

沙田富豪花園業主立案法團

第十三屆管理委員會

第五次會議

會議紀錄

日期：二零一八年五月二十一日（星期一）
時間：晚上九時十三分
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：龔鏡泉 李少鏞 陸禹強 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
黃國存 林莉玲 容耀榮 陳國強 陳國樑 蘇治民
溫鳳文 周學文（商場業主代表）（21位）
請假：林開發 陳志宏
列席：徐志洪（管理公司代表） 梁志文
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第四次會議紀錄

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四次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第四次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項

2.1 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再一次登報公開招標，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，2018年3月15日管理委員會第4次會議上，由於只收回兩份標書，未符合採購安排及授權批核開支守則5份的要求，經委員商討後，通過再次登報招標，已於2018年4月6日再次登報公開招標，共發出2份標書，2018年4月27日截標時，收回「E.C. Info Tech Limited」和「柏衛通訊器材有限公司」2份標書。2018年5月10日(星期四)晚上7時30分在法團會議室，由副主席容耀榮先生、委員榮琦先生、委員林開發先生、委員陳國樑先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	每月服務費	三年總服務費	辦公時間以外 緊急維修 每次收費	更換單位入屋線及 電視插座(費用由 單位業主負責)
柏衛通訊器材有限公司	\$5,380	\$193,680	\$1,200	\$1,280
E.C. Info Tech Limited	\$7,500	\$270,000	\$1,200	\$2,000

跟進

兩次登報公開招標都只得兩間公司取標和入標，「柏衛通訊器材有限公司」為現有系統承造者，由 1998 年更換系統後，承辦本苑保養服務至 2012 年。「E.C. Info Tech Limited」為現時大廈住戶對講機及閉路電視系統保養承辦商，已承辦本苑的保養合約六年。兩間公司以「柏衛通訊器材有限公司」標價較低每月服務費\$5,398，比現時的月費\$5,500 少\$120，建議管理委員會選取「柏衛通訊器材有限公司」為衛星電視及公共天線系統保養維修合約承辦商〈見附件二〉。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題？請動議衛星電視及公共天線系統保養合約承辦商。

委員蘇治民先生動議「柏衛通訊器材有限公司」為衛星電視及公共天線系統保養合約承辦商，委員陳國樑先生和議。

沒有委員反對，一致通過「柏衛通訊器材有限公司」以總標價\$193,680 成為衛星電視及公共天線系統保養合約承辦商，合約期由 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日，為期三年。

管理公司

2.2 2018-2020 年度水電維修及保養服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，2018-2020 年度水電維修及保養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 4 月 20 日登報公開招標，共發出 5 份標書，並於 2018 年 5 月 10 日截標時共收回 5 份標書。2018 年 5 月 10 日(星期四)晚上 7 時 30 分在法團會議室，由副主席容耀榮先生、委員榮琦先生、委員林開發先生、委員陳國樑先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	第一年每月月費	第二年每月月費	兩年總標價
廣聯電器水喉工程有限公司	\$84,000	\$89,000	\$2,076,000
港新工程公司	\$100,000	\$105,000	\$2,460,000
俊傑營造工程有限公司	\$110,000	\$115,000	\$2,706,000
百昇工程有限公司	\$120,000	\$120,000	\$2,880,000
正裕創建有限公司	\$135,000	\$142,000	\$3,324,000

是次招標以「廣聯電器水喉工程有限公司」的標價最低，兩年總標價\$2,076,000，總標價比現時合約\$1,872,000 增加\$204,048(+10.9%)，「廣聯電器水喉工程有限公司」為本苑多年來的水電保養及維修服務承辦商，其服務表現良好，特別在夜間時份搶修從未失更，建議管理委員會接納「廣聯電器水喉工程有限公司」為 2018-2020 年度水電保養及維修服務合約承辦商〈見附件三〉。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他問題，如沒有請動議 2018-2020 年度水電保養及維修服務合約承辦商。

委員黃恩偉先生動議「廣聯電器水喉工程有限公司」為 2018-2020 年度水電保養及維修服務合約承辦商，委員榮琦先生和議。

沒有委員反對，一致通過「廣聯電器水喉工程有限公司」以總標價 \$2,076,000 成為 2018-2020 年度水電保養及維修服務合約承辦商，合約期兩年，由 2018 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日。

