

沙田富豪花園業主立案法團

第十五屆管理委員會

第五次會議

會議紀錄

日期：二零二四年一月十一日（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：姚孝文 冼國信 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 林開發 陳國樑 溫鳳文（16位）
請假：龔鏡泉 陸禹強 陳鴻駒 黃恩偉 曹永燊
蘇治民 劉瀚群（商場業主代表）
列席：黃國浩 徐志洪 唐鼎山 林俊揚（管理公司代表）
業主—碧華閣 25/C 雅仕閣 1/D 文禧閣 11/F 麗人閣 3/F
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第四次會議紀錄

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四次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第四次會議紀錄〈見附件一〉。

2 通過第四次特別會議紀錄

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四次特別會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第四次特別會議紀錄〈見附件二〉。

3 通過 2023 年 10 月 26 日第二十七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，如沒有委員通過 2023 年 10 月 26 日第二十七次業主周年大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過 2023 年 10 月 26 日第二十七次業主周年大會會議紀錄。〈見附件三〉

4 議決事項

4.1 2024 年度各項保險合約承辦商

跟進

主席黎志雄先生表示，管理公司已委託「森那美保險顧問有限公司」為本苑 2024 年度各項保險合約作邀標工作，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 2024 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，共發出 13 份報價邀請，最後只得兩間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〈見附件四〉。兩間公司報價如下：

保險類別 / 公司名稱	1-1-2023 至 31-12-2023	1-1-2024 至 31-12-2024	
	MSIG	MSIG	China Ping An Insurance
物業全險（三億元）	\$141,141.00	\$156,156.00	\$360,360.00
公眾責任保險（二千萬）	\$57,557.50	\$62,062.00	\$126,126.00
勞工保險（一億元）	\$95,098.46	\$95,098.47	\$450,948.94
第三者風險責任保險（一仟萬）	\$6,006.00	\$6,006.00	\$10,010.00
總保費	\$299,802.96	\$319,322.47	\$947,444.94

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 2023 年上調 19,519.51(+6.51%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〉。2023 年 12 月 12 日以文書方式派發給委員投票議決，2023 年 12 月 18 日共收回 17 份投票議決書，17 位委員一致揀選「MSIG」保險有限公司，已通知「森那美保險顧問有限公司」照往年的條款與「MSIG」保險有限公司續約。

司庫陳國強先生詢問 2023 年度本苑可有索取賠償？

管理公司徐志洪經理表示，2023 年度因黑色暴雨水浸有索取賠償。

主席黎志雄先生表示，請委員確認 17 份收回投票議決書及通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$319,322.47 成為本苑 2024 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 份投票議決書及通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$319,322.47 成為本苑 2024 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

4.2 2024-2025 年度常年法律顧問承辦商

主席黎志雄先生表示，管理公司已就有關事宜發信邀請四間律師事務所進行報價，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表示，管理公司向四間律師事務所發出邀請報價信，收回「趙、司徒、鄭律師事務所」和「侯穎承周明寶律師事務所」兩間公司的報價，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\$30,000與往年報價一樣，「侯穎承周明寶律師事務所」兩年標價\$18,000 <見附件五>。四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	\$30,000
侯穎承、周明寶律師事務所	\$18,000
銘德有限法律責任合夥律師事務所	不作報價
溫彩霞律師事務所	不作報價

2023年12月12日以文書方式派發給委員投票議決，2023年12月18日共收回16份投票書，11名委員揀選「趙、司徒、鄭律師事務所」，5名委員揀選「侯穎承周明寶律師事務所」，「趙、司徒、鄭律師事務所」的報價與過往兩年一樣，她是本苑過去十多年的常年法律顧問，其服務表現理想，反應迅速，有問必答，值得信賴，建議法團管理委員會接納「趙、司徒、鄭律師事務所」為2024-2025年度常年法團顧問承辦商。

委員容耀榮先生表示，收回16份的投票議決書中贊成票11份不達委員總人數的半數，動議今晚會議上再次進行投票。委員周澤亨先生和議。

主席黎志雄先生表示，今晚會議是確認收回的投票議決書，認為不需要再進行投票，請出席委員舉手確認收回16份投票議決書的結果。

13名委員舉手確認收回16份投票議決書的結果，2名委員不確認收回16份投票議決書的結果。

主席黎志雄先生表示，投票結果顯示：通過由「趙、司徒、鄭律師事務所」以標價\$30,000成為2024-2025年度法團常年法律顧問承辦商，由2024年1月1日至2025年12月31日，合約期兩年。

