

沙田富豪花園業主立案法團 第十一屆管理委員會 第七次會議

會議紀錄

日期：二零一四年十月十七日（星期五）
時間：晚上九時十二分
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣地下）
主席：蔣德明
出席：龔鏡泉 黎志雄 李少鏞 陳鴻駒 榮琦 周澤亨
黃志雄 鄧迪波 黃國存 林莉玲 容耀榮 陳國強
陳國樑 蘇治民 彭文新 溫鳳文（17位）
請假：周世榮 黃恩偉 徐燕玲 林開發 左燕芬 周學文（商場業主代表）
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第六次會議紀錄

主席蔣德明先生表示，會前沒有收到委員修改建議，委員可有其他修改建議，如沒有其他建議，請委員通過第六次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第六次會議紀錄〈見附件一〉。

2 通過2014年7月23日第十九次業主周年大會會議紀錄

主席蔣德明先生表示，會前沒有收到委員修改建議，委員可有其他修改建議，如沒有其他建議，請委員通過2014年7月23日第十九次業主周年大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過2014年7月23日第十九次業主周年大會會議紀錄〈見附件二〉。

3 商討事項

3.1 大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商

主席蔣德明先生表示，大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約將於2014年12月31日屆滿，管理公司已於2014年9月11日登報公開招標，請徐志洪經理報告招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，登報後，共發出3份標書，2014年10月3日截標時共收回3份標書。於2014年10月4日晚上6時30分在法團會議室由秘書林莉玲小姐、委員黎志雄先生、委員榮琦先生及本人一起開標，是次保養合約包括14座大廈住戶對講機和閉路電視系統以及停車場、商

跟進

場、公共地方和運動休憩地方的閉路電視系統。招標結果如下：

投標公司名稱	第一年月費	第二年月費	第三年月費	三年總標價
EC Info Tect Ltd	\$2,200	\$2,250	\$2,300	\$81,000
興華創建有限公司	\$4,000	\$4,200	\$4,400	\$151,200
視訊通	\$5,200	\$5,400	\$5,600	\$194,400

今次招標已經是第三次採用不包零件保養合約，由保養商代為購買零件更換，零件費實報實銷，過往保養服務加零件費總支出比全包零件保養為低，今次招標以「EC Info Tect Ltd」標價最低，三年總標價\$81,000(三年平均月費\$2,250)，比現時的月費\$2,066.60，每月只是多了\$183.40尚算合理，過往三年保養服務由「EC Info Tect Ltd」承辦，表現中規中矩，故建議管理委員會接納「EC Info Tect Ltd」為2015-2017年度大廈住戶對講機及閉路電視系統服務合約承辦商，合約期三年〈見附件三〉。

主席蔣德明先生表示，委員可有其他問題？如沒有請動議2015-2017年度大廈住戶對講機及閉路電視系統服務合約承辦商。

委員陳國樑先生動議「EC Info Tech Ltd」為大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商，委員榮琦先生和議。

沒有委員反對，一致通過由最低標的「EC Info Tech Ltd」以總服務費\$81,000成為本苑大廈對講機及閉路電視系統保養合約承辦商（不包零件），由2015年1月1日至2017年12月31日為期三年。

管理公司

3.2 停車場保安系統保養合約承辦商

主席蔣德明先生表示，停車場保安系統保養合約將於2014年12月31日屆滿，已於2014年9月11日登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，在工程維修小組第三次會議上，經委員商討後，通過停車場時租出入口車道更換八達通系統，登報後，共發出2份標書，2014年10月3日截標時共收回2份標書。於2014年10月4日晚上6時30分在法團會議室由秘書林莉玲小姐、委員黎志雄先生、委員榮琦先生及本人一起開標。

