

沙田富豪花園業主立案法團 第十二屆管理委員會 第八次會議 會議紀錄

日期：二零一七年二月十六日（星期四）
時間：晚上九時十八分
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：陸禹強 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 蕭瑞蓉 榮琦
周澤亨 黃志雄 鄧迪波 林莉玲 容耀榮 陳國強
林開發 蘇治民 陳志宏（16位）
請假：龔鏡泉 李少鏊 周世榮 劉相茂 黃國存 溫鳳文
周學文（商場業主代表）
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第十二屆管理委員會第七次會議紀錄

主席黎志雄先生表示，會前沒有收到委員修改建議，委員可有其他修改建議，如沒有請委員通過第七次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第七次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決 2017 年度各項保險合約承辦商

主席黎志雄先生表示，上次會議後管理公司已委託「森那美保險顧問有限公司」為本苑 2017 年度各項保險合約作邀標工作，會上委員一致同意，待管理公司收到報價後，以文書方式派發給委員投票議決，請管理公司徐志洪經理報告投票議決結果。

管理公司徐志洪經理報告，「森那美保險顧問有限公司」黃祖恩先生已為本苑 2017 年度的公眾責任保險、物業全險、勞工保險及風險責任保險進行招標工作，原則上保險單內容和往年一樣，一共邀請 15 間公司落標，但最後只有三間公司按照規定報價落標，其餘被邀請的公司沒有回覆報價。管理公司亦邀請三間公司進行報價〈見附件二〉。2016 年 12 月 15 日以文書方式派發給委員投票議決〈見附件三〉，於 2016 年 12 月 26 日截止日，共收回 18 名委員交回的投票議決書，16 名委員揀選最低標價「MSIG」，2 名委員揀選「China Ping An Insurance」〈見附件四〉，投票結果顯示「MSIG」保險有限公司成為 2017 年度各項保險合約承辦商。六間公司報價如下：

跟進

	1-1-2016 至 31-12-2016	1-1-2017 至 31-12-2017					
稱 保險類別	MSIG	MSIG	AXA General Insurance HK Ltd	China Merchants Insurance Co. Ltd	China Ping An Insurance	Bank Of China GI	Concard Insurance Co. Ltd
物業全險 (二億元)	\$60,000.00	\$30,000.00	\$13,000.00	\$26,000.00	\$70,000.00	\$200,000.00	\$28,000.00
公眾責任保險 (二仟萬)	\$55,000.00	\$30,000.00	\$35,611.00	\$35,000.00	\$65,000.00	\$8,400.00	\$72,000.00
勞工保險 (一億元)	\$49,151.16	\$55,253.06	\$78,096.46	\$120,291.20	\$119,376.23	\$89,002.93	\$357,009.10
第三者風險責任保險 (一仟萬)	\$6,000.00	\$6,000.00	\$9,800.00	\$2,000.00	\$7,000.00	\$21,000.00	\$25,000.00
總保費	\$170,151.16	\$121,253.06	\$136,507.46	\$183,291.20	\$261,376.23	\$394,002.93	\$482,009.10

「MSIG」過往十多年為本苑各項保險合約承辦商，合作良好，處理申報保險事項反應迅速，標價和墊底費也是最低，今年標價\$121,253.06，比上年度下調\$48,898.10 (-28%)，主要原因是今年保險行業競爭劇烈，「森那美保險顧問有限公司」及管理公司均建議管理委員會繼續與「MSIG」保險公司續保一年。

委員陳志宏先生表示，由於本人從事保險行業，所以沒有交回投票表格，並詢問年底時「森那美保險顧問有限公司」可有發信通知法團，本苑購買的各項保險合約期滿需進行續保？

管理公司徐志經理表示，「森那美保險顧問有限公司」約在每年 11 月份編寫一份有關本苑在該年度保險的索償報告給邀標的公司作參考，所以 12 月份才進行邀標工作，由於時間緊迫，多年來收到標書後，均以文書方式給委員投票揀選，情況與購買私人保險不同。

