

# 沙田富豪花園業主立案法團

## 第十二屆管理委員會

### 第五次會議

#### 會議紀錄

日期：二零一六年六月十六日（星期四）  
時間：晚上九時八分  
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 李少鏞 冼國信 周世榮 陳鴻駒 黃恩偉  
蕭瑞蓉 劉相茂 周澤亨 黃志雄 鄧迪波 黃國存  
林莉玲 容耀榮 陳國強 蘇治民 溫鳳文（18位）  
請假：陸禹強 榮琦 林開發 陳志宏 周學文（商場業主代表）  
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）  
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四次會議紀錄

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四次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第四次會議紀錄〈見附件一〉。

#### 2 議決事項

##### 2.1 外牆維修認可承辦商

主席黎志雄先生表示，外牆維修認可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5月23日登報公開招標，共發出5份標書，並於2016年6月1日截標時共收回5份標書。2016年6月2日晚上6時30分在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員龔鏡泉先生、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	窗台維修(每個)	牆身維修(每個)	超出12平方尺後每平方尺收費
港新工程公司	\$4,600	\$4,600	\$250
新成利建築工程有限公司	\$6,000	\$6,000	\$400
瑞禾建築工程有限公司	\$8,880	\$9,880	\$500
環球屋宇建築工程有限公司	\$18,000	\$20,000	\$7,000
駿安建築(香港)有限公司	\$20,000	\$22,500	\$7,500

同一單位維修的窗台多於一個，價錢可以有優惠〈見附件二〉，五間公

跟進

司均符合要求，但標價各有高低，今次招標結果，建議從最低標的兩間公司「港新工程公司」及「新成利建築工程有限公司」為認可承辦商，其餘的三間公司標價太高不作考慮〈見附件二〉。標價最低的「港新工程公司」為現時本苑外牆維修認可承辦商，過往服務表現達管理公司的要求，建議維持其繼續承造，假若不滿意其工作表現便更換第二低標公司，維修的窗台和牆身有一年保養期，第三者保險由承辦商購買。

主席黎志雄先生表示，委員是否同意管理公司建議由最低標的兩間公司「港新工程公司」及「新成利建築工程有限公司」為外牆維修認可承辦商，如同意請委員動議外牆維修認可承辦商。

委員黃志雄先生動議首選最低標的「港新工程公司」為外牆維修認可承辦商，委員冼國信先生和議。

沒有委員反對，一致通過首選最低標的「港新工程公司」成為外牆維修認可承辦商，假若手工滿意則維持其繼續承造，否則更換第二低標公司，合約期兩年，由2016年7月1日至2018年6月30日。

管理公司

## 2.2 棚架認可承辦商

主席黎志雄先生表示，棚架認可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5月23日登報公開招標，共發出5份標書，並於2016年6月1日截標時共收回5份標書。2016年6月2日晚上6時30分在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員龔鏡泉先生、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	水喉吊棚/ 其後每平方呎收費	外牆吊棚/ 其後每平方呎收費	梯棚(每層計)/ 其後每高1米收費
養記棚業工程有限公司	\$ 2,700/\$400	\$ 3,000/\$400	\$2,700/\$500
富華棚業工程公司	\$ 3,000/\$500	\$ 3,500/\$600	\$3,000/\$500
億源工程(國際)服務有限公司	\$ 3,300/\$330	\$ 3,300/\$330	\$ 3,300/\$330
明記棚業工程公司	\$ 3,300/\$390	\$ 3,300/\$450	\$ 3,300/\$400
信豪工程有限公司	\$ 4,000/\$667	\$ 3,500/\$350	\$ 2,200/\$350

五間公司均符合基本要求，標價各有高低〈見附件三〉，建議最低標的兩間公司「養記棚業工程有限公司」和「富華棚業工程公司」為棚架認可承辦商，標價最低的「養記棚業工程有限公司」是現時本苑棚架認可承辦商，過往服務表現達管理公司的要求，建議維持其繼續承造，假若不滿意其工作表現便更換第二低標公司。

主席黎志雄先生表示，委員是否接納管理公司建議的兩間公司「養記棚業工程有限公司」和「富華棚業工程公司」為棚架認可承辦商？如同意請委員動議棚架認可承辦商。

委員黃國存先生動議首選最低標的「養記棚業工程有限公司」為棚架認可承辦商，委員劉相茂先生和議。

沒有委員反對，一致通過首選最低標的「養記棚業工程有限公司」為棚架認可承辦商，假若手工滿意則維持其繼續承造，否則更換第二低標公司，合約期兩年，由2016年7月1日至2018年6月30日。

