

沙田富豪花園業主立案法團
第十五屆管理委員會
第八次會議
會議紀錄

日期：二零二四年七月二十三日（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：陸禹強 冼國信 榮琦 黃志雄 鄧迪波 黃國存
容耀榮 徐燕玲 陳國樑 林開發 蘇治民 溫鳳文
黃國浩（商場業主代表）（14位）
請假：龔鏡泉 姚孝文 劉相茂 黃恩偉
周澤亨 林莉玲 曹永燊 陳國強
列席：吳欽秋（法團顧問） 徐志洪 唐鼎山（管理公司代表）
業主—碧華閣 25/C 翡翠閣 12/C 文禧閣 11/F 麗人閣 3/B 11/H
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過七次會議紀錄

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七次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第七次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項

2.1 2024-2026 年度清洗食水缸及咸水缸服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，清洗食水缸及咸水缸服務合約承辦商已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，已於2024年7月8日登報公開招標，登報後有5間公司前來標，2024年7月18日截標時共收回5份標書。2024年7月19日(星期五)下午6時正在法團會議室由主席黎志雄先生、副主席陳國樑先生、委員冼國信先生、委員榮琦先生及本人一起開標。開標結果如下〈見附件二〉：

投標公司名稱	第一年每次每個費用		第二年每次每個費用	
	食水缸	咸水缸	食水缸	咸水缸
輝記環保清潔有限公司	\$550	\$550	\$550	\$550
廣聯電器水喉工程有限公司	\$1,400	\$1,400	\$1,500	\$1,500
漢昇清潔集團有限公司	\$1,400	\$1,500	\$1,500	\$1,600
森豐服務有限公司	\$1,800	\$1,800	\$1,800	\$1,800

跟進

順鴻水喉渠務工程有限公司	\$3,800	\$3,800	\$3,800	\$3,800
--------------	---------	---------	---------	---------

跟進

是次招標以「輝記環保清潔有限公司」標價最低，按其提供公司的資料顯示亦曾經為與本苑規模相若之屋苑提供相關服務，但因其標價實在太低，因此管理公司抱有懷疑態度，建議管理委員會先行揀選「輝記環保清潔有限公司」為清洗食水缸及咸水缸服務合約承辦商，若該公司承辦工作不達標，我方只需一個月通知便可與其終止服務合約，另建議將「廣聯電器水喉工程有限公司」為是次服務之後備承辦商，合約期兩年由 2024 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日 <見附件二>。

主席黎志雄先生表示，「輝記環保清潔有限公司」公司的背景如何？

管理公司徐志洪經理表示，是次招標投標商必須持有密閉空間工作資格人士和核准工作人員牌照，「輝記環保清潔有限公司」主要為一間清潔服務公司，入標時提交的資料符合標書要求，承辦商必須按標書條款進行清洗食水缸及咸水缸。

委員徐燕玲小姐表示，管理公司可有向其曾經服務過的屋苑查詢該公司的工作表現，如由該公司承辦是次服務管理公司如何監察其工作？

管理公司徐志洪經理表示，是次招標以「輝記環保清潔有限公司」的標價最低，承辦商每一次需派兩名員工進行清洗兩座大廈食水缸(共四個)的工作，管理委員會可先選取「輝記環保清潔有限公司」為清洗食水缸及咸水缸服務合約承辦商，因該公司是首次承辦本苑服務，管理公司將派職員監察和紀錄清洗後的情況是否達標。

主席黎志雄先生表示，本苑是遵行《建築物管理條例》(第 344 章)採購服務工作守則進行招標，是否由「輝記環保清潔有限公司」為清洗食水缸及咸水缸合約承辦商，請委員進行動議。

副主席陳國樑先生動議「輝記環保清潔有限公司」為 2024-2026 年度清洗食水缸及咸水缸服務合約承辦商，「廣聯電器水喉工程有限公司」為是次服務之後備承辦商，委員蘇治民先生和議。

沒有其他動議及委員反對，一致通過「輝記環保清潔有限公司」為 2024-2026 年度清洗食水缸及咸水缸服務合約承辦商，由 2024 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日，合約為期兩年。「廣聯電器水喉工程有限公司」為是次服務之後備承辦商。

