

# 沙田富豪花園業主立案法團

## 第十二屆管理委員會

### 第七次會議

### 會議紀錄

日期：二零一六年十一月二十四日（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：陸禹強 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 蕭瑞蓉 榮琦  
周澤亨 鄧迪波 黃國存 林莉玲 容耀榮 陳國強  
陳志宏 周學文（商場業主代表）（15位）  
請假：龔鏡泉 李少鏞 周世榮 劉相茂 黃志雄 林開發 蘇治民 溫鳳文  
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 譚大明 梁志文 王國強  
范佐華 徐燕玲  
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六次會議紀錄

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六次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第六次會議紀錄〈見附件一〉。

#### 2 議決事項

##### 2.1 停車場第3、4、5號車道路面維修工程承辦商

主席黎志雄先生表示，停車場第3、4、5號車道路面維修工程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10月21日登報公開招標，共發出5份標書，並於2016年11月5日截標時共收回5份標書。2016年11月10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、委員林開發先生、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	總標價
富士工程(香港)有限公司	\$486,000
港新工程公司	\$540,000
安多(工程顧問)公司	\$594,000
添利營造有限公司	\$653,552
新成利建築工程有限公司	\$700,000

因最低標的「富士工程(香港)有限公司」標價實在太低，於是致電該公司

跟進

負責人查詢是否能夠按投標價承辦是項工程，其答覆沒有問題，若要向屋宇署入小型工程則需要收取六仟圓申請費，現建議從最低標的兩間公司「富士工程(香港)有限公司」和「港新工程公司」中選取為是次工程承辦商，「港新工程公司」曾承辦本苑招標工程及早前3號車道路面維修工程，亦是本苑2016至2018年度外牆維修合約承辦商，若由該公司承辦保養期可以延長，「富士工程(香港)有限公司」從未承辦過本苑的工程，請委員參考兩間公司標價的攤分金額，是次工程維修費由公共地方帳戶支付〈見附件二〉，攤分如下：

	富士工程(香港)有限公司	港新工程公司
商場 73%	\$359,160	\$394,200
停車場 15%	\$73,800	\$81,000
住宅 10%	\$49,200	\$54,000
和休憩及運動地方 2%	\$9,480	\$10,800
總標價	\$492,000	\$540,000

主席黎志雄先生詢問，三條車道需要維修的面積有幾多？

管理公司徐志洪經理表示，三條車道將分階段進行維修，總面積約300平方米，相隔第4、5號車道的花槽將會拆除，該位置將裝回六枝不銹鋼柱作分隔欄。

主席黎志雄先生表示，路面進行維修時B1停車場必須做好保護措施，以免損毀停泊在B1停車場的車輛。

管理公司徐志洪經理表示，第4、5號車道下的位置不是車位，應沒有車輛停泊，停泊在第3號車道下的車輛在路面進行維修時，管理公司將會安排該些車輛到其他區停泊，預計在聖誕節假期展開工程，第5號車道先進行工程，期間的士站將停止使用。

委員黃恩偉先生表示，管理公司要嚴格監察承辦商必須做好路面的防水層。

管理公司徐志洪經理表示，工程進行時管理公司一定會監察承辦商，在防水層、石屎厚度和斜水位必須按合約規格。

委員陳志宏先生詢問承辦商未能在合約期內完成工程可有罰則？

管理公司徐志洪經理表示，如沒有其他因素，承辦商未能在合約期內完成工程，扣除雨水天後，每一天罰壹仟圓。

委員陳鴻駒先生表示，承辦商應按標書內註明的防水和石屎硬度準則來進行維修，承辦商施工時管理公司理應監管，如選最低標可能有風險。

主席黎志雄先生表示，各委員都沒有路面維修的經驗，承辦商進行工程

時管理公司必須加以巡視和監察。

委員周澤亨先生表示，最低標的兩間公司標價相差 10%，我們要考慮施工的質數和質量，以及投標公司過往在本苑承辦工程的紀錄，而最低標的「富士工程(香港)有限公司」連要申請小型工程都可以漏報，證明該公司處事粗疏。

委員黃國存先生表示，管理公司可有向「富士工程(香港)有限公司」索取其過往承辦相關工程紀錄。

管理公司徐志洪經理表示，並沒有向「富士工程(香港)有限公司」索取其過往承辦相關工程紀錄。

主席黎志雄先生表示，經委員商討後，現時有兩個方案：(一)待管理公司向「富士工程(香港)有限公司」索取其過往承辦相關工程紀錄，才進行議決，(二)即時表決從最低標的兩間公司中選取承辦商，委員可有其他意見？如沒有請委員就上述方案進行動議。

