

沙田富豪花園業主立案法團
第十五屆管理委員會
第二次會議
會議紀錄

日期：二零二二年十二月十三日（星期二）
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：龔鏡泉 姚孝文 陸禹強 冼國信 陳鴻駒 劉相茂
黃恩偉 榮琦 黃志雄 鄧迪波 林莉玲 曹永燊
容耀榮 徐燕玲 陳國樑 蘇治民 溫鳳文（18位）
請假：周澤亨 黃國存 陳國強 林開發 劉瀚群（商場業主代表）
列席：徐志洪 黃國浩 唐鼎山（管理公司代表）
列席業主：碧華閣 2/A 嘉蘭閣 8/B 文禧閣 11/F
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第十五屆管理委員會第一次會議紀錄

主席黎志雄先生表示，當晚列席會議的兩個單位碧華閣 16/B 和帝皇閣 2/B 簽到人不是業主，提出在列席業主刪除該兩個單位，委員可有其他修改建議，如沒有其他建議，請委員通過修改後的第十五屆管理委員會第一次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過修改後的第十五屆管理委員會第一次會議紀錄。

<見附件一>

2 議決事項

2.1 棚架認可承辦商

主席黎志雄先生表示，棚架認可承辦商已第二次登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2022 年 9 月 6 日登報公開招標，2022 年 9 月 13 日截標時只得兩間公司取標及交回標書，2022 年 10 月 13 日再次登報公開招標，以及電郵予「華懋集團」供應商名單及致電屋宇署名單內的公司邀請該些公司前來取標，2022 年 10 月 25 日截標時共收回四間公司交回的標書。2022 年 12 月 7 日下午 6 時正，在法團會議室由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員曹永燊先生、榮琦先生及本人一起開標 <見附件二>。

跟進

開標結果如下：

投標公司名稱	水喉吊棚/其後每 8x1 平方呎收費	外牆吊棚/其後每 8x1 平方呎收費	梯棚(每層計)/其後 每高 1 平方米收費
好好記棚業有限公司	\$2,500/\$500	\$2,500/\$500	\$2,500/\$800
順鴻水喉渠務工程有限公司	\$3,080/\$450	\$4,500/\$450	\$3,800/\$580
友成棚業工程有限公司	\$3,500/\$600	\$6,500/\$600	\$3,500/\$600
晉興工程公司	\$5,280/\$880	\$9,600/\$960	\$3,200/\$800

四間投標公司以「好好記棚業有限公司」的標價最低，但其提供的保單受保公司是「治矣工程有限公司」，管理公司致電向該公司查詢，2022年12月10日收到林亮彬先生回覆「好好記棚業有限公司」及「治矣工程有限公司」都是他持有〈見附件三〉，其公司已向「安盛保險有限公司」購買勞工保險及第三者責任保險〈見附件四〉，2022年12月12日下午6時再致電林亮彬先生要求其聯絡「安盛保險有限公司」發出一份證明書，證明該份保險同時包括「好好記棚業有限公司」，林亮彬先生回覆表示「安盛保險有限公司」是不會發出此證明書。現建議管理委員會在兩間最低標的公司「好好記棚業有限公司」和「順鴻水喉渠務工程有限公司」中揀選棚架認可承辦商。如選取「好好記棚業有限公司」為棚架認可承辦商，建議考慮與「治矣工程有限公司」簽署合約。

