

沙田富豪花園業主立案法團 第十四屆管理委員會 第三次會議 會議紀錄

日期：二零二零年六月十八日（星期四）
時間：晚上八時四十分
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：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 黃國存 林莉玲
容耀榮 徐燕玲 陳國強 陳國樑 蘇治民 林開發
溫鳳文 周學文（商場業主代表）（21位）
請假：龔鏡泉 陳志宏
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）朱國強 彭潔薇 劉惠梅
梁志文 張偉杰 吳鴻政
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第二次會議紀錄

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二次會議紀錄。

業戶梁志文先生表示，有列席第二次會議請於列席欄加回本人名字。

主席黎志雄先生表示，請法團助理李小姐在第二次會議紀錄內，列席欄加回梁志文先生的名字。

沒有委員反對，一致通過第二次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項

2.1 2020 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 2020 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。

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 2020 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，共邀請 14 間保險公司落標，但最後只有「MSIG」和「China Ping An Insurance」兩間公司按照規

跟進

法團助理

定報價落標〈見附件二〉，其餘被邀請的公司沒有回覆報價。
兩間公司報價如下：

公司名稱 保險類別	1-1-2019 至 31-12-2019	1-1-2020 至 31-12-2020	
	MSIG	MSIG	China Ping An Insurance
物業全險（三億元）	\$63,025.20	\$135,081.00	\$180,108.00
公眾責任保險（二仟萬）	\$46,018.40	\$46,027.60	\$100,060.00
勞工保險（一億元）	\$62,676.34	\$76,431.87	\$173,858.07
第三者風險責任保險（一仟萬）	\$6,002.40	\$6,003.60	\$7,504.50
總保費	\$177,722.34	\$263,544.07	\$461,530.57

管理公司 2019 年 12 月 6 日以文書方式派發給委員投票議決，2019 年 12 月 17 日共收回 17 份投票議決書，委員一致揀選「MSIG」保險有限公司。

主席黎志雄先生表示，投票結果顯示：通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$263,544.07 成為本苑 2020 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\$263,544.07 成為本苑 2020 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 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

管理公司

2.2 2020—2021 年度清潔服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2020—2021 年度清潔服務合約承辦商已登報公開招標，鑑於疫情未能召開會議進行議決，法團法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」認為先以文書方式給委員投票議決此方法可行，待下次能夠進行會議時再確認投票結果，請管理公司徐志洪經理報告投票議決結果。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2020 年 2 月 25 日登報公開招標，共發出 5 份標書，並於 2020 年 3 月 10 日截標時共收回 5 份標書。2020 年 3 月 14 日(星期六)晚上 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員鄧迪波先生及本人一起開標。

開標結果如下〈見附件三〉：

投標公司名稱	每月標價	12 個月總標價
森豐服務有限公司	\$475,000	\$5,700,000
陽光潔淨有限公司	\$478,500	\$5,742,000
張記集團	\$479,000	\$5,748,000
新創環保有限公司	\$481,600	\$5,779,200
財照有限公司	\$485,600	\$5,827,200

由於清潔服務合約 2020 年 4 月 30 日屆滿，管理公司諮詢法團法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」意見後〈見附件四〉，2020 年 4 月 3 日以文書方式派發給委員投票議決，2020 年 4 月 10 日共收回 20 份投票議決

書，委員一致揀選最低標的「森豐服務有限公司」，該公司的總投標價\$5,700,000比去年上升\$217,200(+3.9%)。

主席黎志雄先生表示，投票結果顯示：通過由「森豐服務有限公司」以總標價\$5,700,000成為本苑2020—2021年度清潔服務合約承辦商。

沒有委員反對，一致確認收回20份投票議決書，並通過由「森豐服務有限公司」以總標價\$5,700,000成為本苑2020—2021年度清潔服務合約承辦商。

管理公司

2.3 A至N座地面總電掣房加裝TP-100A-MCCB掣承辦商

主席黎志雄先生表示，A至N座地面總電掣房加裝TP-100A-MCCB掣已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，已於2020年2月25日登報公開招標，共發出4份標書，並於2020年3月3日截標時共收回4份標書。2020年3月14日(星期六)晚上6時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員鄧迪波先生及本人一起開標。

