

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第二十七次常務會議記錄

日期：二零二四年一月十七日(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：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：李樹坤先生(副主席)、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：吳避月小姐(行政主任)、陳孔仕先生(物業經理)、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二十六次會議記錄(2023年11月29日)

各出席委員一致通過第十屆管理委員會第二十六次會議記錄。

(三) 跟進上次會議事宜：

沒有事項須要跟進。

(四) 討論事項：

4.1 議決「第一至三座平台紅磚防水工程」第五期糧單：

管理處表示「中力」申請第五期糧單，審批2023年10月26日至12月13日糧款，「中力」第一至三座平台紅磚防水工程已完成。顧問批出第五期糧款 HK\$112,579.00。主席曾敏儀小姐表示待地台磚面清潔確定完成後才安排發放。經各委員商討後，一致同意上述安排。

4.2 議決「安景街大堂翻新工程」第五期糧單：

管理處表示「現代」申請第五期糧單，審批2023年11月12日至12月15日糧款，「現代」申請一般措施、平水測量及開墨線、新造防水批盪、鋪設磁磚/石材、平台出口兩則石膏板燈槽及LED燈帶、平台樓梯位置供應及安裝316不銹鋼框、電力裝置、新做鋁質天花、安裝燈盤、油漆。顧問批出第五期糧款 HK\$196,540.00。經各委員商討後，一致通過批出第五期「大堂翻新工程」糧款。

4.3 議決「駐場工程監督服務費」12份糧單：

管理處表示「亞迪雅」已遞交12月份「駐場工程監督服務費」糧單，每月費用為HK\$55,000.00。經各委員商討後，一致通過批出12月份「駐場工程監督服務費」糧單。

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第二十七次常務會議記錄

4.4 議決「平台泳池防水工程」第七期糧單(保固金):

管理處表示收到「德保」申請「平台泳池防水工程」保固金 \$ 436,402.10，早前「德保」已聯同顧問一同到泳池平台完成保固期完結前勘察，並已將地台缺陷作出執繕完成。經各委員商討後，一致通過批出「平台泳池防水工程」第七期糧單。

4.5 議決發放「屋苑外牆大維修工程」保固金:

管理處表示承上次會議法團要求管理處已發出通告，並收到約 5 個業戶以電話(上述業戶已曾向「榮利」進行法律追討，最終已有裁決結果)及 1 個業戶律師信反對發放上述保固金。因此，管理處詢問「榮利」有關與本苑業戶法律訴訟跟進情況，「榮利」表示所有法律訴訟已有裁決並已履行裁決要求，現時並沒有任何與本苑業戶訴訟跟進並向本處發出電郵確定。管理處亦有詢問「鍾沛林」陳律師意見，陳律師表示工程已全部完成必須向承辦商發回保固金。經各委員商討後，一致通過發放「屋苑外牆大維修工程」保固金。

4.6 議決泳池循環泵系統維修工程:

管理處表示泳季結束後，管理處接獲「創昇」收池報告。報告顯示泵房內大池口水渠閘制及吸池喉閘制有滲水、兒童池 1 及 2 號循環泵出水急輪有老化及有滲水中情況，及水簾泵出入水喉亦出現彎曲現象。由於泵房閘掣等設備都已使用多年，及有老化情況，隨時無法開水及引致泵房有滲水情況，為避免下年度泳季運作，「創昇」建議全部更換。管理處已向 4 間承辦商索取報價，報價分析如下：

議決泳池循環泵系統維修工程	
創昇泳池服務有限公司	HK\$71,500
盈力泳池有限公司	HK\$77,900
長河	拒絕回覆
寶豐	沒有回覆

經各委員商討後，一致通過由「創昇」進行泳池循環泵系統維修工程。

4.7 議決泳池公司「創昇」嘉許信:

