

沙田富豪花園業主立案法團
第十四屆管理委員會
第一次會議
會議紀錄

日期：二零一九年九月十日（星期二）
時間：晚上九時十一分
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 冼國信 陳鴻駒 蕭瑞蓉 黃恩偉 榮琦
周澤亨 黃志雄 黃國存 林莉玲 容耀榮 陳國強
陳國樑 蘇治民 溫鳳文 周學文（商場業主代表）（17位）
請假：陸禹強 劉相茂 鄧迪波 徐燕玲 林開發 陳志宏
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 莫啟源
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第十三屆管理委員會第十次會議紀錄

主席黎志雄先生表示，委員可有其他修改建議，如沒有其他建議，請委員通過第十三屆管理委員會第十次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第十三屆管理委員會第十次會議紀錄。

<見附件一>

2 通過2019年7月23日第二十四次業主周年大會會議紀錄

主席黎志雄先生表示，會前沒有收到委員的修改建議，委員可有其他修改建議，如沒有其他建議，請委員通過2019年7月23日第二十四次業主周年大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過2019年7月23日第二十四次業主周年大會會議紀錄。 <見附件二>

3 管理公司員工架構及工作流程簡介

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理講解管理公司員工架構及各職位工作範疇。

管理公司徐志洪經理表示，本苑員工架構：客戶服務部職員8人、保安員76人、園藝員工5人、維修部員工2人，合共91人，現職員工77人（停車場主管一職待聘、日班保安員尚欠6.5人、夜班保安員尚欠6.5人），上述職位員工均由管理公司直接招聘，每年均有保安員退休，保安員招聘困難，人手仍舊短缺，另外，聘請1名泥水代工和1名維修部主管代工，

跟進

該兩名代工不包括員工架構內，清潔服務及水電維修是外判合約，員工由外判承辦商自行聘請在本苑工作，各職位的工作範疇及工作時間詳列附表，請委員參閱提交的文件〈見附件三〉。

主席黎志雄先生表示，管理公司員工架構及各職位工作範疇與已往一樣沒有改變，惟聘請保安員困難，以致長期人手短缺。法團管理委員會聘請兩名法團助理，處理法團管理委員會事務，李惠姚小姐星期一、二、四、五，下午3時至7時當值，鄭穎恩小姐星期一、四，晚上7時30分至10時當值。

4 採購安排及授權批核開支事宜

管理公司徐志洪經理表示，請委員參閱第十三屆管理委員會第一次會議時通過的採購安排及授權批核開支附表〈見附件四〉。

	開支款項	報價 / 投標書數目	批核
1	10,000 元以下	最少二份報價	管理公司
	10,001 元至 50,000 元	最少三份報價	管理公司
2	50,001 元至 100,000 元	最少四份投標書	管理委員會
3	100,001 元至 200,000 元	最少五份投標書	管理委員會
4	200,000 元以上但不超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會
5	超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會及業主大會

另外，每座大廈每一項工程費超過壹萬圓，管理公司屋苑主任在工程前將知會該大廈業主委員會主席，建議第十四屆管理委員會採購安排及授權批核開支按第十三屆管理委員會的決定維持不變。

主席黎志雄先生表示，過去我們採用的五項方案，是依照建築物管理條例(第 344 章)及廉政公署的採購建議，2019 年度管理費財政預算總開支是 \$44,844,228.83(20% 約 \$8,968,845)，第五項開支款項超過法團全年預算的 20% 約 \$8,968,845，經管理委員會審核後，必須由業主大會投票通過，委員對採購安排及授權批核開支可有其他意見？如沒有請委員通過採購安排及授權批核開支。

沒有委員反對，一致通過第十四屆管理委員會的五項採購安排及授權批核開支如下：

	開支款項	報價 / 投標書數目	批核
1	10,000 元以下	最少二份報價	管理公司
	10,001 元至 50,000 元	最少三份報價	管理公司
2	50,001 元至 100,000 元	最少四份投標書	管理委員會
3	100,001 元至 200,000 元	最少五份投標書	管理委員會
4	200,000 元以上但不超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會
5	超過法團全年預算的 20%(\$8,968,845)	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會及業主大會

主席黎志雄先生表示，通過第十四屆管理委員會的五項採購安排及授權批核開支，請管理公司將採購安排及授權批核開支張貼在每座大堂和派予每座大廈業主委員會主席參閱。

5 成立工作小組及推選小組召集人

主席黎志雄先生表示，上一屆管理委員會成立三個工作小組，包括：財務及核數小組、工程維修小組及文康公關小組等，委員是否同意今屆繼續保留原有三個工作小組或增設其他工作小組？

