

沙田富豪花園業主立案法團
第十五屆管理委員會
第一次特別會議
會議紀錄

日期：二零二三年八月二十五日（星期五）
時間：晚上八時四十三分
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 陳鴻駒 劉相茂 黃恩偉 榮 琦
周澤亨 黃志雄 鄧迪波 黃國存 曹永燊 林莉玲 容耀榮
陳國強 徐燕玲 陳國樑 林開發（18位）
吳欽秋 蔣德明（法團顧問）
請假：龔鏡泉 陸禹強 蘇治民 溫鳳文 劉瀚群（商場業主代表）
列席：黃國浩 徐志洪 唐鼎山 李佩珊 曹旭銘 林俊揚（管理公司代表）
列席業主：愛都閣 14/B 21/C 碧華閣 17/D 24/D 25/C 明麗閣 5/A 12/A 18/B
雅仕閣 1/C 1/D 10/B 富麗閣 14/A 26/C 嘉蘭閣 5/D 6/B 15/C
豪華閣 12/A 12/B 帝皇閣 16/G 25/C 26/C 26/ D 27/C 翡翠閣
10/G 12/C 14/H 21/G 22/A 22/D 22/F 24/F 景峰閣 19/A 林景閣
8/B 文禧閣 6/D 11/F 麗人閣 13/B 15/A 21/G
記錄：李惠姚（法團助理）

會議開始前

主席黎志雄先生表示，今晚會議將揀選及議決大維修工程顧問服務合約承辦商，本人和大維修工程小組召集人曹永燊先生在此聲明並不認識及與入標公司沒有聯繫，並詢問出席委員可認識或與入標公司有聯繫，出席委員均不認識及與入標公司沒有聯繫。

會議議程：

1. 揀選及議決大維修工程顧問服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，今晚會議是揀選及議決大維修工程顧問服務合約承辦商，而不是揀選大維修工程承建商希望出席委員和列席業主清楚大維修工作流程，2023年8月8日及9日管理委員會和管理公司分別接見11間大維修工程顧問入標的公司，8月8日接見五間公司—「天嵐建築及測量顧問有限公司」、「徐偉杰建築師有限公司」、「鴻毅建築師有限公司」、「葉大永建築師有限公司」、「恆新顧問服務有限公司」，「亞太建築顧問有限公司」因為沒有出席接見會已被取消其投標資格。8月9日接見六間公司—「博德顧問有限公司」、「偉畧測量顧問有限公司」、「遠東建築師樓有限公司」、「藝建工程顧問有限公司」、「國天工程有限公司」、「百偉(香港)顧問有限公司」，見面會上所提問的問題由大維修工程召集人曹永燊先生和管理公司黃國浩先生編寫。

跟進

委員曹永堯先生表示，請委員參閱 11 間投標顧問公司的資料其中有四間顧問公司標示灰色間〈見附件一〉，因該四間公司沒有按標書要求交回兩份標書只提交一份標書。

管理公司黃國浩先生表示，先行申報利益管理公司不認識今晚揀選及議決的 11 間工程顧問公司亦與該些公司沒有任何聯繫，今晚會議不是揀選大維修工程承建商，大維修工程是按招標流程進行工作，前期工作招標聘請工程顧問公司，管理公司收到投標公司的標書後，進行開標、分析，會面等，兩天的接見會都有業戶列席，到今晚會議揀選大維修工程顧問承辦商，工程顧問是專業角色—樓宇檢驗、提交報告、制定維修方案及預算、工程招標、監管和協助角色。

主席黎志雄先生表示，今晚議決時本人和大維修工程小組召集人曹永堯先生將不參與投票，如投票結果出現相同票數，請委員再進行討論，再進行第二輪投票。

大維修工程小組召集人曹永堯先生表示，在管理委員會第四次會議上，經委員商討及篩選後，選取 12 間收取工程費百分比比較合理的工程顧問公司進行接見，今晚會議上本人不會推薦任何一間工程顧問公司，只給予意見供委員參考。

豪華閣 12/B 業戶表示，如果法團多次更改工程顧問公司提交的報告是否會增加收費？

景峰閣 19/A 業戶詢問 20 間入標公司收取的工程顧問費最低價和最高價相差很大，揀選標準如何？

大維修工程小組召集人曹永堯先生表示，於接見會上出席的工程顧問公司已經確認標書內的總收費。

委員周澤亨先生表示，標價高低與工程顧問公司做樓宇檢驗工序多少有關。

委員姚孝文先生表示，標書第一項：樓宇檢驗—外牆勘察：敲打、紅外線、航拍或採用儀器設備等，沒有每項檢驗工序逐項報價，有工程顧問公司表示用紅外線探測 10% 已知概況，視乎工程顧問公司工作是否仔細，按投標價要選出三間工程顧問公司都很困難。

