

沙田富豪花園業主立案法團

第十二屆管理委員會

第四次會議

會議紀錄

日期：二零一六年四月十四日（星期四）
時間：晚上九時五分
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 李少鏞 陸禹強 冼國信 周世榮 陳鴻駒 黃恩偉
蕭瑞蓉 榮琦 周澤亨 鄧迪波 林莉玲 容耀榮 陳國強
林開發 蘇治民 溫鳳文 周學文（商場業主代表）（19位）
請假：劉相茂 黃志雄 黃國存 陳志宏
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 柯程翔 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三次會議紀錄

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三次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第三次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項

2.1 2016-2017 年度清潔服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2016-2017 年度清潔服務合約已登報公開招標，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，已於 2016 年 3 月 8 日登報公開招標，共發出 6 份標書，並於 2016 年 3 月 18 日截標時共收回 5 份標書。2016 年 3 月 19 日晚上 6 時 30 分在法團會議室，由副主席容耀榮先生、秘書林莉玲小姐、委員冼國信先生、委員劉相茂先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	每月標價	12 個月總標價
森豐服務有限公司	\$349,000	\$4,188,000
博雅清潔服務公司	\$380,500	\$4,566,000
堅信清潔有限公司	\$385,000	\$4,620,000
鈺林清潔公司	\$395,000	\$4,740,000
財照有限公司	\$399,600	\$4,795,200
卓傑清潔服務有限公司	/	無回標

投標的公司需聘請 28 名員工在本苑工作，涵蓋 24 小時都有清潔員當值，

跟進

入標的五間公司都符合最低時薪\$32.5 工資規定，但標價各有高低，投標價比去年上升了 7.7% 至 23.3% 不等，「森豐服務有限公司」是標價最低的公司給予員工時薪\$37 <見附件二>。「森豐服務有限公司」在過往十多年為本苑服務，表現中規中矩，與我們合作關係良好，其管理層在接獲投訴後，反應迅速處理，也是標價最低的公司，給予員工的工資最合理，建議管理委員會選取「森豐服務有限公司」為 2016-2017 年度清潔服務合約承辦商。

主席黎志雄先生表示，「森豐服務有限公司」服務本苑多年，委員對該公司服務可有意見？

委員李少鏞先生表示，「森豐服務有限公司」承辦本苑的清潔多年，沒有看見其清洗 L2 平台、又沒有用濕地拖清潔碧華閣樓層走廊和清洗後樓梯，多年來表現評價中規中矩，沒有進步，雖然是最低標價的公司，建議委員考慮選取其他入標公司為本苑服務。

管理公司徐志洪經理表示，承辦商是按服務合約進行清潔流程，要定期清洗本苑後樓梯、休憩和公共地方，每座的清潔員必須遵循清潔工作守則。

委員周世榮先生表示，承辦商有進行上述地方的清潔工作，就算轉換承辦商聘請的仍是舊有的員工，相信改善成效不大，可能是碧華閣清潔員的工作問題，人手不足及監管問題等。

委員李少鏞先生表示，管理公司應編制日程表給清潔員按照進行清潔，管理公司與承辦商一起巡視及監察，希望清潔情況有所改善。

管理公司徐志洪經理表示，管理公司主任、大廈保安員和清潔公司主管均有監察清潔工的工作，業戶可直接向管理公司反映清潔問題，管理公司會從速處理。

管理公司

委員陳鴻駒先生表示，上述的清潔問題，管理公司可以督促承辦商改善，不足以成為我們不選取最低標公司的理由，相信業主亦不會接受。

委員龔鏡泉先生表示，第二低標「博雅清潔服務公司」的標價比「森豐服務有限公司」約高 9%，就算選取第二低標的公司，我們未知其服務水準，不符合會計學經濟原則。

委員周世榮先生表示，管理公司制定清潔簽收表，每天清潔完成後進行簽收，有問題的地方要求承辦商即時跟進。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題？請動議 2016-2017 年度清潔服務合約承辦商。

委員鄧迪波先生動議「森豐服務有限公司」為 2016-2017 年度清潔服務合約承辦商，委員榮琦先生和議。

主席黎志雄先生詢問委員可有其他動議或反對？

沒有委員反對，一致通過「森豐服務有限公司」以總標價\$4,188,000 成為 2016-2017 年度清潔服務合約承辦商，合約期由 2016 年 5 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日，為期壹年。

