

沙田富豪花園業主立案法團
第十五屆管理委員會
第三次會議
會議紀錄

日期：二零二三年三月九日（星期四）
時間：晚上八時四十分
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：姚孝文 陸禹強 陳鴻駒 劉相茂 黃恩偉 榮琦
周澤亨 黃志雄 鄧迪波 黃國存 曹永燊 林莉玲
容耀榮 徐燕玲 陳國強 陳國樑 溫鳳文（18位）
請假：龔鏡泉 冼國信 林開發 蘇治民 劉瀚群（商場業主代表）
列席：黃國浩 徐志洪 唐鼎山（管理公司代表）
業主一碧華閣 25/C 文禧閣 11/F
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第二次會議紀錄

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二次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第二次會議紀錄〈見附件一〉。

主席黎志雄先生表示，今晚會議將有 6 項議決事宜，委員如認識或與入標公司有聯繫，請議決前先行申報利益。

2 議決事項

2.1 2023-2024 年度清潔服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，清潔服務合約將於 2023 年 4 月 30 日屆滿，2023—2024 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。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2023 年 2 月 21 日登報公開招標，共發出 8 份標書，並於 2023 年 3 月 2 日截標時共收回 6 份標書。2023 年 3 月 3 日(星期五)下午 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員榮琦、委員劉相茂先生及本人一起開標。開標結果如下：

投標公司名稱	每月員工服務費	每月大廈收垃圾服務費	每月總標價	12 個月總標價
雅潔清潔工程有限公司	\$395,132	\$92,868	\$488,000	\$5,856,000
森豐服務有限公司	\$398,845.10	\$108,754.90	\$507,600	\$6,091,200

跟進

信彥環保服務公司	\$424,034	\$84,914	\$508,948	\$6,107,376
綠嶺環保服務(香港)有限公司	\$411,668	\$108,332	\$520,000	\$6,240,000
張記集團	\$424,600	\$109,200	\$533,800	\$6,405,600
陽光潔淨有限公司	\$495,300	\$67,200	\$562,500	\$6,750,000
財照有限公司	沒有回標			
廣興隆石材工程有限公司	沒有回標			

是次招標分兩項服務收費報價：1) 每月員工服務費，2) 每月大廈收垃圾服務費，大廈收集垃圾時間是晚上 10 時至清晨 6 時前完成，A 至 H、K、L 座共 10 座，每座預計 2 小時工作，I、J、M、N 座則 3 小時工作。大廈清潔工因不需要收集垃圾，所以每名清潔工便負責兩座大廈的清潔工作。是次入標 6 間公司都符合最低工資要求，但標價各有高低非常接近，經分析後建議將最低標的「雅潔清潔工程有限公司」和最高標的「陽光潔淨有限公司」不作考慮之列，原因是該兩間給予員工的工資十分少，聘請員工的薪金比現時清潔承辦商為低，工資比率不合理，如由該兩間公司承辦本苑的清潔服務，他們的利潤相當豐厚，其餘 4 間公司給予員工的工資合理，建議管理委員會從該 4 間公司揀選承辦商，當中以「森豐服務有限公司」的標價最低總標價\$6,091,200，2023 年 5 月政府將最低工資時薪\$37.5 上調至\$40(+6.6%)，因此其入標價比去年上調 6.8%，但其給予員工的工資最合理，在新冠疫情兩年期間沒有加價承辦本苑清潔服務，且其服務本苑十多年，與管理公司合作關係良好，管理層接獲投訴後，反應迅速處理，請管理委員會考慮選取「森豐服務有限公司」繼續為本苑服務〈見附件二〉。