2.3 A 至 N 座及停車場消防系統保養合約承辦商

主席黎志雄先生表示，A 至 N 座及停車場消防系統保養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，A 至 N 座及停車場消防系統(全包零件)保養合約，已於 2018 年 4 月 23 日登報公開招標，共發四份標書，屆截標日 2018 年 5 月 11 日有三間公司交回標書，收回的標書未符合採購安排及授權批核開支守則 5 份的要求，因此沒有開啟標書，現請委員決定是否接納三間公司交回的標書或再一次登報招標。

委員陳國樑先生表示，開標前我們可先定下加幅指標對投標公司較公平，建議最低標的公司標價如比現有合約上調 10% 之內接納其標書。

沒有委員反對，一致通過委員陳國樑先生的建議，如最低標公司的標價比現有合約上調 10% 之內接納其標書。

管理公司徐志洪經理在會議上即席開啟「萬力消防工程有限公司」、「良策消防工程公司」、「港消集團有限公司」三間公司交回的標書，開標結果如下：

投標公司名稱	每月服務費	三年總標費
萬力消防工程有限公司	\$10,540	\$379,440
良策消防工程公司	\$13,420	\$483,120
港消集團有限公司	\$38,350	\$1,380,600

三間投標公司，以「萬力消防工程有限公司」標價最低她亦是本苑消防系統的承建商，過去十多年是本苑消防系統保養承辦商，投標價三年總標價 \$379,440，每月服務費 \$10,540 與現時承辦的合約價一樣(0%)，過去表現中規中矩，請委員接納「萬力消防工程有限公司」為 A 至 N 座及停車場消防系統保養合約承辦商 <見附件四>。

主席黎志雄先生表示，如委員沒有其他問題，請動議 A 至 N 座及停車場消防系統保養合約承辦商。

委員冼國信先生動議「萬力消防工程有限公司」為 A 至 N 座及停車場消防系統(全包零件)保養合約承辦商，委員陳國樑先生和議。

沒有委員反對，一致通過「萬力消防工程有限公司」以總標價\$379,440，成為 A 至 N 座及停車場消防系統(全包零件)保養合約承辦商，合約期由 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日，為期三年。

2.4 外牆維修認可承辦商

主席黎志雄先生表示，外牆維修認可承辦商已登報公開招標，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 4 月 20 日登報公開招標，共發出 6 份標書，並於 2018 年 5 月 10 日截標時共收回 6 份標書。2018 年 5 月 10 日(星期四)晚上 7 時 30 分在法團會議室，由副主席容耀榮先生、委員榮琦先生、委員林開發先生、委員陳國樑先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	牆身維修(每個)	窗台維修(每個)	超出 12 平方尺後 每平方尺收費
港新工程公司	\$5,000	\$5,000	\$300
百昇工程有限公司	\$6,000	\$7,000	\$600
溢利工程公司	\$8,500	\$8,800	\$400
南榮建築公司	\$9,000	\$9,000	\$500
志豐工程有限公司	\$10,000	\$10,000	\$350
城藝高公司	\$12,000	\$12,000	\$2,000

同一單位維修的窗台多於一個，價錢可以有優惠<見附件五>，五間公司均符合要求，但標價各有高低，建議從最低標的兩間公司「港新工程公司」及「百昇工程有限公司」中揀選外牆維修認可承辦商，其餘的四間公司標價太高不作考慮<見附件五>。標價最低的「港新工程公司」為本苑現時外牆維修認可承辦商，過往服務表現達管理公司的要求，建議維持其繼續承造，假若不滿意其工作表現便更換第二低標公司，維修的窗台和牆身有一年保養期，第三者保險由承辦商購買。

主席黎志雄先生表示，委員是否同意管理公司建議由最低標的兩間公司「港新工程公司」及「百昇工程有限公司」為外牆維修認可承辦商，如同意請動議外牆維修認可承辦商。

委員陳鴻駒先生動議首選最低標的「港新工程公司」為外牆維修認可承辦商，委員冼國信先生和議。

沒有委員反對，一致通過首選最低標的「港新工程公司」成為外牆維修認可承辦商，假若手工滿意則維持其繼續承造，否則更換第二低標公司，合約期兩年，由 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。

