

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會**  
**第一次常務會議記錄**

日期：二零二一年四月十二日(星期一)  
時間：晚上八時三十分  
地點：碧濤花園第一期平台(法團會議室)  
主席：曾敏儀小姐(主席)  
出席委員：林為得先生(秘書)、李振輝先生(司庫)、司徒忠宏先生、張森麟先生、黃照剛先生、李嘉倫先生(英豪有限公司授權代表)、潘佩子小姐(真理浸信會有限公司授權代表)  
缺席委員：李樹坤先生(副主席)  
管理公司代表：陳正立先生(助理管業經理)、何綺雯小姐(高級管業主任)  
蘇寶明先生(工程主任)  
會議記錄：何綺雯小姐(高級管業主任)

**(一) 通過是次會議議程：**

各出席委員一致通過是次會議議程。

**(二) 通過第九屆管理委員會第三十四次會議記錄(2021年3月18日)**

各出席委員一致通過第三十四次會議記錄。

**(三) 跟進上次會議事宜：**

NIL。

**(四) 管理公司匯報：**

**4.1 匯報管理公司人事事宜：**

管理處日班保安需 16 名人手，現欠 1 名，而夜更保安員需 12 名人手，欠 4 名。(現暫向銘鋒聘請保安員替代需要，另外於樓宇維修期間，向銘鋒聘請 3 名夜間保安)

**(五) 討論事項：**

**5.1 議決審批「樓宇維修工程」第二十一期糧單：**

管理處表示承辦商「榮利」遞交申請糧款約 HK\$204 萬左右，顧問批核第二十一期「樓宇維修工程」糧單為 HK\$1,508,746.00，「榮利」申請拆棚 93%、拉力測試 75%及避雷帶 45% 糧款。顧問是次扣減拆棚 5%、拉力測試 25%及避雷帶 30%，合共扣減約 50 萬左右。經席上委員商討後，一致通過第二十一期糧款。

**5.2** 管理處表示現時「樓宇維修工程」工程籌集資金為 HK\$89,704,321.00，當中 HK\$900 萬已進行定期存款，現時利息已有 HK\$816,886.25，可以動用流動資金約有 HK\$1,300 萬左右。管理處表示「樓宇維修工程」集資 2 個貸款單位其中一個已收到政府 70%左右批款，並即時將所批款項繳付管理處，餘下貸款政府需要整個工程完成後簽發完工紙才會發放。早前發出律師信追討「樓宇維修工程」工程集資後，現只餘下 2 個單位未繳付集資費用，1 個未能聯絡，另 1 個堅持不繳付，2 個單位未繳付 1 至 2 期集資費用約 2 至 3 萬元，已轉交律師準備安排釘契。

## 碧濤花園第一期業主立案法團

### 第十屆管理委員會

#### 第一次常務會議記錄

管理處表示除以上單位外，仍有 1 個單位因追討「榮利」賠償仍未全數繳付集資費用，早前出律師信進行追討。主席曾敏儀小姐表示管理處再詢問律師此單位可否進行釘契，因要保障屋苑可以收取集資費尾數。管理處表示會安排跟進。

**5.3** 管理處匯報露台去水喉全部單位已進行更換露台去水工程。此外，部份因私人理由不欲拆除露台或花槽外牆兩側紙皮石單位已簽署承諾書及或已由律師發出律師信確認，但於今天收到「榮利」通知有 2 個單位遺漏打拆露台兩側牆身，並已聯絡該 2 個單位補進行打拆，惟 2 個單位業主均表示不進行打拆，管理處亦已將不欲拆除露台或花槽外牆兩側紙皮石承諾書送予上述單位，有待於今個星期簽回，若上述單位未有於限期內簽署，管理處將通知律師出信確認。

**5.4** 主席曾敏儀小姐表示於拆棚後有部份單位申請外牆搭棚進行裝修工程，管理處必須要求單位業主簽署「搭棚及外牆工程之申請及責任承擔」，搭建棚架只可使用平爆螺絲或掙爆螺絲，不可使用拉爆螺絲。主席曾敏儀小姐表示日後所有單位申請裝修，管理處必須指派工程部往單位視察是否有違規改建裝修及並拍攝外牆拖工後狀況，才可發回裝修按金，如有違規情況需要向法團匯報商討跟進方案。管理處表示會安排跟進。

**5.5** 管理處表示有業主希望法團可以協助解決「榮利」將浴室煤氣喉出口位置收窄，因根據賣買文件並附有相片顯示該煤氣喉出口應有 380mm X 380mm 面積，並認為該位置不屬於外牆位置，「榮利」維修時應預留煤氣喉出口供業戶使用。主席曾敏儀小姐表示管理處先詢問顧問張先生及律師意見，假若是需要預留煤氣喉出口會要求「榮利」跟進。

#### **5.5 商討平台種植樹木安排事宜:**

管理處表示於上次會議已提及「榮利」進行花槽防水工程，並通過不保留 8 棵樹木，故向植美索取建議種植樹木包括:欖仁樹、錦葉欖仁、黃花楓鈴木。主席曾敏儀小姐表示種植樹對花槽結構及防水有影響建議種植灌木植物，席上委員建議日後種植不同顏色勒杜鵑、茉莉花、米仔蘭、茶花丹、花葉鴨腳木及花葉非洲茉莉，並預留位置於農曆年時種植桃花。主席曾敏儀小姐表示管理處先與花王姜師父商討種植數量，預算今年年尾種植。管理處表示會安排跟進。

#### **5.8 議決訂購園藝植物:**

管理處表示花王姜師父建議補回種植枯萎植物，包括:地下大門盆栽，平台網球場及遊樂場補回金連翹，近泳池外圍 2 個花槽種植法蘭西菊，近百利閣花槽種回紅繼木，植美報價如下:

