

沙田富豪花園業主立案法團

第十二屆管理委員會

第九次會議

會議紀錄

日期：二零一七年四月二十日（星期四）
時間：晚上九時十六分
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：李少鏊 陸禹強 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
蘇治民 溫鳳文 周學文（商場業主代表）（16位）
請假：龔鏡泉 冼國信 周世榮 劉相茂 黃志雄 林開發 陳志宏
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 梁志文 鄭雅娟 黃就興
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八次會議紀錄

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八次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第八次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項

2.1 2017-2018 年度清潔服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2017-2018 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 2017 年 3 月 3 日登報公開招標，共發出 5 份標書，並於 2017 年 3 月 15 日截標時共收回 5 份標書。2017 年 3 月 16 日晚上 9 時在法團會議室，由主席黎志雄先生、副主席容耀榮先生、秘書林莉玲小姐、委員冼國信先生、委員李少鏊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	\$390,000	\$4,680,000
財照有限公司	\$458,600	\$5,503,200
至剛有限公司	\$466,500	\$5,598,000
圓豐環衛服務及工程有限公司	\$472,000	\$5,664,000
新創環保服務有限公司	\$489,500	\$5,874,000

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政府 2017 年 5 月 1 日調整後的最低工資時薪\$34.5 的規定，但標價各有高低，投標價比去年上升了 11.7%至 40.2%不等，「森豐服務有限公司」是標價最低的公司給予員工時薪\$40 至\$49，建議管理委員會從最低標的兩間公司「森豐服務有限公司」和「財照有限公司」中揀選，〈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。並在此申報第二低標公司「財照有限公司」是「華懋集團」的附屬公司，其標價較高主因是給予員工的工資較多，因為承接新盤需用較高的工資才可聘請足夠人手。

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」很多地方的清潔仍有問題，碧華閣樓層走廊的牆身有很多灰塵應要定期打掃，並詢問清潔承辦商每月要拖洗後樓梯幾次？有業戶進行裝修時，走廊的灰塵多日清潔工都沒有清理。

委員周澤亨先生表示，管理委員會如揀選第二低標「財照有限公司」，我們須要向服務提供者查詢意見。

管理公司徐志洪經理表示，清潔承辦商是按服務合約進行清潔流程，由於本苑電線槽在後樓梯近地面，不可以用水直接清洗樓梯，只可以用水拖洗每月兩次。

主席黎志雄先生詢問，「森豐服務有限公司」員工出勤比率如何？可因清潔工缺勤而令大廈的清潔工作沒有人做，大廈保安員巡邏樓層時，如發現走廊因裝修遺下的灰塵，會通知管理公司或清潔承辦商進行清潔，相信不會多日都沒有人清理。

管理公司徐志洪經理表示，如清潔工因事請假，承辦商會安排人替補，沒有接獲上述的投訴，管理公司會加強留意業戶裝修時的清潔問題。

司庫陳國強先生表示，標書內應該清楚列出清潔工作範疇，且兩者月費相差\$68,600(17.5%)，本著價低者得原則。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題？請動議 2017-2018 年度清潔服務合約承辦商。

委員陳鴻駒先生動議最低標的「森豐服務有限公司」為 2017-2018 年度清潔服務合約承辦商，委員榮琦先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議可有委員反對「森豐服務有限公司」為 2017-2018 年度清潔服務合約承辦商。

沒有委員反對，一致通過「森豐服務有限公司」以總標價\$4,680,000 成為 2017-2018 年度清潔服務合約承辦商，合約期由 2017 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日，為期壹年。

副主席容耀榮先生表示，可邀請承辦商出席會議，委員可就清潔提出問題，讓承辦商跟進。

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，管理公司已重新邀請招標，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 2017 年 3 月 30 日再次邀請有關工程公司投標，並於 2017 年 4 月 3 日與 5 間公司進行會面及發標，取標的五間公司均有投標。於 2017 年 4 月 10 日晚上 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、副主席容耀榮先生、秘書林莉玲小姐、委員龔鏡泉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	\$106,000
寶高工程有限公司	\$140,000
新成利建築工程有限公司	\$145,000
譽駿建設工程公司	\$155,000
信豪(集團)工程有限公司	\$285,000

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「寶高工程有限公司」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，是次工程費由公共地方帳戶支付〈見附件三〉，攤分如下：

