

沙田富豪花園業主立案法團 第十一屆管理委員會 第九次會議 會議紀錄

日期：二零一五年一月二十三日（星期五）
時間：晚上九時八分
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 黃恩偉 榮琦
周澤亨 黃志雄 鄧迪波 黃國存 林莉玲 容耀榮
陳國強 徐燕玲 左燕芬 陳國樑 蘇治民 彭文新
溫鳳文 周學文（商場業主代表）（21位）
請假：周世榮 林開發
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）吳欽秋（法團顧問）
陳振海（陳詠梅建築師樓代表）梁志文
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第十一屆管理委員會第八次會議紀錄

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，請委員通過第八次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第八次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決 2015 年度各項保險合約承辦商

主席蔣德明先生表示，本苑 2015 年度各項保險合約管理公司已委託「森那美保險顧問有限公司」進行邀標工作，2014 年 12 月 12 日收到管理公司的報價分析表及投票議決書，由於 2015 年度各項保險報價總額超過 \$200,000，而只有四間公司進行報價〈見附件二〉，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，因所收回的報價書少於所規定，於是要求管理公司向「森那美保險顧問有限公司」索取邀請入標公司的名單進行抽樣調查，以證明曾經被邀請入標，經管理公司職員唐鼎山先生向 China Pacific、China Tai ping 及交通銀行三間公司進行電話查問，上述公司均表示有被邀請入標，但因為業務煩忙，無暇參與是次保險入標事宜。管理公司 2014 年 12 月 23 日再以文書方式派發給委員投票議決，請管理公司徐志洪經理報告投票議決結果。

管理公司徐志洪經理報告，「森那美保險顧問有限公司」黃祖恩先生已為本苑 2015 年度的公眾責任保險、物業全險、勞工保險及風險責任保險進行招標工作，一共邀請 16 間公司落標，但最後只有四間公司按照規定報

跟進

價落標，其餘被邀請的公司沒有回覆報價，原則上保險單內容和往年一樣，並且提交一份綜合報告。2014年12月23日再以文書方式派發給委員投票議決〈見附件三〉，於2014年12月29日截止日，共收回16名委員交回的投票議決書，16名委員揀選最低標價「MSIG」保險有限公司〈見附件四〉，投票結果顯示「MSIG」保險有限公司成為2015年度各項保險合約承辦商。

四間公司報價如下：

保險類別	1-1-2014 至 31-12-2014		1-1-2015 至 31-12-2015		
	MSIG	MSIG	China Ping An	Bank Of China	AXA GI
物業全險（二億元）	\$80,000.00	\$120,000.00	\$130,000.00	\$90,000.00	
公眾責任保險（二仟萬）	\$68,000.00	\$90,000.00	\$100,000.00	\$112,000.00	
勞工保險（一億元）	\$45,333.37	\$53,109.22	\$87,458.00	\$119,376.23	
第三者風險責任保險（一仟萬）	\$5,000.00	\$6,500.00	\$5,000.00	\$33,600.00	
總保費	\$198,333.37	\$269,609.22	\$322,458.00	\$354,976.23	\$400,000.00

過往十年本苑各項保險是由「MSIG」保險有限公司承保，過去合作良好，處理申報保險事項反應迅速，標價和墊底費也是最低，標價\$269,609.22，保費比上年度上調\$71,275.85（+36%），主要原因是通貨膨脹及本苑2014年度有二十多萬圓申索賠償，「森那美保險顧問有限公司」及管理公司均建議管理委員會繼續與「MSIG」保險公司續保一年。

主席蔣德明先生表示，收回的投票議決書顯示通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$269,609.22成為本苑2015年度的公共責任保險、物業全險、勞工保險及第三者風險責任保險的承辦商，保期由2015年1月1日至2015年12月31日。

管理公司徐志洪經理補充，由於2014年員工薪金增加，因此勞工保險的保費將會按比例上調，稍後提交補充文件。

（會後註：勞工保險保費增加\$979.96〈見附件五〉）

3 跟進事項

3.1 停車場八達通系統及保安系統保養費用攤分方法

主席蔣德明先生詢問發展商「華懋集團」是否同意以下管理公司建議的停車場安裝八達通系統費用的攤分方法？

	1 號車道	2 號車道	3 號車道	4 號車道	5 號車道
使用車輛	自置/月租	時租	時租/自置/月租	自置/月租	時租
攤分比率	車位業主 100%	發展商 15% 公共地方 85%	發展商 15% 公共地方 85%	車位業主 100%	發展商 15% 公共地方 85%
承擔帳戶	車場 100%	公共地方攤分： 商場 73% 車場 15% 住宅 10% 休憩地方 2%	公共地方攤分： 商場 73% 車場 15% 住宅 10% 休憩地方 2%	車場 100%	公共地方攤分： 商場 73% 車場 15% 住宅 10% 休憩地方 2%