主席黎志雄先生表示，委員可以就 11 間公司會面時提供資料內容背景進行分析，不一定揀選最低標或最高標的工程顧問公司。

豪華閣 12/A 業戶表示，工程監督不要由工程顧問公司聘請。

委員陳鴻駒先生表示，選取一間或是三間進行仔細分析和討論。

委員周澤亨先生表示，標價相差太遠很難揀選。

主席黎志雄先生表示，法團可以自行聘請工程監督，相信今晚未必揀選到工程顧問公司。

法團顧問吳欽秋先生表示，首先定下揀選工程顧問公司基礎條件，然後採用排除法逐步篩選不合資格的工程顧問公司。

主席黎志雄先生表示，委員是否同意採用排除法初步篩選不合資格的工程顧問公司。

司庫陳國強先生表示，按評標的標準再進行評分，如有不清楚的地方可要求有關公司作出書面回覆。

委員林開發先生表示，今晚不一定揀選到工程顧問公司承辦商，因所有入標公司的投標書已達要求。

委員姚考文先生動議採用排除法揀選三間工程顧問公司再進行會面，委員周澤亨先生和議。

法團顧問蔣德明先生表示，認同法團顧問吳欽秋先生提出採用排除法，現有 11 間公司如何排除呢？先看收取的工程顧問費，選幾項決定性關鍵問題、維修重點項目去評核工程顧問公司，及後才逐一篩選不合資格的工程顧問公司。

經委員商議後，選出以下的排除法：

- 1) 收取維修工程費的百分比 0.75 以下
- 2) 公司成立年資
- 3) 大型屋苑招標經驗
- 4) 公司財務狀況
- 5) 沒有負面新聞/澄清
- 6) 標書項目第 1 至第 3 項總標價太高
- 7) 公司有工料測量師
- 8) 會面時預備不足
- 9) 公司品質認證 ISO9001、ISO14001、ISO45001

委員周澤亨先生動議 1) 收取維修工程費的百分比 0.75 以下，委員林開發先生和議。

沒有其他動議及委員反對，共四間工程顧問公司符合資格，2 號、8 號、9 號、14 號。

委員周澤亨先生動議 2) 公司成立年資 10 以上，委員姚考文先生和議。

沒有其他動議及委員反對，共 8 間工程顧問公司符合資格，2 號、5 號、7 號、8 號、9 號、10 號、14 號、17 號。

委員林開發先生動議 5) 公司沒有負面新聞、法律訴訟、欠薪訴訟，司庫陳國強先生和議。

沒有其他動議及委員反對，2 號工程顧問公司需要澄清有關的負面新聞，餘下 10 間工程顧問公司均沒有上述所提及的事項。

委員姚考文先生動議 6)標書項目第 1 至第 3 項總標價 80 萬以下，委員容耀榮先生和議。

沒有其他動議及委員反對，共 6 間工程顧問公司符合資格，2 號、8 號、10 號、14 號、16 號、17 號。

8)會面時預備不足，經委員商討後，一致同意 16 號工程顧問公司會面時預備不足取消其揀選資格。

9)公司有 ISO9001、ISO14001、ISO45001 品質認證，共 3 間工程顧問公司符合資格 5 號、7 號、8 號。

碧華閣 25/C 業主表示，有 5 間工程顧問公司收取的工程顧問費在 80 萬以上，提供的服務或許較多，雖然 9 號工程顧問公司收取的工程顧問費超過 80 萬，但該公司符合上述篩選後的資格，建議將 9 號工程顧問公司納入下次的見面會。

主席黎志雄先生表示，經排除法後有 2 號、8 號、9 號、14 號四間工程顧問公司符合資格，委員是否同意將 9 號工程顧問公司納入下次的見面會，請委員進行動議。

委員冼國信先生動議將 9 號工程顧問公司納入下次的見面會，委員劉相茂先生和議。

沒有委員反對，一致通過將 9 號工程顧問公司納入下次的見面會。

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理再查該四間工程顧問公司的背景和需要澄清的負面新聞，下次會議再次接見 2 號、8 號、9 號、14 號四間工程顧問公司。

管理公司

2. 其他事項

沒有其他事項

3. 散會時間

二零二三年八月二十五日晚上十一時三十分

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