主席蔣德明先生補充，本苑停車場系統已經使用十多年，系統已出現老化及欠缺零件，保養維修困難，現時保養維修承辦商「大昌華嘉香港有限公司」建議將時租車道出入口更換為八達通系統。所以在工程維修小組第三次會議上，通過藉著停車場保安系統保養合約招標同時提升系統功能，時租出入口（2、3、5車道）將會更換八達通系統，月租出入口（1、4車道）沿用長距離感應卡，惟今次招標只有兩間公司入標，已比停車場保安系統保養合約招標時已經多了一間公司入標。但按採購服務安排指引，採購價值超過\$200,000的服務合約，最少五份投標書，今次收回的標書數目少於所規定，而今次已是第二次登報公開招標，委員是否接納

今次的投標書？

委員陳國樑先生詢問在香港市場可有公司符合我們系統的要求。

委員鄧迪波先生表示，管理公司除登報公開招標亦可同時邀請有關工程公司投標。

主席蔣德明先生表示，市場使用八達通系統的停車場不少，惟沒有同時使用長距離感應卡的私人屋苑，所以多年來保養服務招標時，都沒有其他公司入標。

委員容耀榮先生建議接納投標的公司的標書。

司庫陳國強先生表示，如有時間可再次公開招標及邀請有關工程公司入標，標價可能因此有所提高。

委員周澤亨先生表示，收回的標書已經開啟，如再重新招標，標價若比是次投標的公司為低，會有爭議。

委員黎志雄先生表示，標價已經公開好難保密。

委員李少鏊先生及容耀榮先生均建議重新招標時，可以修訂標書內容，標價有變動可以接受。

管理公司黃國浩先生表示，可待投標書有效期屆滿後再重新招標。

主席蔣德明先生詢問標書內容可有修訂空間？

管理公司徐志洪經理表示，標書內容修訂空間不大及投標書有效期為 3 個月，由於時間緊迫建議會議後再登報公開招標。

主席蔣德明先生表示，先前管理公司就停車場系統保養合約進行公開招標時，只得現時保養承辦商入標，及後藉著提升系統功能再次登報公開招標，惟投標書數目不符合指引要求，且收回的標書已經開啟，標價已經公開，如接納該兩間公司的標書，必須獲得委員一致的意見通過。

委員周澤亨先生表示，再重新登報公開招標，不邀請相識的工程公司入標，可免嫌疑。

主席蔣德明先生詢問可有委員反對接納該兩間公司的標書？

會議上有兩名委員反對接納該兩間公司的標書。

主席蔣德明先生表示，由於未獲得委員一致通過接納該兩間公司的投標

書，請管理公司會議後，進行第三次登報公開招標，需要收回派予委員的有關文件，同時各委員必須承擔資料外洩的責任，請管理公司徐志洪經理通知保養維修承辦商「大昌華嘉香港有限公司」將保養合約延期6個月。

管理公司徐志洪經理表示，保養合約月費以「大昌華嘉香港有限公司」新報價\$6720延期6個月，約上升5%，稍後提交補充資料。

沒有委員反對，一致通過進行第三次登報公開招標及現時的保養合約以新費用延期6個月。

管理公司

4 跟進事項

4.1 更換 A 至 N 座公用掛空食水喉工程

主席蔣德明先生請管理公司徐志洪經理報告工作進度。

委員陳鴻駒先生表示，在工程維修小組第三次會議上通過愛都閣至嘉蘭閣(七座大廈)的地下水泵房更換食水泵喉及咸水泵喉(由泵位至水缸位)，是否會進行更換工程？

管理公司徐志洪經理報告，工程維修小組第三次會議後，已找兩間公司進行報價，食水喉工程承辦商「新成利建築工程有限公司」報價\$143,500 <見附件四>，「順鴻水喉渠務工程有限公司」\$196,000 <見附件五>。

