

沙田富豪花園業主立案法團

第十一屆管理委員會

遊樂會小組第一次會議

會議紀錄

日期：二零一三年十一月二十五日（星期一）
時間：晚上九時十分
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣側）
召集人：蔣德明
出席：龔鏡泉 林莉玲 陳國強 容耀榮 黃海濤 何慧貞
陳錦漢 凌嘉華 蔣松山 湛國榮 徐光恒 梁志文
列席：徐志洪 唐鼎山（管理公司代表）江先生
紀錄：李惠姚（法團助理）

主席蔣德明先生會議前先向出席委員和業戶講述遊樂會的背景，2009年「華懋集團」將兩個商場以外的休憩及運動地方（Retained Areas）的責權以港幣壹圓正轉讓予法團，仍然保留地方包括：

1. 商場及供商場使用的一個火牛房
2. 兩個商場頂及商場頂的五個網球場
3. 兩個商場範圍的行人通道、連接兩個商場的行人通道（富豪橋）及橋下保安收費亭
4. 商場遊樂會及遊樂會的两个游泳池及兩個網球場

所以遊樂會屬於「華懋集團」，業權不屬於本苑業主，營運費不是從管理費中支付，兩年多前遊樂會結束營業，在第十屆管理委員會會議上，曾經多次商討接手營運遊樂會的可行性，最後決定如「華懋集團」免收租金或以港幣壹圓正租予法團，才考慮接手營運。但「華懋集團」認為上述地方現時仍屬私人持有的物業，並且有權出租予合適的租客營運，如法團有意營運，「華懋集團」願意考慮以合理的租金出租予法團，至於免收租金，「華懋集團」表示未能接受管理委員會提出的方案，可惜多年來「華懋集團」未有積極尋找有意經營遊樂會的公司。本苑現有的設施包括L2平台圓形游泳池及兒童和長者遊樂設施，遊樂會不是本苑的設施，如收回營運必須在業主大會上議決通過，並要每戶每月增加管理費約\$100為營運費。但在第十八次業主周年大會上，有業主再次提出收回遊樂會的可行性，故成立遊樂會小組跟進，希望委員提供營運的可行建議。

會議議程：

1. 過往遊樂會營運情況

主席蔣德明先生請管理公司徐志洪經理報告過往遊樂會營運情況。

管理公司徐志洪經理報告，過往遊樂會營運時，聘請一名經理和三名職員，每月

經營成本約貳拾多萬圓，多年前「華懋集團」要遊樂會自負盈虧，無奈經營一直都是虧蝕，故兩年多前結束營業，如法團接手營運遊樂會，預計每戶每月增加管理費\$145，才能維持遊樂會的基本運作，由於遊樂會室內設施殘破不堪及停用多時，需要維修或更換，以及翻新基本設施才可運作，估計費用約貳佰多萬圓，每戶攤分約\$1,065〈見附件一〉。

2. 探討接手營運遊樂會的可行性

主席蔣德明先生表示，最理想是將遊樂會室內及室外一併收回，管理公司位於商場，每月需要支付租金；若將管理處搬到遊樂會室內位置，可將支付的租金投放於遊樂會的營運，如法團只接收室外的設施(兩個網球場和兩個游泳池)又是否可行？但必須於室外增建更衣室、洗手間及沖身設備，但現時本苑的地積比率已用盡，必須相應減少其他設施。

業戶江先生表示，游泳池可否分租予泳會，增加收入。

主席蔣德明先生表示，過往遊樂會都有將游泳池租予泳會，租用時間不多幫助不大。

委員徐光恒先生表示，同意將遊樂會室內及室外一併收回營運，管理公司搬到遊樂會，可分擔營運開支。

委員凌嘉華小姐表示，明白重開游泳池要有配套設施，可否租用室內局部地方，例如：更衣室、洗手間及沖身設備。

主席蔣德明先生表示，可研究租用部份遊樂會室內地方的可行性？

委員何慧貞小姐表示，唔介意付出多一些管理費，重開網球場和游泳池，好過現時面對殘破不堪的景觀。

委員陳錦漢先生表示，收回遊樂會的游泳池，用舊區游泳池的更衣室、洗手間及沖身設備，申請游泳池牌照是否可行？

委員徐光恒先生建議先收回室外的游泳池和網球場，因該兩項設施比較實用。

委員湛國榮先生表示，以個人經驗，遊樂會如以商業模式營運較為困難，室外游泳池使用日期短(最多6個月)，且維修保養費高，只是游泳池每年約補貼壹佰萬。本苑沒有老人服務和青少年中心，因遊樂會是會所條例(會員制度)營運，可考慮租予一些非牟利團體(NGO)營運。

委員何慧貞小姐表示，遊樂會營運對象應以本苑業戶為本，如由非牟利團體(NGO)營運，可能會加入附近屋苑的人士，才符合要求。

主席蔣德明先生表示，本苑的人口比例是否足夠由非牟利團體(NGO)營運，收回

自行營運又是否可行？

委員黃海濤先生表示，營運要收支平衡，收回遊樂會要詳細計劃。

委員陳錦漢先生表示，唔介意付出多一些管理費，業主立案法團可主動招募投資者。

主席蔣德明先生表示，「華懋集團」亦歡迎任何有意投資者營運，有部份業主贊同增加管理費繼續營運遊樂會，最好的方案是將遊樂會的室內及室外的設施都一併考慮，亦可考慮只收回室外設施營運，至於室外加建更衣室、洗手間及沖身設施，請管理公司徐志洪經理諮詢陳詠梅建築師是否可行？

經委員商討後，一致通過發問卷予各業主對收回遊樂會營運的意見，由管理公司草擬問卷內容，下次會議再行商討問卷內容。

3. 散會時間

二零一三年十一月二十五日十時五十五分

沙田富豪花園業主立案法團
遊樂會小組

召集人：蔣德明