### 2.3 2016-2018 年度水電保養及維修服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2016-2018 年度水電保養及維修服務合約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5月23日登報公開招標，共發出5份標書，並於2016年6月1日截標時共收回5份標書。2016年6月2日晚上6時30分在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員龔鏡泉先生、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	第一年每月月費	第二年每月月費	兩年總標價
宏溢營造工程有限公司	\$710	\$710	\$17,040
寶高工程有限公司	\$8,200	\$8,200	\$196,800
新開明建築工程有限公司	\$10,000	\$10,000	\$240,000
廣聯電器水喉工程有限公司	\$76,000	\$80,000	\$1,872,000
藝達工程公司	\$80,000	\$84,000	\$1,968,000

由於最低三間公司的投標價極不合理，因此去信該三間公司查問是否願意以投標價承接是次保養及維修服務，「宏溢營造工程有限公司」和「寶高工程有限公司」回覆不願意以投標價承接是次保養及維修服務，「新開明建築工程有限公司」回覆投標價是以每座月費\$10,000計算，14座大廈即每月費用\$140,000，兩年總標價\$3,360,000。餘下三間公司中以「廣聯電器水喉工程有限公司」標價最低，兩年總標價\$1,872,000(平均月費\$78,000)，比現時的月費\$72,000，每月多了\$6,000，上升8.3%，「廣聯電器水喉工程有限公司」為本苑多年來的水電保養及維修服務承辦商，其服務表現良好，特別在夜間時份搶修從未失更，建議管理委員會接納「廣聯電器水喉工程有限公司」為2016-2018年度水電保養及維修服務合約承辦商〈見附件四〉。

委員周澤亨先生詢問，兩間入標公司「宏溢營造工程有限公司」和「寶高工程有限公司」退出，餘下三間入標公司是否符合法例要求？

管理公司徐志洪經理表示，截標時收回5份標書是符合法例要求，但開標後發現三間公司的投標價有問題，已去信該三間公司查問，他們的回覆已在上文表述，委員可參閱他們回覆的信件〈見附件五〉。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他問題，如沒有請動議2016-2018年度水電保養及維修服務合約承辦商。

委員鄧迪波先生動議「廣聯電器水喉工程有限公司」為 2016-2018 年度水電保養及維修服務合約承辦商，司庫陳國強先生和議。

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 \$1,872,000 成為 2016-2018 年度水電保養及維修服務合約承辦商，合約期兩年，由 2016 年 8 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日。

### 3 商討事項

#### 3.1 2016 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 2016 年 5 月 20 日共收到三份報價單，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	\$21,400	本苑上年度之核數師
勤信會計師事務所	\$25,000	
李潔瑩執業會計師	\$52,000	
譚祥興執業會計師	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
信諾會計商業服務	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
李建民執業會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價

三間公司的報價以「許清安會計師事務所」的報價最低，是本苑過去十四年的財務核數報告承辦商，報價比上年度增加 \$900，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 2016 年度財務報告核數承辦商 <見附件六>。

主席黎志雄先生表示，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 2016 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 2016 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 \$21,400 成為本苑 2016 年度財務報告核數承辦商，並提交第二十一次業主周年大會議決。

#### 3.2 管理公司職員調整薪金

主席黎志雄先生表示，於 2016 年 1 月 28 日管理委員會第三次會議上通過 2016 年 2 月 1 日起保安員及園藝員工調整薪金 5% 及增加紀律獎金每月 \$500 (月內沒有請事假和病假及沒有違反紀律)，政府公佈 2016 年度低級及中級公務員加薪 4.68%，高級公務員加薪 4.19%，2016 年第一季綜合消費物價指數 2.8%，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，請委員參閱會上派發的文件，是本苑聘請所有員工薪金的攤分方法，各員工的薪金是按工作崗位分別由住宅、商場、停車場、休憩地方及公共地方按比率攤分，發展商「華懋集團」表示停車場主管的薪金多年來都是由其支付，現提出檢討該職位薪金的攤分方法，希望管理委員會在日後會議上作出商討。保安員及園藝員工已於2016年2月1日調整薪金5%，惟管理公司9名職員及2名維修員尚未調整薪金，現管理公司建議該11名員工薪金調整幅度與保安員及園藝員工一樣上調5%，2016年度調整薪金按2015年薪級表，起薪點MO1的時薪按管理公司建議上調5%，由\$37.20調升至\$39.06〈見附件七〉。懇請管理委員會通過管理公司11名職員加薪5%及加薪日期與保安員及園藝員工看齊為2016年2月1日。

委員周澤亨先生表示，停車場主管的薪金按其職位工作範疇，確實後按機制攤分。

委員陳鴻駒先生表示，由於保安員人手短缺，調整薪金日期才提前至每年的2月1日，如管理公司11名職員調整薪金日期與保安員及園藝員工同一日期，管理委員會沒有數據依循作商討，每次調整幅度要合理及有理據，我們需要向業主交待。

