



# 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七屆管理委員會 第一次會議紀錄

日期：二零一六年九月二十八日（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：第七屆管理委員會

馮國泉 先生 (主席)

鄭偉民 先生 (秘書)

高義來 先生 (司庫)

林榮和 先生 (委員)

黃寶通 先生 (委員)

崔健文 先生 (委員)

李志強 先生 (委員)

符國光 先生 (委員)

羅惠屏 女士 (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)

何啓源 先生 (高級管業主任)

吳超偉 先生 (維修主任)

葉輔龍 先生 (高級管業助理)

### 萊德斯照明科技有限公司

梁志恆 先生

彭永樂 先生

### 偉柏環境服務有限公司

陳國光 先生

劉俊傑 先生

缺席：王 鋒 先生 (副主席) (請假)

盧麗英 女士 (委員) (請假)

潘志銘 先生 (委員)

### 警衛國際有限公司

陳香生 先生

### 列席業戶

盧敏兒

林先生

施先生

記錄：何啓源

開始時出席委員：馮國泉、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、李志強、符國光、羅惠屏

#### 一、 會見 LED 燈具承辦商

- 萊德斯回覆業主提問，表示三年的合約中，首年保養是連工包料，而第二、三年則只提供燈具，而保養不包括人為損壞，至於壞的定義為其中一棵 LED 失靈、首年光度減弱超過 10%或三年內超過 30%，而保養期是完成合約內所有燈具安裝後，正式完工後開始計三年保養期。 記錄
  
- 有業主詢問有關節省電費是如何計算？萊德斯表示在入標時是以屋苑舊有照明的火數(W)扣減計算，早前管理公司安排進行了為期一個月的實地測試，經測試後，始知其計算較其他承辦商保守，加上初步計算時只以燈具的數據作比較，亦沒有計算變壓器的耗電，再者，在實地測試時發現燈具老化，部份更採用舊式變壓器，原先計算 28W 的走廊燈，實際的耗電量為三十多 W，此外，測試時所使用的 15W LED 光度過強，即使轉用較低的 10W LED 燈，其亮度已比現有燈具光亮，因此，在完成安裝後，屋苑可節省更多電費。 記錄
  
- 有業主詢問為何標書沒有要求各投標燈具火數一致，另詢問如何準確及公平地去計算；萊德斯表示根據管理公司的測試數據，各承辦商就算採用同一火數燈具，光度也不一樣，有承辦商採用 13W 光度只有 47.3，但萊德斯指其使用 15W 光度卻是 142，故此，管理公司標書要求是提供比現有燈具稍高的光度而不是燈具的火數，而根據新計算的數據，三年的僱主分成將可提升至 46%，完工後若省電率誤差超過 10%，承辦商需要處理解決，若最後仍未能解決，則承辦商須負責有關費用，僱主可減少付款予承辦商。 記錄
  
- 有業主詢問完工後，如何量度節省到的電費；管理公司表示屆時可在部份地方安裝獨立電錶監察，而合約亦已要求承辦商在完工後聘請獨立能源審核人去證明燈具的省電情況，此外，亦可參考去年相同月份的電標讀數作簡單比較。 記錄
  
- 有業主詢問是否可就工程申請電力公司資助；主席馮國泉表示那個資助計劃需要以工程付款方式去申請，而現在則是跟承辦商作三年期的省電分成，因此不適用。 記錄
  
- 有業主表示為證實新燈具確能節省電費開支，可考慮先進行其中一座工程，測試三個月，若證實能節省電力，方進行其他工程；萊德斯表示若工程分兩部份去進行，公司在備料、人手安排及其他支出方面會大為增加，必須再作報價；業主表示由於工程亦要進行數月，可先完成其中一座作試點，其他工程如常進行，這樣亦有足夠時間比較；萊德斯表示如該座的電路只供應有關照明，這方法或可行，但一般同一電路有很多其他裝置，若要更改電路，工程費用不菲，甚至比更換照明工程更高，其實各業主不用擔心，因為就算工程完成後，屋苑仍未支付任何費用，到計算確能省電後，承辦商方會得到分成，若工程完成後不能節省電費，損失只會是承辦商，屋苑有權按合約在省電水平未能達標而拒絕付款。 記錄
  
