

沙田富豪花園業主立案法團
第十三屆管理委員會
第九次會議
會議紀錄

日期：二零一九年三月二十八日（星期四）
時間：晚上九時十八分
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 蕭瑞蓉 劉相茂 榮琦 黃志雄
鄧迪波 黃國存 林莉玲 容耀榮 陳國強 陳國樑
溫鳳文 陳志宏 周學文（商場業主代表）（16位）
請假：龔鏡泉 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 周澤亨 林開發 蘇治民
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 通過第八次會議紀錄

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八次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第八次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項 2019-2020 年度清潔服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2019-2020 年度清潔服務合約已登報公開招標，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，已於 2019 年 2 月 25 日登報公開招標，共發出 6 份標書，並於 2019 年 3 月 7 日截標時共收回 5 份標書。2019 年 3 月 12 日(星期二)晚上 6 時正在法團會議室，由副主席容耀榮先生、秘書林莉玲小姐、委員榮琦先生、委員劉相茂先生及本人一起開標。

開標結果如下：

投標公司名稱	每月標價	12 個月總標價
森豐服務有限公司	\$456,900	\$5,482,800
博雅環境服務公司	\$535,050	\$6,420,600
財照有限公司	\$541,000	\$6,492,000
永恆服務公司	\$543,500	\$6,522,000
創新環境有限公司	\$594,700	\$7,136,400
寶聯環衛服務有限公司	/	無交標

投標的公司需聘請 28 名員工在本苑工作，涵蓋 24 小時都有清潔員當值，

跟進

入標的五間公司都符合政府 2019 年 5 月 1 日調整後的最低工資時薪\$37.5 的規定，但標價各有高低，投標價比去年上升了 8.7%至 41.6%不等，「森豐服務有限公司」是最低標價的公司給予員工時薪\$46 至\$83，管理公司建議管理委員會從最低標的三間公司「森豐服務有限公司」、「博雅環境服務公司」和「財照有限公司」中揀選，「森豐服務有限公司」在過往十多年為本苑服務，表現中規中矩，與我們合作關係良好，其管理層在接獲投訴後，反應迅速處理，也是標價最低的公司，給予員工的工資最合理。並在此申報第三低標公司「財照有限公司」是「華懋集團」的全附屬公司，「博雅環境服務公司」和「財照有限公司」的標價較高主因是給予員工的工資較多，因為承接新盤需用較高的工資才可聘請足夠人手<見附件二>，現時清潔服務合約將於 2018 年 4 月 30 日屆滿。

主席黎志雄先生表示，第二低標「博雅環境服務公司」的標價與最低標「森豐服務有限公司」的總標價相差\$937,800，月費相差\$78,150(1.17%)差距頗高，管理委員會選標是本著價低者得為原則，「森豐服務有限公司」服務本苑十多年，委員對該公司服務可有意見？

委員陳國樑先生表示，「森豐服務有限公司」的表現未如理想，主管和科文是監管角色應定時巡視各大廈，如發現清潔上有問題應即時叫員工去清理，並作紀錄和簽署確實。

委員李少鏞先生表示，「森豐服務有限公司」如收到業戶投訴或管理公司通知有清潔問題，會即時派員工去處理。

委員溫鳳文小姐表示，委員可巡視自己的大廈，如發現清潔上有問題，可通知清潔承辦商或管理公司跟進，如承辦商沒有跟進委員可紀錄在案，下年度議決清潔服務合約時提出，讓委員考慮是否繼續由該公司承辦清潔服務。

主席黎志雄先生表示，委員如發現大廈有清潔上的問題，可隨時致電管理公司，管理公司會即時通知清潔承辦商去處理，委員如沒有其他問題？請動議 2019-2020 年度清潔服務合約承辦商。

委員溫鳳文小姐動議最低標的「森豐服務有限公司」為 2019-2020 年度清潔服務合約承辦商，副主席容耀榮先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議，可有委員反對「森豐服務有限公司」為 2019-2020 年度清潔服務合約承辦商。

沒有委員反對，一致通過「森豐服務有限公司」以總標價\$5,482,800 成為 2019-2020 年度清潔服務合約承辦商，合約期由 2019 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日，為期壹年。

管理公司

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，優化升降機安全技術工程請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，上次會議「其士(香港)有限公司」代表文富祥先生已向委員講解各項工程細則，第3、4、5項優化安全技術現時本苑的升降機是未有設置，該三項優化升降機安全技術工程：

