

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**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會議記錄**

日期：二零二四年三月二日(星期六)  
時間：下午三時三十分  
地點：碧濤花園第一期下車場康樂室  
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、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：陳孔仕先生(物業經理)、何綺雯小姐(高級物業主任)、黃慧賢小姐(物業主任)、衛國權先生(文員)、陳宇婷小姐(文員)  
律師行代表：陳志華律師(鍾沛林律師行)  
民政事務署代表：張靜文小姐(沙田民政事務署聯絡主任)、梁可盼小姐(沙田民政事務署聯絡主任)  
會議記錄：黃慧賢小姐(物業主任)

## 會議內容

### 議程(一):

#### 主席報告

管理公司代表陳孔仕先生表示是次出席業主大會業主人數為 95 戶，佔全體業主 13.7%，並已符合法例《建築物管理條例 344 章》規定法定出席人數 10%，因此陳孔仕先生宣佈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正式開始，並介紹是次大會出席的沙田民政事務署聯絡主任張靜文小姐及梁可盼小姐，處理本苑法律顧問陳志華律師及碧濤花園第一期第十屆管理委員會之主席、司庫、秘書及出席之委員。

主席報告方面，法團主席曾敏儀小姐表示過去兩年多的任期內，本苑已完成多個優化改善翻新工程，包括「外牆維修翻新工程」、「平台大堂翻新工程」、「停車場天花維修工程」以及最近剛竣工之「平台地面防水翻新工程」，完成這些維修工程後對本苑居住質素大大提升。至於「安景街大堂防水翻新工程」雖然有太多不似預期情況及問題出現，但本法團仍努力不懈，工程預計在今年 5 月尾完成。

法團主席曾敏儀小姐表示預算今年香港經濟仍處於困難時期，本苑居民生活面對一定的壓力，故今年凍結調整本苑管理費。日後，法團將繼續採取穩健作風，並會不時檢討各項財務政策，以使本苑可保持屋苑收支平衡。

法團主席曾敏儀小姐表示近日接獲不少業主反映屋苑豢養狗隻問題。由於豢養狗隻單位數量與反對屋苑豢養狗隻人數均有不少數，法團日後會依照大廈公契指引處理。此後，當管理處接獲投訴而證實事件屬實，有關業戶需將狗隻遷離屋苑。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**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會議記錄**

**議程(一):** 再者，法團近來亦接獲不少車位業主對車位內放置私人雜物有極大反映。甚至，個別業戶更已向地政處反映，而地政處亦曾到相關車位巡視及發出警告信。如地政處巡視時發現車位使用人未有將私人物品搬離，地政處會對車位進行法律行動(如俗稱釘契等)。

另外，有個別業戶自行將樓層走廊之牆身進行更改及加建設備，此行為亦違反大廈公契，一經發現有關業戶必須立即還原原貌。如有不合作者，屋苑進一步採取法律行動。因此，如業戶有不清楚公共位置或私人位置劃分或是否可改建，可立即向管理處查詢。

**本苑財務報告**

在屋苑財政方面，法團主席曾敏儀小姐表示現時定期戶口有HK\$6,000,000.00，儲蓄戶口HK\$ 1,168,127.14，往來戶口HK\$ 8,115.69，上述資金已包括法團及管理公司戶口賬目合共有HK\$ 20,500,030.11。

**議程(二): 省覽 2021 年及 2022 年度屋苑核數賬目**

2021 年及 2022 年度的屋苑賬目由李湯陳會計師事務所核數，並得主席曾敏儀小姐及司庫李振輝先生以確認屋苑賬目是真實而中肯。

綜合財務報告反映屋苑 2021 年及 2022 年度的財務狀況，當中包括利潤表、資產附債表及現金流量狀況等等資訊。管理處已將財務報告展示於場外，各業主有需要可到場外參閱。

**議程(三)： 議決委聘核數師審核 2023 年屋苑賬目**

物業經理陳孔仕先生表示 2021 年及 2022 年屋苑賬目已審計完成並已張貼於會場外壁佈板上，根據建築物管理條例屋苑超過 50 個單位，就必須要通過業主大會通過議決核數師審核屋苑賬目。

物業經理陳孔仕先生表示管理處已邀請以下 9 間核數師行為本苑 2023 年屋苑賬目核數作出報價，只有「許清安會計師事務所」及「李湯陳會計師事務所」作出回標報價。「許清安會計師事務所」報價為\$11,500，而「李湯陳會計師事務所」報價為\$14,200。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**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會議記錄**

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

<b>承辦商</b>	<b>業權份數</b>	<b>百份比</b>
許清安會計師事務所	1771 份	85.72%
李湯陳會計師事務所	295 份	14.28%
廢票	0 張	