司庫陳國強先生表示，附表除標價和員工工資分析外沒有列出工作細則，管理公司何以知道最低標的公司做不到我們的要求，業主會問為何管理委員會不揀選最低標的公司。

主席黎志雄先生表示，承接新盤公司大多數聘請舊有的工人，「雅潔清潔工程有限公司」給予員工的薪金比現在為低，相信舊員工不會留下來。

委員容耀榮先生表示，現時的承辦商應優化清潔及多些監管清潔工的工作，或許最低標公司有其他福利給員工呢？

委員徐燕玲小姐表示，「森豐服務有限公司」給予員工的薪金合理，希望管理公司做好監管工作。

委員姚孝文先生表示，管理公司將投標公司的標價做工資分析表非常好，如果不做細項列表，與其他外判服務合約一樣，投標公司填寫總標價便可以。

主席黎志雄先生表示，徐志洪經理做工資分析表是給委員參考及知道清潔工收取合理的薪酬，並不是推薦某公司，且管理委員會不一定要揀選最低標的公司。

業戶駱白楊小姐表示，清潔承辦商不應待薄員工，清潔主管應監察和巡查清潔員的工作，只靠管理公司監察有時未能到位。

委員黃恩偉先生表示，最低標的「雅潔清潔工程有限公司」和第二標「森豐服務有限公司」每月標價相差\$19,600，最低標的公司要提升工資才聘請到員工。

委員陳鴻駒先生表示，委員可參閱 6 間入標公司收集垃圾費用，每路由 \$48,136 至 \$87,840，平均月費要 6 萬多圓，而最低標 \$48,136 我們應否冒險由最低標公司承辦本苑的清潔服務。

主席黎志雄先生表示，委員已多方面討論如沒有其他問題？請動議 2023—2024 年度清潔服務合約承辦商。

委員徐燕玲小姐動議「森豐服務有限公司」為 2023-2024 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，可有委員反對或棄權「森豐服務有限公司」為 2023-2024 年度清潔服務合約承辦商。

經委員投票後，15 名委員贊成，沒有委員反對，2 名委員棄權。

主席黎志雄先生表示，投票結果顯示：通過由「森豐服務有限公司」以總標價 \$6,091,200 成為本苑 2023—2024 年度清潔服務合約承辦商。合約期由 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，為期壹年。

管理公司

2.2 停車場、公共地方加裝閉路電視和光纖網絡系統

及各座大堂、L2 出入口使用智能卡進出工程承辦商

主席黎志雄先生表示，停車場、公共地方加裝閉路電視和光纖網絡系統及各座大堂、L2 出入口使用智能卡進出工程已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2023 年 2 月 14 日登報公開招標及發電郵予 27 間承辦本苑工程公司邀請其投標，2 月 17 日與 6 間公司進行會面及發標，共發出 6 份標書，2023 年 2 月 28 日截標時共收回 5 份標書。2023 年 3 月 3 日(星期五)下午 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員榮琦、委員劉相茂先生及本人一起開標。開標結果如下〈見附件三〉：

投標公司名稱	總標價
EC Infotech Limited	\$1,275,500
栢衛通訊器材有限公司	\$1,285,000
聯衛防盜系統有限公司	\$1,457,946

Ensec Solutions Hong Kong Limited	\$1,681,290
卓昇設施服務控股有限公司	\$2,499,630
高誼系統有限公司-因不能提供部份零件沒有交回標書	

跟進

但開標後核對有關標書，管理公司對五間公司的入標價存有質疑，即時聯絡和查詢後，發現五間公司的標價都出現不同錯誤，例如：個別標價或總標價不相符/未能列明提供個別方案/不是標書內要求零件等，隨後管理公司發電郵予最低標的三間公司要求他們在 2023 年 3 月 6 日前提交最終報價。

主席黎志雄先生表示，最低標的三間公司「EC Infotech Limited」是本苑大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商，「栢衛通訊器材有限公司」是衛星電視及公共天線系統保養合約承辦商，「聯衛防盜系統有限公司」曾承辦本苑工程。

委員周澤亨先生詢問最低標的三間公司的標價是否提供同一系統光纖網絡設計，採用物料的品牌子是否相同？

管理公司物業主任唐鼎山先生表示，三間公司提供不同牌子的物料、不同系統設計方案，因拉線米數不同，所以標價有高低。

委員周澤亨先生表示，三間公司應提交光纖網絡設計圖、採用的 Wi-Fi 速度是否夠快、採用甚麼材料、大廈和 L2 的拍卡方法等，統一標書報價內容，這樣才可比較標價。