管理公司

管理公司

管理公司徐志洪經理表示，發展商「華懋集團」同意以上車道攤分比率。
下表是停車場八達通系統安裝費用攤分方法〈見附件六〉：

項目	1 號車道	2 號車道	3 號車道	4 號車道	5 號車道	
車輛感應器(I Park 2000)	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$200,000
紅外線 + 彩色鏡頭	\$26,000	\$26,000	\$26,000	\$26,000	\$26,000	\$130,000
安裝費	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$60,000
影像對比系統	\$19,000	\$19,000	\$19,000	\$19,000	\$19,000	\$95,000
時租收費機一套設於收費處	\$0	\$0	\$10,000	\$0	\$0	\$10,000
中央電腦和伺服器	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$25,000
電腦重新編寫程式和轉載舊記錄	\$11,200	\$11,200	\$11,200	\$11,200	\$11,200	\$56,000
總價	\$113,200	\$113,200	\$123,200	\$113,200	\$113,200	\$576,000
折扣 20%	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
折扣後 總價	\$90,560	\$90,560	\$98,560	\$90,560	\$90,560	\$460,800

主席蔣德明先生表示，停車場八達通系統總工程費\$460,800，按工程項目攤分費用，自置/月租車輛用 1 號車道入，3、4 號車道出，攤分費用\$181,120.00 (39.31%)由停車場帳戶承擔。時租車、訪客車、校巴及的士用 2 號車道入，3 號、5 號車道出，攤分費用\$279,680.00 (60.69%)由發展商和公共地方帳戶承擔，發展商 15% (\$41,952)，公共地方 85% (\$237,728) - 商場 73% (\$173,541.44)、停車場 15% (\$35,659.20)、住宅 10% (\$23,772.80)、休憩及運動地方 2% (\$4,754.56)〈見附件七〉。委員對上述攤分方法可有異議？

沒有委員反對，一致通過以上停車場八達通系統安裝費用的攤分方法。

管理公司

主席蔣德明先生表示，停車場保安系統保養費四年合共\$351,432，平均每月保養費\$7,321.50，於新系統完工後第二年按安裝費百分比攤分或由 5 條車道平分，兩個方案每月攤分的金額相差很少，委員可參閱提交文件〈見附件七〉。

委員陳鴻駒先生表示，雖然每月攤分的金額相差很少，應與八達通系統安裝費用的攤分方法相同。

主席蔣德明先生詢問可有委員反對或有其他意見？

沒有委員反對，一致通過停車場保安系統保養費與八達通系統安裝費用的攤分方法相同。「大昌華嘉香港有限公司」為停車場更換八達通系統及保安系統保養合約承辦商。

管理公司

3.2 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，2014年11月已將373號車位封存，「梁錦濤關學林律師行」需要再次委託測量師行為車位進行估價〈見附件八〉，估價後會進行公開拍賣，有進展再在會議上報告。

3.3 保安控制室

主席蔣德明先生表示，2015年1月8日收到地政處的來信，指出本苑增建的保安控制室違反官地批地條件，要我們將保安控制室拆卸〈見附件九〉。今晚會議邀請「陳詠梅建築師樓」陳振海先生向委員報告。

「陳詠梅建築師樓」代表陳振海先生表示，2013年入圖則向屋宇署申請，已獲屋宇署批核，惟未正式收到地政處補地價的通知，2015年1月8日收到地政處來信表示增建的保安控制室於保留地段(Retained Area)，需要得到該地段100%業主同意才可以在保留地段加建任何建設物，要查閱公契該保留地段(Retained Area)的所有業權擁有人，稍後去信地政處表示本苑正在收集業權份數的資料，申請延期暫緩拆卸保安控制室，並會徵詢法律意見。

主席蔣德明先生表示，管理公司就有關事宜已徵詢常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」的法律意見，其回覆意見如下：地政處信中認為唯一解決辦法是要屋苑100%業權的業主，包括按揭銀行同意，才可修改富豪花園的法律文件，包括：屋苑公契等等，才可以授權法團在保留地段(Retained Area)上建設保安室。先查閱本苑的文件和公契，看看保留地段(Retained Area)的有關業權屬整個富豪花園業主還是商場業主，如是商場業主，得到100%業主同意這要求有可能達到〈見附件十〉。我們未正式收到地政處補地價的通知，已經招標建造保安控制室，如要拆卸是一件非常嚴重的事。

