



富榮花園業主立案法團
The Incorporated Owners of Charming Garden
九龍旺角西海庭道8-16號富榮花園第六座平台業主立案法團辦事處
The Incorporated Owners of Charming Garden Office,
Podium Floor, Block 6, Charming Garden, 8-16 Hoi Ting Road,
Mongkok West, Kowloon.
Tel: 2175 7226 Fax: 2175 7616

富榮花園業主立案法團第六屆管理委員會 第七次會議紀錄

日期：二零一四年五月八日（星期四）

時間：晚上八時三十分

地點：富榮花園第六座平台業主立案法團辦公室

出席：第六屆管理委員會

黃寶通 先生 (主席)
馮國泉 先生 (副主席)
符國光 先生 (秘書)
鄭偉民 先生 (司庫)
林榮和 先生 (委員)
蘇耀德 先生 (委員)
李志強 先生 (委員)
羅惠屏 女士 (委員)
王 鋒 先生 (委員)

其士富居物業管理有限公司

張樹偉 先生 (分區經理)
楊港俊 先生 (管業經理)
吳德亮 先生 (副管業經理)
何啟源 先生 (高級管業主任)
洪耀聖 先生 (維修主任)
胡國昌 先生 (管業主任)

警衛國際有限公司

陳香生 先生
李永昌 先生

缺席：盧麗英 女士 (委員) (請假)

新恆基環境美化有限公司

莫志輝 先生
陳偉光 先生

列席業主

萬潔雲
陳德謙

記錄：何啟源

會議開始時出席委員： 黃寶通、馮國泉、符國光、鄺偉民、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒

一、 會見清潔承辦商

- 清潔公司匯報現時人手安排上已有改善，缺勤情況減少；副主席馮國泉表示最近第九座男洗手間的清潔狀況欠佳，詢問有關安排；清潔公司回覆現時會每日安排清潔洗手間五次，並在星期日進行大做工作，惟由於該洗手間通風欠佳，窗戶亦因住戶投訴而不能大開，因此臭味較難散去，將會繼續加強跟進。 清潔公司
- 委員羅惠屏表示近日發現近第 12 座花園有很多垃圾，可能是排隊接幼稚園子女放學人士做成，亦發現部份商舖門口地下污穢，如凍肉公司經常在後門擺放紙皮及食肆門外等位置，此外，最近其單位搭棚時，發現有很多尼龍箎跌下天井或平台位置；清潔公司表示會安排工人加強清潔有關商舖門口及加密清理花園次數，此外，會安排員工在拆棚工程後跟進清潔情況；委員李志強表示如商舖弄污地面，應由其自行負責，屢勸不改者可考慮發出律師信警告。 清潔公司
- 主席黃寶通詢問清潔公司收集家居垃圾的安排，清潔公司表示一般晚上 8 時半開始，而早上則一般會在 9 時後，避免太早收垃圾對住戶做成滋擾；管業經理楊先生提醒清潔公司既然現在人手上沒有問題，晚上收集垃圾時間應安排 8 時 45 分後，太早可能導致部份較遲放出的垃圾要擺放過夜。 清潔公司