主席黎志雄先生表示，請委員周澤亨先生與管理公司唐鼎山先生商討工程細節，再與最低標的三間公司會面講解，下次會議再行商討。

管理公司、
管理委員會

2.3 緊急維修大廈外牆水喉工程合約承辦商

主席黎志雄先生表示，緊急維修大廈外牆水喉工程已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，將本苑大廈經常進行緊急維修的水喉工程合約化，主要工程項目：大廈外牆污水和咸水喉管、露台雨水喉管、食水喉錶前閘制和分層閘制。已於 2023 年 2 月 14 日登報公開招標及發電郵予 38 間曾承辦本苑工程公司邀請其投標，2 月 17 日與 5 間公司進行會面及發標，共發出 5 份標書，2023 年 2 月 23 日截標時共收回 3 份標書。2023 年 2 月 28 日(星期二)下午 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員榮琦、委員劉相茂先生及本人一起開標。工程分類及開標結果如下 <見附件四>：

投標公司名稱	<u>4.2</u> 外牆 2 尺內 50MM 以下 白喉管連隔氣	<u>4.3</u> 外牆 4 尺內 100MM 以下 白喉管連隔氣	<u>4.4</u> 室內露台 100MM(4 尺)雨水喉	<u>4.5</u> 外牆 2 尺內 25MM 灰膠 咸水喉	<u>5.2</u> 食水錶前閘制 1 寸-4 寸	<u>5.4</u> 加班費 (夜班)
--------	--	---	--	---	---------------------------------	---------------------------

順鴻水喉渠務工程有限公司	\$2,600	\$3,000	\$3,000	\$2,200	\$2,100-\$5,200	\$1,200
廣聯電器水喉工程有限公司	\$3,500	\$5,000	\$6,200	\$4,000	\$2,900-\$7,200	\$1,500
東洋工程有限公司	\$5,500	\$6,800	\$6,000	\$4,000	\$4,500-\$10,000	\$4,000
貝思工程有限公司	沒有回標					
為你大廈保養服務有限公司	沒有回標					

建議管理委員會揀選最低標的「順鴻水喉渠務工程有限公司」為承辦商，同時與第二標「廣聯電器水喉工程有限公司」簽署備用合約。

業戶梁志文先生表示，大廈外牆污水和咸水喉管應按公契劃分為公用(直喉)和私人用(橫喉)，不應將所有維修費均由管理費支付。

主席黎志雄先生表示，因第一次大維修後沒有向業主說明大廈外牆污水和咸水喉管劃分方法，再進行大維修後是否劃分為公用(直喉)和私人用(橫喉)責任誰屬，按公契再行商討。委員如沒有其他問題？請動議緊急維修大廈外牆水喉工程合約承辦商。

委員姚孝文先生動議「順鴻水喉渠務工程有限公司」為緊急維修大廈外牆水喉工程合約承辦商，第二標「廣聯電器水喉工程有限公司」為備用承辦商，副主席陳國樑先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議，可有委員反對或棄權？

沒有委員反對和棄權，一致通過「順鴻水喉渠務工程有限公司」為緊急維修大廈外牆水喉工程合約承辦商，第二標「廣聯電器水喉工程有限公司」為備用承辦商。合約期由 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日，為期壹年。

管理公司黃國浩先生表示，今次招標將維修價格優化，日後維修數量將參考以往數量。

2.4 更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘工程承辦商

主席黎志雄先生表示，更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘工程已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2023 年 2 月 14 日登報公開招標，管理公司發電郵予 32 間曾承辦本苑工程公司邀請其投標，2 月 17 日與 4 間公司進行會面及發標，發出 4 份標書，並於 2023 年 2 月 23 日截標時共收回 4 份標書。2023 年 2 月 28 日(星期五)下午 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員榮琦、委員劉相茂先生及本人一起開標〈見附件五〉。開標結果如下：

管理公司

投標公司名稱	鋼閘標價	打拆及重鋪地台路面標價	總標價
港新工程公司	\$81,250	\$123,500	\$204,750.00
祥業工程公司	\$120,000	\$256,000	\$376,000.00
華夏鐵器裝修工程有限公司	\$88,000	\$608,900	\$696,900.00
貝思工程有限公司	\$238,000	\$710,000	\$948,000.00

是次招標分兩個工程項目：1) 鋼閘費用、2)打拆及重鋪地台路面費用，四間入標公司中以「港新工程公司」的標價最低，建議管理委員會揀選最低標之「港新工程公司」為是次工程承辦商，她是2017年更換麗人閣(向第一城)出入口鋼閘工程承辦商，經驗及過往工作表現良好。1)鋼閘費用\$81,250由公共地方戶口支付，2)打拆及重鋪地台路面費用\$123,500由14座大廈、車場及商場攤分，16個賬戶各攤分\$7,718.75<見附件五>。

