

# 沙田富豪花園業主立案法團 第十二屆管理委員會 遊樂會小組第一次會議

## 會議紀錄

日期：二零一六年十月二十日（星期二）  
時間：晚上九時五分  
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣側）  
召集人：黎志雄  
出席：林莉玲 陳國強 李少鏞 蕭瑞蓉 鄧迪波 溫鳳文  
黃恩偉 榮琦 林開發 黃基業 黃慧思 勞錦炤  
林國恒 徐燕玲 徐光恆 黃志輝 梁志文 陳磁玲 吳欽秋(法團顧問)  
列席：徐志洪 唐鼎山 黃國浩(管理公司代表) 黃復華(會所一號代表)  
李智龍 譚大明 袁敬為 朱泰康 陳淑寧 周志釗 Leung Hau Yu  
紀錄：李惠姚 (法團助理)

### 會議議程：

#### 1. 商場業主「華懋集團」申請將遊樂會改變為零售用途事宜

主席黎志雄先生表示，首先多謝各委員和業主出席今晚遊樂會小組第一次會議，商場業主「華懋集團」向地政處申請將本苑遊樂會改變為零售用途，今晚會議邀請有意承租者「會所一號」代表黃復華先生，向各位講解一下承租後的營運模式。

「會所一號」代表黃復華先生表示，本人曾居住富豪花園已經搬走十多年，搬走時富豪花園是沒有遊樂會，去年本公司和商場業主「華懋集團」接觸洽談承租富豪花園的遊樂會和地下位置，知道各業主很關注承租者經營的行業，光顧的人會否品流複雜，因而令屋苑治安變差，本公司主打承辦公司宴會和婚宴，相信人流不多和品流不會複雜，與商場業主「華懋集團」協議承租後，需將室外的游泳池和兩個網球場進行翻新，初步估計工程費約壹仟萬圓，遊樂會內部將會重新裝修成為適合舉辦婚宴場所，以會藉及包場模式營運，而地下將會做中檔次的中式酒樓，公開營運歡迎任何人士光顧，租金是以營業額分賬，承租期約八年，營運模式與本公司在「德福花園」和「黃埔花園」類似。

法團顧問吳欽秋先生表示，當年售樓書說明富豪花園是有遊樂會，本苑入伙時已有遊樂會不如黃復華先生所說，「會所一號」承租後，可能是經營附加條件，承租者必須保持開放室外的游泳池和兩個網球場供本苑業戶使用，今晚會議是商討商場業主「華懋集團」申請將遊樂會改變為零售用途，如果業主同意商場業主「華懋集團」將遊樂會改變為零售用途，業主必須知道改變後便不可以逆轉，所以業主必須慎重考慮，有關事宜不是今晚會議就可以決定，經小組商議後再提交管理委員會商討，最後必須就有關議題召開業主大會由出席的業主進行投票表決，不

出席的業主當棄權論。本人曾居住黃埔花園該屋苑並沒有業主立案法團，發展商是「和記黃埔」情況與本苑不同。

主席黎志雄先生表示，商場業主「華懋集團」將遊樂會改變為零售用途，承租者是否知道要 100% 業主贊成才可將遊樂會改變用途。

「會所一號」代表黃復華先生表示，商場業主「華懋集團」當年曾經想過將遊樂會改為會所，並向我們表示遊樂會仍有地積比率來改變用途，經營會所必須以收取會費來支持營運，商場業主「華懋集團」要求我們連地下位置一併承租，但本公司要求商場業主「華懋集團」將遊樂會改變用途事宜先徵得貴苑業主同意，經營概況如上述所說。

法團顧問吳欽秋先生表示，現在是商場業主「華懋集團」申請將遊樂會改變為零售用途，日後經營的行業可以很廣泛，知道有很多業主曾使用過遊樂會室內設施和室外的游泳池和網球場，除室外的休憩設施不可以改動，室內經營模式應無實質限制，貴公司可以繼續以會所模式來營運，相信小業主無異議。大廈公契註明屋苑所有設施，是否需要 100% 業主贊成遊樂會才可以改變用途要詳細查閱公契。

委員黃志輝先生表示，遊樂會改為婚宴場所後，已翻新的室外設施除供本苑業主使用外，會否供非本苑業主使用？

「會所一號」代表黃復華先生表示，婚宴場所是以包場營運，室外的游泳池同時會供包場客人使用。

委員林國恒先生表示，無論日間或晚間如開放室外設施給客人使用，客人會在室外吸煙、產生噪音及治安等問題，面對室外設施的低層業戶會受到極大滋擾。

「會所一號」代表黃復華先生表示，如業戶有所憂慮，室外設施可以不開放給客人使用。

委員勞錦炤先生表示，當年游泳池每年夏天開放至晚上 7 時 30 分(4 個半月)，冬天期間游泳池不會開放，會有大半年時間寧靜，參閱貴公司提交的文件，游泳池和網球場的開放時間由上午 10 時至晚上 9 時<見附件一>，業戶日後受噪音滋擾時間會增長。

