

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會**  
**第四次常務會議記錄**

日期：二零二一年七月十四日(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)、黃照剛先生、司徒忠宏先生、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：張森麟先生  
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)  
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第三次會議記錄(2021年6月14日)**

各出席委員一致通過第十屆管理委員會第三次會議記錄。

**(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」第二十四期糧單：**

管理處表示承辦商「榮利」遞交申請糧款 HK\$1,659,231.00，顧問批核第二十四期「樓宇維修工程」糧單為 HK\$653,925.00，顧問是次扣減棚架(天井位置執修吊船費用)、鋪磚洗磚(部份幼稚園平台位置)、平台牆身及天花執修、花槽防水及避雷針(以上各項工種按比例及進度扣減)，合共扣減 HK\$1,005,306.00。經席上委員商討後，一致通過第二十四期糧款。

**5.2** 管理處表示現時「樓宇維修工程」工程已支付予榮利 HK\$79,177,800.00，當中 HK\$900 萬保固金已進行定期存款，現仍有約 HK\$100 萬左右工程費用未支付予「榮利」。

**5.3** 管理處表示雅碧閣、百利閣及金蘭閣大堂已張貼一份室內收回問卷及執修進度表，進度表內以紅色(未完成執修)、綠色(完成執修)及白色(沒有交回問卷)識別進度，「榮利」完成執修後會交回問卷予管理處，之後管理處便會致電有關單位確認完工，如遇有業戶對於執修仍有不滿意或仍有額外要跟進情況，管理處會轉交由工程監督跟進。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會**  
**第四次常務會議記錄**

**5.4 議決審批「大堂翻新工程」第一期糧單:**

管理處表示承辦商「榮利」遞交申請 20%糧款 HK\$346,050，當中申請包括根據合約內訂明乙方提交概念圖則後，甲方需支付 10%糧款，及甲方確認深化圖則後，甲方需同時另外支付 10%糧款。管理處表示經詢問「亞迪雅」顧問張先生意見，張先生表示認為「榮利」要求申請 20%糧款合理，但「榮利」遞交批核信抬頭是管理處，故需要待「榮利」修改回抬頭為「亞迪雅」後，顧問張先生才會作出審批。主席曾敏儀小姐表示是次大堂翻新工程並沒有聘請「亞迪雅」為顧問，為何會由顧問張先生審批。管理處表示顧問張先生因法團有聘用工程監督為大堂進行工作，故可以為法團審批「榮利」糧款，如法團認為不需要自行審批顧問便不會發出批核信件。此外，管理處表示有關深化圖則 10%糧款，於較早前「榮利」已遞交一批深化圖則，包括派磚圖、派線圖、派瓦圖，但當中有委員對部份圖則未完全同意，但顧問張先生意見圖則一定有些修改，認為現時「榮利」已遞交深化圖則已可以批出糧款。經席上委員商討後，一致通過第一期糧款。

**5.5 議決車場長距離控制系統保養服務合約:**

管理處表示鑑於祥興電子電器工程有限公司「車場長距離控制系統」保養將於 2021 年 8 月 31 日到期，該公司現提供一份為期一年續約保養合約予管理處，保養期由 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日為期一年，每月保養費 HK\$3,450.00，全年費用為 HK\$41,400.00。(舊合約費為每月保養費 HK\$3,450.00，與舊合約價錢相同維持不變)。

保養期包括:-

訂約人負責在合約期內委派合資格工程人員替保養大廈就上述系統提供每月一次之例行檢查，確保系統運作正常。

辦公時間內提供 12 次在當日落單維修在下一個工作天內到達的免費維修系統檢查服務。如要求承辦商即日到場緊急維修，則收取以下費用(辦公時間及非辦公時間緊急維修服務，額外傳召及其他須另收費用的維修服務之收費):

- 辦公時間內收到維修要求後提供 2 小時內到達的維修服務，每次收費為 HK\$800。
  - 辦公時間內收到維修要求後提供 4 小時內到達的維修服務，每次收費為 HK\$600。
  - 辦公時間內提供下一個工作天額外到達的維修服務，每次收費為 HK\$400。
- 假期及非辦公時間內的緊急維修服務每次收費為 HK\$1,500。

管理處已向下列承辦商索取報價，報價分析如下：

車場長距離控制系統保養服務合約			
公司	富美	金輝	海怡
金額	並未提供	並未提供	並未提供

經席上委員商討後，一致通過由「祥興電子電器工程有限公司」承辦，保養期由 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日為期一年，每月保養費 HK\$3,450.00。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會**  
**第四次常務會議記錄**

**5.6 議決百利閣 L4 升降機更換二合一保險門刀工程:**

管理處表示百利閣升降機 L4 無法運行，經升降機保養承辦商「捷運」檢查後，發現 L4 升降機機身的二合一保險門刀及險門刀組件均損壞，引致升降機門無法關上，因此需報價更換費用為 HK\$25,300.00。經席上委員商討後，一致通過由「捷運」更換百利閣 L4 升降機更換二合一保險門刀工程。

