

沙田富豪花園業主立案法團
第十五屆管理委員會
第七次會議
會議紀錄

日期：二零二四年五月二十三日（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 黃恩偉 榮琦 周澤亨
黃志雄 黃國存 林莉玲 曹永燊 容耀榮 陳國強
徐燕玲 陳國樑 溫鳳文（16位）
請假：龔鏡泉 陸禹強 鄧迪波 林開發 蘇治民 劉瀚群（商場業主代表）
列席：黃國浩 徐志洪 唐鼎山 張俊誠（管理公司代表）
業主—碧華閣 17/B 24/D 25/C 翡翠閣 12/C 文禧閣 11/F
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 2024 年 4 月 11 日第一次特別業主大會會議紀錄

主席黎志雄先生表示，委員可有修改建議，如沒有請委員通過 2024 年 4 月 11 日第一次特別業主大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過 2024 年 4 月 11 日第一次特別業主大會會議紀錄〈見附件二〉。

3 2024-2025 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2024-2025 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，因「海豚專業泳池管理有限公司」於 2024 年 3 月 20 日來信表示即將清盤未能履行 2024 年度的游泳池服務合約，已於 2024 年 4 月 2 日登報進行公開招標，並於各座大堂張貼通告及向八間公司發出標書邀請，最後發出 3 份標書，2024 年 4 月 12 日截標時共收回 3 份標書。2024 年 4 月 15 日(星期一)下午 6 時正在法團會議室由副

跟進

主席陳國樑先生、秘書林莉玲小姐、委員林開發先生、曹永榮先生、黃國存先生及本人一起開標。開標結果如下〈見附件三〉：

投標公司名稱	9 個月合約總標價
3 L Swim	\$653,580 (平均每月\$72,620)
永藍康樂服務及泳池有限公司	\$767,052 (平均每月\$85,228)
KAI CHUN Swimming Pool Eng LTD	\$840,600 (平均每月\$93,400)

因游泳池急需 2024 年 5 月 15 日開放給業戶使用，2024 年 4 月 16 日以書面投票方式派予委員揀選承辦商，共發出 22 份投票表格，2024 年 4 月 22 日下午 6 時截止時收回 15 份表格，13 名委員揀選「3 L Swim」，2 名委員棄權，7 名委員沒有交回表格，由於過半數委員揀選「3 L Swim」，管理公司已與「3 L Swim」簽訂 2024-2025 年度游泳池救生員及保養維修服務合約，9 個月總標價\$653,580，每年游泳池開放日期由 5 月 15 日至 9 月 30 日共 4 個半月。

主席黎志雄先生表示，今年度初與「3 L Swim」合作希望管理公司多加留意當值救生員的工作表現。

管理公司

4 報告帝皇閣天井外牆及室內部份公眾位置維修工程

主席黎志雄先生表示，帝皇閣天井外牆及室內部份公眾位置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，2024 年 5 月 17 日晚上 8 時正在法團會議室召開帝皇閣業主委員會第三次會議，由工程顧問「博德顧問有限公司」向出席業主報告及分析有關工程招標結果，是次招標共有 10 間工程公司投標，當晚有 25 名業主出席及 26 個業主委任代表出席，出席業主表示贊成帝皇閣天井外牆及室內部份公眾位置進行維修，建議內天井外牆採用全面打拆清理批盪，再以修復鋼筋石屎方式進行維修(俗稱剝皮)，管理公司向出席業主表示，以上述(剝皮)方式維修牽涉金額較大及集資方案需要進行表決，由於帝皇閣業主委員會不是法人團體，是次會議上不能表決進行有關維修工程，工程如以上述(剝皮)方式進行維修，管理公司將安排工程顧問「博德顧問有限公司」約見入標的工程公司，稍後需要召開帝皇閣業主大會正式表決維修方案及集資方案，如獲通過再提交管理委員會確認。