「會所一號」代表黃復華先生表示，游泳池和網球場的開放時間可與管理委員會詳細商討。

委員勞錦炤先生表示，如投資者日後收支不平衡，可會利用室外的游泳池和網球場來開源。

「會所一號」代表黃復華先生表示，經營游泳池非容易的事，不排除會在非繁忙時段將游泳池部份線道出租。

法團顧問吳欽秋先生表示，第十一屆管理委員會曾成立遊樂會小組探討接手營運遊樂會的可行性，可惜商場業主「華懋集團」沒有接受管理委員會提出的建議，只將室外的游泳池和網球場設施，每年以港幣壹圓租予法團為期五年，由於這些設施已經荒廢多年殘舊不堪，如我們接受承租需要花數十萬圓去翻新游泳池和網球場，才可以供業戶使用，而這些設施業權不屬本苑，管理委員會沒有權力為別人的設施進行任何工程。遊樂會結束營業達五年多，就翻新的游泳池和網球場設施，開放時間雙方可以再作商討，但「會所一號」負責人沒有提交好的經營方案供小組委員參閱。

「會所一號」代表黃復華先生表示，如活動只在室內進行，相信業戶不會受發出的聲音影響。

管理公司黃國浩先生表示，申請將遊樂會改變為零售用途事宜，商場業主「華懋集團」委託專業人士跟進，會上委員提出的問題將向公司匯報。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有問題詢問請「會所一號」代表黃復華先生和其公司職員先行退席，小組將繼續進行會議。

主席黎志雄先生表示，「會所一號」代表黃復華先生承諾，室外的細泳池可以不開放給客人使用，這樣低層業戶便不會受到影響，委員可有其他意見？

法團顧問吳欽秋先生表示，民政事務處就商場業主「華懋集團」申請將遊樂會改變為零售用途諮詢業主立案法團，不是今天出席會議的委員就可以代表全苑業主作出決定，管理委員會可按建築物管理條例(344)章，就此單一議題召開業主大會，不出席的業主當棄權論，出席業主的投票率未知是否要 100% 贊成，才可以通過遊樂會改變用途，且相信業主支持承租者將遊樂會重新經營，然後將室外設施開放給業戶使用，有關細節日後需要再與承租者商討。

委員勞錦炤先生表示，如上述室外的設施開放時間，會犧牲一部份業主來成全大眾的利益，是要深思問題，不是大眾同意就推行。

法團顧問吳欽秋先生表示，如業主同意商場業主「華懋集團」將遊樂會改變為零售用途，政府會批准，承租者保持室外的設施開放來符合遊樂會精神。

委員黃志輝先生表示，發展商「華懋集團」有責任實踐當年在售樓書的承諾提供「遊樂會」，其設施是給業主或住客使用，參考香港其他屋苑的會所運作，會所部份的室內設施除供業戶使用外，亦可以招待外來賓客，提供餐飲服務以達到持續發展的目的，本人理解部份業戶擔心開放室外的設施可能會影響到屋苑的安寧，但只要嚴格執行有意承租者的承諾，戶外設施不開放予外賓使用，一如概往只開放給本苑的業戶使用，這樣便不會影響屋苑的安寧，並不需要全盤否定所提出的建議，寧願繼續面對荒廢了的游泳池和地面發黑的網球場，既失重修設施的機會，亦面對環境衛生問題及影響屋苑的樓宇價值，大家可以取其平衡，只要管理得好，管理委員會、管理公司和業主共同監察，便可達到三贏的目的。

委員林開發先生表示，無論遊樂會以甚麼型式營運，管理委員會一旦接到投訴，即時要管理公司去執行工作，在本苑居住十多年，亦曾經使用室外的設施，現時要面對逐漸殘破的游泳池和網球場，有衛生問題要向管理委員會投訴，管理公司才去執行工作，同意承租人的建議將室外的設施翻新後公開給業戶使用。

委員勞錦炤先生表示，不反對「遊樂會」按往時的模式營運，但反對商場業主「華懋集團」將遊樂會改變為零售用途。

主席黎志雄先生表示，今晚會議商討至今，有部份委員反對商場業主「華懋集團」將遊樂會改變為零售用途，亦有委員原則上不反對商場業主「華懋集團」以會所模式經營「遊樂會」，亦有出席的業主擔心室外的設施開放予外來人士使用，會產生治安、噪音及衛生等問題，由於商場業主「華懋集團」並沒有派代表出席今晚會議，故未能就委員所提出的問題作出解答，出席今晚會議的委員亦未就有關議題達成一致共識，請管理公司黃國浩先生將會議上委員所提出的問題轉達商場業主「華懋集團」，如商場業主「華懋集團」有進一步資料提交再行商討。

## 2. 其他事項

沒有其他事項

## 3. 散會時間

二零一六年十月二十日十時五十七分

沙田富豪花園業主立案法團  
遊樂會小組

---

召集人：黎志雄