

沙田富豪花園業主立案法團

第十五屆管理委員會

第六次會議

會議紀錄

日期：二零二四年三月二十一日（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 劉相茂 榮琦 周澤亨
鄧迪波 黃國存 林莉玲 曹永燊 容耀榮
徐燕玲 蘇治民 陳國樑（14位）
請假：龔鏡泉 冼國信 陳鴻駒 黃恩偉 黃志雄 陳國強
林開發 溫鳳文 劉瀚群（商場業主代表）黃國浩（管理公司代表）
列席：吳欽秋（法團顧問） 徐志洪 唐鼎山（管理公司代表）
業主—碧華閣 24/D 25/C 翡翠閣 12/C 文禧閣 6/D 11/F
麗人閣 2/B 3/B 11/H
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第五次會議紀錄

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五次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第五次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項

2.1 更換舊區 L2 平台遊樂場地墊工程承辦商

主席黎志雄先生表示，更換舊區 L2 平台遊樂場地墊已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，本苑保險公司「MSIG」2023年10月巡視舊區 L2 平台遊樂場時發現遊樂設施的地墊損壞，容易令使用者受傷，要求安排維修更換，已於2024年1月3日登報公開招標，共發出6份標書，並於2024年1月10日截標時收回4份標書，兩間公司沒有交回標書。2024年1月11日（星期四）晚上8時30分在法團會議室，由秘書林莉玲小姐、委員曹永燊先生、委員榮琦先生、委員冼國信先生及本人一起開標〈見附件二〉。開標結果如下：

投標公司名稱	總標價
港新工程公司	\$340,160
捷時(集團)有限公司	\$374,000

跟進

易致工程有限公司	\$700,000
傑駿工程有限公司	\$790,000
衍喬國際有限公司	沒有交標
雄圖建築有限公司	沒有交標

「捷時(集團)有限公司」為現時平台遊樂設施安全地墊工程承辦商，同時是次標書的安全膠地墊物料以「捷時(集團)有限公司」提供之規格制定，所有入標公司都需要提供有效的歐盟安全認證(A.BS7188:1988 及 B.Toxicity Report EN71-3)，貨源均為中國。最低標的兩間公司「港新工程公司」和「捷時(集團)有限公司」都可以承辦是次工程，建議管理委員會從兩間公司中揀選一間為是次工程承辦商。

委員徐燕玲小姐詢問「港新工程公司」是否可以承造這些項目的工程？

管理公司徐志洪經理表示，「港新工程公司」可以承辦是次工程，使用的安全膠地墊物料是按規格制定，工程期約 1 個月。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題請進行動議。

副主席陳國樑先生動議「港新工程公司」為更換舊區 L2 平台遊樂場地墊工程承辦商，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？

沒有委員反對及棄權，一致通過「港新工程公司」以總標價\$340,160 為更換舊區 L2 平台遊樂場地墊工程承辦商。

管理公司

2.2 新造迴旋處圓形花槽工程承辦商

主席黎志雄先生表示，新造迴旋處圓形花槽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 2024 年 3 月 4 日進行邀請報價，但只有一間公司回覆報價，未達採購安排及授權批核開支指引，再於 2024 年 3 月 11 日進行第二次邀請報價，並於 2024 年 3 月 19 日由管理公司行政部收回 8 份報價單〈見附件三〉。報價結果如下：

投標公司名稱	總標價
高嘉工程公司	\$88,600
順鴻水喉渠務工程有限公司	\$103,000
雅聯工程有限公司	\$143,000
祥業工程公司	\$145,000
傑駿工程有限公司	\$170,000
東匯基業有限公司	\$325,500
浩昇(香港)有限公司	\$370,000

富林工程營造有限公司	\$450,000
------------	-----------

跟進

從標價來看，現建議管理委員會從低標的兩間公司「高嘉工程公司」和「順鴻水喉渠務工程有限公司」揀選一間為是次工程承辦商，兩間公司都曾經承辦本苑工程，過往工作紀錄良好，是次工程費由休憩地方帳戶支付。

文禧閣 11/F 業主詢問為何將防漏工程與新造花槽兩項工程分開進行？

管理公司徐志洪經理表示，去年黑色暴雨當日迴旋處花槽積聚的水好像瀑布一般由花槽流落 B2 停車場，當時停車場四個水泵運作正常仍不能將積水抽走，現已找出原因是花槽中央位置積聚的水直接流落 B2 停車場，先將花槽拆除才可做防漏工程，以解決水流入 B2 停車場，是否在迴旋處重新建造一個圓形花槽（直徑 7 米、高約 0.9 米）需提交管理委員會決定 <見附件三>。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題請進行動議。