管理處表示泳池保養及救生員服務(泳季)已於 2023 年 10 月 15 日順利完結。在服務期間，「創昇」泳池公司與管理處一直保持良好合作，對該公司人手安排及處事能力，十分滿意。此外，有 2 名泳池救生員黃延軒及楊志青表現良好，勤力、有禮及有責任心，保持整體泳池清潔，特別颱風結束後迅速清理池面工作。因此，管理處建議如同以往以法團名義向「創昇」泳池公司及其 2 名救生員頒發嘉許信，以示表揚其良好服務表現。經各委員商討後，一致通過向「創昇」發出嘉許信。

碧濤花園第一期業主立案法團

第十屆管理委員會

第二十七次常務會議記錄

4.8 議決平台樓底橫陣天花及樓底天花石屎維修後加工程:

管理處表示橫陣樓底天花石屎維修工程已在進行中，顧問表示由於上次檢察橫陣期間近金蘭閣其中一條橫陣未有裂痕谷起情況，但在上述工程開始期間，承辦商發現上述不在維修之列之橫陣磚身有裂痕谷起情況，而其他樓底天花亦有裂痕谷起情況，現時顧問會先叫承辦商「貝思」打開飾面磚，再檢查石屎剝落情況。因此，可能需要今次工程期間以後加工程方案一次過完成。經各委員商討後，一致通過平台樓底橫陣石屎維修為後加工程。而樓底天花要向其他承辦商索取報價作比較。

4.9 商討業主周年大會事宜:

管理處表示擬定於2024年3月2日(星期六)下午3時正，於下車場康樂室舉辦第十一屆管理委員會選舉暨第十屆管理委員會第二次業主周年大會。管理處亦已詢問「鍾沛林」陳律師可於上述日期出席周年大會。

是次大會建議議程如下:

1. 主席報告及本苑財務報告
2. 議決委聘核數師審核2023年屋苑賬目
3. 通過業主立案法團第十一屆管理委員會委員人數
4. 選出業主立案法團第十一屆管理委員會委員
5. 選出第十一屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫各壹名
6. 主席宣佈上屆委員退職，新一屆委員就職進行餘下議程
7. 議決通過聘請日夜更保安承辦商
8. 議決選擇日夜更保安承辦商(如議決(8)獲得通過)
9. 議決申請人向政府申請EV屋苑充電易資助計劃
10. 議決授權申請人的管理委員會兩位委員代表簽署資助計劃申請表及相關文件
11. 議決申請人與政府簽訂申請須知初步資助協議
12. 議決授權申請人的管理委員會兩位委員代表簽署初步資助協議
13. 議決授權最少兩位有關樓宇業主開設專用銀行帳戶，以收取資助計劃款項

管理處表示本苑現時已向環保署提交「EV屋苑充電易資助計劃」申請表，並提交相關文件，但因向政府申請「EV屋苑充電易資助計劃」必須於業主立案法團大會或全體業主大會上，通過所有列明於附錄一內第一至第三部分所述的於周年大會上進行決議，所以有關申請仍在排隊中，只要提供大會通過之所需決議給環保署有關申請便開始處理審批。主席曾敏儀小姐表示EV屋苑充電易資助計劃的第三部份所述需要進行聘請承辦商招標並有合約價，故此建議留待再下一次召開業主大會才進行表決第三部份之決議，今次大會先表決第一及第二部份內容。經各委員商討後，一致通過上述業主周年大會議程及安排。

4.10 商討農曆新年醒獅安排:

管理處表示今年將於2024年2月11日大年初二(星期日)中午1時正舉辦「新春醒獅團

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第二十七次常務會議記錄

拜活動」早前已於群組內同意由「嚴浩宏洪拳國術會」進行龍獅表演費用為 HK\$8,998.00。新春食品早前已於群組內同意向「新華燒臘」照往年一樣訂購 2 隻金豬、2 隻燒鵝及 2 隻貴妃雞，費用合共 HK\$8,600。此外，亦會訂購飲品及水果派發予業戶。此外，管理處聯絡雅碧閣業主梁先生並答應今年繼續書寫揮春，並定於 2 月 4 日及 5 日(星期日及一)下午 2 時至 4 時 30 分於平台進行寫揮春活動。