主席黎志雄先生表示，收回的 18 份投票議決書，16 名委員揀選最低標價「MSIG」，2 名委員揀選「China Ping An Insurance」，投票結果顯示：通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$121,253.06 成為本苑 2017 年度的公共責任保險、物業全險、勞工保險及第三者風險責任保險的承辦商。保期由 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

跟進

管理公司

3 跟進事項

3.1 停車場第 3、4、5 號車道路面維修工程

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告維修工程進度。

管理公司徐志洪經理報告，第 3、4、5 號車道路面維修工程已經完成，維修工程進行時管理公司派員監察承辦商施工，早前落雨和在第 3、4、5 號車道進行試水，B1 停車場未發現有漏水痕跡，請委員參閱提交的圖片〈見附件五圖片〉，承辦商向管理公司提交的物料單據與標書要求相同〈見附件六〉。計劃將在第 3、4 號車道近收費亭安裝一道活動不銹鋼分隔欄，有需要時開啟分隔欄疏導交通。

管理公司

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告為何 3 號車道維修後；路面的顏色與 4、5 號車道路面的顏色不同？

管理公司徐志洪經理報告，第 3 號車道在落石屎後，發現路面有髮絲般裂痕，隨後承辦商在第 3 號車道路面塗上 5 層防漏膜，所以顏色與第 4、5 號車道路面不同，承辦商將三條車道的維修保養期延長至三年。

跟進

管理公司

主席黎志雄先生表示，承辦商承擔責任將三條車道的維修保養期延長至三年，請管理公司通知承辦商出信管理委員會予以確認，請委員監察維修後車道使用情況，本人就是項工程已於 2017 年 1 月 23 日去信管理公司要求免收經理人酬金，並獲管理公司接納是項工程豁免收取經理人酬金〈見附件七〉。

管理委員會

3.2 更換麗人閣(向第一城)出入口鐵閘工程

主席黎志雄先生表示，上次會議通過如承辦商的標價未能按委員提出的規格承接是次工程，是項工程將會重新招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，上次會議後，嘗試在市面上找(Grade 316) 5mm 厚不鏽鋼料，致電多間公司查問均回答(Grade 316) 不鏽鋼料是沒有 5mm 厚的，於是問業戶王先生可有公司提供給我們查詢，再查詢後獲悉 (Grade 316) 不鏽鋼料是沒有 5mm 厚的只有 3mm，市面上 5mm 厚不鏽鋼料只有(Grade 304)，委員可考慮兩者選其一。

經委員商議後，鐵閘選用(Grade 316) 3mm 厚不鏽鋼料，四條柱位用(Grade 316)3mm 厚不鏽鋼料，柱位入地 30cm 做底座 4 粒螺絲固定。

主席黎志雄先生表示，請管理公司再問是次工程承辦商「港新工程公司」，鐵閘選用(Grade 316) 3mm 厚不鏽鋼料可否按投標價\$86,000 承辦，下次會議再行跟進。

管理公司、
管理委員會

3.3 消防處要求本苑改善消防安全指示工程

主席黎志雄先生表示，消防處要求本苑改善消防安全指示工程，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，於 2017 年 2 月 6 日管理公司和「榮基消防工程公司」及「萬力消防工程有限公司」開第二次會議商討工程細節，會議後「萬力消防工程有限公司」將改善工程圖則遞交消防處，現等待消防處批開工紙。

管理公司

主席黎志雄先生詢問，停車場改善消防安全指示工程費和赤字集資情況如何？

管理公司徐志洪經理表示，現時停車場改善消防安全指示工程費和填補赤字已集資約 90%。

管理公司

3.4 保安控制室

主席黎志雄先生表示，保安控制室跟進情況請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，拆除保安控制室初步估計費用約 4 萬圓，如進行拆卸會找工程公司正式報價，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」將發信向「陳詠梅建築師樓」追討有關之責任及索償，管理公司繼續跟進有關事宜。

