

沙田富豪花園業主立案法團

第十二屆管理委員會

第一次會議

會議紀錄

日期：二零一五年九月一日（星期二）
時間：晚上九時十分
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣地下）
主席：黎志雄
出席：龔鏡泉 李少鏊 陸禹強 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 蕭瑞蓉
榮琦 周澤亨 黃志雄 鄧迪波 黃國存 林莉玲 容耀榮
陳國強 陳志宏 周學文（商場業主代表）（18位）
請假：周世榮 劉相茂 林開發 蘇治民 溫鳳文
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 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十一次會議紀錄

主席黎志雄先生表示通過會議紀錄前，就上次會議紀錄—其他事項：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/或食肆用途諮詢，前主席蔣德明先生回覆沙田民政事務處，反對理由是：「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」，於 2013 年 6 月蔣德明先生就富豪花園遊樂會經營事宜曾經接受明報訪問，請委員參閱會議席上明報的訪問報導 <見附件一>，委員可有其他意見？

委員陳鴻駒先生表示，遊樂會業權雖然屬於「華懋集團」的私人物業，遊樂會是本苑設施之一，作其他用途是減少小業主應有的權益。

委員李少鏊先生表示，遊樂會是居民的福利，當年售樓書說明本苑有遊樂會設施(游泳池、網球場、室內羽毛球場等) 是商品說明，雖然沒有在公契內說明，但售樓書內有註明，亦是買賣條件之一，當年小業主因為本苑有遊樂會設施才購買樓宇，且售價已在樓價內反映，是發展商「華懋集團」不履行當年承諾，令小業主沒有了權益。

主席黎志雄先生表示，我們已有共識，今天出席的委員是否同意反對發展商「華懋集團」將沙田富豪花園商場第二期 L1 及 L2 部份(遊樂會室內) 改變用途。

跟進

沒有委員反對，一致通過反對發展商「華懋集團」將沙田富豪花園商場第二期 L1 及 L2 部份(遊樂會室內)改變用途。

主席黎志雄先生表示，遊樂會雖然是私人物業，管理委員會可要求發展商「華懋集團」將荒廢的網球場和游泳池發黑的地方清潔，以保持環境衛生。

主席黎志雄先生表示，會前收到委員溫鳳文小姐的修改建議<見附件二>，委員可有其他修改建議，如沒有其他建議，請委員通過第十一屆管理委員會第十一次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第十一屆管理委員會第十一次會議紀錄。
<見附件三>

2 通過 2015 年 7 月 23 日第二十次業主周年大會會議紀錄

主席黎志雄先生表示，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 2015 年 7 月 23 日第二十次業主周年大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過 2015 年 7 月 23 日第二十次業主周年大會會議紀錄。
<見附件四>

3 管理公司員工架構及工作流程簡介

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理講解管理公司員工架構及各職位工作範疇。

管理公司徐志洪經理表示，本苑客戶服務部職員、保安員、園藝職工及維修部員工，都是由管理公司直接招聘，現有員工 83 人，保安員時薪 5 月份調整後，已經增聘 3 人(日班保安員尚欠 3 人、夜班保安員尚欠 4 人)，清潔服務及水電維修是外判合約，員工由外判承辦商自行聘請在本苑工作，各職位的工作範疇及工作時間詳列附表，請委員參閱提交的文件<見附件五>。

主席黎志雄先生表示，除上述員工外，業主立案法團亦聘請兩名助理，保安員及管理公司職員已分別於 5 月、6 月份調整薪金，而法團助理上次調整薪金是 2010 年 11 月，已經五年沒有調整薪金，兩名法團助理薪金為每小時\$75，法團助理李惠姚小姐每週工作 16 小時，法團助理鄭穎恩小姐每週工作 5 小時，她們每週工作時數均不超過 18 小時，所以沒有勞工假期、年假及醫療福利等，建議調整法團助理薪金，委員可有其他建議？

