

# 沙田富豪花園業主立案法團

## 第十二屆管理委員會

### 第二次會議

#### 會議紀錄

日期：二零一五年十一月十九日（星期四）  
時間：晚上九時零八分  
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 陸禹強 冼國信 周世榮 陳鴻駒 黃恩偉 蕭瑞蓉  
劉相茂 榮琦 黃志雄 鄧迪波 黃國存 林莉玲 容耀榮  
陳國強 蘇治民 溫鳳文 陳志宏（19位）  
請假：李少鏞 周澤亨 林開發 周學文（商場業主代表）  
列席：吳欽秋（法團顧問） 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 通過第十二屆管理委員會第一次會議紀錄

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？如沒有修改請委員通過第一次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第一次會議紀錄〈見附件一〉。

#### 2 議決固定電力裝置(WR2)維修工程承辦商

主席黎志雄先生表示，固定電力裝置(WR2)維修工程承辦商，已於2015年10月2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6份標書，2015年10月13日截標時共收回6份標書。2015年10月14日晚上6時正在法團會議室由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、副主席容耀榮先生、委員周世榮先生、委員榮琦先生、委員林開發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	\$699,345
港新工程公司	\$940,950
信豪(集團)工程有限公司	\$1,073,725
新開明建築工程有限公司	\$1,203,802
聯發建築(香港)工程有限公司	\$1,476,630
金豐實業工程有限公司	\$3,161,300

是次招標按固定電力裝置(WR2) 測試承辦商「廣聯電器水喉工程有限公司」交來的報告制訂標書內容，今次招標「廣聯電器水喉工程有限公司」的標價最低，總標價\$699,345，「港新工程公司」是第二低標，總標價

跟進

\$940,950，最低的兩間公司標價相差\$241,605，其餘四間公司因標價太高不予考慮〈見附件二〉，並於 2015 年 10 月 22 日工程維修小組第一次會議，邀請測試承辦商負責人陳興業先生出席會議，向委員講解測試後必須維修的工程項目，經小組委員商議後，建議選取最低標價「廣聯電器水喉工程有限公司」為維修工程承辦商及提交管理委員會商討，該公司亦是本苑多年來的水電保養及維修服務合約承辦商，且一直保持良好服務。

主席黎志雄先生表示，於工程維修小組第一次會議上，測試承辦商的報告中，每座除必須維修的工程項目及更換零件外，C 座工程第 3.2 項 - 是更換全座吉勾箱細勾保險絲，因是舊款保險絲需要連底座一併更換，費用約四萬圓，而每次損壞都要全座停電進行維修，所以建議是次工程全部更換，只需停電一次，將對住戶的影響減到最少。D 座工程第 9.2 項 - 是更換水泵房到電錶房的線路，費用約二萬七仟圓。E 座工程第 8.2 項 - 是更換四組控制線路，費用約四萬五千圓，所以 C、D、E 座的維修費比其餘各座高〈見附件二〉。

委員周世榮先生表示，測試承辦商報告中提議的項目必須要進行維修，並詢問 A、B、C 座的設計是一樣，為何 C 座每月的電費比其餘兩貴約 20%？可有方法節省電費或有虛耗的電力。

業戶梁志文先生表示，I、J、M、N 四座的設計是一樣，為何 M 座的維修費比 I、J、N 座貴約壹萬圓？

管理公司徐志洪經理表示，M 座工程第五項平台總電制房 - 維修制櫃項目較多，故維修費比 I、J、N 座貴約壹萬圓。至於 C 座電費問題會議後，再向承辦商了解。

管理公司

主席黎志雄先生表示，固定電力裝置(WR2)是法例規定每五年檢測一次，委員可有其他問題？如沒有請動議固定電力裝置(WR2)維修工程承辦商。

副主席容耀榮先生動議「廣聯電器水喉工程有限公司」為固定電力裝置(WR2)維修工程承辦商，委員黃恩偉先生和議。

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\$699,345，成為固定電力裝置(WR2)維修工程承辦商。

管理公司

### 3 議決舊區 L2 平台加建保安圍欄工程承辦商

主席黎志雄先生表示，舊區 L2 平台加建保安圍欄工程承辦商，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表示，就舊區 L2 平台加建保安事宜，於 2015 年 9 月 25 日發問卷予委員選取方案。