業戶梁志文先生表示，工程費應按公契攤分，早前於管理委員會會議上提問大廈垂直於L2平台位置業權應屬公共地方不應歸大廈，管理公司沒有回應有關提問。

委員陳鴻駒先生表示，公共地方分18個賬戶，運動地方分16個賬戶，大廈垂直於L2平台位置業權歸大廈。

主席黎志雄先生表示，業戶梁志文先生如對上述有疑問請以書面向管理公司查詢，管理公司將以書面回覆梁志文先生的提問。委員如沒有其他問題，請動議更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘工程承辦商。

委員劉相茂先生動議「港新工程公司」為更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘工程承辦商，委員陸禹強先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議，可有委員反對或棄權？

沒有委員反對和棄權，一致通過「港新工程公司」以總標價\$204,750.00為更換愛都閣(向麗豪酒店)出入口鋼閘工程承辦商，以及通過工程費的攤分方法<見附件五>。

管理公司

2.5 2023-2024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，2023—2024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。

管理公司徐志洪經理報告，已於2023年2月14日登報公開招標以及管理公司邀請11間公司取標，共有三間公司取標，2023年2月23日截標時共收回三份標書。2023年2月28日(星期五)下午6時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員榮琦、委員劉相茂先生及本人一起開標<見附件六>。開標結果如下：

投標公司名稱	(每月月費)	9 個月合約總標價
長豐服務有限公司	2023 年\$58,500 2024 年\$63,000	\$544,500 (平均月費\$60,500)
海豚專業泳池管理有限公司	2023 年\$61,200 2024 年\$61,200	\$550,800 (平均月費\$61,200)
碧澄泳池管理有限公司	2023 年\$74,206 2024 年\$80,050	\$694,152 (平均月費\$77,128)

跟進

管理公司建議管理委員會從最低標的「長豐服務有限公司」和「海豚專業泳池管理有限公司」兩間公司中選取承辦商，由於救生員市場人手短缺，泳池公司接新池需用較高工資才可聘請足夠人手，估計投標價比 2021 年調高約 50%。「長豐服務有限公司」標價最低，兩年標價 \$544,500(平均月費\$60,500)，標價比 2021 年承辦商調高約 51.11%(當年平均月費\$40,000)，是 2022 年 7 月新成立的泳池公司。「海豚專業泳池管理有限公司」是本苑過往 11 年的游泳池承辦商，兩年標價\$550,800(平均月費\$61,200)，表現合格，與業戶關係友好，其管理層接獲投訴時，處理反應迅速，表現令人滿意，每年游泳池開放日期由 5 月 15 日至 9 月 30 日共 4 個半月。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題？請動議 2023—2024 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商。

委員曹永燊先生動議「海豚專業泳池管理有限公司」為 2023—2024 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商，委員容耀榮先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議，可有委員反對或棄權？

沒有委員反對和棄權，一致通過「海豚專業泳池管理有限公司」以總標價\$550,800(9 個月合約平均月費\$61,200)成為 2023—2024 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商 <見附件六>。

管理公司

2.6 翡翠閣、文禧閣泵房更新供電設備工程承辦商

主席黎志雄先生表示，翡翠閣、文禧閣泵房更新供電設備工程承辦商已第二次登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2022 年 11 月 25 日登報公開招標，由於只得兩間公司取標。按管理委員會第二次會議上要求於 2022 年 12 月 28 日再次登報公開招標，管理公司發電郵予 61 間曾承辦本苑工程公司邀請其投標，仍只有 3 間公司取標，2023 年 1 月 5 日屆截標時共收到三份標書，2023 年 3 月 3 日(星期五)下午 6 時正在法團會議室，由主席黎志雄先生、秘書林莉玲小姐、委員榮琦、委員劉相茂先生及本人一起開標 <見附件七>。開標結果如下：

投標公司名稱	每座標價	兩座總標價
廣聯電器水喉工程有限公司	\$114,900	\$229,800
為你大廈保養服務有限公司	\$280,000	\$560,000
順鴻水喉渠務工程有限公司	\$321,800	\$643,6000

跟進

是次招標結果，「廣聯電器水喉工程有限公司」是最低標公司，其是本苑水電維修保養合約承辦商過往服務表現良好，現建議管委會接納「廣聯電器水喉工程有限公司」為是次工程承辦商。