2.5 棚架認可承辦商

主席黎志雄先生表示，棚架認可承辦商已登報公開招標，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 4 月 20 日登報公開招標，共發出 5 份標書，並於 2018 年 5 月 10 日截標時共收回 5 份標書。2018 年 5 月 10 日(星期四)晚上 7 時 30 分在法團會議室，由副主席容耀榮先生、委員榮琦先生、委員林開發先生、委員陳國樑先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	水喉吊棚/ 其後每 8 平方呎收費	外牆吊棚/ 其後每 8 平方呎收費	梯棚(每層計)/ 其後每高 1 米收費
捷誠棚業	\$ 3,000/\$450	\$ 3,300/\$450	\$ 3,000/\$500
養記棚業工程有限公司	\$ 3,200/\$450	\$ 3,500/\$450	\$3,200/\$600
捷升建築工程有限公司	\$ 3,500/\$400	\$ 3,500/\$450	\$3,500/\$450
譽駿(香港)有限公司	\$ 4,500/\$500	\$ 4,800/\$500	\$2,800/\$1,000
明記棚業	\$ 5,760/\$1,200	\$ 6,000/\$1,200	\$4,000/\$1,200

五間公司均符合基本要求，標價各有高低，建議從最低標的三間公司「捷誠棚業」、「養記棚業工程有限公司」和「捷升建築工程有限公司」中揀選棚架認可承辦商，因為三間公司的標價很接近，「捷誠棚業」的標價最低，但該公司未有按標書內容填寫保險及沒有提交保險文件，並表示中標後才後購買相關保險，覺得其誠意不夠，建議將「捷誠棚業」放在後備之選，第二低標的「養記棚業工程有限公司」是本苑現時棚架認可承辦商，過往服務表現達管理公司的要求，建議維持其繼續承造，假若不滿意其工作表現便更換第三低標的「捷升建築工程有限公司」或最低標的「捷誠棚業」<見附件六>。

主席黎志雄先生表示，今次招標「捷誠棚業」雖然是最低標的公司，但並沒有按標書的要求提交資料，委員是否同意將其放在後備之列？

委員周澤亨先生詢問管理公司可有查核「捷誠棚業」的公司背景或要求其提交過往承辦的工程紀錄？

管理公司徐志洪經理表示，在開標後才看見該公司填寫中標後才後購買相關保險，沒有查核「捷誠棚業」的公司背景及要求他提交過往承辦的工程紀錄。

委員溫鳳文小姐表示，有業戶向她表示如外牆有維修，等管理公司安排搭棚需時幾個月，是否現時的承辦商承接不下？

委員冼國信先生表示，棚架搭建後有日期限制，所以棚架和外牆兩個認可承辦商要就維修進行協調，建議日後的標書內可增加投標公司需提交過往承辦的工程紀錄。

主席黎志雄先生表示，請管理公司在日後的標書內增加投標公司需提交過往承辦的工程紀錄。並詢問委員是否接納管理公司建議的兩間公司「養記棚業工程有限公司」和「捷升建築工程有限公司」為棚架認可承辦商？如同意請動議棚架認可承辦商。

委員劉相茂先生動議首選最低標的「港新工程公司」為外牆維修認可承辦商，委員陳鴻駒先生和議。

沒有委員反對，一致通過首選第二低標的「養記棚業工程有限公司」成為棚架認可承辦商，假若手工滿意則維持其繼續承造，否則更換第三低標「捷升建築工程有限公司」，合約期兩年，由2018年7月1日至2020年6月30日。

管理公司

3 續議及議決事項

3.1 調整管理費

主席黎志雄先生表示，於管理委員會第四次會議上，管理公司制定三個方案調整管理費，經委員商討後，司庫陳國強先生建議方案一：14座大廈統一加管理費3%，商場加8%，停車場今年度凍結管理費。委員陳國樑先生建議方案二：14座大廈統一加管理費5%，商場加8%，停車場今年度凍結管理費〈見附件七〉。現時有兩個調整管理費方案，委員可有其他建議？如沒有請動議住宅調整管理費採用那一個方案？