**結果：通過委聘「許清安會計師事務所」審核 2023 年度屋苑賬目。**

**議程(四)：通過業主立案法團第十一屆管理委員會委員人數**

法團主席曾敏儀小姐表示今屆有一名業主新參選為陳文盛先生。屋苑陳經理表示現時有 9 名業主參選了第十一屆管理委員會委員。席上陳律師表示根據法例規定屋苑總單位超過 100 戶，管理委員會成員必須最少 9 名成員管理，但不設上限。根據法例規定如沒有業戶反對或即場報名登記參選，就可括免投票，並自動當選人數維持 9 名管理委員會委員人數及續任下一屆委員會成員。

在沒有業戶即場反對及即場報名登記參選的情況下，陳律師表示**第十一屆管理委員會委員人數為 9 人。**

**議程(五)：選出業主立案法團第十一屆管理委員會委員**

陳律師表示根據建築物管理條例（第 344 章），如管委會的委員人數與候選人的數目相同，便無須進行投票，所有候選人當作獲委任為管委會委員。

曾敏儀小姐希望所有候選人自我介紹，讓在席業戶了解管委會成員：

- (1) **曾敏儀小姐**-已任法團主席 18 年，之前曾任職律師樓法務助理，約 8 年前轉型開設企業顧問公司，公司業務主要為上市公司及大型公司做上市規劃，架構重組及開設私人公司秘書工作，公司已營運 10 多年。
- (2) **李樹坤先生**-李先生因病而未能出席，由曾敏儀小姐代表介紹，李先生於未退休前為東湖集團董事，東湖為一間大型飲食業集團，李先生退休後熱愛運動，多年擔任法團副主席一職，並於會議中給予不少意見。
- (3) **李振輝先生**-居住本苑 23 年亦參與法團司庫工作 18 年，之前工作為的士商人，現已退休，現在主要擔任法團司庫工作。

## 碧濤花園第一期業主立案法團

### 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會議記錄

- (4) **林為得先生**-居住本苑 29 年亦參與法團工作已有 6 年，現時擔任秘書一職已 2 年，於未退休前於大陸設廠生產外國訂單，現時為退休狀態。
- (5) **黃照剛先生**-黃先生從事醫管局工作，於 2015 年開始參與管理委員會工作，平日法團會議務必抽空出席及給予不少意見。
- (6) **司徒忠宏先生**-居於本苑 27 年，於 2011 年開始參與管理委員會工作，因本身工作為電腦技術員，故亦會協助屋苑網頁以及電腦方面操作並給予意見。
- (7) **李嘉倫先生**為英豪有限公司代表-英豪有限公司為華懋集團全資公司，華懋亦是碧濤花園第一期發展商，現時仍擁有數十個車位。華懋集團一直與法團保持友好關係，當法團遇到建築初期之問題時，華懋集團亦竭盡所能為屋苑出一分力。
- (8) **潘佩子小姐**為真理浸信會有限公司-於碧濤花園第一期幼稚園擔任校長已有 14 年，於 2020 年幼稚園辦學團體亦正式成為業主，並於 2011 年開始參與管理委員會工作。
- (9) **陳文盛先生**-於本苑居住 2 年半有多，今年參加法團希望出一分力，從事商務工作。陳先生於其他屋苑亦有參與管理委員會工作，因此望加入碧濤花園第一期管理委員會後，可提供協助及交流意見，令屋苑運作更好。

物業經理陳孔仕先生在倒數 3 聲後，出席各業戶均沒有反對情況下，陳志華律師宣佈以上已登記的 9 名候選人正式成為第十一屆管理委員會委員。

#### 議程(六)：選出第十一屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫各壹名

陳志華律師表示將於 9 名委員內選出第十一屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫各壹名，首先選出主席一職，在即場詢問業主是否有提名，現場業主提名曾敏儀小姐為新一屆主席，詢問曾敏儀小姐亦願意，陳志華律師最後倒數 3 聲後場內仍沒有反對或異議，故通過曾敏儀小姐成為主席。副主席於其餘 8 名委員內選出，曾敏儀小姐提名李樹坤先生繼續為新一屆副主席，陳志華律師最後倒數 3 聲後場內仍沒有反對或異議，故通過李樹坤先生為副主席。陳志華律師表示下一個選出秘書，秘書一職可以非委員及非業主都可以，並在即場詢問業主是否有提名，曾敏儀小姐提名林為得先生繼續為新一屆秘書，陳志華律師最後倒數 3 聲後場內仍沒有反對或異議，故通過林為得先生為秘書。最後選出司庫，曾敏儀小姐提名李振輝先生續任，成為新一屆司庫，陳志華律師最後倒數 3 聲後場內仍沒有反對或異議，故通過李振輝先生為司庫。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**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會議記錄**