委員容耀榮先生表示，翡翠閣泵房內牆壁維修後，新供電設備總電制箱的安裝原來的位罝，不搬出泵房外。

業戶梁志文先生表示，入標公司應提交圖則予業戶參考，文禧閣新供電設備總電制箱不搬出泵房外。

司庫陳國強先生表示，工程按標書規格進行。

管理公司徐志洪經理表示，是專業人士的建議將大廈總電制箱搬出泵房外，可避免泵房爆食水或咸水喉時設施受到損壞，工程完工時管理公司將按照標書收貨，直到「機電工程署」發出 WR1 證書工程才算完工。

委員容耀榮先生和業戶梁志文先生均表示，翡翠閣、文禧閣泵房新供電設備總電制箱不搬出泵房外。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題？請動議翡翠閣、文禧閣泵房更新供電設備工程承辦商。

委員容耀榮先生動議「廣聯電器水喉工程有限公司」，委員黃恩偉先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議，可有委員反對或棄權？

沒有委員反對和棄權，一致通過「廣聯電器水喉工程有限公司」以總標價\$229,800 成為翡翠閣、文禧閣泵房更新供電設備工程承辦商。

管理公司

主席黎志雄先生表示，翡翠閣、文禧閣泵房新供電設備總電制箱安裝位罝，請管理公司會議後再與委員容耀榮先生和業戶梁志文先生商討。

管理公司

3 商討及議決事項

3.1 2023 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 2023 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。

管理公司徐志洪經表示，請委員參閱 2022 年 1 月至 2022 年 12 月(12 個月) 的開支，詳情見下表：

	2022 年度預算	2022 年 1 月至 2022 年 12 月 (12 個月)總開支	百分比
大廈(A 至 N 座)	\$35,271,063.03	\$29,971,099.26	-15.03%
停車場	\$ 5,804,927.26	\$ 4,842,021.28	-16.59%
商場	\$ 7,453,608.69	\$ 6,119,717.62	-17.90.%
總額	\$48,529,598.98	\$40,932,838.16	-15.65%

2023 年度的財政預算是根據大廈(A 至 N 座)、停車場及商場 2022 年 1 月至 2022 年 12 月 總開支\$40,932,838.16 作為預算，2023 年度預算大廈(A 至 N 座)總開支\$35,218,763.92 上調 17.51%，停車場總開支\$5,843,212.60 上調 20.68%，商場總開支\$7,416,529.16 上調 21.19%，2023 年度管理費財政預算總開支\$48,478,505.68(非經常性支出並沒有計算在內)。已知的項目在 2023 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 2022 年 12 月 14 座大廈合共有盈餘\$9,298,909.09，2022 年大廈增加管理費後，14 座大廈均有盈餘，停車場有盈餘\$5,833,333.20，商場有盈餘\$329,650.05<見附件八>，建議 2023 年住宅增加管理費、停車場凍結管理費，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，大廈(按每座的財務狀況)可能需要增加管理費，2023 年度管理費財政預算總開支\$48,478,505.68，委員如沒有其他問題？請動議通過 2023 年度管理費財政預算。

副主席陳國樑先生動議通過 2023 年度管理費財政預算，委員榮琦先生和議。

沒有委員反對和棄權，一致通過 2023 年度管理費財政預算總開支是 \$48,478,505.68。

管理公司

3.2 管理公司職員、保安員和園藝員工薪金事宜

主席黎志雄先生表示，2022 年 5 月 31 日管理委員會第八次會議上，經委員商討後，管理公司 10 名員工 2022 年度薪金上調 3%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%(薪金達頂薪的除外)，合共加薪 5%。保安員及園藝員工時薪上調 3%及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%，紀律及勤工獎金維持每月\$1,000，2022 年 2 月 1 日生效。新入職保安員工作滿 6 個月可享有\$3,000 新人獎，請管理公司徐志洪經理講解 2023 年管理公司職員、保安員和園藝員工薪金事宜。

