

沙田富豪花園業主立案法團
第十三屆管理委員會
第三次會議
會議紀錄

日期：二零一八年一月九日（星期二）
時間：晚上九時十分
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 李少鏊 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 蕭瑞蓉
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
周學文（商場業主代表）（20位）
請假：陸禹強 溫鳳文 陳志宏
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）
馬偉豪（博德顧問有限公司代表） 梁志文
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第二次會議紀錄

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二次會議紀錄。

文禧閣業主梁志文先生提出第三頁：景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程認可人士承辦商。

修訂為：景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程顧問認可人士承辦商。

沒有委員反對，一致通過修訂後的第二次會議紀錄<見附件一>。

2 議決 2018 年度各項保險合約承辦商

主席黎志雄先生表示，上次會議後管理公司已委託「森那美保險顧問有限公司」為本苑 2018 年度各項保險合約作邀標工作，會上委員一致同意，待管理公司收到報價後，以文書方式派發給委員投票議決，請管理公司徐志洪經理報告投票議決結果。

管理公司徐志洪經理報告，「森那美保險顧問有限公司」黃祖恩先生已為本苑 2018 年度的物業全險、公眾責任保險、勞工保險及風險責任保險進行招標工作，一共邀請 15 間保險公司落標，但最後只有兩間公司按照規定報價落標，其餘被邀請的公司沒有回覆報價，原則上保險單內容和往年一樣，「森那美保險顧問有限公司」多次建議本苑提升物業全險的保

跟進

額，由現時兩億圓提高至三億圓，因為發生大型索償時，保險公司會找公證行進行評估兩億圓投保額是否足夠，如兩億圓投保額不足，保險公司會按比例賠償，到時我們會出乎意料承擔風險，今年「MSIG」保險公司提供兩個投保額供我們考慮，兩億圓投保金額保費\$30,012，三億圓投保金額保費\$42,016，兩者投保金額相差\$12,004，同時管理公司亦邀請兩間保險公司進行報價〈見附件二〉。管理公司收到四間保險公司的報價後，2017年12月27日以文書方式派發給委員投票議決〈見附件三〉，2017年12月31日截止日，共收回17名委員交回的投票議決書，均揀選最低標價「MSIG」保險公司，9名委員揀選投保兩億圓物業全險，8名委員揀選投保三億圓物業全險〈見附件四〉，投票結果顯示「MSIG」保險有限公司成為2018年度各項保險合約承辦商。四間公司報價如下：

	1-1-2017 至 31-12-2017	1-1-2018 至 31-12-2018			
保險類別 \ 公司名稱	MSIG	MSIG	AXA General Insurance HK Ltd	China Ping An Insurance	China Paclific Insurance
物業全險（二億元）	\$30,000.00	\$30,012.00	\$16,000.00	\$15,000.00	\$50,020.00
公眾責任保險（二仟萬）	\$30,000.00	\$30,012.00	\$39,200.00	\$42,000.00	\$67,500.00
勞工保險（一億元）	\$55,253.06	\$56,190.89	\$75,626.12	\$112,316.09	\$219,149.52
第三者風險責任保險 （一仟萬）	\$6,000.00	\$6,002.40	\$10,780.00	\$14,000.00	\$15,006.00
總保費	\$121,253.06	\$122,217.29	\$141,606.12	\$183,316.09	\$351,675.52

由於交回投票議決書時間急促，以致有委員未能在截止日交回投票議決書，現已通知「森那美保險顧問有限公司」暫時與「MSIG」照往年條款續約今年度的保險，請委員考慮本苑物業全險的保額是否由現時兩億圓提升至三億圓，並建議今晚會議再進行表決，若通過物業全險的保額提升至三億圓，會議後通知「MSIG」更改保單。

主席黎志雄先生表示，委員是否同意取消已經交回的投票議決書，是否將物業全險的保額由現時兩億圓提升至三億圓再進行表決。

經委員商討後，一致通過取消已經交回的投票議決書，就物業全險的投保額再進行表決。

主席黎志雄先生表示，兩億圓投保額保費\$30,012，總保費\$122,217.29，三億圓投保額保費\$42,016，總保費\$134,221.29，兩者投保金額相差\$12,004，請委員動議本苑2018年度的物業全險投保額兩億圓或三億圓？