二、 會見保安承辦商

- 秘書符國光表示上次會議中保安公司人事部經理曾表示在 2014 年 2 月缺勤 43 更問題是由於農曆新年期間較難請人，表示其公司對本苑甚為重視，並在會上承諾改善缺勤情況，聘請足夠人手，在 2014 年 4 月缺勤 44 更，法團在今次會議要求保安公司安排人事部經理出席，最終卻缺席是次會議；保安公司表示上次出席之人事部經理於月前離職，並提出現時的缺勤問題主要為夜更；秘書符國光表示早前有委員半夜三時巡邏 B 區控制室時發現有保安員在睡覺，其回答是休息時間，秘書符國光重申有關小休時間只是管委會體諒夜更保安員讓其有時間放鬆，不是睡覺亦發現有保安員在 B 區控制室內吸煙；保安公司表示早前已通知各保安員不應在小息時間睡覺，而在上次會議後，公司已積極招聘人手，至今已成功聘到四名隊員，惟近月卻有六名隊員離職，因此未能改善缺勤情況，最近市場上的確難以聘請保安員，相信原因為較少人願意入行。 保安公司
- 主席黃寶通表示關於保安公司如何聘請人手方面，管委會不作任何評論，但現在本屋苑嚴重缺勤的問題應如何解決？保安公司表示一般在人手不足時會外聘臨時替更，提出將會向一間質素比較高的公司外聘，希望能在短期內提高替更保安員的質素；委員李志強提出短時間內有這樣多隊員流失，是否主管人員的問題？保安公司表示本屋苑內有個別住戶要求不太合理，兼且過度干涉保安公司內部行政，部份隊員更被針對，導致工作不開心而令員工流失。 記錄
- 秘書符國光表示日前發現有 B 區閘口保安員代車主交收電腦入車停車証，事件有錄影帶證明，詢問保安公司如何處理有關問題？保安公司回覆隊員不應作出有關行為，稍後會作出調查；管業經理楊先生表示如保安員接到住戶的不合理要求，應向上級反映或向管理公司要求協助，而有關夜更保安員流失方面，可能是由於主管質素較差，保安員工作感到不快，另一問題是替更所佔比例太多，替更保安員質素較

差，兼且選擇工作崗位，欠責任心，但薪酬卻比正更保安員更高，這情況只會讓更多保安員流失，最近出現有服務本苑多年保安員離職的趨勢，保安公司須正視問題所在。

- 主席黃寶通表示保安公司知悉問題所在，卻一直沒有解決方案，是否應增加缺勤的罰則去加強保安公司補充人手的動力？管業經理楊先生表示有關缺勤的罰則是合約內訂明，如有改動必須得到雙方同意；保安公司表示增加罰則倒不如將金錢放於隊員上，提出夜更主管會於短期內更換，並會與公司商議增加夜間隊員的津貼，希望能減少員工流失，而現時本苑正更保安員的工資確比較低，會與公司研究；秘書符國光要求保安公司作出書面承諾改善有關問題；委員李志強提議若每月缺勤在十更以內，可按原有罰款，若超過十更罰則應大幅增加，讓保安公司能更積極招聘人手。 保安公司

- 主席黃寶通要求保安公司在七天內書面回覆改善缺勤問題的解決方案及服務承諾；副主席馮國泉表示應向保安公司發出第二封警告信；秘書符國光表示同意，因為保安公司自去年六月至今的缺勤情況完全未能改善，早前的保安承辦商缺勤亦沒有這樣嚴重；司庫鄭偉民表示保安公司每次與管委會會議均不能提出可行的改善方案，缺勤情況持續，若情況持續，相信難以服務至合約完成。 保安公司

三、通過第六次會議記錄

經各委員審閱後，由委員羅惠屏動議及由委員李志強和議通過第六次會議記錄，各出席委員一致贊成。 記錄

四、商討及議決事項

i) 議決服務/合約承辦商 記錄

(1) 升降機保養 記錄

- 升降機保養服務共有 5 間承辦商回標，有關資料如下：

投標承辦商	月費	安全證明書	兩年合計
1.好歷香港升降機有限公司	\$108,965.00	\$36,080.00	\$2,615,160.00
2.臺日電梯(香港)有限公司	\$111,900.00	\$20,500.00	\$2,685,600.00
3.展偉工程有限公司	\$127,000.00	\$32,800.00	\$3,048,000.00
4.電梯工程有限公司	\$172,200.00	\$32,800.00	\$4,132,800.00
5.蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司	\$184,500.00	\$22,550.00	\$4,428,000.00

- 主席黃寶通表示現時本苑的保養商為「好歷」，其工作表現頗佳，而價格方面亦比現時合約每月便宜約五千元；委員王鋒詢問管理公司如何評核承辦商過去表現；管業經理楊先生表示本屋苑由入伙至今只曾採用三間升降機承辦商，依次為「其士」、「力建」及現時「好歷」，日前已翻查維修記錄及投訴等數據，各座的停機率平均為低於 1%，表現比上一間承辦商「力建」好，委員王鋒建議往後應將資料數據化，讓各委員更易選擇承辦商；經商議後，各出席委員一致通過聘用 1.好歷香港升降機有限公司為本屋苑升降機保養商，月費為\$108,965.00，為期兩年。 記錄