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。)每部升降機\$35,000，雅仕閣1號升降機由於是VVF舊式變壓變頻驅動系統，該部升降機優化費用\$50,000，28部升降機總工程費約\$995,000。

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。)

第4及第5的工程項目必須同時加裝，不可以單一項做，每部升降機費用\$90,000，28部升降機總工程費\$2,520,000。三項優化升降機安全技術工程總工程費約\$3,515,000，每座工程費約\$125,000。請委員考慮是否進行該三項優化升降機安全技術工程<見附件三>。

委員陳國樑先生建議先進行第3項優化安全技術「加裝雙重制停系統」，相信優化後升降機安全性足夠。

主席黎志雄先生表示，如第3、4、5項優化安全技術工程同時進行總工程費約\$3,515,000，請委員考慮是否進行第3、4、5項優化安全技術工程或只進行第3項優化安全技術工程，委員如沒有其他問題？請動議優化升降機安全技術工程項目。

委員陳國樑先生動議優化升降機安全技術第3項工程，委員陸禹強先生和議。

委員鄧迪波先生動議優化升降機安全技術第3、4、5項工程，委員李少鏞先生和議。

主席黎志雄先生表示，現有兩個動議方案，請委員就優化升降機安全技術工程項目進行表決。

經委員投票後，8 票贊成優化升降機安全技術第 3 項工程，7 票贊成優化升降機安全技術第 3、4、5 項工程。投票結果顯示：通過優化升降機安全技術第 3 項工程。

主席黎志雄先生表示，通過優化升降機安全技術第 3 項工程，28 部升降機總工程費約\$995,000，按採購安排及授權批核開支條例需登報公開招標，請管理公司草擬標書，下次會議再行商討。

3.2 A 至 N 地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣

主席黎志雄先生表示，A 至 N 地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，當遇天氣和電壓不穩定時，引致升降機電源跳掣停頓做成困人事件，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，每座費用約\$16,000 總費用\$224,000。

委員陳國樑先生表示，香港天氣越來越差，懸掛 9 號和 10 號颱風機率高，每座費用約\$16,000，費用不算高建議 A 至 N 地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣。

主席黎志雄先生表示，會議前收到業戶梁志文先生就加裝 TP-100A-MCCB 掣有提問，請委員溫鳳文小姐代為提問。

委員溫鳳文小姐代業戶梁志文先生提問，本苑是否一定加裝 TP-100A-MCCB 掣，「中華電力有限公司」表示，其公司的電力穩定，加裝 TP-100A-MCCB 掣是否方便升降機維修員工作？

主席黎志雄先生表示，已即時回覆業戶梁志文先生加裝 TP-100A-MCCB 掣並不是方便升降機維修員工作。

管理公司徐志洪經理表示，本苑升降機是 VVVF(Variable Voltage and Variable Frequency) 變壓變頻驅動系統，當遇到電壓變動時該系統便發揮作用。

副主席容耀榮先生表示，升降機的准用證是由「機電工程署」簽發，在地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣是否要經「機電工程署」批核？認為有「機電工程署」的批核文件才加裝較好，同時我們亦要清楚知道要持那一類牌照的人才可以進入總電掣房工作，而升降機維修員持有的牌照可否進入總電掣房工作？

管理公司徐志洪經理表示，會議後向「機電工程署」查詢有關事宜。

主席黎志雄先生表示，待管理公司向「機電工程署」查詢後，下次會議再行商討。

3.3 第二十四次業主周年大會

主席黎志雄先生表示，第二十四次業主周年大會定於2019年7月23日(星期二)晚上七時三十分在「富豪花園新光宴會廳」舉行，本屆最後一次會議將於5月下旬或6月初召開，今次業主周年大會將會換屆改選，詢問委員可否在大會議程內，擬定議題：從當選委員中選舉管理委員會主席、副主席、秘書和司庫。

管理公司黃國浩先生表示，業主周年大會有規範和受《建築物管理條例》(第344章)約束。

委員李少鏞先生表示，管理委員會可有此權力擬定上述議題？

商場業主代表周學文先生表示，管理委員會的工作不可超越《建築物管理條例》(第344章)指引。

經委員商議後，上述事宜先向沙田民政事務處和法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」諮詢其意見。