	港新工程公司	高寶工程有限公司
商場 73%	\$77,380	\$102,200
停車場 15%	\$15,900	\$21,000
住宅 10%	\$10,600	\$14,000
休憩及運動地方 2%	\$2,120	\$2,800
總標價	\$106,000	\$140,000

主席黎志雄先生表示，委員是否同意管理公司的建議，從最低標的兩間公司「港新工程公司」和「寶高工程有限公司」中選取，請管理公司徐志洪經理講解重新招標鐵閘的規格。

管理公司徐志洪經理表示，發標前已和主席黎志雄先生及業戶梁志文先生商討鐵閘招標的規格，修訂標書內容及註明鐵閘用 3mm 厚(Grade 316)不鏽鋼料，分三部份做四個柱位中間為門口，門闊 965mm 比舊閘闊約 3

吋，新做石屎地面固定方通及腳掌，入地 30cm 做底座 4 粒螺絲固定，今次投標價比先前招標價為高，委員可參閱附圖 <見附圖>。

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

委員周澤亨先生動議最低標的「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\$106,000 成為更換麗人閣(向第一城)出入口鐵閘工程承辦商。

管理公司

主席黎志雄先生表示，是次工程費\$106,000 由公共地方帳戶支付，按公契攤分工程費 <見上表>。

管理公司

3 審核及通過 2016 年度富豪花園財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2016 年度富豪花園財務核數報告在 2017 年 3 月 30 日財務及核數小組第二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 <見附件四>，請財務及核數小組召集人陳鴻駒先生講解核數報告內容。

委員陳鴻駒先生表示，請委員參閱財務核數報告第 3 頁，對比 2016 年度與 2015 年度財務支出差距，2016 年度有 7 項目支出上升幅度頗大，如清潔費、清泥頭費、節日裝飾、公共地方費用攤分、員工薪金和強積金、員工制服等 <見附件四>。截至 2016 年 12 月 31 日本苑財務狀況如下：

屋苑管理費	住宅	商場	停車場	總數
2015 年度累積盈餘/(赤字)	\$2,232,419.49	\$563,405.69	(\$1,360,355.84)	\$1,435,469.34
收回赤字	\$893,265.32		\$1,359,920.00	\$2,253,185.32
2016 年度結存	\$1,563,416.97	(\$451,484.18)	(\$191,566.70)	\$920,366.09
2016 年度累積盈餘/(赤字)	\$4,689,101.78	\$111,921.51	(\$192,002.54)	\$4,609,020.75

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理講解該些項目支出上升的原因。

管理公司徐志洪經理表示，由於 2016 年招聘了幾名保安員填補之前長期的空缺，所以薪金和強積金支出增多，清潔外判合約以及每年通脹等因素，保險費和訴訟費比 2015 年度減少\$124,927.47，2016 年度整體開支比財政預算低。

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 2016 年度富豪花園財務核數報告。

司庫陳國強先生動議通過 2016 年度富豪花園財務核數報告，委員陸禹強

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 2016 年度富豪花園財務核數報告。

4 審核及通過 2016 年度管理委員會財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2016 年度管理委員會財務核數報告在 2017 年 3 月 30 日財務及核數小組第二次會議審核後，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 <見附件四>，請司庫陳國強先生報告。

司庫陳國強先生表示，管理委員會 2016 年度收入\$195,254.11，支出\$247,055.85，本年度赤字\$51,801.74，主要是活動及業主周年大會支出增加，截至 2016 年 12 月 31 日管理委員會結存及流動資金\$293,710.87。

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 2016 年度管理委員會財務核數報告。

司庫陳鴻駒先生動議通過 2016 年度管理委員會財務核數報告，秘書林莉玲小姐和議。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2016 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 2016 年度富豪花園及管理委員會財務核數報告將刊登在第 68 期法團通訊，並派發給全苑業戶。

文康公關
小組

5 跟進事項

5.1 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報告，工程圖則已遞交消防處，批核開工紙須時約半年，收到開工紙會通知承辦商。

管理公司

5.2 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，上次會議後，已通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」發信予「陳詠梅建築師樓」追討其有關之責任及索償，管理公司繼續跟進有關事宜。

管理公司

5.3 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翡翠閣天台違例建築的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，翡翠閣天台有違例建築的三名業主就遷拆僭建物向管理公司申請裝修，文禧閣五名天台有違例建築的業主，只有一名業主致電管理處查詢，會議後再聯絡其餘四名業主，如繼續沒有回應，將向該四名業主發律師信，管理公司會繼續跟進有關事宜。