管理公司

2.2 I、J、M、N 座「水安全計劃資助計劃」合資格服務提供人士

主席黎志雄先生表示，I、J、M、N 座「水安全計劃資助計劃」合資格服務提供人士，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4月11日本苑舉行第一次特別業主大會決議有關事宜，大會上沒有業主反對，一致通過I、J、M、N座申請參加水務署「水安全計劃資助計劃」，2024年5月10日水務署向本苑發出原則上批准通知書〈見附件三〉，需於3個月內聘請合資格人士為本苑內部供水系統進行水安全風險評估，並按照評估結果，建議為控制水安全風險的所需維修工程，完成後遞交水務署。管理公司就「水安全計劃資助計劃」於2024年6月16日在水務署指定合資格人士列表中50名合資格人士以電郵形式發出邀請報價通知，2024年6月24日下午2時正截止時，合共收到9名合資格人士向管理公司回覆報價。是次報價分為兩部份〈見附件四〉：

- 1)必選性項目：為I、J、M、N座提供合資格人士就有關申請建築物食水安全計劃服務工程
- 2)選擇性項目：為A至H及K、L座提供合資格人士就有關申請建築物食水安全計劃服務工程

以下為9名回覆報價之人士相關資料及報價：

公司名稱及合資格人士姓名	必選性項目	選擇性項目	備註
順鴻水喉渠務工程有限公司 盧偉傑	\$22,000	\$55,000	
新駿工程公司 陳駿傑	\$22,516	\$33,516	
運通工程公司 蔡志德	\$28,800	\$59,000	
安泰工程公司 蔡錦輝	\$48,000	\$95,000	
利豐工程公司 朱楚明	\$48,000	\$120,000	
進昇工程維修有限公司 鄒耀興	\$142,000	\$355,000	
東洋工程有限公司 陳桂倫	\$148,000	\$246,000	
怡保工程有限公司 謝偉寧、吳家森	\$84,000	\$168,000	截止時間後才遞交報價，不符合資格
德華建设工程有限公司 許永根	N/A	N/A	不提交報價：沒有足夠事件/資源提供報價所要求

是次邀請報價以「順鴻水喉渠務工程有限公司」(盧偉傑)及「新駿工程公司」(陳駿傑)兩名合資格人士所提供的報價最低〈見上表〉，「順鴻水喉渠務工程有限公司」現時為本苑2024-2025年度緊急維修大廈外牆水喉工程承辦商，多年來一直為本苑提供水務工程服務，表現良好。「新駿工程公司」未曾承辦本苑的工程服務，建議管理委員會於兩名合資格人士中選取一位為I、J、M、N座「水安全計劃資助計劃」之附錄一及附錄二承

辦商，並制定相關計劃及處理相關計劃之申請文件，A 至 H 座及 K、L 座是否參與「水安全計劃」請管理委員會決定。

主席黎志雄先生表示，A 至 H 座及 K、L 座是沒有「水安全計劃」資助，所有費用由該座自行支付，並詢問委員 A 至 H 座及 K、L 座是否同時參與「水安全計劃」？

經委員商討後，A 至 H 座及 K、L 座因為沒有資助不參與「水安全計劃」。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題？請動議 I、J、M、N 座「水安全計劃資助計劃」合資格服務提供人士。

委員徐燕玲小姐動議「順鴻水喉渠務工程有限公司」(盧偉傑)為 I、J、M、N 座「水安全計劃資助計劃」合資格服務提供人士，委員黃國存先生和議。

沒有其他動議及委員反對，一致通過「順鴻水喉渠務工程有限公司」(盧偉傑)以標價\$22,000 成為 I、J、M、N 座「水安全計劃資助計劃」合資格服務提供人士。

管理公司

3 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，出席業主有意向進行天井外牆及室內部份公眾位置維修工程，是次招標共有 10 間工程公司投標，2024 年 6 月 11 日晚上 8 時正在法團會議室接見經工程顧問「博德顧問有限公司」評核最高分數的 5 間入標工程公司，1)「寰宇建築工程有限公司」、2)「德寶建築工程有限公司」、3)「志富建築(集團)有限公司」、4)「寶盛建設工程有限公司」、5)「國天工程有限公司」，見面會上向出席投標商查證標書內必選性項目：3.0—外牆石屎維修工程及 4.0—外牆飾面維修工程兩個項目的費用是否已經包括在總工程費內，有 3 間工程公司表示該兩個項目的費用已經包括在總工程費內，另外 2 間工程公司表示該兩個項目的費用不包括在總工程費內，見面會後法團主席黎志雄先生要求管理公司去信該 5 間工程公司，就標書內容作出 3 項回覆，2024 年 7 月 10 日管理公司發信予該 5 間工程公司〈見附件五〉，2024 年 7 月 17 日下午 6 時正截止時收到該 5 間工程公司的回覆信件，2024 年 7 月 19 日下午 6 時正在法團會議室由主席黎志雄先生、副主席陳國樑先生、委員冼國信先生、委員榮琦先生及本人一起開啟回覆信件，4 間工程公司回覆必選性項目：3.0 及 4.0 兩個項目的費用已經包括在總工程費內，「志富建築(集團)有限公司」回覆必選性項目：3.0 及 4.0 兩個項目的費用不包括在總工程費內〈見附件六〉。

