

# 沙田富豪花園業主立案法團 第十四屆管理委員會 第四次會議 會議紀錄

日期：二零二一年三月二十五日（星期四）  
時間：晚上八時三十六分  
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  
榮琦 周澤亨 黃志雄 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）（19位）  
請假：龔鏡泉 劉相茂 鄧迪波 陳志宏  
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 吳慧儀 梁巧如 黃慧思  
張子豫 潘先生 孫先生 曾曜邦 余漢標 江偉德 區秀文  
陳國賓 陳磁玲 張文耀  
記錄：李惠姚（法團助理）

## 會議議程：

### 1 通過第三次會議紀錄

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三次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第三次會議紀錄〈見附件一〉。

### 2 議決事項

#### 2.1 2021 年度各項保險承辦商

主席黎志雄先生表示，本苑 2021 年度各項保險，管理公司已委託「森那美保險顧問有限公司」進行邀標，與往年一樣管理公司收到報價後，以文書方式派發給委員投票表決，召開會議時再進行確認，請管理公司徐志洪經理報告投票表決結果。

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 2021 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 12 間保險公司落標，但最後只有「MSIG」保險有限公司按照規定報價落標，其餘被邀請的 11 間公司沒有回覆報價〈見附件二〉。

跟進

「MSIG」保險有限公司報價如下：

	1-1-2020 至 31-12-2020	1-1-2021 至 31-12-2021
公司名稱	MSIG	MSIG
保險類別		
物業全險（三億元）	\$135,081.00	\$135,114.75
公眾責任保險（二仟萬）	\$46,027.60	\$52,044.20
勞工保險（一億元）	\$76,431.87	\$84,904.03
第三者風險責任保險（一仟萬）	\$ 6,003.60	\$ 6,005.10
<b>總保費</b>	<b>\$263,544.07</b>	<b>\$278,068.08</b>

管理公司 2020 年 12 月 5 日以文書方式派發給委員投票表決，2021 年「MSIG」保險有限公司將保費上調\$14,524(+5.5%見上表)，並將第三者責任保險申索個案的墊底費一律上調\$5,000，2020 年 12 月 17 日共收回 19 份投票議決書，委員均贊成與「MSIG」保險有限公司續保一年。

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\$278,068.08 成為本苑 2021 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 19 份投票議決書，並通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$278,068.08 成為本苑 2021 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 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

管理公司

## 2.2 固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商

主席黎志雄先生表示，固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商已登報公開招標，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 2021 年 2 月 23 日登報進行招標，共有 5 間公司取標，2021 年 3 月 8 日截標時共收回 5 份標書。2021 年 3 月 18 日(星期四)晚上 6 時在法團會議室由主席黎志雄先生、副主席陳國樑先生，委員陳鴻駒先生、委員榮琦先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	總標價
利達建築工程有限公司	\$438,000
廣聯電器水喉工程有限公司	\$747,600
新成利建築工程有限公司	\$763,000
騰源工程公司	\$781,000
同豐工程有限公司	\$867,000

今次招標書共分五大項目，其中 2.4 項(停電期間安裝臨時電力)是新加入標書內，因進行保養測試工程期間全幢大廈將會停電，提供臨時電力維持公共地方照明，一部升降機、食水和鹹水泵、消防系統正常供電。五間公司五個項目投標價，以「利達建築工程有限公司」的標價最低\$438,000，其餘四間公司的標價相差不多在\$747,600 以上(見上表)，惟管理公司對「利達建築工程有限公司」的標價有所保留，因其標價與四間公司的標價相差太多，標書五大項目內，有三個項目—2.3 項(檢查及測試