委員徐燕玲小姐動議「高嘉工程公司」為新造迴旋處圓形花槽工程承辦商，委員榮琦先生和議。

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？

沒有委員反對及棄權，一致通過「高嘉工程公司」以總標價\$88,600 為新造迴旋處圓形花槽工程承辦商。

管理公司

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，已於 2024 年 2 月 27 日登報公開招標，共有 5 間公司前來取標，2024 年 3 月 5 日與 3 間公司進行會面，2024 年 3 月 14 日截標時收回 4 份標書，由於「海川建築有限公司」沒有參與會面，其交回的投標書被取消資格，而「港消集團」則沒有會面和投標。2024 年 3 月 15 日(星期五)下午 6 時正在法團會議室，由副主席陳國樑先生、秘書林莉玲小姐、委員黃志雄先生、委員曹永燊先生及本人一起開標 <見附件四>。工程分類及開標結果如下：

投標公司名稱	維修工程水喉類別					
	<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) 兩水喉	<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	\$2,700	\$3,200	\$3,200	\$2,600	\$2,100-\$5,200	\$1,400
廣聯電器水喉	\$3,800	\$5,500	\$6,800	\$4,100	\$2,400-\$6,100	\$1,200

工程有限公司						
文源建築工程有限公司	\$7,000	\$8,000	\$8,000	\$9,000	\$7,000-\$13,000	\$8,000
海川建築有限公司	沒有參與會面被取消投標資格					
港消集團	沒有參與會面和交回標書					

現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」簽訂備用合約。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題請進行動議。

委員蘇治民先生動議「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，委員徐燕玲小姐和議。

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 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日，合約期壹年。

2.4 2024-2025 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 2024 年 4 月 30 日屆滿，2024-2025 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 2024 年 2 月 27 日登報公開招標，共發出 5 份標書，並於 2024 年 3 月 14 日截標時共收回 5 份標書。2024 年 3 月 15 日(星期五)下午 6 時正在法團會議室，由副主席陳國樑先生、秘書林莉玲小姐、委員黃志雄先生、委員曹永藥先生及本人一起開標。開標結果如下〈見附件五〉：

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
萬成清潔服務有限公司	\$398,000	\$78,000	\$476,000	\$5,712,000
森豐服務有限公司	\$410,328.84	\$121,671.16	\$532,000	\$6,384,000
財照有限公司	\$451,424	\$98,576	\$550,000	\$6,600,000
駿源清潔服務公司	\$434,695.84	\$118,104.16	\$552,800	\$6,633,600
綠嶺環保服務(香港)有限公司	\$445,924	\$122,976	\$568,900	\$6,826,800

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 30 分至清晨 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 5 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「萬成清潔服務有限公司」和最高標的「綠嶺環保服務(香港)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，給予員工的薪金比現時清潔承辦商為低，所有職位都要減薪，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 3 間公司給予員工的工資合理，建議管理委員會從該 3 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\$6,384,000，其標價比 2023 年上調 4.8% <見附件五>，但其給予員工的工資最合理，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，第二低標「財照有限公司」是「華懋集團」全資擁有的清潔公司。

主席黎志雄先生表示，委員如沒有其他問題？請動議 2024—2025 年度清潔服務合約承辦商。

委員黃國存先生動議「森豐服務有限公司」為 2024-2025 年度清潔服務合約承辦商，委員曹永燊先生和議。

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，一致通過由「森豐服務有限公司」以總標價\$6,384,000 成為本苑 2024—2025 年度清潔服務合約承辦商。合約期由 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日，合約期壹年。

主席黎志雄先生表示，請管理公司恆常派員監察及巡視清潔公司的工作。

管理公司

2.5 升降機維修及保養合約承辦商

主席黎志雄先生表示，升降機維修及保養已登報公開招標，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 2024 年 2 月 27 日登報公開招標，共發出 2 份標書，並於 2024 年 3 月 21 日截標時只收回「其士(香港)有限公司」和「捷運電梯有限公司」兩間公司交回的標書，未達採購安排及授權批核開支指引，再一次登報招標相信都沒有其他公司前來取標，並詢問委員是否接納該兩間公司交回的標書？

