

沙田富豪花園業主立案法團

第十四屆管理委員會

第七次會議

會議紀錄

日期：二零二一年十二月七日（星期二）
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：龔鏡泉 陸禹強 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（20位）
請假：溫鳳文 陳志宏 劉瀚群（商場業主代表）
列席：黃國浩 徐志洪（管理公司代表）梁志文 駱白楊 余先生
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第六次會議紀錄

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六次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第六次會議紀錄〈見附件一〉。

2 通過 2021/10/15 第一次特別會議紀錄

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，請委員通過第一次特別會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第一次特別會議紀錄。〈見附件二〉

3 議決事項

3.1 消防處要求本苑改善消防安全指示工程承辦商

主席黎志雄先生表示，消防處要求本苑改善消防安全指示工程已登報公開招標，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11月10日登報公開招標，共有9間公司取標，2021年11月19日截標時共收回7份標書。2021年11月22日(星期一)晚上6時正在法團會議室由秘書林莉玲小姐、委員榮琦先生、委員劉相茂先生及本人一起開標〈見附件三〉，開標結果如下：

跟進

投標公司名稱	總標價
港消集團有限公司	\$1,507,800
榮基消防工程公司	\$2,648,660
信豪(集團)工程有限公司	\$2,662,960
寶高工程有限公司	\$2,673,100
威尼斯消防工程(顧問)公司	\$2,719,900
中盛工程顧問公司	\$2,751,160
萬力消防工程有限公司	\$2,951,880

是次招標以「港消集團有限公司」的標價最低惟其標價與其餘 6 間入標公司的標價相差甚大，管理公司於 2021 年 11 月 30 日下午 4 時 30 分安排本苑消防系統保養承辦商「萬力消防工程有限公司」伍達章先生和「港消集團有限公司」咪上夕小姐在法團會議室見面，主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員：林開發先生、鄧迪波先生、徐燕玲小姐列席是次會議。伍達章先生表示是次標書的工作內容有 3 項目修改(1.10、1.11、1.12)，同時希望「港消集團有限公司」負責人咪上夕小姐清楚了解標書內容及施工細節，經伍達章先生講解後，咪上夕小姐表示，以上修改的 3 項目沒有問題，會盡快就有關項目補充報價，惟消防花灑系統放水和入水每次收取\$7,000 費用與本苑水電保養承辦「萬力消防工程有限公司」有所爭拗，最後咪上夕小姐提出封頂價\$35,000，「萬力消防工程有限公司」負責人伍達章先生同意〈見附件三(會議紀錄)〉。會議後，2021 年 12 月 1 日管理公司去信「港消集團有限公司」就其標書內容提交補充資料、相關工程紀錄、工程進度表等，以供管理委員會在第七次會議上查閱〈見附件四〉，2021 年 12 月 2 日「港消集團有限公司」就管理公司的查詢作出回覆〈見附件五〉。再者是次工程涉及很多商場公眾地方、停車場公眾地方，高空工作地方也不少保護設施一定要做好，擔心該公司沒有將費用計算在標書內。建議管理委員會從標書內剔除最高標和最低標的兩間公司，從第二標至第六標的五間公司中揀選是次工程承辦商。

主席黎志雄先生詢問，是項工程進行時最困難之處在哪裡？

管理公司徐志洪經理表示，因工程涉及停車場車位，承辦商的保護設施一定要做好，以及人手安排等。

委員徐燕玲小姐詢問「榮基消防工程公司」招標前報價由原合約價\$1,125,390.00 提升 65% 至\$1,856,893.50(+\$731,503.50)，為何今次標價與報價相差\$791,766？

管理公司徐志洪經理表示，「萬力消防工程有限公司」將商場增加的自動花灑系統加入今次標書內，所以「榮基消防工程公司」的投標價比先前報價為高。按圖則再重新點算後，標書內的自動花灑系統由 440 個減至 416 個，(商場 205 個、停車場 181 個、公共地方 30 個)，會議後，將去信入標的 7 間公司修訂投標價。

主席黎志雄先生表示，「榮基消防工程公司」就消防處批出的圖則和「萬力消防工程有限公司」開會核對後，就增加的自動花灑系統數量、工程量、人工及物價上漲等因素，由原合約價\$1,125,390.00 提升 65%至\$1,856,893.50(+\$731,503.50)，當年招標大部份停車場工程，少量公共地方，惟今次商場將增加的自動花灑系統加入標書內，所以「榮基消防工程公司」標價\$2,648,660。

