

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

日期：2015 年 08 月 10 日

時間：晚上 8 時 00 分

地點：碧濤花園 II 期會所壁球室

出席：主席－梁曦文小姐

副主席－蕭敏強先生、秘書－孔偉文先生、司庫－方余玉梅女士、委員－唐瑞謙先生(10:34 離席)、何慧蓮小姐、蘇漢龍先生、許漢基先生、徐耀菊小姐、方群好小姐(10:34 離席)、何翠微小姐

管理公司代表李嘉倫先生、屋苑經理代表趙卓彬助理屋村經理、客戶服務主任黃子偉先生、助理客戶服務主任彭文健先生

缺席：

列席：嘉麗閣－何先生；富臨閣－張先生；

會議記錄：客戶服務主任黃子偉先生

梁主席於晚上 8 時 00 分宣佈第十一次常務會議正式開始。

議程 1：通過上次會議記錄及通過是次議程事宜

1.1 議決通過上次會議記錄（管委會於 2015 年 7 月 14 日內務會議中，議決通過會議記錄）

贊成 - 9 位；棄權 - 2 位（方群好小姐、何翠微小姐上次常務會議未當選委員）

反對 - 0 位

一致通過上次會議記錄。

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

議程 2：匯報及跟進屋苑村巴新合約事宜

屋苑助理經理趙先生匯報管理委員會代表於 2015 年 7 月 28 日到碧濤花園第三期進行村巴營運服務之內務會議，在是次內務會議記錄中，碧濤花園第三期業主委員會主席表示 2015 年 7 月 1 日起，已停售賣村巴車票給碧濤花園第一期，以嘗試阻撓非本屋苑及第三期之使用者使用，而八達通繳費服務將預計於十月份開始使用。何慧蓮委員表示在 7 月份期間，觀察住客乘搭村巴情況，發現依然有第二期及第三期以外之使用者乘搭村巴，認為司機未有盡責嘗試阻撓非合資格使用者乘車，故有關方面應須作出改善以杜絕有關情況。唐委員表示八達通繳費服務如能盡快生效及在八達通繳費程式上加入已登記住戶之八達通咭資料，應可以大大減低非合資格使用者乘搭村巴之情況。梁主席表示本苑既然要支付村巴服務合約之一半費用，本屋苑理應與第三期有著同等權利制訂村巴服務及使用規則並向承辦商表達意見，故建議由管理委員會發出一封正式信函予第三期業委會申明本苑立場及各項要求。另屋苑助理經理趙先生表示根據運輸署交通管制條例，3 歲或以上小童及成人必須購買車票，才能享受相關車輛保險保障，但詳情仍需待現時村巴服務承辦商之保險公司作出求證。

2.1 議決由管理委員會發出正式信函予第三期業委會申明本苑立場及各項要求事宜

贊成 - 11 位

反對 - 0 位

一致通過。

議程 3：議決業主立案法團之年度法律顧問合約事宜

屋苑助理經理趙先生表示業主立案法團之年度法律顧問合約將於本年 8 月 15 日到期，根據新年度法律顧問合約之報價資料顯示，雖然律師行「梁國堅律師行」報價為最低，但有鑑於第二低報價之律師行「鍾沛林律師行」之創辦人鍾沛林先生曾於 1988 年至 1991 年獲政府委為〈私人大廈管理諮詢委員會〉主席，並負責修訂 BMA0(344 建築物管理條例修訂)

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

之其中一位主要成員，而且更是本屋苑業主立案法團現有法律顧問之律師行，相對較熟識本屋苑實際情況，故建議續用「鍾沛林律師行」為新合約法律顧問。孔秘書表示參考有關報價資料顯示「梁國堅律師行」主要為工商業類型之樓宇擔任法律顧問之經驗較多，與本屋苑住宅類型有別，故並不建議選用。

業主立案法團之年度法律顧問合約	顧問合約金額
鍾沛林律師行	\$20,250
梁國堅律師行	\$14,000
禰氏律師行	\$22,600
李郭羅律師行	\$41,000