(2) 消防系統 記錄

- 是項保養合約只有一間承辦商回標(裕生工程有限公司，全年服務費為\$9,900.00)；委員王鋒詢問為何上述合約只有一間回標？管業經理楊先生表示發現近年登報招標後的回標愈來愈少，是次招標以登報公開招標的方式，而在回標期滿由於只有一間承辦商取標，當時已再通知曾服務本公司的承辦商落標，惟最後仍只有一間承辦商；

秘書符國光表示由於已進行正常公開登報招標，若各委員覺得難以決定，或可考慮重新招標。

- 司庫鄺偉民表示近年的回標量一般都偏少，提議在下次招標時考慮刊登篇幅較大的廣告或刊登較長時間，希望能有更多回標；委員李志強詢問為何回標會這樣少，並詢問消防去年年檢後的維修費用；管業經理楊先生表示每年消防方面的維修費用為數萬元；分區經理張先生表示現時市場上的承辦商均傾向承接安裝新系統，而一般保養維修及年檢等合約通常金額不大，年檢後的維修項目亦需要另外進行招標，故此，承辦商不太願意承接保養工作，其他屋苑亦出現這種情況；經商議後，各出席委員一致通過來年消防系統年檢保養合約由裕生工程有限公司承接，全年服務費為\$9,900.00。秘書符國光提議來年招標後可在黃頁搜查多一點承辦商資料邀請其落標。

記錄

(3) 對講機/公共天線保養

記錄

是項保養合約只有一間承辦商回標(EC Infotech Limited，全年服務費為\$20,880.00)；主席黃寶通表示是次的回標價跟往年維持不變；經商議後，各出席委員一致通過由 EC Infotech Limited 承接本苑來年閉路電視、公共天線及保安系統保養合約，全年服務費為\$20,880.00。

(4) 發電機保養

管理公司

是項保養服務合約只有其士(機電工程)有限公司回標，全年服務費為\$63,180.00。經商議後，各出席委員一致通過由其士(機電工程)有限公司承接本苑來年發電機保養合約，全年服務費為\$63,180.00。主席黃寶通表示本苑多年亦是交由「其士」承接發電機保養合約，希望管理公司向其要求將保養費用稍為下調。

(5) 保險

管理公司

來年保險合約只有 Liberty International Insurance Ltd(代理:其士(保險顧問)有限公司)報價，四項保險合計全年總保費為\$323,300.00。委員羅惠屏提出由於是項合約的金額較大，詢問為何多年來都是只有一間公司回標；分區經理張先生回應由於本屋苑有十八座，保額十分大，願意承接的保險公司不多，而一般只有承保中的保險公司願意報價；經商議後，以舉手投票決定來年保險服務承辦商，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、馮國泉、符國光、鄺偉民、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏
反對	王 鋒

根據以上投票結果，各出席委員以大多數贊成來年屋苑保險由 Liberty International Insurance Ltd(代理:其士(保險顧問)有限公司)承保，全年總保費為\$323,300.00。主席黃寶通要求管理公司嘗試向其要求調低保費。

(6) 水泵保養

記錄

- 水泵保養合約共有三間承辦商回標，有關報價資料如下：

承辦商	全年服務費
1.聯合工程(國際)有限公司	\$54,000.00
2.志豐水泵工程有限公司	\$107,520.00
3.漢永工程	\$144,000.00

- 秘書符國光詢問三間承辦商的表現；管理公司表示三間回標商中，「聯合」及「志豐」均曾服務本屋苑，比較下「志豐」人手較多，緊急維修亦很快能派員到場，而「聯合」方面人手較少，早前屋苑發生食水故障時，早上 9 時聯絡該公司，下午 5 時才能安排工人到達；副主席馮國泉表示由於涉及食水供應，不應只考慮價格；委員王鋒詢問過去一年關於供水的整體支出；管業經理楊先生表示關於供水方面的維修支出一年大約七十多萬，包括大修水泵及維修地掣等；分區經理張先生補充「志豐」在行內比較有規模，亦有從事水泵的代理。經各委員商議後，各出席委員一致通過聘用「志豐」水泵工程有限公司為來年水泵保養承辦商，全年服務費為 \$107,520.00。

