沙 田 富 豪 花 園 業 主 立 案 法 團
第 十 二 屆 管 理 委 員 會
第 六 次 會 議
會議紀錄

日　　期：二零一六年九月八日（星期四）
時　　間：晚上九時十三分
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 李少鍇 陸禹強 冼國信 周世榮 陳鴻駒
　　蕭瑞蓉 榮　琦 周澤亨 鄧迪波 黃國存 林莉玲
　　容耀榮 蘇治民 溫鳳文 陳志宏 周學文（商場業主代表）（18 位）
請　　假：黃恩偉 劉相茂 黃志雄 陳國強 林開發
列　　席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）梁志文
　　勞國偉 黃金蓮(森豐服務有限公司代表)
記　　錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

跟進

1　通過第十二屆管理委員會第五次會議紀錄

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五次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第五次會議紀錄＜見附件一＞。

2　通過 2016 年 7 月 25 日第二十一次業主周年大會會議紀錄

主席黎志雄先生表示，委員可有修改建議，如沒有請委員通過 2016 年 7 月 25 日第二十一次業主周年大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過 2016 年 7 月 25 日第二十一次業主周年大會會議紀錄。＜見附件二＞

3　跟進事項

3.1　清潔承辦商人手安排及工作流程

主席黎志雄先生表示，於第五次會議上有委員提出清潔上的問題，並要求清潔承辦商出席會議，今晚會議邀請本苑清潔服務承辦商「森豐服務有限公司」代表勞國偉先生和黃金蓮小姐蒞臨，向委員講解於本苑人手安排及工作流程。

「森豐」代表勞國偉先生表示，合約註明本公司需聘請 28 名員工在富豪花園工作，各工作崗位人數及工作時間見下表：

職位	主管	科文	A 至 H、K、L 座清潔員	I、J、M、N 座清潔員	外圍清潔員	商場清潔員
人數	1	2	10	4	9	2
工作時間	08:00-17:00	08:00-17:00	05:00-12:00	04:00-13:00	08:00-17:00/ 22:00-08:00	08:00-17:00/ 22:00-08:00

涵蓋 24 小時均有清潔員當值，各員工的工作範疇請委員參閱會上派予的文件＜見附件三＞。

主席黎志雄先生詢問管理公司徐志洪經理，業戶最特別關注清潔是哪些地方？

管理公司徐志洪經理表示，業戶最關注是 L2 平台及大廈個別樓層的清潔不足問題，今次清潔服務合約新增條款承辦商要進行滅蚊工作，最近每星期都在渠口放置蚊油和蚊沙，本苑 8 月份的誘蚊產卵器指數已回落至低於警戒水平。

委員溫鳳文小姐詢問，承辦商使用的滅蚊物料是否符合政府的規格？

「森豐」代表勞國偉先生表示，本公司使用的滅蚊物料有註冊編號符合政府標準，委員可根據編號向漁農處查詢產品成份。

委員周世榮先生表示，大廈樓層的清潔流程如何？

「森豐」代表黃金蓮小姐表示，大廈清潔工每天工作流程：清理垃圾、拖抹兩層樓的走廊、牆身及消防設施、拖抹大堂地面及公共設施、清掃大廈外公共地方和車位等。

委員周世榮先生表示，發覺大廈樓層地面的垃圾多天都沒有人去清理，主要問題是沒有人去監察清潔工的工作，清潔工下班後，有裝修後遺留下來的清潔問題沒有人去處理，以及發覺有清潔工於工作時間內在其他大廈工作。