委員李少鏞先生表示，管理公司要積極監察「森豐服務有限公司」的工作，令其工作在新服務合約中有所改善。

管理公司

主席黎志雄先生表示，下次會議委員可提出清潔上的問題，讓承辦商跟進。

管理委員會

2.2 2016/2017 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2016/2017 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商已登報公開招標，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，已於 2016 年 3 月 9 日登報公開招標，共發出 5 份標書，並於 2016 年 3 月 18 日截標時共收回 4 份標書。2016 年 3 月 19 日晚上 6 時 30 分在法團會議室，由副主席容耀榮先生、秘書林莉玲小姐、委員冼國信先生、委員劉相茂先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	每月月費	9 個月合約總標價
海豚專業泳池管理有限公司	2016 年\$30,000 2017 年\$30,000	\$270,000
宏遠泳池服務有限公司	2016 年\$40,000 2017 年\$41,000	\$366,750
浩天體育會	2016 年\$42,400 2017 年\$42,400	\$381,600
一誠泳池管理有限公司	2016 年\$44,470 2017 年\$44,470	\$389,730
信邦泳池服務有限公司	/	無回標

是次招標以「海豚專業泳池管理有限公司」標價最低，也是過往六年的承辦商，服務中規中矩達管理公司要求，服務費比往年上調 25.52%(上年度合約每月費用\$23,900) <見附件三>，是次標價尚算合理，建議管理委員會接納其為 2016/2017 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他問題？如沒有請動議 2016/2017 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商。

委員陳鴻駒先生動議「海豚專業泳池管理有限公司」為 2016/2017 年度

游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商，副主席容耀榮先生和議。

沒有委員反對，一致通過由最低標的「海豚專業泳池管理有限公司」以總標價\$270,000 成為 2016/2017 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商，合約期 9 個月（每年 5 月 15 日至 9 月 30 日，共 4 個半月）。

2.3 消防處要求本苑改善消防安全指示工程承辦商

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承辦商已登報進行公開招標，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，已於 2016 年 3 月 22 日登報公開招標，共發出 5 份標書，並於 2016 年 4 月 2 日截標時共收回 5 份標書。2016 年 4 月 3 日晚上 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、委員陳鴻駒先生、委員榮琦先生、委員鄧迪波先生、委員蕭瑞蓉小姐及本人一起開標〈見附件四〉，開標結果如下：

投標公司名稱	總標價
富裕工程有限公司	\$ 966,000
榮基消防工程公司	\$1,125,390
寶高工程有限公司	\$1,320,200
華傑工程有限公司	\$1,394,250
萬力消防工程有限公司	\$1,681,830

是次招標以「富裕工程有限公司」標價最低\$966,000，「萬力消防工程有限公司」標價最高\$1,681,830，兩者相差\$715,830，「萬力消防工程有限公司」是本苑消防保養合約承辦商，是次招標以該公司的標價作為參考價。發現各投標公司的標價相對偏低，故查核入標公司的過往業績時，證實最低標的「富裕工程有限公司」有被勞工處檢控和承辦的工程爛尾記錄〈見附件五〉，其餘入標的公司並沒有上述情況，本苑消防保養合約承辦商「萬力消防工程有限公司」認為「富裕工程有限公司」的標價難以完成工程，建議管理委員會從第二、第三低價的公司選取承辦商。

委員冼國信先生詢問為何「萬力消防工程有限公司」的標價比入標的公司為高？

管理公司徐志洪經理表示，各投標公司按招標項目入標，標價是其商業決定，所以標價各有高低。

委員鄧迪波先生表示，「富裕工程有限公司」曾承辦其公司的工程，有不良記錄未能順利完成工程，故是項議決不作投票。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他問題？如沒有請動議消防處要求本苑改善消防安全指示工程承辦商。

委員陳鴻駒先生動議「榮基消防工程公司」為消防處要求本苑改善消防安全指示工程承辦商，司庫陳國強先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「榮基消防工程公司」以標價\$1,125,390 成為消防處要求本苑改善消防安全指示工程承辦商。