商場業主代表周學文先生表示，該保留地段(Retained Area)在商場位置，業權擁有人應該是發展商「華懋集團」所屬的兩間公司「SHUI HING INVESTMENT COMPANY LIMITED」及「YICK FUNG ESTATES LIMITED」，有關事宜將向公司報告。

周學文先生

主席蔣德明先生表示，請「陳詠梅建築師樓」去信回覆地政處有關事宜正在處理，稍後若確認該地段的業權擁有人後，請管理公司再去信「趙、司徒、鄭律師事務所」諮詢其意見。

管理公司
陳詠梅
建築師樓

3.4 違例建築

主席蔣德明先生表示，管理委員會第六次會議上通過管理公司先處理一個危險性較高的天台僭建物，請管理公司徐志洪經理報告工作進展。

管理公司徐志洪經理報告，2015年1月1日已發警告信予翡翠閣一天台業主，說明其違反大廈公契於天台非法僭建天台屋，須於信件發出14日

內遷拆有關僭建物〈見附件十一〉，惟期限過後該業主未有理會，會議後將通知常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」發律師信給該名業主。

主席蔣德明先生表示，管理公司可同時要求屋宇署處理，屋宇署應將該單位註契，我們採取法律行動，屆時一切有關律師費用及訴訟費用很大機會由該業主承擔。

4 商討事項

4.1 2015 年度管理費財政預算

主席蔣德明先生表示，管理公司已制定 2015 年度管理費財政預算，請管理公司徐志洪經理講解預算。

管理公司徐志洪經理表示，2015 年度的財政預算是根據 2013 年 11 月至 2014 年 10 月(12 個月)的總開支\$34,181,131.50(包括非經常性支出項目：更換掛空食水喉工程\$2,531,261)，共分大廈(A 至 N 座)、停車場及商場 3 個賬戶，顯示相關項目及數目〈見附件十二〉。2015 年度管理費財政預算：大廈(A 至 N 座)總開支\$23,153,796.71，上調 5.98%，停車場總開支\$5,087,743.71 上調 6.53%，商場總開支\$5,346,361.42 上調 6.32%，2015 年度管理費財政預算總開支\$33,587,631.84。已知的項目在 2015 年度預算中作出上調，例如：核數費、清潔費、電費、保險費、員工薪金及重新招標外判合約等〈見附件十二〉，截至 2014 年 10 月—14 座大廈合共有盈餘\$1,977,039.67，其中六座 A、C、D、F、G 及 H 座仍有赤字，停車場有赤字\$1,155,167.64，商場有赤字\$361,616.47。

主席蔣德明先生表示，預計 5 月份最低工資上升及通脹等因素，有赤字的大廈、停車場和商場可能需要增加管理費，2015 年度管理費財政預算總開支\$33,587,631.84。委員可有其他問題？如沒有問題請通過 2015 年度管理費財政預算。

沒有委員反對，一致通過 2015 年度管理費財政預算總開支是 \$33,587,631.84。

管理公司

4.2 2015-2016 年度清潔服務合約招標

主席蔣德明先生表示，2014-2015 年度的清潔合約將於 2015 年 4 月 30 日屆滿，請管理公司徐志洪經理草擬標書登報公開招標，下次會議進行商討及議決。

管理公司

4.3 升降機維修及保養合約招標

主席蔣德明先生表示，升降機維修及保養的五年合約將於 2015 年 5 月 31 日屆滿，請管理公司徐志洪經理草擬標書登報公開招標，下次會議進行商討及議決。

管理公司徐志洪經理表示，是次招標會加一個項目在升降機機廂頂加裝安全設備。

管理公司

沒有委員反對，一致通過招標時加入在升降機機廂頂加裝安全設備，合約期五年。

4.4 A 至 N 座及停車場消防系統保養合約招標

主席蔣德明先生表示，A 至 N 座及停車場消防系統保養的三年合約將於 2015 年 6 月 30 日屆滿，請管理公司徐志洪經理草擬標書登報公開招標，合約期三年，下次會議進行商討及議決。

管理公司

4.5 衛星電視及公共天線系統保養合約招標

主席蔣德明先生表示，衛星電視及公共天線系統保養的三年合約將於 2015 年 4 月 30 日屆滿，請管理公司徐志洪經理草擬標書登報公開招標，合約期三年，下次會議進行商討及議決。