「森豐」代表黃金蓮小姐表示，本人和科文有巡視大廈，如有裝修工人遺下垃圾，收到管理公司通知我們會即時去清理，另外，當座的清潔工在其他大廈工作可能是替假。

主席黎志雄先生表示，如有清潔工缺勤承辦商要通知管理公司，並報上替更名單，以作記錄。

委員蕭瑞蓉小姐詢問商場外的公共地方幾多天清洗一次？

「森豐」代表黃金蓮小姐表示，商場外的公共地方約 10 至 20 日清洗一次。

跟進

委員李少鍇先生表示，L2 平台幾多天清洗一次？另天井有垃圾要定期清理，不是有業主提出清潔上的問題，管理公司才通知承辦商跟進，而是管理公司要主動監察承辦商的工作。

委員周澤亨先生表示，委員如發覺有清潔上的問題，可以拍下照片交予管理公司和清潔承辦商以便跟進。

主席黎志雄先生表示，商場外的公共地方有需要時可以增加清洗次數，由於水壓問題 L2 平台不是用高壓槍清洗，效果可能未如理想，請承辦商將清潔後的完工表交管理公司作記錄，「森豐服務有限公司」承辦本苑清潔服務已有十多年，希望承辦商切實跟進，以改善服務質素。

跟進

管理公司

3.2 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，於第四次會上一致通過由「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，工程項目委員可參閱第三次會議的附件十一，由於消防處發出的改善消防安全指示命令必須在 2016 年 12 月 18 日屆滿日期前進行，如我們無合理辯解而沒有遵從指示的規定，我們將會被控違反消防安全(商業處所)條例第 5(7)(b)條。於第二十一次業主周年大會上，經出席車位業投票後，以 163 份業權份數(佔 92.6%)通過方案一：動用停車場管理費維修基金$803,684.49，支付部份工程費，餘下工程費由每個車位業主集資$210、填補赤字集資$890，合共集資$1,100，標書有效期已到，委員是否同意展開工程？

管理公司徐志洪經理表示，由於是否動用停車場維修基金必須在業主周年大會由出席車位業主投票議決，現已經通過集資方案，如委員同意展開工程，管理公司將會發信通知車位業主進行集資。

主席黎志雄先生表示，法團顧問蔣德明先生於業主周年大會上，認為管理委員會須再向消防處跟進工程項目內車位業主的責任分配，才正式開始集資，並詢問委員周世榮先生按其專業意見，可有建議供委員參考？

委員周世榮先生表示，本人已經退休四年多，消防處發出的信件抬頭人是業主立案法團，法團便是負責人，如工程項目與發展商「華懋集團」有關，他們也應該收到通知信，另消防處發信前應該已到本苑巡視，按需要才要求本苑改善消防安全指示的工程項目。

主席黎志雄先生表示，消防處發出的信件抬頭人是業主立案法團，已與管理公司徐志洪經理和副主席容耀榮先生一起視察停車場需改善消防安全指示工程項目，請管理公司徐志洪經理報告改善的工程項目。

