

**沙田富豪花園業主立案法團**  
**第十四屆管理委員會**  
**第六次會議**  
**會議紀錄**

日期：二零二一年九月十四日（星期二）  
時間：晚上八時三十七分  
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 劉相茂 黃恩偉  
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 林開發 蘇治民  
溫鳳文 劉瀚群（商場業主代表）（21位）  
請假：陸禹強 陳志宏  
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 通過第五次會議紀錄**

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五次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第五次會議紀錄〈見附件一〉。

**2 通過 2021 年 7 月 22 日第二十五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 2021 年 7 月 22 日第二十五次業主周年大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過 2021 年 7 月 22 日第二十五次業主周年大會會議紀錄。〈見附件二〉

**3 議決大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商**

主席黎志雄先生表示，大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約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 8 月 31 日登報公開招標，共有 5 間公司取標，2021 年 9 月 9 日截標時共收回 4 份標書。2021 年 9 月 10 日(星期五)晚上 6 時正在法團會議室由副主席陳國樑先生、秘書林莉玲小姐、委員榮琦先生、委員鄧迪波先生及本人一起開標，是次保養合約包

**跟進**

括 14 座大廈住戶對講機和閉路電視系統以及停車場、商場、公共地方和運動休憩地方的閉路電視系統。開標結果如下：

投標公司名稱	第一年月費	第二年月費	第三年月費	三年總標價	提升 14 座 CCTV 工程	每座 CCTV 費用
EC InfoTect Ltd	\$2,400	\$2,400	\$2,400	\$86,400	\$98,000	\$7,000
栢衛通訊器材有限公司	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$108,000	\$39,200	\$2,800
峰協有限公司	\$5,800	\$5,800	\$5,800	\$208,800	\$30,800	\$2,200
聯衛防盜系統有限公司	\$6,250	\$6,625	\$7,000	\$238,500	\$64,260	\$4,590
塞科利達保安服務(香港)有限公司	沒有回標					

今次招標採用不包零件保養合約，今次招標以「EC Info Tect Ltd」標價最低，三年總標價\$86,400(每月月費為\$2,400)，過往四年由「EC Info Tect Ltd」承辦，表現中規中矩，故建議管理委員會接納「EC Info Tect Ltd」為 2022-2024 年度大廈住戶對講機及閉路電視系統服務合約承辦商，合約期三年。至於本苑各單位內電視，因現時是模擬制式放大器接收，導致觀看大廈的閉路電視頻道時畫面不清，故每座大廈必需更換數碼式放大器一個，才可解決以上問題。建議管理委員會揀選「栢衛通訊器材有限公司」承辦，該公司是本苑公共天線及衛星電視系統承建商，是現時系統的保養承辦商，標價合理。最後是 I 至 N 六座大廈大堂及平台等加裝攝錄鏡頭，是選擇性項目，A 至 H 座早前已招標加裝攝錄鏡頭已經完工。藉今次招標再將該項目加入標書內，「聯衛防盜系統有限公司」是第二低標〈見下表〉，標價與早前承辦 A 至 H 座的工程相約，建議管理委員會揀選「聯衛防盜系統有限公司」承辦，若新區各座業主委員會主席不反對的話，管理公司便安排「聯衛防盜系統有限公司」進行安裝〈見附件三〉。

投標公司名稱	I 座	J 座	K 座	L 座	M 座	N 座	總標價
EC Info Tect Ltd	\$27,800	\$27,800	\$19,800	\$21,500	\$27,800	\$27,800	\$152,500
栢衛通訊器材有限公司	\$39,800	\$39,800	\$27,200	\$27,140	\$39,800	\$39,800	\$213,540
峰協有限公司	\$16,320	\$16,320	\$11,700	\$11,700	\$16,320	\$16,320	\$88,680
聯衛防盜系統有限公司	\$17,178	\$17,178	\$10,800	\$10,800	\$17,178	\$17,178	\$90,312
塞科利達保安服務(香港)有限公司	沒有回標						