主席黎志雄先生表示，最低標「好好記棚業有限公司」的標價已比現時承辦商「養記棚業工程有限公司」有下調，委員可有其他意見？

委員陸禹強先生表示，認為不應該與入標公司名稱不相符的公司簽署合約。

委員溫鳳文小姐表示，「好好記棚業有限公司」應確認保險。

委員容耀榮先生表示，「好好記棚業有限公司」應購買標書內要求的保險，管理委員會才與其簽署合約。

委員陳鴻駒先生表示，最低標的「好好記棚業有限公司」因其沒有購買保險，管理委員會因而選取第二標「順鴻水喉渠務工程有限公司」，好向業主交待。

管理公司徐志洪經理表示，如要求「好好記棚業有限公司」購買一份新保險標價可能上調，會議後再與其聯絡。

委員曹永燊先生詢問第二標「順鴻水喉渠務工程有限公司」可有不符合標書的要求？

管理公司徐志洪經理表示，「順鴻水喉渠務工程有限公司」現時有承辦本苑的工程，提交文件符合標書要求。

管理公司

主席黎志雄先生表示，委員是否同意如「好好記棚業有限公司」沒有購買一份新保險，便選取第二標「順鴻水喉渠務工程有限公司」為棚架認可承辦商。

沒有委員反對，一致通過「好好記棚業有限公司」如沒有購買一份新保險，便選取第二標「順鴻水喉渠務工程有限公司」為棚架認可承辦商。合約期兩年，由2023年1月1日至2024年12月31日。

2.2 2023 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2022年12月31日屆滿，2023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2023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12間保險公司落標，最後只有兩間公司按照規定報價落標，其餘被邀請的公司沒有回覆報價。兩間公司報價如下：

	1-1-2022 至 31-12-2022	1-1-2023 至 31-12-2023	
公司名稱	MSIG	MSIG	China Pacific Insurance
物業全險（三億元）	\$135,135.00	\$141,141.00	\$135,135.00
公眾責任保險（二仟萬）	\$52,052.00	\$57,557.50	\$80,080.00
勞工保險（一億元）	\$93,220.97	\$95,039.80	\$93,220.97
第三者風險責任保險（一仟萬）	\$6,006.00	\$6,006.00	\$2,002.00
總保費	\$286,413.97	\$299,744.30	\$310,437.97

兩間公司以「MSIG」保險有限公司的標價最低，她是本苑過往十多年的投保公司，過去合作良好，處理申報保險事項反應迅速，保費比2022年上調13,330.33(+4.65%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〈見附件四〉。

主席黎志雄先生詢問2022年度本苑索償保險金額大約幾多？

管理公司徐志洪經理表示，2022年度本苑索償保險金額大約20萬圓。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題？請動議2023年度各項保險合約承辦商。

委員徐燕玲小姐動議「MSIG」保險有限公司為2023年度各項保險合約承辦商，委員黃恩偉先生和議。

沒有委員反對，一致通過「MSIG」保險有限公司以總標價\$299,744.30成為本苑2023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2023年1月1日至2023年12月31日。

3 續議事項

3.1 本苑大維修工程

主席黎志雄先生表示，請大維修工程召集人曹永燊先生講解前期工作。

大維修工程召集人曹永燊先生表示，大維修工程第一步工作聘請工程顧問公司，現有兩個方案供委員考慮，方案一：採用「市區重建局」招標妥(籌劃整個大維修工程)，方案二：本苑自行公開聘請工程顧問公司，兩個方案各有好處。

方案一：業主立案法團必須召開業主大會，在大會上通過進行大維修工程，才可採用「市區重建局」招標妥，其角色是代理人身份為一項收費服務計劃，提供支援服務招聘認可人士/註冊檢驗人員(或能提供相關服務的顧問公司)的招標工作，就聘請的工程顧問公司所提交的樓宇勘察報告、工程標書及工程估算提供意見及工程費用估算，才提交業主立案法團揀選工程顧問公司，再由工程顧問公司進行勘察及統籌維修工程項目(其間不可以終止大維修工程)。

方案二：業主立案法團自行登報公開招標聘請工程顧問公司，與現時的外判合約招標程序一樣，收到投標商的標書開標後，由管理公司分析所有入標公司的資格，提交管理委員會會議商討及議決揀選工程顧問公司承辦商，承辦工程顧問公司進行勘察、規劃及撰寫標書，提交維修方案予管理委員會參考，自主性較大，程序與當年大維修相同，管理委員會再召開業主大會由出席業主投票決定是否進行大維修工程，若不通過進行大維修工程，業主立案法團只需支付聘請工程顧問公司的費用，其工作至此完畢，大維修工程終止。

管理公司黃國浩先生表示，採用「市區重建局」招標妥前必須召開業主大會議決通過，此計劃有監察制度及協助處理開標之有關程序，招標妥有維修工程估價作招標參考，提供電子招標平台或許採用『雙信封制』招標和指定地方收集標書，日後如不採用此服務要有充足理由，這與自行聘請工程顧問公司的差別。

