



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 第十次會議紀錄

日期：二零一四年十一月五日（星期三）

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

馮國泉 先生 (副主席)

符國光 先生 (秘書)

盧麗英 女士 (委員)

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)

缺席：黃寶通 先生 (主席)

鄺偉民 先生 (司庫)

列席業主

顏文娟

高義來

萬潔雲

郭玉蓮

記錄：何啟源

會議開始時出席委員：馮國泉、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏

副主席馮國泉表示會前接到委員盧麗英通知，表示接到司庫鄭偉民短訊，內容為主席因事未及返港，將缺席是次會議；是次會議會由副主席馮國泉主持，各出席委員沒有其他意見。

一、商討及議決事項

i) 補選秘書及委員空缺

- 副主席馮國泉表示符國光先生早前因私務繁忙，故辭退委員職務，惟得知現時問題已經解決，因此動議符國光填補管委會委員空缺，並由委員羅惠屏和議，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

記錄

贊成	馮國泉、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成符國光補選為第六屆管理委員會委員。

- 副主席馮國泉動議及由委員李志強和議委員符國光補選為管委會秘書，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

記錄

贊成	馮國泉、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成由符國光補選為第六屆管理委員會秘書。秘書符國光正式出席是次會議，並表示之前由於私務繁忙，現時已沒有問題，希望可以為居民處理更多事務。

ii) 加裝臨時斜台

- 管理公司於席上派發有關業戶反映希望增加臨時斜台位置圖供各委員參閱，位置分別為第 16 座有蓋行人路往 B 區停車場底，另外為近的士站位置由行人路落車路；委員李志強表示該處是轉彎位，其本人認為比較危險。

記錄

- 委員林榮和認為不應加裝斜台落車路；委員李志強表示行人自己行車路須自己負責，但如加裝斜台，會引導行人或有需要人士行車路，萬一發生意外，會有責任問題；有在場業主表示其實 B 區行人天橋底亦早已內加裝了斜台，一樣有責任問題；管理公司表示該位置是之前管委會商議後，認為可方便有需要人士使用而安裝，而該處並不是車路。副主席馮國泉表示稍後會商討重新成立工作小組討論屋苑事務，因此建議成立小組後在小組開會時討論及研究。

管委會

二、商討車場管控及加裝八達通系統

- 管理公司於席上派發停車場加裝八達通系統分析供各委員參閱，有關資料如下：
(1) 安裝八達通收費系統(連停車場管制) - 工程費用初步報價為\$831,000，保養費用每月\$8,000(包零件，首年免費)，八達通公司收費為每月\$3,405 (每車位\$5)及停車場收入的 1%或\$1,000 (以較多者為準)，預計需要日夜更各兩名保安員，每月運作成本為首年每月\$61,491(比現有系統低\$26,238)，其後\$69,491(比現有系統低\$18,238)，初步計算回本期約 41 個月。優點是自動化系統，減省人手，有效控制停車場車輛限時內駛入停車場及運作費用比現時低；而缺點是出入口行車線需要倒轉，工程費用最高，回本期較長及需要向八達通每月支付費用。

記錄

(2) 安裝八達通收費系統(不連停車場管制) - 工程費用初步報價為\$600,000，保養費用每月\$6,000(包零件，首年免費)，八達通公司收費為停車場收入的 1%或 \$1,000 (以較多者為準)，預計需要日夜更各兩名保安員，每月運作成本為首年每月\$58,086(比現有系統低\$29,643)，其後\$64,086(比現有系統低\$23,643)，初步計算回本期約 23 個月。優點是自動化系統，減省人手，無需向八達通支付每車位每月\$5 授權費及運作費用最低；而缺點出入口行車線需要倒轉，工程費用高，不能控制停車場車輛限時內駛入停車場及需要向八達通每月支付費用。