3.1 議決由回標律師行「梁國堅律師行」承接業主立案法團之年度法律顧問合約之律師行

贊成 - 1 位

反對 - 10 位

3.2 議決由回標律師行「鍾沛林律師行」承接業主立案法團之年度法律顧問合約之律師行

贊成 - 10 位

反對 - 1 位

議程 4：議決轉讓公眾地方業權予法團事宜

屋苑助理經理趙先生表示在 2015 年 7 月 26 日之週年業主大會上，經當時出席之業主

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

投票通過授權由主席及秘書簽署轉讓公眾地方之業權給業主立案法團，現由管理委員會在常務會議中議決通過。

4.1 議決接受由管理公司以信託的身份，將碧濤花園第二期之公眾地方業權轉移給業

主立案法團

贊成 - 11 位

反對 - 0 位

一致通過

4.2 議決授權由主席及秘書代表業主立案法團簽署轉讓公眾地方之契約。

贊成 - 11 位

反對 - 0 位

一致通過

議程 5：議決法團開立銀行戶口事宜

梁主席表示早前本屋苑在銀行「建設銀行」開立法團之港元儲蓄戶口、定期戶口及支票戶口，但因其中的支票戶口未有存入資金達到某日期，故導致銀行將有關之支票戶口凍結，現建議在是次會議中議決重新開立法團之支票戶口，以方便日後撥款退回部份重複支付管理費按金之業戶及經管理委員會授權已須在法團戶口內撥款之開支，以免影響管理公司服務運作。此外，因考慮到市面上銀行盼吸引新客戶，如以新資金開立戶口，銀行將可就新資金提供較高利息優惠給新客戶，有見及此，亦建議本屋苑可考慮同時到其他銀行開立戶口（並不需要任何手續費）。屋苑助理經理趙先生匯報客戶服務部於開會前已派員於到沙田數間銀行作口頭查詢後，已收集到各銀行利息資料，並製備了參考資料顯示列表。列表中假設以六個月之定期存款及存款金額達至港幣七佰

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

萬元，以「中信銀行」開立法團銀行戶口之新資金定期存款利息為約 1.25% 利息，較其他銀行給予定期存款利息為高。

5.1 議決本屋苑在「建設銀行」重新開立支票戶口

贊成 - 11 位

反對 - 0 位

一致通過。

市面上開立法團戶口及提供定期存款之銀行資料 (六個月之定期存款及港幣達至七佰萬)	新資金定期存款之利息
中信銀行	1.25%
永隆銀行	0.9%
富邦銀行	0.8%
星展銀行	0.69%
南洋商業銀行	0.6%

5.2 議決本屋苑在「中信銀行」開立銀行戶口：包括屋苑港元儲蓄戶口、港元支票戶口、港元定期戶口

贊成 - 10 位

反對 - 1 位

(後記：因客戶服務部欲在中信銀行開立戶口時，銀行職員表示因早前職員疑誤報個人戶口之銀行利息給本屋苑，引致定期存款之息率與早前查詢不符，而有關法團戶口息率較個人戶口之銀行利息為低，故本部再作跟進後，再作匯報管理委員會，於下次常

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

務會中作議決。)

議程 6： 調控屋苑日常保養及維修安排事宜

梁主席表示管理委員會在 2014 年下半年訂立屋苑採購程序之守則，要求管理公司如個別工程回標金額總額不超過港幣\$20,000，只須四名帶職委員其中兩位簽署批核。但因管理委員會在過去一年成立至今批核工程眾多，而且檢討過去一年已批核工程之經驗，建議如有關工程並不急切，應收集同類型之個案，並在常務會議中報告眾委員並在常務會上議決批核，以增加其他委員參加討論批核工程之機會。屋苑助理經理趙先生表示本部最常接獲住戶求助個案，主要是外牆防漏工程，藍架欄河維修工程等。唐委員表示應要求承辦商就各不同工程以尺寸報價或綜合各同類型之工程邀請各承辦商報價，應可取得較便宜價錢。屋苑助理經理趙先生表示根據由本屋苑聘用之水電承辦商「好景工程」提供之水電每月報告之資料中，顯示各座住宅之水泵設備已日漸老化，故建議計劃進行相關更換工程。唐委員表示建議本屋苑應招募第三者顧問就本屋苑之設備提供專業意見，從多方面了解本屋苑。屋苑助理經理趙先生表示將在市面上邀請顧問公司提供報價資料，並於內務會議中，供管理委員會參考及討論。方委員表示本屋苑樓齡已有約 22 年，故本屋苑應考慮在未來日子逐步安排進行各項改善維修工程，以避免在大維修時，業戶須一筆過支付龐大維修費用。屋苑助理經理趙先生認同有關之計劃並表示本屋苑已逐步進行食水及咸水系統之改善工程，但最急切是應在各座之樓層內加建咸水過濾設備，以改善咸水管瘀塞情況。在本屋苑升降機設備方面，因部份零件已使用多年，為免影響升降機運作，早於年初已率先要求保養商更換提昇容易損壞之零件。本屋苑因是填海已成之地理環境，故出現水土流失情況，客戶服務部將繼續觀察有關情況及提供改善措施供管理委員會討論。方委員表示參考市場情況，早年政府在樓宇方面推出 30 年大型維修資助計劃，待收集有關資料後，再作討論。蕭副主席表示參考碧濤花園第一期之財務報告，發現財務穩健，而且與本屋苑情況大致相同，建議本屋苑應邀請碧濤花園第一期代表與管理委員會委員會面，以聽取意見。

