

**沙田富豪花園業主立案法團**  
**第十三屆管理委員會**  
**第二次會議**  
**會議紀錄**

日期：二零一七年十一月九日（星期四）  
時間：晚上九時二十三分  
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：李少鏊 陸禹強 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 劉相茂  
榮琦 周澤亨 黃志雄 鄧迪波 黃國存 林莉玲  
容耀榮 陳國強 陳國樑 林開發 蘇治民 陳志宏（19位）  
請假：龔鏡泉 蕭瑞蓉 溫鳳文 周學文（商場業主代表）  
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 梁志文  
記錄：李惠姚（法團助理）

**會議議程：**

**1 通過第一次會議紀錄**

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一次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第一次會議紀錄〈見附件一〉。

**2 議決事項**

**2.1 景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程認可人士承辦商**

主席黎志雄先生表示，管理公司已於2017年9月25日登報，公開招聘景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程認可人士承辦商，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，2017年10月6日截標日，共有12間公司取標及交回標書，已於2017年10月10日晚上6時在法團會議室，由秘書林莉玲小姐、委員林開發先生、委員榮琦先生及本人一起開標〈見附件二〉，投標結果如下：

投標公司名稱	總標價
博德顧問有限公司	\$28,000
創建坊建築及測量顧問有限公司	\$35,000
亞洲顧問工程有限公司	\$38,000
偉高工程顧問有限公司	\$58,000
天築國際顧問有限公司	\$68,000
葉大永建築師有限公司	\$68,000

**跟進**

恒建建築師事務所有限公司	\$75,000
遠東建築師樓有限公司	\$88,000
藝建工程顧問有限公司	\$160,000
緯昇顧問有限公司	\$168,000
鴻毅建築師有限公司	\$186,000
裕基建築師有限公司	\$200,000

是次入標的 12 間公司均符合要求，標價由 \$28,000 至 \$200,000 不等，而「博德顧問有限公司」的投標價最低，管理公司已查核該公司的資料，一切符合標書的要求，可考慮選取其為是項工程的承辦商。2017 年 10 月 19 日管理公司以文書方式給景峰閣和林景閣第十一屆業主委員會的主席、副主席和委員進行投票揀選承辦商〈見附件三〉，2017 年 10 月 26 日截止日，景峰閣發出 11 份投票書，收回 6 份投票書，均揀選最低標價「博德顧問有限公司」，林景閣發出 9 份投票書，收回 9 份投票書，8 份揀選最低標價「博德顧問有限公司」，1 份揀選第二標價「創建坊建築及測量顧問有限公司」〈見附件四〉。

委員陳國樑先生表示，個人原則上同意由最低標價「博德顧問有限公司」為此工程的承辦商，遞交投票書後，收到景峰閣一業戶傳來的訊息，關於「博德顧問有限公司」過往有違標紀錄的報導，委員可認識該公司及知道他們曾經有違標紀錄？我們必須慎行免被業戶質疑。

主席黎志雄先生表示，早前亦收到法團顧問蔣德明先生的短訊，告知有關「博德顧問有限公司」承接銅鑼灣伊利莎伯大廈大維修工程為顧問事宜，2015 年 5 月 10 日明報亦有就此事件作出報導，其後通知管理公司徐志洪經理查核該公司背景，委員可有意見？

管理公司徐志洪經理表示，「博德顧問有限公司」是銅鑼灣伊利莎伯大廈大維修聘請的工程顧問，「博德顧問有限公司」評估需要大維修的工程項目及估算工程總維修費後，管理公司隨即向每戶業主集資大維修費，事因管理公司未招標而向業戶進行集資，是管理公司在程序上出錯，實與顧問公司無關。

委員陳國樑先生表示，管理公司徐志洪經理就此事已作跟進，會議上亦有紀錄，為免招業戶口實，才在會議上提出商討。

管理公司徐志洪經理表示，景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程的承辦商，就是項工程提交維修方案、撰寫標書、監工及驗收等，認為由最低標價「博德顧問有限公司」承辦問題不大。

