

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會第一次業主特別大會會議記錄**

日期：二零二一年十月二十三日(星期六)  
時間：下午三時三十分  
地點：碧濤花園第一期下層停車場康樂室  
主席：曾敏儀小姐  
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、潘佩子小姐(真理浸信會有限公司授權代表) 李嘉倫先生(英豪有限公司授權代表)

管理公司代表：陳正立先生(助理物業經理)、何綺雯小姐(高級物業主任) 黃慧賢小姐(物業主任)、楊碧芹小姐(文員)、黃仙花小姐(文員)  
亞迪雅工程顧問公司代表：張子華先生、羅國熙先生  
民政事務署代表：張靜文小姐(沙田民政事務署聯絡主任)  
會議記錄：黃慧賢小姐(物業主任)

本苑單位總業戶：694 戶  
總出席及授權出席戶數：207 戶(佔本苑總業戶: 29.8%)  
本苑總業權份數：17,300 份  
總出席及授權出席之業權份數：3,459 份

### **會議內容**

大會正式開始前，主席先向台下出席業主表示，法團所有委員包括主席本人在是次大會都沒有持有授權書代表其他業戶投票，而法團各委員只持有自己單位的投票權，期望各業主運用自己手上一票選出自己心目中的選擇。

隨後，助理物業經理陳先生向台下業主匯報當時出席戶數有 29.8%，已超過法例規定開會法定戶數，並隨即宣告會議正式開始。

#### **議程(一): 議決是否進行「幼稚園天面防水工程」 【議程(1)獲得通過後才進行以下議程(2)】**

在投票前，陳經理先向台下業主匯報幼稚園天面情況。幼稚園天面防水多年沒有執修，近年每當下大雨時，幼稚園有嚴重的天花牆身滲漏及天花有石屎爆裂情況。在研究此工程，本苑亦有邀請大維修顧問公司「亞迪雅」給予工程上的意見。在會議期間，業戶對於工程的疑問可即場舉手發問，顧問公司會協助解答。陳經理亦簡單講述幼稚園天面施工內容及程序：先打鑿天面找出滲水源頭，其後做防水層及英泥沙批盪。最後，會舖上隔熱磚。此方案較其他方案全面解決問題，及其防水保固期較長。

主席講述於業主特別大會會議前，管理處及法團舉辦了三次講解會講解本次投票內容。主席亦補充說明根據大廈公契 Comment Part 第 26 項 b)iii) 列明大廈內天台乃是公用地方，因此幼稚園天面部分屬於屋苑負責。如公用地方引起令私人地方有損壞，本苑需負責及賠償。由見及此，屋苑需要維修幼稚園天面，避免再令幼稚園有滲漏情況。

在沒有業戶提問下，主席宣佈開始投票。

**碧濤花園第一期業主立案法團  
第十屆管理委員會第一次業主特別大會會議記錄**

在倒數截止投票及其後宣佈議程(一)投票結果：

方案	贊成	反對	廢票
所得業權份數	2217 份	994 份	0
百份率	69.56%	30.44%	

**結果：通過幼稚園天面防水工程。**

**議程(二):揀選「幼稚園天面防水工程」承辦商**

因通過幼稚園天面防水工程，主席隨即開始討論議程(二)：揀選「幼稚園天面防水工程」承辦商。陳經理宣佈共有 15 間承辦商投標。

有業戶提問是否今日所有投票的工程都有保固期？

由顧問張先生解答「停車場及地渠維修工程」有一年的保固期。完工後，本苑會有 10%費用(保固金)保留至保固期後才支付予承辦商。而「平台泳池防水工程」有一年的保固期加五年的防水保養期。

在倒數截止投票及其後宣佈議程(二)投票結果：

公司	新貴	榮源	德保	建豐	昇基	寶盛
所得業權份數	2750	23	264	0	0	0
百份率	87.72%	94.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