主席黎志雄先生表示，是次招標有三個項目，管理公司建議由三間公司分別承辦，委員如沒有異議？三個項目將分別投票議決。請委員動議 2021-2024 年度大廈住戶對講機及閉路電視系統服務合約承辦商。

委員陳鴻駒先生動議「EC Info Tech Ltd」為大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商，委員黃恩偉先生和議。

沒有委員反對，一致通過由最低標的「EC Info Tech Ltd」以總標價\$86,000 成為本苑大廈對講機及閉路電視系統保養合約承辦商(不包零件)，由2022年1月1日至2024年12月31日為期三年。

**跟進**  
管理公司

主席黎志雄先生表示，請委員動議14座大廈更換數碼式放大器工程承辦商。

委員冼國信先生動議「栢衛通訊器材有限公司」以總標價\$39,200 成為本苑14座大廈更換數碼式放大器工程承辦商，委員黃恩偉先生和議。

沒有委員反對，一致通過「栢衛通訊器材有限公司」以總標價\$39,200 成為本苑14座大廈更換數碼式放大器工程承辦商。

管理公司

主席黎志雄先生表示，I至N六座大廈大堂及平台等加裝攝錄鏡頭，是選擇性項目，I、J、N、M座每座將加裝9支攝錄鏡頭，K、L座每座將加裝5支攝錄鏡頭，委員可有問題？

委員容耀榮先生詢問將在哪些位置加裝攝錄鏡頭？

管理公司徐志洪經理表示，預計在大堂、L2平台大廈出口和天井等位置，是選擇性項目，每座業主委員會主席亦可建議加裝攝錄鏡頭位置。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題，請動議I至N座大堂及平台等加裝攝錄鏡頭。

秘書林莉玲小姐動議「聯衛防盜系統有限公司」以總標價\$90,312 成為I至N座大堂及L2平台等加裝攝錄鏡頭承辦商。委員榮琦先生和議。

沒有委員反對，一致通過「聯衛防盜系統有限公司」以總標價\$90,312 成為I至N座大堂及L2平台等加裝攝錄鏡頭承辦商。

管理公司

## 4 跟進事項

### 4.1 固定電力裝置(WR2)測試工程

主席黎志雄先生表示，固定電力裝置(WR2)測試工程已經完工，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，2021年8月31日固定電力裝置(WR2)測試工程已經完工，在工程期間碧華閣、豪華閣、帝皇閣和翡翠閣分別進行了4項緊急維修工程總費用\$49,000 <見附件四>，「廣聯電器水喉工程有限公司」提交一份固定電力裝置(WR2)測試報告，有三座大廈於測試工程後，有必需要維修的項目，「廣聯電器水喉工程有限公司」報價如下：

**碧華閣**兩項維修：1) 需重裝供電線喉位—G/F 泵房至天台咸水缸水位豬膽

掣控制線喉位，費用\$17,600，

- 2) 需重裝供電線喉位—G/F 電掣房至泵房消防泵控制箱 TPN-30A 電源喉線位費用\$28,800，  
兩項維修合共\$46,400。

嘉蘭閣一項維修：線槽已誘蝕—G/F 掣房內更換 1.2 厚 2"\*3"鉛水鐵線槽約 2M，費用\$4,300，

文禧閣一項維修：電容總掣損壞—L2 掣房內更換 TP-80A-25kA MCCB 掣，費用\$5,700，

上述 4 項維修費合共\$56,400，建議接受「廣聯電器水喉工程有限公司」的報價，由其完成整項維修工程，就可通知「機電工程署」前來驗收 <見附件五>。

主席黎志雄先生表示，根據《建築物管理條例》(第 344 章) 和第十四屆管理委員會的五項採購安排及授權批核開支，開支款項\$50,000 至\$100,000，管理公司需要邀請四間公司進行報價，委員可有其他意見？

經委員商討後，一致同意管理公司邀請四間公司進行報價，下次會議再行商討。

管理公司

主席黎志雄先生表示，另「廣聯電器水喉工程有限公司」建議 A、E、H 三座大廈電掣房門外加上「危險—有電未經授權不得內進」中英對照的警告性告示標貼 <見附件六>，建議管理公司安排本苑員工進行工作。