主席黎志雄先生表示，請委員動議是否接納和開啟該兩間公司交回的標書。

委員陸禹強先生動議接納和開啟「其士(香港)有限公司」和「捷運電梯有限公司」兩間公司交回的標書，委員姚孝文先生和議。

沒有委員反對，一致同意接納和開啟「其士(香港)有限公司」和「捷運電梯有限公司」兩間公司交回的標書。

主席黎志雄先生請管理公司徐志洪經理即席開啟「其士(香港)有限公司」和「捷運電梯有限公司」兩間公司交回的標書〈見附件六〉。標價如下：

投標公司名稱		第一年標價	第二年標價	第三年標價	三年總標價
其士(香港)有限公司	住宅(升降機 28 部)	\$1,410,720	\$1,453,080	\$1,496,760	\$4,360,560
	商場 (升降機 2 部)及 (扶手梯 2 部)	273,960	282,240	290,760	846,960
捷運電梯有限公司	住宅(升降機 28 部)	\$1,008,000	\$1,038,240	\$1,069,488	\$3,115,728
	商場 (升降機 2 部)及 (扶手梯 2 部)	144,000	148,320	152,784	445,104

管理公司徐志洪經理表示，是次升降機維修及保養合約招標為期三年，「其士(香港)有限公司」三年總標價\$4,360,560(平均每年\$1,453,520/每月\$121,126.67)，舊合約三年總標價\$4,105,440(平均每年\$1,368,480/每月\$114,040)，新合約上調\$255,120(+6%)每月保養費多\$7,086.67。「捷運電梯有限公司」三年總標價\$3,115,728(平均每年\$1,038,576/每月\$86,548)，本苑之升降機由「其士(香港)有限公司」興建，由始至今都是由該公司進行維修及保養。

主席黎志雄先生表示，升降機維修保養安全是首要考慮條件，如委員沒有其他問題請動議升降機維修及保養合約承辦商。

委員陸禹強先生動議「其士(香港)有限公司」以總標價\$4,360,560 成為2024-2027 年度升降機維修及保養合約承辦商，委員姚孝文先生和議。

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，一名委員棄權，通過「其士(香港)有限公司」以總標價\$4,360,560 成為2024-2027 年度升降機維修及保養合約承辦商，合約期由2024 年6 月1 日至2027 年5 月31 日，合約期三年。

主席黎志雄先生表示，會議上委員只議決14 座大廈28 部升降機維修及保養合約承辦商，至於商場採用哪一間公司進行維修及保養由商場業主「華懋集團」決定。

2.6 「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務合約請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司

管理公司徐志洪經理報告，「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務合約已於 2024 年 1 月 10 日在招標妥—公開電子招標平台進行招標，並於 2024 年 1 月 11 日登報公開招標，2024 年 1 月 19 日與 8 間公司進行會面，2024 年 1 月 31 日(星期三)下午 6 時正截標，共收回 5 份標書，2024 年 2 月 5 日(星期一)下午 3 時正在法團會議室由副主席陳國樑先生、秘書林莉玲小姐、司庫陳國強先生、委員榮琦先生、委員劉相茂先生及本人，在環境保護署顧問馮卓弘先生的見證下進行開標〈見附件七〉，開標結果如下：

投標公司名稱	總標價
博德顧問有限公司 Multiway Consultants Limited	\$385,000
保能科技工程有限公司 PAEMS Engineering Limited	\$765,830
兆豐科技設備有限公司 BillionGroup Technologies Limited	\$1,368,000
域合顧問有限公司 REITHUB Consulting Limited	\$1,600,000
Suntec Construction & Engineering Limited	\$983,000 沒有參與會面被取消投標資格

由於「Suntec Construction & Engineering Limited」2024 年 1 月 9 日沒有出席見面會，違反投標要求，因此取消其投標資格不予考慮。管理委員會於 2024 年 3 月 4 日(星期一)晚上 8 時 30 分在法團會議室分別接見四間入標公司，「保能科技工程有限公司」預備充足和講解安裝工程細節非常好，該公司曾與「環境保護署」合作。