公司	達興	BTB	健明	貝登	中力	瑋業
所得業權份數	0	0	0	0	0	0
百份率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

公司	輝煌	捷升	榮利	廢票
所得業權份數	0	0	98	8
百份率	0.00%	0.00%	3.13%	

**結果：通過委聘「新貴建業工程有限公司」為幼稚園天面防水工程承辦商。**

**議程(三)：議決是否進行「平台泳池防水工程」 【議程(3)獲得通過後才進行以下議程(4)及(5)】**

主席提議台下業主可對議程(三) 議決是否進行「平台泳池防水工程」進行發問。

有業戶反映維修泳池防水工程前本苑有否做到過勘察報告，建議做多少及多大範圍？雅碧閣 E 單位及 F 單位對下的花槽最近幾次做過一次防漏工程，為何近日又再起泥再種的工程，是否前幾年沒做好需翻做或重做呢？因此認為今次維修泳池防水工程有需要做一次勘察報告評估決定工程的項目內容。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會第一次業主特別大會會議記錄**

主席表示花槽近日起泥的原因是因為大維時有些植物及泥土受到污染，因此需起泥作更換全新泥土再種，而並非又有漏水或重做的情況。

「亞迪雅」顧問張子華先生向業戶表示對於平台泳池並沒有做一連串大型的勘察，因地台滲漏情況用目測已可清晰發現。張子華先生亦表示目前泳池只有地台滲漏，池膽暫未發現有滲漏情況，因此標書有項目選擇，業戶可選擇是否連池膽也一併做防水翻新工程。不過池膽表面之紙皮石已有脫落的情況，及泳池已使用多年，因此建議如進行泳池防水工程，可考慮一併進行池膽防水翻新工程。

有業戶亦詢問停車場天花共有多少面積受到泳池滲漏而需進行翻新工程？是次工程結構維修是否進行全部翻新或局部翻新？

顧問張子華先生向業戶表示停車場天花現有大概有 8-10% 部分需要翻新，而是次標書的施工方案會選用有爛補爛的方式進行翻新，亦即是局部翻新。

在沒有業戶對議程三有提問，主席宣佈開始議程三的投票。在倒數截止投票，投票結果如下：

方案	贊成	反對	廢票
所得業權份數	2390 份	782 份	0
百份率	75.35%	30.44%	

**結果：通過進行「平台泳池防水工程」。**

**議程(四)：議決選擇「平台泳池防水工程」主項目(方案 A 或 B)**

因通過平台泳池防水工程，隨即開始議程(四)：議決選擇「平台泳池防水工程」主項目(方案 A 或 B) 投票，兩個方案只可揀選其中一個，否則當廢票計算。

主席向各業主解說，方案 A 只做池面，不做池膽。除了池面做防水工程外，所有泳池邊的花槽，泳池內外圍牆牆身都會重新鋪上麻石條工程，另外鐵器亦會做翻新工程。泳池範圍內的鐵器不會更換全新，只會油漆作翻新。花槽外之紙皮石會全部鏟起，再重新鋪上麻石條；花槽內會先做防水，再鋪上仿石磚。但現時種植的棕櫚樹將會考慮移除，因懷疑樹根已生長過多，引致花槽的石屎爆裂。待工程完成，泳池內的花槽將考慮改種植矮小的灌木植物，避免再種大樹令花槽石屎爆裂而有漏水情況。

方案 B 是除了做池面外，池膽亦一併做防水工程。期間，顧問張先生向各業主展示泳池的磁磚樣板。「寶盛」及「德保」承辦商均向同一間磁磚公司取貨，所以模擬完工圖片是一模一樣。主席向各業主解說，在與各承辦商會面期間，大部分承辦商建議池面和池膽同時做防水工程較好。雖然，現時池膽沒有滲漏情況，待日後池膽需要維修時，池面有可能因此而弄花；加上夾口可能會接合不完整。不過，主席認為各業主應有選擇權，因為方案 A 及方案 B 的最低投標工程金額大概相差 \$90 萬。

