



富榮花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Charming Garden

九龍旺角西海底道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 第十七次會議紀錄

日期：二零一五年十月二十三日（星期五）

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)
盧麗英 女士 (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 (高級維修主任)
葉浩文 先生 (管業主任)

偉柏環境服務有限公司

陳國光 先生
洪國漢 先生

警衛國際有限公司

陳香生 先生

碧瑤園藝工程有限公司

鍾浩然 先生

缺席：鄺偉民 先生 (司庫) (請假)

林榮和 先生 (委員) (請假)

列席業戶

胡秀洪
周偉基
蔡國偉

記錄：何啟源

會議開始時出席委員：黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒

一、 會見清潔、保安及園藝承辦商

i) 會見保安承辦商

- 秘書符國光表示根據保安公司所提交的改善建議，其中訓示隊員嚴格執行大地違例泊車及執行入閘程序方面，現時的處理非常差，經常有胡亂泊車的情況，大地亦沒有保安員駐守，而有關保安公司建議 B 區近公園仔加設臨時保安崗位根本不切實際，現在的更亭亦不是 24 小時有保安員當值，再增保安崗位如何安排人手，至於建議太興更亭稍移至可以監察 B 區兩旁之路面，詢問如何移入？而現在的更亭位置應主要監察屋苑的入口。 記錄
- 保安公司表示現時已訓示保安員嚴格執行大地的違例泊車的入閘程序，遇有違泊的情況，會先發出警告紙及盡可能電話聯絡，之後會交管理公司作進一步處理，而有關第 12 座公園仔加設臨時保安崗位的建議是由於在九月底聯同管理公司夜巡時，認為可考慮加設臨時保安崗位，讓隊員有一個固定位置駐守，現時的更亭出現沒有保安員當值的情況可能是由於缺人所引致；至於將太興更亭稍為移入的建議，是希望該隊員可同時監察 B 區內街的情況。 記錄
- 秘書符國光表示第 18 座及 7、8 座間之更亭經常沒有人當值，保安公司現時的替更比例太高，而缺勤方面 9 月份有 32 更，本月至今亦有 20 更，其本人經常巡查屋苑，發現大地經常沒有保安員駐守，違例泊車情況嚴重；保安公司經理表示其本人夜巡時亦曾發現第 18 座更亭沒有保安員當值，經了解後該隊員只是去了洗手間，已訓示各隊員離開崗位必須在更簿記錄，有關替工問題，現時本苑所聘用的替工多是長期在本苑服務，已積極要求有關隊員轉作長工，至於大地沒有保安員巡邏則可能隊員需要跟進噪音或冷滴投訴事宜。 記錄
- 委員羅惠屏要求各固定保安崗位應加設有相片的名牌，讓居民知道服務中保安的身份；委員盧麗英表示現時保安員的長工比例太低，希望保安公司改善，或考慮增加長工的薪金；保安公司表示跟進上述事宜。 記錄
- 管業經理楊先生表示接到有業主來函要求在會議上詢問保安公司有關人手問題，表示保安公司一直以來缺人情況嚴重，而在保安員的薪金方面，對長工並不公平，比替工更低，部份座頭保安員加幅不理想，替工比例過多；保安公司回覆現時日更長工有 26 人，而夜更則有 16 人，現正不斷招聘，而長工的薪金在最近作出加薪後，已接近替工的薪酬，而在今年新最低工資實施後，外圍隊員的薪酬加幅不錯，座頭則由於其公司在接收訊息錯誤下，加幅太低，已即時向其公司反映，最近其公司已同意調整回合理水平。 記錄
- 秘書符國光表示合約前希望邀請保安公司總經理出席管委會會議商討屋苑保安事宜及人手問題，但多次均沒有出席，現再次要求保安公司總經理出席管委會會議；主席黃寶通表示由於保安服務有較多問題，希望保安小組及秘書符國光協助繼續跟進，而有關將太興更亭移入的建議，會交由管理公司研究可行性；秘書符國光表示應優先解決第 18 座及 8 座更亭經常沒有人當值問題，此外，重申管委會各委員不會以個人身份會見保安公司，商討保安事宜會以會議的形式進行。 記錄

- 委員羅惠屏認為保安員的主動性不足，遇有住戶作出違例行爲，如在公園仔吸煙或小朋友玩滑板車等問題亦不會主動作出勸喻；委員李志強表示停車場的違例擺放問題亦需加強跟進；主席黃寶通表示有關停車場及樓層違例擺放問題，管理公司應聯同保安公司共同處理。 記錄