委員陳國樑先生動議本苑2018年度的物業全險投保額三億圓，副主席容耀榮先生和議。

由於只有一個動議及沒有委員反對，一致通過本苑2018年度的物業全險投保額由現時兩億圓提升至三億圓，總保費\$134,221.29。

主席黎志雄先生表示，通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$134,221.29成為本苑2018年度的公共責任保險、物業全險、勞工保險及第三者風險責任保險的承辦商，由2018年1月1日至2018年12月31日。

3 跟進事項

3.1 景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程

主席黎志雄先生表示，今晚會議邀請「博德顧問有限公司」代表馬偉豪先生蒞臨，向委員講解景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程。

「博德顧問有限公司」馬偉豪先生表示，早前到貴苑勘察景峰閣和林景閣樓層窗台情況，發覺窗框底長期有積水引致銹蝕，情況頗為嚴重，窗的玻璃有機會剝落，樓層窗台因滲水進行過修補，修補的物料經過一段時間已龜裂，失去作用滲水是必然，且室內窗框底的鐵已銹蝕到脆，根本不能維修必須整體進行更換，由於屋苑的建築工程圖則是 1978 年批核，已符合《1976 年提供火警逃生途徑守則》一第 17(6)(a)段，現階段舊式大廈於維修後，只需符合 1996 年的《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)，不需要依照 2018 年的防火條例，現提交兩個維修方案供委員參考<見附件五>。

方案一：按原有設計更換現有鐵窗

方案二：更換具不於半小時防火時效的窗

將現有鐵窗拆除以玻璃平面密封，兩則扉型百葉鐵片是由防火阻燃物料鎖緊組合而成，可以保持空氣流通，防火百葉另備有百葉窗蓋，可以有抵擋風雨的作用，一旦發生火警該百葉蓋可以自動關閉，如採用方案二需於離地面 1 米高處加裝防護欄<見附圖>。

無論採用那一個方案維修樓層窗台，均需要搭棚進行工程，建議同時維修樓層窗台外牆。

司庫陳國強先生詢問以目前鐵窗的老化情況設計上可有改善空間？

「博德顧問有限公司」馬偉豪先生表示，工程進行時將鐵窗縮入 20 毫米至 30 毫米，窗頂外做回滴水線防水效果更加好，新換的鐵窗如保養得好使用期長達 20 年，會議後將撰寫兩個維修方案標書，提交管理委員會參閱。

主席黎志雄先生表示，多謝「博德顧問有限公司」馬偉豪先生蒞臨向委員講解兩個維修方案，待管理公司與該兩座業主開會商討後，下次會議繼續跟進。

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，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，遞交消防處的圖則仍未批核，收到開工紙會通知承辦商開工。

博德顧問
有限公司

管理公司

管理公司

3.3 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，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」就有關事宜正入稟法庭申請訴訟狀。

3.4 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，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〈見附件六〉，有 4 個單位的業主已於 2017 年 10 月及 11 月相繼完成拆除天台的違例建築〈見附圖〉，有 3 個單位仍未有完工期，管理公司將通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」發律師信予該 3 個單位業主，文禧閣共 5 個單位天台有違例建築〈見附件六〉，有 3 個單位已於 2017 年 12 月完成拆除天台的違例建築〈見附圖〉，1 個單位天台頂帆布待工程安排，另 1 單位業主仍未就拆除違例建築向管理公司作出正面回覆，管理公司將通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」發律師信予該單位業主，管理公司會繼續跟進有關事宜。