另外，由於舉辦上述活動舉辦日期為大年初二(星期日)，因此，管理處職員需要在假期期間回屋苑幫手工作，現時一般物管公司需職員在農曆新年假期(初一至初三)期間回來工作，會以 1 比 2 時薪比例作為假期加班費律貼，因此，建議有份參與今年農曆新年活動之管理處職員可得到上述律貼。經各委員商討後，一致通過上述安排。

全年活動經費	2023
新年醒獅	HK\$23,958.21
中秋節	HK\$19,202.80
聖誕節	HK\$49,793.40
合共	HK\$92,954.41

主席曾敏儀小姐表示因今年大堂進行翻新未能訂購桃花擺放，建議於平台第一至三座大堂訂購盆桃擺放以增加節日氣氛。管理處表示可先詢問園藝保養「百花園藝」是否可訂購。經各委員商討後，一致通過上述安排。

(五) 其他項目

5.1 議決管理處電腦保養服務:

管理處表示管理處電腦保養將於本年 2 月 14 日屆滿，管理處已向「朗輝科技有限公司」索取 2 年合約報價 2024 年 2 月 15 日至 2026 年 2 月 14 日，每月保養費為 HK\$1,500，總費用為 HK\$36,000.00。(*往年每月保養費為 HK\$1,400.00，增加 HK\$100.00) 經各委員商討後，一致通過由「朗輝科技有限公司」承辦管理處電腦保養服務。

5.2 管理處表示於去年 9 月 8 日黑雨襲港期間，上車場 219、228、229、230、231、252、253、及下車場 250 車位天花滲水引致天花油漆滴至上述車輛車身。當時已即時安排清潔進行清理。但仍有部份車身未能完全清潔乾淨。現接獲上車場 252 索償(HK\$1,000)及上車場 229 索償(HK\$2,500)。保險公司亦已回覆不過墊底及不會賠償。經各委員商討後，一致通過日後所有因滲漏引致車輛損壞，依據以往程序進行先向保險公司遞交索償申請，如保險公司不賠償，管理處最多只可就不同個案最多賠償 HK\$800-HK\$1000，如有關車主認為賠償不合理，可向小額錢債處申請索償，待法庭判決後再作跟進。管理處表示會安排跟進。

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第二十七次常務會議記錄

- 5.3 管理處表示有雅碧閣業戶反映，假若單位洗手間爆咸水喉引致室內水浸會有藍色水(藍泡泡)留在室內地方，要求大廈不要放藍泡泡入咸水內。主席曾敏儀小姐表示屋苑使用藍泡泡主要原因現時水務處供應廁水源於城門河一帶，廁水有大量微生物故此屋苑已於10多年前已使用藍泡泡殺菌，故暫不會考慮取消此安排，亦未能做到個別單位可停用藍泡泡服務。
- 5.4 跟進上次會議有關於百利閣7樓有單位裝修後，於走廊加裝及改裝佔用公共空間事宜，管理處已發出律師信，該業主暫仍未有回覆還原安排。此外，管理處亦會繼續向其他有改裝、加裝及佔用走廊單位發出信函要求還原。
- 5.5 管理處表示近日雅碧閣及百利閣升降機均有損壞情況，收到部份業主反映希望可以更換升降機以改善情況。主席曾敏儀小姐表示亦有收到業主向她反映升降機情況，但由於早年已進行升降機優化工程，而且更換全新升降機需要龐大費用，因此暫不考慮全面更換升降機，或者可進行升降機部件優化工程。
- 5.6 法團表示有關都市固體廢物收費後，管理處購入一些指定垃圾膠袋供業戶購買，於廚餘方面業戶可自行購入家用廚餘機解決問題。
- (六) 訂立下次會議日期：
- 6.1 管理委員會表示下次會議日期稍後再作決定。

會議於當日晚十一時二十分結束。

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