ii) 會見園藝承辦商

- 園藝公司表示本苑負責人梁先生因病未能出席是次會議，向各委員致歉；委員李志強詢問園藝公司在屋苑的表現；管理公司表示現時園藝承辦商在本苑服務了三年多，若以上一間園藝公司比較，現時園藝承辦商的表現較佳，但園藝公司在發現樹木有問題時沒有即時回報，只自行嘗試補救，到最近正式回報時已有六棵樹木因各種問題導致必須移除；秘書符國光表示六棵必須移除的植物應該不是即時發生，為何一直檢查不到；委員羅惠屏提出部份花圃的植物出現枯萎情況。 記錄
- 管理公司詢問移除的樹木後的補種建議收費三萬五千元，屋苑是否有能力自行向有關政府部門申請？園藝公司回覆一般在移除樹木後兩年內必須進行補種，並必須由註冊園景師或樹藝師等合資格人士向有關政府部門提交補種建議書，而建議會跟有關部門來回修改多次方能得到滿意，因此會有此項專業收費，惟移除時屋苑有問題的六棵樹木可先進行，只需要在 21 日內書面通知有關部門。 記錄
- 委員李志強希望園藝公司能提出一些改善建議，加強培訓員工，並詢問加泥時為何沒有翻土？園藝公司回覆由於屋苑有太多樹木，樹根亦已生長至泥面，翻土會影響樹木生長；秘書符國光表示由於尚有其他園藝問題需要商議，提出可安排小組會議再作詳細商討。 記錄

iii) 會見清潔承辦商

- 清潔公司匯報經視察後的改善建議；1.洗手間每月大做一次，並會以除臭劑消除臭味；2.建議在各座垃圾槽進行一次焗霧；並會安排工人每星期清洗垃圾槽及每月垃圾房噴滅蟲藥 3.大垃圾站每天清理垃圾後，必須徹底清洗地面；4.建議在各座花槽位置擺放蚊沙；5.會改用更有效清潔劑清洗平台地磚，保護地磚表面結構；6.在大垃圾站內噴灑臭水或漂水，可防治鼠患。 記錄
- 委員李志強詢問人手方面，是否沿用現有工人；清潔公司表示現時約聘用約七成前清潔公司工人，部份未獲聘用的可能由於年紀問題或不符合其公司要求；委員李志強表示關於人手方面沒有大意見，但提醒清潔公司加強培訓清潔工人；委員蘇耀德表示明白現在盡量不會聘用本苑居民，但若是勤力的工人，是否本苑住戶亦不太重要。 記錄
- 秘書符國光表示管委會會以會議形式會見清潔公司，各委員不會個別會見清潔公司商討清潔事項，此外，提醒清潔工人當值時必須穿著制服及配帶工作証；清潔公司表示晚上收垃圾的清潔工人較難招聘；秘書符國光表示清潔公司必須按合約提供足夠人手當值，之後運作上有其他問題，可在日後的會議中再提出。 記錄

二、通過第十六次會議紀錄

- 由委員李志強動議及由委員李羅惠屏和議通過上次會議紀錄，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、羅惠屏、李志強
反對	無

棄權：馮國泉、符國光、盧麗英、蘇耀德、王鋒

記錄

三、商議及議決事項

i) LED 燈具節能方案

- 委員李志強表示事項曾在小組會議討論，可考慮購買燈具自行更換，但費時較長，或招標由承辦商一次過進行；秘書符國光表示各委員可先議決是否進行 LED 燈具更換工程再作其他討論；經商議後，各出席委員一致通過進行 LED 燈具節能工程。

記錄

- 主席黃寶通表示進行 LED 節能燈具工程的方案有三個：

記錄

(方案 1) 自行訂購燈具逐步更換；

(方案 2) 外判承辦商一次過進行；

(方案 3) 承辦商分拆所節省的電費，無需支付工程費用。

分區經理張先生表示(方案 2)是以一次過工程方式去做，工程完成後，電費支出得以減輕，但屋苑需要在工程完成後支付工程費用；而(方案 3)同樣是一次過完成更換燈具工程，但屋苑不用支付任何費用，惟所節省的電費在合約期內必須與承辦商分拆，而一般合約期約五年，合約期內燈具由承辦商負責壞換新。

- 委員羅惠屏表示若選擇(方案 2)，是否必須經由業主大會決定？分區經理張先生表示只要工程金額不超過每年預算支出的 20%，管委會可自行決定是否召開業主大會議決，而(方案 3)則由於沒有任何支出，因此管委會可自行議決；副主席馮國泉表示若選擇(方案 3)，合約必須訂明慳得電才向承辦商拆賬。

記錄

- 經各委員商議後，以舉手投票形式決定進行 LED 節能燈具工程方案，有關投票結果如下：

記錄

方案	投票贊成委員
方案 1	李志強
方案 2	無
方案 3	馮國泉、符國光、盧麗英、蘇耀德、羅惠屏、王鋒

棄權：黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過更換 LED 節能燈具工程採用(方案 3)「無需支付工程費用方案」進行。管理公司會草擬有關標書提交管委會再作討論。

ii) 遊樂場設施維修事宜

- 管理公司表示平台及第十二座公園的遊樂設施有三個位置損壞需要更換:1.平台爬梯連扶手；2.平台圍欄；3.第 12 座的滑梯更換為遊樂板(由於新規例下該位置由於緩衝區不足不能更換新滑梯)，上述工程取得「捷時有限公司」報價，工程費用 \$52,878.00；委員李志強表示雖然價格偏高，但由於是原廠零件，較有保證；委員羅惠屏表示有關設施幼稚園使用得較多，是否應該分數多一點；管業經理楊先生表示有關設施屬公眾設施，因此會在公眾地方帳戶支付。