委員陳鴻駒先生動議方案一：調整住宅管理費3%，委員溫鳳文小姐和議。

委員蘇治民先生動議方案二：調整住宅管理費5%，委員陳國樑先生和議。

經委員投票後，14名委員贊成方案一，4名委員贊成方案二，2名委員棄權。

投票結果顯示：通過採用方案一調整住宅管理費3%，停車場今年度凍結管理費，2018年7月1日生效。

管理公司

3.2 管理公司職員調整薪金

主席黎志雄先生表示，首先更正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連增薪點1%平均調薪5.75%，不是管理公司提交文件調薪7%。2018年3月15日管理委員會第四次會議上，管理公司建議3名職位達頂薪點的員工調薪5%，另8名員工調薪4.5%及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%〈見附件八〉，會議上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3名

職位達頂薪點的員工調薪 5%，另 8 名職員調薪 4.5%，現時有兩個調整薪金方案，請委員動議管理公司職員調整薪金幅度？

委員李少鏞先生動議管理公司 11 名職員按薪級表，起薪點 MO1 的時薪上調 3% 由 \$40.90 調升至 \$42.127，委員龔鏡泉先生和議。

委員陳鴻駒先生動議管理公司 3 名職位達頂薪點的員工調薪 5%，8 名職員按薪級表，起薪點 MO1 的時薪上調 4.5% 由 \$40.90 調升至 \$42.74，委員周澤亨先生和議。

經委員投票後，16 名委員贊成管理公司 3 名職位達頂薪點的員工調薪 5%，8 名職員按薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$40.90 上調 4.5% 至 \$42.74。2 名委員贊成管理公司 11 名職員按薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$40.90 上調 3% 至 \$42.127，3 名委員棄權。

投票結果顯示：通過管理公司 3 名職位達頂薪點的員工調薪 5%，8 名職員 2018 年度調整薪金按 2017 年薪級表，起薪點 MO1 時薪 \$40.90 上調 4.5% 至 \$42.74 及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%，合共加薪 6.5%，由 2018 年 4 月 1 日生效。

管理公司

4 審核及通過 2017 年度富豪花園財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2017 年度富豪花園財務核數報告在 2018 年 4 月 19 日財務及核數小組第一次會議修訂及審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已於會前派給委員參閱〈見附件九〉。委員如沒有問題？通過 2017 年度富豪花園財務核數報告。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2017 年度富豪花園財務核數報告。

5 審核及通過 2017 年度管理委員會財務核數報告

主席黎志雄先生表示，2017 年度管理委員會財務核數報告在 2018 年 4 月 19 日財務及核數小組第一次會議修訂及審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已於會前派給委員參閱〈見附件九〉。委員如沒有問題？通過 2017 年度管理委員會財務核數報告。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2017 年度管理委員會財務核數報告。

主席黎志雄先生表示，通過的 2017 年度富豪花園及管理委員會財務核數報告將刊登在第 69 期法團通訊，並派發給全苑業戶。

法團助理

6 商討事項

6.1 第二十三次業主周年大會

主席黎志雄先生表示，在文康公關小組第三次會議商討後，第二十三次業主周年大會將於7月24日(星期二)晚上七時三十分在富豪花園新光宴會廳舉行，業主大會通知書和委任代表的文書將於2018年7月6日張貼各座大堂及派予業戶，稍後法團助理將派發修訂的2017至2018年管理委員會工作報予各委員，委員如有修改建議請通知法團助理李惠姚小姐，並請委員預留時間出席業主周年大會。

6.2 2018 年度財務報告核數承辦商

管理公司徐志洪經理表示，管理公司已發邀請信給八間香港註冊執業會計師事務所報價承辦本苑財務報告核數工作，屆截標日期2018年5月14日只收到一份報價單，八間會計師事務所回覆如下：

公司名稱	費用	備註
許清安會計師事務所	\$23,600	本苑上年度之核數師
信諾會計商業服務	沒有回覆	已電話回覆不作報價
勞偉安會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
譚祥興執業會計師	沒有回覆	已電話回覆不作報價
李建民執業會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
勤信會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
吳錦華會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
李潔瑩執業會計師	沒有回覆	已電話回覆不作報價