管理公司

4.3 2024-2025年度一般維修保養代工服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，一般維修保養代工服務已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，一般維修保養代工服務2023年12月31日屆滿，2023年11月15日登報公開招標三間公司取標，2023年11月28日截標時收回2份標書。2023年12月6日(星期三)下午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、管理公司職員李佩珊及本人一起開標。開標結果如下 <見附件六>：

公司名稱	每名代工每日服務費
港新工程公司	\$1,300
集利建築裝飾工程有限公司	\$1,600
永丰工程有限公司	沒有回標

2023年12月12日以文書方式派發給委員投票議決，2023年12月18日共收回15份投票議決書，14名委員揀選「港新工程公司」，1名委員棄權，兩間入標公司以「港新工程公司」的標價較低，她已為本苑服務十多年表現理想，值得信賴。建議管理委員會揀選其為2024-2025年度一般維修保養代工服務合約承辦商，合約期兩年。

司庫陳國強先生表示，本苑日常維修支出高昂，代工維修以每項工程計算。

委員周澤亨先生表示，代工開工才支付薪金，自聘維修工的薪金由18個賬戶攤分，代工的薪金以維修的地方入賬，如大廈由代工維修費用便入賬該大廈，維修工程多便會超出該大廈年度的財務預算。

管理公司黃國浩先生表示，代工維修工程項目以去年總費用為估算及參考，大約知道工程費幾多。

委員周澤亨先生表示，因大廈的維修太多又緊急，便由代工維修所以代工的薪金應該由14座大廈攤分。

主席黎志雄先生表示，代工維修的工種是自聘工人維修不到的，建議代工薪金由18賬戶攤分。

委員冼國信先生表示，工程是否由代工維修相信管理公司會持平。

管理公司徐志洪經理表示，維修的項目管理公司職員要開工作單，批核後才發予代工進行維修。

管理公司黃國浩先生表示，自聘長工或請代工各有好處，長工做屋苑日常維修，代工做一些針對性維修。

司庫陳國強先生表示，代工做工程單一項計，薪金支出沒有預算。

管理公司徐志洪經理表示，2名代工維修的工程與自聘維修工不同，2名代工每月的支出在財務狀況表有顯示。

委員姚孝文先生表示，可以自聘多2名維修工。

管理公司徐志洪經理表示，有些維修針對某些工種，以本苑現時的薪金是很難聘請到長工。

主席黎志雄先生表示，「港新工程公司」的標價每名代工每日服務費\$1,300，請委員動議確認收回 15 份投票議決書。

委員冼國信先生動議確認收回 15 份投票議決書，林開發先生和議。

主席黎志雄先生表示，通過「港新工程公司」的標價每名代工每日服務費\$1,300，成為 2024-2025 年度一般維修保養代工服務合約承辦商。

沒有委員反對，一致確認收回的 15 份投票議決書，並通過「港新工程公司」的標價每名代工每日服務費\$1,300，成為 2024-2025 年度一般維修保養代工服務合約承辦商。由 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，合約期兩年。

管理公司

5 跟進事項

5.1 2024 替更保安員服務事宜

主席黎志雄先生表示，2024 年 1 月份已經開始新替更保安員服務合約，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，按合約承辦商「依時保安管理有限公司」需每日提供日更替位保安員 6 名，夜更替位保安員 9 名，截至 1 月 11 日出勤紀錄日更保安員有 7 天欠 1 名，截至 1 月 10 日夜更保安員共欠 27 名，10 日缺勤率 22% <見附件七>，夜更提供的替更保安員嚴重不足，管理公司按合約條款罰錢。

委員黃國存先生表示，帝皇閣夜更替更保安員沒有問題。

主席黎志雄先生表示，承辦商「依時保安管理有限公司」提供不足替位保安員給本苑未能履行服務合約？建議給該公司 1 個月觀察期，否則更換第二標「銘鋒保安及管理服務有限公司」為本苑服務。