開標結果如下〈見附件五〉：

投標公司名稱	總標價
廣聯電器水喉工程有限公司	\$238,000
寶盛建设工程有限公司	\$273,300
港新工程公司	\$280,000
專業屋宇工程顧問有限公司	\$980,000

是次招標「廣聯電器水喉工程有限公司」的標價最低，她是本苑水電保養服務承辦商，建議管理委員會接納其為是次工程承辦商。

業戶梁志文先生表示，就有關事宜管理公司分別於2020年1月7日及2020年1月22日與文禧閣業主委員會召開兩次會議，第二次會議邀請「廣聯電器水喉工程有限公司」陳興業先生和「其士(香港)有限公司」代表余家豪先生和梁智傑先生出席會議，向出席業戶講解加裝TP-100A-MCCB掣的方法及本苑升降機是變頻變壓AC-VVVF驅動系統，當遇電壓不穩或驟變時便會停頓，加裝此掣後維修員便不需要步行到機房開啟電掣，可縮短時間將被困的人救出〈見附件六〉，而「機電工程署」沒有推薦現時大廈加裝TP-100A-MCCB掣。

管理公司徐志洪經理表示，加裝TP-100A-MCCB掣已在管理委員會會議上通過及進行公開招標，業主委員會只是一個諮詢架構，唯獨文禧閣沒有加裝此掣，如有任何意外發生，最終由管理公司和業主立案法團承擔所有法律責任。

委員周澤亨先生表示，認為價錢合理，而且經管理委員會議決通過全苑14座大廈一起加裝TP-100A-MCCB掣。

主席黎志雄先生表示，管理委員會已在會議上商討及經過深思熟慮，最後議決通過 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣及公開招標，請委員動議是次工程承辦商。

委員徐燕玲小姐動議「廣聯電器水喉工程有限公司」為 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣承辦商，陳鴻駒先生和議。

沒有委員反對，2 名委員棄權，通過「廣聯電器水喉工程有限公司」以標價\$238,000 成為 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣承辦商。

委員容耀榮先生建議先選一座加裝 TP-100A-MCCB 掣，察看效能和成效，驗收後才繼續餘下工程。

經委員商討後，同意先在愛都閣地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣，由管理公司跟進。

管理公司

3 覆核及通過富豪花園 2019 年度財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2019 年度富豪花園財務核數報告在 2020 年 5 月 21 日財務及核數小組第一次會議上修訂及審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已派予委員參閱〈見附件七〉，請財務及核數小組召集人陳鴻駒先生報告。

財務及核數召集人陳鴻駒先生報告，景峰閣和林景閣窗台維修工程在核數報告內附注解釋，是項工程免收經理人酬金，2019 年度外牆滲水和污水喉爆裂情況嚴重，維修費和棚架費支出龐大，上次進行大維修已經是 2003 年，經小組委員商討後，建議管理委員會探討進行大維修。

委員周澤亨先生表示，管理公司提交 5 年維修數據予管理委員會參考，再探討是否進行大維修。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交工程維修小組跟進，委員如沒有問題？請動議通過 2019 年度富豪花園財務核數報告。

委員陳鴻駒先生動議通過 2019 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 2019 年度富豪花園財務核數報告，將提交第二十五次業主周年大會通過。

管理公司

4 覆核及通過管理委員會 2019 年度財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2019 年度管理委員會財務核數報告在 2019 年 5 月 21 日財務及核數小組第一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〈見附件七〉，請司

庫陳國強先生報告。

司庫陳國強先生報告，於管理委員會第一次會議上，通過 2019 年 10 月份開始將法團管理委員會每月\$12,000 營運費增加\$5,000 至\$17,000，但 2019 年度仍有赤字(\$39,731.47)，截至 2019 年 12 月 31 日管理委員會結存\$143,532.50。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有問題？請動議通過 2019 年度管理委員會財務核數報告。