委員周澤亨先生動議方案二：即時表決從最低標的兩間公司中選取承辦商，委員陳鴻駒先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於方案一沒有委員動議，通過方案二，即時表決從最低標的兩間公司中選取承辦商，可有委員反對或棄權？

沒有委員反對，1名委員棄權，通過方案二，即時表決從最低標的兩間公司中選取承辦商。

主席黎志雄先生表示，請委員動議停車場第 3、4、5 號車道路面維修工程承辦商。

委員黃國存先生動議第二低標的「港新工程公司」為停車場第 3、4、5 號車道路面維修工程承辦商，委員陸禹強先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只得一個動議，通過由第二低標的「港新工程公司」以總標價\$540,000 成為停車場第 3、4、5 號車道路面維修工程承辦商，可有委員反對或棄權？

沒有委員反對，2名委員棄權，通過由第二低標的「港新工程公司」以總標價\$540,000 成為停車場第 3、4、5 號車道路面維修工程承辦商。

主席黎志雄先生表示，是次工程維修費\$540,000 由公共地方帳戶支付，按公契攤分金額見上表。

管理公司

管理公司

## 2.2 更換麗人閣(向第一城)出入口鐵閘工程承辦商

主席黎志雄先生表示，更換麗人閣(向第一城)出入口鐵閘工程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 11 月 1 日邀請有關工程公司投標，及後有五間公司取標，取標的五間公司均有投標。2016 年 11 月 10 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、委員林開發先生、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	總標價
港新工程公司	\$86,000
新成利建築工程有限公司	\$100,500
高寶工程有限公司	\$120,000
信豪(集團)工程有限公司	\$150,000
發利建設工程公司	\$200,000

從標價來看，現建議管理委員會從最低標的兩間公司「港新工程公司」和「新成利建築工程有限公司」中選取，該兩間公司都曾承辦本苑工程記錄良好，請委員參考兩間公司標價的攤分金額，是次工程維修費由公共地方帳戶支付〈見附件三〉，攤分如下：

	港新工程公司	新成利建築工程有限公司
商場 73%	\$62,780	\$73,365
停車場 15%	\$12,900	\$15,075
住宅 10%	\$8,600	\$10,050
和休憩及運動地方 2%	\$1,720	\$2,010
總標價	\$86,000	\$100,500

主席黎志雄先生表示，於 2016 年 10 月 6 日工程維修小組第二次會議上，經小組委員商討後，損壞的閘門不作維修，招標更換，委員是否接納管理公司建議的從最低標的兩間公司「港新工程公司」和「新成利建築工程有限公司」中選取，請管理公司徐志洪經理講解鐵閘招標的規格。

管理公司徐志洪經理表示，標書註明鐵閘用 2mm 厚(Grade 316)不鏽鋼料，分三部份做四個柱位中間為門口，門闊 930mm 比舊閘闊 2 吋，委員可參閱附圖〈見附圖〉。

經委員商討後，鐵閘門身用 2mm 厚(Grade 316)不鏽鋼料，四條柱位用 5mm 厚(Grade 316)不鏽鋼料，柱位入地 30cm 做底座 4 粒螺絲固定，承標公司需按上述規格進行工程。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他建議？請動議更換麗人閣(向第一城)出入口鐵閘工程承辦商。

委員陳鴻駒先生動議最低標的「港新工程公司」為更換麗人閣(向第一城)出入口鐵閘工程承辦商，委員黃恩偉先生和議。

沒有委員反對，一致通過由最低標的「港新工程公司」以總標價\$86,000成為更換麗人閣(向第一城)出入口鐵閘工程承辦商。

**跟進**

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理通知承辦商「港新工程公司」是次工程的四條柱位採用 5mm 厚(Grade 316)不鏽鋼料，柱位入地 30cm 做底座 4 粒螺絲固定，可否以投標價\$86,000 承辦，如其未能以投標價承辦是次工程，有關工程將會重新招標。是次工程維修費\$86,000 由公共地方帳戶支付，按公契攤分金額見上表。

管理公司

### 3 跟進事項

#### 3.1 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，請管理公司徐志洪經理報告消防處要求本苑改善消防安全指示工程進度。

管理公司徐志洪經理表示，曾邀請「榮基消防工程公司」、商場業主「華懋集團」、「萬力消防工程有限公司」和管理公司開會商討工程細節，由於承辦商「榮基消防工程公司」時間上未能配合，因而未有召開會議，工程仍未展開，會議後管理公司再約兩間工程承辦商進行會議，下次會議再行報告。