**碧濤花園第一期業主立案法團  
第十屆管理委員會第一次業主特別大會會議記錄**

在倒數截止投票及隨後宣佈議程(四)投票結果：

方案	方案 A	方案 B	廢票
所得業權份數	1282 份	1957 份	0
百份率	39.58%	60.42%	

**結果：通過揀選「方案 B」為平台泳池防水工程的主項目。**

**議程(五)：揀選「平台泳池防水工程」承辦商**

主席對議程五中的承辦商提供額外的資訊。主席稱在會面各承辦商時，第一間承辦商「建豐」自稱是二判公司，即是其公司並沒有任何技工，如中標工程後再判給第三者做。此類公司實力有限，更有機會有收錢後不支付的風險，導致工程延誤。因此主席建議各業主除考慮工程金額之餘，亦需考慮當中的風險。第二間承辦商「寶盛」有做泳池經驗-維多利亞公園泳池；第三間承辦商「德保」曾在本苑承接多項工程，過往的質量亦相當不錯，例如樓層天花、電櫃、污水渠及食水喉。面試時，「德保」承辦商負責人沒有改變，過去的表现亦是相當不錯，具責任感及跟進效率亦相當高。

在沒有業戶對議程五有提問，主席宣佈開始投票。在倒數截止投票及宣佈揀選「平台泳池防水工程」承辦商，投票結果如下：

公司	建豐	寶盛	德保	健明	達興	新貴	中力
所得業權份數	146 份	880 份	1738 份	0 份	0 份	0 份	0 份
百份率	5.01%	30.21%	59.66%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

公司	昇基	輝煌	廢票
所得業權份數	0 份	0 份	0
百份率	0.00%	0.00%	

**結果：通過委聘「德保建築有限公司」為平台泳池防水工程承辦商。**

**議程(六)：議決是否進行「停車場及地渠維修工程」【議程(6)獲得通過後才進行議程(7)、(8)及(9)】**

主席正式宣佈開始議程六是否進行「停車場及地渠維修工程」之討論。主席補充說明，現時屋苑需要通渠十分頻密，地渠內通過 CCTV 系統亦探照出地渠情況愈來愈惡劣。如本苑再不維修地渠問題，隨時有渠井倒塌的機會。過去本苑曾經有渠井倒塌，污水流向城門河而影響水質及魚類。當時大廈有做臨時修補，暫時解決問題。另外，當地渠淤塞時，低層住戶單位會有污水倒湧入屋情況發生。

有業戶提問如沒有車位業權份數是否亦需支付「停車場及地渠維修工程」費用？主席解說根據公契條文，各業戶需按其業權份數支付公用地方維修的工程費用。比如業主單位業權份數 23 份加車位業權份數 1 份，該業戶便需支付 24 份的業權份數的工程費用。而大廈的公共部分共佔 59 份業權份數，法團需在屋苑戶口支付該 59 份業權份數的費用。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會第一次業主特別大會會議記錄**

在沒有業戶對議程六有提問，宣佈開始投票。隨後，在倒數截止投票及宣佈議決是否進行「停車場及地渠維修工程」，投票結果如下：

方案	贊成	反對	廢票
所得業權份數	2343 份	842 份	2
百份率	73.56%	26.44%	

**結果：通過「停車場及地渠維修工程」。**

**議程(七)：議決選擇停車場及地渠維修工程項目(方案 A 至 C，3 選 1)**

- A) 地渠更換及維修工程+停車場結構維修工程+停車場油漆工程+停車場升降機大堂翻新(全做)
- B) 地渠更換及維修工程+停車場結構維修工程
- C) 地渠更換及維修工程+停車場結構維修工程+停車場升降機大堂翻新