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

議程 7：跟進平台噴水池工程事宜

屋苑助理經理趙先生匯報有關平台噴水池防漏工程已截標，待客戶服務部作報價分析後，將於下一次常務會議中議決。

議程 8：匯報屋苑總電掣房更換電掣櫃工程及屋苑公眾定期電力裝置檢查前期跟進事宜

屋苑助理經理趙先生匯報有關屋苑總電掣房更換電掣櫃工程及法定要求五年期公眾定期電力裝置檢查(WR2)將於本年十月至十一月中發出標書邀請承辦商報價。管理公司代表李先生表示根據過往其他屋苑之經驗，建議有關工程屆時應邀請專業顧問協助驗收及監管工程進度，蕭副主席表示本屋苑可能有住戶是有關工程之專業人仕，故可考慮成立工程小組及邀請屋苑之住戶加入小組內，為本屋苑服務。

議程 9：管理處匯報事宜

屋苑助理趙先生匯報富臨閣 26 樓 F 室單位主人房、中房及客廳外牆出現滲漏情況，唐委員建議本屋苑應就外牆防漏工程及棚架工程，邀請承辦商作工程承包之年度維修合約作報價，報價內容要求承辦商提供施工尺寸價格之報價。

9.1 議決由承辦商「榮威」富臨閣 26F 單位主人房、中房及客廳外牆出現滲漏情況

贊成 - 9 位

反對 - 2 位

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

屋苑助理經理趙先生匯報早前因黑雨關係(黑色暴雨警告之雨水量)導致本屋苑上車場天花出現滴水及水漬，故需進行修復工程，客戶服務部就有關之滲漏情況向各承辦商作出打針工程報價。許委員參考過往一年維修數據，發現維修工種類型相近，建議日後有關同類型之工程應邀請承辦商綜合報價，應可減低工程金額。管理公司代表李先生表示根據其他屋苑過往經驗，承辦商會就不同位置、不同環境、不同工程種類及施工方法，而計算工程金額，故每項工程之不同情況將影響報價金額。

上下車場多個車位天花滲漏石屎維修打針工程	工程金額
譽駿(香港)有限公司	\$28,000
柏力樓宇服務有限公司	\$33,000
多寶德物業保養有限公司	\$40,000
榮建工程有限公司	\$60,000
天龍防水工程有限公司	\$71,500

9.2 議決由承辦商「譽駿」承接上下車場多個車位天花滲漏石屎打針工程

贊成 - 9 位

反對 - 2 位

屋苑助理經理趙先生表示有關會所改為八達通收取設施及服務費，如經管理委員會批核後，預計未來兩個月後(約 2015 年 10 月份)，會所設施服務將可使用八達通系統收費，相關服務承辦商為「電訊盈科」，兩年期服務合約金額為每月最少 300 元或支出之 1.5%(較高者為準)。

