

碧濤花園第一期業主立案法團

第十屆管理委員會

第二次常務會議記錄

日期：二零二一年五月十二日(星期三)
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：李樹坤先生(副主席)、林為得先生(秘書)、李振輝先生(司庫)、司徒忠宏先生、黃照剛先生、李嘉倫先生(英豪有限公司授權代表)、
缺席委員：張森麟先生、潘佩子小姐(真理浸信會有限公司授權代表)
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) 通過第十屆管理委員會選舉暨第九屆管理委員會第二次業主周年大會

(2021年3月27日)及第十屆管理委員會第一次會議記錄(2021年4月12日)

各出席委員一致通過第十屆管理委員會選舉暨第九屆管理委員會第二次業主周年大會(2021年3月27日)及第十屆管理委員會第一次會議記錄(2021年4月12日)

(三) 跟進上次會議事宜：

沒有事項須要跟進。

(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」第二十二期糧單：

管理處表示承辦商「榮利」遞交申請糧款 HK\$2,518,819.00，顧問批核第二十二期「樓宇維修工程」糧單為 HK\$1,803,137.00，顧問是次扣減拆棚、拉力測試、清洗磁磚、窗邊吱膠及伸縮蓬(以上各項工種按比例及進度扣減)，合共扣減 HK\$715,682.00。經席上委員商討後，一致通過第二十二期糧款。

5.2

管理處表示現時「樓宇維修工程」工程籌集資金為 HK\$89,735,779.00，當中 HK\$900 萬已進行定期存款，現時利息已有 HK\$816,886.25，現仍有約 HK\$500 萬左右工程費用未支付予「榮利」。管理處表示「樓宇維修工程」集資除 2 個貸款單位仍待政府批出餘款外，所有欠集資費單位已全數繳付維修費用。

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第二次常務會議記錄

5.5 議決下車場 8 號車位側樓梯底打針防水工程:

管理處表示接獲下車場 8 號車位業主反映其車位側有嚴重漏水情況，經視察後有多處明顯裂痕及漏水。管理處已向下列承辦商索取報價，報價分析如下：

下車場 8 號車位側樓梯底打針防水工程			
承辦商	達麗	多寶德	貝登
金額	HK\$5,500.00	HK\$9,000.00	HK\$18,000.00

經席上委員商討後，一致通過上述工程由「達麗」進行工程。

5.8 議決聘任地渠維修工程顧問:

管理處表示已於 5 月 3 日發出報價單招聘顧問，並安排於 5 月 7 日進行現場視察，只有一間毅志建築師事務所到場。工程顧問工作包括：

1 服務範圍

- 1.1 為地渠維修工程提供顧問服務包括籌劃、撰寫招標規格及監管施工質量
- 1.2 核對工程物料品牌、型號及數量
- 1.3 核對地渠維修工程批核的施工圖則
- 1.4 提供工程監督報告(每月)
- 1.5 覆核、檢查及現場確認承建商提供的工程施工報告
- 1.6 檢核地渠維修工程的驗收
- 1.7 監督地渠維修工程的施工進度
- 1.8 監督地渠維修工程的投訴
- 1.9 監督、檢查及檢驗的施工位置僅限於合理情況安全可達或已緊設合適的工作平台/棚架

2 工作會議

- 2.1 出席及參與工作會議 (顧問及承建商工程會議)
- 2.2 出席及參與法團會議 (法團、顧問及承建商工程進度會議)

3 工作、文件及報告

除上述各項服務外,服務費用報價已包括下項工作及文件

- 3.1 工程監督報告的編制、修訂及匯報。

亞迪雅工程顧問有限公司	毅志建築師事務所	量築工程顧問樓
\$60,000-	\$65,000-	\$100,000-

經席上委員商討後，一致通過由「亞迪雅」為地渠維修工程顧問。

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第二次常務會議記錄

5.9 議決聘任游泳池翻新工程顧問:

管理處表示已於5月3日發出報價單招聘顧問，並安排於5月7日進行現場視察，只有一間毅志建築師事務所到場。工程顧問工作包括:

1 服務範圍

- 1.1 為游泳池翻新工程提供顧問服務包括籌劃、撰寫招標規格及監管施工質量
- 1.2 核對工程物料品牌、型號及數量
- 1.3 核對游泳池翻新工程批核的施工圖則
- 1.4 提供工程監督報告(每月)
- 1.5 覆核、檢查及現場確認承建商提供的工程施工報告
- 1.6 檢核游泳池翻新工程的驗收
- 1.7 監督游泳池翻新工程的施工進度
- 1.8 監督游泳池翻新工程的投訴
- 1.9 監督、檢查及檢驗的施工位置僅限於合理情況安全可達或已緊設合適的工作平台/棚架

2 工作會議

- 2.1 出席及參與工作會議 (顧問及承建商工程會議)
- 2.2 出席及參與法團會議 (法團、顧問及承建商工程進度會議)

