

沙田富豪花園業主立案法團
第十三屆管理委員會
第八次會議
會議紀錄

日期：二零一九年一月八日（星期二）
時間：晚上九時二十分
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：李少鏊 陸禹強 冼國信 黃恩偉 蕭瑞蓉 劉相茂
榮琦 周澤亨 黃國存 林莉玲 容耀榮 陳國強
林開發 周學文（商場業主代表）（15位）
請假：龔鏡泉 陳鴻駒 黃志雄 鄧迪波 陳國樑
蘇治民 溫鳳文 陳志宏
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）
文富祥（其士(香港)有限公司代表） 梁志文
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第七次會議紀錄

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？

商場業主代表周學文先生提出修改會議紀錄第4頁

3.2：優化升降機安全技術工程

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，這些舊式升降機設有第3項安裝雙重制停系統。

修訂為：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向下制停系統。

沒有委員反對，一致通過修訂後第七次會議紀錄<見附件一>。

2 議決 2019 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 2019 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。

跟進

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 2019 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，原則上保險單內容和往年一樣，最後只有「MSIG」和「Bank Of China G. I.」兩間公司按照規定報價落標，同時管理公司亦邀請「AXA G. I.」和「China Ping An Insurance」兩間保險公司進行報價〈見附件二〉。四間公司報價如下：

公司名稱 保險類別	1-1-2018 至 31-12-2018	1-1-2019 至 31-12-2019			
	MSIG	MSIG	AXA General Insurance	China Ping An Insurance	Bank Of China General Insurance
物業全險（三億元）	\$42,016.00	\$63,025.20	\$27,010.80	\$36,014.40	\$540,000.00
公眾責任保險（二仟萬）	\$30,012.00	\$46,018.40	\$49,019.60	\$63,025.20	\$68,000.00
勞工保險（一億元）	\$56,190.89	\$56,695.95	\$85,611.07	\$128,262.13	\$141,494.88
第三者風險責任保險（一仟萬）	\$6,002.40	\$6,002.40	\$9,803.92	\$14,005.60	\$8,000.00
總保費	\$134,221.29	\$171,741.95	\$171,455.39	\$241,307.33	\$757,792.88

「MSIG」保險公司今年的投標價\$171,741.95 是第二低標公司，標價比上年度上調\$37,520.66 (+2.79%)，比最低標「AXA General Insurance」公司高\$286.56，「MSIG」過往十多年為本苑各項保險合約承辦商，合作良好，處理申報保險事項反應迅速，今年度「MSIG」將第三者責任保險墊底費，由每單事件\$5,000 提升至\$10,000，去年 9 月 16 日本港受「山竹」颱風吹襲，本苑一些設施也受到吹毀，損毀項目已向「MSIG」申報，現等待「MSIG」回覆賠償金額。管理公司收到四間公司報價後，2018 年 12 月 5 日以文書方式派給委員投票議決〈見附件三〉，2018 年 12 月 17 日截止日，共收回 17 名委員交回的投票議決書，16 名委員揀選「MSIG」，1 名委員揀選「AXA General Insurance」，由於大多數委員揀選「MSIG」保險公司，已通知「森那美保險顧問有限公司」與「MSIG」保險公司續保一年〈見附件四〉。

主席黎志雄先生表示，收回的 17 份投票議決書，16 名委員揀選「MSIG」，1 名委員揀選「AXA General Insurance」，投票結果顯示：通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$171,741.95 成為本苑 2019 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。

沒有委員反對，一致確認收回的 17 份投票議決書，並通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$171,741.95 成為本苑 2019 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 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

3 商討事項

3.1 優化升降機安全技術工程

主席黎志雄先生表示，今晚會議邀請「其士(香港)有限公司」代表文富祥先生蒞臨向委員講解優化升降機安全技術。

管理公司

「其士(香港)有限公司」代表文富祥先生表示，近日機電工程署積極向公私營機構及公眾人士宣傳提高升降機安全訊息，推出 7 項優化升降機安全技術項目，為乘客提供更多安全、可靠及舒適的保障，以達至新安全規定下的安全水平標準，七項優化升降機安全技術項目如下〈見附件五〉：

1. 加裝轎廂門鎖及保險門刀
 - 1.1 加裝轎廂門鎖
(防止乘客從轎廂內強行打開機廂門，保障乘客避免受傷。)
 - 1.2 加裝保險門刀
(當有乘客進出升降機時，升降機正在關上時碰到乘客，二合一機械及光幕保險門刀將會使升降機門重開，保障乘客進出安全。)
2. 加裝對講機及閉路電視系統
 - 2.1 加裝對講機
(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加強乘客安全。)
 - 2.2 加裝閉路電視
(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，以確保升降機安全，加強乘客安全。)
4. 加裝防止機廂移動制動系統裝置
(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，乘客得以安全，防止乘客受傷。)
5. 加裝向上超速保護裝置
(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
(探察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開門放出乘客，保障乘客安全步出升降機。)