管理公司徐志洪經理表示，由於「萬力消防工程有限公司」遞交消防處的圖則不斷修改，延至今年才批核，有一些改善消防安全指示系統是停車場、公共地方和商場共同使用。

委員黃恩偉先生表示，「萬力消防工程有限公司」為是次工程顧問理應不該入標，或涉利益衝突，管理委員會需要檢討和制定條款。

管理公司徐志洪經理表示，消防處要求本苑改善消防安全指示工程項目，經過兩次公開招標「萬力消防工程有限公司」的入標價都是最高標的公司，相對管理委員會不會考慮最高標的公司。

主席黎志雄先生表示，「萬力消防工程有限公司」是本苑消防系統保養承辦商，不是管理委員會聘請的工程顧問，日後所有工程保養承辦商是否可以入標再行檢討。

管理委員會

管理公司黃國浩先生表示，角色分開固然是好，但固定電力裝置(WR2)維修工程由水電及維修服務承辦商「廣聯電器水喉工程有限公司」承辦。

委員林開發先生表示，認為由保養商承辦工程比較好，日後工程有問題時可以跟進，可惜「萬力消防工程有限公司」的標價最高。

司庫陳國強先生表示，管理公司應將修改的標書項目，制定攤分表供委員參考及比較。

管理公司徐志洪經理表示，是次工程有一些項目：如消防泵、火警警報系統及警報控制箱等，是停車場和商場共同使用，各自攤分 50%工程費。

委員周澤亨先生表示，今次會議商場業主沒有代表出席，雙方未有在會議上同意攤分方案，理應按工程的百分比攤分工程費。

主席黎志雄先生表示，「港消集團有限公司」回覆信件中是次工程所選用的材料符合消防處和水務署規格〈見附件五〉。

委員林開發先生表示，該公司選用的材料符合規格，工程完成後，本苑消防系統保養承辦商「萬力消防工程有限公司」驗收後，消防處發出完

工證明書便可以，其餘的公司亦可以提供其他牌子的材料給管理公司參考。

主席黎志雄先生表示，最低標「港消集團有限公司」和第二標「榮基消防工程公司」的標價相差\$1,140,860 相距頗多，委員要仔細考慮。

管理公司徐志洪經理表示，「萬力消防工程有限公司」負責人伍達章先生認為最低標「港消集團有限公司」以其標價\$1,507,800，是不能完成整項工程(俗稱爛尾)。

委員徐燕玲小姐表示，如果「港消集團有限公司」真不能完成工程，管理委員會再花時間進行招標。

副主席陳國樑先生詢問，工程進行時可有影響大廈的消防系統？

管理公司徐志洪經理表示，進行工程時不會影響大廈的消防系統。

委員周澤亨先生表示，選用的材料可有單位價格指標？

管理公司徐志洪經理表示，入標的7間公司均是註冊消防裝置承辦商，於發標書的簡介會上，向出席的公司提出材料選用「彬記公司」代理的牌子。

委員會冼國信先生建議聘請顧問草擬標書再進行招標。

委員周澤亨先生表示，沒有專業人士提供標書分析，怎樣的標價才算合理？

管理公司徐志洪經理表示，消防處要求本苑改善消防安全指示工程限期2022年2月完成，可以申請延期。

法團顧問吳欽秋先生表示，如再次招標內容詳細列明及細緻一些，才可作比對。

委員周澤亨先生和黃恩偉先生均表示，標書內應註明選用統一牌子材料，容易比較標價。

管理公司黃國浩先生表示，由於最低兩間公司標價相差頗大，相信委員揀選很困難，管理公司按標書內容再分析，去信入標7間公司補充資料，下次會議再行商討。

主席黎志雄先生表示，標價已經公開再次招標有困難，會議後，管理公司去信入標7間公司就選用統一牌子材料遞交補充資料，再召開特別會議商討。

管理公司

管理委員會
及
管理公司

3.2 更換 A 至 N 座各樓層消防喉轆承辦商

主席黎志雄先生表示，更換 A 至 N 各樓層消防喉轆已登報公開招標，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 11 月 10 日登報公開招標，共有 6 間公司取標，2021 年 11 月 19 日截標時共收回 5 份標書。2021 年 11 月 22 日(星期一)晚上 6 時正在法團會議室由秘書林莉玲小姐、委員榮琦先生、委員劉相茂先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	(A 至 H 座) 更換消防喉轆連盤 總標價	選擇性項目(I 至 N 座)	
		更換膠喉 (每札)	更換消防喉轆 連盤(每套)
萬力消防工程有限公司	\$349,980	\$755	\$1,535
港消集團有限公司	\$364,800	\$900	\$1,500
榮基消防工程公司	\$369,360	\$810	\$1,620
寶高工程有限公司	\$570,000	\$1,500	\$2,500
信豪(集團)工程有限公司	\$615,600	\$1,300	\$2,700