3 工作、文件及報告

除上述各項服務外,服務費用報價已包括下項工作及文件:

- 3.1 工程監督報告的編制、修訂及匯報。

亞迪雅工程顧問有限公司	毅志建築師事務所	量築工程顧問樓
\$50,000-	\$80,000-	\$180,000-

主席曾敏儀小姐表示建議日後泳池翻新工程草擬標書，會安排將工程分拆多個項目報價，以便日後可以選擇維修項目。經席上委員商討後，一致通過由「亞迪雅」為游泳池翻新工程顧問。

5.10 議決幼稚園天面(3座大樓BC單位天井對出)防水工程:

管理處表示接獲幼稚園反映其單位天花多處位置滲水，經視察後為3座大樓BC天井地台老化引致，管理處初步向「榮利」索取報價費用為HK\$363,850.00。現因部份天井位置仍未拆棚，故暫時仍未進行招標。此外，幼稚園屋頂亦有兩個花槽，經詢問「華懋」法律部表示BC天井及屋頂花槽均屬於屋苑公眾部份，早前法團亦有意將屋頂兩個花槽起泥後封板，管理處詢問「榮利」初步報價約20多萬，管理處會將BC天井及屋頂花槽一併進行招標報價，於下次會議供管理委員會進行表決。席上委員一致同意。

管理處補充幼稚園內平台範圍外花槽，經詢問「華懋」法律部表示屬於幼稚園業權範圍，管理處亦已通知幼稚園潘校長，潘校長表示會詢問法律意見。

碧濤花園第一期業主立案法團

第十屆管理委員會

第二次常務會議記錄

(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 306 名。

(七) 其他項目

7.1 議決平台花槽位更換及新做花槽去水喉工程:

管理處表示現時平台大維修工程包括翻新 12 個花槽，但花槽內去水喉不包括於此工程內，早前管理處聯絡以往承造花槽翻新工程承辦商「多寶德」報價，但回覆表示未能安排報價。管理處亦向「榮利」索取報價費用為 HK\$64,000.00(維修方式與以往不同)，此外，亦邀請富有經驗承辦商「順鴻」報價，費用為 HK\$54,000.00(與過往翻新方式一樣)。經席上委員商討後，一致通過上述工程由「順鴻」進行工程。

7.2 商討大堂翻新設計事宜:

管理處表示「榮利」遞交兩個大堂牆身及地台雲石設計模型樣板予管理委員會參考。經席上委員商討及揀選後，已落實兩個設計模式，以及冷氣機明出風口設計。管理處表示「榮利」預算於 6 月中展開大堂翻新工程，稍後將草擬揀選大堂翻新設計問卷予法團參閱及審批，預算於 5 月尾前派發予各業戶。席上委員一致同意有關安排。

7.3 清潔額外 1 名人手安排事宜:

管理處表示早前管理委員會同意額外聘請一名清潔工人至 6 月，詢問 7 月至 12 月是否繼續增聘一名清潔工人。現時以合約價聘請每月 HK\$18,600.00。經席上委員商討後，一致通過繼續額外聘用 1 名清潔工人。

7.4 商討百利閣 1F 單位裝修事宜:

管理處表示就百利閣 1F 單位裝修已向承辦商索取報價如下:-

公司	先鋒	合利	榮利
金額	\$88,660 (只造鋁窗、露台趟門及欄河)	\$457,800 (不造鋁窗可扣減\$35,000)	\$669,130

主席曾敏儀小姐建議先更換鋁窗以免雨季來臨時引致單位水浸損壞。經席上委員商討後，一致同意先由「先鋒」進行更換鋁窗、露台趟門及欄河。

主席曾敏儀小姐表示稍後與各委員先往百利 1F 單位視察後再決定裝修安排。席上委員一致同意。

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第二次常務會議記錄

7.5 管理處表示早前「榮利」貨車入閘時，因貨車車身較長而當值保安按動了自動起閘掣，引致閘杆自動落下撞向車身導致閘杆損壞，現已由駐場技工維修改短裝回，詢問委員是否需要訂購新閘杆。經席上委員商討後，一致認為可暫時使用不需更換。有委員提出停車場保安未待車主拍入閘咭便自動起閘予車輛進出停車場，此舉對保安構成嚴重影響，要求管理處跟進。管理處表示會向有關同事作出訓示。

7.6 管理處表示於4月12日常務會議提案，重新審視現時員工超時工作及補假安排，建議以補薪形式取代現時沿用的補假方式，以確保管理處日常能維持足夠工作人手，管理處就此已草擬建議書，預算以薪補假由6月1日起生效，所有補償津貼以薪金每小時攤分計算，比例為1:1，如超時工作於11時後至上午7時期間，則額外獲取定額\$100的凌晨額外津貼。有委員建議凌晨超時工作認為需以比例1:2補薪津貼。

(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。

會議於當日晚十時五十分結束。

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

曾 敏 儀