

沙田富豪花園業主立案法團

第十三屆管理委員會

第四次會議

會議紀錄

日期：二零一八年三月十五日（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：李少鏊 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 蕭瑞蓉 劉相茂
榮琦 周澤亨 黃志雄 鄧迪波 容耀榮 陳國強
陳國樑 林開發 陳志宏 周學文（商場業主代表）（17位）
請假：龔鏡泉 陸禹強 黃國存 林莉玲 蘇治民 溫鳳文
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）周先生 周太太
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第三次會議紀錄

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三次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第三次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項

2.1 2018-2019 年度清潔服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2018-2019 年度清潔服務合約已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2018 年 2 月 22 日登報公開招標，共發出 5 份標書，並於 2018 年 3 月 7 日截標時共收回 5 份標書。2018 年 3 月 9 日(星期五)晚上 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員黃志雄先生、委員蕭瑞蓉小姐及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	每月標價	12 個月總標價
森豐服務有限公司	\$420,000	\$5,040,000
財照有限公司	\$458,600	\$5,503,200
永恆服務公司	\$513,800	\$6,165,600
圓豐環衛服務及工程公司	\$521,300	\$6,255,600
New Environmental Ltd.	\$535,000	\$6,420,000

投標的公司需聘請 28 名員工在本苑工作，涵蓋 24 小時都有清潔員當值，

跟進

入標的五間公司都符合政府 2017 年 5 月 1 日調整後的最低工資時薪\$34.5 的規定，但標價各有高低，投標價比去年上升了 7.6%至 37%不等，「森豐服務有限公司」是標價最低的公司給予員工時薪\$42 至\$57，管理公司建議管理委員會從最低標的兩間公司「森豐服務有限公司」和「財照有限公司」中揀選，「森豐服務有限公司」在過往十多年為本苑服務，表現中規中矩，與我們合作關係良好，其管理層在接獲投訴後，反應迅速處理，也是標價最低的公司，給予員工的工資最合理。並在此申報第二低標公司「財照有限公司」是「華懋集團」的附屬公司，其標價較高主因是給予員工的工資較多，因為承接新盤需用較高的工資才可聘請足夠人手〈見附件二〉，現時清潔服務合約將於 2018 年 4 月 30 日屆滿。

主席黎志雄先生表示，「森豐服務有限公司」服務本苑多年，委員對該公司服務可有意見？

翡翠閣業主周先生投訴他居住的樓層地面上的垃圾，經過多日都沒有清潔工去清理，對現時清潔承辦商「森豐服務有限公司」的工作表現極不滿意，認為不應再選取「森豐服務有限公司」為 2018-2019 年度清潔服務承辦商。

委員陳國樑先生表示，「森豐服務有限公司」科文有責任每天巡視各大廈，如發現清潔上有問題應即時叫員工去清理。

委員陳鴻駒先生表示，上述只是個別員工的工作問題，承辦商應該予以糾正。

管理公司徐志洪經理表示，明天傳召「森豐服務有限公司」主管黃金蓮小姐，著其加緊監督翡翠閣清潔工的工作。

司庫陳國強先生表示，上述問題是管理公司沒有切實監察承辦商及個別員工的工作態度，按服務合約是有懲罰條款，且最低標的兩間公司月費相差\$38,600(9.2%)，選標是本著價低者得為原則。

主席黎志雄先生表示，如業戶發現大廈有清潔上的問題，可隨時致電管理公司，管理公司會即時通知清潔承辦商去處理，委員如沒有其他問題？請動議 2018-2019 年度清潔服務合約承辦商。

委員周澤亨先生動議最低標的「森豐服務有限公司」為 2018-2019 年度清潔服務合約承辦商，委員陳鴻駒先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議，可有委員反對「森豐服務有限公司」為 2018-2019 年度清潔服務合約承辦商。

沒有委員反對，一致通過「森豐服務有限公司」以總標價\$5,040,000 成為

2018-2019 年度清潔服務合約承辦商，合約期由 2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日，為期壹年。

2.2 衛星電視及公共天線系統保養維修合約承辦商

主席黎志雄先生表示，衛星電視及公共天線系統保養維修合約已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2018 年 2 月 22 日登報公開招標，屆截標日 2018 年 3 月 7 日只有兩間公司取標及交回標書，收回的標書未符合採購安排及授權批核開支守則，貳拾萬以上的外判合約最少 5 份投標書，故沒有開啟該兩份標書，截標前曾致電邀請「聯衛防盜系統有限公司」前來取標，他們回覆不承接保養維修服務，現請委員決定是否接納「E.C. Info Tech Limited」和「栢衛通訊器材有限公司」兩間公司交回的標書或再一次登報公開招標。