主席黎志雄先生表示，其餘三間公司未承接超過 1000 個車位的工程項目，準備及提交的資料不足，「保能科技工程有限公司」現有 53 個相關的工程項目，車位總數量 20321 個，有 6 個項目車位超過 1000 個，已有 4 個項目完工並取得政府資助，當晚有多名業主列席見面會，由其承辦顧問服務相信業主有信心。

麗人閣 11/H 業主表示，「保能科技工程有限公司」給業戶的支援比其餘三間公司多和細心。

法團顧問吳欽秋先生表示，「保能科技工程有限公司」已有 4 個項目完工，估算本苑工程費合理，顧問費不是最重要反而是日後工程的造價。

主席黎志雄先生表示，如委員沒有其他問題請動議 EV 屋苑充電易資助計劃顧問服務合約承辦商。

副主席陳國樑先生動議「保能科技工程有限公司」為 EV 屋苑充電易資助計劃顧問服務合約承辦商，委員黃國存先生和議。

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？

沒有委員反對及棄權，一致通過「保能科技工程有限公司」以總標價 \$765,830 成為「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務合約承辦商。

3 商討及議決事項

3.1 2024 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 2024 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 2023 年 1 月至 2023 年 12 月(12 個月)的開支，詳情見下表：

	2023 年度預算	2023 年 1 月至 2023 年 12 月 (12 個月)總開支	百分比
大廈(A 至 N 座)	\$35,218,763.92	\$33,567,733.41	-4.69%
停車場	\$ 5,843,212.60	\$ 5,280,483.93	-9.63%
商場	\$ 6,830,704.34	\$ 6,338,625.14	-7.20%
總額	\$47,892,680.86	\$45,186,842.48	-5.65%

2024 年度的財政預算是根據大廈(A 至 N 座)、停車場及商場 2023 年 1 月至 2023 年 12 月 總開支 \$45,186,842.48 作為預算，2024 年度預算大廈(A 至 N 座)總開支 \$39,704,145.90 上調 18.28%，停車場總開支 \$5,850,678.19 上調 10.80%，商場總開支 \$6,985,385.41 上調 10.20%，2024 年度管理費財政預算總開支 \$52,540,209.50(非經常性支出並沒有計算在內)。已知的項目在 2024 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 2023 年 12 月 14 座大廈合共有盈餘 \$10,349,533.56，2022 年大廈增加管理費後，14 座大廈均有盈餘，停車場有盈餘 \$7,059,268.97，商場有盈餘 \$503,634.99 <見附件八>，2024 年 8 月份政府將徵收垃圾費已預留開支預算，建議 2024 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，2024 年度管理費財政預算總開支 \$52,540,209.50，委員如沒有其他問題？請動議通過 2024 年度管理費財政預算。

委員榮琦先生動議通過 2024 年度管理費財政預算，委員陸禹強先生和議。

沒有委員反對和棄權，一致通過 2024 年度管理費財政預算總開支是 \$52,540,209.50。

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，2023年3月9日管理委員會第三次會議上，經委員商討後，管理公司10名員工2023年度薪金上調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%(薪金達頂薪的除外)，合共加薪7%。保安員及園藝員工時薪上調8%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%，合共加薪9%，2023年2月1日生效。於2024年1月9日管理委員會第五次會議上通過保安員紀律及勤工獎金由每月\$1,000增加至\$2,000及新入職保安員新人獎由\$3,000增加至\$6,000，必須在本苑工作滿6個月才可享有\$6,000新人獎，請管理公司徐志洪經理講解2024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，現時本苑每月保安員薪金支出約90萬，本苑12小時日/夜班保安員當值人數合共需要76人，但現實為53人(日班31人/夜班22人)，另加3名10小時中/夜班保安員合共56人(仍欠20人)，保安員人手長期短缺。2024年1月開始日夜班保安員人手嚴重不足，經公開招標揀選「依時保安管理有限公司」為本苑外判保安公司，每日提供日更替位保安員6名，夜更替位保安員9名，每更1名保安員月費(\$824.40x30.5=\$25,144.20)。2024年1月11日管理委員會第五次會議上，通過保安員和園藝員工每月勤工獎由\$1,000調高\$1,000至每月\$2,000，新入職保安員新人獎由每月\$500調高\$500至每月\$1,000，由\$3,000調高至\$6,000(需工作滿6個月才可享有\$6,000新人獎)，經此調整後日班很快招聘到5名保安員，夜班招聘到1名保安員，2月份以書面通知「依時保安管理有限公司」遞減提供保安員為日班3名夜班8名，奈何其仍然未能提供足夠保安員當值。現建議增加2個起薪點招聘夜班保安員即第7個起薪點，希望能聘請足夠夜班保安員，便不用外判公司提供替位保安員，2024年保安員及園藝員工按2023年增薪表起薪點，調整5%、6%、7%，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5%，時薪由\$46.98調升至\$49.33，10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高5%，時薪由\$49.68調升至\$51.16，紀律及勤工獎金每月\$2,000。

