

# 沙田富豪花園業主立案法團 第十五屆管理委員會 大維修工程小組第一次會議

## 會議紀錄

日期：二零二四年四月廿五日（星期四）  
時間：晚上八時三十七分  
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣地下）  
召集人：曹永燊  
出席：黎志雄 陳國樑 林莉玲 陳國強 劉相茂 周澤亨 黃志雄 鄧迪波  
黃國存 徐燕玲 林開發 蘇治民 榮琦  
列席：黃國浩 徐志洪 唐鼎山（管理公司代表）  
碧華閣 24/D 文禧閣 11/F 碧華閣 17/B 翡翠閣 6/A 愛都閣 9/C  
雅仕閣 1/D 翡翠閣 12/C 明麗閣 28/D  
記錄：鄭穎恩（法團助理）

### 會議議程：

#### （一） 報告繼續進行大維修工程顧問招標問卷結果

召集人曹永燊先生表示，管理公司於 2024 年 3 月 1 日就「登報公開招聘專業大維修工程顧問」發出問卷至各住戶信箱內，請徐志洪經理匯報。

管理公司徐志洪經理報告，問卷回條於 2024 年 3 月 11 日下午六時截止，合共收回 638 份，回收率 33%，贊成票佔 88.5%，反對票佔 11.5%。<見附件一>

#### （二） 報告大維修工程顧問公開招標標書內容

主席黎志雄先生表示，標書內容以會議紀錄為準，會議討論的內容涉及招標內容，切勿私自上傳至群組。

管理公司徐志洪經理報告，這次標書將採取分段收費的方案，第一階段是在業主大會議決是否通過做大維修，第二階段是業主進行投票選大維修方案並通過，第三階段是撰寫大維修的標書並進行招標。建議標書文件必須包括以下三個報告以作比較：外牆紅外線熱像探測、航拍紅外線探測、全園地底排污喉 CCTV。

召集人曹永燊先生詢問，有沒有人發問？

文禧閣 11/F 業戶梁志文先生表示，紅外線探測並不是所有位置可做到，要在標書指明做到多少百分比才能作比較。

主席黎志雄先生表示，需要在標書指明紅外線報告所需百分比，才能公平比較。

召集人曹永堯先生表示，航拍需要向民航處申請，而且不一定全部外牆能做到。

管理公司徐志洪經理表示，管理公司會派員監察，要求入標公司盡可能做更多的勘察。

文禧閣 11/F 業戶梁志文先生表示，紅外線估計外牆剝落的面積不夠準確，是否有必要花錢做？

副主席陳國樑表示，有不同方法做紅外線探測，其中一種是由地面向上射到牆身。

召集人曹永堯先生表示，建議用航拍做紅外線探測，準確度比傳統在地面做的更高。

管理公司黃國浩先生表示，如果只用工程總價來考慮選擇承辦商，萬一出現報錯價的情況，承辦商以標價做不到標書內容，工程便會爛尾，建議參考紅外線探測的結果來選合適的承辦商。

文禧閣 11/F 業戶梁志文先生表示，承辦商需要提供工程項目的單價。

管理公司徐志洪經理表示，每座外牆維修的費用，會按實際敲出來的面積計算工程費用。

主席黎志雄先生表示，用航拍機拍照片及紅外線熱成像，有助分析外牆需要維修的面積。

翡翠閣 12/C 業戶表示，一般工程招標都會用紅外線探測，標價才有參考的依據，亦有助業主對大維修工程費用的預算。

雅仕閣 1/D 業戶表示，如果不做紅外線探測，會出現誤差值估價，建議做航拍紅外線探測。

委員周澤亨先生表示，同意先做紅外線探測，並要求提供工程項目的單價。

司庫陳國強先生建議，參考招標妥的標書內容，以及長者申請資助的特定程序。

主席黎志雄先生表示，法團一直按遵照《建築物管理條例》(第 344 章)，建議先找顧問公司，然後於業主大會上通過大維修的工作。

管理公司徐志洪經理表示，「招標妥」不接納分段服務安排，所以管委會決定不採用「招標妥」招標。

主席黎志雄先生表示，可以上網查「長者家居維修資助」，會有詳細指引。

管理公司徐志洪經理表示，預計 2024 年 5 月 9 日向入標公司進行簡介，2024 年 5 月 20 日下午 6 時正截標。

雅仕閣 1/D 業戶建議，提早向顧問公司發問題紙，開會當日預留更多時間讓與會者向顧問公司發問。

召集人曹永燊先生表示，這些問題需要當面提問，是為見標，上次沒有經過篩選，一共有 12 間顧問公司參與會議，所以時間非常趕急，汲取上次經驗，這次會先用評選標準來篩選顧問公司。

管理公司徐志洪經理表示，標書會附上問題紙讓顧問公司回答，並且要求顧問公司於匯報會議時自備投影機。

主席黎志雄先生表示，顧問公司必須交齊文件才作考慮，亦歡迎業主出席會議。

**(三) 其他事項**

沒有其他事項。

**(四) 散會時間**

二零二四年四月廿五日晚上十時零八分

沙田富豪花園業主立案法團  
大維修工程小組

---

召集人 **曹永燊**