主席黎志雄先生表示，「E.C. Info Tech Limited」是現時保養合約承辦商，三年總標價\$198,000(每月服務費\$5,500)，合約 2018 年 4 月 30 日屆滿，並詢問委員是否接納該兩間公司交回的標書或再一次登報公開招標。

經委員商討後，決定再一次登報公開招標，並請管理公司與現時保養合約承辦商「E.C. Info Tech Limited」商討將合約延期三個月，下次會議再行跟進。

管理公司

2.3 2018/2019 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2018/2019 年度游泳池救生員及保養維修服務合約已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2018 年 2 月 22 日登報公開招標，共發出 3 份標書，並於 2018 年 3 月 7 日截標時共收回 3 份標書。2018 年 3 月 9 日(星期五)晚上 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員黃志雄先生、委員蕭瑞蓉小姐及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	每月費用	9 個月合約總標價
海豚專業泳池管理有限公司	2018 年\$40,000 2019 年\$40,000	\$360,000
泓澤泳池管理有限公司	2018 年\$42,140 2019 年\$42,140	\$379,260
穎璦香港有限公司	2018 年\$47,918 2019 年\$49,308	\$437,517

是次招標以「海豚專業泳池管理有限公司」標價最低，也是過往八年的承辦商，服務中規中矩達管理公司要求，標價比上年度上調 33.33%(上年度每月費用\$30,000) <見附件三>，標價尚算合理，建議管理委員會接納

其為 2018/2019 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他問題？如沒有請動議 2018/2019 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商。

司庫陳國強先生動議「海豚專業泳池管理有限公司」為 2018/2019 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商，委員黃恩偉先生和議。

沒有委員反對，一致通過由最低標的「海豚專業泳池管理有限公司」以總標價\$360,000 成為 2018/2019 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商，合約期 9 個月（每年 5 月 15 日至 9 月 30 日，共 4 個半月）。

管理公司

3 跟進事項

3.1 景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告景峰閣和林景閣樓層窗台維修工程進度。

管理公司徐志洪經理報告，2018 年 3 月 7 日收到「博德顧問有限公司」就景峰閣和林景閣樓層窗台維修事宜，提交的兩個維修方案和初步估價，方案一：5 項必須工程加按原有設計更換鐵窗及窗邊唧膠，6 個工程項目估計工程費約\$2,800,000。方案二：5 項必須工程加更換防火窗及窗邊唧膠及離地面 1 米高處安裝熱浸鉛水鐵防墮欄，6 個工程項目估計工程費約\$3,200,000<見附件四>。由於工程費高昂按採購安排及授權批核開支守則須登報公開招標，開標知道實際標價後，再與景峰閣和林景閣樓業主委員會開會選取維修方案，有關事宜須於業主周年大會上由該兩座出席業主進行投票決定是否進行維修。

委員林開發先生表示，景峰閣和林景閣樓業主委員會已經召開會議通過維修樓層窗台，並已聘請「博德顧問有限公司」為是項維修工程顧問，建議登報公開招標。

委員陳鴻駒先生表示，所有前期工作均由維修工程顧問「博德顧問有限公司」負責，開標時管理公司發通告邀請該兩座的業主前來見證。

主席黎志雄先生表示，請管理公司通知維修工程顧問「博德顧問有限公司」，就兩個維修工程方案撰寫標書，待管理公司收到標書後交予景峰閣業主委員會主席陳國樑先生和林景閣業主委員會主席林開發先生參閱，看看內容是否需要修改，才登報公開招標。

管理公司

3.2 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，請管理公司徐志洪經理報告消防處要求本苑改善消防安全指示工程進度。

管理公司徐志洪經理報告，因需要修正及更新圖則及重新準備有關文件，預料4月尾再入圖則予消防處審核，2018年2月12日「萬力消防工程有限公司」去信消防處就本苑改善消防安全指示申請延期至2019年3月〈見附件五〉，2018年2月21日接獲消防處書面回覆，本苑改善消防安全指示延期至2018年12月18日〈見附件六〉。

管理公司

3.3 保安控制室

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告保安控制室的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」將向法院提交訴訟狀，控告「陳詠梅建築師樓」追討其有關之責任及索償，管理公司繼續跟進有關事宜。

管理公司

3.4 天台違例建築

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告翡翠閣天台違例建築的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，翡翠閣共7個單位天台有違例建築，現只餘下2個單位未有拆除天台的違例建築，文禧閣共5個單位天台有違例建築，現只餘下1個單位未有拆除天台的違例建築，管理公司已通知法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」於3月及4月分別發律師信予該3個單位業主〈見附件七〉，管理公司會繼續跟進有關事宜。

管理公司

主席黎志雄先生表示，已經處理翡翠閣和文禧閣兩座天台的違例建築情況已大為改善，常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」將發律師信予上述未有拆除天台違例建築的3個單位業主，請管理公司按天台有違例建築的嚴重性，再行跟進另一座大廈，發警信予天台有違例建築的單位業主，須於期限內拆除天台的違例建築，下次會議繼續跟進。