主席黎志雄先生表示，內天井外牆採用(剝皮方式)進行維修，工程費最低投標價約叁佰多萬圓與早前預算有偏差，對維修工程有經驗的委員請撥冗出席帝皇閣業主大會提供意見。

委員徐燕玲小姐表示，是次維修費頗大管理委員會有責任協助和監察。

委員黃國存先生表示，帝皇閣業主擔心樓宇安全才建議以上述方式進行維修，出席業主都知道標價會較高。

主席黎志雄先生表示，以上述(剝皮)方式維修投標價由叁佰多萬圓至壹仟多萬圓，揀選承建商時管理委員會應否參與。

委員容耀榮先生表示，法團管理委員會才是法人團體，應該協助帝皇閣業主揀選承建商。

管理公司黃國浩先生表示，最終以帝皇閣業主的決定為依歸及確認維修工程方案，如法團管理委員會和皇帝閣業主沒取得共識，可再次招標或修訂維修方案。

管理公司徐志洪經理表示，請管理委員會委員出席帝皇閣業主大會，揀選承建商時提供意見給業主參考，將再與工程顧問「博德顧問有限公司」召開會議商討維修事宜。

主席黎志雄先生表示，管理委員會有 4 名委員是帝皇閣業主，他們對選取承建商有經驗。

司庫陳國強先生詢問，由那一位代表帝皇閣業主委員會與承建商簽署工程合約？程序應與景峰閣和林景閣更換樓層鐵窗工程一樣。

主席黎志雄先生表示，早前屋宇署消防處到本苑巡查消防裝置及設備或許向本苑發出消防(建築物)條例第 572 章維修令，曾建議帝皇閣業主委員會等待兩項工程一併進行，如今分開進行費用相對增加。

經委員商議後，因為是次工程牽涉金額頗大，由法團管理委員會主席與承建商簽署工程合約較為合適，責任由法團管理委員會承擔。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交由管理公司繼續跟進。

管理委員會

管理公司

5 商討及議決調整管理費事宜

主席黎志雄先生表示，於 2022 年 5 月 31 日第十四屆管理委員會第四次會議上，經委員商討後，通過 2022 年調整管理費幅度 <見下表>，2023 年凍結管理費，請管理公司徐志洪經理報告 2024 年調整管理費方案。

2022 年調整管理費(百分比)					
座	A-G、N、 停車場	H	I、J、M	K	L
加幅	0%	3%	5%	2%	10%

管理公司徐志洪經理報告，2022 年 8 月 1 日上調管理費後，截至 2023 年 12 月 31 日 14 座大廈均有盈餘，14 座大廈合共有盈餘\$10,349,533.56，

停車場有盈餘\$7,059,268.97，商場有盈餘\$503,634.99。截至 2023 年 12 月 31 日累積盈餘\$17,912,437.52(整體財務計算)，如不按通脹調整管理費到 2024 年 12 月 31 日盈餘將會減至\$12,864,141.00(整體財務計算)，14 座大廈的盈餘將會減至\$6,167,336.00，如不調整管理費到 2024 年 12 月 31 日盈餘少的大廈會有赤字 <見附件四>，現提交四個調整方案供委員考慮。

方案一：住宅和停車場今年度仍然凍結管理費。

方案二：I、J、K、M、N 座加 5%管理費，A 至 H、L 座和停車場今年度凍結管理費。

方案三：I、J、K、M、N 座加 10%管理費，A 至 H、L 座和停車場今年度凍結管理費。

方案四：A 至 H、L 座加 3%管理費，I、J、K、M、N 座加 15%管理費，停車場今年度凍結管理費。

主席黎志雄先生表示，每一個方案是按每座的實際財務狀況調整，垃圾徵費的支出未有計算在內，建議方案五：A 至 N 座加 3%管理費，停車場今年度凍結管理費，委員可有其他建議或問題？如沒有請進行動議。