委員劉相茂先生動議通過 2019 年度管理委員會財務核數報告，委員林開發先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2019 年度管理委員會財務核數報告，將提交第二十五次業主周年大會通過。

管理公司

5 續議優化升降機安全技術工程事宜

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，上次會議委員提出邀請「其士(香港)有限公司」負責人出席會議，向委員講解第 2 項「加裝對講機系統」的工程細節，但工程維修小組仍未就有關事宜召開會議商討，但該份標書仍然有效。

主席黎志雄先生表示，第 2 項「加裝對講機系統」是後加工程，委員陳鴻駒先生的建議是否可行或有其他可行的方案？待工程維修小組與「其士(香港)有限公司」開會後再跟進。

管理公司徐志洪經理表示，優化升降機第 3 項「加裝雙重制停系統」將與「其士(香港)有限公司」簽署合約和安排動工。

沒有委員反對，優化升降機第 3 項「加裝雙重制停系統」，會議後管理公司與「其士(香港)有限公司」簽署工程合約，第 2 項「加裝對講機系統」待工程維修小組與「其士(香港)有限公司」開會後，下次會議再行商討。

工程維修
小組和
管理公司

6 商討及議決事宜

6.1 保安員和園藝員工調整薪金

主席黎志雄先生表示，2019 年 1 月 8 日第十三屆管理委員會第八次會議上，通過 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，紀律獎金每月\$1,000，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，12小時保安員及園藝員工增薪表起薪點為\$40.34，實質日班入職時薪\$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%，由2019年2月1日生效。另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<見附件八>。因疫情政府在第二輪防疫抗疫基金下推出「保就業」計劃(計劃)，透過向僱主提供有時限的財政支援，協助僱主支付員工的薪金，以保留可能會被遣散的僱員，管理公司現正著手申請該計劃，初步估計本苑直接聘請的合資格員工，將可獲政府每月資助金額約\$345,000，2020年6月至11月分兩期合共收取資助金額約\$2,070,000，該筆款額直接存入管理費戶口，管理公司會適當計算支薪戶口應收的款額，現建議2020年保安員及園藝員工按增薪表起薪點，加幅為3%、3.5%、4%及4.5%，共4個調整方案供委員參考<見附件九>。

方案一：12小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點調高3%，時薪由\$40.34調升至\$41.55，8/10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高3%，時薪由\$42.85調升至\$44.14，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按增薪表起薪點調高3.5%，時薪由\$40.34調升至\$41.75，8/10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高3.5%，時薪由\$42.85調升至\$44.35，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按增薪表起薪點調高4%，時薪由\$40.34調升至\$41.95，8/10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高4%，時薪由\$42.85調升至\$44.56，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按增薪表起薪點調高4.5%，時薪由\$40.34調升至\$42.20，8/10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高4.5%，時薪由\$42.85調升至\$44.70，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>，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。

委員陳鴻駒先生動議方案四：12小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點調高4.5%，時薪由\$40.34調升至\$42.20，8/10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高4.5%，時薪由\$42.85調升至\$44.7，紀律獎金維持每月\$1,000，委員溫鳳文小姐和議。

沒有其他動議及沒有委員反對，2名委員棄權，通過方案四，12小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點調高4.5%，時薪由\$40.34調升至\$42.20，8/10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高4.5%，時薪由\$42.85調升至\$44.70，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\$43.04(增薪表2)，夜班保安員入職時薪\$43.89(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%，追溯至2020年2月1日生效。

6.2 管理公司職員調整薪金

主席黎志雄先生表示，2019年3月28日第十三屆管理委員會第九次會議上，通過管理公司8名職員及2名維修員合共加薪7%，2019年4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10名員工每月總工資\$214,489，現提交4個調整建議方案供委員參考〈见附件十一〉：

方案一：調整4.5%，每月多付\$9,652，

方案二：調整5%，每月多付\$10,725，

方案三：調整5.5%，每月多付\$11,795，

方案四：調整6%，每月多付\$12,869，

在「保就業」計劃(計劃)下，管理公司8名職員和2名維修員也獲政府每月資助金額約\$76,000，2020年6月至11月分兩期合共收取資助金額約\$456,000，現建議管理公司10名員工劃一薪金上調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%，合共加薪6.5%。懇請管理委員會通過管理公司10名員工調薪4.5%，並原由2020年4月1日提前2月1日生效。