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

9.3 議決由承辦商「電訊盈科」提供之八達通繳費服務

贊成 - 11 位

反對 - 0 位

一致通過

屋苑助理經理趙先生表示早前保安及水電技工巡邏大廈樓梯水錶房時，發現部份樓層公眾總喉管出現嚴重生銹情況，須進行更換，以免影響業戶，其中都美閣 4 樓之總喉管(影響 3-4 樓業戶之食水喉管)出現較嚴重生銹情況，可能引致喉管爆裂情況。並表示根據有關之工程報價資料顯示最便宜之承辦商為「順鴻水喉渠務工程有限公司」，但參考駐場技工及部份承辦商的意見，因此個案情況較為特別，有部份生銹之情況延伸到部份私人喉管，如只更換總喉管部份，可能導致有部份單位與總喉管之接駁位及延伸部份出現損壞而引致有關單位向大廈索償情況，故有部份之承辦商只提供更換總喉管之報價，而不包括延伸到私人喉管部份，故價格會較低，但並沒有為影響之單位更換接駁位之延伸部份，而工程包括更換接駁位延伸部份之最低價承辦商「好景工程有限公司」，故建議使用有關之承辦商。管理委員會參考有關資料發現「好景工程有限公司」提供保固期只有 6 個月，故此，盼該承辦商能將其保固期延長之 12 個月。

9.4 議決如承辦商「好景工程有限公司」願意提供 12 個月保固期，將由其承接更換都美閣 4 樓水錶房食水分戶 2 吋總喉之工程

贊成 - 7 位

反對 - 2 位

屋苑助理經理趙先生表示因客戶服務部之電話服務(共 9 條線路)合約期將至，而現時承辦商「PCCW-HKT」提供之服務亦較為穩妥，而且續約後之新收費為每月港幣\$894.2 與現時服務合約費用每月港幣\$1,619.2 相差每月港幣\$725，總合約期 24 個月便宜\$17,400，故建

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

議繼續使用有關之電話承辦商，並簽署 24 個月之服務合約。

9.5 議決由承辦商「PCCW-HKT」承接屋苑電話服務(並 9 條線路)之 24 個月服務合約

贊成 - 8 位

反對 - 1 位

屋苑助理經理趙先生表示本屋苑泳池循環系統，於 6 月份發現其中 3 號及 4 號泵相繼出現故障。經本苑駐場技工檢查後，需更換新泵以應付日常循環系統之需要，而且近日救生員發現泳池水質開始變差，故急需更換有關水泵，以保持泳池水之水質。管理委員會參考有關之報價資料，發現最便宜之承辦商是「志豐水泵有限公司」提供之水泵，但因零件原產地為中國，擔心其質素及耐用程度較為遜色，故建議使用原產地為美國之零件，但回標之承辦商提供是來自美國原裝生產之零件，只有承辦商「嘉華桑拿泳池工程有限公司」提供品牌「HAYWARD」及承辦商「域高泳池工程有限公司」提供品牌「PENTAIR」，但品牌「PENTAIR」之零件於香港亦較容易訂購，而且更換有關之過濾水泵亦有急切性之需要，故建議使用「域高泳池工程有限公司」並盡快到場維修及更換過濾泵。

泳池更換 3 號及 4 號泵工程事宜	工程金額
域高泳池工程有限公司	\$15,840
志豐水泵有限公司	\$12,800
嘉華桑拿泳池工程有限公司	\$15,600
匯美工程有限公司	\$16,000
好景工程有限公司	\$18,000

第一屆管理委員會第十一次常務會議紀錄

9.6 議決由承辦商「域高泳池工程有限公司」承接泳池更換 3 號及 4 號泵工程

贊成 - 9 位

反對 - 0 位

(後記:因承辦商「域高泳池工程有限公司」代表表示訂購有關之貨期須 6 個月,故本苑最後向由提供零件亦是原產地美國品牌為「HAYWARD」之承辦商「嘉華桑拿泳池工程有限公司」採購,價格為\$15,600。)

9.7 商討保安服務合約收費調整事宜

蕭副主席表示保安承辦商「信和護衛有限公司」早前欲向本屋苑按合約中有關條款申請因最低工資在 2015 年 5 月 1 日實施後之差額彌補。徐小姐及許委員表示承辦商在上年落標前,應考慮營運費用當中包含 2015 年為最低工資之因素及應尊重合約精神。管理公司代表李先生表示承辦商按照合約內容的條款之 4.13 項向本屋苑申請調整金額。最後管理委員會將於內務會議中與「信和護衛有限公司」商討有關細節。

會議於晚上十一時正分結束。

碧濤花園第二期業主立案法團

第一屆管理委員會



主席 梁曦文小姐

2015 年 08 月 10 日