



## 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 第十三次會議紀錄

日期：二零一五年三月二十四日（星期二）

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)  
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)

### 列席業戶

高義來

記錄：何啟源

會議開始時出席委員：黃寶通、馮國泉、符國光、林榮和、李志強、羅惠屏

一、通過第十二次會議紀錄

記錄

經各委員商議後，以舉手投票過第十二次會議紀錄，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、馮國泉、符國光、林榮和、羅惠屏
反對	無

棄權：李志強

未出席：鄭偉民、盧麗英、蘇耀德、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第十二次會議紀錄。

(司庫鄭偉民及委員王鋒分別於 20:40 及 20:35 出席)

二、商討及議決事項

i) 屋苑顧問律師

- 有關法團常年法律顧問，管理公司已向 6 間律師行邀請報價，共有 3 間回覆，有關資料如下：

記錄

- (a) 就法團事務向法團提供口頭法律意見 - 次數不限
- (b) 就法團事務協助法團發出律師信 - 10 封
- (c) 出席法團業主大會(時間及時數不限) - 2 次
- (d) 出席管理委員會會議(時間及時數不限) - 4 次

律師行	全年服務費
1.梁鄧蔡律師事務所	\$12,000.00
2.鍾沛林律師行	\$39,800.00(出席大會限 4 小時，出席會議限 2 小時)
3.禰氏律師行	\$40,000.00

- 委員李志強詢問現時顧問律師的工作表現，管業經理楊先生表示現時的顧問律師為 1.梁鄧蔡律師事務所，工作方面合符要求，合作上亦沒出現問題；委員羅惠屏表示三間律師行的報價有很大差距，報價是否合理？管業經理楊先生表示現時顧問律師服務費為\$8,000.00，來年的報價有所調整，而顧問律師收費難以評論平貴與否。

記錄

- 經各委員商議後，以舉手投票決定屋苑來年顧問律師，有關投票如果如下：

記錄

律師行	投票贊成委員
1.梁鄧蔡律師事務所	黃寶通、馮國泉、符國光、鄭偉民、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒
2.鍾沛林律師行	無
3.禰氏律師行	無

未出席：盧麗英、蘇耀德

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成聘用 1.梁鄧蔡律師事務所為屋苑來年顧問律師，全年服務費為\$12,000.00；各委員要求管理公司向「梁鄧蔡」議價調低收費。

ii) 麥當勞廣告燈箱合約

記錄

主席黃寶通表示現時麥當勞的廣告燈箱收費為每月五千元，早前跟管理公司商討，考慮到通脹等因素，可將收費稍為上調百分之十至二十左右；秘書符國光提出若上調幅度不大，今次可考慮不作調整；委員李志強詢問上次的加幅；管業經理楊先生提出上次的加幅比較大，由每月三千元加至五千元，今次各委員可考慮稍作上調；經各委員商議後，以舉手投票形式決定廣告燈箱的調費，有關投票結果如下：

燈箱收費	投票贊成委員
維持現時收費(\$5000)	無
上調 10% (\$5500)	黃寶通、馮國泉、符國光、鄭偉民、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒

未出席：盧麗英、蘇耀德

根據以上投票結果，各出席委員一致通過麥當勞廣告燈箱合約收費為上調 10%，即每月\$5500，為期二年(一年生約一年死約)。

(委員盧麗英及蘇耀德於 20:45 出席)

### iii) 屋苑全面勘察顧問合約

- 有關上述事宜，顧問公司(拜雅)於早前會議表示，即使勘察顧問合約內條款完成後亦未能符合強制驗樓的規定，因此建議只收取已完成的紅外線外牆勘察費用，雙方無條件終止合約；主席黃寶通表示已接到「拜雅」的信件反映上述事宜，亦接到該公司紅外線承辦商\$144,000 的發票，各委員可作出討論；委員李志強詢問有關費用如何定及全面勘察合約的費用？管業經理楊先生表示勘察顧問費用為二十五萬；副主席馮國泉表示之前會議中「拜雅」表示有關紅外線勘察工作是外判承辦商進行，並以實報實銷方式收費，而由於就算完成勘察亦不符合強制驗樓的要求，其本人認為應該終止合約。

記錄

- 主席黃寶通表示有關收費可再作商議，各委員可先議決是否終止有關合約；經商議後，以舉手投票形式決定終止屋苑全面勘察顧問合約，有關投票結果如下：

管理公司

方案	投票贊成委員
贊成終止屋苑全面勘察工程合約	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒
反對終止屋苑全面勘察工程合約	無