委員蕭瑞蓉小姐詢問為何今次會議上提出調整法團助理薪金？

主席黎志雄先生表示，當選主席後詢問法團助理李惠姚小姐上次調整薪金是何時？得悉已經五年沒有調整薪金，今次會議商討管理公司員工架構時，順帶提出調整法團助理薪金，如委員反對可以提出。

司庫陳國強先生動議將法團助理薪金調整至每小時\$85，委員陳鴻駒先生和議。

委員龔鏡泉先生動議將法團助理薪金調整至每小時\$90，委員鄧迪波先生和議。

主席黎志雄先生表示，現時有兩個動議，請委員投票表決。

經委員投票後，6名委員贊成法團助理薪金調整至每小時\$85，8名委員贊成法團助理薪金調整至每小時\$90。

投票結果顯示，通過法團助理薪金調整至每小時\$90，由2015年9月1日起生效。

法團助理

4 採購安排及授權批核開支事宜

管理公司徐志洪經理表示，請委員參閱採購安排及授權批核開支附表，該流程是第十屆及第十一屆管理委員會第一次會議時通過的〈見附件六〉。下表是第十一屆通過的採購安排及授權批核開支

	開支款項	報價 / 投標書數目	批核
1	10,000 元以下	最少二份報價	管理公司
	10,001 元至 40,000 元	最少三份報價	管理公司
2	40,001 元至 100,000 元	最少四份投標書	管理委員會
3	100,001 元至 200,000 元	最少五份投標書	管理委員會
4	200,000 元以上但不超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會
5	超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會及業主大會

2015 年全年財政預算\$33,587,631(20%約\$6,717,526)，由於通漲關係，建議上述第一項\$10,001 至\$40,000 上調至\$50,000，第二項\$40,001 上調至\$50,001。另外上一屆開始壹萬圓的工程管理公司須諮詢大廈業主委員會主席。

主席黎志雄先生表示，過去我們採用的五項方案，是依照建築物管理條例(第 344 章)及廉政公署的採購建議，管理公司建議修改第一項\$10,001 至\$40,000 上調至\$50,000，第二項\$40,001 上調至\$50,001，建議五萬的工程維修管理公司須通知工程維修小組召集人，委員可有其他建議？

委員李少鏞先生表示，五萬以上的工程管理公司須要提交管理委員會通過。

委員陳鴻駒先生動議按第十一屆的採購安排及授權批核開支，司庫陳國強先生和議。

委員龔鏡泉先生動議將採購安排及授權批核開支第一項\$40,000 上調至\$50,000，第二項\$40,001 上調至\$50,001，副主席容耀榮先生和議。

主席黎志雄先生表示，現時有兩個動議，請委員投票表決。

經委員投票後，4 名委員贊成按第十一屆的採購安排及授權批核開支，10 名委員贊成採購安排及授權批核開支的第一項\$40,000 上調至\$50,000，第二項\$40,001 上調至\$50,001。

投票結果顯示，通過採購安排及授權批核開支的第一項\$40,000 上調至\$50,000，第二項\$40,001 上調至\$50,001。

經委員投票後，通過下表的五項採購安排及授權批核開支。

	開支款項	報價 / 投標書數目	批核
1	10,000 元以下	最少二份報價	管理公司
	10,001 元至 50,000 元	最少三份報價	管理公司
2	50,001 元至 100,000 元	最少四份投標書	管理委員會
3	100,001 元至 200,000 元	最少五份投標書	管理委員會
4	200,000 元以上但不超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會
5	超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會及業主大會

副主席容耀榮先生表示，大廈的維修工程完成後，管理公司須提交文件給大廈業主委員會主席簽署確認。

管理公司

5 成立工作小組及推選小組召集人

主席黎志雄先生表示，上一屆管理委員會成立三個工作小組，包括：財務及核數小組、工程維修小組及文康公關小組等，委員是否同意今屆繼續保留原有三個工作小組或增設其他工作小組？

