

沙田富豪花園業主立案法團
第十四屆管理委員會
工程維修小組第一次會議
會議紀錄

日期：二零二一年八月二十三日（星期一）
時間：晚上八時三十分
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣地下）
召集人：容耀榮
出席：黎志雄 陳國樑 陳國強 蕭瑞蓉 榮琦 黃國存
蘇治民 鄧迪波 溫鳳文 劉相茂
列席：徐志洪（管理公司代表）梁志文
記錄：鄭穎恩（法團助理）

會議議程：

(一) 工程維修小組的工作範疇

召集人容耀榮先生簡單介紹物業管理的職能範疇，包括以下七個項目：建築物維修保養、環境管理、應用法律、業戶管理及社區服務、設施管理、財務及資產管理、人力資源管理，並按此檢視屋苑的物業管理質素<見附件一>。首先，建築物的石屎剝落情況，一般舊的樓宇會很普遍出現，管理公司在這方面都做了許多的修葺工作，若果情況惡化下去，我們就要聘用工程顧問公司規劃大規模的修葺。

業戶梁志文先生建議，管理公司應派職員監督維修工人做足施工工序，如未能派職員監工，可要求維修工程公司提供相片作匯報紀錄。

管理公司徐志洪經理表示，目前管理公司人手短缺，沒有額外人手擔任監工。

委員劉相茂先生表示，如果真的有需要，也應該考慮聘請維修監督。

委員溫鳳文小姐表示，業主委員會主席亦可關心其大廈的維修工程，以她為例，主動向維修技工了解情況，從而得知工程進度。

主席黎志雄先生表示，日常維修工程並非有需要聘用工程顧問公司。

召集人容耀榮先生表示，本苑建築物外牆的排污喉損耗大，由其是隔器損耗或喉管老化，在疫情期間需要緊急修繕，以致維修費支出龐大。根據 2018 年 7 月 31 日第十三屆工程維修小組第一次會議紀錄，因颱風和天氣的原因，令 L2 平台出現水浸 2-3 呎深，其後發現 L2 平台多處位置的去水渠淤塞，並建議 2022 年雨季後，聘請防漏工程顧問公司，用紅外線測量機全面勘察 L2 平台有積水的位置找出源頭，然後計劃地去維修。

主席黎志雄先生補充，自從 2018 年山竹颱風襲港後，發現 L2 平台去水渠淤塞，管理公司就在該些去水位髹上紅色油漆，在颱風或大雨前安排清潔工清理渠內的淤泥及附近枯葉或雜物，以免阻塞去水口。

業戶梁志文先生表示，聘請顧問公司找出問題，若不去做維修，便浪費了聘請顧問的費用和時間。

召集人容耀榮先生表示，本苑的泵房已使用多年，應要研究供水系統維修保養(泵房維修)改善方案。閉路電視系統(CCTV)已是舊的產品，有必要更新和增加閉路電視鏡頭，加強全苑保安。應用法律包括認識一般政府部門職能及司法制度，例如消防設備的使用期或升降機的行車證限期等等，如遇重大法律問題，應交由律師處理。並建議下一屆管理委員會成立「環境管理小組」討論垃圾徵費、環保物品的處理及綠化屋苑的設施等。

(二) 跟進事項

2.1 優化升降機安全技術 - A 至 H 座「加裝對講機系統」

召集人容耀榮先生表示，早年新區 I 至 N 座在大堂翻新期間，已在升降機加裝對講機系統。有委員提議 A 至 H 座升降機加裝對講機系統，以達到機電署優化升降機安全技術的指引，現時有兩個方案，方案一：是拉明線接駁，方案二：是用 Wi-Fi 連接 (要視乎升降機能否安裝 Wi-Fi 接駁器)，需要詢問「其士(香港)有限公司」工程部的意見。

副主席陳國樑先生表示，使用無線電需要申請牌照。

業戶梁志文先生表示，對講機於緊急情況下才使用，採用拉線的方式更實用。

管理公司徐志洪經理表示，已向「其士(香港)有限公司」查詢，還未收到回覆。

委員劉相茂先生表示，無線電需要定期維修及更換電池，日後開支比拉線為多。

管理公司徐志洪經理表示，會跟進和比較兩個方案的價錢、好處和壞處，然後向管理委員會報告。

2.2 更換 A 至 N 座各樓層消防喉轆

召集人容耀榮先生表示，現時已有新一代火警「警報啟動掣」(消防拎手掣連底箱) 操作容易，比擊碎玻璃啟動掣優勝，建議更換 A 至 N 座樓層消防喉轆時一併更換。

主席黎志雄先生表示，A 至 H 座急需更換樓層消防喉轆，管理公司必須盡快跟進。

管理公司徐志洪經理表示，正草擬標書，報價 A 至 H 座更換膠喉和消防喉轆，I 至 N 座樓層消防喉轆目前沒檢查到問題，可先進行報價。

經委員商討後，一致同意更換新一代火警「警報啟動掣」，並提交管理委員會商討。

(三) 商討事項

3.1 邀請大廈業主委員會主席參加工程維修小組

召集人容耀榮先生提議，發信邀請大廈業主委員會主席加入工程維修小組，可以收集更多有關工程維修的意見。委員黃國存先生和議。

經委員商討後，一致同意發信邀請大廈業主委員會主席加入工程維修小組。

3.2 水務署的「建築物水安全計劃」

管理公司徐志洪經理表示，水務署的「建築物水安全計劃」需要付費及遞交文件，再由水務署考核，以認證水務署為屋苑提供的水符合標準。

業戶梁志文先生表示，屋苑每三個月清洗水缸能令食水保持一定的潔淨，而這個認證計劃並不能保證食水到達家居時仍符合標準，作用不大。

召集人容耀榮先生表示，請委員投票是否推薦此計劃給管委會討論。

經委員投票後，零票贊成，四票反對，其餘委員棄權。

召集人容耀榮先生表示，會前已將此計劃的好處和審查、相關資訊派予工程小組委員〈見附件二〉，由於委員反應不佳，決定不推薦此計劃給管委會討論，日後有需要再作討論。

(四) 其他事項

司庫陳國強先生表示，根據每年的財務報告，經常性維修(水電及外牆維修)開支龐大，每年高達六至七佰萬圓。隨著大廈老化，需要開始考慮制定預防性的維修計劃，緊急及經常性維修需要做計劃和列出要求，可考慮使用政府的「招標妥」服務，費用不高。並建議向業戶發問卷收集有什麼公共地方需要維修，為大維修作更好的計劃。

主席黎志雄先生同意向業戶發問卷收集意見。

管理公司徐志洪經理建議，先草擬一份詳細維修方案及收集報價，才向業戶詢問是否贊成。

委員同意將「維修意向問卷」的議題提交管理委員會商討。

(五) 散會時間

二零二一年八月二十三日十時四十八分

沙田富豪花園業主立案法團
工程維修小組

召集人：容耀榮