

沙田富豪花園業主立案法團

第十三屆管理委員會

第十次會議

會議紀錄

日期：二零一九年六月十一日（星期二）
時間：晚上九時十九分
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 陸禹強 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
林莉玲 容耀榮 陳國強 陳國樑 林開發 陳志宏（19位）
請假：黃國存 蘇治民 溫鳳文 周學文（商場業主代表）
列席：黃國浩 徐志洪（管理公司代表） 梁志文
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第九次會議紀錄

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九次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第九次會議紀錄〈見附件一〉。

2 覆核及通過 2018 年度富豪花園財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2018 年度富豪花園財務核數報告在 2019 年 5 月 6 日財務及核數小組第二次會議上修訂及審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已於會前派給委員參閱〈見附件二〉。委員如沒有問題？請動議通過 2018 年度富豪花園財務核數報告。

委員陳國強先生動議通過 2018 年度富豪花園財務核數報告，委員榮琦先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2018 年度富豪花園財務核數報告，並提交第二十四次業主周年大會通過。

3 覆核及通過 2018 年度管理委員會財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2018 年度管理委員會財務核數報告在 2019 年 5 月 6 日財務及核數小組第二次會議修訂及審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已於會前派給委員參閱〈見附件二〉。委員如沒有問題？請動議通過 2018 年度管理委員會財務核數報告。

跟進

管理委員會

委員陳鴻駒先生動議通過 2018 年度管理委員會財務核數報告，委員陳國強先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2018 年度管理委員會財務核數報告，並提交第二十四次業主周年大會通過。

主席黎志雄先生表示，通過的 2018 年度富豪花園及管理委員會財務核數報告將刊登在第 70 期法團通訊，並派發給全苑業戶。

管理委員會

法團助理

4 續議事項

4.1 優化升降機安全技術工程

主席黎志雄先生表示，上次會議通過優化升降機第 3 項「加裝雙重制停系統」安全技術工程已登報公開招標，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，2019 年 5 月 8 日就優化升降機第 3 項「加裝雙重制停系統」安全技術工程登報公開招標〈見附件三〉，屆截標日 2019 年 5 月 17 日沒有公司前來取標，只收到現時保養承辦商「其士(香港)有限公司」的報價單，由於已登報公開招標但沒有公司前來取標，詢問委員是否就有關工程再一次登報公開招標？

主席黎志雄先生表示，2019 年 5 月 20 日因「中華電力有限公司」位於圓洲角的變電站因高壓輸電系統故障，引致本苑升降機電源跳掣停止運作，舊區有業戶被困升降機內，由於 A 至 H 座的升降機是沒有安裝對講機，被困的業戶未能與大堂保安員通話，便召喚消防員到場救援，所以在標書內以選擇工程項目：A 至 H 座升降機「加裝對講機」每部費用 \$30,000，共 16 部升降機總費用約 \$480,000，招標後由每座業主委員會決定是否在升降機「加裝對講機」，按採購安排指引工程費 \$200,000 以上需要登報公開招標，建議再一次登報公開招標。

沒有委員反對，一致通過優化升降機第 3 項「加裝雙重制停系統」和「加裝對講機」安全技術工程再一次登報公開招標。

管理公司

4.2 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100-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。

委員陳鴻駒先生表示，升降機停止運作不一定是停電，如即時在地面總電掣房啟動加裝的掣，同時被困的人自行開啟升降機門，對被困的人來講是非常危險，維修員需要檢查升降機停頓原因，才重新啟動電掣令升降機再行運作，認為在升降機加裝對講機好過在 A 至 N 地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣。

業戶梁志文先生表示，如升降機停頓重新啟動運作相信有既定程序和指引。

委員周澤亨先生詢問，如在 A 至 N 地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣，升降機機房的電源開關掣是否會廢除？亦相信重新啟動升降機有既定程序。