全幢大廈樓層吉勾箱連橫向總線及上升總線)、2.4 項(停電期間安裝臨時電力)、2.5 項(提供及領取滿意證明書「WR2」)，這三個項目「利達建築工程有限公司」的標價與四間公司的標價分別很大，估計有機會落錯標價〈見附件三〉。2003 年 9 月本苑在同一工程項目公開招標時，當年「利達建築工程有限公司」以最低標價承辦有關工程，被發現有幾個項目沒有按照標書上的內容完成，提交建議維修項目太多，最後因工程做得不好，被扣\$60,000 工程費離場，管理公司存疑「利達建築工程有限公司」以其標價能否妥善順利完成工程，懇請各委員謹慎考慮，當中風險是需要共同承擔。「廣聯電器水喉工程有限公司」是本苑現時水電保養及維修服務承辦商，「新成利建築工程有限公司」是本苑更換掛空食水喉工程承辦商，「騰源工程公司」和「同豐工程有限公司」未曾承辦本苑的工程。

主席黎志雄先生表示，最低標「利達建築工程有限公司」與第二標「廣聯電器水喉工程有限公司」標價相差\$309,600，是次工程主要費用是工人薪金，「利達建築工程有限公司」認為其入標價可以承接是次工程，委員可有其他建議？

委員陸禹強先生表示，「利達建築工程有限公司」的標價太低不合理。

司庫陳國強先生表示，最低標的「利達建築工程有限公司」是合法的持牌公司，有牌照就可以承辦相關工程，沒理由不選取最低標的公司。

委員林開發先生表示，「利達建築工程有限公司」承辦本苑工程有不良紀錄，管理公司不應接納該公司入標，且細項價目偏離。

委員陳鴻駒先生表示，2.3 項檢測樓層吉勾箱是每層必須做的工作，建議管理公司去信「利達建築工程有限公司」查問是否有計算錯誤。

業戶余漢標律師表示，去信「利達建築工程有限公司」查問浪費大家時間，因其標價與四間公司的標價相差太多，回覆時有機會上調標價。

委員黃恩偉先生表示，「利達建築工程有限公司」是一間合法的持牌公司，因入標價不合理而否決其資格，我們很難向業主交代。

委員容耀榮先生表示，在機電工程署「利達建築工程有限公司」、「廣聯電器水喉工程有限公司」、「新成利建築工程有限公司」是註冊電業承辦商，「騰源工程公司」和「同豐工程有限公司」未找到註冊資料，管理委員會是否接受該兩間公司的標書？

主席黎志雄先生詢問，如不接受該兩間公司的標書，是否需要再次登報公開招標？

出席委員認為標書已開啟標價已公開，重新招標對已入標的公司不公平。

委員周澤亨先生表示，除提及上述三間公司的問題外，建議在席委員再次審閱第二標「廣聯電器水喉工程有限公司」和第三標「新成利建築工程有限公司」的標價可有出錯的地方。

經委員再次審閱第二標「廣聯電器水喉工程有限公司」和第三標「新成利建築工程有限公司」的標價後，未發覺有錯誤。

主席黎志雄先生表示，由於標書已經開啟標價已公開，重新招標對入標公司不公平，請業戶余漢標律師提供專業意見。

業戶余漢標律師建議，管理委員會可從合資格的三間公司「利達建築工程有限公司」、「廣聯電器水喉工程有限公司」、「新成利建築工程有限公司」中選取承辦商。

主席黎志雄先生表示，由於「利達建築工程有限公司」、「廣聯電器水喉工程有限公司」及「新成利建築工程有限公司」三間公司均合資格，請委員就固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商進行表決。

經委員投票後：3名委員贊成「利達建築工程有限公司」，  
13名委員贊成「廣聯電器水喉工程有限公司」，  
1名委員贊成「新成利建築工程有限公司」，  
1名委員棄權。

投票結果顯示：通過「廣聯電器水喉工程有限公司」以總標價\$747,600成為固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商。