副主席陳國樑先生動議方案二：I、J、K、M、N 座加 5%管理費，A 至 H、L 座和停車場今年度凍結管理費。委員容耀榮先生和議。

委員姚孝文先生動議方案三：I、J、K、M、N 座加 10%管理費，A 至 H、L 座和停車場今年度凍結管理費。委員溫鳳文小姐和議。

委員冼國信先生動議方案四：A 至 H、L 座加 3%管理費，I、J、K、M、N 座加 15%管理費，停車場今年度凍結管理費。委員周澤亨先生和議。

主席黎志雄先生動議方案五：A 至 N 座加 3%管理費，停車場今年度凍結管理費。司庫陳國強先生和議。

主席黎志雄先生表示，現有 4 個調整方案每名委員只可投票一次，得票方案需超過座席委員人數的半數才獲通過，否則篩選得票最少的方案，再進行下一輪投票。

經第一輪投票後，2 名委員投票方案二，7 名委員投票方案三，4 名委員投票方案四，3 名委員投票方案五。

由於沒有方案得票超過座席委員人數的半數，方案三、方案四、方案五進入第二輪投票。

經第二輪投票後，10 名委員投票方案三，3 名委員投票方案四，3 名委員投票方案五。

主席黎志雄先生表示，投票結果顯示：通過方案三 I、J、K、M、N 座加 10% 管理費，A 至 H、L 座和停車場今年度凍結管理費，由 2024 年 7 月 1 日生效。

6 跟進事項

6.1 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，14 座大堂和 L2 出入口拍卡系統已經完成，開始派發出入智能卡給業戶每戶 6 張，如遺失補發智能卡每張 \$50，如業戶沒有攜帶智能卡可在大堂外按對講機；系統便接駁到客戶服務部業戶可與保安員直接對話，經核對資料後保安員在客戶服務部按鍵開門給業戶進入，停車場、公共地方 104 支新閉路電視鏡頭已經完成開始運作。

碧華閣 25/C 業主詢問舊區天上天後加的鏡頭幾時可以動工？

管理公司唐鼎山先生表示，因為是後加工程承辦商已經視察可加裝的位置，因私隱原因加裝的鏡頭只可向河的方向攝錄，加裝 8 支閉路電視鏡頭費用約 10 萬圓頗貴。

主席黎志雄先生表示，加裝的鏡頭只可向河的方向攝錄作用不大，自發生爆竊案後，管理公司已在天上天一些位置加裝 10 多支光管和防盜勒線設施，以加強保安工作。

司庫陳國強先生詢問工程是否按合約期完工。

管理公司唐鼎山先生表示，現時逐個項目進行驗收，有些閉路電視鏡頭需要調教拍攝位置，未正式簽署完工。

6.2 更換舊區 L2 平台遊樂場地墊工程

管理公司唐鼎山先生報告，地墊物料已經運到如天氣好便開始鋪設。

6.3 新造迴旋處圓型花槽工程

管理公司徐志洪經理報告，新造迴旋處圓型花槽工程已經完工，鋪設疏水石後，將邀請園藝公司提供種植意見和花卉樣板給管理委員會選取。

司庫陳國強先生表示，有關項目管理公司應邀請園藝公司進行報價。

6.4 2024 替更保安員服務事宜

管理公司

管理公司

管理公司

主席黎志雄先生表示，替更保安員服務事宜請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，2024年替更承辦商「依時保安管理有限公司」表示聘請保安員困難，提供替更保安員人數經常不達標，日/夜班平均缺勤率1月份23.8%、2月份26%、3月份45%、4月份58%，由於「依時」夜更保安員經常提供不足，4月份開始找「銘峰保安及管理服務有限公司」提供夜更保安員給本苑<見附件五>。

主席黎志雄先生表示，有業戶投訴「依時」夜更的保安員當值時間睡覺，該公司提供服務不達標，應否與其終止服務合約？

管理公司徐志洪經理表示，管理委員會第六次會議通過調整保安員薪金、紀律及勤工獎金和新入職保安員獎金後，已聘請多名日更保安員，按合約給「依時保安管理有限公司」一個月通知便可終止合約。

司庫陳國強先生表示，大廈拍卡系統和加裝閉路電視光纖網絡系統配套完善後，管理公司再調配保安員的工作崗位。

管理公司

管理公司

6.5 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，更換 I、J、M 座的消防喉轆工程已經全部完成，現等待承辦商進行執漏工作。

