

沙田富豪花園業主立案法團
第十四屆管理委員會
第二次會議
會議紀錄

日期：二零一九年十一月十九日（星期二）
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：陸禹強 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 劉相茂 榮琦
周澤亨 黃志雄 鄧迪波 黃國存 林莉玲 容耀榮
徐燕玲 陳國強 陳國樑 蘇治民 溫鳳文（18位）
請假：龔鏡泉 蕭瑞蓉 林開發 陳志宏 周學文（商場業主代表）
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 通過第一次會議紀錄

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一次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第一次會議紀錄〈見附件一〉。

2 續議事項

2.1 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」及第2項「加裝對講機系統」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，上次會議後，就委員提出的第3項「加裝雙重制停系統」工程的標價和第2項「加裝對講機系統」的工程細節向「其士(香港)有限公司」負責人查詢，2019年10月15日收到「其士(香港)有限公司」的信件回覆，將第3項28台升降機「加裝雙重制停系統」的入標價\$1,052,000調整為\$995,000，第2項「加裝對講機系統」更改施工程序：加鋪電話線由升降機的中途箱接駁至機房及地下大堂升降機門口側之房間內，並將每台升降機的入標價\$32,000調整為\$20,000，16台升降機總標價\$320,000，兩項優化升降機安全技術工程總標價\$1,315,000，付款方法：合約簽署後支付訂金30%，貨到工地後支付35%，工程完成後支付35%〈見附件二〉。

主席黎志雄先生表示，標書價施工程序：加鋪電話線由升降機的中途箱接駁至機房及由轎廂至地下大堂保安崗位，調整標價後施工程序：將對

跟進

講機放在地下大堂升降機門口側之房間內，委員可有其他意見？

委員陳鴻駒先生表示，將對講機放在地下大堂升降機門口側之房間內，如有人被困升降機保安員要離開崗位才可以使用對講機，對講機擺放的位置是否看到閉路電視屏幕？如使用樓層的電話線由升降機接駁到保安崗位的電話又是否可行？

經委員討論後，第 2 項目「加裝對講機系統」除將對講機放在地下大堂升降機門口側之房間內外，可有其他可行的方案？建議邀請「其士(香港)有限公司」負責人出席會議向委員講解。

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理邀請「其士(香港)有限公司」負責人出席會議向委員講解，第 2 項目「加裝對講機系統」的施工程序，建議有關事宜交由工程維修小組跟進。

沒有委員反對，有關事宜交由工程維修小組跟進。

工程維修
小組

2.2 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，上次會議後，已於 2019 年 10 月 20 日以電郵向消防處諮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〈見附件三〉，2019 年 11 月 5 日收到消防處電郵回覆，回覆如下〈見附件四〉：

根據消防處的《最低限度之消防裝置及設備與裝置及設備之檢查、測試及保養》，所有需要安裝電力裝置的消防裝置均須由主要電源和輔助電源供電，並符合相關標準及規格。

假若相關工程涉及消防裝置平面圖則或固定設備的位置的改動(包括消防裝置的電力供應系統改動)，除了須提交消防裝置證書(F.S.251)的副本外，亦須向消防處新建設課提交符合安全證明書(即 FSI/314A)和兩份完工後的消防裝置平面圖則，因此，根據於《消防處通函》第 4/1996 號第 VI 部第 4 段，建議委聘一名註冊消防裝置承辦商提交所需文件到消防安全總區新建設課。

委員周澤亨先生表示，地面總電掣房原有 TP-100A-MCCB 掣，現在加裝 TP-100A-MCCB 掣供電給大廈兩部升降機使用，屬兩個獨立供電系統，理應不影響消防裝置的供電系統。

主席黎志雄先生表示，上次會議已投票通過 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。委員如沒有其他問題，請管理公司徐志洪經理就有關工程登報進行公開招標。

管理公司

3 商討碧華閣更換升降機上升總線事宜

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告碧華閣更換升降機上升總線事宜。

管理公司徐志洪經理報告，2019年7月22日碧華閣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，由於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，2019年10月2日邀請有關工程公司進行報價，共收到五份報價〈見附件五〉，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	\$89,900
新成利建築工程有限公司	\$104,800
永陞科技有限公司	\$107,000
港新工程公司	\$110,000
譽駿(香港)有限公司	\$112,600