管理公司

3.5 停車場主管薪金攤分方法

主席黎志雄先生表示，上次會議委員周澤亨先生提出停車場兩名收銀員(日、夜班各一名)替假問題，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，上次會議委員同意停車場主管薪金攤分按照現時三個屋苑主任的薪金攤分方法，1/3 14 座大廈、1/3 商場和 1/3 停車場分別支付，以符合實際狀況，至於停車場兩名收銀員(日、夜班各一名)替假問題，實際情況收費亭每更需要兩名員工當值(一名收銀員、一名保安員)，收銀員薪金由發展商「華懋集團」支付，保安員薪金則由停車場支付，他們工作範疇是停車場保安、一般查詢、投訴事項和時租優惠等，他們的工作崗位是互相替補，若再需要協助替補，管理公司會調派商場保安員前往工作，該兩名商場保安員(日、夜班各一名)由發展商「華懋集團」聘請<見附件八>。

主席黎志雄先生表示，委員對管理公司徐志洪經理講解停車場兩名收銀員(日、夜班各一名)和停車場保安員工作是互相替補，可有其他問題或反對停車場主管薪金攤分方法。

沒有委員反對，一致通過停車場主管薪金按照現時三個屋苑主任的薪金攤分方法，1/3 14 座大廈、1/3 商場和 1/3 停車場分別支付，停車場兩名收銀員(日、夜班各一名)和停車場保安員按現有編排互相替補。

管理公司

3.6 台違例建築

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告天台違例建築的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，管理公司已於 2017 年 2 月 13 日發警告信予文禧閣五名天台有違例建築的業主，說明其違反大廈公契於天台非法僭建，須於信件發出 30 日內遷拆有關僭建物，否則將會採取法律行動，屆時一切有關律師費及訴訟費將由其承擔<見附件九>，發信後有一名業主向管理公司查詢，四名業主未有回應，管理公司到目前仍未收到翡翠閣天台有違例建築的業主就遷拆僭建物申請裝修，管理公司會繼續跟進有關事宜。

管理公司

4 商討事項

4.1 2017 年度管理費財政預算

主席黎志雄先生表示，管理公司已制定 2017 年度管理費財政預算，請管理公司徐志洪經理講解財政預算。

管理公司徐志洪經理表示，請委員參閱 2015 年 11 月至 2016 年 10 月(12 個月)的開支，詳情見下表：

	2016 年度預算	2015 年 11 月至 2016 年 10 月 (12 個月)總開支	百分比
大廈(A 至 N 座)	\$26,605,104.09	\$25,025,811.44	-5.94%
停車場	\$5,304,366.59	\$ 5,424,579.72	2.27%
商場	\$5,669,541.62	\$ 6,338,165.50	11.79%
總額	\$37,579,012.30	\$36,788,556.66	-2.10%

2017 年度的財政預算是根據大廈(A 至 N 座)、停車場及商場 2015 年 11 月至 2016 年 10 月(12 個月) 總開支\$36,788,556.66 作為預算，2017 年度大廈(A 至 N 座)總開支\$26,932,939.63，上調 7.62%，停車場總開支\$5,891,779.31 上調 8.61%，商場總開支\$6,704,503.12 上調 5.78%，2017 年度管理費財政預算總開支\$39,529,222.06(非經常性支出並沒有計算在內)。已知的項目在 2017 年度預算中作出上調，例如：核數費、清潔費、清泥頭費、保險費、維修費、員工薪金及重新招標外判合約等，截至 2016 年 10 月—14 座大廈合共有盈餘\$4,564,976.22，其中 A、E、F、H 座仍有赤字，停車場有盈餘\$23,911，商場有盈餘\$261,722.12<見附件十>，建議 2017 年大廈和停車場增加管理費，商場是否增加管理費交由商場業主「華懋集團」決定。

主席黎志雄先生表示，預計重新招標外判合約和工資均上升以及通脹等因素，有赤字的大廈和停車場可能需要增加管理費，2017 年度管理費財政預算總開支\$39,529,222.06。委員可有其他問題？如沒有問題請通過 2017 年度管理費財政預算。

沒有委員反對，一致通過 2017 年度管理費財政預算總開支是 \$39,529,222.06。

管理公司

4.2 2017-2018 年度清潔服務合約招標

主席黎志雄先生表示，2016-2017 年度的清潔合約將於 2017 年 4 月 30 日屆滿，請管理公司徐志洪經理草擬標書登報公開招標，下次會議進行商討及議決。

