

沙田富豪花園業主立案法團
第十二屆管理委員會
第三次會議
會議紀錄

日期：二零一六年一月二十八日（星期四）
時間：晚上九時十八分
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 李少鏊 冼國信 周世榮 陳鴻駒 黃恩偉
蕭瑞蓉 榮琦 周澤亨 黃志雄 黃國存 林莉玲 容耀榮
陳國強 蘇治民 溫鳳文 陳志宏 周學文（商場業主代表）（19位）
請假：陸禹強 劉相茂 鄧迪波 林開發
列席：徐志洪 黃國浩 唐鼎山（管理公司代表） 梁志文 譚先生
郭卓民 陳澤文（聯衛防盜系統有限公司代表）
劉家亮 伍達章（萬力消防工程有限公司）
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二次會議紀錄

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，如沒有請委員通過第二次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第二次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決 2016 年度各項保險合約承辦商

主席黎志雄先生表示，上次會議後管理公司已委託「森那美保險顧問有限公司」為本苑 2016 年度各項保險合約作邀標工作，會上委員一致同意，待管理公司收到報價後，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 2016 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，原則上保險單內容和往年一樣，一共邀請 15 間公司落標，但最後只有三間公司按照規定報價落標，其餘被邀請的公司沒有回覆報價。2015 年 12 月 11 日管理公司職員唐鼎山先生向「AXA General Insurance Hong Kong Ltd」、「Asia Insurance Co. Ltd」及「Liberty International Insurance Ltd」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〈見附件二〉。2015 年 12 月 14 日以文書方式派發給委員投票議決〈見附件三〉，於 2015 年 12 月 23 日截止日，共收回 21 名委員交回的投票議決書，19

跟進

名委員揀選最低標價「MSIG」，1名委員揀選「Bank Of China GI」，1名委員棄權〈見附件四〉，投票結果顯示「MSIG」保險有限公司成為2016年度各項保險合約承辦商。三間公司報價如下：

保險類別	1-1-2015 至 31-12-2015		1-1-2016 至 31-12-2016	
	MSIG	MSIG	Bank Of China GI	China Ping An Insurance
物業全險（二億元）	\$120,000.00	\$60,000.00	\$50,000.00	\$60,000.00
公眾責任保險（二仟萬）	\$90,000.00	\$55,000.00	\$7,000.00	\$60,000.00
勞工保險（一億元）	\$54,089.18	\$49,151.16	\$120,294.86	\$95,500.98
第三者風險責任保險（一仟萬）	\$6,500.00	\$6,000.00	\$2,100.00	\$6,000.00
總保費	\$270,589.18	\$170,151.16	\$179,394.86	\$221,500.98

「MSIG」在過往十年為本苑各項保險合約承辦商，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，況且今年標價\$170,151.17，比上年度下調\$100,438.02（-37.1%），主要原因是今年保險行業競爭劇烈，「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。

主席黎志雄先生表示，收回的投票議決書顯示通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$170,151.16成為本苑2016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2016年1月1日至2016年12月31日。

管理公司

3 跟進事項

3.1 固定電力裝置(WR2)維修工程

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告維修工程進度。

管理公司徐志洪經理報告，固定電力裝置(WR2)維修過程順利，有幾座大廈需要停電維修，其餘大廈不需要停電，預計3月29日完成維修工程。於1月21日收到機電工程署的來函通知本苑的固定電力裝置(WR2)已期滿，須4月21日前將測試證明書遞交機電工程署查閱，會後將致電有關人員，告知本苑固定電力裝置(WR2)正在進行維修工程。

管理公司

3.2 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停車場系統現時運作概況。

管理公司徐志洪經理報告，2016年1月21日收到保養承辦商「大昌華嘉(香港)有限公司」，就2015年11月份停車場5號車道「終端機」多次發生故障的書面回覆，經查實後是5號車道「終端機」的八達通讀卡器損壞，承辦商已更換了新的八達通讀卡器及更換了該「終端機」的電腦底板〈見附件五〉。已購買一部八達通讀卡機作為後備，如損壞可以即時更換，不需要等待「八達通公司」維修，現時系統運作正常。

管理公司

3.3 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天台違例建築的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，天台違例建築的業主收到法庭的傳票後，已將違例的建築物拆除，請委員參閱清拆後的圖片，是否接受該業主清拆違例建築後的外貌，以及收到該業主委託「徐艷萍律師事務所」的來信查詢，法團會否撤銷有關傳訊令和有沒有相關的法律費用需要支付〈見附件六〉。

