

沙田富豪花園業主立案法團
第十三屆管理委員會
第七次會議
會議紀錄

日期：二零一八年十一月十五日（星期四）
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：陸禹強 冼國信 黃恩偉 蕭瑞蓉 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 溫鳳文 周學文（商場業主代表）（18位）
請假：龔鏡泉 李少鏊 陳鴻駒 劉相茂 陳志宏
列席：吳欽秋（法團顧問）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 跟進事項

2.1 景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程

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

管理公司徐志洪經理報告，承辦商「寰宇建築工程有限公司」已將維修窗台用的物料和牆磚色樣及按標書規格做一個窗框樣板，輪流放置在景峰閣和林景閣供業戶參閱和選取牆磚顏色，日後以該窗框樣板作為收貨標準，兩座將會同一時間進行工程，委員如沒有其他問題，稍後與「寰宇建築工程有限公司」簽署工程合約。

2.2 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，「萬力消防工程有限公司」收到消防處通知，需與「榮基消防工程公司」重新整理文件和圖則再遞交消防處，現階段仍等待批核開工紙，收到開工紙會通知承辦商開工。

跟進

管理公司

管理公司

2.3 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，於管理委員會第二次會議上，通過聘請法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」代表法團於香港區域法院向「陳詠梅建築師樓有限公司」就保安控制室事宜作出申索，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 早前已支付\$30,000 費用予「趙、司徒、鄭律師事務所」〈見附件二〉。

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

2.4 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，翡翠閣 7 個天台的違例建築已於 2018 年 11 月初完成所有還原工程，文禧閣 5 個天台的違例建築，現時只餘下一單位業主未就有關事宜作出任何回應〈見附件三〉，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」已於 2018 年 11 月 10 日向該單位業主發出最後律師通知信，該單位業主須在發信之日期起計 21 天內拆除天台的違例建築，否則法團將會向其採取法律行動，屆時，因此而引起的一切費用和訴訟費將由該單位業主支付〈見附件四〉。另外，帝皇閣共有 6 個單位天台有違例建築，麗人閣共有 5 個單位天台有違例建築〈見附件五〉，管理公司將於會議後，2018 年 11 月 22 日發警告信予該 11 名天台有違例建築的單位業主，管理公司會繼續跟進有關事宜。

管理公司

2.5 「山竹」颱風的善後工作

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告「山竹」颱風的善後工作。

管理公司徐志洪經理報告，9 月 16 日「山竹」颱風過後，本苑損毀或維修項目頗多，損毀項目已向保險承辦商「MSIG」申報〈見附件六〉，公證行亦派員到本苑視察損毀情況，由於索償需時，待保險承辦商「MSIG」確實損毀及作出賠償後，才計算因颱風損毀項目的維修費支出幾多。

管理公司

主席黎志雄先生表示，颱風當日管理公司員工緊守崗位，協助業戶防風和處理特發事件，翌日清潔承辦商員工和園藝員工努力清理塌下的樹木，回復車道暢行，特此讚賞颱風當日和協助善後工作的所有員工。

3 商討事項

3.1 2019 年度各項保險合約承辦商

主席黎志雄先生表示，本年度已將物業全險的賠償額提高至三億圓，總保費\$134,221.29，由「MSIG」保險有限公司承辦，各項保險將於 2018 年 12 月 31 日屆滿，2019 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 2018 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。

管理公司徐志洪經理報告，「山竹」颱風令本港各區損毀情況嚴重，預計保險公司會將 2019 年度的保費上調，收到「森那美保險顧問有限公司」的報價後，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

3.2 優化升降機安全技術工程

主席黎志雄先生表示，優化升降機安全曾在 2012 年 8 月 30 日第十屆管理委員會第七次會議上商討，惟因有關工程沒有迫切性便沒有繼續商討，請管理公司徐志洪經理報告有關計劃詳情。

管理公司徐志洪經理報告，政府建議大廈升降機加裝安全設備，藉此令現有升降機更安全、可靠和舒適<見附件七>，因此，管理公司要求本苑升降機保養承辦商「其士(香港)有限公司」就優化工程項目提供報價單，供委員考慮是否進行優化升降機安全技術工程，另外，當遇電壓不穩定時，引致升降機停頓做成困人事件，升降機保養承辦商的員工要步行上天台機房開啟電掣，才可以將被困的乘客救出，承辦商建議本苑在各大廈地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣連箱供兩部升降機使用，當升降機遇電壓不穩停頓時，便可以即時在大廈地面總電掣房開啟電掣救出被困的乘客，時間上較為快捷(不用步行上天台機房)，另收到水電保養承辦商「廣聯電器水喉工程有限公司」初步報價每一座費用\$16,800，14 座總費用\$235,200<見附件八>。