主席黎志雄先生表示，如該11名職員加薪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%，委員如沒有其他問題，請動議管理公司職員調整薪金幅度？

委員周澤亨先生動議管理公司職員薪級表，起薪點MO1時薪\$37.20上調5%至\$39.06，委員鄧迪波先生和議。

委員李少鏞先生動議管理公司職員薪級表，起薪點MO1時薪\$37.20上調4.5%至\$38.88，委員陳鴻駒先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於有兩個調整薪金動議，請委員進行投票。

經委員投票後，8名委員投票贊成管理公司職員調整薪金5%，7名委員投票贊成管理公司職員調整薪金4.5%，1名委員棄權。

投票結果顯示：通過管理公司職員薪級表，起薪點MO1時薪\$37.20上調5%至\$39.06及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%。

主席黎志雄先生表示，由於有兩名職員薪金達職位的頂薪點，故該兩名職員加薪為5%，其餘員工加薪7%，管理公司建議該11名職員加薪日期與保安員及園藝員工看齊為2016年2月1日，請委員動議管理公司職員調整薪金日期。

委員蕭瑞蓉小姐動議管理公司職員調整薪金日期為 2016 年 4 月 1 日，沒有委員和議。

委員劉相茂先生動議管理公司職員調整薪金日期為 2016 年 2 月 1 日，委員冼國信先生和議。

委員周世榮先生動議管理公司職員調整薪金日期為 2016 年 6 月 1 日，委員李少鏊先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於委員蕭瑞蓉小姐的動議沒有委員和議，所以其動議不成立，現時有兩個動議，請委員就兩個調整薪金日期進行投票。

經委員投票後，6 名委員贊成管理公司職員調整薪金日期為 2016 年 2 月 1 日，7 名委員贊成管理公司職員調整薪金日期為 2016 年 6 月 1 日，3 名委員棄權。

投票結果顯示：通過管理公司職員調整薪金日期為 2016 年 6 月 1 日。

管理公司

主席黎志雄先生表示，管理公司職員調整起薪點 MO1 時薪\$37.20 上調 5%至\$39.06 及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%，由 2016 年 6 月 1 日起生效。另外，停車場主管薪金的攤分方法，下次會議落實議題再進行商討。管理公司建議管理公司職員調整薪金日期由每年的 6 月 1 日提前至每年 2 月 1 日，委員可有其他建議？

管理委員會

委員周世榮先生表示，現時管理公司職員調整薪金是參考政府數據，若提前調整是否接近政府及市場的調整幅度。

委員陳鴻駒先生表示，調整不是一定調高，政府亦曾經減公務員的薪酬，管理委員會每年商討管理公司職員調整薪金時，是以當時經濟環境及綜合消費物價指數作為參考。

管理公司黃國浩先生表示，私人機構每年 1 月都已經調整員工的薪金，管理委員會可參考私人機構的調整幅度。

委員溫鳳文小姐表示，私人機構是按公司業績及職員的表現來調整薪金，每位職員調整的幅度都不相同，我們不可以私人機構為參考數據。

委員李少鏊先生表示，管理委員會長遠計可考慮將保安合約外判，免除長期人手短缺問題。

委員鄧迪波先生表示，本苑保安員人數少，不同大型屋苑，如將保安合約外判成本高。

委員周澤先生表示，外判保安合約大廈當值的保安員，可能每天都會不同，容易產生保安漏洞，住戶亦不會接受。

主席黎志雄先生表示，是否將保安合約外判有需要時再行商討，委員如沒有其他問題，請動議管理公司職員 2017 年度調整薪金日期。

委員蕭瑞蓉小姐動議管理公司職員調整薪金日期為 2017 年 4 月 1 日，委員溫鳳文小姐和議。

委員李少鏞先生動議管理公司職員調整薪金日期為 2017 年 6 月 1 日，沒有委員和議。

主席黎志雄先生表示，由於委員李少鏞先生的動議沒有委員和議，所以其動議不成立，並詢問委員可有其他動議或反對？

沒有其他動議及 1 名委員反對，通過管理公司職員下次調整薪金日期為 2017 年 4 月 1 日。

管理公司

#### 4 跟進事項

##### 4.1 第二十一次業主周年大會事宜

主席黎志雄先生表示，第二十一次業主周年大會將於 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，大會文件在文康公關小組第四次會議上已作出修改，業主大會通知書和委任代表的文書將於 2016 年 7 月 7 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 2016 年 7 月 23 日(星期六)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吳裕泰警長、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，蔣德明先生及管理公司行政主任黃國浩先生 <見附件八>，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，大會流程與往年一樣，根據法例業主大會必須超過 10% 業主出席，始能召開，由於是次大會將議決消防處要求改善停車場消防安全指示及赤字集資方法，就集資方法發信給停車場業主，冀望他們能親自出席或委任代表出席，於大會上投票議決 <見附件九>，大會所需的文件及投票表格已開始準備，將會預留時間給業戶提問。