沒有委員反對，一致通過繼續保留原有的三個工作小組。

主席黎志雄先生表示，請委員推選財務及核數小組召集人。

委員黃國存先生推選委員陳鴻駒先生為財務及核數小組召集人，委員龔鏡泉先生和議。

沒有委員反對，一致通過陳鴻駒先生為財務及核數小組召集人。

主席黎志雄先生表示，請委員推選工程維修小組召集人。

委員陳鴻駒先生推選委員容耀榮先生為工程維修小組召集人，委員溫鳳文小姐和議。

沒有委員反對，一致通過委員容耀榮先生為工程維修小組召集人。

主席黎志雄先生表示，請委員推選文康公關小組召集人。

委員龔鏡泉先生推選秘書林莉玲小姐為文康公關小組召集人，委員冼國信先生和議。

沒有委員反對，一致通過秘書林莉玲小姐為文康公關小組召集人。

主席黎志雄先生表示，各工作小組的事宜在會議上初步商討後，再提交管理委員會商議及通過，請委員盡量抽時間參加各小組工作。

6 聘請 2020-2021 年度常年法律顧問

主席黎志雄先生表示，第十三屆管理委員會聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問，2018 至 2019 年常年法律顧問費\$20,000(兩年)。管理公司已就有關事宜發信邀請三間律師事務所進行報價，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，管理公司向三間律師事務所發出邀請報價信，只收回「趙、司徒、鄭律師事務所」的報價，餘下兩間公司回覆不作報價，聘請的常年法律顧問提供的服務與往年一樣，合約期兩年。「趙、

司徒、鄭律師事務所」兩年標價\$20,000 與往年一樣，她亦是本苑過去八年的常年法律顧問，其服務表現理想，反應迅速，有問必答，值得信賴，建議繼續聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問<見附件五>。三間律師事務所報價如下：

公司名稱	標價(兩年)
趙、司徒、鄭律師事務所	\$20,000
侯穎承、周明寶律師事務所	不作報價
銘德有限法律責任合夥律師事務所	不作報價

主席黎志雄先生表示，由於只有一間律師事務所回覆，委員是否接納「趙、司徒、鄭律師事務所」報價，聘請其為常年法律顧問承辦商。

沒有委員反對，一致通過繼續聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問，標價\$20,000，為期兩年，由2020年1月1日至2021年12月31日。

管理公司

7 續議事項

7.1 優化升降機安全技術工程

主席黎志雄先生表示，優化升降機第3項「加裝雙重制停系統」安全技術工程已進行第二次登報公開招標，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8月12日就優化升降機第3項「加裝雙重制停系統」安全技術工程再次登報公開招標，是次標書內加入A至H座1-2號升降機加裝對講機系統(選擇工程項目)，屆截標日2019年8月27日，只收到現時保養承辦商「其士(香港)有限公司」的一份標書。

主席黎志雄先生表示，優化升降機第3項「加裝雙重制停系統」安全技術工程已是第二次登報公開招標，只收到現時保養承辦商「其士(香港)有限公司」的標書，是否接納該公司提交的標書，請委員進行動議？

副主席陳國樑先生動議接納「其士(香港)有限公司」提交的標書，委員黃恩偉先生和議。

沒有委員反對，通過接納「其士(香港)有限公司」提交的標書，管理公司徐志洪經理即席開啟「其士(香港)有限公司」提交的標書，今次招標除優化升降機第3項「加裝雙重制停系統」安全技術工程外，並加入A至H座1-2號升降機加裝對講機系統(選擇工程項目)<見附件六>。

開標結果如下：

項目	內容	數量	單價	金額
(3)加裝雙重制停系統	A座至D座1-2號升降機、 E座2號升降機、F座至N 座1-2號升降機	27台	\$37,000	\$999,000
	E座1號升降機	1台	\$53,000	\$53,000

(2)加裝對講機系統	A 座至 H 座 1-2 號升降機	16 台	\$32,000	\$512,000
			總金額	\$1,564,000

跟進

主席黎志雄先生表示，「其士(香港)有限公司」標書價格，與 2019 年 1 月 8 日派員出席管理委員會第八次會議，向委員講解優化升降機工程時的報價為高，請管理公司徐志洪經理向「其士(香港)有限公司」負責人查詢為何價格上升和第二項目加裝對講機系統的工程細節，該項目雖然是選擇工程但必須 A 至 H 座 1-2 號升降機一起進行工程，待管理公司徐志洪經理向「其士(香港)有限公司」查詢後，下次會議再行商討。

