

沙田富豪花園業主立案法團

第十五屆管理委員會

第二次特別會議

會議紀錄

日期：二零二三年九月二十一日（星期四）
時間：晚上七時四十一分
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 冼國信 劉相茂 榮琦 周澤亨
黃志雄 鄧迪波 黃國存 曹永燊 林莉玲 容耀榮
陳國強 徐燕玲 陳國樑 林開發 溫鳳文（18位）
請假：龔鏡泉 陳鴻駒 黃恩偉 蘇治民 劉瀚群（商場業主代表）
列席：黃國浩 徐志洪 唐鼎山 李佩珊 曹旭銘 林俊揚（管理公司代表）
顧問公司－「博德顧問有限公司」代表曾偉傑先生「偉略測量師顧問有限公司」代表唐耀國先生「遠東建築師樓有限公司」代表霍有華先生「國天工程有限公司」代表胡洪昌先生
列席業主：碧華閣 24/D 25/C 富麗閣 12/B 帝皇閣 1/D 翡翠閣 12/C 22/A
文禧閣 11/F 麗人閣 2/C
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1. 通過第一次特別會議紀錄

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一次特別會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第一次特別會議紀錄〈見附件一〉。

2. 第二次接見大維修工程顧問公司

主席黎志雄先生表示，會議前管理公司已分別去信「博德顧問有限公司」、「偉畧測量顧問有限公司」、「遠東建築師樓有限公司」及「國天工程有限公司」，工程顧問公司須以書面回覆提出的三條問題〈見附件二〉，於今晚會議再次接見「博德顧問有限公司」、「偉略測量師顧問有限公司」、「遠東建築師樓有限公司」及「國天工程有限公司」四間工程顧問公司，每一間公司分別接見 25 分鐘共三個環節：1) 工程顧問公司講解本苑樓宇狀況、勘察和檢驗流程及所需的時間，2) 工程顧問公司回答大維修工程小組召集人曹永燊先生的提問及委員追加的問題，3) 委員可就工程顧問公司的回答再提問。

出席的工程顧問公司代表回答本苑問題如下：〈見附件三〉

1. 請問 貴公司有否進行過與本屋苑規模相若的“工程顧問”服務項目

跟進

?如有，請詳細說明。

2. 請問 貴公司如何監督承建商施工的質素及確保準時完工？
3. 請問 貴公司如何協助本屋苑業主意識及瞭解大維修的重要性？
4. 請問 貴公司有甚麼工序需要外判呢？外判費用是否已包括在投標總價內？
5. 請問 貴公司如在服務期間，本屋苑收到任何政府部門發出的指令（例如消防令…），如何處理呢？所需顧問服務費用是否已包括在投標總價內？
6. 請問 貴公司有否提供“工料測量師”為本屋苑服務？費用是否已包括在投標總價內？
7. 請問 貴公司在服務期間，會否適時/應要求講解勘察及檢驗報告，並與本法團商議修復方案？
8. 如本屋苑/本法團有需要向政府部門申請加建/改建工程，顧問費及設計費將以該工程造价百份比計算，若該工程不展開（不論任何理由），貴公司會否收取額外費用？
9. 政府對樓宇更新有多項維修津貼/資助，貴公司會否將信息發放給本屋苑業主/本法團，並協助有需要/合資格人士申請，及會否收取費用？
10. 除投標書內之投標總價外，貴公司有否其他收費/隱藏收費？

出席委員就各工程顧問公司代表的回答自行在會面文件上填寫紀錄。

3. 議決大維修工程顧問服務合約承辦商

主席黎志雄先生表示，今晚將議決大維修工程顧問服務合約承辦商，四間工程顧問公司分別簡介本苑樓宇狀況及安全檢驗服務流程，相信委員對該四間工程顧問公司工作及服務流程有進一步了解，委員可有其他意見？

委員姚孝文先生表示，「遠東建築師樓有限公司」承造大型維修工程多，提供外牆維修效果圖給業戶參考，個人認為今晚不適宜採用排除法揀選工程顧問服務承辦商。

委員林開發先生表示，四間工程顧問公司工作流程和工序相若，由勘察、編寫報告、家訪、問卷、諮詢會、撰寫標書招標等等，惟開始勘察至承建商動工，四間工程顧問公司需要工作時間分別由2年至7年相差較多，建議先篩選兩間工程顧問公司再進行商討。