**5.7 議決香精噴霧機續約事宜:**

管理處表示香精噴霧機合約將於 2021 年 7 月 31 日屆滿，以往香精噴霧機服務一直由「能多潔」提供，分別用於各座上下車場大堂及平台大堂(9 個)、管理處對出平台大堂(4 個)、康樂室(1 個)及男女廁所(2 個)合共 16 個。副主席李先生提出香精噴霧機沒有實際用途又不能殺細菌，故建議停止使用。經席上委員商討後，一致通過終止與「能多潔」香精噴霧服務。

**(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 308 名。

**(七) 其他項目**

**7.1 議定期存款安排事宜:**

管理處表示法團 1100 萬及 700 萬定期存款將於 2021 年 8 月 5 日及 8 月 24 日到期，詢問法團續期安排。

主席曾敏儀小姐表示將現時 1100 萬定期存款回撥 100 萬往法團儲蓄戶口以備支出，餘下 1000 萬定期 1 個月，而 700 萬定期於 8 月 24 日才到期，留待下次常務會議再作決定。主席曾敏儀小姐表示管理處先詢問匯豐銀行定期 3 個月與定期 1 個月年利率是否有分別，如 3 個月利息較高便定期 3 個月。經席上委員商討後，一致同意上述安排。管理處表示會安排跟進。

**7.2 雅碧閣、百利閣及金蘭閣清拆門口圓拱形擋水簷蓬工程:**

管理處表示因三座大堂門口圓拱形擋水簷蓬阻礙「榮利」搭建吊船進行天井執修工程，故需要報價將擋水簷拆除。管理處已向下列承辦商索取報價，報價分析如下：

雅碧閣、百利閣及金蘭閣清拆門口圓拱形擋水簷工程					
承辦商	合利	榮利	多寶德	環衛	旭光
金額	HK\$25,000	HK\$74,000	HK\$84,000	沒有回覆	未能回標

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**第十屆管理委員會**  
**第四次常務會議記錄**

經席上委員商討後，一致通過由「合利」進行雅碧閣、百利閣及金蘭閣清拆門口圓拱形擋水簷蓬工程。

**7.3 雅碧閣、百利閣及金蘭閣更換平台大堂防火門工程:**

管理處表示因三座大堂翻新工程不包括更換防煙門及設施房門，故需要另行報價進行更換。管理處已向下列承辦商索取報價，報價分析如下：

雅碧閣、百利閣及金蘭閣更換平台大堂防火門工程					
承辦商	多寶德	合利	榮利	環衛	旭光
金額	HK\$85,500	HK\$88,200	HK\$135,000	HK\$189,500	未能回標

經席上委員商討後，一致通過由「多寶德」進行雅碧閣、百利閣及金蘭閣更換平台大堂防火門工程。

**7.4 議決百利閣 1F 單位裝修工程:**

主席曾敏儀小姐查詢百利閣 1F 單位裝修安排情況。管理處表示於上次會議管理處已索取報價如下:-

公司	合利	榮利
金額	\$349,800	\$669,130

管理處表示早前各委員往百利 1F 單位視察裝修安排後，委員張先生已反對上述報價，並對裝修安排有意見，故只安排進行了更換鋁窗工程。主席曾敏儀小姐表示先表決承辦商之後再往單位視察落實工程細節。經席上委員商討後，一致通過由「合利」進行百利閣 1F 單位裝修。

**7.5 主席曾敏儀小姐表示為著加強 P1 樓梯出口安保需要，建議於平台大堂裝修期間約 2 個月日、夜班各增加 1 名保安員看守 P1 樓梯。經席上委員商討後，一致通過上述安排。**

**7.6 管理處匯報上下車場多個車位內違例擺放雜物問題，現時分別有兩種違例擺放，(一)車場公眾地方，管理處行使公契權力，張貼通告拍攝影相後，便會清理有關雜物。(二)車位業權範圍內，以往一直有諮詢陳律師之意見，因該位置是私人業權範圍，公契並沒有權限可以清理車位內雜物，為一地契上有限制列明車位內只可以停泊汽輻(單車不屬於)，管理處只能定期張貼信函及致電勸喻車主將雜物清走，不能擅自將其車位內物品清走。如車主屢勸不改長遠方法建議進行法律行動，發出律師信後再嚴重出禁制令。管理處表示現時上下車場車位內合共約有 60 多個車位內有擺放雜物。**

秘書林先生提出管理處繼續不斷跟進違例擺放問題，此外，將車位內嚴重擺放雜物先拍攝再於會上討論進行法律行動。經席上委員商討後，一致同意上述安排。

碧濤花園第一期業主立案法團  
第十屆管理委員會  
第四次常務會議記錄

(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。

會議於當日晚十時四十五分結束。

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