委員黃國存先生表示，日後本苑的外判合約或工程招標時，管理公司應審查取標公司的資格才發標。

商場業主代表周學文先生表示，因是登報公開招標，管理公司很難不發標予前來取標的公司，管理公司應該在開標後審查遞交標書公司的資格。

委員林開發先生表示，請管理公司徐志洪經理與「廣聯電器水喉工程有限公司」負責人商討可否將標價下調。

管理公司徐志洪經理表示，會議後跟進有關事宜。

管理公司

管理公司

### 2.3 2021—2022 年度清潔服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2021—2022 年度清潔服務合約承辦商已登報公開招標，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 2021 年 2 月 25 日登報公開招標，共發出 5 份標書，2021 年 3 月 8 日截標時共收回 5 份標書。2021 年 3 月 18 日(星期四)晚上 6 時在法團會議室，由主席黎志雄先生、副主席陳國樑先生，委員陳鴻駒先生、委員榮琦先生及本人一起開標。

開標結果如下 <見附件四>：

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
創新環境有限公司	\$484,800	\$5,817,600
駿源清潔公司	\$485,700	\$5,828,400
博雅環境服務公司	\$494,500	\$5,934,000
財照有限公司	\$516,000	\$6,192,000

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，入標的五間公司都符合政府 2021 年的最低工資時薪\$37.5 的規定，且標價非常接近，「森豐服務有限公司」是最低標價的公司給予員工時薪\$48 至\$80，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」、「創新環境有限公司」和「駿源清潔公司」中揀選，「森豐服務有限公司」在本苑服務十多年，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，今次標價與去年一樣。「創新環境有限公司」和「駿源清潔公司」的標價較高，因為承接新盤需用較高的工資才可聘請足夠人手 <見附件四>，現時清潔服務合約將於 2021 年 4 月 30 日屆滿。

管理公司黃國浩先生表示，在此申報「財照有限公司」是「華懋集團」的全附屬公司。

主席黎志雄先生表示，「森豐服務有限公司」的投標價與去年一樣，已服務本苑十多年，委員如沒有其他問題？請動議 2021-2022 年度清潔服務合約承辦商。

委員容耀榮先生動議最低標的「森豐服務有限公司」為 2021-2022 年度清潔服務合約承辦商，委員林開發先生和議。

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 2021-2022 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\$5,700,000 成為 2021-2022 年度清潔服務合約承辦商，合約期由 2021 年 5 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日，為期壹年。

管理公司

#### 2.4 升降機維修及保養合約承辦商

主席黎志雄先生表示，升降機維修及保養合約承辦商管理公司已於 2020 年 10 月 23 日第三次登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，升降機維修及保養合約於 2020 年 5 月 31 日屆滿，管理公司分別 2020 年 2 月 28 日及 2020 年 3 月 13 日登報公開招標，都只得「其士(香港)有限公司」和「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」兩間公司取標，2020 年 6 月 18 日管理委員會第三次會議上，經管理委員

會商議後，通過按現時合約條款及標價與承辦商續約壹年，承辦商答允按現時合約條款及標價延期 6 個月至 2020 年 12 月 31 日，由於疫情反覆，原於 2020 年 11 月 19 日管理委員會第四次會議需延期召開，於是管理公司再去信「其士(香港)有限公司」再次要求按舊合約條款及標價延期至 2021 年 5 月 31 日，合共延期壹年。2020 年 10 月 23 日第三次登報公開招標，都只得「其士(香港)有限公司」和「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」兩間公司取標，仍然沒有其他公司前來取標，2020 年 11 月 3 日見面會日，管理公司向「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」代表查詢，其代表彭先生表示不會到場見標及放棄是次落標，現時只收到「其士(香港)有限公司」一份標書，並詢問委員是否接納該公司交回的標書〈見附件五〉？

委員周澤亨先生表示，近年升降機發生事故多，因為都不是由原廠代理保養，所以取標的公司相對減少。

主席黎志雄先生表示，管理公司就有關項目已經三次登報公開招標，請委員動議是否接納「其士(香港)有限公司」交回的標書？

委員黃恩偉先生動議接納「其士(香港)有限公司」交回的標書，委員徐燕玲小姐和議。

沒有委員反對，一致同意接納「其士(香港)有限公司」交回的標書。

主席黎志雄先生請管理公司徐志洪經理即席開啟「其士(香港)有限公司」交回的標書。

管理公司徐志洪經理表示，是次招標升降機維修及保養合約期三年，「其士(香港)有限公司」的總標價\$4,105,440(每年\$1,368,480/每月\$114,040)，舊合約五年總標價\$6,048,000(每年\$1,209,600/每月\$100,800)，新合約每月保養費多\$13,240。

