

# 沙田富豪花園業主立案法團

## 第十三屆管理委員會

### 第六次會議

### 會議紀錄

日期：二零一八年九月六日（星期四）  
時間：晚上九時十五分  
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：李少鏞 陳鴻駒 黃恩偉 蕭瑞蓉 劉相茂 榮琦  
周澤亨 黃志雄 鄧迪波 林莉玲 容耀榮 陳國強  
陳國樑 林開發 蘇治民（16位）  
請假：龔鏡泉 陸禹強 冼國信 黃國存 溫鳳文 陳志宏 周學文  
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）  
記錄：李惠姚（法團助理）

#### 會議議程：

#### 1 通過第五次會議紀錄

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2018年7月24日第二十三次業主周年大會會議紀錄

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2018年7月24日第二十三次業主周年大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過2018年7月24日第二十三次業主周年大會會議紀錄。〈見附件二〉

#### 3 議決事項

##### 3.1 景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程承辦商

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，2018年6月25日景峰閣和林景閣在法團會議室召開第一次聯席業主大會，當晚景峰閣有25名業主出席（佔該座總業主數目25%），林景閣有23名業主出席（佔該座總業主數目23%），兩座出

跟進

席業主合共 48 戶(佔兩座總業主數目 24%)。出席的業主需就議程內四個項目進行投票表決，經出席業主投票後，結果如下：

1) 是否進行更換樓層窗台工程

44 票贊成，4 票反對，通過進行更換樓層窗台工程，

2) 選取更換樓層窗台工程方案

47 票贊成方案一，1 票贊成方案二，通過使用方案一按原先設計更換樓層窗台工程。

3) 更換樓層窗台工程承辦商

24 票揀選第 5 標價的「寰宇建築工程有限公司」，19 票揀選最低標價的「創峰工程有限公司」，1 票揀選第 4 標價「俊傑營造工程有限公司」，1 票揀選第 6 標價「仁昌建築有限公司」，2 票揀選最高標的「新昌建築工程有限公司」，1 票棄權，通過「寰宇建築工程有限公司」以標價 \$2,322,158 成為景峰閣和林景閣更換樓層窗台工程承辦商(7 間投標公司中，承辦商為第 5 標公司，與最低標公司相差 \$878,458)。

4) 樓層窗台維修費集資方案

34 票揀選增加管理費 20%，6 票揀選動用維修基金，5 票揀選按業權份數一次集資，3 票棄權。

詳情委員可參閱剛派發的第一次聯席業主大會會議紀錄〈見附件三〉，現就會議上通過的項目提交管理委員會確認。

委員陳國樑先生表示，7 間投標公司中，最低的 4 間公司的標價遠比「博德顧問有限公司」的估價 \$2,826,800 為低，聯席大會上「博德顧問有限公司」代表馬偉豪先生表示，早前與投標公司會面時，有公司表示個別標價需要拉上補下完成，最低標公司的標價比工程顧問「博德顧問有限公司」的估價低 50%，如選取最低標的四間公司其中一間為承辦商，覺得以其標價難以承辦有關工程，因此可能無法完成工程(俗稱爛尾)，建議業主慎重考慮〈見附件三〉。

管理公司徐志洪經理表示，召開聯席大會前，由於最低標三間公司的標價與工程顧問「博德顧問有限公司」的估價相差頗大，因此在 2018 年 5 月 10 日工程顧問安排最低標的五間公司；到本苑講述是次工程項目和解答業主提問。

委員陳國樑先生表示，當晚出席聯席大會的業主有專業人士和相關經驗人士，經出席的業主投票後，選取第 5 標的「寰宇建築工程有限公司」為更換樓層窗台工程承辦商，標價 \$2,322,158，與最低標的「創峰工程有限公司」的投標價 \$1,443,700 相差 \$878,458，聯席大會的會議紀錄已經張貼兩座大堂供業戶參閱。

委員陳鴻駒先生表示，「博德顧問有限公司」為是次工程顧問，其職責是審視及監督承辦商訂料、施工過程、履行合約條款，工程顧問亦不保證承辦商「寰宇建築工程有限公司」能夠完成工程。

委員周澤亨先生表示，兩座聯席業主大會會議紀錄 5.1 - 投票前有業主提問：要求工程顧問「博德顧問有限公司」提供，最低標的「創峰工程有限公司」現承辦其他工程資料作參考及查詢該公司可有不良紀錄？工程顧問「博德顧問有限公司」代表馬偉豪先生回覆，該公司現進行堅尼地城澤安閣、北角五洲大廈及瑞榮工業大廈工程，「創峰工程有限公司」在工程顧問「博德顧問有限公司」的紀錄內並沒有不良紀錄。如「創峰工程有限公司」沒有不良工程紀錄，為何會議紀錄內沒有紀錄不選取最低標「創峰工程有限公司」的原因，只憑工程顧問「博德顧問有限公司」說最低標的四間公司以其標價難以承辦有關工程，管理公司應查核最低標「創峰工程有限公司」的公司背景和每年的營業額，以確實最低標的「創峰工程有限公司」是否以其標價真是難以承辦有關工程。