主席黎志雄先生表示，委員可比較該業主拆前的違例建築和拆除後的天台外貌相片，是否接受該業主拆剩的結構物〈見附件七〉。

委員周澤亨先生表示，拆剩的結構物是否原有的建築物，如不是該些結構物是否符合屋宇署和消防處條例及是否需要向屋宇署入則申請。

委員周世榮先生表示，管理公司可以去信屋宇署查詢，如果屋宇署接受該業主拆剩的結構物，我們便接受其拆後的外貌，日後責任不在法團。

委員陳鴻駒先生表示，該業主亦可以去信屋宇署查詢。

委員李少鍇先生表示，按其經驗拆除違例建築，需要拆到恢復原貌。

管理公司黃國浩先生表示，拆剩的結構物可否當作小型工程，毋須入則申請批准，應由該業主去信向屋宇署申請該結構物為小型工程，待屋宇署審批。

主席黎志雄先生表示，待該業主去信屋宇署申請小型工程後，下次會議再行商討。

4 商討事項

4.1 2016 年度管理費財政預算

主席黎志雄先生表示，管理公司已制定 2016 年度管理費財政預算，請管理公司徐志洪經理講解財政預算。

管理公司徐志洪經理表示，2016 年度的財政預算是根據 2014 年 11 月至 2015 年 10 月(12 個月)的總開支\$34,181,131.50 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。2016 年度管理費財政預算：大廈(A 至 N 座)總開支\$26,605,104.09，上調 7.48%，停車場總開支\$5,304,366.59 上調 8.41%，商場總開支\$5,669,541.62 上調 6.48%，2016 年度管理費財政預算總開支\$37,579,012.30(非經常性支出並沒有計算在內)〈見附件八〉。已知的項目在 2016 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，截至 2015 年 10 月—

管理公司

14 座大廈合共有盈餘\$2,255,505.08，其中六座 A、C、E、F、G 及 H 座仍有赤字，停車場有赤字\$1,295,520.08，商場有盈餘\$271,837.47<見附件九>，建議有赤字的大廈和停車場於 2016 年增加管理費，商場是否增加管理費交由商場業主「華懋集團」決定。

主席黎志雄先生表示，預計工資上升及通脹等因素，有赤字的大廈和停車場可能需要增加管理費，2016 年度管理費財政預算總開支 \$37,579,012.30。委員可有其他問題？如沒有問題請通過 2016 年度管理費財政預算。

沒有委員反對，一致通過 2016 年度管理費財政預算總開支是 \$37,579,012.30。

管理公司

4.2 2016-2017 年度清潔服務合約招標

主席黎志雄先生表示，2015-2016 年度的清潔合約將於 2016 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 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，於 2015 年 12 月 10 日收回 3 份報價(拆除方燈和光管工程)及 4 份報價(安裝防水光管連支架拉線工程)<見附件十>，下表為各公司標價：

拆除方燈和光管工程

公司名稱	標價
港新工程有限公司	\$21,000
新成利工程有限公司	\$22,800
譽駿(香港)工程有限公司	\$23,500

安裝防水光管連支架拉線工程

公司名稱	標價
廣聯電器水喉工程有限公司	\$46,200
港新工程有限公司	\$49,000
恩光水電工程	\$50,600
新成利工程有限公司	\$55,000

上述兩項工程最低標價分別為「港新工程有限公司」標價\$21,000 及「廣聯電器水喉工程有限公司」標價\$46,200，管理公司建議管理委員會接納由最低標的兩間公司分別承辦上述工程。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他問題？如沒有問題請動議上述兩項工程承辦商。