管理公司

3 審核及通過 2015 年度富豪花園財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2015 年度富豪花園財務核數報告在 2015 年 3 月 31 日財務及核數小組第一次會議修訂及審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已於會前派給委員參閱〈見附件六〉。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他問題？如沒有問題，請委員動議通過 2015 年度富豪花園財務核數報告。

司庫陳國強先生動議通過 2015 年度富豪花園財務核數報告，委員陳鴻駒先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2015 年度富豪花園財務核數報告。

4 審核及通過 2015 年度管理委員會財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2015 年度管理委員會財務核數報告在 2015 年 3 月 31 日財務及核數小組第一次會議審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已於會前派給委員參閱〈見附件六〉。委員可有其他問題？如沒有問題，請委員動議通過 2015 年度管理委員會財務核數報告。

司庫陳國強先生動議通過 2015 年度管理委員會財務核數報告，委員陳鴻駒先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2015 年度管理委員會財務核數報告。

主席黎志雄先生表示，通過的 2015 年度富豪花園及管理委員會財務核數報告將刊登在第 67 期法團通訊，並派發給全苑業戶。

法團助理

5 跟進事項

5.1 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)維修工程大致完工，沒有後加工程，承辦商已入表申請完工，待「機電工程署」簽發 WR2 證書。

管理公司

5.2 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，上次會議後通知天台違例建築的業主向屋宇署申請拆剩結構物(鐵閘)為小型工程，屋宇署回覆該業主該結構物毋須入則申請，希望管理委員會通過該業主保留拆剩結構物(鐵閘)。

主席黎志雄先生表示，管理委員會不能決定應否給該業主保留拆剩結構物(鐵閘)，而是由該業主覆信予管理委員會希望保留拆剩結構物(鐵閘)。

司庫陳國強先生表示，是否給該業主保留拆剩結構物(鐵閘)，建議交由「趙、司徒、鄭律師事務所」跟進。

管理公司徐志洪經理表示，本苑已經支付\$30,000 律師費予「趙、司徒、鄭律師事務所」，相關的法律費用仍待雙方律師商討。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交由「趙、司徒、鄭律師事務所」跟進，下次會議再行商討。

管理委員會

6 商討事項

6.1 第二十一次業主周年大會事宜

主席黎志雄先生表示，在文康公關小組第三次會議商討後，第二十一次業主周年大會將於2016年7月25日(星期一)晚上七時三十分在富豪花園新光宴會廳舉行，建議籌備事宜交由文康公關小組跟進。

沒有委員反對，一致通過第二十一次業主周年大會交由文康公關小組跟進。

文康公關
小組

6.2 2016 年度財務報告核數招標

主席黎志雄先生表示，2016 年度財務核數報告需登報進行公開招標，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，招標後於下次會再進行商討，委員可有異議？

沒有委員反對，一致通過 2016 年度財務核數報告登報公開招標。

管理公司

6.3 成立遊樂會工作小組

主席黎志雄先生表示，上次會議後收到遊樂會業主「華懋集團」的來信，提出將富豪花園遊樂會位置改變土地用途〈見附件七〉，希望法團成立遊樂會工作小組跟進，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，遊樂會業主「華懋集團」收到地政處的來信就相關申請回覆，由於法團管理委員會不贊成有關申請，要求遊樂會業

主「華懋集團」先與法團管理委員會達成共識，才可繼續處理申請程序。據了解，遊樂會業主「華懋集團」將遊樂會(連地下網吧)改變為婚宴會所，並計劃將室外兩個網球場、游泳池維修和翻新後，交予法團管理委員會管理，同時亦會將商場頂層翻新美化〈見附件七〉。