主席黎志雄先生表示，上述事宜下次會議再行商討，建議業主周年大會籌備事宜交文康公關小組跟進。

沒有委員反對，業主周年大會籌備事宜交文康公關小組跟進。

管理公司

文康公關
小組

4 商討及議決事項

4.1 調整管理費

主席黎志雄先生表示，管理公司已制定調整管理費三個方案給委員參考，2018年7月1日住宅和停車場管理費加幅見下表，請管理公司徐志洪經理報告三個調整方案。

	A座至N座	商場	停車場
加幅	3%	8%	0%

管理公司徐志洪經理報告，2018年7月1日調升管理費後，截至2018年12月31日A座有赤字(\$205,904.89)，H座仍有赤字(\$204,683.13)，14座大廈合共有盈餘\$4,730,140.49，停車場有盈餘\$1,850,806.19，商場有赤字(\$236,820.75)。截至2018年12月31日累積盈餘\$6,344,125.93(整體財務計算)，如不按通漲調整管理費，到2019年12月31日盈餘將會大幅減少至\$2,256,886(整體財務計算)，14座大廈的盈餘將會大幅減少至\$1,778,249，有赤字的大廈將會增多<見附件四>，現提交三個調整方案供委員考慮，加幅見下表。

	A 座至 N 座	商場	停車場
方案一	5%	5%	0%
方案二	6%	6%	0%
方案三	7%	7%	0%

14 座大廈調整管理費是必須，每一座的帳戶獨立，委員可以按每一座的財務狀況調整管理費，可以不需要統一加幅，停車場今年度凍結管理費。

主席黎志雄先生表示，現時有三個調整管理費方案，委員可有其他建議？如沒有請動議住宅調整管理費採用那一個方案？

委員鄧迪波先生動議方案一：調整住宅管理費 5%，委員陳國樑先生和議。

副主席容耀榮先生動議方案二：調整住宅管理費 6%，委員陸禹強先生和議。

經委員投票後，8 名委員贊成方案一，5 名委員贊成方案二，1 名委員棄權。

主席黎志雄先生表示，通過採用方案一調整住宅管理費 5%，停車場今年度凍結管理費，2019 年 6 月 1 日生效，商場調整管理費是由商場業主「華懋集團」決定，故管理委員會不作議決。

管理公司

4.2 管理公司職員調整薪金

主席黎志雄先生表示，於 2019 年 1 月 8 日管理委員會第八次會議上，通過保安員及園藝員工調薪 4.5%，紀律獎金維持每月\$1,000(月內沒有請事假和病假及沒有違反紀律)，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，請管理公司徐志洪經理講解管理公司職員調整薪金方案。

管理公司徐志洪經理表示，管理公司 8 名職員及 2 名維修員尚未調整薪金，2018 年夜班副經理辭職後，該職位再沒有聘請，由本人兼任此職，由於有 3 名員工薪金達職位的頂薪點，建議該 3 名員工薪金上調 5%，另 7 名員工薪金上調 4.5%，在本苑工作滿一年及表現滿意者再按年資遞加一個增薪點 2%，如按上述建議調整管理公司 10 名員工薪金，每月約多付\$9,562 <見附件五>，懇請管理委員會通過上述建議該 10 名職員的加薪方案。

主席黎志雄先生表示，管理委員會已制定加薪機制，每一職位都有頂薪點，不同意員工達頂薪點而額外要求增加調薪點，管理公司職員調整薪金幅度應該劃一，管理公司職員是 13 個月薪金，委員可有其他意見？