司庫陳國強先生表示，自聘保安員較好，農曆新年將至建議給承辦商「依時保安管理有限公司」兩個月觀察期。

主席黎志雄先生表示，必須將保安員薪金調高才能聘請到新員工。

副主席陳國樑先生表示，沙田區保安員入職薪金約\$18,000 連福利每月約\$22,000，現時外判合約每名保安員月薪約\$24,000，相對本苑現職保安員的薪金落後，自聘保安員相對困難。

主席黎志雄先生表示，委員是否同意給「依時保安管理有限公司」兩個月觀察期，如繼續提供不足替更保安員給本苑，便更換第二標「銘鋒保安及管理服務有限公司」。

委員一致同意給「依時保安管理有限公司」兩個月觀察期，如繼續提供不足替更保安員給本苑，便更換第二標「銘鋒保安及管理服務有限公司」。

委員溫鳳文小姐表示，自從麗人閣夜更保安員退休後經常沒有固定保安員當值。

管理公司黃國浩先生表示，如果聘請到保安員先安排給麗人閣，建議先將保安員的勤工獎微調，由每月\$1,000 調高\$500 或\$1,000，另外，再將新入職保安員的新人獎\$3,000 調高。

主席黎志雄先生表示，現時保安員每月勤工獎\$1,000，將勤工獎微調是最快留住員工的方法，下次會議將商討調整薪金事宜。

委員林開發先生表示，將薪金調高至\$17,000 連福利約\$22,000 可以留住現職保安員。

主席黎志雄先生表示，將保安員每月勤工獎\$1,000 調高\$500 或\$1,000，請委員進行動議。

委員冼國信先生動議將保安員每月勤工獎由\$1,000 調高\$1,000，每月\$2,000，委員黃國存先生和議。

副主席陳國樑先生動議將保安員每月勤工獎由\$1,000 調高\$500，每月\$1,500，秘書林莉玲和議。

主席黎志雄先生表示，現有兩個動議請委員進行投票。

經委員投票後，8 名委員贊成將保安員每月勤工獎由\$1,000 調高\$1,000，每月\$2,000，7 名委員贊成將保安員每月勤工獎由\$1,000 調高\$500，每月\$1,500。

主席黎志雄先生表示，投票結果顯示：通過保安員每月勤工獎由\$1,000 調高\$1,000 至每月\$2,000，由 2024 年 2 月 1 日生效。

主席黎志雄先生表示，將新入職保安員新人獎\$3,000 調高多少？請委員進行動議。

委員姚孝文先生動議將新入職保安員新人獎由每月\$500 調高\$500，每月\$1,000，由\$3,000 調高至\$6,000，需工作滿 6 個月才可享有\$6,000 新人獎，委員徐燕玲小姐和議。

沒有其他動議及委員反對，一致通過將新入職保安員新人獎由\$3,000 調高\$3,000 至\$6,000，新入職保安員需工作滿 6 個月才可享有\$6,000 新人獎，由 2024 年 2 月 1 日生效。

5.2 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工程承辦商

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工程，請管理公司唐鼎山先生報告。

管理公司唐鼎山先生報告，光纖網絡系統工程已經展開現時進行拉綫工作由 B2 停車場開始拉上 B1 停車場再拉上地面 L1，然後光纖網絡系統進入 14 座大廈，並詢問委員大廈使用的智能卡是否印刷本苑標誌和圖樣，每張智能卡印刷式樣需另加\$4,15,000 張費用\$60,000 <見附件八>。

主席黎志雄先生表示，委員是否贊成大廈使用的智能卡印刷本苑標誌和圖樣。

經委員商議後，一致通過大廈使用的智能卡不印刷本苑標誌和圖樣。

管理公司唐鼎山先生表示，2 月尾將向承辦商申請智能卡予本苑，工程完成後便可以使用。

委員容耀榮先生表示，承辦商可有提供光纖網絡系統和加裝新閉路電視鏡頭位置圖給予核對，因發覺有些位置不適宜拉綫。

管理公司唐鼎山先生表示，已跟進有關事宜。

司庫陳國強先生表示，如承辦商未能在合約期內完成工程可有罰則。

管理公司唐鼎山先生表示，因承辦商訂製物料需時令工程有所延後，若工程順利將在 3 月份完工。

5.3 EV 屋苑充電易資助計劃

主席黎志雄先生表示，「EV 屋苑充電易資助計劃」請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，招聘工程顧問的招標書 2024 年 1 月 11 日已經放上市區重建局管理的「EV 屋苑充電易資助計劃」公開電子平台上進行招標工作，2024 年 1 月 11 日登報招標，2024 年 1 月 19 日將與有興趣投標人士進行見面會，2024 年 1 月 31 日(星期三)下午 6 時正截標，必須在截標後兩星期內開標，現邀請 3 名委員出席在環境保護署顧問的見證下進行開標。