主席黎志雄先生表示，管理公司職員是13個月薪金，除管理公司提出的4個調整方案外，委員亦可動議方案以外的調整幅度。

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\$44.88調升至\$46.90，每月多付\$9,526，委員溫鳳文小姐和議。

委員劉相茂先生動議管理公司10名職員按薪級表，起薪點MO1的時薪上調6%由\$44.88調升至\$47.60，每月多付\$12,869，委員冼國信先生和議。

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7%由\$44.88調升至\$48.00，每月多付\$15,014，委員林發開先生和議。

經委員投票後：5名委員贊成管理公司10名職員按薪級表，起薪點MO1時薪\$44.88上調4.5%至\$46.90。

12名委員贊成管理公司10名職員按薪級表，起薪點MO1時薪\$44.88上調6%至\$47.60。

3名委員贊成管理公司10名職員按薪級表，起薪點MO1時薪\$44.88上調7%至\$48.00。

主席黎志雄先生表示，通過管理公司10名員工2020年度調整薪金按2019年薪級表，起薪點MO1時薪\$44.88上調6%至\$47.57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8%。另外，管理公司提出調整薪金日期由2020年4月1日提前至2020年2月1日生效，委員可有其他建議？如沒有請動議調整薪金日期。

管理公司

委員蕭瑞蓉小姐動議管理公司職員調整薪金日期提前至2020年2月1日生效，委員黃恩偉先生和議。

經委員投票後，16名委員贊成管理公司職員調整薪金日期提前至2020年2月1日生效，4名委員棄權。

主席黎志雄先生表示，通過管理公司10名職員2020年度調整薪金日期提前至2020年2月1日生效。

管理公司

6.3 2020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2020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2018年11月至2019年10月(12個月)的開支，詳情見下表：

	2019年度預算	2018年11月至2019年10月 (12個月)總開支	百分比
大廈(A至N座)	\$32,379,136.67	\$30,661,072.00	-5.36%
停車場	\$5,646,971.49	\$5,713,393.41	1.18%
商場	\$6,856,006.94	\$6,655,195.91	-
總額	\$44,882,115.10	\$43,029,661.32	-1.043%

2020年度的財政預算是根據大廈(A至N座)、停車場及商場2018年11月至2019年10月(12個月)總開支\$43,029,661.32作為預算，2020年度大廈(A至N座)總開支\$34,060,006.75，上調11.09%，停車場總開支\$6,141,183.38上調7.49%，商場總開支\$6,979,007.88上調4.87%，2020年度管理費財政預算總開支\$47,180,198.01(非經常性支出並沒有計算在內)。已知的項目在2020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2019年12月14座大廈合共有盈餘\$2,390,852.12，2019年大廈調整管理費後，六座大廈有赤字，停車場有盈餘\$2,658,375.02，商場有赤字(\$4,450.27) <見附件十二>，建議2020年大廈增加管理費，停車場凍結管理費，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)可能需要增加管理費，2020年度管理費財政預算總開支\$47,180,198.01。委員可有其他問題？如沒有問題請通過2020年度管理費財政預算。

委員冼國信先生動議通過 2020 年度管理費財政預算，委員林開發先生和議。

沒有委員反對，一致通過 2020 年度管理費財政預算總開支是 \$47,180,198.01。

管理公司

6.4 調整管理費

主席黎志雄先生表示，2019年6月1日住宅A座至N座管理費上調5%，停車場凍結管理費，管理公司已制定調整管理費三個方案給委員參考，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，2019年6月1日上調管理費後，截至2019年12月31日A座有赤字(\$76,989.81)、G座有赤字(\$63,703.57)、H座有赤字(\$333,111.60)、J座有赤字(\$63,726.41)、K座有赤字(\$269,149.49)、L座有赤字(\$815,135.88)，出現赤字的大廈比去年多，14座大廈合共有盈餘\$2,390,852.12，停車場有盈餘\$2,658,375.02，商場有赤字(\$4,450.27)。截至2019年12月31日累積盈餘\$5,044,776.87(整體財務計算)，如不按通漲調整管理費，到2020年12月31日盈餘將會大幅減少至\$2,614,001(整體財務計算)，14座大廈的盈餘將會大幅減少至\$557,295，有赤字的大廈赤字將會增多 <見附件十三>，現提交三個調整方案供委員考慮。