委員李少鏞先生建議增設環境及衛生小組，委員陳鴻駒先生和議。

沒有委員反對，一致通過繼續保留原有的三個工作小組和增加環境及衛生小組。

主席黎志雄先生表示，請委員推選財務及核數小組召集人。

委員龔鏡泉先生推選委員陳鴻駒先生為財務及核數小組召集人，司庫陳國強先生和議。

沒有委員反對，一致通過陳鴻駒先生為財務及核數小組召集人。

主席黎志雄先生表示，請委員推選文康公關小組召集人。

委員龔鏡泉先生推選秘書林莉玲小姐為文康公關小組召集人，委員鄧迪波先生和議。

沒有委員反對，一致通過秘書林莉玲小姐為文康公關小組召集人。

主席黎志雄先生表示，請委員推選工程維修小組召集人。

委員黃國存先生推選委員鄧迪波先生為工程維修小組召集人，副主席容耀榮先生和議。

沒有委員反對，一致通過委員鄧迪波先生為工程維修小組召集人。

主席黎志雄先生表示，請委員推選環境及衛生小組召集人。

委員蕭瑞蓉小姐自薦擔任環境及衛生小組召集人，委員李少鏊先生和議。

沒有委員反對，一致通過委員蕭瑞蓉小姐為環境及衛生小組召集人。

主席黎志雄先生表示，各工作小組的事宜在會議上初步商討後，再提交管理委員會商議及通過，請委員盡量抽時間參加各小組工作。

6 委任法團顧問、法團法律顧問及聘請常年法律顧問

主席黎志雄先生表示，業主立案法團於 1994 年成立，第一屆主席吳欽秋先生，第二屆主席趙敏明先生，第三屆至十一屆主席蔣德明先生，吳欽秋先生和趙敏明先生卸任後均被邀請為法團顧問，蔣德明先生擔任九屆主席，經驗豐富，經過多年來的努力和辛勞，令法團工作制度化和漸上軌道，建議邀請蔣德明先生為法團顧問。另外，在第二十次業主周年大會上邀請廖建華大律師為法團義務法律顧問。委員可有異議？

沒有委員反對，一致通過邀請吳欽秋先生、趙敏明先生和蔣德明先生為法團顧問，廖建華大律師為法團義務法律顧問。由法團助理發邀請信給吳欽秋先生、趙敏明先生、蔣德明先生和廖建華大律師。

法團助理

主席黎志雄先生表示，第十一屆管理委員會聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問，2014 至 2015 年常年法律顧問費\$20,000(24 個月)。管理公司已就有關事宜發信邀請三間律師事務所進行報價，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，聘請的常年法律顧問提供的服務與往年一樣，合約期兩年，合共發出三封邀請報價信給三間律師事務所，只收回「趙、司徒、鄭律師事務所」的報價〈見附件七〉，兩年標價\$20,000 與往年一樣，「趙、司徒、鄭律師事務所」亦是本苑過去六年的常年法律顧問，其服務表現理想，反應迅速，有問必答，值得信賴，建議繼續聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問〈見附件八〉。

三間律師事務所報價如下：

公司名稱	標價(兩年)
趙、司徒、鄭律師事務所	\$20,000
梁、溫律師事務所	不作報價
黃、鄧律師事務所	不作報價

主席黎志雄先生表示，由於只有一間律師事務所回覆，委員是否接納「趙、司徒、鄭律師事務所」報價，聘請其為常年法律顧問承辦商。

沒有委員反對，一致通過繼續聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問，標價\$20,000，為期兩年，由2016年1月1日至2017年12月31日。

管理公司

7 跟進第二十次業主周年大會業主提問

主席黎志雄先生表示，在第二十次業主周年大會上業主的提問，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：

回應嘉蘭閣業主提問：會上提出多次進出停車場是本苑業主的車輛，他是教車師傅，已經通知他不可在本苑的車位教授泊位，現時本苑各行車道均沒有安裝閉路電視，加裝閉路電視要再作研究和探討。