主席黎志雄先生表示，請委員動議升降機維修及保養合約承辦商。

委員黃國存先生動議「其士(香港)有限公司」以總標價\$4,105,440 成為升降機維修及保養合約承辦商，副主席陳國樑先生和議。

沒有委員反對，一致通過「其士(香港)有限公司」以總標價\$4,105,440 成為 2021-2024 年度升降機維修及保養合約承辦商，合約期由 2021 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日，為期三年。

管理公司

## 2.5 2021—2023 年度水電保養及維修服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2021—2023 年度水電保養及維修服務合約承辦商管理公司已於 2021 年 3 月 9 日登報公開招標，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 2021 年 3 月 9 日登報公開招標，2021 年 3 月 18 日截標時只收回「廣聯電器水喉工程有限公司」的一份標書。2020 年 6 月 18 日第十四屆管理委員會第三次會議上，通過按現時合約條款及標價與承辦商續約壹年，合約將於 2021 年 7 月 31 日屆滿，仍有時間再次登報招標。

主席黎志雄先生表示，待管理公司再次登報公開招標，下次會議再行商討。

管理公司

### 3 報告外判合約延期事宜

主席黎志雄先生表示，本苑外牆維修認可、棚架認可、停車場保安系統保養、大廈住戶對講機及閉路電視系統保養，上次會議通過與該四間承辦商延期一年。但外牆維修認可、棚架認可、衛星電視及公共天線系統保養、A 至 N 座及停車場消防系統保養的四項外判合約，亦將於 2021 年 6 月 30 日屆滿〈見附件六〉，管理公司諮詢本人後，已邀請該四間承辦商按現時合約條款及標價延期一年(見下表)，委員可有異議？

	項目	承辦商	屆滿日期	備註
1	外牆維修認可	港新工程公司	2021-06-30	延期一年至 2022-06-30
2	棚架認可	養記棚業工程有限公司	2021-06-30	延期一年至 2022-06-30
3	停車場保安系統保養	大昌華嘉香港有限公司	2021-09-15	/
4	大廈住戶對講機及閉路電視系統保養	E.C.Info Tech LTD	2021-12-31	/
5	衛星電視及公共天線系統保養	柏衛通訊器材有限公司	2021-06-30	延期一年至 2022-06-30
6	A 至 N 座及停車場消防系統保養	萬力消防工程有限公司	2021-06-30	延期一年至 2022-06-30

沒有委員反對，一致通過該四間合約承辦商按現時合約條款及標價延期壹年。

管理公司

### 4 跟進事項

#### 4.1 A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣工程

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

管理公司徐志洪經理表示，A 至 N 座地面總電掣房加裝 TP-100A-MCCB 掣已於 2020 年 7 月 16 日動工，2020 年 9 月 18 日順利完工。

主席黎志雄先生表示，委員容耀榮先生可有測試加裝 TP-100A-MCCB 掣？

委員容耀榮先生表示，當日到帝皇閣總電掣房視察工人加裝

TP-100A-MCCB 掣，工人表示因為測試要停升降機運作，基於技術原因不可以進行測試，未知加裝後的效能和成效。

主席黎志雄先生表示，請管理公司職員陪同委員容耀榮先生測試加裝 TP-100A-MCCB 掣。

管理公司

#### 4.2 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表示，優化升降機第 3 項「加裝雙重制停系統」過程順利每座升降機停機的時間比預期縮短，2020 年 9 月 21 日動工，2021 年 1 月 28 日順利完工<見附件七>，A 至 H 座的第 2 項「加裝對講機系統」工程維修小組仍未與「其士(香港)有限公司」召開會議，管理公司和工程維修小組會繼續跟進。