方案一：A、E、G、H、I、J、K、L座加3%管理費，B、C、D、F、M、N座和停車場今年度凍結管理費。

方案二：G、H、J、K、L座加5%管理費，A至F、I、M、N座加3%管理費，停車場今年度凍結管理費。

方案三：G、H、J、K、L座加8%管理費，A至F、I、M、N座加3%管理費，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？

委員徐燕玲小姐表示，由於疫情影響和經濟低迷，建議方案四：住宅今年度凍結管理費。

主席黎志雄先生表示，由於每一座的帳戶獨立，委員可以按每自己所屬大廈的財務狀況調整管理費，而不需要統一加幅，停車場今年度凍結管理費。

經委員商討後，方案五：按每座大廈的財務狀況調整管理費，見下表：

座	A、E、F、I、J、K、M、N	H	G、L	B、C、D	停車場
加幅	3%	5%	8%	0%	0%

主席黎志雄先生表示，現時有五個調整管理費方案，請委員動議住宅調整管理費採用那一個方案？

委員徐燕玲小姐動議方案四：住宅和停車場今年度凍結管理費，委員陸禹強先生和議。

副主席陳國樑先生動議方案五：A、E、F、I、J、K、M、N座調整管理費3%，H座調整管理費5%，G、L座調整管理費8%，B、C、D座和停車場今年度凍結管理費，委員陳鴻駒先生和議。

經委員投票後，15名委員贊成方案五，3名委員贊成方案四，2名委員棄權。

主席黎志雄先生表示，通過採用方案五調整住宅管理費，停車場今年度凍結管理費，2020年8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

7 商討事項

7.1 2020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2020年6月12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	\$25,800	本苑上年度之核數師
進高會計師事務所有限公司	\$30,000	/
李振寧鄧信能會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
黃潤華會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
李湯陳會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
楊建基會計師行	沒有回覆	已電話回覆不作報價
鍾偉良會計師行	沒有回覆	已電話回覆不作報價
加多利會計師事務所有限公司	沒有回覆	已電話回覆不作報價

「許清安會計師事務所」是本苑過去十七年的財務報告核數承辦商，報價比上年度增加\$1,000(+4%)，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2020年度財務報告核數承辦商〈見附件十四〉。

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 2020 年度財務報告核數承辦商。

委員陸禹強先生推薦「許清安會計師事務所」為 2020 年度財務報告核數承辦商，委員徐燕玲小姐和議。

沒有委員反對，一致同意「許清安會計師事務所」以標價\$25,800 成為本苑 2020 年度財務報告核數承辦商，並提交第二十五次業主周年大會議決。

管理公司

7.2 第二十五次業主周年大會

主席黎志雄先生表示，由於新型冠狀肺炎疫情持續，第二十五次業主周年大會未能按每年既定日期 7 月份召開，現時疫情稍有緩和，按《建築物管理條例》(344 章)可延至 10 月份召開業主周年大會，建議有關事宜交文康公關小組跟進。

沒有委員反對，有關事宜交文康公關小組跟進。

文康公關
小組

8 報告外判合約延期事宜

主席黎志雄先生表示，本苑升降機維修及保養、外牆維修認可、棚架認可、水電保養及維修、停車場保安系統保養的 5 項外判合約於本年度相繼屆滿〈見附件十五〉，由於疫情關係管理公司諮詢本人後，邀請承辦商按現時合約條款及標價延期 3 個月或 6 個月(見下表)，委員可有其他建議？