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成終止屋苑全面勘察顧問合約；管理公司會與「拜雅」商議終止合約事宜。

## 三、商討事項

### i) 接獲平等機會委員會投訴信事宜

- 主席黃寶通表示早前收到平機會信件表示接到有居民投訴輪椅使用者上網球場及平台管理處有困難，其中網球場的斜台管理處已完成，地下上平台管理處問題則尚未處理；委員李志強詢問有關位置是否犯例；管業經理楊先生表示平機會一般接到投訴會先要求雙方作出調停，之後方會作出調查；委員李志強表示既然尚未開始調查，可等待其調查後，若犯例方再作出處理；秘書符國光表示之前希望邀請平機會出席管委會會議，惟該會卻回覆不會出席，現在根本不知道有關位置是否犯例；管業經理楊先生表示平機會回覆不會出席這類型會議，但若各委員希望了解事件，可相約到平機會辦事處進一步了解。

記錄

- 委員羅惠屏提出各委員不應先討論是否犯例問題，亦不是犯例才去處理及改善，可多考慮是否能方便居民的需要及使用；主席黃寶通表示認同，居民選出管委會，是希望委員能處理問題，滿足居民需要，是否犯例是另一個問題，現在上網球場的出口接投訴後已建造斜台，之後就算未合符有關標準，亦可再作出改善，無需等待政府部門控告才去處理。

記錄

- 管業經理楊先生表示有關投訴人反映現只能採用較轉折的方法才可以上平台，日前平機會在電話中表示投訴者提出折衷方案，認為可通告屋苑內輪椅使用者若需要上平台，可經第四至六座大堂在核實身份後使用電梯上平台；委員李志強提醒有關通告的字眼要比較小心，避免有人濫用；主席黃寶通表示有關細節及執行上的各類問題，管理公司可自行處理；經商議後，各出席委員對上述事宜沒有其他意見，管理公司會與平機會研究有關通告內容；副主席馮國泉表示有關建造無障礙通道建議書是次沒有承辦商回標，暫未能討論。

管理公司

## ii) 屋苑財務事宜

- 委員李志強提出收支結算表內折舊支出一項，每月數目均不同，不明白有關計算方式；管業經理楊先生表示有關支出是在資產負債表二十多萬固定資產中按折舊率扣除，一般購入一件傢俬或電器等，正常可使用數年，因此會按折舊率扣數；分區經理張先生補充由於資產購入後仍有價值，因此會按折舊率每月扣除；副主席馮國泉表示一般公司都會這樣計算以方便報稅，詢問其他屋苑是否會這樣計算；委員李志強表示有關資產不是分期付款購置，因此不應按月在現金流內支出有關項目；分區經理張先生表示在會計上，一件金額較高的物品購買後仍有價值，因此定為資產，並且不會即時全數支出，會按折舊率攤入帳，其他屋苑大多亦是這樣計算。

記錄

- 司庫鄺偉民表示上述折舊的計算方法在初期已有，並曾在第一或第二屆管委會中議決折舊，基本上資產會不時購入或減少，因此每月數目可能不同；主席黃寶通表示有關資產的計算方式可能比較複雜，建議召開小組會議詳細討論；副主席馮國泉表示既然現在討論有關於財務的議程，應可以比較簡單的方法討論，並表示一般公司的會計方式多是這樣以方便報稅，但認為屋苑沒有必要沿用這個方法，因為這計算方法不能實際反映出當月支出；管業經理楊先生表示在會計角度，購入金額較高的物品，由於購入後仍有其價值，而這個計算方法跟是否分期付款或即時貨到付款沒有直接關係。

記錄

- 委員李志強表示物品購入後一般已即時支付，將物品變為資產按折舊率扣減亦屬正常做法，但不應再在現金流按月出現折舊支出；主席黃寶通表示有關折舊計算方法，一開始已採用，並由當時司庫任職會計師的文先生提出；秘書符國光表示希望要求文先生提交有關專業資格的證明；委員李志強表示不是一開始是這樣便需要繼續採用該計算方法，有問題出現便需要更改，其本人完全不明白有關計算方式；司庫鄺偉民表示既然有委員提出疑問，要求管理公司安排會計部同事出席小組會議向委員解釋有關事項。