管理公司

#### 3.2 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，保安控制室要拆卸已是既定事實不可推諉，已於 2016 年 11 月 3 日去信法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」查詢可否就有關事宜向「陳詠梅建築師樓」追討責任<見附件四>，收到「趙、司徒、鄭律師事務所」回覆初步意見認為法團有合理理據向「陳詠梅建築師樓」就因其誤導而蒙受的損失追討有關之責任，如法團委託其事務所於區域法院提出訴訟費用已作報價<見附件五>，收費及程序與拍賣欠交管理費車位相若，請委員考慮是否向「陳詠梅建築師樓」提出訴訟？

委員陳鴻駒先生表示，管理委員會理應向「陳詠梅建築師樓」追討有關之責任，好向業主交代。

主席黎志雄先生表示，就有關事宜請管理公司通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」先去信「陳詠梅建築師樓」，看其如何答辯再作跟進。

管理公司  
管理委員會

#### 3.3 停車場主管薪金攤分方法

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告停車場主管薪金攤分方法。

管理公司徐志洪經理報告，現時停車場主管的工作範疇與三個屋苑主任相同，早前就有關事宜諮詢財務及核數小組召集人陳鴻駒先生的意見，他同意停車場主管薪金攤分方法，按照現時三個屋苑主任的薪金攤分方案相同，1/3 14 座大廈、1/3 商場和 1/3 停車場分別支付，以符合實際狀況〈見附件六〉。

委員周澤亨先生表示，停車場主管薪金按照現時三個屋苑主任薪金由 14 座大廈、商場和停車場的帳戶攤分合理，但發展商「華懋集團」聘請兩名停車場收銀員(日、夜班各一名)，停車場主管薪金如按上述攤分，日後該兩名收銀員放假或請病假，發展商「華懋集團」可有聘請員工替收銀員放假？

商場業主代表周學文先生表示，理解收銀員的崗位要有替假，但發展商「華懋集團」未必聘請收銀員替假，停車場主管薪金攤分方法和收銀員放假替假安排，稍後再提交資料予管理委員會再行商討。

管理公司

### 3.4 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，2016 年 9 月 7 日發警告信予翡翠閣七名天台業主後，陸續收到該 7 名天台業主的來信表示，申請延期清拆天台的違例建築物，有一個業主延期至 2017 年 4 月〈見附件七〉，管理公司會繼續跟進有關事宜。

主席黎志雄先生表示，違例建築的天台業主需按管理公司的指示進行還原，清拆天台違例建築逐見成效，管理公司紀錄內哪座天台的違例建築須要隨後跟進？

管理公司徐志洪經理表示，請委員給予意見下一步跟進哪座天台的違例建築。

副主席容耀榮先生表示，現時跟進新區的天台違例建築，建議下一步跟進文禧閣天台的違例建築。

主席黎志雄先生表示，是否跟進文禧閣或其他座有較嚴重的違例建築，交由管理公司跟進。

管理公司

## 4 商討事項

### 4.1 2017 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 2016 年 12 月 31 日屆滿，2017 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 2016 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。

#### 4.2 屋宇署要求本苑維修破裂及傾斜的圍牆

主席黎志雄先生表示，於 2016 年 11 月 14 日收到屋宇署來函表示，本苑近停車場出口的圍牆有破裂及傾斜情況，要求本苑進行修葺工程〈見附件八〉，請管理公司徐志洪經理報告視察圍牆後的情況。

管理公司徐志洪經理報告，該段圍牆多年前因傾斜已做了鞏固工程，經視察後圍牆的傾斜度與當年情況變化不大，將在傾斜圍牆中間的位置再進行加固工程，屋宇署可能收到投訴，發信提醒本苑進行修葺工程。

主席黎志雄先生表示，加固工程完成後，請管理公司拍照回覆屋宇署。

管理公司

#### 5 其他事項

- i. 業主梁志文先生表示，管理公司可有發覺業戶在裝修時，因轉電訊公司而在樓層走廊直接拉線到屋內，有業戶向他投訴該些電線沒有整理及固定和修飾，懸掛在其門上，此舉不合規格，管理公司有否扣該業戶的裝修按金？

管理公司徐志洪經理表示，業戶須按裝修守則進行裝修，業戶裝修工程完工後，管理公司會派職員巡視可有違規，近兩年有業戶因裝修違規，管理公司除扣其裝修按金外或會進行檢控，電訊公司在樓層走廊拉線必須入線槽，會後派職員到場視察。

管理公司

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理會後派職員巡視和跟進。

#### 6 散會時間

二零一六年十一月二十四日十一時四十分

### 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