主席向各業主解說停車場油漆工程及停車場升降機大堂翻新屬於粉飾工程，並非急切。但方案 A 與方案 B 比較之下，每戶大概每月多支付\$600 左右，就可令整個屋苑的外觀一致光鮮。加上，如日後屋苑再翻新，工程費用會更昂貴。

有車位業戶提問車場天花的外露喉管會否更換？

顧問張先生稱本次標書內項目並沒有包括更換車場天花的外露喉管。車場天花的外露喉管於八年前曾更換一次，如提問的業戶車位對上有喉管滲漏應該是大維修前幼稚園的廁所地台有滲漏引致，於大維修後該問題已維修完成，應該沒有滲漏。如清潔部附近位置天花喉管再有滲漏情況出現，就是喉管本身問題，本苑在日常保養維修及更換就可以解決問題。隨即，宣佈開始議程七之投票。

在沒有業戶對議程七有提問，宣佈開始投票。議決選擇停車場及地渠維修工程項目，投票結果如下：

方案	A	B	C	廢票
所得業權份數	938 份	1605 份	516 份	0
百份率	30.66%	52.47%	16.87%	

**結果：通過「方案 B」為停車場及地渠維修工程項目。**

**議程(八)：揀選「停車場及地渠維修工程」承辦商**

主席就有關議程(八)：揀選「停車場及地渠維修工程」承辦商的資訊補充講解。於十間投標商內，其中一間承辦商「中力」於地渠維修工程相對有經驗，及有維修中的場地進行視察。可視察場地的維修項目與本苑相似，因此委員林先生、工程監督羅先生及陳經理曾到聯邦花園(干德道半山區)視察。



**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會第一次業主特別大會會議記錄**

工程監督羅國熙先生表示當日視察工程已接近完工階段，可視察部分並不多。當天主要視察了二個重要部分：

部分一) 重建沙井後，仍有幾個工序，包括機械式高水壓清洗管道、無坑式內壁補管道工程及開坑式更換管道工程 (OPEN UP)。“OPEN UP”意思是其回泥水情況。當日所見，即是照片一所見的情況是重新鋪上泥水的情況，其收口邊位及表面都是平滑，總結手工屬不錯的。

部分二) 工程期間的保護措施。當日顧問有與當場的註場監工了解，(中間圖片所見)所有工程範圍對上都有使用帆布遮擋，減少塵埃飛揚。如有需要，更會增設抽風系統。

綜合以上因素，工程監督羅先生對「中力」處理地渠維修工程之評價屬良好。隨即，工程監督羅先生邀請到場的業主可就停車場及地渠維修工程提出疑問。

有業戶提問就「中力」承辦商曾進行的地渠維修工程是否與屋苑是次標書內所有施工方法一致？工程監督羅先生稱是，該屋苑的地渠維修工程與本次標書內的所有施工方法是一模一樣。該屋苑的地渠亦與本苑地渠一樣曾有使用 CCTV 作探照勘察。

在點票期間，有業戶提出是否計劃車場增設充電式汽車車位。

主席解答因屋苑內的電掣箱沒有額外的電量應付充電式汽車車位，如要增設必需要重新拉電線，其工程費用十分昂貴。另外，屋苑內的車場沒有太多空餘位置增添後加額外的電箱及增添車位，因此暫時無法計劃實行。

宣佈揀選「停車場及地渠維修工程」承辦商，投票結果如下：

公司	新貴	中力	亞洲	建豐	健明	保林	竣鴻
所得業權份數	517 份	2266 份	0 份	0 份	0 份	0 份	0 份
百份率	18.56%	81.34%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