管理公司徐志洪經理表示，升降機機房的電源開關掣是不會廢除。

委員周澤亨先生表示，升降機擁有兩個電源開關掣，當遇到電壓不穩時，是否會同時跳掣？

管理公司徐志洪經理表示，相信不會同時跳掣，應該敏感度較高的先跳掣。

主席黎志雄先生表示，在 A 至 N 地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣沒有逼切性，委員提出的問題和擔憂，會議後，請管理公司徐志洪經理再以書面向「其士(香港)有限公司」和「機電工程署」查詢，下屆再行跟進。

管理公司

4.3 第二十四次業主周年大會事宜

主席黎志雄先生表示，第二十四次業主周年大會將於 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，會前法團助理李惠姚小姐已將大會通知書、委任代表的文書、認收委任代表文書的收據、第十四屆管理委員會委員競選提名通告和提名書，已送交委任代表文書的單位、車位一覽表及邀請嘉賓名單的文書已經派發給各委員，邀請嘉賓：民政事務處黃震威先生、沙田警民關係組代表趙漢忠警長、法團法律顧問廖建華大律師、法團顧問吳欽秋先生、趙敏明先生、蔣德明先生及管理公司行政主任黃國浩先生<見附件四>。上次會議委員提出去信沙田民政事務處，查詢可否在第二十四次業主周年大會議程內，擬定議題：從當選委員中選出第十四屆管理委員會秘書和司庫，有否觸犯《建築物管理條例》(第 344 章)的指引，2019 年 4 月 26 日法團就有關事宜去信沙田民政事務處，2019 年 5 月 8 日沙田民政事務處來信回覆，《條例》沒有賦權民政事務處職員就《條例》的條文和大廈公契(公契)的規定作出詮釋，或就大廈管理事宜及會議程序的爭議作出裁決，法團擬定業主大會的議程前，可先參考《條例》及公契的規定，法團對《條例》或公契的詮釋有疑問，法團可考慮徵詢獨立法律意見<見附件五>。2019 年 5 月 21 日文康公關小組第八次會議後，管理公司徐志洪經理亦向法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」諮詢其意見，「趙、司徒、鄭律師事務所」表示，管理委員會如擬定議題：從當選委員中選出第十四屆管理委員會秘書和司庫，於業主周年大會上會被受爭議，所以大會議程 7：選舉第十四屆管理委員會主席、副主席、秘書和司庫<見附件四>。

法團顧問吳欽秋先生表示，《建築物管理條例》(第 344 章)條例中，管理委員會秘書和司庫可以由非管理委員會委員、非業主或聘請專業人士出任，管理委員會可先在會議上通過業主周年大會議程。

管理公司黃國浩先生表示，管理委員會均希望該兩個職位由委員擔任，除非沒有委員擔任才考慮外聘。

主席黎志雄先生表示，委員對第二十四業主周年大會議程可有異議？

沒有委員反對，一致通過第二十四業主周年大會議程<見附件四>。

主席黎志雄先生表示，大會程序通知書和委任代表的文書將於 2019 年 7 月 8 日張貼各座大堂及派予業戶，2018 至 2019 年度管理委員會工作報告已在文康公關小組第八次會議上稍作修改，2018 至 2019 年度管理委員會工作報告、富豪花園和管理委員會 2018 年度財務核數報告，富豪花園資產負債表共六頁<見附件六>，將刊登在第 70 期法團通訊，並已交「圖文印刷公司」排版，預計七月初派予業戶，委員如有修改建議請 6 月 14 日前通知法團助理李惠姚小姐，並請委員預留時間出席業主周年大會。

法團助理

5 商討 2019 年度財務報告核數承辦商

管理公司徐志洪經理表示，管理公司已發邀請信給八間香港註冊執業會計師事務所報價承辦本苑財務報告核數工作，屆截標日期 2019 年 5 月 24 日收到兩份報價單，八間會計師事務所回覆如下：

公司名稱	費用	備註
許清安會計師事務所	\$24,800	本苑上年度之核數師
進高會計師事務所有限公司	\$41,000	首次報價
勞偉安會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
方盧會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
煒輝會計行	沒有回覆	已電話回覆不作報價
勤信會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
俞功成會計師樓	沒有回覆	已電話回覆不作報價
李潔瑩執業會計師	沒有回覆	已電話回覆不作報價