種類	單價	數量	金額
門口正門 天竺葵	HK\$15.00	12	HK\$180.00
平台花槽			
法蘭西菊	HK\$15.00	120	HK\$1,800.00
金連翹	HK\$12.00	120	HK\$1,440.00
紅繼木	HK\$8.00	50	HK\$400.00

主席曾敏儀小姐表示因泳池位置及百利閣位置仍有工程進行，故建議先補回網球場及遊樂場金連翹，以及地下大門 12 盆盆栽。經席上委員商討後，一致通過上述安排。

## 碧濤花園第一期業主立案法團

### 第十屆管理委員會

#### 第一次常務會議記錄

#### 5.9 議決更換天台梯間及升降機房百葉窗事宜:

管理處表示因更換雅碧閣、百利閣、金蘭閣天台梯間及升降機房百葉窗不包括於是次外牆維修工程合約內，故本處已向下列 3 間承辦商索取報價單以作有關工程，報價分析如下：

更換雅碧閣、百利閣、金蘭閣 3 座天台百葉窗工程共 15 隻

	先鋒鋁窗	榮利	合利
更換玻璃百葉窗	--	\$91,200	\$140,000
更換鋁質百葉窗	\$57,300-	--	--
更換 316 不銹鋼百葉窗	\$88,000	\$118,800	\$160,000
以上報價需使用大維修棚架及配合工期，已包承辦商自行購買保險			

管理處表示先鋒建議使用鋁質百葉窗，原因是百葉窗外已經有一塊擋風板，而且鋁質物料會較為耐用及價錢相宜。經席上委員商討後，一致通過更換鋁質百葉窗，並由「先鋒」承辦工程，費用為 HK\$57,300.00。

#### (六) 電腦小組匯報

##### 6.1 管理處電腦系統及屋苑網頁事宜:

管理處已張貼有關通告通知各業戶親臨本處提取上述登入帳號及密碼。截止現時，登記之業戶有 305 名。

#### (七) 其他項目

##### 7.1 定期存款事宜:

管理處表示法團 1100 萬定期存款將於 2021 年 5 月 3 日到期及 700 萬定期存款將於 2021 年 5 月 24 日到期詢問續期安排。主席曾敏儀小姐建議再續 3 個月。經席上委員商討後，一致同意上述安排。

##### 7.2 商討百利閣 1F 單位用途事宜:

主席曾敏儀小姐表示百利閣 1F 單位百葉窗玻璃損壞需要更換，藉此亦希望將此單位簡單翻新，日後用作擺放文件及法團召開常務會議之用，現有平台法團會議室則改裝為圖書館以開放供業戶使用閱讀。主席曾敏儀小姐建議管理處先安排承辦商為 1F 單位報價更換地板、更換鋁窗、裝修廁所及油漆。經席上委員商討後，一致同意先進行報價於下次會議再作商討。

##### 7.3 屋苑優秀職員獎及退休獎金:

主席曾敏儀小姐表示鑑於管理處工程主任表示技工蔡永廣工作表現持續進步，故建議向其發放優秀職員獎。經席上委員商討後，一致通過派發 HK\$800.00 獎金以示鼓勵。管理處表示清潔部馮麗明已服務屋苑 24 年將於 2021 年 4 月 30 日退休，詢問法團是否有退休獎金。經席上委員商討後，一致通過派發 HK\$1,000.00 退休獎金。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會**  
**第一次常務會議記錄**

7.4 管理處表示幼稚園遞交學校校園外裝修設計圖，因部份外圍設計涉及使用屋苑公眾部份，故需要法團審批申請，預計工程將於本年7至8月份展開。主席曾敏儀小姐表示幼稚園外有兩個地台空格供幼稚園使用，希望「華懋代表」李先生翻查地契資料該地台空格業權誰屬，以便釐定日後地台維修安排。經席上委員商討後，一致通過幼稚園校園外裝修設計圖。

7.5 管理處表示關於人事安排，因「華懋」於旗下樓盤實施生日假期。「華懋」代表李先生補充集團人力資源部調查到其他物業管理公司對於員工福利情況，亦希望可為同事爭取更好福利，故已於全資管理物業已開始實施生日假期，但部份由法團管理的物業需要得到法團同意才可提供此福利，故此於是次會議冒昧提出屋苑自聘同事可以享有1天生日假期。主席曾敏儀小姐表示不認同發放多1天生日假期，因屋苑同事工作繁忙人手亦緊拙，參考其他公司對於生日安排送生日蛋糕、生日餐或生日利是，上述安排比放1天假期更適合。此外，主席曾敏儀小姐表示同事加班，希望改以補薪代替補假，因屋苑人手已緊拙，如同事仍需要補假更加人手不足，由管理處制定規限加班計算安排、晚膳及車資安排等，此外，晚上12時後因緊急事故回屋苑處理加班建議以1.5計算，同事每次加班由經理審批再遞交報告予法團參閱，生日同事安排派發利是金額再作商議。「華懋」代表李先生回應對於法團對同事補假或補薪都歡迎的，只要法團通過意向我們便會切實執行，批核方面一直由主管負責處理，將來涉及計算時薪會由行政部以現時薪金計算。經席上委員商討後，一致同意上述安排，待管理處草擬計劃書後於下次會議再作商討。

(八) 訂立下次會議日期：

8.1 管理委員會表示下次會議日期稍後再作決定。

會議於當日晚十時四十分結束。

碧濤花園第一期業主立案法團  
第十屆管理委員會 主席



曾敏儀