貴苑的升降機第 1 項和第 6 項已安裝，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，(轎廂至機房)未安裝，第 3、4、5 項現時貴苑的升降機是未有設置，第 7 項目貴苑的升降機不能安裝。

管理公司徐志洪經理詢問，舊式的升降機已設有向下制停系統，制停系統正常下會將機廂煞停，為何還要加多一組制停系統？

「其士(香港)有限公司」代表文富祥先生表示，不可預知升降機制停系統幾時失靈，雙重制停系統的好處，是在於有兩組制動部件，兩組獨立的制停系統，分別設有電動監察系統，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，以確保升降機安全，委員可參閱提交的文件和報價單〈見附件六〉，如進行第 3、4、5 項的優化安全技術 28 部升降機，工程費約\$3,515,000。

主席黎志雄先生詢問，進行優化安全技術工作流程如何？

「其士(香港)有限公司」代表文富祥先生表示，訂貨期約 3 個月，每部升降機工程期約 5 天，工程完成後，向機電工程署提交表格，註冊工程師向機電工程署申請項目及檢測，審批需時約 21 個工作天，預計每部升降機停止運作約 1 個月，若人手充足可同時進行多部升降機優化安全工程。

主席黎志雄先生表示，由於第 3、4、5 項的優化安全技術工程費約\$3,515,000，下次會議再詳細商討。

管理委員會

3.2 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣

主席黎志雄先生表示，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，本苑水電保養承辦商「廣聯電器水喉工程有限公司」建議在 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣，因「其士(香港)有限公司」是本苑升降機保養承辦商，文富祥先生可否給予意見？

「其士(香港)有限公司」代表文富祥先生表示，本人對有關事宜不認識，須向公司工程師查詢。

主席黎志雄先生表示，委員對優化升降機安全技術工程可有其他問題？如沒有請「其士(香港)有限公司」代表文富祥先生先行離席。A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣，待「其士(香港)有限公司」回覆後，下次會議再行商討。

管理委員會

3.3 雅仕閣更換升降機上升總線

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告雅仕閣更換升降機上升總線事宜。

管理公司徐志洪經理報告，2018 年 9 月 2 日雅仕閣 1 號升降機發生電源線路故障，引致 1 號升降機不能運作，現時是接駁臨時電源以恢復升降機運作，該臨時電源並不符合機電工程署及電力公司相關條例，需要進行維修，2018 年 9 月 16 日邀請有關工程公司進行報價，共收到五份報價〈見附件七〉，五間公司報價如下：

投標公司名稱	總標價
廣聯電器水喉工程有限公司	\$69,800
新成利建築工程有限公司	\$76,000
永陞科技有限公司	\$78,000
港新工程公司	\$81,000
譽駿(香港)有限公司	\$83,800

上述事宜已通知雅仕閣業主委員會主席和各委員，主席黃恩偉先生和各委員同意揀選最低標的「廣聯電器水喉工程有限公司」為是次工程承辦商，現提交管理委員會確認後，便通知承辦商訂物料進行維修工程。

沒有委員反對，一致確認雅仕閣更換升降機上升總線工程。

管理公司

3.4 商場幼稚園申請牌照事宜

主席黎志雄先生表示，商場幼稚園申請牌照事宜請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，商場幼稚園牌照的過程中，已通過消防處、屋宇署和規劃署等政府部門，惟運輸署考慮交通對本苑居民的影響，承辦者需就交通事宜諮詢本苑居民組織，2018年12月13(星期四)下午五時三十分就商場幼稚園申請牌照事宜，在法團會議室召開特別會議，有10名委員出席是次會議，會議上葉淑娟校長承諾及來信管理委員會，日後會配合管理公司的交通管理工作，管理委員會已覆信予葉淑娟校長，原則上不反對培榛幼稚園在本苑辦學<見附件八>。

3.5 2019-2020 年度清潔服務合約招標

主席黎志雄先生表示，2018-2019 年度的清潔合約將於 2019 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 商討及議決事項

4.1 2019 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 2019 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 2017 年 11 月至 2018 年 10 月(12 個月)的開支，詳情見下表：