管理公司徐志洪經理表示，2023 年 5 月政府將最低工資時薪\$37.5 上調至

\$40(+6.6%)，現時本苑每月保安員薪金支出約 67 萬，本苑日/夜班保安員當值人數合共需要 76 人，但現實為 50 人(日班 28/夜班 22)，另加 4 名 10 小時中/夜班保安員合共 54 人(仍欠 22 人)，保安員招聘困難，人手長期短缺。於 2022 年 9 月 22 日管理委員會第一次會議上提出聘請外判保安公司的臨時保安員，並獲管理委員會通過，由 2022 年 10 月開始夜班保安員人手嚴重不足，在別無選擇之下聘請外判保安公司提供替更保安員，每更 1 名保安員\$880，由 2022 年 10 月份至 2023 年 2 月份，5 個月支出總更費\$238,240。現建議 2023 年保安員及園藝員工按 2022 年增薪表起薪點，調整 6%、7%、8%，共 3 個調整方案供委員參考〈見附件九〉：

方案一：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點調高 6%，時薪由\$43.50 調升至\$46.11，10 小時保安員時薪按增薪表起薪點調高 6%，時薪由\$46 調升至\$48.76，紀律及勤工獎金維持每月\$1,000。

方案二：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點調高 7%，時薪由\$43.50 調升至\$46.55，10 小時保安員時薪按增薪表起薪點調高 7%，時薪由\$46 調升至\$49.22，紀律及勤工獎金維持每月\$1,000。

方案三：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點調高 8%，時薪由\$43.50 調升至\$46.98，10 小時保安員時薪按增薪表起薪點調高 8%，時薪由\$46 調升至\$49.68，紀律及勤工獎金維持每月\$1,000。

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%，追溯至 2023 年 2 月 1 日生效，另外，新入職保安員工作滿 6 個月可享有\$3,000 新人獎〈見附件九〉。

管理公司黃國浩先生表示，政府今年最低工資調整 6.6%，管理公司建議方案三起薪點加 8%至\$46.98 不算最吸引，希望今次將時薪調高一些能聘請到足夠保安員，可考慮取消聘請外判保安公司提供替更保安員。

管理公司徐志洪經理表示，本苑保安員人手嚴重不足聘請困難，建議日班保安員按增薪表 3 和夜班保安員增薪表 5(即遞增 1 個百分點)聘請新入職保安員。

沒有委員反對，一致通過日班保安員按增薪表 3 和夜班保安員增薪表 5 聘請新入職保安員。

主席黎志雄先生表示，委員可有提問或其他建議？如沒有請委員動議保安員及園藝員工入職時薪調整方案。

管理公司

委員陳鴻駒先生動議方案三：12小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點上調8%，時薪由\$43.50調升至\$46.98，10小時保安員時薪按增薪表起薪點上調8%，時薪由\$46調升至\$49.68，紀律及勤工獎金維持每月\$1,000。委員陸禹強先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議，可有委員反對或棄權？

沒有委員反對，1名委員棄權，通過12小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點上調8%，時薪由\$43.50調升至\$46.98，10小時保安員時薪按增薪表起薪點上調8%，時薪由\$46調升至\$49.68，紀律及勤工獎金維持每月\$1,000。

主席黎志雄先生表示，通過方案三：通過12小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點上調8%，時薪由\$43.50調升至\$46.98，10小時保安員時薪按增薪表起薪點上調8%，時薪由\$46調升至\$49.68，紀律及勤工獎金維持每月\$1,000。實質日班保安員及園藝員工入職時薪\$48.39(增薪表3)，夜班保安員入職時薪\$49.33(增薪表5)，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%，共加薪9%，追溯至2023年2月1日生效，另外，新入職保安員工作滿6個月可享有\$3,000新人獎。請管理公司徐志洪經理繼續講解2023年管理公司職員薪金事宜。

管理公司

管理公司徐志洪經理表示，管理公司9名職員及2名維修員共11名員工每月總工資\$244,789，現建議達頂薪點職員劃一加薪4.5%，其餘員工加薪4%，另工作表現滿意者再按年資遞加一個增薪點2%，合共加薪6%，現提交3個調整方案供委員參考，並懇請管理委員會通過管理公司的調薪建議〈見附件九〉，由2023年2月1日生效。