管理公司

業戶梁志文先生表示，有業戶詢問他，為何管理公司只向翡翠閣和文禧閣天台業主發違例建築警告信，而不是向全苑天台有違例建築業主發警告信。

管理公司徐志洪經理表示，經第十一屆管理委員會會議商討後，認為翡翠閣有一單位天台的僭建物較為嚴重，所以首先處理該單位的違例建築，其後繼續處理翡翠閣天台有違例建築的單位，由於人手問題不可以同一時間向所有天台有違例建築的業主發警告信，管理公司將會逐座處理天台有違例建築的單位。

管理公司

6 商討事項

6.1 第二十二次業主周年大會事宜

主席黎志雄先生表示，在文康公關小組第七次會議商討後，第二十二次業主周年大會將於2017年7月24日(星期一)晚上七時三十分在富豪花園新光宴會廳舉行，今次業主周年大會將會換屆及改選，建議籌備事宜交由文康公關小組跟進。

沒有委員反對，一致通過第二十二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 2017年度財務報告核數招標

主席黎志雄先生表示，2017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，招標後於下次會議再進行商討，委員可有異議？

沒有委員反對，一致通過2017年度財務核數報告登報公開招標。

管理公司

6.3 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兩個方案給委員參考。請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，2016年6月1日住宅和停車場管理費加幅如下：

座	A 至 H	I 至 N	停車場
加幅	10%	6%	10%

調升管理費後，2015 年有赤字的大廈愛都閣、嘉美閣和嘉蘭閣財務狀況已有改善，截至 2016 年 12 月 31 日雅仕閣(\$3,992.73)、富麗閣(\$148,745.50)及豪華閣(\$297,298.98)三座大廈仍然有赤字，停車場集資後仍未能達到收支平衡仍有赤字(\$192,002.54)。如不按通漲調整管理費，到 2017 年 12 月 31 日盈餘將會大幅減少(整體財務計算)〈見附件五〉，現提交兩個調整方案供委員考慮。見下表：

座	A 至 E、G	F	H	I 至 N	商場	停車場
方案一	5%	5%	5%	5%	10%	10%
方案二	5%	7%	8%	5%	15%	15%

現建議管理委員會採用方案二調整管理費較為理想。

委員周澤亨先生表示，盈餘多的大廈今年度可以凍結管理費。

委員陳鴻駒先生表示，未來大廈是否有工程計劃，而需要加管理費。

委員周澤亨先生表示，工程維修小組可有計劃進行大型工程？每座大廈要有幾多百分比盈餘才算合理？

委員黃恩偉先生表示，停車場去年集資工程費和填補赤字費，如按方案二再加管理費 15%，業主會有怨言。

司庫陳國強先生表示，經常性維修開支、外判合約費、員工薪金及通脹預計均會上升，調整管理費難免，文禧閣和麗人閣兩座的盈餘頗多，建議該兩座今年度凍結管理費，停車場加 10% 管理費。

主席黎志雄先生表示，預計帝皇閣、翡翠閣、文禧閣和麗人閣後樓梯的窗，因消防條例可能要改成密封，只有文禧閣和麗人閣的盈餘稍多，其餘各座盈餘不多及三座有赤字，綜合各委員的意見後，現調整管理費修訂為三個方案見下表：

座	A 至 E、G	F	H	I 至 L	M	N	商場	停車場
方案一	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	10%
方案二	5%	7%	8%	5%	5%	5%	15%	15%
方案三	5%	7%	8%	5%	0%	0%	10%	10%

請委員動議住宅和停車場調整管理費採用那一個方案？

委員周澤亨先生動議方案三調整住宅和停車場管理費，副主席容耀榮先生和議。

沒有其他動議及沒有委員反對，一致通過採用方案三調整住宅和停車場管理費，2017 年 6 月 1 日生效。

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。

6.4 管理公司職員調整薪金

主席黎志雄先生表示，於 2017 年 2 月 16 日管理委員會第八次會議上，通過 2017 年 2 月 1 日起保安員及園藝員工調整薪金 3% 及增加紀律獎金每月 \$800 (月內沒有請事假和病假及沒有違反紀律)，請管理公司徐志洪經理講解職員調整薪金方案。