委員陳鴻駒先生動議「港新工程有限公司」為拆除方燈和光管工程承辦商，委員黃志雄先生和議。

沒有委員反對，一致通過「港新工程有限公司」以標價\$21,000 成為拆除方燈和光管工程承辦商。

管理公司

委員黃恩偉先生動議「廣聯電器水喉工程有限公司」為安裝防水光管連支架拉線工程承辦商，委員榮琦先生和議。

沒有委員反對，一致通過「廣聯電器水喉工程有限公司」以標價\$46,200 成為安裝防水光管連支架拉線工程承辦商。

管理公司

4.4 消防處要求本苑改善消防安全指示工程

主席黎志雄先生表示，消防處要求本苑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，2015年12月4日收到消防處發予法團管理委員會的消防安全(商業處所)條例(第502章)第5(1A)條文改善消防安全指示工程命令〈見附件十一〉，接獲此命令原因是商業處所改善工程地方，有涉及停車場的公共地方和休憩及運動地方，是與商場共同使用，消防處才發命令予法團管理委員會一起改善該些地方的消防安全指示工程。2009年的屋宇署要求本苑改善停車場消防安全指示的命令，是關於樓宇消防結構，如防煙門、防火閘、走火通道、電線要用防火物料覆蓋、走火通道問題等。已經完工多時，待執漏及等屋宇署解令，今次收到消防處發出改善工程命令，是關於樓宇的消防裝置和設施，如花灑頭、熱感警報器、消防喉轆、消防泵、逃生路箱指示及緊急照明系統等。今晚會議邀請本苑消防系統保養承辦商「萬力消防工程有限公司」代表劉家亮先生蒞臨講解工程詳情。

「萬力」代表劉家亮先生表示，本公司為商場業主「華懋集團」消防處要求商場改善消防安全指示工程承辦商，在商場改善工程完成後，遞交圖則時，消防處回信中指涉及地方包括商場外有蓋地方L1及L2，B1及B2停車場及路面部份停車場地方，及本園平台休憩及運動地方，因是同期興建及同一入伙紙，所以向法團發出改善消防安全指示工程命令，今次工程主要是將停車場的消防系統轉為數碼系統。改善消防安全指示要符合「最低限度之消防裝置及設備守則1994」的規定，要加裝後備消防水泵、喉轆水壓泵、花灑系統水壓泵、手控火警警報系統的操控點及控制錶板等。

司庫陳國強先生表示，由於改善工程涉及商場地方和公共地方，認為今次工程應分開進行，按照每項單價攤分回有關賬戶，令賬目清楚。

「萬力」代表劉家亮先生表示，改善商場地方和公共地方的工程是可以按項目分開進行。

管理公司徐志洪經理表示，上述改善消防安全指示工程須要公開招標，建議由工程維修小組、財務及核數小組召開會議商討後，才草擬標書進行招標。

主席黎志雄先生表示，由於工程須要登報公開招標，有關事宜交由工程維修小組和財務及核數小組跟進，招標後管理委員會再作商討。

工程維修小組、財務及核數小組、管理委員會

4.5 加裝閉路電視系統

主席黎志雄先生表示，今晚會議邀請「聯衛防盜系統有限公司」代表郭卓民先生蒞臨講解。

「聯衛」代表郭卓民先生表示，本苑的閉路電視系統是舊式模擬鏡頭錄影畫面「720P」，所以需要將舊鏡頭提升至「1080P」高清畫面質素，如提升整個閉路電視系統拉線費用非常昂貴，現時科技日新月異，可在現有的鏡頭加入「AHP」解碼器可以收看高清畫面，2016年1月25日本公司到貴苑停車場放置高清鏡頭作測試，錄製畫面已放在法團電腦內，委員會後可參閱。貴苑可安裝「IP」網絡監察鏡頭，鏡頭駁入電訊公司網絡，管理公司可以隨時上網觀看現場畫面和錄影，透過科技減省翻查時間，省卻拉線問題和費用。

主席黎志雄先生表示，本苑現有的閉路電視鏡頭雖然很多，但仍有些地方沒有閉路電視監察，需要在某一些位置加裝鏡頭，費用又不太昂貴，貴公司可有建議？

「聯衛」代表郭卓民先生表示，不建議採用中央錄影，加裝「IP」網絡監察鏡頭線路可接駁到最近的大廈，經互聯網將錄影儲存在保安室的電腦內，可用一個顯示屏分64畫面收看，惟要支付上網費用。

管理公司徐志洪經理表示，安裝「IP」網絡監察鏡頭以互聯網將14座大廈連通保安室要支付上網費用，累積開支不少，不同拉線或重新鋪設網絡(Network)有預算。

委員周世榮先生表示，上次會議本人建議加裝新閉路電視系統時，將舊有系統一併升級，現時系統的線路混亂再拉線加裝鏡頭認為不太理想，現有兩個方案可考慮，1)採用互聯網「IP」網絡監察鏡頭，2)重新鋪設網絡(Network)線路由B1停車場接駁到每座大廈和保安室，可以比較兩者費用相差多少。