「許清安會計師事務所」是本苑過去十五的財務報告核數承辦商，報價比上年度增加\$1,100(+5%)，若委員對該公司過往的工作沒有太大問題，建議繼續聘請「許清安會計師事務所」為2018年度財務報告核數承辦商<見附件十>。

主席黎志雄先生表示，由於只有一間公司回覆報價，按法例聘請財務核數報告承辦商需提交業主周年大會議決，由出席業主選取2018年度財務報告核數承辦商。

沒有委員反對，一致同意「許清安會計師事務所」以標價\$23,600成為本苑2018年度財務報告核數承辦商，並提交第二十三次業主周年大會通過。

7 跟進事項

7.1 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招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，維修工程顧問「博德顧問有限公司」已就兩個維修工程方案撰寫標書及已登報公開招標，2018年5月10日與景峰閣、林景閣業主和維修工程顧問「博德顧問有限公司」一同接見五間投標商，有出席業主詢問維修工程項目詳情，待維修工程顧問「博德顧問

跟進

有限公司」分析五間公司的標書後，再撰寫報告提交管理公司，就支付工程費經景峰閣和林景閣業主委員會初步商議後，建議三個集資方案。

方案一：總工程費進行集資，需召開業主大會由該兩座出席業主進行投票通過。

方案二：動用大廈維修基金支付部份工程費餘額進行集資，需召開業主大會由該兩座出席業主進行投票通過。

方案三：增加管理費支付工程費，分 24 個月繳交，不需要召開業主大會通過。

主席黎志雄先生表示，待維修工程顧問「博德顧問有限公司」提交分析報告後，再召開景峰閣和林景閣業主委員會會議，交由管理公司繼續跟進。

管理公司

7.2 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，今天收到法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」電郵，已向法庭提交訴訟狀，控告「陳詠梅建築師樓」追討其有關之責任及索償<見附件十一>，管理公司繼續跟進有關事宜。

管理公司

7.3 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和文禧閣天台違例建築的工作進度。

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」已於 2018 年 4 月 23 日分別發律師信予翡翠閣兩個單位天台有違例建築的業主，該兩單位業主現進行還原工程。法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」亦於 2018 年 5 月 14 日發律師信予文禧閣 1 個天台有違例建築的業主，到目前還未收到該業主的回覆，業主收到律師信發出日期起計 21 天內拆除所有有關之違例建築<見附件十二>，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理想，詢問委員繼續跟進哪一座天台有違例建築的大廈？

經委員商討後，通過發警告信予帝皇閣和麗人閣兩座大廈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

跟進

管理公司

工程維修
小組

8 其他事項

i. 管理公司徐志洪經理表示，富儷閣和嘉蘭閣向河通天位近日發生多次高空擲物事件，有業戶的車輛行駛至該處時被墮下物件擊中，該業主已經報警處理，為顧及行人安全免罹災禍，管理公司計劃在該位置加裝防墮網，預計費用約兩萬圓至叁萬圓，如效果理想將在其餘四個通天位加裝防墮網。

ii. 委員溫鳳文小姐表示，富豪花園商場增設銀行櫃員機，建議法團發信鳴謝商場業主「華懋集團」。

由於委員各持不同意見，認為富豪花園商場增設銀行櫃員機是商業行為，暫不作出回應。

iii. 業戶梁志文先生表示，曾於會議上提出文禧閣 L2 的地台、花槽向街的外牆有裂痕滲水，令文禧閣大堂天花、正門外天花、旁邊車位及單車位的天花均有石屎剝落，及後本人與管理公司徐志洪經理和主席黎志雄先生視察後，認為按帝皇閣的維修方法未能徹底解決滲水問題，仍希望全面維修 L2 有滲水的地面。

管理公司徐志洪經理表示，梁志文先生不同意只先維修 L2 的花槽，要求全面維修 L2 有滲水的地面，因維修的面積頗大，費用超出管理公司的批核權限。

主席黎志雄先生表示，本苑多座大廈 L2 的花槽都有滲水情況，管理公司現均在滲漏的位置進行局部維修，梁志文先生要求的維修方法費用頗高，建議有關事件交由工程維修小組跟進。

沒有委員反對，同意有關事件交由工程維修小組跟進。

9 散會時間

二零一八年五月二十二日零時十二分

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