管理公司徐志洪經理報告，是次命令涉及停車場公共地方、休憩地方和運動地方，分述如下：

	跟進
i) 停車場 13 條樓梯要加裝花灑頭約 233 個。 **ii)** 後備消防水泵系統是停車場與商場共用，費用和商場攤分一半。 **iii)** 停車場路面、B1 和 B2 的 35 個消防喉轆改裝費用。 **iv)** 控掣錶板系統是停車場與商場共用，費用和商場攤分一半。 **v)** 平台地方涉及帝皇閣平台閘口內至小遊樂場一段有蓋天花，加裝花灑頭 50 個。 基於用者自付原則，費用按工程項目由商場、停車場、休憩地方和運動地方帳戶分別支付。	
委員周澤亨先生表示，管理公司應發信通知車位業主工程進行的位置。	
主席黎志雄先生表示，如委員同意展開工程，會後管理公司將發信通知車位業主 2016 年 10 月 1 日開始集資，並通知承辦商「榮基消防工程公司」入圖則向消防處取開工紙。	管理公司
沒有委員反對，一致同意展開工程，請管理公司通知承辦商「榮基消防工程公司」入圖則向消防處取開工紙，2016 年 10 月 1 日開始集資。	管理公司
3.3 第二十一次業主周年大會事宜 主席黎志雄先生表示，在周年大會上業主提出的問題及收回的意見書，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，收回 18 份意見書，大部份已經跟進，有業戶提出的 3 項事宜，1)於停車場加裝汽車充電器，2)A 至 H 座大堂內加裝固定斜台或改用輕身的金屬活動台，3)於新區 L2 平台建設卵石徑，將提交管理委員會再作探討。	
主席黎志雄先生表示，於 L2 平台建設卵石徑多年前曾作商討，由於費用昂貴計劃已被否決，現時 A 至 H 座大堂內的木斜台因長期使用已經殘舊，是否改用輕身的金屬或加裝固定斜台及停車場加裝汽車充電器，日後再行商討。	管理委員會
3.4 天台違例建築 主席黎志雄先生表示，天台違例建築我們已有成功個案，上次會議要求管理公司提交天台違例建築數量予管理委員會參考，請管理公司徐志洪經理報告。	
管理公司徐志洪經理報告，管理公司已於 2016 年 9 月 7 日發警告信予翡翠閣七名天台業主，說明其違反大廈公契於天台非法僭建，須於信件發出 30 日內遷拆有關僭建物，否則將會採取法律行動，屆時一切有關律師費及訴訟費將由其承擔＜見附件四＞，天台有違例建築的大廈，將逐座跟進。	管理公司

主席黎志雄先生表示，管理公司應將成功個案將貼在各座大堂供業戶參閱，管理公司於下次會議報告跟進情況。

跟進
管理公司

4 商討事項

4.1 各座大堂及 L2 出入口使用智能卡進出

主席黎志雄先生表示，由於夜班保安人手不足和嚴重缺勤，以致有大廈晚上沒有保安員當值,有委員提出是否重新探討各座大堂及 L2 出入口使用智能卡進出，請管理公司徐志洪經理報告安裝有關系統所需費用。

管理公司徐志洪經理報告，初步資料有兩個系統供委員參考，1)安裝八達通系統費用約 59 萬圓，另外，每張卡每年收取行政費，2)安裝智能卡系統費用約 55 萬圓(已包括 1 萬張智能卡)。

業戶梁志文先生表示,多年前曾經探討過大堂及 L2 出入口使用智能卡進出,經觀察後很少業戶由 L2 平台進出大廈,認為不需要花錢安裝智能卡系統。

委員周澤亨先生表示，現時業戶可按密碼進入，不認為安裝智能卡系統後，保安上會加強且安裝費用不菲。

主席黎志雄先生表示，今次議題商討是否安裝智能卡系統，現委員有不同的意見，請委員進行投票決定。

經委員投票後，13 名委員反對各座大堂及 L2 出入口安裝智能卡系統進出，1 名委員贊成各座大堂及 L2 出入口安裝智能卡系統進出。

投票結果顯示，否決各座大堂及 L2 出入口使用智能卡系統進出。

4.2 加裝閉路電視光纖網絡系統

主席黎志雄先生表示，於第四次會議上開啟收回「聯衛防盜系統有限公司」的計劃書，請管理公司徐志洪經理報告有關計劃的建議。

管理公司徐志洪經理報告，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，建議費用約 20 萬 8 仟 8 佰圓。

秘書林莉玲小姐和委員溫鳳文小姐均表示，現時保安控制室是否需要拆卸仍然未知，有關計劃應否繼續商討。

委員周澤亨先生表示，該公司建議本苑鋪設光纖網絡(Network)系統，設置 16 個傳送點應該足夠，將訊號數碼化後通過網絡再傳送到總機，日後加裝攝錄鏡頭較為方便。