「許清安會計師事務所」是本苑過去十六年的財務報告核數承辦商，報價比上年度增加\$1,200(+5.1%)，若委員對該公司過往的工作沒有太大問題，建議繼續聘請「許清安會計師事務所」為 2019 年度財務報告核數承辦商<見附件七>。

主席黎志雄先生表示，由於有兩間公司報價，按法例聘請財務核數報告承辦商需提交業主周年大會議決，由出席業主投票選取 2019 年度財務報告核數承辦商。

委員陳國樑先生推薦「許清安會計師事務所」為2019年度財務報告核數承辦商，委員劉相茂先生和議。

跟進

沒有委員反對，一致同意「許清安會計師事務所」以標價\$24,800成為本苑2019年度財務報告核數承辦商，並提交第二十四次業主周年大會議決。

管理委員會

6 跟進事項

6.1 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，景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程已於2019年4月29日展開，承辦商在拆除舊窗框的時候，樓層內的牆磚有爆裂或脫落，承辦商會在牆磚剝落的位置鋪上新的磚，惟新和舊的磚有色差，承辦商建議樓層內窗框的牆磚全部更換較為美觀，每一層費用\$3,000，是否進行更換稍後在景峰閣和林景閣業主委員會大會上，再與出席業主商討。

主席黎志雄先生表示，就有關工程法團2019年5月2日去信「華懋集團」要求免收上述工程經理人酬金，2019年5月6日「華懋集團」來函回覆，該項目的工程金額豁免收取經理人酬金〈見附件八〉，景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程交由管理公司繼續跟進。

管理公司

6.2 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，再聘請有關工程公司入圖則和維修後，遞交圖則予消防處審核，現階段仍等待消防處批開工紙。

管理公司

6.3 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，2019年4月8日法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」收到「陳詠梅建築師樓」就保安控制室的抗辯書〈見附件九〉，早前法團就有關事宜已聘請大律師代表法團上庭，稍後本人須上法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」錄取口供，管理公司繼續跟進有關事宜。

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

6.4 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〈見附件十〉。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，2019 年 6 月 3 日已通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」向該 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，已經逾期仍未清拆，將發律師信予該兩名業主，2019 年 6 月 3 日已通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」向另外 3 個單位天台有違例建築業主發律師信，有一單位業主收到律師信後，來信要求將限期延至 2019 年 11 月〈見附件十〉。

業戶梁志文先生表示，管理公司處理天台違例建築進度非常緩慢，拖延時間太長，在處理上應有一定程序，管理公司不應該批准天台有違例建築的業主延期 6 個月。

委員林開發先生表示，建議管理公司只接受每一個業主，就拆除天台的違例建築給予延期 3 個月，限期後處理上要強硬，不可以給予無限延期。

經委員商討後，天台有違例建築的業主收到律師信限期過後仍未清拆，法團向其採取法律行動，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，管理公司應加快速度處理天台違例建築。

管理公司

主席黎志雄先生表示，2019 年 1 月 8 日管理公司向愛都閣和碧華閣天台有違例建築的業主發警告信，現時進度如何？

管理公司徐志洪經理表示，警告信限期已過計劃向該兩單位業主發律師信。

管理公司

7 其他事項

- i. 主席黎志雄先生表示，早前收到碧華閣一業主投訴，他居住的樓層有業主將單位分間成多間獨立房間(俗稱劏房)，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，該單位已向管理公司申請裝修，現正進行工程，收到投訴後，管理公司即時派員工到上址視察，發覺該單位已分間成多間房間，就有關事宜已致電屋宇署投訴，2019 年 6 月 11 日屋宇署派員到本苑上址視察，但未能進入單位內，屋宇署人員表示將翻查紀錄該單位可有申請小型工程，管理公司會加緊留意該單位工程進度。

管理公司

跟進

管理公司

- ii. 業戶梁志文先生表示，管理公司每月 1 號便向業主發出管理費繳款通知書，就算是自動轉帳的業主也收到繳款通知書，浪費資源之餘亦不環保。

管理公司徐志洪經理表示，會跟進有關事宜。

8 散會時間

二零一九年六月十二日零時五分

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