委員黃國存先生表示，「博德顧問有限公司」曾承辦本苑兩個工程項目。

委員林開發先生表示，「博德顧問有限公司」的總標價最低，該公司承辦景峰閣和林景閣工程時有些工序都不再加收費用自行幫本苑做。

大維修工程小組召集人曹永燊先生表示，「博德顧問有限公司」的總標價超低，支付工人薪金都未夠，外判地渠勘察的費用不包括在投標總價內。

委員徐燕玲小姐表示，除「博德顧問有限公司」外，「偉略測量師顧問有限公司」在今次會面的問題第 5、8 的項目是要收費，也不包括在投標總價內。

主席黎志雄先生表示，每戶應付工程顧問費多少？委員可參閱屋宇署提供的強制檢驗計劃下，樓宇公用部份(及外牆)的檢驗費用的參考價：

<見附件四>

	樓宇單位數量	價格(每個單位計)
(i)	1-20	\$3,200-\$5,000
(ii)	21-50	\$1,500-\$2,600
(iii)	51-200	\$1,000-\$1,600
(iv)	>200	\$350-\$600

例如：本苑有 1944 個單位按標書第一至第三項目投標總價保守估計最低工程顧問費約\$680,400，最低標的兩間公司「博德顧問有限公司」和「偉略測量師顧問有限公司」以其投標價是否可以承辦本苑大維修工程顧問服務合約？

經委員商議後及沒有委員反對，通過以下 6 項篩選法：<見附件五>

- 1) 公司財務狀況
- 2) 公司工程經驗
- 3) 標書項目第 1 至第 3 項收費+維修工程費百分比
- 4) 維修宣傳/業戶溝通
- 5) 工程時間
- 6) 人力資源(On Site)

管理公司黃國浩先生表示，按《建築物管理條例》(第 344 章)“過半數票”投票制進行投票，在首輪投票得票的公司必須過投票人數的半數，否則得票最多的兩間公司再進行第二輪投票。

主席黎志雄先生表示，請委員就四間工程顧問公司進行動議。

委員周澤亨先生動議「偉略測量師顧問有限公司」為大維修工程顧問服務合約承辦商，委員徐燕玲小姐和議。

委員劉相茂先生動議「遠東建築師樓有限公司」為大維修工程顧問服務合約承辦商，委員姚孝文先生和議。

委員冼國信先生動議「博德顧問有限公司」為大維修工程顧問服務合約

承辦商，委員黃國存先生和議。

委員陸禹強先生動議「國天工程有限公司」為大維修工程顧問服務合約承辦商，委員容耀榮先生和議。

主席黎志雄先生表示，現時有四個動議請委員進行投票，在首輪投票得票的公司必須過投票人數的半數，否則得票最多的兩間工程顧問公司再進行第二輪投票。

經委員投票後，結果如下：6名委員投「偉略測量師顧問有限公司」，5名委員投「博德顧問有限公司」，3名委員投「國天工程有限公司」，2名委員投「遠東建築師樓有限公司」。

主席黎志雄先生表示，「偉略測量師顧問有限公司」和「博德顧問有限公司」兩間工程顧問公司進入第二輪投票，請委員進行投票。

經委員投票後，結果如下：9名委員投「偉略測量師顧問有限公司」，6名委員投「博德顧問有限公司」，一名委員棄權。

主席黎志雄先生表示，投票結果顯示：通過「偉略測量師顧問有限公司」成為大維修工程顧問服務合約承辦商。另外，由於大維修工作繁多建議增設一名副召集人，可有委員自薦為小組副召集人。

管理公司

大維修工程小組召集人曹永榮先生推薦委員容耀榮先生為小組副召集人。

沒有委員反對，一致通過委員容耀榮先生為大維修工程小組副召集人。

2. 其他事項

沒有其他事項

3. 散會時間

二零二三年九月二十二日零時二十三分

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