管理公司徐志洪經理表示，稍後安排員工進行工作。

管理公司

#### 4.2 第二十五次業主周年大會事宜

主席黎志雄先生表示，第二十五次業主周年大會後，收回 3 份業戶的意見書，作出以下提問 <見附件七>：

- 1) 申請「EV 屋苑充電易資助計劃」進度，
- 2) 商場網球場和游泳池為何沒有開放給業戶使用，
- 3) 安裝冷氣機去水管，近月外牆有多層污水喉爆裂，污水流入屋內，非常滋擾和不衛生，

意見書的其他提問管理公司已經作出處理，請管理公司回答業戶第 1、2 項的提問。

管理公司徐志洪經理表示，「EV 屋苑充電易資助計劃」的申請表已經寄予「環境保護署」，收到回覆便通知管理委員會。

管理公司黃國浩先生表示，商場網球場和游泳池是發展商「華懋集團」擁有，由於仍未有租客承租，所以沒有開放。

主席黎志雄先生表示，舊區的網球場已翻新多時，可否開放給業戶使用。

管理公司黃國浩先生表示，有關事宜可以探討及向公司反映。

主席黎志雄先生表示，2021年8月23日工程維修小組第一次會議上就第3項的提問作初步討論，本苑2002年大維修至今約有20年，法團應再次為大維修作準備和探討，下次會議將有關議題加入議程內。另外，管理公司職員將本苑的維修工程報價提交公司上級批核，不知何解經常拖延數月仍未批出，例如：商場入超級市場的玻璃大門損毀多時，3個月後才修好、保齡球外行人通道的玻璃損毀多時仍未修理，通道下是垃圾收集處清潔工經常在該處工作，該兩項目提交報價後，應盡快批核及進行維修，否則玻璃墜下會造成人命傷亡，一些簡單和價格低的維修亦要提交多份報價單，批核的進度非常慢和拖延工作，本人對管理公司處事手法極為不滿。

管理公司黃國浩先生表示，已有同事反映，惟公司有新採購安排，大部份按《建築物管理條例》(第344章)程序處理與法團採購手則一樣，新程序重組後加強執行，近3個月公司批核的工程項目達100項，同事當初未熟識及需要時間適應，本人亦不希望阻礙屋苑的維修，已將曾為貴苑維修承辦商的名單加入公司名冊內。

委員周澤亨先生表示，法團管理委員會管理屋苑事務，管理公司職員按法團管理委員會程序進行報價，不應因上述的原因而影響業戶的日常生活。

商場業主代表劉瀚群先生表示，管理公司按《建築物管理條例》(第344章)第20A條有關供應品、貨品及服務採購工作守則，3萬圓以上要提交3份報價單比先前嚴謹，如緊急事項可即時安排維修。

委員陳鴻駒先生表示，「富豪花園管理有限公司」雖是「華懋集團」旗下子公司，不明白富豪花園所有維修要經「華懋集團」批核才可進行。

管理公司黃國浩先生表示，上述事件絕不是公司不維修，再理解該兩單事件情況，金額低和緊急的維修管理公司可以即時安排維修，法團定下來的規則管理公司會尊重和跟隨。

委員溫鳳文小姐表示，因其公司發生問題，以致將程序收緊，管理委員會應再與管理公司商討維修程序。

委員容耀榮先生詢問金額幾多為低？可以即時進行維修。

管理公司黃國浩先生表示，管理公司存放\$15,000現金流動資金，一些低額的維修可以即時進行。

主席黎志雄先生表示，希望管理公司積極配合富豪花園所有工作。

### 4.3 優化升降機安全技術—A至H座「加裝對講機系統」

主席黎志雄先生表示，2021年8月23日工程維修小組第一次會議上，委員提出A至H座「加裝對講機系統」的兩個方案，由於仍未知採用電話線是否可行，有關事宜由管理公司繼續跟進，下次會議再行商討。