方案一：加裝鐵欄封至 H 座平台閘門，

方案二：加裝推開警鐘系統，

方案三：加裝閉路電視系統，

2015年10月7日共收回18名委員交回的問卷，16名委員選取方案一，管理公司跟委員選取方案進行邀標，2015年10月9日管理公司共發出5份標書予有關工程承辦商，2015年10月14日截標時共收回5份標書。2015年10月14日晚上6時正在法團會議室由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、副主席容耀榮先生、委員周世榮先生、委員榮琦先生、委員林開發先生及本人一起開標〈見附件三〉，開標結果如下：

投標公司名稱	總標價
港新工程公司	\$57,000
新成利建築工程有限公司	\$62,000
順鴻水喉渠務工程有限公司	\$64,000
信豪(集團)工程有限公司	\$72,000
譽駿(香港)工程有限公司	\$75,000

由於9月21日及10月13日舊區和新區分別爆竊案，收到報價後，管理公司建議接受「港新工程公司」的投標書，因其標價最低，諮詢主席黎志雄先生後，按管理委員會委員交回的議決書已通知「港新工程公司」進行工程。

主席黎志雄先生表示，上述方案是在舊區L2平台ST8及STB1的樓梯外加建鐵欄，因任何人可以隨時由上述樓梯進入舊區L2平台，再爬上天上天入屋爆竊，發生爆竊案後已聯同管理公司徐志洪經理巡視本苑平台，已在適當位置加裝防盜設施。且「港新工程公司」已經進行工程，今次會議請委員動議確認由最低標的「港新工程公司」承辦是次工程。

委員陳鴻駒先生動議「港新工程公司」為舊區L2平台加建保安圍欄工程承辦商，委員黃恩偉先生和議。

沒有委員反對，一致通過「港新工程公司」以標價\$57,000成為為舊區L2平台加建保安圍欄工程承辦商。

管理公司

#### 4 商討事項

##### 4.1 2016年度各項保險合約承辦商

主席黎志雄先生表示，本年度各項保險將於2015年12月31日屆滿，2016年度各項保險需要重新招標，過往法團委託「森那美保險顧問有限公司」進行招標，由於今晚的會議是2015年最後一次會議，未能就有關事宜再召開會議議決，待管理公司徐志洪經理收到「森那美保險顧問有限公司」完成報價及分析後，以文書方式給委員投票議決，並於下次會議確認。

沒有委員反對，一致贊成委託「森那美保險顧問有限公司」進行招標，待管理公司徐志洪經理收到「森那美保險顧問有限公司」的報價及分析後，管理公司以文書方式給委員投票議決，並於下次會議確認。

管理公司

## 4.2 麗人閣消防警鐘系統維修工程

主席黎志雄先生表示，麗人閣消防警鐘系統維修工程請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，麗人閣消防警鐘系統線路損壞，於 2015 年 9 月 20 日麗人閣業主委員會第一次會議上，出席委員一致通過，已損壞的線路不進行維修，選用於後樓梯重鋪及接駁消防警鐘系統電線，於 2015 年 9 月 30 日發出 5 份標書，2015 年 10 月 7 日截標時共收回 5 份標書〈見附件四〉。招標結果如下：

投標公司名稱	總標價
寶高工程有限公司	\$85,000
信豪(集團)工程有限公司	\$89,000
萬力消防工程有限公司	\$105,000
廣聯電器水喉工程有限公司	\$120,000
為你保養服務有限公司	\$135,000

2015 年 10 月 15 日麗人閣業主委員會第二次會議上，經出席委員商討後，一致通過選用最低標的「寶高工程有限公司」承辦是項工程，現提交管理委員會通過，將於 2015 年 10 月 23 日進行工程約一星期完工。

主席黎志雄先生表示，麗人閣消防警鐘系統維修費是由該座帳戶支付，待工程完成後消防警鐘系統回復正常運作。

## 4.3 新區平台外牆懸掛方燈改為防水光管

主席黎志雄先生表示，新區平台外牆懸掛方燈改為防水光管，已於 2015 年 10 月 22 日工程維修小組第一次會議上商討，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，現時在新區平台外牆懸掛的四方燈已用了二十多年，有部分燈柱因生鏽已經拆除(該位置已經沒有照明)，有部分線路因已損毀，需要重鋪線路才可使用，而該些四方燈罩已沒現貨，需要特別訂造，加上換電線或換光管屬高空工作，需要另聘工程公司承辦，費用高昂，因此建議將現時 25 支方燈和在 K、L 座之間的 6 支高位光管拆掉，改為在低位安裝 18 組單支 T5 光管防水支架取代，另外在 J、K 座之間停車場花槽位加裝 3 支花槽燈，新方案日後維修容易，拆除方燈的位置需要修補牆身、補紙皮石及洗牆，兩項工程費用約八萬圓〈見附件五〉。