是次招標「萬力消防工程有限公司」的標價最低，其是本苑消防系統保養合約承辦商，建議管理委員會選取該公司為是次工程承辦商 <見附件六>。

業戶梁志文先生表示，今次招標價比上次會議「萬力消防工程有限公司」的報價為高，並詢問消防系統保養承辦商每次例行檢查做些甚麼工作？

管理公司徐志洪經理表示，按程序登報公開招標，標價比報價為高是市場決定，最低標的 3 間公司標價相差不多，另保養承辦商按照合約條款進行例行檢查，每次例行檢查在大堂張貼通告，各座業主委員會主席、業戶均可到場監察。

司庫陳國強先生表示，是次更換各樓層消防喉轆不是消防處發出的命令，I 至 N 座可以自行決定是否更換。

主席黎志雄先生表示，今次招標主要更換 A 至 H 座各樓層的消防喉轆連盤，I 至 N 座是選擇性項目，選取那一個方案或不進行更換，由該座自行決定，委員沒有其他問題？請動議更換 A 至 H 各樓層消防喉轆承辦商。

委員徐燕玲小姐動議「萬力消防工程有限公司」以總標價\$349,980 成為更換 A 至 H 座各樓層的消防喉轆承辦商，委員陸禹強先生和議。

沒有委員會反對，一致通過「萬力消防工程有限公司」以總標價\$349,980 成為更換 A 至 H 座各樓層的消防喉轆承辦商。

主席黎志雄先生表示，I 至 N 座業主委員會決定採取哪個更換方案後，請通知管理公司進行工程。

管理公司

4 跟進事項

4.1 固定電力裝置(WR2)維修工程

主席黎志雄先生表示，固定電力裝置(WR2)維修工程，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，固定電力裝置(WR2)維修工程已經完工，2021年11月15日已向機電工程署繳交申請費領取測試證明書，現收回5份批核證明書，其餘應稍後收回〈見附件七〉。

管理公司

4.2 I至N座加裝攝錄鏡頭工程

主席黎志雄先生表示，I至N座加裝攝錄鏡頭工程，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，景峰閣、林景閣、文禧閣三座已經完成安裝，帝皇閣、翡翠閣、麗人閣三座稍後亦進行安裝工程。

管理公司

4.3 14座大廈更換數碼式放大器工程

主席黎志雄先生表示，14座大廈更換數碼式放大器工程，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，2021年12月3日已經完工，收到幾座大廈住戶的反映電視畫面有雪花承辦商承諾再作調整。

管理公司

4.4 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，A至H座「加裝對講機系統」商討多時由於仍未決定採用那個方案，現時工程還未進行。

管理公司徐志洪經理表示，A至H座1號、2號升降機加裝對講機系統是選擇工程項目，「其士(香港)有限公司」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側，每部\$20,000。

顧問吳欽秋先生表示，A至H座1號、2號升降機加裝對講機系統是優化升降機安全技術，是否加裝由該座自行決定。

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理會議後跟進有關事宜。

管理公司

4.5 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，2021年12月7日收到法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」通知，現正安排發出案件管理傳票，向法庭索取

指示/命令，訂定與訟方需進行文件披露、交換證人陳述書等的時間表和程序〈見附件八〉，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。

管理公司

4.6 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，1 個單位已於 2021 年 11 月完成拆除違例建築，1 個單位業主收到屋宇署違規的信件，2021 年 12 月 6 日管理公司收到該單位業主的信件，拆除違例建築與屋宇署的要求一併進行，要求延期至 2022 年 3 月完成〈見附件九〉，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，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」建議管理公司暫緩處理該單位違例建築〈見附件十〉。文禧閣仍有一單位天台有違例建築，2021 年 6 月 3 日香港特別行政區區域法院已向該單位發出傳訊令狀，現等待排期上庭〈見附件十一〉，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。