委員周世榮先生表示，由於今年初發生多宗爆竊案，本人便提出將舊有閉路電視系統升級，現時又沒有迫切性需要，建議有關事宜交工程維修小組作詳細商討。

跟進

工程維修小組及管理公司

沒有委員反對，一致同意有關事宜交由工程維修小組跟進。

4.3　停車場主管薪金攤分方法

主席黎志雄先生表示，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，上次會議提出停車場主管的薪金應按其工作範疇進行攤分，委員可有建議？

委員周澤亨先生表示，停車場主管是發展商「華懋集團」聘請的員工，其工作範疇應是管理停車場和發展商「華懋集團」聘請的兩名停車場收銀員。

商場業主代表周學文先生表示，當年發展商「華懋集團」擁有的車位很多，所以設有停車場主管職位，自從將 B1 和 B2 的車位公開出售後，擁有的車位大幅減少，按理該職位可以刪除，由於管理公司人手問題，停車場主管長期以來都做其工作崗位以外的工作，發展商「華懋集團」才提出停車場主管的薪金應按其工作範疇進行攤分，建議管理公司草擬停車場主管薪金攤分方法供委員參考。

管理公司

主席黎志雄先生表示，請管理公司草擬停車場主管薪金攤分方法，下次會議再行商討。

管理委員會

4.4　更換大廈伸縮篷帆布

主席黎志雄先生表示，有部份大廈伸縮篷帆布破爛和殘舊，管理公司建議進行更換，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，是次工程更換 11 座大廈伸縮篷帆布共 19 套 (A、B 及 L 座不涉及此工程)，已找四間公司進行報價，四間公司報價如下：

投標公司名稱	總標價
環宇帳篷廣告製作有限公司	$71,300
國際帳篷有限公司	$90,000
港新工程公司	$91,000
嘉運專造帆布帳篷工程	$94,200

每座大廈伸縮篷的尺寸和數量不相同，所以費用亦有所不同，四間公司的報價中以「環宇帳篷廣告製作有限公司」的標價最低＜見附件五＞，委員是否同意由其承辦？

業戶梁志文先生表示，文禧閣大堂外的伸縮篷帆布不需要進行更換。

	跟進
委員溫鳳文小姐表示，麗人閣大堂外的伸縮篷帆布亦不需要進行更換。	
主席黎志雄先生表示，如委員認為自己大廈的伸縮篷帆布不需要進行更換可通知管理公司，有關費用會在報價中扣除，更換費用由該大廈的帳戶支付，並詢問委員可有反對由「環宇帳篷廣告製作有限公司」承辦是次工程？	
沒有委員反對，一致通過扣除文禧閣$6,600 和麗人閣$7,200 費用後，「環宇帳篷廣告製作有限公司」以總標價$57,500 成為更換 A 至 K 座大廈伸縮簷篷帆布工程承辦商。	管理公司
5 其他事項	
i. 管理公司徐志洪經理表示，停車場第 3、4、5 號車道路面損毀情況嚴重，每逢下雨天滲水加劇，導致 B1 停車場天花剝落情況嚴重，經常要進行維修，現建議維修第 3、4、5 號車道損毀的路面，面積約 260M^2 費用約 52 萬圓，按採購安排及授權批核開支指引，必須登報進行招標，請委員同意上述路面進行維修。	
委員陳鴻駒先生表示，是項工程費由公共地方帳戶攤分。	
主席黎志雄先生表示，由於費用高達 52 萬圓，按指引有關工程必須登報進行招標，且希望能在聖誕節假期進行維修，委員可有異議？	
沒有委員反對，會議後由管理公司草擬標書登報進行招標，下次會議再行跟進。	管理公司
ii. 業戶梁志文先生表示，管理公司將停車場天花爆裂的石屎清除後，沒有即時進行維修，鋼筋暴露會膨脹和生銹，應盡快進行維修。	
管理公司徐志洪經理表示，如果爆裂的石屎跌下會損毀車位內的車輛，所以先清除再安排維修，由於工程繁多故未能即時進行維修，會跟進有關事宜。	管理公司
6 散會時間	
二零一六年九月九日零時四分	

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