被委任第十一屆管理委員會之主席、副主席、秘書及司庫姓名如下：

姓名	職位
曾敏儀小姐	(主席)
李樹坤先生	(副主席)
林為得先生	(秘書)
李振輝先生	(司庫)

**議程(七)：主席宣佈上屆委員退職，新一屆委員就職以進行餘下議程**

法團主席曾敏儀小姐宣佈第十屆管理委員會之委員正式退職。新一屆委員就職以進行餘下議程。

**議程(八)：議決通過聘請日夜更保安承辦商：**

於會上有業主提問聘請日夜更保安承辦商費用較自聘保安員費用高，為何仍有此提議。

法團主席曾敏儀小姐表示全港聘請新保安員都十分困難，即使管理處多次登報仍未見成功聘請足夠的保安員駐守崗位。因此現時一直都需要聘用外判保安員頂替自聘保安員放假。

現時自聘保安員平均薪金介乎\$18,000 至\$19,000，相比勞工法例定立的最低工資是較高，基本每月保安總開支約需\$501,208。保安員平均年齡已達 60 歲以上，將於數年後，亦到退休年齡。

雖然聘請日夜更保安承辦商每月開支需多付約\$10 萬元，但法團仍建議聘請保安承辦商。法團主席曾敏儀小姐表示除了基本開支外，屋苑還需要為直聘保安員購買勞工保險及雙糧等支出。

此外，現時保安員服務屋苑多年，其長期服務金費用將會十分龐大。而政府亦宣佈了 2025 年後將取消長期服務金與強積金之對沖做法，因此僱主於 2025 年後需就退休人士支付長期服務金。如是次會議通過聘請保安承辦商後，屋苑仍可使用強積金對沖以支付長期服務金費用。

法團主席曾敏儀小姐補充，外判予承辦商可令人手更穩定性，承辦商亦願意給予質數教好的員工駐守本苑服務。此外，現有工作表現良好之員工，屋苑亦會向新聘請的保安承辦商盡量繼續聘用為屋苑效力。

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**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會議記錄**

直聘保安員亦大大增加了管理處的管理壓力。因管理處現時只有一名經理、一名高級主任、一名主任、2 名文員及一名技工，相對大維修時期之人手是大大減少。

在沒有業戶對議程八有提問，物業經理陳孔仕先生宣佈開始議程八的投票。在倒數截止投票，投票結果如下：

	贊成	反對	廢票
所得業權份數	1853	189	3
百份率	90.74%	9.26%	

**結果：通過聘請日夜更保安承辦商。**

**議程(九)：議決選擇日夜更保安承辦商(如議決(8)獲得通過)**

物業經理陳孔仕先生表示是次共有 3 間保安承辦商報價，詳情如下：

- (1) 最低標為「均輝保安及顧問服務有限公司」，24 個月總費用是 HK\$13,468,800 (即每年\$6,734,400, 每月\$561,200)。公司成立日期是 2014 年，是 3 間承辦商中資歷最淺的承辦商；
- (2) 次標者為「威智護衛有限公司」，24 個月總費用是 HK\$14,117,292 (即每年\$7,058,646, 每月\$588,220.5)。其是本屋苑現有的日夜更保安外撥公司，及為碧濤花園二期及三期的日夜更保安承辦商，聘用期有 6 年以上，評價亦不錯；其聘用保安員平均年齡大約 40-50 多歲；
- (3) 第三間為「南方(警衛及管業)有限公司」，總費用是 HK\$15,072,000 (即每年\$7,536,000, 每月\$628,000)。

在沒有業戶對議程九有提問下，物業經理陳孔仕先生宣佈開始議程九的投票。在倒數截止投票後，投票結果如下：

承辦商	業權份數	百份比
均輝保安及顧問服務有限公司	145 份	7.11%
威智護衛有限公司	1895 份	92.89%
南方(警衛及管業)有限公司	0 份	
廢票		0 張

**結果：通過委聘「威智護衛有限公司」為日夜更保安承辦商。**

**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**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會議記錄**

議程(十)：第一部分

(a) 議決本苑(下稱「申請人」)申請環境保護署「EV 屋苑充電易資助計劃」(下稱「資助計劃」)第一部份及第二部份所需之決議，相關決議如下：

法團主席曾敏儀小姐表示要獲得環保署充電易資助首先必須符合資格申請及召開業主大會通過。早前，管理處已向環保署了解及入紙申請資助，環保署亦初步同意。惟環保署表示碧濤花園第一期、第二期及第三期規劃為同一個屋苑申請，共 1,500 萬。而碧濤花園第三期於年前已成功申請，獲得 900 多萬，因此本苑是次申請最多可獲得 500 多萬的資助。