(7) 清洗水缸

是次清洗水缸合約共有 3 間承辦商回標，有關資料如下：

合約內容：食水缸每年 4 次，咸水缸每年 3 次

承辦商	全年服務費
1.聯合工程(國際)有限公司	\$113,400.00
2.志豐水泵工程有限公司	\$181,800.00
3.漢永工程	\$201,600.00

委員詢問洗水缸承辦商的表現；管理公司表示早前「聯合」清洗水缸時相信未有依足工序，曾發現其在清洗咸水缸後沒有將剩餘的污泥清除便重新注水，而「志豐」則跟得較足，清洗後會用水泵將污泥清除後方重新注水；委員蘇耀德表示最近洗水缸後，水質確比較清澈；主席黃寶通表示清洗水缸跟水泵保養選擇同一間承辦商較好，避免在發生故事時互相推卸責任；經商議後，各出席委員一致通過來年清洗水缸合約由 2. 志豐水泵工程有限公司承辦，全年服務費為 \$181,800.00；委員王鋒要求管理公司往後應將各項保養服務合約作出評核，將有關資料數據化，讓管委會易於選擇承辦商。

ii) 屋苑 7/2014-6/2015 財政預算案

- 司庫鄭偉民表示上屆管委會進行了三項較大型的維修工程，由於上述工程費用，在日常營運金內支付，以致截至 2014 年 2 月份出現赤字為 3,288,659.79，一如其本人在本年一月份會議中所述，由於政府最低工資的實施，加上物料價格上升，管理費則自入伙至今未有調整，令現時屋苑每月均有赤字出現，而在該會議內，大部份委員都贊成將部份儲備金撥入日常營運賬目內；而來年仍然會維持現時管理費不變，至於撥出多少金額入營運賬目以減輕赤字就會在業主周年大會前視乎財政狀況決定，管委會已在上次會議中開始商議開源節流的方法，而管理公司已承諾在來年財政預算將經理人酬金由預算支出的 3% 減至 2.5%，每月屋苑可節省一萬二千元左右，惟來年財政年度雖然暫不加管理費，但相信下年政府檢討最低工資時，可能會再對屋苑財政構成壓力，當然管委會依然會盡力減少不必要的開支，但往後增加管理費應勢所難免。

- 主席黃寶通表示上屆管委會的三項維修工程近一千二百萬均在日常營運賬目支付，其實有關工程應在維修基金賬目內支出，下次業主大會將議決儲備金撥入日常營運賬內，而有關來年預算案會張貼大堂及網站十四天，若沒有其他意見，會在今年 7 月開始實行，雖然來年仍維持不增加管理費，但下一年卻可能需要增加。 記錄

- 委員羅惠屏詢問預算案內，清潔支出項目內停車場及商舖只佔小部份，為何住宅卻要支付較大的份額；管理經理楊先生表示有關分數是按照公契的比例；分區經理張先生補充一般會按實際的人手分配，如有分不到的按公契的比例去分；委員羅惠屏提出商舖很影響清潔，住宅用戶支付大部份金額去維修洗手間，但使用的卻多是商舖，認為並不公平；主席黃寶通提出管理公司可就有關的分數作出微調。 管理公司

iii) 聘請法團顧問律師 記錄

有關法團常年法律顧問，管理公司從網上索取資料，其後邀請了十多間律師行報價，最後有 6 間回覆，有關資料如下：

律師行	全年服務費
1.梁鄧蔡律師事務所	\$8,000.00
2.鍾兆雄律師行	\$10,800.00
3.林錫光 陳啟鴻律師行	\$12,500.00 (方案 1)\$4,000.00 (方案 2: 不包括出席會議)
4.禰氏律師行	\$20,000.00
5.趙、司徒、鄭律師事務所	\$30,000.00
6.鍾沛林律師行	\$69,550.00