管理公司

7.2 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，A 至 N 座地面總電掣房加裝 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表示，就 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣事宜，已於 2019 年 4 月 18 日去信向「其士(香港)有限公司」查詢，2019 年 6 月 3 日收到「其士(香港)有限公司」的覆信，已在 2019 年 6 月 11 日第十三屆管理委員會第十次會議上宣讀，覆函表示，有關工程不會影響升降機運作及保養工作，對此工程沒有異議，對其了解上述工程並不牽涉升降機之法例要求，至於是否符合香港其他法例，請本苑自行向相關電業承辦商查詢〈見附件七〉。於會議上有委員提出就上述事宜去信「機電工程署」查詢，會議後管理公司去信「機電工程署」，2019 年 6 月 26 日收到「機電工程署」的覆信，回覆如下：〈見附件八〉

- 1) 有關固定電力裝置的改裝或增設工作無須向本署申請或諮詢，
- 2) 根據《電力條例》(第 406 章)，裝置擁有人須僱用註冊電業承辦商進行電力工作(如：檢查或加改固定電力裝置)，受僱於註冊電業承辦商的註冊電業工程人員會，根據電力(線路)規例工作守則”(工作守則)的要求去加改固定電力裝置。
- 3) 此外，根據《電力(路線)規例》(第 406 E 章)第 19 (1)條，固定電力裝置完成後(包括修理、改裝或增設工作完成後)在通電以供使用前，必須由註冊電業工程人員檢查、測試及發出證明書(俗稱 WR1)，以確認該裝置符合規例的規定。在一般情況下，固定電力裝置擁有人無須就其電力裝置的改裝或增設工作向本署提交完工證明書(俗稱 WR1)。
- 4) 由於上述工程可能涉及消防裝置的供電系統，閣下可能需要通知消防處。

管理公司徐志洪經理表示，加裝的 TP-100A-MCCB 掣日後命名為(升降機重新啟動掣)，當遇到電壓不穩時，升降機機房的電源開關掣是不會跳掣，只要在地面總電掣房啟動 TP-100A-MCCB 掣，升降機便會重新運作。

委員周澤亨先生表示，進入地面總電掣房啟動加裝 TP-100A-MCCB 掣，

必須是註冊電業工程人員或升降機維修員，並由管理公司 1 名物業主任陪同下方可入內工作，以確保工作者的人身安全。

主席黎志雄先生表示，委員是否贊成 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣請進行投票議決？

經委員投票後，13 名委員贊成，2 名委員反對，1 名委員棄權。

結果顯示：通過 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣(升降機重新啟動掣)。

主席黎志雄先生表示，通過 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。會後請管理公司徐志洪經理去信消防處查詢地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣會否影響消防裝置的供電系統，下次會議再行商討。

管理公司

8 商討本苑保安事宜

主席黎志雄先生表示，曾於 2019 年 6 月 11 日第十三屆管理委員會第十次會議上，討論碧華閣有一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跟進情況。

管理公司徐志洪經理表示，該業主將單位分間為 11 間獨立房間(俗稱劏房)，已出租予就讀大學的女生，管理公司到現時未有收到業戶因該單位發出噪音或滋擾的投訴，由於碧華閣現時出入人流比較多，已吩咐大廈保安員加強進入人士登記，管理公司會加倍留意碧華閣的保安工作。

管理公司

9 跟進事項

9.1 第二十四次業主周年大會事宜

主席黎志雄先生表示，在第二十四次業主周年大會後，法團收回一份業主的意見書，有關停車場加裝電動車充電設施<見附件九>，是次業主周年大會委員可有意見？

委員容耀榮先生表示，每年業主周年大會進行的時間頗長，有業主在大會進行時中途離開，請管理公司留意出席業主大會的人數，以免因出席人數不足而不符合法例要求。

主席黎志雄先生表示，每年業主周年大會出席業主非常踴躍，雖然大會進行時有業主離開，相信管理公司有留意出席的人數，同時沙田民政事務處社區聯絡主任也在大會現場，觀察到現場情況，多謝委員容耀榮先生的提醒，另停車場加裝電動車充電設施請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，停車場加裝電動車充電設施早前「Smart Charge (HK) Limited」(「香港電訊 (HKT)」與「中電控股(中電)中華電力有限公司」合夥公司)提交資料予管理公司參考，由於工程要從電掣

房拉明線到停車場車位安裝電動車充電設施，所以有關計劃須先得業主立案法團同意才可以推行，待「Smart Charge (HK) Limited」提交完整的服務計劃書再作探討。

主席黎志雄先生表示，停車場加裝電動車充電設施大勢所趨，建議有關事宜交由工程維修小組跟進。

沒有委員反對，停車場加裝電動車充電設交由工程維修小組跟進。

工程維修
小組

9.2 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，商場正進行冷氣通風系統維修工程，需將圖則和維修證書遞交予消防處審核，現階段仍等待消防處批核開工紙，收到開工紙會通知承辦商。