管理公司

6.6 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「榮基消防工程公司」2024年3月8日已遞交工程時間表，惟現階段仍未展開工程，未能聯絡「榮基消防工程公司」負責人陳健生先生，已通知工程顧問「萬力消防工程有限公司」伍達章先生，如「榮基消防工程公司」未能履行合約將重新公開招標，改善消防安全指示工程已向消防處申請延期至2025年2月6日<見附件六>。

委員周澤亨先生表示，「榮基消防工程公司」未能履行合約需雙方同意解除合約後，才可重新公開招標。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交管理公司跟進。

管理公司

6.7 本苑大維修工程

主席黎志雄先生表示，2024年4月25日大維修工程小組召開第一次會議，請大維修工程小組召集人曹永燊先生報告工作進度。

小組召集人曹永燊先生表示，招標書已準備，今次招標截標時間會較長，讓投標公司準備提交的資料，大約6月初或6月中登報公開招標。

碧華閣 25/C 業主詢問，大維修工程 5 月尾是否登報公開招標。

管理公司徐志洪經理表示，重新公開招標標書內容要再重新整理，審核比預定時間長。

主席黎志雄先生表示，標書已準備再經小組召集人曹永燊先生重新整理及審核後，管理公司便登報公開招標。

跟進

管理公司

管理公司

7 其他事項

i. 主席黎志雄先生表示，管理公司收到管理委員會委員陳鴻駒先生家人通知陳鴻駒先生早前離世，陳鴻駒先生由第一屆至第十五屆擔任管理委員會委員及財務及核數小組召集人，現謹代表管理委員會感謝委員陳鴻駒先生多年來為本苑服務。雖然有委員出缺但委員人數仍符合《建築物管理條例(第 344 章)》，請管理公司徐志洪經理詢問明麗閣業主委員會委員可願意擔任管理委員會委員一職。

ii. 主席黎志雄先生表示，法團管理委員會共有兩個銀行戶口：1) 支票戶口 4 月份結餘\$80,223.32, 2) 定期戶口 4 月份結餘\$101,291.29(2024 年 6 月 6 日到期)，總結餘\$181,514.61。2024 年 4 月 12 日已由主席黎志雄先生、副主席陳國樑先生、秘書林莉玲小姐及司庫陳國強先生代表法團開立兩個銀行戶口已獲批核，一個「EV 屋苑充電易資助計劃」戶口，另一個為備用戶口，按條例每一個戶口首次存款為叁萬圓，兩個戶口共陸萬圓，每一個戶口每月結存不足貳萬伍仟圓，銀行每月收取伍拾圓行政費，當定期存款到期後，便從該戶口提取陸萬圓存入「EV 屋苑充電易資助計劃」戶口和備用戶口，現時法團管理委員會每月營運費壹萬柒仟圓，建議由 7 月份開始從管理費撥多叁仟圓給法團管理委員會作營運費即每月貳萬圓。

委員周澤亨先生表示，有關事宜需進行表決，建議下次會議落實議題商討。

主席黎志雄先生表示，有關事宜下次會議再行商討。

管理委員會

iii. 司庫陳國強先生詢問「EV 屋苑充電易資助計劃」工作進度。

管理公司徐志洪經理表示，已與「保能科技工程有限公司」簽署顧問合約，顧問公司提交報告予「環境保護署」審批後，再提交報告予管理公司後便派給委員參考。

管理公司

iv. 委員溫鳳文小姐表示，有業戶詢問本苑何時才有廚餘機。

管理公司唐鼎山先生表示，已向「環境保護署」申請現等待審批及分派廚餘機。

管理公司

v. 司庫陳國強先生詢問保安室工作進度。

管理公司徐志洪經理表示，還未有進行調解日期。

管理公司黃國浩先生表示，保安室最終從法律途徑解決。

主席黎志雄先生表示，有關事宜繼續交由管理公司跟進。

跟進

管理公司

8 散會時間

二零二四年五月二十三日十一時四十五分

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