(3) 現有系統 - 保養費用每月\$2,100(不包零件)，需要日夜更各三名保安員，每月運作成本為\$87,729。優點是保持正常行車線，無需進行工程及向八達通支付任何費用；而缺點為人手操作，運作費用高，控制停車場車輛限時內駛入停車場較為困難。

- 委員李志強表示現時屋苑有赤字的情況，其本人不太贊成，但由於可減省運作成本，長遠來說為屋苑增值，可考慮正式招標後再作討論；秘書符國光表示可待小組成立後在小組會議討論。

管委會

三、商討第一次業主周年大會事宜

- 委員李志強詢問條例是否有規定周年大會流會後需要多久再召開？分區經理張先生表示條例並沒有規定，但應該盡快召開，而管理公司一般最快可三星期(包括十四天通知期)協助管委會召開業主大會及所有準備工作。

記錄

- 秘書符國光提出由於 12 月份有聖誕活動，建議業主大會於來年 1 月 31 日舉行；委員李志強提出 1 月 11 日屋苑舉行旅行活動，提議可在旅行活動後一星期舉行業主大會，讓參與旅行的委員可在活動時呼籲居民出席業主大會；秘書符國光表示若委員能在活動中呼籲，提出可在來年 1 月 17 日召開，選擇星期六是由於可以等待較晚一點，提議可由下午 5 時等待至晚上 7 時；經商議後，各出席委員同意業主周年大會暫定於來年 1 月 17 日召開。

記錄

(委員王鋒於 21：00 出席)

四、其他事項

- 副主席馮國泉提出由於會務繁多，建議重開工作小組跟進屋苑事務，但形式將與以往不同，工作小組會出通告，會讓業主出席討論及發表意見；秘書符國光表示工作小組內不會有任何議決，小組內討論後會在管委會會議中商討及議決，同樣會安排在晚上 8 時至 8 時 30 分讓業主發表意見，隨後委員才開始討論，亦會有會議摘要；委員李志強表示小組討論時委員可能各持己見，會議內容會以何種形式記錄？管業經理楊先生表示以往小組會議一般會以摘要形式記錄，內容只是討論結果，討論內容不會詳細記錄。

記錄

- 有在場業主表示在小組會議討論後，業主可能會有其他意見，建議小組會議完結前可讓居民再發表意見；秘書符國光表示業主可在會見時間發言，有關意見可能會加入委員的討論事項，其本人初步意見設立四個工作小組，包括：維修小組，保安及清潔小組、康樂小組及財務小組；委員李志強表示其實小組會議應容許業主一同討論，並詢問管理公司以往管委會的小組分類情況；管業經理楊先生以往

記錄

除上述四個小組外，亦會有車場、商舖或資訊小組等；副主席馮國泉表示車場及商場一般離不開清潔及保安問題。

- 經商議後，各出席委員以舉手投票決定設立工作小組商議屋苑事務，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、符國光、盧麗英、蘇耀德、李志強、羅惠屏
反對	無

棄權：林榮和、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票贊成設立工作小組。

記錄

- 秘書符國光建議四個工作小組便足夠，包括：維修小組、財務小組、康樂小組及保安、清潔及園藝小組；因為車場及商舖大多是保安問題，清潔工作上跟保安有關連，園藝工作亦跟清潔有關係，因此定為同一組比較合適，每組可選出召集人，小組成員則由各委員自行選擇加入其中一個甚至全部小組，而小組開會時應盡可能最少兩個小組同日召開，以免阻礙各委員時間，並重申小組會議內不會有任何議決。

記錄

- 委員李志強提出主席及司庫缺席是次會議，如即時選出各小組召集人，可能會引起爭議，而財務小組召集人是否必須由司庫出任？秘書符國光表示司庫應該是財務小組的當然召集人；委員林榮和表示在其他事項內不應即時表決；委員羅惠屏認為小組召集人之人選應該在下次會議選出。