主席蔣德明先生表示，由於愛都閣至嘉蘭閣(七座大廈)的地下水泵房上水缸食水喉仍是舊喉(沿水喉)必須更換，委員是否同意更換？

沒有委員反對，一致通過有關工程由承辦商「新成利建築工程有限公司」承辦費用\$143,500。

管理公司徐志洪經理繼續報告，更換 A 至 N 座公用掛空食水喉工程已經完工，後加工程：1)食水喉髹油漆工程\$65,000，2)更換食水喉閘掣\$169,600，3)水掣地井\$6,000，4)更換食水泵喉及咸水泵喉(由泵位至水缸位)\$143,500，商場後加工程：5)髹油漆喉管和新做去水喉\$17,500，6)銅喉差價\$9,752，總工程費\$2,674,761.00。是次工程費由16個帳戶攤分(14座大廈、停車場及商場)<見附件六>，管理公司接納法團的要求，就該項目的工程金額豁免收取經理人酬金<見附件七>。

管理公司

4.2 增設保安控制室

主席蔣德明先生請管理公司徐志洪經理報告工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，增設保安控制室工程已經完工，有兩項後加工程：1)保安控制室閉路電視系統拉綫、接駁和安裝工程，由「EC Info Tech LTD」承辦，費用\$36,000 <見附件八>，2)三部分體式冷氣機及60A三相電箱\$36,000 <見附件九>，總工程費\$442,000。現等待屋宇署簽發

完工紙，仍未收到地政處補地價通知。

跟進
管理公司

4.3 停車場車位長期欠交管理費

主席蔣德明先生請管理公司黃國浩先生報告工作進度。

管理公司黃國浩先生報告，早前法庭已經發出傳票，現階段將傳票送交373號車位業主，給時間予被告答辯，如收不到被告的答辯，法庭安排執達吏將該車位封存三次後，或會進行公開拍賣，車位已進行估價，底價約28萬，進入拍賣程序或有需要時，再在會議上報告。

管理公司

5 其他事項

- i. 委員榮琦先生表示，愛都閣和碧華閣近圍牆的507號和508號車位及近文禧閣260號車位，停泊了三部黃色學校巴士，該些校巴停泊後，其車身超出車位框線，除佔用公共地方外，507號車位的學校巴士有部份伸出行車道，影響其他道路使用者。

管理公司徐志洪經理表示，已於2014年9月19日發出通知信予上述車位業主，需於14日限期內將該些車輛遷離，但期限過後該三名車主並沒有將該車輛遷離，事件已交本苑常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」處理，會繼續跟進有關事宜。

管理公司

- ii. 委員黃國存先生表示，麗人閣向第一城出口，有騎單車人士沒有在閘門前停車進出，此舉非常危險。

管理公司徐志洪經理表示，會跟進有關事宜。

管理公司

- iii. 委員黎志雄先生表示，本苑停車場外近交通燈位的行人路上停泊了多部電單車，每日清晨撻車時聲浪非常大和滋擾，管理公司可曾向沙田警署投訴過，另外，翡翠閣有一業主在天台僭建金色頂的圍封結構物，該僭建物恐怕會危害公眾安全，且懷疑有部份已佔用大廈的公共地方，問題已經存在多年，管理公司都沒有積極處理和跟進。

管理公司徐志洪經理表示，會跟進屋苑外行人路上停泊電單車的問題，大廈天台的違例建築有關資料及相片已經提交屋宇署，副本同時發予有關單位業主，到現階段屋宇署未有進一步行動。

管理公司

主席蔣德明先生表示，翡翠閣較嚴重的天台僭建物應優先處理，而有關資料及相片已經提交屋宇署，但成效不張，委員是否同意將翡翠閣的嚴重僭建物交本苑常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」處理？如能成為案例對日後處理違例建築有幫助。

沒有委員反對，一致同意將翡翠閣天台的嚴重僭建物交本苑常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」處理。

管理公司

6 散會時間

二零一四年十月十七日十一時二十二分

沙田富豪花園業主立案法團
第十一屆管理委員會

主 席： 蔣 德 明

秘 書： 林 莉 玲