公司	昇基	達興	仁昌	廢票
所得業權份數	1 份	1 份	1 份	0
百份率	0.04%	0.04%	0.04%	

**結果：通過委聘「中力發展工程有限公司」為停車場及地渠維修工程承辦商。**

**議程(九)：議決由業戶集資支付「停車場及地渠維修工程」費用**

有業戶提問議程九為什麼需要業戶集資而不使用屋苑資金支付？

主席解說屋苑資金現時有 1,700 多萬，是足夠支付所有工程費用。如扣除「幼稚園天面防水工程」、「平台泳池防水工程」及只做地渠更換及停車場結構維修工程(方案 B)，大概剩下 900 多萬。如停車場各業主決議連停車場油漆加停車場升降機大堂翻新(方案 A)，屋苑資金大概剩下 400 多萬。400 多萬的盈餘是存在危機及風險，故需考慮增加管理費，從而跟隨通漲及增加儲備基金。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會第一次業主特別大會會議記錄**

另外，大廈仍有很多地方需要維修，亦需要大量的資金。即使停車場及地渠維修工程由屋苑負責支付，日後的維修工程亦需要集資。例如屋苑前堂地下大堂因為漏水問題而日漸殘舊、10號及11號升降機亦因風季時雨水曾多次滲入升降機機內，幸好大廈有保險賠償，不然需花費幾十萬元維修。10月的兩次8號風球亦曾有雨水滲入升降機槽內，因此日後大廈亦需籌備翻新屋苑前堂地下大堂，金額大概300萬。此外，平台地下紅色地磚亦需要維修，因紅色地磚範圍較大，需維修金額亦不菲。因大維修期間，「榮利」損壞了部份地磚及有延誤工期之賠償，目前顧問仍與大維修承辦商商討賠償方法。因此，法團暫時仍未決議方向，但必定會進行維修紅色地磚。主席提出，各座天台之防水層亦有老化情況，此問題亦需維修。綜合種種問題，屋苑需要有充足的儲備金，因此對於「停車場及地渠維修工程」費用是否由業戶集資支付，需要投票決議。

主席更提出待天台防水完成後，屋苑會於各座天台安裝太陽能板增加屋苑收入。屋苑有意參加中電公司舉辦的「綠適樓宇基金」資助計劃，中電公司以\$5一度電收購。但計劃需快速決定，於2021年11月底前向中電公司提交相關申請。安裝太陽能板承辦商將不會收取任何安裝費用及維修費用，不過中電公司回贈予屋苑的金額需分攤六成給承辦商。承辦商給予的計劃書提到，屋苑12年大概有100萬收入，但購買太陽能之成本是70多萬加每年支付3-4萬維修費。而承辦商有二百多萬收入。故法團會考慮是否自資購入系統，日後將向各業戶匯報。

有業戶提問如所有項目都通過，總施工時間大概需時多長時間？

顧問張先生回答停車場及地渠維修工程大概需用6個月時間完成。但工程期間會有較多塵埃產生，受影響之車輛需暫泊在時租車位，不過本苑只約有20個時租車位，工程是否能按預期完成需要車位安排配合。幼稚園天面防水工程相對簡單，大概只需要兩個月時間。最後，泳池防水工程亦於下年度泳季前完成工程。

有業戶提問各座門口頂之簷篷何時安排安裝？

主席解說因較早前位於將軍澳一屋苑經理因盜取屋苑資金數百萬個案，因此管理公司製定新採購程序，以致招標時間延長。如急切性的工程，法團會在常務會議中通過，盡快處理。

在沒有業戶對議程九有提問，隨即宣佈議程九投票正式開始。在點票期間，主席稱現時大堂翻新完善，為保持大堂外觀一致，法團提醒各業主不可於新信箱門上貼上任何裝飾物。另外，法團不會考慮安排電鑽牆身懸掛物品而影響新鋪的牆身磚。

宣佈議決由業戶集資支付「停車場及地渠維修工程」費用，投票結果如下：

方案	贊成	反對	廢票
所得業權份數	1386份	1411份	2
百份率	49.55%	50.45%	

**結果：不通過由業戶集資支付「停車場及地渠維修工程」費用。**

會議於當日下午六時四十分結束。

碧濤花園第一期業主立案法團  
第十屆管理委員會第一次業主特別大會會議記錄

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

---

曾敏儀