管理公司徐志洪經理表示，保安員及園藝員工已於 2017 年 2 月 1 日調整薪金 3%，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 名員工薪金上調 4.7%，每月約多付 \$9,556，兩名法團助理時薪上調 5.5% 由 \$90 調升至 \$94.95，每月約多付 \$445，2017 年度調整薪金按 2016 年薪級表，起薪點 MO1 的時薪按管理公司建議上調 4.7% 由 \$39.06 調升至 \$40.90，[〈見附件六〉](#)。懇請管理委員會通過管理公司 11 名職員加薪 4.7% 和兩名法團助理加薪 5.5%。

業戶梁志文先生表示，管理公司職員每年調薪幅度是參考政府調整公務員薪酬，今年政府還未公佈調整幅度。

主席黎志雄先生表示，管理委員會不一定跟隨政府的調整幅度，由於新樓盤增加市場人手需求大，委員除參考管理公司的建議，亦可以提出調整幅度。

委員周澤亨先生表示，「華懋集團」提出加薪 4.7%，相信不是市場最高百分比的公司。

商場業主代表周學文先生表示，新樓盤增加市場人手缺乏，認為管理公司建議的加幅溫和，合理的薪金可以留住員工。

主席黎志雄先生表示，如該 11 名職員加薪 4.7%，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 6.7%，委員如沒有其他問題，請動議管理公司職員調整薪金幅度？

委員陳鴻駒先生動議管理公司職員薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$39.06 上調 4.7% 至 40.90，法團助理時薪上調 5.5% 由 \$90 調升至 \$94.95，委員黃恩偉先生和議。

委員李少鏞先生動議管理公司職員薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$39.06 上調 5% 至 \$41，法團助理時薪上調 5.5% 由 \$90 調升至 \$94.95，委員周澤亨先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於管理公司職員調整薪金有兩個動議，請委員進行投票。

經委員投票後，6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4.7%。

投票結果顯示：通過管理公司職員薪級表，起薪點MO1時薪\$39.06上調4.7%至\$40.90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6.7%及通過法團助理時薪由\$90調升至\$95，由2017年4月1日生效。

主席黎志雄先生表示，由於有管理公司兩名職員薪金達職位的頂薪點，故該兩名職員加薪為4.7%，其餘員工加薪6.7%。

管理公司

7 其他事項

- i. 主席黎志雄先生表示，有業戶向他投訴，有很多外來車輛入場後不是停泊在時租車位，而是在本苑隨處停泊或在路旁等候阻塞車道，並建議本苑停車場入場免費時間由25分鐘減為20分鐘。

委員溫鳳文小姐表示，不同意免費時間減為20分鐘。

管理公司徐志洪經理表示，將停車免費時間減少，可以令接客的車輛加快離開，令交通暢通管理汽車流量容易。

經委員商討後，5月份開始將免費入場時間減為20分鐘，試行3個月再檢討。

管理公司

- ii. 委員溫鳳文小姐表示，有業主向她查詢停車場入閘後，原在路面有一個路拱不知何原因拆除，有些車輛入閘後沒有減速，行人過路時會產生危險。

管理公司徐志洪經理表示，由於汽車駛過路拱時的震盪，令B1停車場天花長期受損和滲漏，多年來不斷維修花費不菲，在拆除路拱後情況會有改善。

副主席容耀榮先生建議在停車場閘口前，加設車速限制及注意行人標誌提醒駕駛者。

主席黎志雄先生表示，有關事宜請管理公司徐志洪經理跟進。

管理公司

- iii. 委員溫鳳文小姐表示，有多名業主及多次向她查詢，有關管理公司將景峰閣和林景閣雜物房拆除牆身之沙磚牆，可有就有關事宜與該兩名車位業主發出信件證明，以免日後爭議過路權之問題。

主席黎志雄先生表示，在第十二屆管理委員會第二次會議上，管理委員會就有關事宜已經諮詢法團法律顧問廖建華大律師及法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」的意見，經委員商討及投票後，通過原先雜物房大門要裝回，還原的牆身時預留出口，待車輛泊入車位後，司機可以開門落車，借用我們的雜物房出口進出，會上管理公司黃國浩先生

承諾管理公司就有關事宜承擔一切法律責任<見附件七>，管理公司已向該兩名車位業主聲明，假若日後其出售車位必須還原沙磚牆，請管理公司徐志洪經理發證明信件與該兩名車位業主。

跟進
管理公司

8 散會時間

二零一七年四月二十一日零時三十二分

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