管理公司

4 商討事項

4.1 調整管理費

主席黎志雄先生表示，管理公司已制定調整管理費三個方案給委員參考，2017年6月1日住宅和停車場管理費加幅見下表，請管理公司徐志洪經理報告三個調整方案。

座	A至E、G	F	H	I、J、K、L	M、N	商場	停車場
加幅	5%	7%	8%	5%	0%	10%	10%

管理公司徐志洪經理報告，2017年6月1日調升管理費後，2016年有赤字的大廈雅仕閣和富儷閣財務狀況已大有改善並且有盈餘，截至2017年12月31日只有豪華閣仍有赤字(\$218,795.22)比上年度(\$297,298.98)有所改善，2016年停車場有赤字(\$192,002.54)截至2017年12月31日有盈餘

\$904,270.18。截至 2017 年 12 月 31 日累積盈餘\$6,129,163.12(整體財務計算)，如不按通漲調整管理費，到 2018 年 12 月 31 日盈餘將會大幅減少至\$3,974,111 (整體財務計算)〈見附件八〉，現提交三個調整方案供委員考慮。

方案一：14 座大廈統一加 3%，商場加 8%，停車場今年度凍結管理費。

方案二：14 座大廈統一加 5%，商場加 8%，停車場今年度凍結管理費。

方案三：A 至 G 座今年度凍結管理費，H 座加 7%，I 至 N 加 3%，商場加 8%，停車場今年度凍結管理費。

現建議管理委員會採用方案二調整管理費較為理想。

委員陳鴻駒先生表示，A 至 H 座部份樓層的地磚有破損，恐怕日後要進行更換，個人認為 A 至 G 座都需要加管理費。

委員周澤亨先生表示，由於有委員因事未能出席今晚會議，先建議調整管理費加幅方案後，下次會議落實議題才進行投票表決。

司庫陳國強先生建議方案一調整管理費。

委員陳國樑先生建議方案二調整管理費。

主席黎志雄先生表示，現時有兩個建議調整管理費方案，下次會議落實議題才進行投票表決，商場調整管理費是由商場業主「華懋集團」決定，故管理委員會不作議決。

管理委員會

4.2 管理公司職員調整薪金

主席黎志雄先生表示，於 2018 年 1 月 9 日管理委員會第三次會議上，通過保安員及園藝員工平均調薪 5.75%，紀律獎金由每月\$800 調升至\$1,000(月內沒有請事假和病假及沒有違反紀律) 2018 年 2 月 1 日生效，請管理公司徐志洪經理講解管理公司職員調整薪金方案。

管理公司徐志洪經理表示，管理公司 9 名職員及 2 名維修員尚未調整薪金，由於有 3 名員工薪金達職位的頂薪點，建議該 3 名員工薪金上調 5%，另 8 名員工薪金上調 4.5%，在本苑工作滿一年及表現滿意者再按年資遞加一個增薪點 2%，如按上述建議調整該 11 名員工薪金每月約多付\$9,610〈見附件八〉，懇請管理委員會通過上述建議該 11 名職員的加薪方案。

委員李少鏞先生表示，管理公司職員過往幾年調薪幅度頗高，建議今年調整幅度與政府調整公務員薪酬掛鈎，以及參考消費物價指數。

主席黎志雄先生表示，政府未公佈今年度公務員薪酬調整幅度，管理委員會除參考市場的調整幅度外，亦會考慮管理公司提出的建議方案。

委員陳鴻駒先生表示，管理委員會調整職員的薪金幅度考慮方向 - 1)按生活指數和通漲而調整是有加有減，2)按員工的工作表現有 2%增薪點。

商場業主代表周學文先生表示，如調整幅度低引致有職員離職是一個問題，11 名職員調整薪金 4.5%至 5%，相信管理公司建議調整的幅度按通漲估算。

主席黎志雄先生表示，除管理公司提出的調整方案外，委員亦可建議調整幅度。

委員李少鏞先生表示，管理公司職員過往幾年調薪幅度頗高，建議今年 11 名職員調薪 3%。

委員陳鴻駒先生表示，按管理公司建議職位達頂薪點的 3 名職員調薪 5%，8 名職員調薪 4.5%。

主席黎志雄先生表示，現時有兩個調整薪金建議方案，留待下次會議落實議題與調整管理費一併進行投票表決，調整薪金追溯至 2018 年 4 月。

管理委員會

5 其他事項

沒有其他事項

6 散會時間

二零一八年三月十五日十一時三十二分

沙田富豪花園業主立案法團 第十三屆管理委員會

主席：黎志雄

秘書：林莉玲