管理公司

4.6 消防處要求本苑商場改善消防安全指示工程

主席蔣德明先生表示，消防處 2009 年要求本苑商場改善消防安全指示工程請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，2014 年 11 月 28 日收到消防處要求本苑商場改善消防安全指示的後加工程命令，涉及的地方包括商場外有蓋地方 L1、L2、B1、B2 停車場和路面部份停車場地方，通往停車場的 13 條樓梯加裝消防花灑頭，改裝消防喉轆，帝皇閣平台開口內至小遊樂場一段有蓋天花加裝花灑頭及後備消防泵和控制錶板等〈見附件十三〉。

商場業主代表周學文先生表示，由於消防處發出指令給商業處所的業主，會再與消防處商討商場需要改善消防安全指示工程的項目和範圍。

主席蔣德明先生表示，同意周學文先生的意見，2009 年法團同時已經收到屋宇署和消防處要求改善停車場消防安全指示，且工程已經完工多時，徐志洪經理提交的文件是消防安全(商業處所)條例 (第 502 章)不是消防安全(建築物)條例 (第 572 章)，所以該指令應該是給商場業主「華懋集團」，如上述的工程項目是屬法團，應該收到消防處發出消防安全(建築物)條例 (第 572 章)的改善消防安全指示命令。

委員陳鴻駒先生表示，不可以無限地加裝消防花灑頭，水缸容量是有限制，不知是否可以承擔。

主席蔣德明先生表示，待商場業主「華懋集團」清楚了解指令工程的項目和範圍後，有需要時再行商討。

商場業主
管理公司

4.7 林景閣、景峰閣雜物房改建工程

主席蔣德明先生表示，約兩個月前管理公司徐志洪經理向本人提出有意將林景閣、景峰閣雜物房改建，希望該兩個車位車主能將其車輛泊入車位內，免阻礙途人，本人同意但要求管理公司應該先與該兩座業主委員會召開會議，通過後，再提交管理委員會商討後才展開工程，但管理公司未經商討已將兩個雜物房改建〈見附件十四〉，在處理事件上程序出錯。且因原本價值低的車位，改建後價值因而大大提升，引致有業主提出疑問，委員可有意見？

委員周澤亨先生詢問改建費用由誰支付？

管理公司徐志洪經理回應，改建費用已入停車場帳戶。

法團顧問吳欽秋先生表示，將公共地方改建為私人用途，惹人爭議。

委員陳鴻駒先生建議裝回雜物房的大門。

委員陳國樑先生同意裝回雜物房的大門外觀上會好看些。

主席蔣德明先生表示，希望尋找一個好的解決方法，可以方便車主上落之外，亦不會給其他業主投訴。

司庫陳國強先生表示，沒有兩全其美方法，應將雜物房還原本來面貌。

經委員商討後，一致通過還原已改建的雜物房。

委員陳國樑先生詢問還原費用由誰承擔？

法團顧問吳欽秋先生表示，還原費用應由該兩個車位業主承擔。

主席蔣德明先生表示，如該兩個車位業主拒絕，如何處理？

委員李少鏊先生表示，由屋苑支付費用還原。

主席蔣德明先生表示，還原費用支付方式交財務及核數小組跟進，還原後再行商討。

管理公司

財務及核數
小組

5 其他事項

- i. 主席蔣德明先生表示，有明麗閣業主反映受到野鴿滋擾，委員可有受到滋擾及可有好的處理方法？

委員陳鴻駒先生表示，野鴿經常在冷氣機頂和窗台排泄，曾經嘗試用各種方法驅趕野鴿，惟沒有一個好方法能將野鴿趕走，非常困擾。

跟進

周學文先生

管理公司

ii. 主席蔣德明先生表示，近麗人閣圍牆的 25 個時租車只有一個業權份數，管理公司可有提交該 25 個車位業主更正？

商場業主代表周學文先生表示，會跟進有關事宜。

iii. 主席蔣德明先生表示，《建築物管理條例》(第 344 章) 諮詢期至 2015 年 2 月 2 日，委員可就不同議題提交意見，政府綜合意見後，將會進行地區諮詢。

iv. 委員李少鏞先生表示，早前管理公司張貼的通告要求車位業主保持地方清潔及不要在公共地方擺放雜物，本苑公共地方單車位借用和管理上的問題，將公共地方借與私人使用有違反公契之嫌，加上管理不善以致產生眾多問題，促請管理公司加強對借用單車位的管理，如清走廢棄的舊單車，整潔地方和嚴禁單車位上擺放雜物，以改善清潔和觀瞻，如因此導致管理費上揚，可增收行政費以補貼，這樣對其他業主較為公平。

管理公司徐志洪經理表示，會跟進有關事宜。

6 散會時間

二零一五年一月二十三日十一時三十三分

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