主席黎志雄先生表示，2024年1月10日收到環境保護署的電郵，本苑須向環境保護署提供開標地點、開標日期和時間、聯絡人姓名和電話(參與開標) <見附件九>，開標日期2024年2月5日(星期一)，下午3時正，地點在法團會議室，委員如有時間請報名出席，名單將提交環境保護署。

副主席陳國樑先生、司庫陳國強先生、委員榮琦先生及委員劉相茂先生報名出席2024年2月5日(星期一)的開標，名單將提交環境保護署。

管理公司

5.4 環保署 2024 年垃圾收費

主席黎志雄先生表示，環保署2024年垃圾收費請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，已向環保署訂購6個月使用量的600公升指定垃圾袋，管理公司將設計環保海報提醒業戶垃圾收費及將垃圾分類回收。

司庫陳國強先生表示，除住宅垃圾收費外，環保斗家居棄置物收費亦會增加，本苑每年泥頭和家居棄置費高昂。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交管理公司跟進。

管理公司

5.5 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，A至H座更換消防喉轆工程已經完工，帝皇閣更換各樓層消防喉轆，翡翠閣和文禧閣只更換消防膠喉，景峰閣、林景閣和麗人閣不進行更換消防喉轆工程。

管理公司

5.6 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，承辦商「萬力消防工程有限公司」已經向消防處申請延期，計劃農曆新年後展開工程。

管理公司

5.7 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工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，已安排兩名調解員讓雙方選取一位進行調解，只需要調解1日費用\$20,000，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

5.8 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工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，帝皇閣一單位天台有違例建築業主 2020 年 1 月 25 日於家中過身，其家人已於 2023 年 11 月已還原天台的違例建築。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〈見附件十〉。

文禧閣 11/F 業主表示，除新區有違例建築外，舊區是否沒有違例建築，有業主將相連單位露台的間隔牆拆掉，是否不要進行跟進？

管理公司徐志洪經理表示，再進行大維修時將要求單位業主還原拆除露台的間隔牆。

管理公司黃國浩先生表示，於管理委員會會議上通過先處理高危的違例建築。

主席黎志雄先生表示，有關事宜繼續交管理公司跟進。

管理公司

6 商討事項

6.1 緊急維修大廈外牆水喉工程合約招標

主席黎志雄先生表示，緊急維修大廈外牆水喉工程合約將於 2024 年 3 月 31 日屆滿，請管理公司徐志洪經理撰寫標書登報進行招標。

管理公司

6.2 2024-2025 年度清潔服務合約招標

主席黎志雄先生表示，2024-2025 年度清潔服務合約將於 2024 年 4 月 30 日屆滿，請管理公司徐志洪經理撰寫標書登報進行招標。

管理公司

6.3 升降機維修及保養合約招標

主席黎志雄先生表示，升降機維修及保養合約將於 2024 年 5 月 31 日屆滿，請管理公司徐志洪經理撰寫標書登報進行招標。

管理公司

7 其他事項

- i. 委員容耀榮先生表示，園藝工應點算本苑的樹木，如數量減少應該補種。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交管理公司跟進。

管理公司

- ii. 司庫陳國強先生表示，2024 年度財政預算管理公司應預算維修保養費，不要再有應付未付的賬目。

文禧閣 11/F 業主表示，應付未付的項目應做獨立財務表，另外，林景閣低層業主經常在天上天位置晾曬衣物佔用公共地方。

跟進

主席黎志雄先生表示，管理公司已多次執行工作，惟該業主過後故態復萌，請管理公司嚴厲執行和跟進。

管理公司

iii. 碧華閣 25/C 業主詢問甚麼時候再啟動大維修工作？

主席黎志雄先生表示，待管理公司發問卷搜集業戶意見是否進行大維修工程，收回問卷後再作分析，便知道是否再需要啟動大維修工作。

管理公司

8 散會時間

二零二四年一月十二日零時十分

沙田富豪花園業主立案法團 第十五屆管理委員會

主 席：黎 志 雄

秘 書：林 莉 玲