管理公司

4 商討事項

4.1 2018 年度管理費財政預算

主席黎志雄先生表示，管理公司已制定 2018 年度管理費財政預算，請管理公司徐志洪經理講解財政預算。

管理公司徐志洪經理表示，請委員參閱 2016 年 10 月至 2017 年 9 月(12 個月)的開支，詳情見下表：

	2017 年度預算	2016 年 10 月至 2017 年 9 月 (12 個月)總開支	百分比
大廈(A 至 N 座)	\$26,932,939.63	\$26,351,612.62	-2.16%
停車場	\$ 5,891,779.31	\$ 5,225,393.94	-11.31%
商場	\$ 6,760,389.39	\$ 6,457,937.74	-4.47%
總額	\$39,585,108.33	\$38,034,944.30	-3.91%

2018 年度的財政預算是根據大廈(A 至 N 座)、停車場及商場 2016 年 10 月至 2017 年 9 月(12 個月) 總開支\$38,034,944.30 作為預算，2018 年度大廈(A 至 N 座)總開支\$28,230,338.63，上調 7.13%，停車場總開支\$5,483,991.90 上調 4.95%，商場總開支\$6,435,052.65 下調 0.35%，2018 年度管理費財政預算總開支\$40,149,383.19(非經常性支出並沒有計算在內)。已知的項目在 2018 年度預算中作出上調，例如：核數費、清潔費、清泥頭費、保險費、維修費、員工薪金及重新招標外判合約等，截至 2017 年 9 月—14 座大廈合共有盈餘\$6,030,597.44，2017 年大廈調整管理費後，只有 H 座仍有赤字(\$148,922.01)但已有減少，停車場有盈餘\$526,397.82，

商場有赤字(\$230,275.67)〈見附件七〉，建議 2018 年大廈和停車場增加管理費，商場是否增加管理費交由商場業主「華懋集團」決定。

跟進

主席黎志雄先生表示，預計重新招標外判合約和工資均上升以及通脹等因素，大廈(按每座的財務狀況)和停車場可能需要增加管理費，2018 年度管理費財政預算總開支\$40,149,383.19。委員可有其他問題？如沒有問題請動議通過 2018 年度管理費財政預算。

司庫陳國強先生動議通過 2018 年度管理費財政預算，委員鄧迪波先生和議。

沒有委員反對，一致通過 2018 年度管理費財政預算總開支是 \$40,149,383.19。

管理公司

4.2 2018-2019 年度清潔服務合約招標

主席黎志雄先生表示，2017-2018 年度的清潔合約將於 2018 年 4 月 30 日屆滿，請管理公司徐志洪經理草擬標書登報公開招標，下次會議進行商討及議決。

管理公司

4.3 衛星電視及公共天線系統保養合約招標

主席黎志雄先生表示，衛星電視及公共天線系統保養的三年合約將於 2018 年 4 月 30 日屆滿，請管理公司徐志洪經理草擬標書登報公開招標，合約期三年，下次會議進行商討及議決。

管理公司

4.4 保安員及園藝員工調整薪金事宜

主席黎志雄先生表示，保安員及園藝員工調整薪金詳情請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，2017 年 2 月 16 日第十二屆管理委員會第八次會議上，通過本苑保安員及園藝員工入職時薪從增薪表起薪點調高 3%，時薪由\$35.7 調升至\$36.77，紀律獎金增加\$300 至每月\$800，實質日班保安員及園藝員工入職時薪\$37.51(增薪表 2)，夜班保安員入職時薪\$38.24(增薪表 4)，保安員及園藝員工在本苑工作滿一年及工作表現滿意者再按年資遞加一個增薪點 1%，上年度共加薪 4%。本苑保安員合共需要 76 名，現時只聘請到 68 名，仍然招聘不足，現建議 62 名保安員(日/夜班 12 小時)和 5 名園藝員工從增薪表起薪點加 3.5%，時薪由\$36.77 調升至\$38.05，實質日班保安員及園藝員工入職時薪\$38.81(增薪表 2)，夜班保安員入職時薪\$39.57(增薪表 4)，6 名(中/夜班、8 和 10 小時)保安員從增薪表起薪點加 3%，時薪由\$39.25 調升至\$40.42，另紀律獎金加\$200 由每月\$800 調升至 1,000，由 2018 年 2 月 1 日生效〈見附件八〉，2016 年開始新入職保安員工作滿 3 個月可享有\$1,500 新人獎，另主席黎志雄先生建議多兩個加薪方案供委員參考〈見附件九〉。

