

沙田富豪花園業主立案法團 第十一屆管理委員會 第十一次會議

會議紀錄

日期：二零一五年六月二十五日（星期四）
時間：晚上九時十一分
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣地下）
出席：蔣德明 龔鏡泉 黎志雄 李少鏊 周世榮 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 徐燕玲 陳國強 陳國樑 林開發
蘇治民 彭文新 溫鳳文 周學文（商場業主代表）（22位）
請假：左燕芬
列席：徐志洪 黃國浩 羅經緯（管理公司代表） 梁志文 蕭瑞蓉
姚重匡（大昌華嘉（香港）有限公司代表）
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十次會議紀錄

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？如沒有修改請委員通過第十次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第十次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商

主席蔣德明先生表示，固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商，已於 2015 年 4 月 30 日登報進行招標，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，登報後，共發出 5 份標書，2015 年 5 月 15 日截標時共收回 5 份標書。2015 年 5 月 18 日晚上 6 時正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，開標結果如下：

投標公司名稱	總標價
廣聯電器水喉工程有限公司	\$299,900
聯發建築(香港)工程有限公司	\$307,000
信豪(集團)工程有限公司	\$334,800
港新工程公司	\$372,000
新成利建築工程有限公司	\$391,800

今次招標結果，「廣聯電器水喉工程有限公司」和「聯發建築(香港)工程有限公司」是最低標價的兩間公司，建議管理委員會從這兩間公司中揀

跟進

選一間為是次工程承辦商〈見附件二〉，而「廣聯電器水喉工程有限公司」標價最低，亦是本苑多年來的水電保養及維修服務合約承辦商，由他們承辦較為合適。

主席蔣德明先生表示，固定電力裝置(WR2)是法例規定每五年檢測一次，待承辦商完成所有測試後，會提交整體報告給管理委員會，需要維修的項目再公開招標聘請承辦商維修。委員可有其他問題？如沒有請動議固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商。

委員陳國樑先生動議「廣聯電器水喉工程有限公司」為固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商，委員黃志雄先生和議。

沒有委員反對，一致通過「廣聯電器水喉工程有限公司」以總標價\$299,900成為固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商。

管理公司

3 商討事項

3.1 2015 年度財務報告核數承辦商

管理公司徐志洪經理表示，管理公司已發邀請信給八間香港註冊執業會計師事務所報價承辦本苑財務報告核數工作，屆截標日期 2015 年 5 月 18 日共收到兩份報價單，八間會計師事務所回覆如下：

公司名稱	費用	備註
許清安會計師事務所	\$20,500	本苑上年度之核數師
勤信會計師事務所	\$24,000	
黃龍德會計師事務所有限公司	沒有回覆	已電話回覆不作報價
康柏會計師事務所有限公司	沒有回覆	已電話回覆不作報價
勞偉安會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
袁慧敏會計師事務所有限公司	沒有回覆	已電話回覆不作報價
吳錦華會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
李建民執業會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價

報價的兩間公司以「許清安會計師事務所」的報價較低，是本苑過去十三年的財務核數報告承辦商，報價比上年度增加\$1,000，若委員對該公司過往的工作沒有太大問題，建議繼續聘請「許清安會計師事務所」為 2015 年度財務報告核數承辦商〈見附件三〉。

主席蔣德明先生表示，按法例聘請財務核數報告承辦商需提交業主周年大會議決，並由出席業主投票選取 2015 年度財務報告核數承辦商。

財務及核數小組召集人陳鴻駒先生推薦「許清安會計師事務所」為 2015 年度財務報告核數承辦商，司庫陳國強先生和議。

沒有委員反對，一致同意「許清安會計師事務所」以標價\$20,500 成為本

苑 2015 年度財務報告核數承辦商，並提交第二十次業主周年大會議決。

跟進
管理公司
業主
周年大會

3.2 管理公司職員調整薪金

主席蔣德明先生表示，2015 年 6 月 10 日「富豪花園管理有限公司」的來函，建議管理公司 11 名職員加薪 5% <見附件四>，薪酬趨勢調查委員會已公佈建議公務員 2015 年度加薪 3.2% 至 4.12%，2015 年第一季綜合消費物價指數 4.4%，管理公司已制定兩個調整方案給委員參考，請管理公司徐志洪經理講解調整薪金方案。