商場業主代表周學文先生表示，遊樂會業主「華懋集團」未有翻新計劃細節，希望管理委員會先成立工作小組，再開會詳細商議。

委員溫鳳文小姐詢問，如果法團管理委員會不贊成將富豪花園遊樂會位置改變土地用途，遊樂會業主「華懋集團」是否不會翻新上述設施？

商場業主代表周學文先生表示，如果法團管理委員會不贊成，上述設施會保持現狀。

委員周澤亨先生詢問，翻新後的設施會否以港幣\$1 轉讓業權予法團或只是將上述設施交予法團管理委員會管理？

商場業主代表周學文先生表示，翻新後的設施應是交予法團管理委員會管理和給業戶使用。

委員林開發先生表示，將兩個網球場、游泳池和商場頂層翻新都是好事，至少環境衛生和景觀上都有改善。

主席黎志雄先生表示，請委員動議是否成立遊樂會工作小組。

委員林開發先生動議成立遊樂會小組，委員鄧迪波先生和議。

商場業主代表周學文先生表示，由於是代表商場業主是項議題不作投票。

沒有委員反對，一致通過成立遊樂會小組。

主席黎志雄先生表示，由本人擔任小組召集人，請委員盡量抽空參加遊樂會小組，待招募小組委員後，再與遊樂會業主「華懋集團」商討有關事宜，是否接手管理翻新後的設施，需召開業主大會議決通過。

遊樂會小組

6.4 調整管理費

主席黎志雄先生表示，管理公司已制定調整管理費三個方案給委員參考。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6月1日住宅和停車場管理費加幅如下：

座	A	B	C	D	E	F	G	H	I至N	停車場
加幅	15%	6%	10%	10%	22%	22%	14%	20%	6%	20%

惟調升管理費後，A、C、E至H六座大廈及停車場仍未能達到收支平衡

仍然有赤字。如不按通漲調整管理費，到2016年12月由盈餘\$1,435,469.34變成赤字(整體財務計算)〈見附件八〉，現提交三個調整方案供委員考慮。見下表：

座	A	B	C	D	E	F	G	H	I至N	商場	停車場
方案一	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%	10%	10%
方案二	12%	6%	10%	10%	12%	15%	15%	15%	6%	10%	20%
方案三	14%	6%	10%	10%	12%	19%	15%	19%	6%	20%	35%

於2016年3月31日財務及核數小組第一次會議上，小組建議以方案一調整大廈管理費作出微調，使同尺數的大廈可以劃一管理費，所以A至H座的加幅會有所不同。見下表：

座	A	B	C	D	E	F	G	H	I至N
小組建議方案	8.26%	12.47%	9.96%	11.92%	13.12%	9.91%	11.06%	8.59%	6%

由於消防處已發出命令要求本苑改善消防安全指示工程，大部份工程涉及停車場估計工程費約\$1,200,000和每五年固定電力裝置(WR2)維修工程費，此兩項工程為非經常性開支沒有計算在基本開支內，現建議管理委員會採用方案二調整管理費較為穩妥。

委員周澤亨先生表示，不明白為何同尺數的大廈要劃一管理費，每座大廈的支出各有不同，應按大廈的財務狀況來調整管理費。

主席黎志雄先生表示，管理公司徐志洪經理可能誤解小組的意思，才提出同尺數的大廈劃一管理費，去年A座、E至H座的調整管理費由14%至22%，如採用小組建議的方案B、D、E、G四座大廈加幅比率超過11%見上表，業主可能有異議。方案一是A至H座統一調整管理費10%，有赤字的大廈預計12個月後，開始有盈餘及赤字大幅減少，加幅較溫和業主較為接受。

副主席容耀榮先生認同以方案一調整管理費較可取。

主席黎志雄先生表示，委員如沒用其他問題，請動議住宅管理費採用那一個加幅方案？

委員林開發先生動議方案一調整住宅管理費，委員鄧迪波先生和議。

沒有委員反對，一致通過採用方案一調整住宅管理費，2016年6月1日

管理公司

主席黎志雄先生表示，商場調整管理費是由商場業主「華懋集團」決定，故管理委員會不作議決，請委員動議停車場管理費採用那一個加幅方案？

委員周澤亨先生動議方案一調整停車場管理費，委員李少鏞先生和議。

沒有委員反對，一致通過採用方案一調整停車場管理費，2016年6月1日生效。

6.5 停車場赤字的處理方法

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告停車場的財務狀況。

管理公司徐志洪經理報告，停車場由2010年至2015年財務狀況見下表：

年度	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
管理費						
累積盈餘/(赤字)	\$909,819.52	\$688,230.53	\$387,626.76	(\$818,234.93)	(\$1,401,037.48)	(\$1,360,355.84)
維修基金總數	\$1,676,924.17	\$1,852,647.52	\$180,036.17	\$402,130.94	\$598,660.67	\$803,684.49