	2018 年度預算	2017 年 11 月至 2018 年 10 月 (12 個月)總開支	百分比
大廈(A 至 N 座)	\$28,230,338.63	\$30,107,723.89	6.65%
停車場	\$ 5,483,991.90	\$ 5,225,393.94	-4.72%
商場	\$ 6,485,052.65	\$ 6,479,833.74	-
總額	\$40,149,383.18	\$41,812,951.57	4.14%

2019 年度的財政預算是根據大廈(A 至 N 座)、停車場及商場 2017 年 11 月至 2018 年 10 月(12 個月) 總開支\$41,812,951.57 作為預算，2019 年度大廈(A 至 N 座)總開支\$32,397,136.67，上調 7.60%，停車場總開支\$5,646,971.49 上調 8.07%，商場總開支\$6,800,120.67 上調 4.94%，2019 年度管理費財政預算總開支\$44,844,228.83(非經常性支出並沒有計算在內)。已知的項目在 2019 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 2018 年 10 月—14 座大廈合共有盈餘\$5,329,821.94，2018 年大廈調整管理費後，A 座有赤字(\$102,783.63)，H 座仍有赤字(\$132,542.24)已有減少，停車場有盈餘\$1,755,837.53，商場有盈餘\$108,341.84 <見附件九>，建議 2019 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。

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，2019 年度管理費財政預算總開支\$44,844,228.83。委員可有其他問題？如沒有問題請通過 2018 年度管理費財政預算。

沒有委員反對，一致通過 2019 年度管理費財政預算總開支是 \$44,844,228.83。

管理公司

4.2 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，2018 年 2 月 9 日第十三屆管理委員會第三次會議上，通過本苑 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 5%，時薪由\$36.77 調升至\$38.60，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)，另 4 名(中/夜班、8 和 10 小時)保安員從增薪表起薪點加 3%，實質入職時薪\$41，另紀律獎金加\$200 由每月\$800 調升至\$1,000，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%，2018 年度平均加薪 5.75%。本苑保安員合共需要 76 名，現時只聘請到 66 名，仍然招聘不足，2016 年 2 月 1 日開始新入職保安員工作滿 3 個月可享有 \$1,500 新人獎。現提交 4 個調整薪金方案供委員參考 <見附件十>。

方案一：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高 4%，時薪由\$38.60 調升至\$40.14，8/10 小時保安員時薪從增薪表起薪點調高 4%，時薪由\$41 調升至\$42.64，紀律獎金維持每月\$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 4.5%，時薪由\$38.60 調升至\$40.34，8/10 小時保安員時薪從增薪表起薪點調高 4.5%，時薪由\$41 調升至\$42.84，紀律獎金維持每月\$1,000。

方案三：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高 5%，時薪由\$38.60 調升至\$40.53，8/10 小時保安員時薪從增薪表起薪點調高 5%，時薪由\$41 調升至\$43.05，紀律獎金維持每月\$1,000。

方案四：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高 5.5%，時薪由\$38.60 調升至\$40.72，8/10 小時保安員時薪從增薪表起薪點調高 5.5%，時薪由\$41 調升至\$43.25，紀律獎金維持每月\$1,000。

主席黎志雄先生表示，保安員未能領取紀律獎金的人數仍多，缺勤比率與去年相若，委員可參閱保安員缺勤和領取紀律獎金表〈見附件十一〉，委員可有其他建議？如沒有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一：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高 4%，時薪由\$38.60 調升至\$40.14，8/10 小時保安員時薪從增薪表起薪點調高 4%，時薪由\$41 調升至\$42.64，紀律獎金維持每月\$1,000。委員蕭瑞蓉小姐和議。

副主席容耀榮先生動議方案二：12 小時保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高 4.5%，時薪由\$38.60 調升至\$40.34，8/10 小時保安員時薪從增薪表起薪點調高 4.5%，時薪由\$41 調升至\$42.84，紀律獎金維持每月\$1,000。委員陸禹強先生和議。

委員周澤亨先生動議方案四：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高 5.5%，時薪由\$38.60 調升至\$40.72，8/10 小時保安員時薪從增薪表起薪點調高 5.5%，時薪由\$41 調升至\$43.25，紀律獎金維持每月\$1,000。委員林開發先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於有三個動議方案，通過的方案得票須獲在席委員的半數，否則得票最多的兩個方案再進行第二輪投票，委員可有異議？

沒有委員有異議，就保安員及園藝員工調整薪金進行投票。

經委員投票後，3 名委員贊成方案一，6 委員贊成方案二，5 委員贊成方案四，由於沒有一個方案得票過半數，得票最多的方案二和方案四進行第二輪投票。

經委員第二輪投票後，9 名委員贊成方案二，5 委員贊成方案四，結果顯示：通過方案二，12 小時保安員及園藝員工時薪從增薪表起薪點調高 4.5%，時薪由\$38.60 調升至\$40.34，8/10 小時保安員時薪從增薪表起薪