管理公司

9.3 景峰閣及林景閣樓層窗台維修事宜

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告景峰閣及林景閣樓層窗台維修的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，景峰閣及林景閣樓層窗台維修工程接近完工，有業主要求修補窗台的膠邊，稍後兩座會清洗窗台位的外牆，完成所有工程後，工程顧問「博德顧問有限公司」派員巡視各樓層可有執漏的地方，然後再通知管理公司和兩座業主委員會主席進行驗收。

管理公司

9.4 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」已申請法庭案件指示，雙方律師正安排證人錄取口供，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

9.5 天台違例建築

主席黎志雄先生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，天台違例建築的工作進度緩慢，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。帝皇閣共有 6 個單位天台有違例建築，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，一單位已申請 2019 年 9 月 16 日裝修還原，兩單位申請延期至 2019 年 11 月 30 日進行還原，另外，兩單位沒有回覆將通知律師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。麗人閣共有 5 個單位天台有違例建築，三個單位業主已於 2019 年 8 月 31 日拆除違例建築，一單位申請延期至 2019 年 11 月 30 日進行還原工程，另一單位沒有回覆將通知律師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>。

主席黎志雄先生表示，2019 年 1 月 8 日管理公司已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？另外，去年愛都閣一業主購入單位時，管理公司已經發警告信給該單位業主，通知其在天台範圍非法加建構築物，本人亦發現該單位在裝修期間在天台加建構築物，已即時向管理公司多次投訴，並要求管理公司立刻去處理，發覺直到現時管理公司仍未有向該單位業主採取任何行動？

管理公司徐志洪經理表示，愛都閣和碧華閣各有 1 個單位天台有違例建築，2019 年 6 月 14 日法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」向該兩名業主發律師信<見附件十一>，愛都閣業主 2019 年 6 月 27 日來信要求將限期延期至 2019 年 10 月<見附件十二>，碧華閣業主通知管理公司於 9 月完成還原，會議後即時去處理主席投訴愛都閣的天台違例建築。

管理公司

主席黎志雄先生表示，管理公司應按其還原工程進度作出寬限期，同時要加緊執行工作，以免影響我們工作進度。

管理公司

10 其他事項

- i. 司庫陳國強先生表示，法團管理委員會每月的營運費\$12,000(管理公司每月由公共地方賬戶撥入)，環保衣物回收每月\$2,800(非經常收入)，每月收入\$14,800。每月經常支出：委員津貼、兩名法團助理薪金、強積金、電話費、互聯網服務費、法團常年法律顧問費、網址及服務組合費和雜項等，每月支出約\$15,070，未計算每年的其他活動支出，2018 年度總收入 \$180,549.57，總支出 \$248,970.66，2018 年度赤字 **(\$68,421.09)**，截至 2019 年 8 月份法團管理委員會支票戶口結餘\$28,181.58，定期結餘\$100,153.54 合共\$128,335.12<見附件十二>。現時管理公司每月撥入\$12,000 不足以法團的日常營運開支，建議將每月營運費增加\$5,000 即每月\$17,000。

主席黎志雄先生詢問委員可有提問或異議？

沒有委員有異議和反對，通過法團管理委員會每月的營運費由\$12,000 增加至每月\$17,000，2019 年 10 月生效。

管理公司

- ii. 主席黎志雄先生表示，收到業戶投訴帝皇閣和翡翠閣天上天的衛生問題，該處去水位經常被雜物和垃圾阻塞，引致長期積水和長滿青苔，由於有青苔清潔工在天上天進行清潔時有危險，建議加裝防墮設施，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，自從在新區低層加裝防盜設施後，清潔工上天上天時有點困難，計劃在新區安裝兩條「貓梯」上天上天，帝皇閣和翡翠閣安裝防墮欄杆，以確保員工進行清潔時安全。

主席黎志雄先生表示，待管理公司搜集資料後，下次會議再行商討。

- iii. 主席黎志雄先生表示，收到業戶投訴新區網球場和游泳池的清潔問題，網球場地面發黑和有積水，該位置屬發展商「華懋集團」，管理公司怎樣安排清潔？

管理公司徐志洪經理表示，清潔新區網球場和游泳池範圍，包括在清潔服務合約內，承辦商每月派員工清潔兩次，由於地面殘舊看起來好似污穢。

管理公司

管理公司

11 散會時間

二零一九年九月十日晚上十一時四十七分

沙田富豪花園業主立案法團 第十四屆管理委員會

主席：黎志雄

秘書：林莉玲