記錄

- 經各委員商議後，以舉手投票型式決定聘請「捷時有限公司」維修上述遊樂設施，有關投票結果如下：

記錄

贊成	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、李志強、羅惠屏、王鋒
反對	蘇耀德

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成聘請「捷時有限公司」維修上述遊樂設施，工程費用為\$52,878.00。

(委員蘇耀德於 10:00 離開)

iii) 聖誕花承辦商

記錄

管理公司已向 6 間供應商邀請報價，其中有 3 間回覆，有關資料如下：

供應商	美國或荷蘭種聖誕花 50 盆
1.盈翠綠化工程有限公司	\$120/盆 合共\$6,000.00
2.碧瑤園藝工程有限公司	\$120/盆 合共\$6,000.00
3.綠苑環境美化有限公司	\$150/盆 合共\$7,500.00

經商議後，各出席委員一致贊成向 2.碧瑤園藝有限公司訂購聖誕花，總金額為 \$6,000.00。而有關訂購之品種會在小組會議中決定。

iv) 聖誕聯歡晚會

管理公司

管理公司匯報聖誕晚會將安排在 12 月 23 日於 B 區籃球場舉行，活動包括歌唱、集古村師父表演、小丑扭波、派發聖誕帽及小食等，而是次活動會由管理公司負責贊助。

v) 冬季國內兩天遊事宜

管委會

秘書符國光表示若在來年 1 月份舉辦，時間可能比較倉促，且短時間內有多個其他活動舉行；委員羅惠屏表示由於活動種類不同，不會有影響；經各委員商議後，各委員初步同意在來年 1 月 9 日舉辦國內兩天遊，舉辦兩車共 80 人，行程及細節會由康樂小組決定。

vi) 來年屋苑活動安排

管理公司

管理公司表示可在來年 4 至 5 月份申請區議會撥款舉辦屋苑旅行，截止申請日期為來年 1 月 4 日，各出席委員沒有其他意見；管理公司會向旅行社索取進一步資料後交管委會再作討論。

四、管理處工作匯報

- 保安公司 9 月份員工培訓課程：颱風注意事項。
- 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。而清潔公司已在 9 月份完成清洗 A、B 區停車場。
- 9 月份屋苑上落客貨區收入：\$15,050.00。
- 維修項目：

記錄

記錄

記錄

記錄

	2015 年 9 月份完成工程項目	工程費用
1.	第 2 座地下咸水泵大修	\$23,000.00
2.	第 8 座地下食水泵大修	\$29,600.00
3.	第 8 座地下食水泵更換不銹鋼止回閥	\$7,100.00
4.	第 12 座地下咸水缸更換低水位朱膽	\$1,500.00
5.	第 16 座地下 G 單位更換污水喉	\$4,880.00
6.	第 16 座地下 H 單位更換污水喉	\$4,880.00
7.	第 17 座地下食水泵房更換食水 Y 隔	\$5,200.00

- 管理費追收資料：

2015 年 9 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/9/2015)

類別	單位數目	金額
住宅	57	\$122,650
車場	11	\$8,320
商舖	3	\$5,844

入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/9/2015)

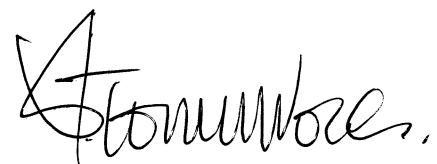
類別	2015 年 9 月份 入稟個案	金額	截至 2015 年 9 月底 入稟追討管理費餘額/個案	9 月份收回 管理費金額/個案
住宅	3	\$8,235.60	\$253,373.60/85	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

五、 其他事項

- 秘書符國光詢問上落客貨區更改 15 分鐘免費泊車後的收入資料；管業經理楊先生 管理公司表示自 7 月份開始更改後，車卡的使用量每月減少千多張，而收入卻有所增加；委員羅惠屏表示修改後感覺少了車進入屋苑；秘書符國光表示會前有業主反映外圍上落傷健人士及違例泊車等問題，可向警民關係組反映，此外，表示近日有電訊公司的鋪線工程完成後沒有清理好地面，在地面上留有沙塵，其本人曾因此而滑倒；管理公司會跟進上述事宜。
- 委員李志強表示金額較高的維修項目應通知管委會，此外，其本人發現管理公司與 管理公司保安公司的溝通有所不足，部份保安員好像對某些新指示不明瞭；管業經理楊先生表示往後若有金額較高的維修工程進行，會以郵袋通知委員。
- 委員王鋒表示公共洗手間有很多水龍頭損壞，提出若未及維修亦應貼上待修告示，近月發現蟲鼠開始增加，另外，詢問屋苑是否全面禁煙？管業經理楊先生表示洗手間至今尚未收貨，保證金仍未支付，會繼續跟進有關維修情況；而屋苑並非全面禁煙，但遊樂設施地蓆範圍則會禁止吸煙，避免損壞地蓆。

會議於晚上 10 時 30 分結束。

下次會議日期：2015 年 12 月 29 日



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
主席 黃寶通