記錄

- 管業經理楊先生表示折舊的計算方式當然可以修改，但若資產購入後在即月全數反映在當月收支表時，每月收支會有比較大的波幅；秘書符國光表示實報實銷反映便沒有問題；經各委員商議後，財務小組會議將安排在4月9日晚上8時30分舉行，管理公司會安排會計部同事出席會議。

管理公司

## 四、管理處工作匯報

- 有關保安方面，屋苑大門密碼已於5/2/2015更改。

記錄

- 有關滅蚊方面，現時安排滅蟲承辦商每月進行一次全屋苑滅蟲及三次花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油，而清潔公司已完成清潔各座走廊地磚。 記錄

- 有關維修方面，2015 年 2 月份完成近太興橋底更換地底 4 吋水喉、第 4 座及 10 座地下咸水泵大修、第 4 座地下咸水泵更換時間掣、16 座天台食水加壓泵更換起動索掣、第 4、5 及 6 座平台高壓通渠及第 16 座地下咸水泵更換摩打及急輪。 記錄

- 2015 年 2 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至) 記錄

類別	單位數目	金額
住宅	54	\$109,620
車場	15	\$18,980
商舖	1	\$1,989

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 28/2/2015)

類別	2015 年 2 月份入稟個案	金額	截至 2015 年 2 月底入稟追討管理費餘額/個案	2 月份收回管理費金額/個案
住宅	1	\$6,411.80	\$216,438.30/80	\$5,799.00/2
車場	0	0	\$1,796.00/1	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

- 委員羅惠屏詢問上落客貨區收入；委員李志強詢問上述維修項目是否管理公司員工進行；管業經理楊先生回覆現時每月上落客貨區收入約一萬元，往後匯報中可加入有關項目，而維修項目中更換水泵或水管零件等工程一般會外判本苑水泵承辦商「志豐」進行；委員王鋒提議下次匯報可加入更換零件的費用；委員李志強表示根據之前管理公司提交的全年雜項工程報價表內，並沒有「志豐」，詢問管理公司選擇承辦商的準則；管業經理楊先生表示一般外牆更換喉管等工程，會按報價表內選擇最低標承辦商，惟水泵系統等水管工程，一般會由保養商進行；委員李志強提出這樣是否會出現低價入標，額外工程卻收取高昂費用；管理公司表示一般收費會按合約內項目報價收費，不會胡亂收費。 管理公司

## 五、 其他事項

- 主席黃寶通提出是日開標，其中清潔等項目只有一間承辦商回標；秘書符國光表示由於現時清潔承辦商表現欠佳，現只有該承辦商回標，建議再進行招標；委員李志強表示若再招標，該承辦商得知只有一間回標，會否反而提高標價？並詢問正常招標應有很多承辦商願意入標，為何本苑的回標數量這樣低？分區經理張先生表示現時市場上各行各業均難於招聘人手，所以導致回標數量不多；委員李志強提出是否可考慮園藝由屋苑直接聘請花王去做？秘書符國光表示屋苑之前曾嘗試，但效果未如理想；經各委員商議後，各委員同意召開小組會議決定部份回標數量較少的項目是否重新招標。 管委會
- 秘書符國光要求管理公司準備屋苑管理合約及續約等資料，讓管委會在下次會議討論。 管理公司

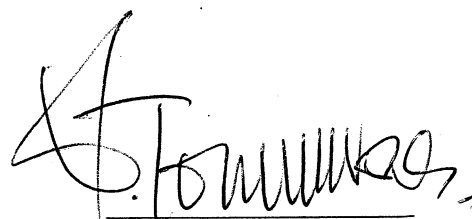
- 管理公司匯報在 3 月 14 日舉行的新春聯歡晚宴已順利舉行，有關的收支項目稍後會提交管委會，此外，有關申請了區議會撥款的元旦一天遊旅行活動方面，早前已收到區議會贊助的支票，團體自資費用為\$13。
- 管理公司表示下一期區議會撥款會在 2015 年 5 月 4 日截止申請，而活動的舉行日期為 7 月 1 日至 10 月 31 日；經各委員商議後，各出席委員一致贊成申請有關撥款，並交由康樂小組負責，活動負責人為主席黃寶通及小組召集人王鋒。

記錄

管委會

會議於 9 時 45 分結束。

下次會議日期：2015 年 5 月 15 日



富榮花園業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 黃寶通