管理公司徐志洪經理表示，本苑現有的閉路電視系統委員可參閱附上的文件〈見附件十二〉，建議新區和舊區合共加裝24支鏡頭，B、H、J、

L 四座大廈換了 16 分割錄影機，委員可考慮新加裝的鏡頭，線路分別接駁至該 4 座大廈的 16 分割錄影機，日後其餘 10 座大廈的四分割錄影機損壞時，會更換為 16 分割錄影機，可減少拉線費用。

主席黎志雄先生表示，由於近月發生多宗爆竊案，有迫切性在某一些位置加裝攝錄鏡頭。

委員周澤亨先生表示，如日後將舊的閉路電視系統提升，考慮新加裝的鏡頭線路是否可以配合使用，否則會做成浪費。

司庫陳國強先生表示，我們現時考慮是否將舊閉路電視系統提升。

委員陳鴻駒先生表示，沒有迫切性需要加裝新的鏡頭，而是否將舊的閉路電視系統提升，不同意採用互聯網「IP」網絡監察保安系統，因太公開產生保安漏洞，建議鋪設網絡(Network)。

主席黎志雄先生表示，認為現有些位置需要加裝攝錄鏡頭，請管理公司徐志洪經理跟進。並詢問委員是否將舊閉路電視系統全面提升採用鋪設網絡(Network)，請委員進行動議。

委員周澤亨先生動議將舊閉路電視系統全面提升採用鋪設網絡(Network)，委員陳鴻駒先生和議。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他動議？

由於沒有其他動議及沒有委員反對，一致通過將舊閉路電視系統全面提升採用鋪設網絡(Network)，請管理公司徐志洪經理草擬標書進行招標，下次會議再行商討。

管理公司

4.6 保安員及園藝員工調整薪金事宜

主席黎志雄先生表示，保安員及園藝員工調整薪金詳情請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，本苑保安員長期人手不足，尤其夜間保安員，於 2015 年 4 月 14 日第十一屆管理委員會第十次會議上，通過將本苑保安員入職時薪提升，日班時薪\$34.68，夜班時薪\$35.36，但仍然聘請不到足夠的人手。建議兩個解決方案：1)將每年的調整薪金月份由 5 月份提前至 1 月份或 2 月份，2)增加紀律獎金每月\$500，上述職位的員工月內沒有請事假和病假及沒有違反紀律，該月會收到\$500 紀律獎金，希望管理委員會接納上述方案，由於聘請保安員仍然困難，建議將保安員入職時薪調高 2%或 3%，連紀律獎金\$500 總調整幅度約 6% <見附件十三>，相信會有吸引力，員工缺勤率可減少。

管理公司

跟進

主席黎志雄先生表示，委員是否同意將保安員及園藝員工每年調整薪金月份由 5 月份提前和增加紀律獎金每月\$500。

經委員商討後，一致通過保安員及園藝員工每年調整薪金月份由 5 月份提前至 2 月份和增加紀律獎金每月\$500，2016 年 2 月 1 日生效。

主席黎志雄先生表示，委員是否接納管理公司的建議將保安員入職時薪調高 2% 或 3% 及可有其他建議？

委員李少鏞先生建議將保安員入職時薪調高 5%。

主席黎志雄先生表示，保安員入職時薪有三個調整方案，
方案一：保安員入職時薪調高 2%，日班\$35.36，夜班\$36.04。
方案二：保安員入職時薪調高 3%，日班\$36.04，夜班\$36.38。
方案三：保安員入職時薪調高 5%，日班\$36.38，夜班\$37.06
請委員動議保安員及園藝員工入職時薪調整方案。

委員李少鏞先生動議方案三保安員及園藝員工入職時薪調高 5%，冼國信先生和議。

由於沒有其他動議及沒有委員反對，一致通過保安員及園藝員工入職時薪調高 5%，日班保安員入職時薪\$36.38，夜班保安員入職時薪\$37.06，2016 年 2 月 1 日生效。

管理公司

管理公司

5 其他事項

- i. 管理公司徐志洪經理表示，遊樂會業主「華懋集團」計劃將遊樂會室外兩個網球場、游泳池和更衣室翻新後，交予法團管理委員會管理，同時將遊樂會室內招租予有意投資者營運，希望法團成立小組跟進有關事宜。

主席黎志雄先生表示，下次會議成立小組跟進有關事宜。

管理委員會

6 散會時間

二零一六年一月二十九日零時四十三分

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