委員林開發先生表示，景峰閣和林景閣樓業主委員會已就維修事宜召開會議，建議聘請顧問公司探討維修工程方案，並提交管理委員會商討，於 2017 年 9 月 5 日管理委員會第一次會議上通過登報招標聘請工程顧問，由「博德顧問有限公司」承辦沒有問題，工程顧問提出的維修方案，必須提交管

理委員會商討再登報公開招標。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題，請動議景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程認可人士承辦商。

委員陳鴻駒先生動議「博德顧問有限公司」，委員劉相茂先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只得一個動議及沒有委員反對，一致通過由「博德顧問有限公司」以標價\$28,000 成為景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程認可人士承辦商。

管理公司

## 2.2 大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商

主席黎志雄先生表示，大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約將於 2017 年 12 月 31 日屆滿，管理公司已於 2017 年 10 月 12 日登報公開招標，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，2017 年 10 月 24 日截標日，只有 1 間公司取標及交回標書，於是告知主席黎志雄先生只收回一份標書，主席黎志雄先生請管理公司再邀請有關工程公司來取標，及後管理公司致電「聯衛防盜系統有限公司」和「視訊通」負責人請他們前來取標，兩間公司均表示不取標，入標的公司是現時保養合約承辦商「EC Info Tect Ltd」，是次保養合約包括 14 座大廈住戶對講機和閉路電視系統以及停車場、商場、公共地方和運動休憩地方的閉路電視系統。現時保養合約將於 2017 年 12 月 31 日屆滿，合約期三年總標價\$81,000(三年平均月費\$2,250，不包零件)，是否開啟「EC Info Tect Ltd」交回的標書或再登報公開招標請委員決定。

主席黎志雄先生表示，管理公司亦曾邀請有關工程公司取標，惟未有公司前來取標，按採購服務安排指引，採購價值\$50,000 至\$100,000 的服務合約，最少四份投標書，今次收回的標書數目少於所規定故未有開標。相信今次投標價會比現時合約為高，並詢問可有委員反對開啟「EC Info Tect Ltd」交回的標書？

沒有委員反對，一致同意開啟「EC Info Tect Ltd」交回的標書。

管理公司徐志洪經理即席開啟「EC Info Tect Ltd」交回的標書，三年服務合約第一年月費\$2,400，第二年月費\$2,400，第三年月費\$2,400，三年總標價\$86,400，另晚上 18:00 至翌日 08:00 緊急維修服務收費每兩小時\$1,200 <見附件五>。

主席黎志雄先生表示，「EC Info Tect Ltd」的投標價比現時合約上升\$5,400 (6.7%)標價尚算合理，可有委員反對「EC Info Tect Ltd」為本苑大廈對講機及閉路電視系統保養合約承辦商？

沒有委員反對，一致通過由最低標的「EC Info Tech Ltd」以總服務費

\$86,400 成為本苑大廈對講機及閉路電視系統保養合約承辦商（不包零件），由 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日為期三年。

### 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報告，2017 年 7 月 18 日「萬力消防工程有限公司」和「榮基消防工程公司」已將所有文件遞交消防處，現階段等待批核開工紙，過程須時約半年，收到開工紙會通知承辦商開工。

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，2017 年 9 月 5 日管理委員會第一次會議上，委員同意法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」的建議再發一信予「陳詠梅建築師樓有限公司」，2017 年 9 月 11 日法團常年法律顧問再發信予「陳詠梅建築師樓有限公司」要求其於 14 天內回覆，否則我方將向其採取適當的法律行動，包括提出訴訟〈見附件六〉。2017 年 9 月 13 日收到「陳詠梅建築師樓有限公司」的代表律師「李海光律師事務所」來信，指其正在向「陳詠梅建築師樓有限公司」取得指示，並將儘快回覆〈見附件七〉，截至 2017 年 11 月 9 日法團常年法律顧問仍未收到「陳詠梅建築師樓有限公司」或其代表律師「李海光律師事務所」的實質回覆，陳詠梅建築師遲遲不就上述事件作出回應，以及保安控制室所涉及之損失金額，建議法團考慮在區域法院向陳詠梅建築師提出訴訟，就此事宜提供法律服務的費用享有優惠，代表法團於區域法院提出訴訟的費用根據辦理人的資歷按實際工作時數計算，收費標準如下：

