

沙田富豪花園業主立案法團

第十五屆管理委員會

第三次特別會議

會議紀錄

日期：二零二三年十月十九日（星期四）
時間：晚上八時十五分
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
徐燕玲 陳國樑 蘇治民 區大明（商場業主代表）（17位）
請假：龔鏡泉 陳鴻駒 黃恩偉 陳國強 林開發 溫鳳文
列席：黃國浩 徐志洪 唐鼎山 曹旭銘 林俊揚（管理公司代表）
陳蕙如 高永祺（沙田民政事務處代表） 梁亦珩（廉政公署代表）
列席業主：碧華閣 17/D 24/D 25/C 嘉美閣 2/B 雅仕閣 1/D 嘉蘭閣 3/B
豪華閣 12/A 翡翠閣 12/C 景峰閣 11/A 文禧閣 7/F 麗人閣 23/A
記錄：李惠姚（法團助理）

主席黎志雄先生表示，今晚會議邀請沙田民政事務處代表陳蕙如小姐、高永祺先生，廉政公署代表梁亦珩小姐蒞臨。會議前有業主向本人查問本苑有 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，管理委員會於第二次特別會議上揀選的大維修工程顧問公司「偉略測量師顧問有限公司」，以其投標價可否完成整項工程。因此今晚會議邀請廉政公署教育主任梁亦珩小姐向委員講解防貪法例和樓宇維修工程注意事項，講解完畢後梁亦珩小姐會先行離開，管理委員會繼續進行會議。

廉政公署教育主任梁亦珩小姐表示，基本法規反貪條例《防止賄賂條例》（第 201 章）第 9 條適用樓宇管理，法團為主事人代表業主辦事，管理公司及管理委員會委員為代理人，代理人在未得主事人的許可下，不得因辦理其主事人的事務或業務而索取或接受利益，利益可以很廣泛包括金錢、禮物、貸款、佣金、職位、契約、服務、優待等等委員可參閱宣傳單張，揀選顧問公司經評標後，藉詞一些標書評審準則以外的原因，無理取消提交最佳標書的承建商的投標資格，當中可能有利益衝突或開標後更改準則(俗稱搬龍門)，承建商維修工程尚未完成，顧問公司已簽發完工證書和建議支付工程款項讓其過關，顧問公司須向法團定期提交報告、附有施工相片和工程紀錄文件，透明度高業主就會放心，合約以外增加的工程法團要求顧問公司解釋後加工程的原因和評估涉及的費用並提交報告，可考慮聘請獨立顧問提供意見和費用估算，招標妥是政府認

跟進

可招標平台第三方提供意見。在議決事項前自行利益申報，委員應向法團作出申報及避嫌，申報必須紀錄證明，以免有不實的指控。

主席黎志雄先生表示，委員可有提問？

委員徐燕玲小姐詢問可有評核分數指標？

梁亦珩小姐表示，不要單一價低者得，應考慮投標公司的背景、承辦工程紀錄和口碑等。

主席黎志雄先生表示，屋宇署有評審顧問公司指標和每一個單位應付工程顧問費供參考，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，「偉略測量師顧問有限公司」以\$280,000 標價是否可以承辦是次顧問服務。

梁亦珩小姐表示，留意標價以外可有其他服務有沒有包含而需要另外收費，顧問服務標書項目要清晰，標價低令業主不安心，如有風險可與其他公司比較。

主席黎志雄先生表示，多謝梁亦珩小姐出席今晚會議請先行離開，管理委員會繼續進行會議，沙田民政事務處陳蕙如小姐可有意見提供。

沙田民政事務處陳蕙如小姐表示，廉政公署梁亦珩小姐已講解清楚，沙田民政事務處沒有大廈維修專業知識，按《建築物管理條例》(第 344 章)提醒業主立案法團應注意事項，維修涉及金額頗大為避免爭議及增加透明度管理委員會可將已經議決的事項提交業主大會商討。

會議議程：

1. 通過第二次特別會議紀錄

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二次特別會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第二次特別會議紀錄<見附件一>。

2. 商討大維修工程顧問服務合約事宜

主席黎志雄先生詢問出席委員可認識或與「偉略測量師顧問有限公司」有聯繫，出席委員均不認識及與「偉略測量師顧問有限公司」沒有聯繫。2023 年 8 月 25 日管理委員會第一次特別會議上被揀選的四間工程顧問公司—「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」，管理委員會要求管理公司查核該四間公司可有負面新聞，2023 年 9 月 21 日管理委員會第二次特別會議上再次詢問管理公司該四間公司可有負面新聞，管理公司回覆該四間公司沒有負面新聞，是次會議經委員兩輪投票後，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〈見附件一〉，2023年10月7日本人收到業戶傳來的資訊關於柴灣樂翠臺「偉略測量師顧問有限公司」的負面新聞，委員和業戶可以上互聯網看到有關影片，「偉略測量師顧問有限公司」正是本苑將要聘請的大維修工程顧問公司，並詢問管理公司徐志洪經理會否與該公司合作？