回應豪華閣業主提問：已經訂購廣角鏡，稍後會在A座對出的轉彎位加裝廣角鏡。

管理公司

回應富儷閣業主提問：會後已通知清潔承辦商清理L2平台花槽內的垃圾，會繼續監察清潔公司的工作。

主席黎志雄先生建議本苑加裝閉路電視事宜交由工程維修小組跟進。

沒有委員反對，通過主席黎志雄先生的建議加裝閉路電視事宜交由工程維修小組跟進。

工程維修
小組

8 跟進事項

8.1 停車場系統

主席黎志雄先生表示，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，承辦商「大昌華嘉(香港)有限公司」已按第十

一屆第十一次會議上委員所提出的問題作出改善，已將月租 1 號和 3 號車道的長距離感應器改在「終端機」側，月租 1 號、4 號及時租 3 號車道的「I Park 2000 終端機」降低，收費處的八達通收費機已移出約 2 呎，各項改善工程已在 8 月 3 日完成，完成後運作良好再沒有收到投訴。如委員對停車場系統運作滿意，請法團簽收停車場系統工程完工，其後開始第一年免費保養和四年合約保養期。

主席黎志雄先生表示，上次會議承辦商「大昌華嘉(香港)有限公司」姚重匡先生報告，晚上拍攝的圖像未達理想，影像對比系統測試時辨別率只達 91% 仍須要調節，現時車道已加裝 LED 燈及調教鏡頭光圈後，晚間拍攝的圖像和自動影像對比系統是否達到要求？可有提交拍攝的圖像給委員參閱？

管理公司徐志洪經理表示，自動影像對比系統已使用，今天停車場主管羅經緯先生休假，未能提供拍攝圖像給委員參閱，會議後補交拍攝圖像給主席黎志雄先生參閱。

委員周澤亨先生表示，自動影像對比系統應該看見車輛車種和顏色，影像對比要求按標書內容為準則。

主席黎志雄先生表示，待管理公司徐志洪經理查看標書條款後，再決定是否簽收工程。

管理公司

8.2 改善 L2 平台保安

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，ST8 樓梯由 L2 平台上落停車場，STB1 樓梯由商場上落 L2 平台，在消防修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，管理公司建議在樓梯外加建鐵欄費用約 \$54,000 <見附件九>，上次會議有委員建議安裝從內開啟門時會發出聲響警報裝置，已找「萬力消防工程有限公司」和「廣聯電器水喉工程有限公司」進行報價，兩間公司報價每度門均為 \$36,000，兩度門合共 \$72,000 <見附件十>，費用比在樓梯外加建鐵欄貴 \$18,000，請委員考慮採取那一個方案？

委員陳鴻駒先生表示，可考慮在該位置加裝閉路電視。

主席黎志雄先生表示，在本苑加裝閉路電視需要進行研究和探討，建議有關事宜交工程維修小組跟進。

沒有委員反對，通過主席黎志雄先生的建議，加裝閉路電視事宜交工程維修小組跟進。

工程維修
小組

8.3 景峰閣及林景閣雜物房改建事宜

主席黎志雄先生表示，景峰閣及林景閣雜物房改建事宜，在第十一屆管理委員會第九次 4.7 項及第十一次 4.4 項已作商討，請委員參閱會議席上的文件，第九次會議上通過管理公司須還原已改建的雜物房〈見附件十一〉，第十一次會議上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，〈見附件十二〉。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表示，前主席蔣德明先生已交待得很清楚，說明管理委員會將不會承擔任何責任，本人絕對同意，如按第九次會議上的議決，還原雜物房的牆身，該兩架車輛如往時一樣泊出車位外阻礙行人，將十多年來的問題帶回起點，如委員決定還原雜物房側的牆身，本人絕對無壓力亦無異議。另管理公司可發信給該兩個車位業主，如他們出售該車位需通知管理公司，管理公司會還原雜物房側的牆身。