碧華閣 2/A 業主表示，如業主大會通過進行大維修工程，若採用「市區重建局」招標妥或自行聘請工程顧問公司前，必須讓業主知道要維修的項目。

委員陳鴻駒先生表示，當年大維修時由業主立案法團自行登報公開招標聘請工程顧問公司，由其規劃整個大維修工程，撰寫標書招聘承建商，再召開業主大會如通過進行大維修，再揀選維修方案，可以參考當年大維修的工作程序。

管理公司徐志洪經理表示，當年本苑自行公開招標聘請工程顧問公司，管理委員會收到顧問公司提交的維修項目和報告後，登報公開招標聘請承建

商，開標後工程顧問公司收集所有標書寫分析報告，管理委員會揀選最低標的三間公司，召開業主大會議決是否進行大維修工程，如通過進行大維修由出席業主投票揀選承建商和維修方案。

委員黃恩偉先生表示，「市區重建局」招標妥是新產品沒有彈性，自行聘請的工程顧問公司會提供不同維修方案供管理委員會參考，按業主的經濟能力，可能有業主要求進行美化工程項目，可提升屋苑價值。

委員陳鴻駒先生表示，當年沒有聘請公司驗收工程，應該由承辦工程顧問公司監察工程及驗收工程。

管理公司黃國浩先生表示，聘請工程顧問公司標書內註明費用分三部份，工程勘察報告、撰寫標書及分析承建商標書、工程管理等，若業主大會不通過進行大維修工程，工程顧問公司第三部份的工作在業主大會後便結束。

主席黎志雄先生表示，大維修工程採用「市區重建局」招標妥或自行聘請工程顧問公司，請委員進行動議？

委員冼國信先生動議大維修工程自行聘請工程顧問公司，委員姚孝文先生和議。

委員陸禹強先生動議大維修工程採用「市區重建局」招標妥，委員徐燕玲小姐和議。

經委員投票後，12名委員贊成大維修工程自行聘請工程顧問公司，3名委員贊成大維修工程採用「市區重建局」招標妥，2名委員棄權。

主席黎志雄先生表示，通過大維修工程自行聘請工程顧問公司，會議後請管理公司徐志洪經理撰寫標書，再召開大維修工程小組會議審議標書，才登報公開招標。

管理公司

3.2 停車場、公共地方加裝閉路電視和光纖網絡系統及

各座大堂、L2 出入口使用智能卡進出

主席黎志雄先生表示，停車場、公共地方加裝閉路電視和光纖網絡系統及各座大堂、L2 出入口使用智能卡進出，請管理公司唐鼎山主任講解詳情。

管理公司唐鼎山主任報告，大廈住戶對講機及閉路電視系統保養承辦商「E.C.Info Tech Ltd」技術員與本人到停車場、公共地方視察後，由於一條燈喉線只可安裝 3 支鏡頭，如繼續用拉線和駁電方式費用都不少，「E.C.Info Tech Ltd」建議本苑加裝光纖網絡系統(俗稱龍骨)，該系統同時可供各座大堂、L2 出入口的智能卡使用，經視察和計算後約加裝 80 支新鏡頭，現有 91 支舊鏡頭有 67 支可以繼續使用，24 支需要更換，購買 6 部 43 吋電視和錄影系統等，總費用約\$1,600,000，採用此系統後再加裝新

鏡頭比較簡單和方便，採用光纖網絡保安部可以監察全苑有鏡頭的位置。

委員曹永燊先生詢問現有的舊鏡頭可否加入光纖網絡系統？

管理公司唐鼎山主任表示，現有的舊鏡頭可以加入光纖網絡系統。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有問題？請動議停車場、公共地方加裝光纖網絡系統及各座大堂、L2 出入口使用智能卡進出。