跟進

點調高 4.5%，時薪由\$41 調升至\$42.84，紀律獎金維持每月\$1,000。實質日班保安員及園藝員工入職時薪\$41.15(增薪表 2)，夜班保安員入職時薪\$41.95(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%，共加薪 5.5%，2019 年 2 月 1 日生效。

管理公司

管理公司徐志洪經理表示，過去一年減少夜班副經理一職，其職務由兩名夜班督察兼任，他們入職已十多年，薪金已達職位頂薪點，建議本年度新增高級督察職位，從夜班督察中提升一位，起薪點時薪\$58.21。另外，「山竹」颱風過後，5 名園藝員工努力清理塌下的樹木，回復車道暢行，建議該 5 名園藝員工今年從增薪表中遞加一個增薪點以作獎勵。

經委員商討後，一致通過夜班新增高級督察職位及 5 名園藝員工，今年從增薪表中遞增一個增薪點。

管理公司

5 跟進事項

5.1 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，已與「寰宇建築工程有限公司」承辦商簽署工程合約，稍後承辦商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，日後以該窗框樣板作為收貨標準，農曆新年後，2 月中開始進行維修工程。

管理公司

5.2 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，現階段仍等待消防處批開工紙，收到開工紙會通知承辦商開工。

管理公司

5.3 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，「趙、司徒、鄭律師事務所」已向「陳詠梅建築師樓有限公司」就保安控制室事宜已向香港區域法院遞交入稟狀，陳詠梅建築師必須 2019 年 1 月 23 日期限內作出答辯，如陳詠梅建築師不答辯法庭便可直接作出判決〈見附件十二〉。

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

5.4 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，文禧閣餘下一單位天台有違例建築，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」發出最後通知書已經逾期，該業主仍沒有回覆，現正安排入稟狀向其採取法律行動，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〈見附件十三〉。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，管理公司 2018 年 11 月 24 日發警告信予該 11 名天台有違例建築的單位業主，帝皇閣有 2 名業主作出回覆，一單位業主已於 2018 年 12 月 20 日拆除違例建築，4 名業主未有回應，麗人閣有 2 名業主作出回覆，預計 2019 年 5 月完成還原，3 名業主未有回應〈見附件十四〉。

管理公司

主席黎志雄先生表示，今天收到一業戶電郵投訴，管理公司於第七次管理委員會會議上報告，翡翠閣天台的違例建築於 2018 年 11 月完成所有還原工程，他視察後，上述天台違例建築根本沒有完全完成〈見附件十五〉，收到有關投訴即時通知管理公司，並與客戶服務部主任唐鼎山先生到翡翠閣天台視察，看到有違例的建築都已經拆除，只是有一單位業主將拆下的鋁窗框及一些雜物擺放在公共通道上，管理公司即時通知該天台單位業主，盡快清走放置在公共通道上的雜物。另外，業戶梁志文先生投訴文禧閣有業戶在外牆加裝晾衫架。

管理公司徐志洪經理表示，會議後將視察全屋苑，如有業戶在外牆加裝晾衫架，將發警告信予有關業戶在期限內拆除外牆加裝的晾衫架。

管理公司

6 其他事項

- i. 管理公司徐志洪經理表示，近日管理公司收到電郵聲稱在本苑居住的業戶，投訴有遊戲公司在本苑商場放置虛擬設施，引致人群聚集發出噪音滋擾居民，要求管理公司去信該遊戲公司移除在本苑範圍內的虛擬設施。管理公司隨即監察晚間遊戲時段的情況，於遊戲時段約有 10 人聚集在商場外，亦有本苑業戶參與遊戲，通常玩遊戲的人約十分鐘便會散去，管理公司晚上沒有收過業戶投訴受到玩遊戲者的聲浪滋擾，管理公司已吩咐日夜班保安員留意有關事宜。

管理公司

主席黎志雄先生表示，法團電郵也收過有關投訴，由於投訴者並沒有提供住址，很難作出處理，管理公司晚間亦沒有收過業戶投訴受噪音滋擾。委員可有意見？

經委員商討後，由於投訴者並沒有提供住址，在處理上有困難，管理公司如收到業戶投訴受到玩遊戲者的聲浪滋擾，請即時作出跟進。

管理公司

7 散會時間

二零一九年一月八日十一時三十七分

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