委員林開發先生表示，工程顧問「博德顧問有限公司」與業主接見最低標的五間公司的時候，「創峰工程有限公司」代表回答業主的提問時，有些問題沒有回答或答覆得模稜兩可，只是沒有紀錄在會議紀錄內。

主席黎志雄先生表示，委員周澤亨先生提出的問題，請管理公司徐志洪經理向工程顧問「博德顧問有限公司」取回最低標「創峰工程有限公司」的公司背景資料和不選取最低標「創峰工程有限公司」的原因，將資料補充回會議紀錄內。

管理公司

管理公司徐志洪經理表示，今次揀選承辦商是由出席景峰閣和林景閣聯席業主大會的業主投票選取，是以實名投票。

司庫陳國強先生表示，上述工程經景峰閣和林景閣出席業主投票決定，管理委員會沒有否決權及不需作議決，現只是提交管理委員會確認。

主席黎志雄先生表示，有關事宜經兩座業主召開聯席大會，由出席業主投票選取維修方案和承辦商，現提交管理委員會確認。

沒有委員反對，確認景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程召開聯席業主大會的議決。

### 3.2 增加景峰閣和林景閣管理費支付樓層窗台維修費

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告增加景峰閣和林景閣管理費支付樓層窗台維修費方案。

管理公司徐志洪經理報告，支付樓層窗台維修費有三個集資方案：

- 1) 額外增加管理費 20% 支付維修費
- 2) 按業權份數一次集資
- 3) 動用維修基金支付維修費

在聯席業主大會上，經出席業主投票後，通過方案一：額外增加管理費 20% 支付維修費，每戶攤分的維修費分 24 個月支付，24 個月後再作檢討 <見附件三>。

沒有委員反對，確認額外增加景峰閣和林景閣 20% 管理費支付維修費。

管理公司

## 4 跟進事項

### 4.1 第二十三次業主周年大會事宜

主席黎志雄先生表示，業主周年大會後，管理公司共收回 10 份業戶交回的意見書，經歸納和整理後，有關屋苑衛生、清潔、設施等事宜，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，衛生：老鼠問題管理公司已即時去處理，已在 A 至 H 座水渠完成加裝老鼠擋板，稍後在 I 至 N 座水渠加裝老鼠擋板，以防止老鼠沿渠管爬上樓層，於平台窗戶、防煙門、鐵閘及新光宴會廳通風口加裝鐵絲網，以防止老鼠進出，9 月 18 日將聯同新光宴會廳進行滅鼠行動，另外，已在舊區樓層後樓梯放置有蓋垃圾桶，以防止老鼠覓食，並加強公共地方清潔及消毒工作。清潔和設施：1) 定期清洗 L2 平台，2) 將在 C 座安裝新的枱和椅以便業戶使用；3) 新區和舊區網球場業權是商場業主「華懋集團」，已在各座大堂張貼通告，是否開放予業戶使用是商場業主「華懋集團」的決定。

主席黎志雄先生表示，業主周年大會上有業戶提問，由於本苑入伙已有三十多年，面對人口老化及行動不便人士，要求法團向政府爭取在大涌橋路行人天橋加建升降機(馬鞍山方向)，本人建議以法團名義去信路政署要求政府在大涌橋路行人天橋加建升降機，委員可有其他建議？

委員陳國樑先生建議，在每座大堂放置表格給業戶簽署，要求政府在大涌橋路行人天橋加建升降機(馬鞍山方向)，連同信件一併寄予政府有關部門。

經委員商討後，同意委員陳國樑先生的建議，在每座大堂放置表格給業戶簽署，要求政府在大涌橋路行人天橋加建升降機(馬鞍山方向)，連同信件一併寄予政府有關部門。

管理委員會

### 4.2 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保安控制室的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，到現時仍未收到消防處批發開工紙，會繼續跟有關事宜。

**跟進**  
管理公司

#### 4.3 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」已準備口供紙將提交地方法院，控告「陳詠梅建築師樓」追討其有關之責任及索償，「陳詠梅建築師樓」收到地方法院的命令須於 28 日回覆〈見附件四〉，管理公司繼續跟進有關事宜。

管理公司

#### 4.4 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翡翠閣和文禧閣天台違例建築的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，翡翠閣兩個天台有違例建築的業主，今天已拆除天台的違例建築，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」已於 2018 年 5 月 14 日發律師信予文禧閣天台有違例建築的一單位業主，到目前該業主仍未就有關事宜作出回應，管理公司將安排律師控告該單位業主〈見附件五〉，管理公司會繼續跟進有關事宜。

管理公司

主席黎志雄先生表示，有業戶交回意見書提出，管理公司應加快處理麗人閣天台違例建築。另在上次會議上通過管理公司發警告信予帝皇閣和麗人閣兩座大廈天台有違例建築的單位業主，須於期限內拆除天台的違例建築，請管理公司儘快跟進。

管理公司

#### 5 其他事項

沒有其他事項

#### 6 散會時間

二零一八年九月六日十時五十五分

### 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