管理公司  
及  
工程維修  
小組

#### 4.3 2020 年度財務核數報告承辦商

主席黎志雄先生表示，2020 年度財務核數報告承辦商請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，管理委員會第三次會議上委員一致同意「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，由於疫情關係去年第二十五次業主周年大會未能召開，以致 2020 年度財務核數報告承辦商未能在業主周年大會上進行議決，經諮詢法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」後，如現時承辦商按原來合約條款和收費不變，可繼續聘請原先的核數師，管理公司致電「許清安會計師事務所」要求維持 2019 年的價錢\$24,800 為本苑 2020 年度財務核數，及後其同意並簽回新報價單，「許清安會計師事務所」以標價\$24,800 成為本苑 2020 年度財務核數報告承辦商<見附件八>。

管理公司

### 5 商討及議決事項

#### 5.1 管理公司職員、保安員和園藝員工薪金事宜

主席黎志雄先生表示，2020 年 6 月 18 日第三次會議上，通過管理公司 8 名職員及 2 名維修員合共加薪 8%，保安員和園藝員合共加薪 5.5%，2020 年 2 月 1 日生效。去年因疫情政府推出「保就業」計劃一工資補貼協助僱主支付員工的薪金，請管理公司徐志洪經理報告資助金額及講解管理公司職員、保安員和園藝員工薪金事宜。

管理公司徐志洪經理表示，管理公司 2021 年凍結所有員工的薪金，管理公司職員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 2%(薪金達頂薪的除外)，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%，追溯至 2021 年 2 月 1 日生效。紀律獎金維持每月\$1,000，2016 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，另外，2020 年政府保就業計劃一工資補



貼本苑獲補貼總金額\$3,098,998.00，2020年管理公司預計獲補貼總金額\$2,526,000.00，多了\$572,988(見下表)，款項分別於2020年6月份、11月份存入18個帳戶的戶口，委員可參閱2020年度的管理費收支報告。

	獲補貼金額	百分比	備註
14座住宅	\$2,068,885.56	67%	每座\$147,777.54
商場	\$350,203.66	11%	/
停車場	\$293,999.18	10%	/
公共地方	\$223,273.14	7%	/
運動地方	\$162,626.46	5%	/
<b>獲補貼總金額</b>	<b>\$3,098,988.00</b>	<b>100%</b>	<b>管理公司2020年預計獲補貼總金額\$2,526,000.00</b>

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題，通過管理公司2021年凍結所有員工的薪金，管理公司職員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2%(薪金達頂薪的除外)，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%，追溯至2021年2月1日生效。

管理公司

## 5.2 2021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2021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2019年11月至2020年10月(12個月)的開支，詳情見下表：

	2020年度預算	2019年11月至2020年10月 (12個月)總開支	百分比
大廈(A至N座)	\$34,060,006.75	\$34,851,840.56	+2.32%
停車場	\$6,141,183.38	\$5,341,652.90	-13.02%
商場	\$6,979,007.88	\$7,138,768.51	+2.29%
<b>總額</b>	<b>\$47,180,198.01</b>	<b>\$47,332,261.97</b>	<b>+0.32%</b>

2021年度的財政預算是根據大廈(A至N座)、停車場及商場2019年11月至2020年10月(12個月)總開支\$47,332,261.97作為預算，2021年度大廈(A至N座)總開支\$35,747,676.73上調2.57%，停車場總開支\$5,760,230.58上調7.84%，商場總開支\$7,607,667.38上調6.57%，2021年度管理費財政預算總開支\$49,115,574.69(非經常性支出並沒有計算在內)。已知的項目在2021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2020年10月14座大廈合共有盈餘\$4,399,850.45，2020年大廈調整管理費後，四座大廈有赤字，停車場有盈餘\$3,502,986.64，商場有赤字(\$274,290.49) <見附件九>，建議2021年住宅、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，2021年度管理費