### 4.4 更換A至N座各樓層消防喉轆

主席黎志雄先生表示，更換A至N座各樓層消防喉轆，2021年8月23日工程維修小組第一次會議上已初步商討，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H座更換消防喉轆盤連膠喉，包括拉輪、膠射咀連玻璃箱/鎖仔/鏈仔<見附件八>，標書內更換I至N座樓層消防喉轆為後加工程先進行報價，由I至N座自行決定是否更換，已草擬好標書，將登報公開招標。

### 4.5 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，消防處已經批出圖則，將與「萬力消防工程有限公司」和「榮基消防工程公司」開會核對圖則，「榮基消防工程公司」2016年以標價\$1,125,390承辦是項工程，其負責人表示事隔五年多，一些工程項目需按招標價作出調整，已通知「榮基消防工程公司」負責人提交調整標價的工程項目，再提交管理委員會商討。

主席黎志雄先生表示，有關事宜繼續交由管理公司跟進。

### 4.6 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，現階段未有進一步消息，仍等待法庭排期開審，管理公司繼續跟進有關事宜。

主席黎志雄先生表示，有關事宜繼續交由管理公司跟進。

### 4.7 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，帝皇閣現有3個單位天台有違例建築，兩個沒有回覆單位已於2020年5月27日向其發律師信，因入稟時間過程仍未有進展，另一單位業主2020年1月25日於家中過身，現時單位業權空置，屆時，因此而引起的一切費用和訴訟費將由該些單位業主支付。

文禧閣仍有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」已經發出入稟狀確認信及已付款 19/09/2019(排期中)，因疫情關係，未知何時可以進行法律程序，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〈見附件九〉。

主席黎志雄先生表示，本苑是嚴禁飼養狗隻，有業戶反映近日發覺狗隻增多和有業戶攜帶狗隻在本苑範圍散步，請管理公司張貼通告提醒業戶本苑嚴禁飼養狗隻。

## 5 商討聘請 2022-2023 年度法團常年法律顧問

主席黎志雄先生表示，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\$26,000 增加\$6,000(+30%)，她亦是本苑過去十年的常年法律顧問，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」為法團常年法律顧問〈見附件十〉。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	\$26,000
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，委員如接納「趙、司徒、鄭律師事務所」報價，請委員進行動議。

委員林開發先生動議「趙、司徒、鄭律師事務所」以標價\$26,000 成為 2022-2023 年度法團常年法律顧問。委員徐燕玲小姐和議。

沒有委員反對，一致通過「趙、司徒、鄭律師事務所」以標價\$26,000 成為 2022-2023 年度法團常年法律顧問，由 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，為期兩年。

## 6 報告停車場保安系統保養合約延期事宜

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告停車場保安系統保養合約延期。

管理公司徐志洪經理表示，舊合約屆滿前致電承辦商「大昌華嘉(香港)有限公司」要求按照現有服務月費續約一年，及後承辦商書面回覆按照現時保養月費上調 8%，經再三要求後，承辦商答應不上調月費，以現時每月月費\$8,595 續約一年。由於此保養服務的獨特性技術和設備零件的供應問

題，別的公司是不能承判此服務，是次不調升服務費做法非常合理，建議管理委員會同意與她再續約一年。由於時間緊迫，管理公司 2021 年 8 月 18 日以文書方式給委員進行投票表決。2021 年 9 月 1 日共收回 16 位委員交回的投票書，均贊成與「大昌華嘉(香港)有限公司」續約一年，管理公司已與「大昌華嘉(香港)有限公司」續約一年 <見附件十一>，由 2021 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 15 日。

跟進

管理公司

## 7 其他事項

委員黃恩偉先生表示，有天台業主將屬於他業權天台範圍的大門鎖上，遇上突發事件如：爆食水喉、鹹水喉或其他事件等，管理公司未能開門進入處理，請管理公司聯絡天台業主如大門上鎖，請他們將鎖匙交上。

管理公司徐志洪經理表示，會議後將跟進有關事宜。

管理公司

## 8 散會時間

二零二一年九月十四日晚上十時五十三分

### 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