管理公司徐志洪經理表示，方案一：按 2014 年薪級表起薪點 MO1 的時薪按通漲上調 4.4%，由 \$35.40 調升至 \$36.95 <見附件五>，方案二：按 2014 年薪級表起薪點 MO1 的時薪按管理公司建議上調 5%，由 \$35.40 調升至 \$37.20 <見附件六>。另外，與升降機維修及保養合約承辦商「其士(香港)有限公司」負責人商討後，將五年保養費下調拾萬圓正，懇請管理委員會通過管理公司職員按方案二加薪 5%。

管理公司黃國浩先生表示，考慮各種因素以及保安員薪金調整後與職員薪金逐漸拉近，希望按管理公司建議 11 名職員加薪 5%。

主席蔣德明先生表示，如管理公司職員加薪 5%，在本苑工作滿一年及表現滿意者再按年資遞加一個增薪點 2%，合共加薪 7%，委員可有其他建議？如沒有請委員動議管理公司員工調整薪金幅度。

委員鄧迪波先生動議管理公司職員薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$35.40 上調 5% 至 \$37.20，委員陳鴻駒先生和議。

沒有委員反對，一致通過管理公司員工薪級表起薪點 MO1 時薪 \$35.40 上調 5% 至 \$37.20，在本苑工作滿一年及表現滿意者再按年資遞加一個增薪點 2%，合共加薪 7%，由 2015 年 6 月 1 日起生效。

管理公司

主席蔣德明先生表示，由於技術性錯誤引致薪級表 MO21 起薪點比 MO20 低及 MO31 起薪點比 MO30 低，詢問委員是否需要調正？

委員陳國樑先生同意將薪級表 MO21 及 MO31 起薪點調正，隨後計算會準確。

沒有委員反對，一致通過將薪級表 MO21 及 MO31 起薪點調正。

主席蔣德明先生表示，請管理公司將 2015 年管理公司職員的調薪表及調正的薪級表交予法團存檔。

管理公司

3.3 改善 L2 平台保安

主席蔣德明先生表示，早年由於按消防處指示改善停車場的消防安全

後，任何人可以從 ST8 及 STB1 的樓梯進入舊區 L2 平台，造成保安漏洞，故此管理公司建議在 L2 平台樓梯外加建鐵欄〈見附件七〉，請管理公司徐志洪經理講解改善方案。

管理公司徐志洪經理表示，改善停車場的消防安全後，ST8 樓梯由 L2 平台上落停車場，STB1 樓梯由商場上落 L2 平台，在消防條例下該兩道樓梯的門不能上鎖，在此情況下任何人可以隨時由上述樓梯進入舊區 L2 平台，建議在樓梯外加建鐵欄，可以防止罪案發生及保障住戶，已找五間公司報價費用約\$54,000〈見附件七〉。

主席蔣德明先生表示，會議前與委員陳鴻駒先生到 L2 平台巡視加建鐵欄的地方，加建鐵欄的範圍廣闊，ST8 及 ST B1 樓梯使用率低，該兩道樓梯是停車場和商場用作緊急逃生，建議安裝從內開啟門時會發出聲響警報裝置。

委員周澤亨先生表示，如安裝開啟時會響的裝置，系統接駁方面要考慮，否則可能對業戶造成滋擾。

主席蔣德明先生表示，管理公司先找報價後才決定可行方案。

管理公司

3.4 商場網吧外加裝保安設施的可行性

主席蔣德明先生表示，在第 19 次業主周年大會上有業戶提出在商場網吧外消防通道後加裝保安設施，在工程維修小組第三次會議上，建議在該位置安裝一道密碼鎖的閘門及加照明燈的可行性〈見附件八〉，委員是否贊成或有其他建議？