財政預算總開支\$49,115,574.69，委員如沒有其他問題？請動議通過2021年度管理費財政預算。

委員陳鴻駒先生動議通過2021年度管理費財政預算，委員蘇治民先生和議。

沒有委員反對，一致通過2021年度管理費財政預算總開支是\$49,115,574.69。

管理公司

### 5.3 調整管理費

主席黎志雄先生表示，於2020年6月18日第三次會議上，通過上調管理費，並於2020年8月1日調整(見下表)，請管理公司徐志洪經理報告。

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

管理公司徐志洪經理報告，2020年8月1日上調管理費後，截至2020年12月31日G座有赤字(\$31,847.40)、H座有赤字(\$95,184.07)、J座有赤字(\$34,923.22)、L座有赤字(\$376,893.25)，出現赤字的大廈比去年減少，14座大廈合共有盈餘\$4,841,267.97，停車場有盈餘\$3,655,814.06，商場有赤字(\$514,408.16)。截至2020年12月31日累積盈餘\$7,982,673.87(整體財務計算)，如不按通漲調整管理費，到2020年12月31日盈餘將會減至\$4,985,974(整體財務計算)，14座大廈的盈餘將會減至\$3,074,656，有赤字的大廈赤字可能會增多<見附件十>，現提交兩個調整方案供委員考慮。

方案一：住宅和停車場今年度凍結管理費。

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

委員溫鳳文小姐詢問，文禧閣現有盈餘\$290,287為何12個月後由盈轉虧，因而要加管理費？

管理公司徐志洪經理表示，12個月後文禧閣出現赤字應該是一些維修工程引致。

主席黎志雄先生表示，方案一：因應經濟環境因素住宅和停車場今年度凍結管理費，方案二：J、L、M座加3%管理費希望將赤字減少，因疫情政府推出「保就業」計劃—工資補貼本苑獲補貼總金額\$3,098,998.00，可以舒緩增加管理費的壓力，委員可有其他建議？

司庫陳國強先生同意今年度住宅和停車場凍結管理費。

主席黎志雄先生表示，住宅兩個調整管理費方案，請委員動議住宅調整

管理費採用那一個方案？

副主席陳國樑先生動議方案一：住宅和停車場今年度凍結管理費，委員徐燕玲小姐和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議及沒有委員反對，一致通過採用方案一：住宅和停車場今年度凍結管理費，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

## 6 商討事項

### 6.1 停車場加裝電動車充電基礎設施

主席黎志雄先生表示，停車場加裝電動車充電基礎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，政府已推出 20 億圓「EV 屋苑充電易資助計劃」，資助現有私人住宅樓宇停車場安裝電動車充電基礎設施，方便電動車車主日後在其屋所的停車場簡易地安裝符合個人需要的充電器，預期資助計劃可於三年涵蓋約 6 萬個私人停車位，所有資助申請會以先到先得方式處理，直至資助計劃的資金用完為止，每個發展項目內所有符合條件的停車位和停車場所獲得的資助總額，將不會超過資助上限 1,500 萬圓，當申請獲接納後，將進行工程顧問公司招標，其後就停車位最終覆蓋範圍及安裝電動車充電基礎設施工程規格徵求環境保護署批准，獲批准後將進行工程承辦商招標，惟申請需要召開業主大會表決通過〈見附件十一〉。

副主席陳國樑先生詢問，本苑停車場可有工程上困難的地方而令工程不能進行？

管理公司徐志洪經理表示，已確認本苑停車場符合申請資助計劃的條件，「中華電力公司」書面回覆本苑之供電報告符合電動車充電設施的供電能力，惟有關申請需要召開業主大會表決通過。

委員徐燕玲小姐表示，安裝上述設施日後要支付維修保養費。

業戶余漢標律師表示，政府已經宣布 2035 年或以前停止新登記燃油私家車包括混合動力，建議申請「EV 屋苑充電易資助計劃」，按獲得撥款金額來計劃電動車充電基礎設施工程。