假設屋苑獲得 500 多萬的資助，而屋苑有 600 多個車位，獲得的資助金額是不足以支付安裝所有車位安裝電車充電裝置。但資助金額可以減少安裝之費用。因此，如需要安裝充電裝置之業戶最後亦需要繳付額外費用。

雖然目前為止，未有一個完整之計劃如何實行安排工程，但法團亦建議首先取得上述資助，因政府未來不一定再次推行資助計劃。待獲取資助後，再聘請工程顧問實地考察及策劃安裝及管理處邀請承辦商報價後，再決議安裝方案。

另外，陳志華律師表示分享其他屋苑之做法，首先屋苑需由總電錶房拉電至安裝車位上，而牆身之菲士掣則是私人安裝，及需自行向中電申請電錶計算電量，費用是由車位業主自行付款。獲得環保署資助後，屋苑仍需召開多幾次會議揀選顧問公司及決議安裝充電裝置承辦商。顧問公司工作是需評估屋苑電錶房是否有足夠電力安裝充電裝置、設計安裝方案、安裝充電裝置的可行性、評估工程費用及出標書。

有業戶提問此議程是關於車位事宜，住宅業戶是否不需要投票。

法團主席曾敏儀小姐表示根據大廈公契訂立的規定，屋苑只有一個賬戶，包括公共地方、住宅單位及車場車位等等，共 17,300 份不可分割份數，因此所有有業權之業主，包括住宅及車位的持有人，均有投票權及需按該等份之業權份數支付共用地方之任何費用。

## 碧濤花園第一期業主立案法團

### 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會議記錄

在沒有業戶對議程十有提問下，物業經理陳孔仕先生宣佈開始議程十的投票。在倒數截止投票後，投票結果如下：

	贊成	反對	廢票
所得業權份數	2116	0	0
百份率	100%	0%	

結果：通過「贊成」申請人就「EV屋苑充電易資助計劃」（下稱「資助計劃」）提出申請。

#### 議程(十)： 第一部分

(b) 決議授權(i)申請人的管理委員會兩位委員（申請須知段落 4.1(a)所描述的申請人適用）或(ii)兩位業主（申請須知段落 4.1(c)所描述的申請人適用），代表申請人簽署資助計劃申請表以及其他與申請參加資助計劃相關的文件。

物業經理陳孔仕先生表示根據環保署要求，需選出兩位委員代表申請人簽署資助計劃申請表以及其他與申請參加資助計劃相關的文件。法團主席曾敏儀小姐及副主席李樹坤先生將代表申請人簽署有關文件。

經出席各業主投票並在倒數截止投票後，投票結果如下：

	贊成	反對	廢票
所得業權份數	2019	0	0
百份率	100%	0%	

結果：通過「贊成」授權申請人的管理委員會兩位委員曾敏儀小姐(主席)、李樹坤先生(副主席)，代表申請人簽署資助計劃申請表以及其他與申請參加資助計劃相關的文件。



**碧濤花園第一期業主立案法團**  
**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會議記錄**

議程(十)：第二部分

(a) 議決申請人會與政府簽訂申請須知段落 10.2 所述的初步資助協議

經出席各業主投票並在倒數截止投票後，投票結果如下：

	贊成	反對	廢票
所得業權份數	2019	0	0
百份率	100%	0%	

結果：通過「贊成」申請人會與政府簽訂申請須知段落 10.2 所述的初步資助協議。

議程(十)：第二部分

(b) 議決授權(i)申請人的管理委員會兩位委員（申請須知段落 4.1(a)所描述的申請人適用）或(ii)兩位業主（申請須知段落 4.1(C)所描述的申請人適用），代表申請人簽署初步資助協議

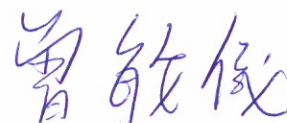
經出席各業主投票並在倒數截止投票後，投票結果如下：

	贊成	反對	廢票
所得業權份數	2017	0	2
百份率	100%	0%	

結果：通過「贊成」授權申請人的管理委員會兩位委員曾敏儀小姐(主席)、李樹坤先生(副主席)及增多一名候補申請委員林為得先生(秘書)，代表申請人簽署初步資助協議。

會議於當日下午六時十分結束。

碧濤花園第一期業主立案法團  
第十一屆管理委員會 主席



曾敏儀