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6%，時薪由\$46.98調升至\$49.80，10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高6%，時薪由\$49.68調升至\$52.66，紀律及勤工獎金每月\$2,000。

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7%，時薪由\$46.98調升至\$50.27，10小時保安員時薪按增薪表起薪點調高7%，時薪由\$49.68調升至\$53.16，紀律及勤工獎金每月\$2,000。

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 2024 年 2 月 1 日生效，另外，新入職保安員工作滿 6 個月可享有 \$6,000 新人獎 <見附件九>。

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 7(即遞增 2 個百分點)聘請新入職保安員。

主席黎志雄先生表示，請委員動議聘請日/夜班保安員入職起薪點。

委員徐燕玲小姐動議日班保安員按增薪表 3 和夜班保安員增薪表 7 聘請新入職保安員，委員榮琦先生和議。

沒有委員反對和棄權，一致通過日班保安員按增薪表 3 和夜班保安員增薪表 7 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。

委員容耀榮先生動議方案三：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點上調 7%，時薪由 \$46.98 調升至 \$50.27，10 小時保安員時薪按增薪表起薪點調高 7%，時薪由 \$49.68 調升至 \$53.16，紀律及勤工獎金每月 \$2,000。委員曹永榮先生和議。

委員姚孝文先生動議方案二：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點上調 6%，時薪由 \$46.98 調升至 \$49.80，10 小時保安員時薪按增薪表起薪點調高 6%，時薪由 \$49.68 調升至 \$52.66，紀律及勤工獎金每月 \$2,000。副主席陳國樑先生和議。

主席黎志雄先生表示，現有兩個動議請委員進行投票

經委員投票後，7 名委員贊成方案三，三名委員贊成方案二，兩名委員棄權。

主席黎志雄先生表示，投票結果顯示：通過方案三：12 小時(日/夜班)保安員及園藝員工時薪按增薪表起薪點上調 7%，時薪由 \$46.98 調升至 \$50.27，10 小時保安員時薪按增薪表起薪點調高 7%，時薪由 \$49.68 調升至 \$53.16，紀律及勤工獎金每月 \$2,000。實質日班保安員及園藝員工入職時薪 \$51.79(增薪表 3)，夜班保安員入職時薪 \$52.78(增薪表 7)，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 8%，追溯至 2024 年 2 月 1 日生效，另外，新入職保安員工作滿 6 個月可享有 \$6,000 新人獎。請管理公司徐志洪經理繼續講解 2024 年管理公司職員薪金事宜。

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\$260,044，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 2024 年 2 月 1 日生效。

方案一：調整 4%，每月多付 10,402，

方案二：調整 4.5%，每月多付\$11,720，

方案三：調整 5%，每月多付\$13,002，

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。

委員容耀榮先生動議管理公司 11 名職員按薪級表，起薪點 MO1 的時薪上調 4.5% 由\$51.48 調升至\$53.80，每月多付\$11,702，秘書林莉玲小姐議。

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，一致通過管理公司 11 名職員按薪級表，起薪點 MO1 的時薪上調 4.5% 由\$51.48 調升至\$53.80，每月多付\$11,702。

主席黎志雄先生表示，通過管理公司 11 名員工 2024 年度調整薪金按 2023 年薪級表，起薪點 MO1 時薪\$51.48 上調 4.5% 至\$53.80 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 6.5%，追溯至 2024 年 2 月 1 日生效。

管理公司

4 跟進事項

4.1 2024 替更保安員服務事宜

主席黎志雄先生表示，2024 年 1 月份已經開始新替更保安員服務合約，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，按合約承辦商「依時保安管理有限公司」需每日提供日班替位保安員 6 名，夜班替位保安員 9 名，截至 3 月 19 日出勤紀錄日班保安員缺勤率 13%，夜班保安員缺勤率 45%〈見附件九〉，夜更提供的替更保安員嚴重不足，管理公司按合約條款罰錢。