商場業主代表周學文先生表示，安裝電動車充電基礎設施還有很多工程細節需要從長計議。

主席黎志雄先生表示，停車場加裝電動車充電設施已是大勢所趨，申請有關項目需召開業主大會由出席車位業主投票進行表決，申請事宜交由管理公司跟進。

管理公司

## 6.2 更換 A 至 H 座各樓層消防喉轆

主席黎志雄先生表示，更換 A 至 H 座各樓層消防喉轆請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，A 座 H 樓層的消防喉轆由入伙至今從未更換過，膠喉開始老化，消防系統保養承辦商「萬力消防工程有限公司」建議本苑更換已經老化的膠喉，膠喉每個約\$400，膠喉連轆每個約\$900，請委員考慮是否更換。

委員容耀容先生表示，消防喉轆如有損壞要即時維修或更換，不是損壞而要整幢樓更換消防喉轆，管理公司應了解及按照條例才進行更換。

主席黎志雄先生表示，請管理公司了解條例是否可以進行更換工程，下次會議再行商討。

管理公司

## 7 其他事項

- i. 委員陸禹強先生表示，碧華閣 3 月 8 日洗完食水缸後，發現食水中有蟲及他單位外牆有多個單位的食水喉碼脫落，引致食水喉向外翻而有機會爆裂，他已修理好自己的食水喉，但仍有住戶沒有修理，管理公司應通知有關住戶去修理。

管理公司徐志洪經理表示，會議後跟進有關事宜。

管理公司

- ii. 業戶余漢標律師表示，由停車場迴旋處轉入豪華閣車道經常有維修工人遺下螺絲釘在地面，他的車胎多次被拮爆，請管理公司派清潔工按時巡視和清理。

管理公司徐志洪經理表示，會議後跟進有關事宜。

管理公司

- iii. 業戶黃慧思小姐表示，每個星期六、日，雅仕閣近山邊經常泊滿汽車阻礙她的汽車出入，曾經多次向管理公司投訴，但現仍有上述情況，另外，網球場幾時開放給業戶使用？

管理公司黃國浩先生表示，發展商「華懋集團」多年前建議將舊區商場頂網球場開放給業戶使用，法團管理委員會必須於用者自負原則，負責管理及維修，有關建議管理委員會並沒有接受，最後計劃擱置，日後或許發展商「華懋集團」有意向和考慮將舊區商場頂網球場交法團管理委員會管理。

主席黎志雄先生補充，當年發展商「華懋集團」有意將舊區商場頂網球場交予法團管理開放給業戶使用，當時網球場漏水和地面爛未有維修，必須維修才能使用，維修費用龐大所以管理委員會拒絕有關建議，後來發展商「華懋集團」斥資千多萬圓維修舊區商場頂網球場，即現時的模樣。

委員林開發先生表示，希望發展商「華懋集團」可以收費模式開放網球場給業戶使用，請周學文先生和黃國浩先生將訊息帶回公司反映。

商場業主代表周學文先生表示，可引入其他有意營運者，本人將業戶的訊息帶回公司反映。

管理公司徐志洪經理表示，會議後跟進雅仕閣對出山邊經常泊滿車事宜。

管理公司

- iv. 主席黎志雄先生表示，按建築物管理條例(第 344 章)業主立案法團管理委員會，須在每次業主周年大會後的 12 至 15 個月內，召開一次業主周年大會，2020 年由於疫情關係沒有舉行業主周年大會，法團助理李惠姚小姐致電沙田民政事務處聯絡主任馮敏欣小姐查詢，今年召開的業主周年大會可否換屆改選，馮敏欣小姐回覆按條例在每隔一次的業主周年大會上，管理委員會的全體委員、秘書司庫均須卸任，並由法團在同一周年大會上委任新一屆的管理委員會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫，由於本苑 2020 年沒有召開業主周年大會，今年業主周年大會是否可以換屆改選，法團可自行諮詢法律顧問意見，待管理公司徐志洪經理諮詢法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」的意見後再行商討。

管理公司

## 8 散會時間

二零二一年三月二十五日晚上十一時五十分

### 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