委員陳鴻駒先生表示，重新安裝的光管是照明，電費入賬時要清楚屬那一個帳戶。

委員陳志宏先生表示，光管照明要有方向性，否則得不到預期效果。

主席黎志雄先生表示，因為安全理由新區平台外牆懸掛已不用的方燈必須

管理公司

要拆除，如按管理公司的建議加裝 18 組光管，個人認為數量太多，委員可有其他建議？

委員黃國存先生表示，會議後委員可與管理公司徐志洪經理一起巡視需要加裝光管的位置和數量。

主席黎志雄先生詢問，委員是否同意新區平台外牆懸掛方燈改為 T5 防水光管？

沒有委員反對，一致通過新區平台外牆懸掛方燈改為 T5 防水光管。

主席黎志雄先生表示，巡視後再決定加裝的數量和位置，請管理公司徐志洪經理邀請有關工程公司進行報價，下次會議再行商討。

管理公司

#### 4.4 本苑加裝閉路電視系統

主席黎志雄先生表示，本苑加裝閉路電視系統，已於 2015 年 10 月 22 日工程維修小組第一次會議上商討，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，初步構思舊區加裝 16 支鏡頭，線路接駁到保安部或愛都閣和豪華閣的座頭，新區加裝 16 支鏡頭，線路接駁到維修部或翡翠閣和林景閣的座頭<見附件六>。

法團顧問吳欽秋先生表示，新加裝閉路電視的位置晚上光線是否足夠和覆蓋全苑，閉路電視應該有保安員監察，否則加裝後保安作用不大。

委員周世榮先生表示，本苑的閉路電視系統已經舊，建議加裝新閉路電視系統時將舊有系統一併升級，每座外圍的閉路電視線路接駁到的該座的保安座頭，可趁此機會找專業人士提供意見。

副主席容耀榮先生表示，現今閉路電視的鏡頭監察角度廣，建議鋪設網絡(Network)將線路接駁到保安部，這樣保安系統較為完善，費用雖然比加裝 32 支鏡頭為多，但可以將本苑的閉路電視系統一併提升，可以搜集多些資料或找有關工程公司到本苑視察及提供專業意見。

主席黎志雄先生表示，加裝閉路電視系統要詳細探討，請管理公司徐志洪經理搜集多些資料提交委員參考，下次會議再行商討。

管理公司

## 5 跟進事項

### 5.1 停車場系統

主席黎志雄先生表示，停車場於 2015 年 11 月 6 日約下午 3 時 15 分，5 條通道系統失靈，情況非常混亂，及後發現是 5 號時租車道「終端機」底板損壞，因而影響其他 4 條車道的正常運作，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，5號時租車道於11月6日出現感應問題引致5條車道不能正常運作，11月7日保養承辦商「大昌華嘉(香港)有限公司」已更換5號時租車道「終端機」底板，其後該車道分別於11月12、13、14、17、18、19及20日經常出現失靈及次數頻密，已經去信保養承辦商要求書面回覆如何解決上述有關問題〈見附件七〉。

副主席容耀榮先生表示，管理公司應該教導保安員，當停車場系統出現問題時的應變措施和處理，以免停車場運作造成混亂。

管理公司徐志洪經理表示，副主席容耀榮先生的提議會作出跟進，2015年9月1日已與「大昌華嘉(香港)有限公司」簽收停車場更換八達通系統完工，一年免費保養由2015年9月1日至2016年8月31日，隨後四年保安系統保養合約由2016年9月1日至2020年8月31日。

管理公司

## 5.2 景峰閣及林景閣雜物房改建事宜

主席黎志雄先生表示，上次會議後管理公司已於2015年10月10日去信常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」諮詢其法律意見，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，2015年11月4日收到常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」的書面回覆，由於該兩個車位設計上的缺陷，多年來該車位業主都是把車輛一半車身停泊於行人路上(富豪花園公共地方)，如還原雜物房的牆身，該兩架車輛如往時一樣泊出車位外阻礙行人，該兩個車位業主可能因此提出訴訟，委員可參閱提交的文件〈見附件八〉。