委員溫鳳文小姐表示，管理公司於上次會議保安員和園藝員工調整薪金時，已增設夜班一個高級督察職位，並詢問夜班副經理職位是刪減還是仍未聘請？

管理公司徐志洪經理表示，現時管理公司的員工架構仍設有夜班副經理一職，只是仍未聘請。

主席黎志雄先生表示，除管理公司提出的調整方案外，委員亦可建議調整幅度。

委員李少鏊先生表示，管理公司職員近年調薪幅度頗高，建議今年 10 名職員按薪級 MO1 的時薪上調 3%。

秘書林莉玲小姐建議管理公司 10 名職員按薪級表 MO1 的時薪上調 4.5%。

委員黃志雄先生建議管理公司 10 名職員按薪級表 MO1 的時薪上調 5%。

委員鄧迪波先生建議管理公司 10 名職員按薪級表 MO1 的時薪上調 6%。

主席黎志雄先生表示，現時有四個調整薪金方案，請委員動議管理公司職員調整薪金幅度？

委員李少鏊先生動議管理公司 10 名職員按薪級表，起薪點 MO1 的時薪上調 3% 由 \$42.74 調升至 \$44.02，沒有委員和議。

秘書林莉玲小姐動議管理公司 10 名職員按薪級表，起薪點 MO1 的時薪上調 4.5% 由 \$42.74 調升至 \$44.66，副主席容耀榮先生和議。

委員黃志雄先生動議管理公司 10 名職員按薪級表，起薪點 MO1 的時薪上調 5% 由 \$42.74 調升至 \$44.88，委員陸禹強先生和議。

委員鄧迪波先生動議管理公司 10 名職員按薪級表，起薪點 MO1 的時薪上調 6% 由 \$42.74 調升至 \$45.30，沒有委員和議。

主席黎志雄先生表示，由於委員李少鏊先生和委員鄧迪波先生的動議，沒有委員和議，所以該兩個動議不成立，現時有兩個調整薪金方案，請委員進行表決。

經委員投票後，7 名委員贊成管理公司 10 名職員按薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$42.74 上調 5% 至 \$44.88。4 名委員贊成管理公司 10 名職員按薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$42.74 上調 4.5% 至 \$44.66，2 名委員棄權。

主席黎志雄先生表示，通過管理公司 10 名職員 2019 年度調整薪金按 2018 年薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$42.74 上調 5% 至 \$44.88 及在本苑工作滿一

年及表現滿意者再按年資遞加一個增薪點 2%，合共加薪 7%，由 2019 年 4 月 1 日生效。

跟進
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，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進度。

管理公司徐志洪經理報告，承辦商已按標書規格重做一個新窗框樣板，輪流放置在景峰閣和林景閣供業戶參閱，因日後以該窗框樣板作為收貨標準，現正收集業戶對新窗框樣板的意見，有業戶提出更改窗鉸用料，維修工程仍未展開。

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，「萬力消防工程有限公司」就商場冷氣系統再入圖則予消防處審核，仍等待消防處批開工紙。

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，「陳詠梅建築師樓」代表律師「李海光律師事務所」分別於 2019 年 2 月 14 日及 2019 年 3 月 12 日兩度來函予法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」要求延期答辯，我們已同意對方的延期要求，最後答辯期 2019 年 4 月 2 日 <見附件六>，管理公司繼續跟進有關事宜。

管理公司

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。

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」已準備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 <見附件七>。另外，帝皇閣共有 6 個單位天台有違例建築，有一單位業主已於 2018 年 12 月 20 日拆除違例建築，已於 2019 年 3 月 12 日通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」向餘下 5 個單位天台有違例建築業主發律師信。麗人閣共有 5 個單位天台有違例建築，有 2 名業主作

出回覆，預計 2019 年 5 月完成還原，同時通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」向餘下 3 個單位天台有違例建築業主發律師信〈見附件八〉。

跟進
管理公司

主席黎志雄先生代業戶梁志文先生提問，管理公司處理天台違例建築進度非常緩慢，現時處理業戶在外牆加裝晾衫架進度如何？

管理公司徐志洪經理表示，已開始巡視全屋苑和紀錄有多少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。

主席黎志雄先生表示，早前法團會議室門外帝皇閣 3 樓 F 室的窗台邊有石屎剝落墮下，該處有很多途人經過非常危險，建議在該處加裝防禦措施，另舊區天台有違例建築，建議管理公司先發警告信予愛都閣和碧華閣單位天台有違例建築業主。

管理公司

委員陳國樑先生表示，管理公司應同時檢查各大廈外牆可有石屎剝落現象。

管理公司

經委員商討後，請管理公司探討在法團會議室門外加裝防禦措施的可行方案，提交管理委員會商討。

管理公司

6 其他事項

- i. 委員溫鳳文小姐表示，有業戶詢問富豪花園遊樂會，現進行裝修是租予甚麼公司營運？

商場業主代表周學文先生表示，富豪花園遊樂會已租予攀石會，現正進行裝修。

- ii. 主席黎志雄先生表示，2019 年 3 月 19 日收到水務署來函，現邀請有興趣加入客戶聯絡小組的客戶出任新一屆委員，以隨機抽籤方式，而法團在這情況下獲選，如我們有興趣加入客戶聯絡小組，需要委派一名委員為代表出席每隔四個月舉行會議或活動，任期兩年，委員如有興趣加入客戶聯絡小組，請向法團助理李惠姚小姐報名，須於 2019 年 4 月 1 日前回覆水務署〈見附件九〉。

法團助理

7 散會時間

二零一九年三月二十八日十一時五十五分

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