管理公司

主席黎志雄先生表示，請委員預留時間出席第二十一次業主周年大會。

##### 4.2 保安員調整薪金後人手狀況

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告保安員調整薪金後人手狀況。

管理公司徐志洪經理報告，2016年2月1日起保安員及園藝員工調整薪金5%及增加紀律獎金每月\$500(月內沒有請事假和病假及沒有違反紀律)後，缺勤率降低，直至6月份聘請到3名日班保安員(仍欠1.5人)及4名夜班保安員(仍欠5.5人)，夜班人手較為緊張<見附件十>，現建議增設夜班保安員新人獎\$1,500，凡入職滿3個月可獲\$1,500新人獎，將與第4月個薪金一併發放，請管理委員會考慮上述建議。

主席黎志雄先生表示，委員是否贊成管理公司的建議或可有其他建議？如沒有請委員動議增設夜班保安員新人獎\$1,500。

委員黃恩偉先生動議增設夜班保安員新人獎\$1,500，秘書林莉玲小姐和議。

沒有委員反對，一致通過夜班保安員凡入職滿3個月，可獲新人獎\$1,500，即日起生效。

管理公司

### 4.3 保安控制室

主席黎志雄先生表示，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，就有關：申請臨時豁免建造保安室於 - 沙田富豪花園商場(第一層 Level 1)的保留地方上面，2016年6月3日收到地政處的信件表示，根據現行政策，所有修訂土地契約的申請，倘涉及土地的發展條件，例如增加建築物的高度或在現有建築物之上增加樓面面積等，均不可以「不反對通知書」或「豁免書」函件為文件記錄，而必須與該土地的所有法定擁有人訂立契約修訂書。沙田市地段第11號現時為共有業權，如沙田富豪花園業主立案法團希望透過修訂土地契約以容許保安室建於富豪花園商場第一層的保留地方上，於發信三個曆月內，向地政處提交文件茲證明富豪花園的所有業權人(包括他們的承按人與其他擁有該地段實益權的人士)，一致同意執行修訂土地契約，並承諾將於日後簽署相關的契約修訂書<見附件十一>，本人已諮詢常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」意見，提出三個建議給管理委員會考慮：1)清拆保安控制室，2)收集100%業主同意書，3)提出司法覆核。

主席黎志雄先生表示，就上述事宜致電地政處李國興先生查詢，他表示根據現行政策，所有修訂土地契約的申請，按公契必須得到所有業權人同意如信中內容，委員可有其他建議？

委員周世榮先生表示，管理公司先去信回覆地政處，本苑現正收集業主的同意書，並申請延期暫緩執行清拆保安控制室。

主席黎志雄先生表示，委員是否同意委員周世榮先生的建議？



經委員商討後，一致同意委員周世榮先生的建議。

主席黎志雄先生表示，請管理公司會後去信回覆地政處，本苑現正收集業主的同意書，並申請延期暫緩執行清拆保安控制室，以及發信給全苑業主收集他們同意書，同意於沙田富豪花園商場第一層的保留地方上建保安控制室，待有進一步消息再行跟進。

跟進  
管理公司

#### 4.4 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「趙、司徒、鄭律師事務所」發信予該業主，是次法律行動費用為\$14,467，其需要支付我方的律師費\$11,000，餘額\$3,467由該座帳戶支付〈見附件十二〉。

主席黎志雄先生表示，今次個案是成功例子，日後可作為案例，請管理公司提交天台違例建築數量予管理委員會存檔和日後跟進。

管理公司

#### 5 其他事項

- i. 委員溫鳳文小姐表示，遊樂會小組已經成立，為何還未召開會議現時情況如何？

主席黎志雄先生表示，經招募後有9名業主參加遊樂會小組，由於準備第二十一次業主周年大會事宜，遊樂會業主「華懋集團」未有就有關計劃提交進一步資料予管理委員會，業主周年大會後將會召開遊樂會小組會議。

主席  
黎志雄先生

- ii. 主席黎志雄先生表示，由於會上有委員提出清潔上的問題，請管理公司徐志洪經理通知清潔服務承辦商「森豐服務有限公司」負責人出席下次會議，向委員講解清潔流程和人手安排。

管理公司

#### 6 散會時間

二零一六年六月十七日零時六分

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