主席黎志雄先生表示，上次會議委員建議給「依時保安管理有限公司」兩個月觀察期，至今提供替位保安員仍未達標，是否需要更換第二標「銘鋒保安及管理服務有限公司」為本苑服務。

副主席陳國樑先生表示，請管理公司向「依時保安管理有限公司」反映業戶向其保安員的投訴。

主席黎志雄先生表示，請管理公司發警信給「依時保安管理有限公司」因其未能履行合約將隨時不再聘用，下次會議再行跟進。

4.2 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，請管理公司唐鼎山先生報告。

管理公司唐鼎山先生報告，光纖網絡系統工程進行順利 4 月 15 日初步驗收，每戶將派發 6 張智能卡，需要時間逐座輸入業戶的資料在智能卡內。

主席黎志雄先生表示，待光纖網絡系統工程完成後，業戶使用智能卡進出大廈，希望可以解決保安員缺勤問題。

管理公司

4.3 本苑大維修工程

主席黎志雄先生表示，取消聘請大維修工程顧問後，有委員建議再發問卷給業戶是否進行大維修工程，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，2024 年 3 月 1 日發問卷予各業戶，2024 年 3 月 11 日(星期一)下午 6 時正截止時共收回 638 份，收回率 33%。贊成票 565 份(88.5%)，反對票 73 份(11.5%)<見附件十>。

主席黎志雄先生表示，收回問卷顯示業戶贊成進行大維修，請大維修工程小組召集人曹永燊先生安排召開小組會議，下次會議再行跟進。

管理公司

4.4 更換 A 至 N 座各樓層消防喉轆工程

管理公司徐志洪經理報告，承辦商將陸續更換帝皇閣、翡翠閣、文禧閣消防喉轆工程。

管理公司

4.5 消防處要求本苑改善消防安全指示工程

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，承辦商「榮基消防工程公司」2024 年 3 月 8 日已遞交消防改善工程時間表<見附件十一>工程會陸續展開。

管理公司

4.6 保安控制室

管理公司徐志洪經理報告，保安控制室未有新進展，管理公司繼續跟進有關事宜。

主席黎志雄先生表示，有關事宜繼續交由管理公司跟進。

管理公司

5 其他事項

- i. 管理公司唐鼎山先生表示，管理公司參加「樂齡慢病共治計劃」需要購買自動體外心臟除顫器(AED)、身高體重測量儀和手臂式血壓計費用約叁萬圓，儀器擺放在商場內供業戶免費使用，有關費用由 16 個帳戶攤分。

主席黎志雄先生表示，委員是否同意參加「樂齡慢病共治計劃」和購買自動體外心臟除顫器(AED)、身高體重測量儀和手臂式血壓計。

沒有委員反對，一致通過參加「樂齡慢病共治計劃」和購買自動體外心臟除顫器(AED)、身高體重測量儀和手臂式血壓計，儀器擺放在商場內供業戶免費使用。

管理公司

- ii. 管理公司徐洪經理報告，2024 年 3 月 20 日管理公司收到本苑游泳池救生員及保養維修服務承辦商「海豚專業泳池管理有限公司」的信件表示，因已結束營業，正進行清盤程序，未能履行 2024 年度的游泳池服務合約，致以萬分歉意〈見附件十二〉，會議後管理公司將登報公開招標。

管理公司

- iii. 管理公司徐洪經理報告，帝皇閣內天井外牆及室內部份公眾位置維修工程稍後登報公開招標。

管理公司

- iv. 管理公司徐洪經理報告，第一次特別業主大會上將決議 I、J、M、N 座申請參加水務署「水安全計劃資助計劃」。

管理公司

- v. 管理公司徐洪經理表示，2024 年 3 月 18 日「順鴻水喉渠務工程有限公司」更換愛都閣對開地下咸水喉時發現旁邊的食水喉有水漏出，是地底食水喉有兩個位置因喉管老化噴水，同時地面牆上的食水喉同樣有老化滲水，建議管理委員會因是次工程同時一併更換該段食水喉，更換由地底至牆上連接回掛空食水喉約 10 米〈見附件十三〉，希望盡快進行維修以免影響各大廈咸水和食水供應。

沒有委員反對，同意更換愛都閣對開地底至牆上連接回掛空食水喉工程。

管理公司

6 散會時間

二零二四年三月二十二日零時八分

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