- 委員林榮和詢問節能燈具計劃為何會在上次會議中被擱置？副主席馮國泉表示討論時一直認為是零投資方案，估計每月慳 13 萬多電費，之後跟承辦商以 72%(承辦商)及 28%(屋苑)拆賬，即屋苑每月可慳二萬多，五年合約，因此當時贊成有關事項，但細閱合約條文後卻發現是五年的燈具租用合約，金額約六百萬，而且有關估計金額已註明在合約內，即每月均需要向承辦商支付十萬多，若安裝後發現節省金額不達標，可每半年由一間獨立的顧問公司作評估，但相差不應高於 10%，若相差超過 10%，管委會有權要求承辦商作出改善，就算每月節省金額不達標，但每月仍要向承辦商支付合約內金額，因此認為不合理，不應去支付一個估計的金額，而管委會是否有權去處理六百萬的合約？故上次會議經討論後擱置有關計劃，至於是否交由業主大會決定，又或以其他方式推行，甚至可以待燈具損壞時逐步更換，而現有燈具在沒有損壞的情況下全部更換亦不合符環保原則，需要再作詳細討論。

記錄

- 管業經理楊先生表示第一版本的合約確是有銀碼，經收集意見後，第二個版本合約已沒有提及銀碼，只有拆賬的百分比。並會由能源審核公司審查數據作為拆賬的準則；委員羅惠屏表示各委員均沒有合約及法律知識，如非有委員發現合約問題，情況令人擔心；管業經理表示一般合約會先分發予各委員參閱，收集意見後再轉交承辦商修改，而最後會交總公司審批及會視乎情況交法務部審閱；委員王鋒表示應先由管理公司審閱合約，沒有重大問題才轉交管委會參考，避免造成委員間出現矛盾；管業經理楊先生表示因尊重管委會所以須先送交各委員對合約提供意見，往後會檢討有關處理程序。

管理公司

- 委員羅惠屏提出就該節能公司提供的資料，已服務超過二百個苑廈，為何到本屋苑才出現合約上問題；管理經理楊先生表示基本上各苑廈的合約條款均不盡相同，以配合不同的要求；委員李志強表示可考慮其他節能方案，或聯絡已報價的承辦商作實地測試，甚至自行購買一些市面上的節能燈具作測試以供參考；副主席馮國泉提出可考慮就屋苑的節能燈具方案向各業戶派發問卷；委員李志強補充發問卷前應要有測試數據供居民參考；秘書符國光表示可考慮將管理處燈具更換為節能產品作測試。 記錄
- 分區經理張先生表示可考慮要求承辦商在屋苑進行實地測試，其實市面上的燈具大都是中國制造，有關科技日新月異，零投資方案的好處是五年內承辦商包壞換新，除節省電費支出外，亦省下購買燈具的費用，愈早進行便能愈快開始節省金錢，至於逐步自行更換的方案，其實舊有燈具一直不更換，只會一直浪費電力，不符合經濟效益；經各委員商議後，上述事宜由成立工作小組後繼續跟進。 管委會
- 秘書符國光表示現在有很多議題，如車場八達通系統，無障礙通道及節能燈具等需要討論，因此有迫切性盡快成立工作小組及選出各小組的召集人，而小組是不會有議決，討論後才在管委會會議決定；委員王鋒表示應訂立工作小組的規則及義務等，劃一所有小組必須跟從；副主席馮國泉詢問是否應先暫定各小組召集人，再在下次會議確認；委員李志強詢問在其他事項內是否可以議決有關事項；管理公司表示有資料表明不建議在其他事項內作臨時議決；經商議後，工作小組的事項將在下次會議決定，並會加入下次議程。 記錄
- 有關下次會議日期，經商議後，暫定為 12 月 2 日或 3 日，管理公司會發問卷徵詢各委員意見，而議程方面，包括，成立四個工作小組，業主大會事宜，來年增加管理費事宜及管委會舉行之活動的售票安排等。 記錄

會議於晚上 9 時 55 分完結。



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
副主席 馮國泉