主席黎志雄先生表示，已收到 5 間工程公司的回覆，至於採用甚麼維修方案，交回帝皇閣業主委員會再召開業主大會決定，再提交管理委員會確認，交管理公司繼續跟進。

跟進
管理公司

4 商討事項

4.1 增加法團每月營運費

主席黎志雄先生表示，上次會議上建議增加法團每月營運費由壹萬柒仟圓增加叁仟圓，即每月貳萬圓，委員可有其他建議？如沒有請進行動議。

委員溫鳳文小姐動議法團營運費由每月壹萬柒仟圓增加叁仟圓，即每月貳萬圓，委員冼國信先生和議。

沒有其他動議及委員反對，一致通過法團營運費由每月壹萬柒仟圓增加叁仟圓，即每月貳萬圓，由 2024 年 9 月開始生效。

管理公司

4.2 第二十八次業主周年大會

主席黎志雄先生表示，第二十八次業主周年大會暫定 2024 年 10 月 31 日(四)或 11 月 4 日(一)舉行，地點富豪花園新光宴會廳，是次周年大會將換屆進行改選，大會詳情及文件稍後將派予委員參閱。

法團助理

4.3 消防處要求本苑改善消防安全指示工程重新招標

主席黎志雄先生表示，消防處要求本苑改善消防安全指示，因承辦商「榮基消防工程公司」未能履行合約須要重新招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，2024 年 5 月 29 日收到「榮基消防工程公司」負責人陳健生先生的信函表示，現以書面通知由於工程總價因工人薪金及物價飛漲，未能為本苑消防安全指示改善工程提供施工服務〈見附件七〉，因此有關工程需重新登報公開招標。

主席黎志雄先生表示，待管理公司就消防安全指示改善工程公開招標後，再行跟進。

管理公司

5 跟進事項

5.1 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

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，直到今天已有 85% 業戶到管理公司領取智能卡，約有 290 戶的業主仍未領取，業戶可以使用智能卡或密碼進出大堂

和公共地方，智能卡已運作兩個多月情況理想，閉路電視和光纖網絡系統仍在進行驗收和調教鏡頭拍攝位置，未正式簽署完工。

管理公司

文禧閣 11/F 業主表示，管理公司應將舊閉路電視鏡頭不使用的轉盤拆除，並將全苑的閉路電視鏡頭按圖則編上號碼以予管理。

副主席陳國樑先生表示，如果整個系統完成和運作暢順，管理公司可邀請委員參觀系統運作情況。

委員容耀榮先生表示，如果拍卡系統完成和正式運作後，建議將愛都閣(向麗豪酒店方向)和麗人閣(向第一城方向)兩個出入口的大閘關上，業戶使用智能卡進出。

委員林開發先生表示，日間兩個出入口使用的業戶頗多不同意 24 小時將兩個大閘關上，建議晚上 10 時至早上 6 時才將愛都閣和麗人閣兩個大閘關上。

經委員商討後，一致通過晚上 10 時至早上 6 時關上愛都閣(向麗豪酒店方向)和麗人閣(向第一城方向)兩個出入口的大閘，由 2024 年 8 月 1 日開始，日後再行檢討。

管理公司

5.2 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，因近日天雨頻密更換舊區 L2 平台遊樂場地墊未能按施工期進行工程。