- 有關申請電力公司資助方面，萊德斯表示一般是在安裝前提交燈具申請，經計算合格完成安裝後可取得有關資助，以公司立場，當然更歡迎一次性更換工程，因為可以更早回本，但現時市面上大多數屋苑均採用電費分成的方式進行，好處是可不用動用大額資金去做，在消費者立場，完成工程不用付費之餘，每月更可減少電費支出，因此較多屋苑採用；分區經理張先生補充一般一次過 LED 更換工程只會包一年保養，分成方式的好處是毋需擔心合約期的燈具保養，亦減少日常購買燈具的支出。 記錄

- 有業主詢問燈具的產地，並提出其本人的公司已更換節能燈具，第二年後不斷損壞，更換的價格高昂，詢問新裝燈具的價格；萊德斯表示燈具是中國製造，但燈珠是採用美國的「GREE」，質量絕對有保證，而其公司有能力承接到很多其他公司不能做到的高要求用戶，包括國泰及隧道內的照明等，有關合約會要求提交燈具作長時間測試，甚至超過一年，而由於本屋苑的合約是三年期，若燈具短時間不斷損壞，損失只會是承辦商，至於燈具的價格，其實 LED 照明的價格近年持續下調，三年後的價格應只會比現在的底，因此現時的燈具報價亦只能作為參考。 記錄
- 有業主詢問三年與五年合約的分別；萊德斯表示其實五年合約公司多收十萬左右，可理解為兩年的保費費用，是否值得需要視乎燈具的損壞率，當然若業主希望三年後再續期保養，可在合約接近期滿時再商議，而燈具亦有很多品牌出品，業主亦可自行選擇，此外，補充為何大部份屋苑均選擇分成方式去做，因為有關電力公司的資助為一次性，因此屋苑可在更換其他節能設施(如升降機)時才使用，因為更換升降機在市場上不會有分成方式，只可一次性付款進行。 記錄
- 萊德斯重申合約訂立後，若安裝完成卻節省不到預期的效果，承辦商根本收不足工程款項，是次希望收集各位對合約的意見，減少工程進行時出現其他問題；司庫高義來提出業主若有其他意見可集中書面交管委會再跟進；有業主詢問現時是分成還是分期合約；主席馮國泉表示這是節省電費的分成合約，而兩年前管委會曾希望聘請另一間公司進行電費分成計劃，可惜最後因該公司所提交的合約內容並不清晰，變成了分期付款合約，因此當時擱置有關計劃。 記錄
- 有業主表示承辦商已有多年這類工程經驗，可先提交合約草稿，屆時有意見可再提出，其本人只是希望讓屋苑獲得最大利益，現階段由於資料不多，很難一次過列出更多問題；另有業主詢問如節省了比合約的更多電費，承辦商是否會增加收費？管業經理楊先生表示就算安裝後省電比所訂立合約更多，承辦商亦不會增加收費；萊德斯表示其公司分成金額已是上限，不會增加。管委會表示待合約修改後，合約草稿會張貼各座大堂予業戶參閱。 記錄

## 二、會見保安，清潔承辦商

### i) 會見清潔承辦商

- 司庫高義來提出下次會議應安排科文一同出席，這樣可以較為直接，亦詢問現在大樓的清潔有否問題？委員李志強表示現在屋苑的清潔狀況比一年前更差，完全不符清潔公司初進場的承諾，詢問清潔公司是否有上樓巡查大樓清潔狀況？委員符國光表示清潔公司出席之代表根本不了解屋苑的清潔情況，倒不如安排日間會見清潔科文再商議，此外，詢問清潔公司是否為員工進行有關職安健的培訓，若有可向管理公司提交由進場開始至今的相關記錄；清潔公司表示有向員工提供培訓，會跟進上述事宜。 清潔公司
- 委員符國光詢問為何現時放置鼠餌會有膠袋封起？管理公司表示這方法是採用食環署提供的意見，先加上麻油，再用膠袋包好，並在膠袋上刺小孔，可減低下雨弄濕或被雀鳥進食；主席馮國泉表示近月鼠患比較嚴重；清潔公司表示已大洗各座垃圾房及加放鼠餌，以改善有關問題。 管理公司
- 委員符國光詢問現時每月雜物車約多少車？管業經理楊先生回覆上月為 12 車；符先生表示這樣多車，是否管理雜物站欠妥善，其本人曾見到有人推一車傢俬去雜物站。 管理公司