	項目	承辦商	屆滿日期	備註
1	升降機維修及保養	其士(香港)有限公司	2020-05-31	延期至 2020-12-31
2	外牆維修認可	港新工程公司	2020-06-30	延期至 2020-12-31
3	棚架認可	養記棚業工程有限公司	2020-06-30	延期至 2020-12-31
4	水電保養及維修	廣聯電器水喉工程有限公司	2020-07-31	延期至 2020-10-31
5	停車場保安系統保養	大昌華嘉香港有限公司	2020-08-31	準備招標

委員容耀榮先生建議第 1 至 4 項合約延期 1 年，第 5 項合約延期兩年。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他建議？如沒有請動議外判合約延期。

委員容耀榮先生動議，第 1 至 4 項合約延期 1 年，第 5 項合約延期兩年。
委員黃國存先生和議。

沒有委員反對，一致通過第 1 至 4 項合約按現時合約條款及標價延期 1 年，第 5 項合約按現時合約條款及標價延期兩年。

跟進

9 其他事項

- i. 主席黎志雄先生表示，收到路政署的來信就「人人暢道通行」計劃，在橫跨大涌橋路近富豪花園的行人天橋(結構編號：ST03)加建升降機，已被納入第三階段計劃，由於業主立案法團乃負責管理和維修行人天橋 ST03 的機構，就信件第(iv)項條件徵求業主立案法團的同意，確認法團會在政府加建升降機設施工程及其後就升降機設施的管理和維修工程進行期間與政府合作。升降機的建造(包括與行人天橋的連接)及其後的維修保養均由路政署負責及支付相關費用，而業主立案法團就行人天橋 ST03 所需要承擔的責任則不受影響及維持不變。須於 2020 年 6 月 23 日前回覆路政署 <見附件十六>，委員如沒有異議，本人將代表業主立案法團回覆路政署。

沒有委員反對，授權主席黎志雄先生代表業主立案法團原則上同意上述建議回覆路政署。

法團助理

- ii. 主席黎志雄先生表示，早前林景閣一業主因外牆滲水，以致屋內牆身損毀要求法團賠償損失，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，該業主向管理公司投訴後，已經即時去處理及安排維修外牆，該業主認為業主立案法團沒有做好風險管理，建議業主立案法團為屋苑購買家居保險。

主席黎志雄先生表示，管理公司已即時去處理沒有因此事失職，認為法團不可能賠償其損失，委員可有意見？

委員周澤亨先生表示，業主應自行購買家居保險，屋內發生意外方可獲得賠償，外牆滲水不是意外，全苑購買相信保費不菲。

經委員商討後，業主應自行購買家居保險。

- iii. 委員溫鳳文小姐表示，近期垃圾袋質地薄容易破爛，流出污水影響環境衛生。

管理公司徐志洪經理表示，會後跟進有關事宜。

管理公司

- iv. 司庫陳國強先生詢問保安控制室的工作進度如何？

管理公司徐志洪經理表示，由於疫情法庭停止審理案件多月，將繼續跟進有關事宜。

管理公司

- v. 業戶梁志文先生表示，自從攀石會開業以來，安裝在遊樂會頂的冷氣

散熱機組運作時的聲浪非常大，發出的噪音和音頻非常滋擾，影響附近文禧閣住戶，已經向管理公司投訴，要求在散熱器附近加裝屏蔽設施，將聲浪減低。

跟進

管理公司徐志洪經理表示，收到梁志文先生的投訴後，管理公司職員致電環保署要求派員到本苑視察，2020年5月28日環保署葉先生和黃小姐到本苑視察後，要求入投訴人屋內進行噪音測試，測試時間在早上或零晨時份，過程約兩小時，將有關情況告訴梁志文先生，他表示如在上述時間進行測試難以安排。2020年6月18日環保署葉先生和黃小姐再到管理公司，詢問投訴人是否讓環保署職員入屋進行噪音測試，管理公司職員向他們表示，投訴人推卻讓他們入屋進行噪音測試，環保署職員表示，由於沒法進行噪音測試，此投訴個案日後便不再跟進。會議後再與業戶梁志文先生溝通，商討解決的可行方法。

管理公司

10 散會時間

二零二零年六月十九日零時八分

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