委員周澤亨先生表示，管理公司須根據管理委員會的議決發信給該兩個車位業主，由於在會議上已經議決必須將還原景峰閣及林景閣雜物房，通知他們如將車位出售或轉名前，有責任及需自資還原雜物房的牆身，車位的價值不會因而提升。

商場業主代表周學文先生表示，管理公司會通知該兩個車位業主，不是待他們出售該車位才做還原，而是管理公司可隨時還原雜物房。

委員李少鏞先生表示，完全不同意管理公司上述的處理方法，雜物房是公共地方任何人都可以使用，管理公司將景峰閣及林景閣的雜物房改建，是將公共地方給某些人作私人用途，已經違反公契，現時管理公司的做法擺明是方便該兩名車位業主，令該車位的價值提升，可能因此有業主向土地審裁處投訴。

管理公司徐志洪經理表示，如有業主向土地審裁處投訴，有法庭裁決即時還景峰閣及林景閣雜物房。

商場業主代表周學文先生表示，按建築物條例是否作非法改動，有沒有危險，以及改變了公契的土地使用，如收到政府的信件需要還原時，管理公司會即時還原景峰閣及林景閣雜物房。

主席黎志雄先生表示，管理公司須按管理委員會第九次會議上的決定，將景峰閣及林景閣雜物房還原，如不作還原，是管理公司違反管理委員會第九次會議紀錄的議決。

委員李少鏞先生建議有關事宜諮詢法律意見。

沒有委員反對，一致通過有關事宜諮詢法律意見後，下次會議再作跟進。

管理公司

8.4 天台違例建築

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，第十一屆管理委員會第十一次會議通過聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為處理天台違例建築的律師行，費用\$50,000，已支付\$30,000予「趙、司徒、鄭律師事務所」，律師行會跟進有關事宜，有進展再向管理委員會匯報。

9 其他事項

- i. 委員李少鏊先生建議，管理委員會發感謝信予前主席蔣德明先生、委員彭文新先生、陳國樑先生、左燕芬小姐及徐燕玲小姐，多謝各人多年來為法團服務。

沒有委員反對，一致通過發感謝信予前主席及四名委員。

法團助理

- ii. 主席黎志雄先生表示，由於換屆業主立案法團在恒生銀行沙田第一城分行-港幣往來戶口(帳號：348-159369-001)需要更改簽署，請管理委員會授權主席黎志雄先生、副主席容耀榮先生、秘書林莉玲小姐及司庫陳國強先生為該賬戶的簽署人。支票必須由其中兩位成員簽署方為有效。

沒有委員反對，一致通過授權主席黎志雄先生、副主席容耀榮先生、秘書林莉玲小姐及司庫陳國強先生為業主立案法團港幣往來戶口(帳號：348-159369-001)簽署人，必須由上述其中兩人簽署及法團蓋章。

法團助理

- iii. 主席黎志雄先生表示，近日鉛水事件令業戶對本苑食水產生憂慮，本苑的食水由街喉入水至每座大廈地下水缸，再泵水上天台水缸(八樓至頂樓使用)，詢問委員是否抽取水辦檢驗？釋除業戶疑慮。

業戶梁志文先生表示，最理想在天台水缸至水錶前抽取水辦檢驗。委員周澤亨先生詢問7樓以下的單位會否抽取業戶單位內的水辦檢驗？主席黎志雄先生表示，單位內的水管可能曾作改動不予考慮，只適宜在公用水管抽取水辦檢驗。

管理公司徐志洪經理建議在14座大廈天台水缸內抽取水辦檢驗，初步報價14座費用約\$7,000。

經委員商討後，一致通過在14座大廈天台水缸內抽取水辦檢驗，檢驗結果提交管理委員會。

管理公司

10 散會時間

二零一五年九月二日零時二十分

沙田富豪花園業主立案法團
第十二屆管理委員會

主 席：黎 志 雄

秘 書：林 莉 玲