上述事宜已通知碧華閣業主委員會主席和各委員，主席戴嬋娟小姐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，便通知承辦商訂購物料進行維修工程。

沒有委員反對，一致確認碧華閣更換升降機上升總線工程。

管理公司

4 跟進事項

4.1 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已於2019年10月28日完成工程，工程顧問「博德顧問有限公司」亦派員巡視各樓層維修後的情況，現時仍有些地方需要清潔和執漏，稍後將與工程顧問「博德顧問有限公司」進行驗收。

主席黎志雄先生表示，景峰閣及林景閣樓層窗台維修工程已經完工，下次會議不再跟進。

4.2 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，商場仍進行冷氣和通風系統維修工程，完成後需入兩張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

4.3 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，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」正與對方律師交換法律文件，開庭前法庭安排雙方代表律師進行調解，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。

管理公司

4.4 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」已向法庭入稟狀向其採取法律行動，律師費\$35,000，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，一單位已申請裝修還原 2019 年 9 月 16 日開工仍未完工，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，有一單位收到律師信沒有回覆，管理公司通知律師安排入稟狀向其採取法律行動，但該單位業主向管理公司表示，所有物品屬於鄰近單位，管理公司正相約該兩名單位業主了解實況〈見附件六〉。愛都閣有 2 個單位天台有違例建築，一單位業主已於 2019 年 10 月拆除違例建築，另一單位 2019 年 10 月正進行還原工程。碧華閣有 1 個單位天台有違例建築，該單位業主已於 2019 年 9 月拆除違例建築〈見附件七〉。

管理公司

主席黎志雄先生表示，管理公司應加緊執行天台違例建築工作，以免影響我們工作進度。

管理公司

5 商討 2020 年度各項保險合約承辦商

主席黎志雄先生表示，本年度各項保險將於 2019 年 12 月 31 日屆滿，2020 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 2019 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

6 其他事項

- i. 委員陸禹強先生表示，發覺碧華閣中層 B 單位有食水管的喉碼鬆脫，以致食水管脫離外牆，恐怕該食水管會爆裂，管理公司是否知道有此事宜？

管理公司徐志洪經理表示，會議後將向負責職員查詢及跟進有關事宜。

(會後註：碧華閣 13B 至 16B 單位食水管，經視察後，發現在 15 樓至 17 樓 B 單位外牆食水管的喉碼鬆脫，上述食水管屬於有關單位業主擁有，需要該業主自行付費維修，管理公司現正協助這些單位業主如何妥善維修食水管。)

- ii. 委員陳鴻駒先生表示，早前沙田有一屋苑單位發生火警，協助救火的居民拉樓層消防喉救火時，發覺該消防喉無水出，未知道是否該住戶不懂使用方法或是其他原因，建議管理公司在大廈的消防喉轆貼上使用方法及檢查全苑消防系統，確保運作正常。

管理公司徐志洪經理表示，會議後將與消防系統保養合約承辦商「萬力消防工程有限公司」跟進有關事宜。

- iii. 司庫陳國強先生表示，本苑 2019 年 7 月份的財務狀況表顯示：愛都閣、嘉蘭閣、豪華閣、翡翠閣、景峰閣和林景閣六座大廈有赤字，未來亦有優化升降機安全技術工程進行，建議管理公司制定 2020 年度管理費財政預算時，有赤字的大廈調整管理費幅度應較高。

管理公司徐志洪經理表示，景峰閣和林景閣有赤字因有樓層窗台維修工程，工程費以額外增加管理費 20% 支付維修費，每戶攤分的維修費分 24 個月支付，其餘四座以豪華閣累積赤字較多，2020 年度的管理費財政預算按各大廈 2018 年 11 月至 2019 年 10 月(12 個月) 總開支作為預算，將考慮各大廈的財務狀況和各項因素而調整每座大廈的管理費，另外，優化升降機安全技術工程費將列入非經常性支出。

7 散會時間

二零一九年十一月十九日晚上十一時零五分

跟進

管理公司

管理公司

管理公司

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