委員周澤亨先生表示，該位置加裝閘門認為保安作用不大。

委員溫鳳文小姐表示，C 區單車停泊處曾有業戶的單車被偷，該處加裝閘門可令賊人取易不取難。

管理公司徐志洪經理表示，停泊區的單車被偷偶有發生，已溫馨提示各業戶不要將高價的單車停泊在單車區內。

主席蔣德明先生表示，商場網吧外消防通道後是否加裝閘門或保安設施，請委員投票表決。

經委員投票後，2 名委員贊成，13 名委員反對，通過商場網吧外不加裝閘門和其他保安設施。

委員黃恩偉先生表示，可否在該位置加裝閉路電視？

主席蔣德明先生表示，全屋苑很多地方也沒有閉路電視，如按要求都加

裝閉路電視相信數目不少，如該處晚上黑暗，管理公司可以在該處加強照明。

委員周澤亨先生建議在兩邊商場的消防通道加裝閉路電視。

主席蔣德明先生表示，商場消防通道加裝閉路電視事宜，交商場業主「華懋集團」跟進。

跟進

管理公司

4 跟進事項

4.1 第二十次業主周年大會事宜

主席蔣德明先生表示，第二十次業主周年大會將於7月23日(星期四)晚上七時三十分在富豪花園新光宴會廳舉行，大會文件在文康公關小組第九次會議上已作出修改，今次業主周年大會將選舉第十二屆管理委員會委員(22名住宅業主和1名商場業主合共23名)，委員競選提名通告2015年6月16日已張貼在每座大堂，競選提名書放置在各大堂保安櫃位供業主索取，業主大會通知書和委任代表的文書將於2015年7月6日派予業戶，經業主簽妥之委任代表的文書，必須在會議前48小時，即2015年7月21日(星期二)下午七時三十分前交回予商場富豪花園管理有限公司內之委任代表的文書收集箱。邀請嘉賓有：民政事務處李嘉輝先生、沙田警民關係組代表陳國雄警長、法團法律顧問廖建華大律師、法團顧問吳欽秋先生、趙敏明先生及管理公司行政主任黃國浩先生 <見附件九>，請管理公司徐志洪經理報告當晚大會流程。

管理公司徐志洪經理報告，當晚有茶點和抽獎，茶點每位\$60 <見附件十>，今次大會將選舉第十二屆管理委員會委員，大會文件及投票表格已開始準備，會預留時間給業戶提問。

主席蔣德明先生表示，今次業主周年大會將選舉第十二屆管理委員會委員，委員競選提名2015年7月7日截止，是否接受現場提名，我們必須有共識，法例沒有規定不可以現場提名，如有業主堅持現場提名而不獲接納，有可能質疑業主周年大會的合法性。

經委員商討後，如有業主即場提名競選並合乎資格，管理委員會沒有權力不接受其參選管理委員會委員(競選人必須符合《建築物管理條例》344章附表2第4(3)段的要求，如虛報事實須要承擔刑事責任)。

主席蔣德明先生表示，請委員預留時間出席第二十次業主周年大會。

4.2 停車場系統

主席蔣德明先生表示，停車場系統已於6月初進行安裝工程，已經運作兩個多星期，系統有兩點要改善：1)月租1號、4號及時租3號車道的「I Park 2000 終端機」安裝位置高，長距離感應器擺放在機組上，有車主表示從4號車道出車時感應非常慢，4號車道的長距離感應器位置已經作出

管理公司

管理委員會

兩次更改，現時的位置感應效能比先前為好，2) 「終端機」位置偏高很難看到顯示屏，希望能改善。今晚會議邀請「大昌華嘉(香港)有限公司」代表姚重匡先生蒞臨講解運作後的問題作出改善。

「大昌華嘉」代表姚重匡先生表示，運作初期月租車輛轉載舊記錄時，資料庫出現混亂，現已經更正，已將 4 號車道的長距離感應器改在「終端機」側高度與舊時相若，如果感應效能好，稍後 1 號和 3 號車道的長距離感應器位置將改為與 4 號車道一樣，主席蔣德明先生早前詢問可否將 1 號和 4 號車道的「終端機」高度降低，以便容易看到顯示屏，現時每條車道的「終端機」高度一致。

主席蔣德明先生表示，2 號、3 號和 5 號時租車道的「終端機」高可以理解，但 1 號和 4 號車道是月租以私家車使用為主，車身低的車輛難看到顯示屏，我們是要求效能多於美觀。

「大昌華嘉」代表姚重匡先生表示，降低「終端機」技術上是否可行再與工程部商討，原本新系統安裝期為 4 日，但由於停車場地下的電線太殘舊需要重新鋪設，故工程期延長，影像對比系統測試時辨別率只達 91% 仍在調節，晚上拍攝的圖像未達理想，需要再調教鏡頭光圈或加裝 LED 燈，令拍攝的圖像達到要求，自動影像對比系統未開始使用，收費處的八達通收費機將會移出約 2 呎。