主席黎志雄先生表示，2017年2月1日調整保安員及園藝員工薪金，亦同時將紀律獎金增加\$300由每月\$500調升至\$800，惟夜班保安員未能領取紀律獎金的人數多，反映夜班保安員缺勤情況未有改善，缺勤比率仍高，請委員參閱保安員缺勤和領取紀律獎金表〈見附件十〉，所以建議多兩個加薪方案供委員參考，委員可有其他建議？

經委員商討後，四個調整薪金方案如下：

方案一：12小時保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高3%，時薪由\$36.77升至\$37.87，8/10小時保安員時薪由\$39.25調升至\$40.42，紀律獎金加\$200由每月\$800調升至\$1,000。

方案二：12小時保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高3.5%，時薪由\$36.77調升至\$38.05，8/10小時保安員時薪調高3%，時薪由\$39.25調升至\$40.42，紀律獎金加\$200由每月\$800調升至\$1,000。

方案三：12小時保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高4%，時薪由36.77調升至\$38.24，8/10小時保安員時薪調高3.5%，時薪由\$39.25調升至\$40.62，紀律獎金加\$200由每月\$800調升至\$1,000。

方案四：12小時保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高5%，時薪由36.77調升至\$38.60，8/10小時保安員時薪調高4.5%，時薪由\$39.25調升至\$41，紀律獎金加\$200由每月\$800調升至\$1,000。

主席黎志雄先生表示，請委員動議保安員及園藝員工入職時薪調整方案。

秘書林莉玲小姐動議方案二：12小時保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高3.5%，\$36.77調升至\$38.05，8/10小時保安員時薪調高3%，時薪由\$39.25調升至\$40.42，紀律獎金加\$200由每月\$800調升至\$1,000，委員陳鴻駒先生和議。

委員李少鏞先生動議方案四：12小時保安員及園藝員工入職時薪從增薪表起薪點調高5%，時薪由\$36.77調升至\$38.60，8/10小時保安員時薪調高4.5%，時薪由\$39.25調升至\$41，紀律獎金加\$200由每月\$800調升至\$1,000，委員周澤亨先生和議。

經委員投票後，9名委員贊成方案二，10委員贊成方案四，結果顯示：通過方案四，12小時保安員及園藝員工入職時薪從增薪表起點調高5%，時薪由\$36.77調升至\$38.60，8/10小時保安員時薪調高4.5%，時薪由\$39.25調升至\$41，紀律獎金加\$200由每月\$800調升至\$1,000。實質日班保安員及園藝員工入職時薪\$39.37(增薪表2)，夜班保安員入職時薪\$40.14(增薪表4)，保安員及園藝員工在本苑工作滿一年及工作表現滿意者再按年資遞加一個增薪點1%，平均加薪5.75%，2018年2月1日生效。

5 其他事項

- i. 業戶梁志文先生表示，上次會議提出由於 L2 的地台、花槽向街的外牆有裂痕滲水，令文禧閣大堂天花、正門外天花、旁邊車位及單車位的天花均有石屎剝落，要求管理公司維修 L2 滲水的地台，但管理公司視察後，如按實際情況進行維修，所需費用超出管理公司的批核權限，必須提交管理委員會商討。

管理公司徐志洪經理表示，管理公司提出按帝皇閣早前維修 L2 花槽滲水的方法為文禧閣進行維修，但梁志文先生不同意只先維修 L2 的花槽，要求與有滲水的地台一併維修，因維修的面積頗大，費用超出管理公司的批核權限，有關事宜需提交管理委員會商討。

委員陳國樑先生表示，景峰閣亦有上述問題，管理公司可按帝皇閣的維修方法為景峰閣維修 L2 滲水的地方，供梁志文先生參考。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交由管理公司跟進。

管理公司

6 散會時間

二零一八年一月九日十一時五十七分

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