- 司庫高義來表示經常見到有清潔工人推著過滿的垃圾車及沒有蓋好，導致垃圾跌下，詢問是否有對員工進行工作訓話？主席馮國泉表示曾經見到清潔工人洗天橋時導致水花四濺，弄濕途人；清潔公司表示會加強訓示各清潔工人。 清潔公司

## ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光詢問有關出車證問題，表示數月前已曾提出，該證是用於晚上 12 時後出車時出示，惟是最近發現有兩部車使用出車證進入上落貨位停泊，該兩張出車證根據記錄卻沒有登記，不明白為何保安會讓其進入屋苑，此外，詢問保安公司是否有向各員工進行有關職安健的培訓，若有可向管理公司提交由合約開始至今的記錄；保安公司表示入車方面需要作調查後再作回覆，而培訓記錄會盡快提交管理公司。 保安公司
- 委員符國光表示是日早上 10 時曾發現有人推一車傢俬去雜物站，其間看不到有保安員跟進，而上月有 12 車雜物，可見必須加強雜物站的管控；委員李志強表示若大樓有裝修垃圾推出，應通知控制室跟進；管業經理楊先生表示如座頭發現有人將傢俬雜物推出，會通知控制室跟進，如發現是裝修單位，會要求其自行搬離屋苑；保安公司表示一般保安員可自行處理，有個別事件方會向管理公司請示；委員李志強表示管理公司同事應跟進推出座頭的雜物事宜。 管理公司
- 主席馮國泉表示中秋當晚屋苑第 5 座某單位有火警發生，走火當晚發現平台出口沒有保安員維持秩序及指示，而有住戶在平台跌倒，管理公司及保安公司需加強員工培訓以處理緊急狀況。 保安公司
- 委員符國光提出內街商鋪違例擺放嚴重；委員羅惠屏表示外街商鋪亦有同類情況，管理公司應定期聯絡有關政府部門跟進；管業經理楊先生表示會加強跟進商鋪的違例擺放。 管理公司
- 主席馮國泉表示會前有業主反映籃球場的管控有欠妥善，管理公司需加強跟進；委員符國光表示之前保安公司曾安排高層出席會議，惟一次之後便辭職，現在每次也是陳先生出席；保安公司表示一般會安排日夜更主管出席會議，惟是次由於日更主管因病未能出席，並匯報 8 月份保安缺勤 12 更，而 9 月至今缺 5 更，人手方面已有改善。 記錄
- 委員羅惠屏提出保安公司必須加強跟進近 12 座公園仔有人踏單車、滑板車情況，此外，發現 B 區車路有駕駛者行車速度較快，對途人可能構成危險；委員崔健文表示曾看到有保安員主動勸外籍人士不要踏單板車，對其表示讚賞；委員符國光表示有關車路車速問題，可考慮加裝路拱控制；委員李志強提醒保安公司需加強跟進停車熄匙問題；保安公司表示會跟進上述事宜。 保安公司

## 三、商討及議決事項

### i) 成立工作小組

- 經各委員商議後，各出席委員一致同意成立 4 個工作小組，包括：保安及清潔小組、財務小組、維修及園藝小組、康樂及福利小組，各小組的召集人及成員如下： 記錄

小組	召集人	成員
保安及清潔	符國光	馮國泉、高義來、羅惠屏
財務	高義來	馮國泉、符國光、李志強
維修及園藝	李志強	馮國泉、符國光
康樂及福利	崔健文	馮國泉、符國光、羅惠屏

## ii) 法團就職典禮

- 委員羅惠屏表示上屆採用的形式不錯，接到有業戶反映很高興有燒肉派發；委員符國光及李志強表示同意，如果效果好可沿用上屆的形式；管業經理楊先生表示上屆的就職典禮派發燒肉後人群散去，場面比較冷清，並提出或可考慮就職典禮連同聖誕晚會一起舉行，或以售票形式在酒樓舉行。

記錄

- 委員崔健文表示就職典禮在酒樓舉行場面會較熱鬧，戶外會受天氣影響；委員黃寶通表示同意，在酒樓舉行比較正式，因為屆時會邀請民政署等；主席馮國泉表示用任何方式進行亦沒有大問題，但以不應動用屋苑資金為原則；經商議後，各出席委員以舉手方式決定舉辦就職典禮形式，有關投票結果如下：

記錄

就職典禮場地	投票贊成委員
在酒樓舉行	鄺偉民、高義來、黃寶通、崔健文
在球場舉行	李志強、符國光、羅惠屏

棄權：馮國泉，林榮和

根據以上投票結果，各出席委員以多數票贊成就職典禮在酒樓舉行。有關典禮的舉行日期，經商議後，各委員同意首選 12 月 8 日，次選為 12 月 7 日，活動會交由康樂小組決定及跟進。