經各委員商議後，各出席委員一致通過聘請 1.梁鄧蔡律師事務所為法團常年法律顧問，全年服務費為\$8,000.00。

iv) 加強 A、B 區雜物站管控事宜 管理公司

主席黃寶通表示管理公司已提交有關管控建議，惟有關方案尚需研究，會再作討論；司庫鄭偉民表示在加設閉路電視後，雜物確比早前減少，但仍發現雜物站時有混雜泥頭，建議管理公司先作出圍封及限定開放時間。

v) 召開業主周年大會事宜

經各委員商議後，業主周年大會定於本年 8 月 31 日舉行。 記錄

五、管理公司工作匯報

- 屋苑大門密碼已於 24/4/2014 更改。 記錄

- 有關滅蚊工作方面現時安排滅蟲承辦商每月進行一次全屋苑滅蟲及兩次花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油。 記錄

- 有關維修項目，4 月份已完成清洗各座食水缸、第 1 座更換 4 吋食水閘掣及食水加壓泵起動掣、第 13 座更換 4 吋食水減壓掣、第 15 座更換 3 吋咸水 Y 隔及已完成更換第 1-18 座天台發電機排氣喉。 記錄

- 2014 年 4 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 24/4/2014)： 記錄

類別	單位數目	金額
住宅	55	\$104,070.00
車場	8	\$7,540.00
商舖	3	\$4,923.00

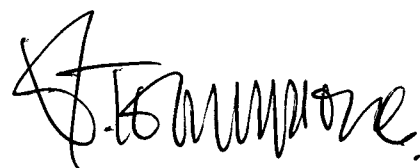
- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/4/2014)

類別	2014 年 4 月份 入稟個案	金額	截至 2014 年 4 月底 入稟追討管理費餘額/個案	4 月份收回 管理費金額/個案
住宅	2	\$5,610.80	\$345,636.50/124	\$0/0
車場	0	0	\$0/0	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

六、其他事項

- 委員王鋒表示今年的蚊患比較嚴重，認為滅蚊噴霧的工作較為馬虎，並詢問現時捕蚊器的數量及效用；秘書符國光表示亦曾多次觀察噴霧滅蚊工作，發現只噴植物頂部，而噴射速度亦太快，其實蚊蟲大多在植物底部滋生，應往植物底部噴射；管理公司回覆現時運作中有二十部捕蚊器，捕蚊的效能只是一般，根據食環署職員所述，其實防蚊工作最重要是不讓其產卵，清除漬水及在水井放蚊油等，此外，有關滅蟲噴霧方面現時由「莊臣」承辦，會在下次滅蚊噴霧時，要求承辦商更有效地進行。
- 司庫鄭偉民表示最近有花圃較多枯黃植物，可聯絡承辦商提交改善建議供管委會審閱；管理公司表示早前已向園藝公司要求提交園藝改善工程建議。
- 管理公司匯報有關有線電視用戶未能接收港台電視方面，雖然有線電視回覆可作免費接駁，惟訊號須由屋苑提供，經保養商初步報價，屋苑需要支付近一萬元工程費，管理公司認為應有其他安裝方式，故此會繼續向有線爭取；而有關「NOW」的免費電視方面，早前接到通知「NOW」可能考慮在本苑作試點，免費為屋苑安裝設施接收。
- 管業經理楊先生表示有關更換節能照明方面，將會相約承辦商與管委會會面商討屋苑節能計劃，而有關加裝燈箱供商戶租用方面，稍後會將建議派發各委員參閱，此外，近日接收到有住戶反映希望法團能借出房間讓其舉辦免費補習；秘書符國光表示屋苑除法團辦公室外，其他房間均沒有消防設備和保險，並提出童軍方面現只招得數名隊員，管理公司需詢問童軍負責人開班人數，若太久未能開班，管委會會考慮終止本苑童軍旅團。
- 主席黃寶通表示接到有業戶反映希望屋苑能借出房間供居民進行裝修工程時存放物品之用，管理公司可研究其可行性及條款等；委員王鋒查詢車位及設備房雜物擺放問題；管理公司回覆設備房的雜物已全部清走，車位違例擺放則會跟進。

會議於晚上 10 時 30 分結束。



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
主席 黃寶通