主席蔣德明先生表示，3 號車道時租收費模式及運作非常失敗，自從使用八達通收費後收銀員的工作量未有減少，反而更容易出錯，待「大昌華嘉」改善上述情況後再進行檢討。

管理公司
管理委員會

4.3 保安控制室

主席蔣德明先生請管理公司徐志洪經理報告保安控制室的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，於管理委員會第九次會議後，2015 年 1 月 26 日去信地政處，申請給予多些時間處理有關事宜〈見附件十一〉，2015 年 1 月 26 日「趙、司徒、鄭律師事務所」回覆，經翻閱富豪花園公契後，公契第一頁列出註冊業主(Registered Owners)的身份是「SHUI HING INVESTMENT COMPANY LIMITED」及「YICK FUNG ESTATES LIMITED」〈見附件十二〉。2015 年 3 月 5 日去信地政處，該保留地段(Retained Area)業權是屬於發展商「華懋集團」所屬的兩間公司「SHUI HING INVESTMENT COMPANY LIMITED」及「YICK FUNG ESTATES LIMITED」，並已獲得上述兩間公司 100% 業主同意在保留地段(Retained Area)建造保安室〈見附件十三〉，2015 年 3 月 10 日收到地政處回覆正在處理中〈見附件十四〉。

主席蔣德明先生表示，待收到地政處回覆後，下一屆管理委員會再跟進。

管理公司

4.4 景峰閣及林景閣雜物房改建事宜

主席蔣德明先生請管理公司徐志洪經理報告跟進情況。

管理公司徐志洪經理報告，景峰閣 476 號車位業主已經簽署同意書支付還原雜物房的費用，由於林景閣 468 號車位業主 6 月初離世，未就有關事宜與其家人聯絡，會議後繼續跟進。

委員陳國樑先生表示，景峰閣 476 號車位可以先進行還原工程。

管理公司徐志洪經理表示，景峰閣 476 號車位側的雜物房將裝回原先的門，已經拆掉的牆身不作還原。

司庫陳國強先生表示，管理委員會沒有權力批准雜物房改建給該車位業主使用，還原是責任問題。

主席蔣德明先生表示，如果管理公司依然不按管理委員會第九次會議上的決定進行還原工程，是管理公司違反管理委員會的決議，管理委員會將不會承擔任何責任。

4.5 違例建築

主席蔣德明先生表示，於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，2015 年 1 月 1 日管理公司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〈見附件十五〉。2015 年 1 月 29 日常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」亦已發律師信予該名業主，必須在發信日期之 14 日內拆除及搬走上列非法僭建物〈見附件十六〉，惟期限過後該業主未有作出行動。並詢問委員是否同意聘請律師採取進一步法律行動？程序與住宅及停車場車位長期欠交管理費事宜相若。

沒有委員反對，1 名委員棄權，通過聘請律師採取進一步法律行動。

主席蔣德明先生表示，管理公司已邀請「趙、司徒、鄭律師事務所」及「梁錦濤關學林律師行」進行報價〈見附件十七〉，請委員動議處理違例建築承辦的律師行。

管理公司徐志洪經理建議聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」，其報價較低。

委員李少鏞先生動議「趙、司徒、鄭律師事務所」為處理違例建築的律師行，委員容耀榮先生和議。

沒有委員反對，通過「趙、司徒、鄭律師事務所」為處理違例建築的律師行，費用約\$50,000。

5 其他事項

- i. 主席蔣德明先生表示，收到沙田民政事務處及衛生署來信，7月4日和8月5日舉辦兩個講座〈見附件十八〉，委員如參加講座請向法團助理李惠姚小姐報名。
- ii. 主席蔣德明先生報告，沙田地政處委託民政事務處就沙田富豪花園商場第二期 L1 及 L2 部份(遊樂會室內)，擬議短期豁免書作商店及服務行業和/或食肆用途〈見附件十九〉進行諮詢，須於6月19日前回覆民政事務處，由於未能及時於管理委員會會議上商討，6月11日剛巧委員容耀榮先生在法團會議室，與委員容耀榮先生商討後，回覆沙田民政事務處，反對上述建議，理由是：「售樓書說明本苑有遊樂會設施，發展商不可違反承諾，如果改變屋苑設施，必須要得到 100% 業主同意，且本苑不少業主極其渴求發展商重開遊樂會。」

委員溫鳳文小姐表示，每當收到資訊時，有些講座已經截止報名。

委員周世榮先生表示，如果時間不容許可召開會議商討，可以要求將諮詢期延長，不需要倉促回覆民政事務處。

委員溫鳳文小姐繼續詢問為何主席蔣德明先生回覆民政事務處反對沙田富豪花園商場第二期 L1 及 L2 部份(遊樂會室內)作其他用途或者有業主贊成？

主席蔣德明先生表示，政府部門寄來的函件，法團會代為張貼在會議室外的報告箱內，反對沙田富豪花園商場第二期 L1 及 L2 部份(遊樂會室內)作其他用途的理由已在上文講述。

6 散會時間

二零一五年六月二十六日零時十五分

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