委員鄧迪波先生表示，法團法律顧問廖建華大律師的意見，該兩個車位業主就上述事宜向法庭申請禁制令比法團容易。

法團顧問吳欽秋先生表示，兩個法律意見均圍繞在車輛的停泊問題，其實整件事與車位無關，管理公司沒有將景峰閣及林景閣雜物房改建事宜提交管理委員會商討及通過，已將該兩個雜物房側的牆身拆掉，現時是還原雜物房牆身問題。現時兩者選其一，委員是否執著一定要還原雜物房的牆身，還原費用由該兩個車位業主承擔，或是還原雜物房的牆身後，繼續接受該兩個車位業主把車輛一半車身停泊於行人路上阻礙途人。

主席黎志雄先生表示，前主席蔣德明先生在第十一屆管理委員會第九次會議上表示，希望就有關事宜尋找一個最好的解決方法，可以方便車主上落之外，亦不會給其他業主投訴。相信委員不希望與該兩個車位業主進行法律訴訟，委員可有其他意見或有較好的解決方法？

委員周世榮先生表示，綜合常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」和法團法律顧問廖建華大律師的意見後，本人有兩個建議：(一)還原雜物房的牆身讓車位業主如過往一樣把車輛一半車身停泊於行人路上，(二)還原

雜物房的牆身時預留出口，乃是車位業主借用我們的出口上落，不抵觸建築圖則，日後也不涉及地役權。

委員龔鏡泉先生表示，除委員周世榮先生提出的建議外，委員可有其他建議，可按委員提出的建議進行議決。

委員陳志宏先生表示，並不同意是車位設計上的問題，該兩個車位面積是符合當年的建築條例，只是該車位業主購買的車輛體積大，因而引申上述問題，現時本港有些停車場都有泊車後落車困難的情況。

主席黎志雄先生表示，管理公司應按第十一屆管理委員會第九次會議上的決定還原雜物房牆身，由於是管理公司違反管理委員會的決議，管理公司應就有關事宜承擔一切法律責任，管理公司黃國浩先生應無異議。

管理公司黃國浩先生承諾管理公司就有關事宜承擔一切法律責任。

主席黎志雄先生表示，委員周世榮先生提出的第二個建議，請委員進行表決。

經委員投票後，11名委員同意委員周世榮先生提出的第二個建議，3名委員棄權。管理公司日後需就有關事宜承擔一切法律責任。

管理公司

### 5.3 天台違例建築

主席黎志雄先生請管理公司徐志洪經理報告天台違例建築的工作進度。

管理公司徐志洪經理表示，就翡翠閣天台的違例建築填寫報告向法庭申請清拆令。

管理公司

## 6 其他事項

- i. 主席黎志雄先生表示，2015年10月30日收到文禧閣一業戶的投訴信，信中提及管理公司保安員的質素、當值時的行為問題等，屋苑的裝修工人從來不需要到管理處登記，訪客座頭保安員也沒有進行登記，任何人可以自出自入，令保安產生漏洞，亦有業戶違反大廈公契飼養狗隻，管理公司從來沒有嚴格執行及監管，保安員對攜帶狗隻出入的業戶視而不見，沒有作出任何行動 <見附件九>，請管理公司徐志洪經理報告收到投訴信後如何處理。

管理公司徐志洪經理表示，收到投訴信後已訓示各保安員在工作時間內，要注意自己的行為及遵從工作守則，管理公司唐鼎山先生已到投訴單位查看屬實，並發信予單位業戶必須於14天內將狗隻撤離單位，否則管理公司將會採取法律行動。

管理公司

- ii. 管理公司徐志洪經理表示，現時本苑夜班保安員尚欠7名員工，中更聘請3名員工10小時工作(中午12時至晚上10時)，近年保安員缺勤率高

尤其夜班〈見附件十〉，由於年近歲晚登報招聘也沒有人前來應徵，保安行業是在每年1月1日調整薪金，惟本苑是在每年6月份調整保安員及園藝員工薪金，所以年尾至年初期間聘請保安員較困難，希望管理委員會將保安員調整薪金的月份提前至每年1月份。

主席黎志雄先生表示，由於有關事宜沒有在議程內，建議留待下次會議再行商討。

沒有委員反對，有關事宜留待下次會議再行商討。

## 7 散會時間

二零一五年十一月二十日零時十五分

跟進

管理委員會

### 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