2009年屋宇署向本苑發出改善停車場消防安全指示，工程費\$4,173,040，於2012年7月23日第十七次業主周年大會上，由出席的車位業主投票議決通過動用停車場維修基金\$1,852,647及每個車位集資\$1,519(車位1528個 X\$1,519=\$2,321,032)來支付改善消防安全指示工程費，截至2015年12月(經許清安會計師核實)停車場累積赤字\$1,360,355.84，維修基金總數\$803,684.49。2015年消防處已向本苑發出改善消防安全指示，經公開招標後工程費\$1,125,390，建議此工程費以集資方法繳付，每個車位集資\$1,000 X1528個合共集資\$1,528,000，扣除工程費後餘額全數撥入停車場帳戶填補赤字，同時建議以集資方法填補赤字，每個車位集資\$800 X1528個合共集資\$1,222,400，兩項目共集資\$2,750,400。

主席黎志雄先生表示，自2012年發展商「華懋集團」將B1和B2擁有的車位公開出售予不是在本苑居住的人士，自始以後維修費用大幅飆升，令盈餘大幅下降見上表，現時停車場每月維修費的支出約七萬至九萬圓，2014年赤字達\$1,401,037.48，令停車場20多年來都沒有調整管理費之下，在2014年及2015年分別調整管理費9.75%(\$20)和20%(\$45)，截至2015年12月(經許清安會計師核實)停車場累積赤字\$1,360,355.84，由於赤字龐大及將要進行改善消防安全指示工程，管理公司亦建議赤字也進行集資，委員是否同意工程費和赤字進行集資或可有其他建議？

經委員商討後，一致同意停車場改善消防安全指示工程費用和赤字進行集資。

主席黎志雄先生表示，委員是否同意管理公司提出的集資方法或其他集資方法？

委員周世榮先生表示，現時停車場有維修基金\$803,684.49，建議動用維修基金支付部份工程費，餘下工程費再進行集資。

主席黎志雄先生表示，如動用維修基金必須召開業主大會投票決定，請委員動議集資方法？

委員李少鏞先生動議不動用停車場維修基金，改善消防安全指示工程費

和赤字進行集資，每個車位集資工程費\$1,000、填補赤字\$800 共\$1,800，委員陸禹強先生和議。

委員周世榮先生動議動用停車場維修基金支付部份工程費，餘下工程費和赤字進行集資，每個車位集資工程費約\$300、填補赤字\$800 約\$1,100，委員溫鳳文小姐和議。

經委員投票後，11名委員贊成動用停車場維修基金支付部份工程費，餘下工程費和赤字進行集資，2名委員贊成不動用停車場維修基金，工程費和赤字進行集資。投票結果顯示，通過動用停車場維修基金支付部份工程費，餘下工程費和赤字進行集資。

主席黎志雄先生表示，通過的集資方案需在本年度業主周年大會上由出席業主投票決定及去信「富豪花園管理有限公司」要求免收是次工程的經理人酬金。

管理公司、
管理委員會

7 其他事項

- i. 主席黎志雄先生表示，2016年3月8日管理公司登報公開招聘保安系統閉路電視傳輸網絡設計及承辦商，屆截止日2016年3月26日只收到「聯衛防盜系統有限公司」的計劃書，委員是否同意開啟？

沒有委員反對，一致同意開啟「聯衛防盜系統有限公司」的計劃書。

主席黎志雄先生表示，「聯衛防盜系統有限公司」代表郭卓民先生在管理委員會第三次會議上，就加裝閉路電視系統提出建議方案，計劃書建議本苑各大廈座頭位置加設一個網絡插頭，經光纖線獨立傳送到保安室，光纖線會穿膠喉(明線)，在保安室用器材綜合各座光纖訊號後，同樣加設一個網絡插頭<見附件九>。該公司提交的工程建議交由管理公司詳細了解，加裝閉路電視系統必須再登報公開招標，建議有關事宜交由工程維修小組跟進。

沒有委員反對，一致同意有關事宜交由工程維修小組跟進。

工程維修
小組

8 散會時間

二零一六年四月十五日零時三十二分

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