方案一：調整4%，每月多付\$9,791，

方案二：調整4.5%，每月多付\$11,015，

方案三：調整5%，每月多付\$12,239，

主席黎志雄先生表示，管理公司職員是13個月薪金，除管理公司提出的3個調整方案外，委員可有其他建議？如沒有請委員動議管理公司職員入職時薪調整方案。

委員陳鴻駒先生動議管理公司11名職員按薪級表，起薪點MO1的時薪上調5%由\$49.10調升至\$51.55，每月多付\$12,239，委員曹永榮先生和議。

主席黎志雄先生表示，由於只有一個動議，可有委員反對或棄權？

沒有委員反對，1名委員棄權，通過管理公司11名職員按薪級表，起薪點MO1的時薪上調5%由\$49.10調升至\$51.55，每月多付\$12,239。

主席黎志雄先生表示，通過管理公司11名員工2023年度調整薪金按2022年薪級表，起薪點MO1時薪\$49.10上調5%至\$51.55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%(達頂薪點除外)，合共加薪7%，追溯至2023年2月1日生效。

4 跟進事項

4.1 本苑大維修工程

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告本苑大維修工程工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，大維修聘請工程顧問標書已經草擬初稿，標書〈四〉：顧問服務費用明細—有7個項目(階段)需要投標公司列明收費，惟項目4.工程監督收費，若業主大會通過A、B、C維修方案其中之一，顧問收費應以揀選維修方案的工程費百分比作為應收顧問費，不可以填寫劃一收費，項目6.全職監工(月薪)由管理委員會自行聘請或由工程顧問公司聘請？委員如同意標書的內容會議後將登報進行招標。〈見附件十〉

司庫陳國強先生表示，工程監督應採用總收費。

委員曹永燊先生表示，如工程監督採用總收費有後加工程時，顧問公司將另外收取費用。

管理公司徐志洪經理表示，工程監督收費如採用總收費，將令我們評標困難。

委員黃恩偉先生表示，工程監督如採用總收費，好可能出現很多後加工程。

管理公司黃國浩先生表示，標書內項目1、2是必須性項目，項目3、4是選擇性項目，項目4.工程監督採用總收費或按百分比收費各有好處，總收費我們可以封頂，按百分比收費難控制。

委員周澤亨先生表示，可以先進行第1、2項目，其後再決定是否做第3、4項目。

委員姚孝文先生表示，現時商討聘請大維修工程顧問公司，同意管理公司提交的工程顧問標書〈四〉：顧問服務費用明細—7個項目(階段)的內容招標。

委員周澤亨先生表示，聘請工程顧問公司先做第 1 項一樓宇檢驗及報告。

管理公司黃國浩先生表示，有委員建議先進行第 1、2 項目招標，項目 3、4 不包括在今次標書內，收到第 1、2 項目的報告後，再就第 3、4 項目再次聘請工程顧問，無疑聘請工程顧問要招標兩次。

管理公司徐志洪經理表示，如果這樣招標我們只得一間公司制定維修及改善方案的預算作為參考。

主席黎志雄先生表示，大維修聘請工程顧問標書〈四〉：顧問服務費用明細一項目(階段)請委員進行動議。

委員姚孝文先生動議按管理公司提交的工程顧問標書〈四〉：顧問服務費用明細一7 個項目(階段)進行公開招標，副主席陳國樑先生和議。

主席黎志雄先生表示，委員可有其他動議、反對或棄權？

沒有其他動議及委員反對，2 名委員棄權，通過大維修聘請工程顧問標書〈四〉：顧問服務費用明細一7 個項目(階段)進行公開招標〈見附件十〉。

管理公司

4.2 更換 A 至 N 座各樓層消防喉轆

主席黎志雄先生表示，請管理公司徐志洪經理報告更換 A 至 N 座各樓層消防喉轆工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，承辦商已訂購物料將進行工程。

管理公司

4.3 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，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工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，承辦商準備進行工程。

管理公司

4.4 應付未付維修工程費

主席黎志雄先生表示，應付未付維修工程費請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，應付未付維修工程費 2022 年已入賬\$749,200，另\$738,193 將於 2023 年入賬，委員可參閱 2023 年財政預算文件〈見附件八〉。

司庫陳國強先生表示，管理公司應提交應付未付維修工程費細數表。

管理公司

主席黎志雄先生表示，由於時間已是零時二十四分，餘下的 3 項跟進事項下次會議再行跟進。

跟進
管理委員會

5 其他事項

沒有其他事項

6 散會時間

二零二三年三月十日零時二十四分

沙田富豪花園業主立案法團
第十五屆管理委員會

主席：黎 志 雄

秘書：林 莉 玲