管理公司徐志洪經理表示，最好不與「偉略測量師顧問有限公司」合作。

主席黎志雄先生表示，為保障業主利益前提下，動議取消2023年9月21日管理委員會第二次特別會議上所揀選大維修工程顧問「偉略測量師顧問有限公司」的服務合約資格及退回22間取標公司的行政費，委員容耀榮先生和議。

碧華閣17/D業戶表示，可以在第一次特別會議上所揀選的10間公司再次揀選另一間公司為大維修工程顧問公司。

主席黎志雄先生表示，基於公平原則，重新招標對其他公司較為公平。

管理公司黃國浩先生表示，管理公司遵循法團的決定，法團與管理公司各自做其工作是不理想，政府和市建局提倡選用招標妥幫助屋苑和大廈處理大維修工作，招標妥的流程與法團自行招標兩者不同，市建局聘請獨立顧問由第三方平台提供資料和意見，招標妥有一定參考價值和認受性，電子招標平台以電子方式發標和收標，機制下未必有百分百效果，但多一層機構監察，招標妥對整件事有作用。

商場業主代表區大明先生表示，樓宇維修業戶均有不同的聲音和要求，整件事小組多進行討論，招標妥是政府資源採取雙信封制：1)投標書 2)價目表，可以篩選一些規模較細的公司，今次入標的公司是市場活躍的公司，聘請工程顧問公司後發覺不妥而終止合約非常麻煩，建議同時聘請工料測量師計算工料大概知道整體維修的工程費，如其他大型屋苑可以逐座進行維修工程，用小型工程方式兩座或三座進行維修工程，招標前或後維修工程要有透明度。

委員冼國信先生表示，柴灣樂翠臺的法團都是採用招標妥揀選工程顧問公司，招標妥未必可以篩選一些劣質公司。

商場業主代表區大明先生表示，委員可以在香港公司周年申報表查核公司股東和公司註冊資料。

主席黎志雄先生表示，招標妥是否適合本苑有考慮空間。

碧華閣25/C業戶表示，委員已很努力揀選工程顧問公司，「華懋集團」在地產和大型工程有經驗，支持本苑再揀選大維修工程顧問公司。

商場業主代表區大明先生表示，屋苑進行大維修費用不菲，要令業主集體意願，大型工程一定要聘請認可人士參與，不要用價低者得，用詳細評分準則揀選公司。

委員冼國信先生詢問，區大明先生可有資料提供給管理委員會參考？

商場業主代表區大明先生表示，標書內容要詳細、收貨標準及加入一些條款，顧問公司提交標書的樣板，訂下維修目標和搜集業戶意見，揀選顧問工程公司合格準則等。

大維修工程小組召集人曹永燊先生表示，大維修工程再從長計議會與管理公司緊密聯繫。

委員姚孝文先生表示，管理委員會揀選工程顧問公司缺乏經驗，並詢問何時重新啟動大維修工程工作？

豪華閣 12/A 業戶建議可先暫定大維修工程小組召開會議日期商討日後工作。

大維修工程小組召集人曹永燊先生表示，預計農曆新年後召開大維修工程小組第一次會議。

主席黎志雄先生表示，因為收到很多業主投訴外牆滲水、去水渠爆裂和冷氣機滴水等問題，所以今屆管理委員會才商討進行大維修工程，管理委員會經兩次工程顧問公司會面會，2023年9月21日管理委員會第二次特別會議上，委員經過兩輪投票後揀選「偉略測量師顧問有限公司」為大維修工程顧問公司，因該公司有負面新聞，今晚會議本人動議取消2023年9月21日管理委員會第二次特別會議上所揀選大維修工程顧問「偉略測量師顧問有限公司」的服務合約資格及退回22間取標公司的行政費，委員容耀榮先生和議。

沒有委員反對，一致通過取消2023年9月21日管理委員會第二次特別會議上所揀選大維修工程顧問「偉略測量師顧問有限公司」的服務合約資格及退回22間取標公司的行政費。

經委員商討後，由管理公司以問卷方式發給業戶收集資料和數據，再參考日常維修數量，以反映業戶做大維修的意向。

主席黎志雄先生表示，有關事宜交由管理公司跟進，下次會議再行商討。

管理公司

管理公司

2. 其他事項

沒有其他事項

3. 散會時間

二零二三年十月十九日晚上九時四十分

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