管理公司

4.3 保安員及園藝員工調整薪金事宜

主席黎志雄先生表示，保安員及園藝員工調整薪金詳情請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，2016 年 1 月 28 日管理委員會第三次會議上，通過將本苑保安員入職時薪調高 5%，日班保安員入職時薪\$36.38(起薪點

2)，夜班保安員入職時薪\$37.06(起薪點 4)和增加紀律獎金每月\$500，調薪提前至每年 2 月份，現時本苑有 65 名(日/夜班 12 小時)保安員、4 名(中/夜班、8 和 10 小時)保安員、5 名園藝員工，本苑日/夜班保安員合共需要 78 名，現時只聘請到 69 名，人手仍招聘不足。2017 年 5 月份政府將最低工資時薪將由\$32.5 調升至\$34.5(+6.15%)，現建議 4 名保安員(中/夜班、8 和 10 小時)從增薪表起點加薪 3%，時薪由\$38.10 調升至\$39.25，65 名保安員(日/夜班 12 小時)和 5 名園藝員工從增薪表起點加薪 5%，時薪由\$35.7 調升至\$37.48，實質日班保安員及園藝員工入職時薪\$38.23(增薪表 2)，夜班保安員入職時薪\$38.98(增薪表 4)，另加紀律獎金每月\$500，由 2017 年 2 月 1 日生效<見附件十一>，另 2016 年開始新入職保安員工作滿 3 個月可享有\$1,500 新人獎。

主席黎志雄先生表示，自從 2016 年 2 月份增加紀律獎金每月\$500，保安員缺勤情況有所改善，缺勤比率下降<見附件十二>，建議保安員及園藝員工入職時薪從增薪表起點加薪 3%，時薪由\$35.7 調升至\$36.77，紀律獎金增加\$300 至每月\$800，且新入職保安員工作滿 3 個月享有\$1,500 新人獎。

委員林開發先生表示，保安員及園藝員工調整薪金 3%可有競爭力？

主席黎志雄先生表示，雖然調整 3%，但紀律獎金增加至每月\$800，希望減少保安員缺勤，保安員入職時薪有兩個調整方案，

方案一：保安員及園藝員工入職時薪從增薪表起點調高 5%，時薪由\$35.7 調升至\$37.48，紀律獎金維持每月\$500。

方案二：保安員及園藝員工入職時薪從增薪表起點調高 3%，時薪由\$35.7 調升至\$36.77，紀律獎金增加至每月\$800。

請委員動議保安員及園藝員工入職時薪調整方案。

委員鄧迪波先生動議方案一：保安員及園藝員工入職時薪調高 5%，紀律獎金維持每月\$500，委員冼國信先生和議。

委員林開發先生動議方案二：保安員及園藝員工入職時薪調高 3%，紀律獎金增加至每月\$800，司庫陳國強先生和議。

經委員投票後，2 名委員贊成方案一，13 名委員贊成方案二，投票結果顯示通過方案二：保安員及園藝員工入職時薪從增薪表起點調高 3%，時薪由\$35.7 調升至\$36.77，紀律獎金增加至每月\$800，實質日班保安員及園藝員工入職時薪\$37.51(增薪表 2)，夜班保安員入職時薪\$38.24(增薪表 4)，保安員及園藝員工在本苑工作滿一年及工作表現滿意者再按年資遞加一個增薪點 1%，合共加薪 4%，2017 年 2 月 1 日生效。

管理公司徐志洪經理表示，建議管理公司 11 名職員從增薪表起薪點加薪 4.7%，時薪由\$39.06 調升至\$40.9，2017 年 4 月 1 日生效。

委員周澤亨先生表示，因為有委員沒有出席今晚會議，今次議程內沒有管理公司職員調薪議題，且有關事宜需要議決，會上通過管理公司職員調薪，會議會受到質疑。

主席黎志雄先生表示，管理公司職員 4 月份才調整薪金，由於今次會議議程內沒有議題，同時管理公司未遞交有關文件作商討，下次會議落實議題再行商討。

5 其他事項

沒有其他事項

6 散會時間

二零一七年二月十六日十一時三十七分

沙田富豪花園業主立案法團 第十二屆管理委員會

主 席 : 黎 志 雄

秘 書 : 林 莉 玲