碧華閣 25/C 業主表示，管理公司將 4 個遊樂設施一齊圍封，業戶不能使用，應開放一些未進行維修的遊樂設施給業戶使用。

管理公司徐志洪經理表示，因遊樂設施的地墊已經拆除，按法例遊樂設施必須有保護地墊，如讓業戶使用一旦發生意外，本苑的保險或不予賠償。

法團顧問吳欽秋先生表示，基於安全理由和進行工程管理公司才將遊樂設施圍封，希望業戶理解。

主席黎志雄先生表示，希望未來天氣好轉讓工程盡快完成。

管理公司

5.3 2024 替更保安員服務事宜

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 1 月份開始由承辦商「依時保安管理有限公司」提供日/夜替更保安員給本苑，惟提供人數經常不達標，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%、5 月份 80%、6 月份 80%，5 月 16 日開始不用「依時」提供日更替更保安員，只是提供夜更替更保安員，但仍然提供人數不達標，7 月份「依時」沒有提供替更保安員服務〈見附件八〉，由於「依時」經常提供不足夜更替更保安員，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〈見附件九〉，近日聘請多 2 名夜更保安員，人手逐漸緩和，建議給「依時保安管理有限公司」一個月通知與其終止服務合約。

沒有委員反對，一致通過給「依時保安管理有限公司」一個月通知與其終止服務合約。

管理公司

5.4 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和清理工作。

文禧閣 11/F 業主表示，消防喉轆未有張貼使用標籤，月檢時承辦商都沒有跟進，拆下的舊消防喉轆放置在平台仍未清走。

主席黎志雄先生表示，請管理公司加緊督促承辦商跟進業戶投訴的事項。

管理公司

5.5 EV 屋苑充電易資助計劃

管理公司徐志洪經理報告，早前收到「環境保護署」通知停車場有三份圖則沒有蓋上批准圖則印章，已向屋宇署查詢並蓋回批准圖則印章並交予「環境保護署」。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交管理公司跟進。

管理公司

5.6 本苑大維修工程

管理公司徐志洪經理報告，大維修工程標書內容仍在審核和整理，還未登報招標聘請工程顧問。

主席黎志雄先生表示，標書準備好會盡快登報公開招標。

管理公司

5.7 智能廚餘回收機

主席黎志雄先生表示，智能廚餘回收機請管理公司岑景恆先生報告。

管理公司岑景恆先生報告，「環境保護署」早前派員到本苑視察 4 個廚餘回收機擺放的位置(不可以露天和近汽車往來的通道)，4 個廚餘機擺放的位置：舊區兩部—嘉美閣和嘉蘭閣對出位置，新區兩部—文禧閣、翡翠閣中間位置、景峰閣、林景閣中間位置，本苑需要配合「環境保護署」收集服務及宣傳教育活動，日常清潔及電力供應由屋苑負責，包括

清潔回收機表面，更換及清潔廚餘機內桶，安排人手將廚餘收集至垃圾站待廚餘車收集，為兩年私人屋苑智能廚餘回收機試驗計劃〈見附件十〉。

主席黎志雄先生表示，嘉美閣和嘉蘭閣位置是大廈業戶出入通道，將廚餘機擺放在該處或有業主反對。

委員容耀榮先生和委員溫鳳文小姐均表示，將廚餘機擺放在文禧閣、翡翠閣舊衣物回收箱側亦不適合，舊衣物回收箱的外圍經常被業戶棄置家居雜物和垃圾，管理公司已經在該處擺放圍欄情況已有改善。

主席黎志雄先生表示，請管理公司通知「環境保護署」再派員到本苑視察可有其他合適位置擺放廚餘回收機。

管理公司

5.8 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，現階段待法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」排期待雙方進行調解。

商場業主代表黃國浩先生表示，保安室最終從法律途徑解決，最後本苑仍需遵辦屋宇署發出清拆令。

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

5.9 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，現時只有文禧閣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)，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〈見附件十一〉。

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

6 其他事項

- i. 管理公司徐志洪經理表示，迴旋處圓型花槽栽種植物〈見附件十二〉2024年7月15日在管理公司承辦商名單中以電郵形式邀請28間園藝公司進行報價，並於2024年7月19日截標時共收到6間公司回覆報價，因未能趕及在今次會議上進行議決，建議會議後以文書方式派發給委員投票議決，下次會議確認收回的投票議決書。

沒有委員反對，一致通過迴旋處圓型花槽栽種植物工程承辦商，以文書方式派發給委員投票議決，下次會議確認收回的投票議決書。

- ii. 委員溫鳳文小姐表示，麗人閣對出公園的車道為單程路車輛不可以由該車道駛出，近來有駕駛者不遵守路面的標誌從該車道逆線駛出，險些撞倒本苑的住戶，請管理公司在車道加 1 個指示牌。

主席黎志雄先生表示，請管理公司跟進有關事宜。

7 散會時間

二零二四年七月二十三日十時五十分

跟進
管理公司

管理公司

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