委員容耀榮先生動議停車場、公共地方加裝光纖網絡系統及各座大堂、L2 出入口使用智能卡進出，委員曹永燊先生和議。

經委員投票後，15 名委員贊成，1 名委員棄權，通過停車場、公共地方加裝光纖網絡系統及各座大堂、L2 出入口使用智能卡進出。

主席黎志雄先生表示，請委員動議停車場、公共地方加裝閉路電視鏡頭。

副主席陳國樑先生動議停車場、公共地方加裝閉路電視鏡頭，委員容耀榮先生和議。

主席黎志雄先生表示，經委員投票後，15 名委員贊成，1 名委員棄權，通過停車場、公共地方加裝閉路電視和光纖網絡系統及各座大堂、L2 出入口使用智能卡進出，請管理公司徐志洪經理撰寫標書登報公開招標。

管理公司

4 商討事項

4.1 更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘工程

主席黎志雄先生表示，愛都閣(向麗豪酒店)出入口的閘門已經使用十多年，以及經常維修損毀日趨嚴重，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口閘門，規格與麗人閣(向第一城)的鋼閘一樣，如委員贊成更換將登報公開招標。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有問題？請動議更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘。

委員姚孝文先生動議更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘，委員劉相茂先生和議。

沒有委員反對，一致通過更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘工程。

管理公司

4.2 翡翠閣、文禧閣泵房更新供電設備工程承辦商

主席黎志雄先生表示，翡翠閣、文禧閣泵房更新供電設備工程，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，翡翠閣、文禧閣泵房更新供電設備工程，2022年11月25日登報公開招標，屆截標日2022年12月5日只收到兩間公司的投標書，會議後再次登報公開招標。

跟進

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

5 跟進事項

5.1 更換 A 至 N 座各樓層消防喉轆工程

管理公司徐志洪經理報告，農曆新年後開始更換 A 至 H 座各樓層消防喉轆工程，隨後陸續更換 I 至 N 座自選項目工程。

管理公司

5.2 消防處要求本苑改善消防安全指示工程

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，農曆新年後展開工程，將要求承辦商「榮基消防工程公司」制定工程進度時間表。

管理公司

5.3 應付未付維修工程費

主席黎志雄先生表示，應付未付維修工程費請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，應付未付維修工程費經整理後，該些費用主要是屋苑已完成的水喉維修和打針防漏工程，經管理公司主管重新查核後，應付未付維修工程總費用為\$1,507,100<見附件五>，提交列表是14座大廈、商場、停車場及公共地方各需付的維修費，已提交 A 至 D 座的維修單據共\$708,428 予管理公司主管批核，獲批後便付款給承辦商，已確認的單據陸續提交管理公司主管批核。

管理公司

5.4 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，現階段等待排期讓雙方進行調解，若是調解不成功再排期上法庭，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

5.5 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 3個單位天台有違例建築，兩個單位分別2021年11月及2022年11月，已完成還原天台的違例建築，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」不建議本苑入稟法庭進行訴訟<見附件六>。

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」2021年6月3日已向法庭呈交入稟狀(DDCJ2593/2021)，因疫情關係，未知何時可以進行法律程序，仍等待排期上庭，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〈見附件六〉。

景峰閣有一單位天台有嚴重違例建築，2022年5月27日管理公司發警告信予該單位業主要求其還原，2022年11月已完成還原天台的違例建築〈見附件六〉。

碧華閣有一單位天台有嚴重違例建築，2021年11月3日管理公司發警告信予該單位業主要求其還原，2022年12月已完成還原天台的違例建築〈見附件六〉。

委員溫鳳文小姐表示，早年景峰閣和林景閣兩個車位側的垃圾房一幅牆被管理公司拆掉，趁大維修工程應該起回被拆的牆。

業戶梁志文先生表示，本苑將進行大維修工程，管理公司應趁此通知有打通露台的單位業主要進行還原。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交管理公司跟進。

5.6 飼養狗隻

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有業戶攜帶大狗在本苑範圍散步，多年來管理公司提交的工作報告飼養狗隻業戶數量沒有減少，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，將重整飼養狗隻業戶的資料，提交報告予管理委員會。

6 其他事項

- i. 委員容耀榮先生表示，本苑圍牆外的牆身有部份位置發黑請管理公司派員進行清潔。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交管理公司跟進。

7 散會時間

二零二二年十二月十三日晚上十一時三十五分

**沙田富豪花園業主立案法團
第十五屆管理委員會**