主席黎志雄先生表示，有關事宜繼續交由管理公司跟進。

管理公司

業戶梁志文先生表示，管理公司處理帝皇閣、翡翠閣、文禧閣及麗人閣的天台違例建築多年，發覺再沒有處理其他大廈的違例建築，並發覺翡翠閣天台一單位仍有違例建築，管理公司好似沒有看到一樣。

管理公司徐志洪經理表示，愛都閣和碧華閣的天台違例建築在處理中，管理公司因積壓太多工作，未能安排人手處理其他大廈的天台違例建築。

主席黎志雄先生表示，請管理公司唐鼎山先生跟進翡翠閣天台一單位的違例建築。

管理公司

5 商討事項

5.1 2022 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 2021 年 12 月 31 日屆滿，2022 年度各項保險需要重新招標，管理公司徐志洪經理報告。

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 2022 年度的物業全險、公眾責任保險、勞工保險及第三者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 11 間保險公司落標，最後只有三間公司按照規定報會落標，其餘被邀請的公司沒有回覆報價。三間公司報價如下：

	1-1-2021 至 31-12-2021	1-1-2022 至 31-12-2022		
公司名稱 保險類別	MSIG	MSIG	China Ping An Insurance	Zurich Insurance
物業全險（三億元）	\$135,114.75	\$135,135.00	\$240,240.00	\$700,700.00
公眾責任保險（二千萬）	\$52,044.20	\$52,052.00	\$100,100.00	\$34,754.72
勞工保險（一億元）	\$91,340.68	\$93,220.97	\$198,842.70	\$172,711.26
第三者風險責任保險（一仟萬）	\$6,005.10	\$6,006.00	\$8,008.00	\$14,014.00
總保費	\$284,504.73	\$286,413.97	\$547,190.70	\$922,179.98

三間公司以「MSIG」保險有限公司的標價最低，她是本苑十多年的投保公司，過去合作良好，處理申報保險事項反應迅速，保費比 2021 年上調 1,909.24(+0.67%見上表)，「森那美保險顧問有限公司」建議管理委員會向「MSIG」保險有限公司投保〈見附件十二〉。

司庫陳國強先生表示，早前某屋苑被管理公司虧空數仟萬圓，管理委員會是否要考慮購買專業責任保險？

管理公司黃國浩先生表示，本苑已購買第三者風險責任保險，市場是有相關保險購買，法團委員可提出購買有關保險，因委員作出錯誤決定，可獲得賠償。

法團顧問吳欽秋先生表示，根據《建築物管理條例》(第 344 章)管理委員會委員是在業主周年大會上由出席業主選出，代表全苑業主處理屋苑事務，受有關條例保障，除非管理委員會 4 位核心委員就某一事項沒有按程序召開管理委員會會議商討，跳過管理委員會自行作出決定，就算有購買保險，保險公司亦不一定有賠償，所以管理委員會必須跟足程序辦事。

司庫陳國強先生提出，管理公司應將每月銀行月結單派給法團主席及法團存檔。

管理公司黃國浩先生表示，為加強監察管理公司財務工作，將在管理委員會會議上報告本苑財務狀況表及銀行結餘。

主席黎志雄先生表示，管理委員會購買上述保險事宜，請管理公司徐志洪經理向「森那美保險顧問有限公司」查詢，委員如沒有其他問題？請動議 2022 年度各項保險合約承辦商。

委員黃恩偉先生動議「MSIG」保險有限公司為 2022 年度各項保險合約承辦商，副主席陳國樑先生和議。

沒有委員反對，一致通過「MSIG」保險有限公司以總標價\$286,413.97 成為本苑 2022 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

管理公司

管理公司

5.2 本苑大維修前期工作

主席黎志雄先生表示，於管理委員會第六次會議上，委員提出本苑的日常維修費用龐大，今次會議開始就大維修前期工作作出商討，1998年第三屆管理委員會開始籌備大維修工作，公開招標聘請大維修工程顧問，1999年聘請「威格斯(香港)有限公司」為本苑大維修工程顧問公司，當年維修最大支出項目：棚架、保護設施及保險、外牆維修、更換食水銅喉及排污水管，惟外牆維修的面積非常少，詳情委員可參閱當年大維修費用攤分表〈見附件十三〉，由於時間已晚留待下次會議再行商討。

6 其他事項

沒有其他事項。

7 散會時間

二零二一年十二月七日晚上十一時五十三分

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