主席黎志雄先生表示，有關建議原意是好，但必須合法和符合安全守則，請管理公司先向機電工程署查詢，下次會議再行商討。

管理公司

管理公司徐志洪經理繼續報告，「其士(香港)有限公司」建議七項優化升降機安全技術工程項目如下<見附件九>：

1. 1.1 加裝轎廂機械門鎖
- 1.2 加裝二合一機械及光幕保險門刀
(防止乘客從轎廂強行打開機廂門，當有乘客進出時，升降機正在關上時碰到乘客，保險門刀會使升降機門重開。)
2. 2.1 加裝對講機系統

- 2.2 加裝閉路電視系統
(如遇升降機故障，被困乘客可直接與管理處對話，管理處即可馬上提供協助，緊密觀察升降機運作及轎廂內乘客的情況。)
3. 加裝雙重制停系統
(當遇到其中一組制停系統故障失效時，另一組能單獨制停升降機操作，保障乘客安全。)
4. 加裝防止機廂不正常移動制動系統裝置
(當乘客進出升降機，如遇升降機轎廂離開正確停定位置出現不正常移動，此裝置即時制停吊纜運行。)
5. 加裝防止機廂向上超速裝置
(監察因升降機超速，轎廂向上撞向井道端，此裝置即時制停升降機運行，保障乘客避免受傷。)
6. 加裝障礙開關掣保護懸吊纜索
(探索轎廂或對重是否正常移動，而引致懸吊纜索與纜轆過度磨損。)
7. 加裝自動拯救(放人)裝置
(探測到電壓下降時，並利用電池供電給升降機驅動升降機往最近的樓層正確位置，保障乘客安全步出升降機。)

第1項和第6項本苑的升降機已安裝，第2.1項對講機系統(轎廂至大堂保安崗位)I至N座已安裝，A至H座對講機系統(轎廂至大堂保安崗位)未安裝，各座大廈的閉路電視只接連大堂保安崗位，第3、4、5項現時本苑升降機並未有設置，第7項日本苑升降機不能安裝，第3、4、5項的優化安全技術工程費約\$3,515,000，委員可參閱提交的文件〈見附件十〉，並考慮是否進行該3項優化安全技術工程。

商場業主代表周學文先生表示，本港的升降機於不同年代安裝和啟用，這些舊式升降機是設有第3項安裝雙重制停系統，但隨著近年的技術迅速發展，技術水平不斷提升，而第4項防止機廂不正常移動制動系統(轎廂離開正確停定位置出現不正常移動，此裝置即時制停吊纜運行)和第5項防止機廂向上超速裝置(監察因升降機超速，轎廂向上撞向井道端，此裝置即時制停升降機運行)，這兩個項目舊式升降機是沒有裝置，升降機一旦不正常移動可導致乘客傷亡，以其個人經驗認為委員應考慮加裝第4項和第5項的優化安全裝置。

主席黎志雄先生表示，今晚會議「其士(香港)有限公司」沒有派代表出席，請管理公司邀請「其士(香港)有限公司」負責人出席下次會議向委員講解優化安全技術工程細節。

管理公司

4 其他事項

- i. 主席黎志雄先生表示，管理公司自法團成立以來，每月從管理費中撥出\$12,000予法團作為營運費，惟近年每月\$12,000已不足以應付日常支出，以及舊衣物和廢紙回收行政費減少，截止2018年10月份法團支票戶口現

跟進

金結餘\$31,669.47，定期戶口結餘\$150,380.37，法團管理委員會總結餘\$182,049.84〈見附件十一〉，詢問委員是否增加每月營運費撥款？

經委員商討後，現時存款總結餘\$182,049.84，可以從定期戶口提取\$50,000存入支票戶口，日後有需要時再增加營運費撥款。

- ii. 主席黎志雄先生表示，已經草擬信件予路政署署長要求政府加快於富豪花園行人天橋加建升降機〈見附件十二〉，稍後在各大廈收集業戶的簽名，連同信件一併遞交路政署。

管理公司、
管理委員會

5 散會時間

二零一八年十一月十五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