## iii) 法團銀行戶口簽名安排

委員李志強詢問戶口簽名有何作用？管業經理楊先生表示主要是包括法團的獨立戶口及與管理公司聯名的定期戶口，而跟據上屆管委會安排為主席、秘書及司庫三位其中兩位簽名為有效，而定期存款聯名戶口則需由管理公司的有效簽名再加上管委會三位其中兩位簽名方為有效，各出席委員一致同意繼續沿用上屆管委會的安排，即由主席馮國泉、秘書鄺偉民、司庫高義來三位其中兩位簽名方為有效。

記錄

## 四、管理處工作匯報

- 於 8 月 7 日發生商舖爆竊案，有兩間商舖（近第十座向海泓道）於深夜時份被撬開鐵閘門鎖入內爆竊。

記錄

- 有關滅蚊工作，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；滅鼠工作方面，於各座花槽位置及低層暗角設置老鼠藥；並會於稍後更換老鼠藥餌，加強於垃圾房內放置捕鼠鐵籠及老鼠板；安排於各座房口裝上踢腳板及於喉管加裝老鼠擋。

記錄

- 維修項目：

記錄

	8 月份完成工程項目	工程費用
1.	緊急移除 4 棵樹-近足球場	\$18,000.00
2.	商舖維修花灑泵控制線路	\$9,600.00
3.	第 1 座地下 2 號咸水泵大修	\$23,000.00
9 月份完成工程項目		
1.	第 4 座天台更換 2 號食水加壓缸	\$22,000.00

- 2016 年 7 月份屋苑上落客貨區收入：\$15,550.00，而 2016 年 8 月份屋苑上落客貨區收入：\$17,400.00。

記錄

- 管理費追收資料：

記錄

2016 年 9 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/9/2016)

類別	單位數目	金額
住宅	59	\$106,530
車場	9	\$6,500
商舖	2	\$3,414

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/8/2016)

記錄

類別	2016年8月份 入稟個案	金額	截至2016年8月底 入稟追討管理費餘額/個案	8月份收回 管理費金額/個案
住宅	1	\$2,989.80	\$270,394.20/91	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

- 委員符國光提出咸水泵大修二萬多很貴，主要的工作是什麼？而上屆管委會曾要求將有關項目作個別報價；委員李志強表示水泵及消防等不應只由保養商去做；管理公司表示咸水泵大修主要是更換部份零件、清洗及除銹等工作，而屋苑保養商為現時使用水泵的代理，之前報價亦是以其較平；司庫高義來提出往後管理公司若有超過一萬元的非定期支出應先通知其本人。 管理公司
- 司庫高義來詢問加壓缸一般的使用年期；管理公司回覆一般可運作五年，老化後會有銹蝕或漏水的情況出現便需要更換。 記錄

五、其他事項

- 主席馮國泉表示當區區議員上屆曾向管委會承諾向有關部門申請特事特辦津貼屋苑維修天橋，希望管理公司向其查詢。 管理公司
- 主席馮國泉表示有關中秋節當晚的火警，管委會及管理公司曾探望傷者，並盡量提供協助，日前接到該單位來函表示感謝法團及管理公司的協助，並向其他受影響的居民致歉。 記錄
- 管業經理楊先生表示接到文匯報要求將免費報張放各座大堂方便居民取閱，並可增加印量，但各委員均認為不應在各座大堂擺放文匯報，此外，匯報博愛醫院流動車將於10月5(星期三)開始服務本屋苑，早前已張貼海報及在座頭擺放宣傳單張。 記錄
- 司庫高義來提出希望在屋苑有需要位置加裝小型斜台以方便輪椅及有需要的居民；各委員認為可在小組會議中討論；委員崔健文重申管委會的任期是兩年多，在十二至十五個月必須召開第一次周年大會，另外，如有委員連續缺席三次，可取消其委員資格。 記錄
- 主席馮國泉提出有關西九龍政府合署工程監察小組方面，上屆有四位委員參與，如有其他委員希望加入，可通知管理公司向有關部門提出。 記錄

會議於 10:55 結束

下次會議日期: 2016 年 11 月 11 日



富榮花園業主立案法團  
第七屆管理委員會  
主席 馮國泉