高級合夥人	每小時\$3,200
合夥人	每小時\$2,600
律師	每小時\$2,300
見習律師	每小時\$900
法律文員	每小時\$600

如果陳詠梅建築師收到法團的入稟狀後不作出答辯，法團可以直接取得針對陳詠梅建築師的判決，「趙、司徒、鄭律師事務所」將有關費用上限設於\$30,000〈見附件八〉。

主席黎志雄先生表示，委員可同意法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」的建議，向「陳詠梅建築師樓有限公司」提出訴訟？要求其賠償有關保安控制室的建築費\$442,000。

委員周澤亨先生表示，「趙、司徒、鄭律師事務所」將有關費用上限設於

\$30,000，如支付該筆費用可以追回保安控制室的建築費\$442,000，同意向「陳詠梅建築師樓有限公司」提出訴訟。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題，請動議聘請法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」向「陳詠梅建築師樓有限公司」提出訴訟。

委員陳國樑先生動議聘請法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」向「陳詠梅建築師樓有限公司」提出訴訟，委員陸禹強先生和議。

沒有委員反對，一致通過聘請法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」向「陳詠梅建築師樓有限公司」提出訴訟。

主席黎志雄先生表示，有關事宜繼續交由法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」和管理公司跟進。

管理公司

### 3.3 天台違例建築

主席黎志雄先生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，天台違例建築的工作進度良好，翡翠閣共 7 個單位天台有違例建築，有兩個單位的業主已於 2017 年 10 月完成拆除天台的違例建築，4 個單位的工程仍在進行，有 1 單位業主向管理公司投訴因天台公共咸水制滴水，要求延期拆除天台的違例建築，文禧閣共 5 個單位天台有違例建築，2 個單位拆除工程在進行，2 個單位違例安裝天台頂帆布進行改善，有 1 單位業主仍未就拆除違例建築作出回覆<見附件九>。

翡翠閣天台業主段先生表示，天台公共咸水制滴水，以致他室內天花滲水，要求管理公司進行維修後，他才進行拆除天台的違例建築。

主席黎志雄先生表示，閣下不可以因為某些原因而要求延期拆除天台的違例建築，兩件事不可以相提並論，請管理公司徐志洪經理會議後，立即跟進上述事宜。

管理公司

委員林開發先生表示，管理公司亦不應繼續被有違例建築業主拖延時間處理，應限定還原期限。

主席黎志雄先生表示，管理公司應加緊執行工作，以免影響我們的工作進度。

管理公司

## 4 商討 2018 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 2017 年 12 月 31 日屆滿，2018 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 2017 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」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。

跟進

管理公司徐志洪經理報告，本苑現時的物業全險的賠償額是兩億圓，保費\$30,000，「森那美保險顧問有限公司」建議本苑2018年度的物業全險的賠償額提高至三億圓，但保費會相應提高，本人請「森那美保險顧問有限公司」提交物業全險的賠償額兩億圓和三億圓兩份報價予管理委員會參考，再以文書方式給委員投票議決。

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，再以文書方式給委員投票議決，並於下次會議確認。

管理公司

## 5 其他事項

- i. 業戶梁志文先生表示，早前已通知管理公司 L2 的花槽有滲水現象，滲下的水令文禧閣大堂天花、正門外天花及旁邊單車位的天花均有石屎剝落，情況可為嚴重，管理公司應立刻維修 L2 滲水的花槽。

管理公司徐志洪經理表示，會議後跟進有關事宜。

管理公司

## 6 散會時間

二零一七年十一月九日晚上十一時零五分

### 沙田富豪花園業主立案法團 第十三屆管理委員會

主席：黎志雄

秘書：林莉玲