



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 第二次會議紀錄

---

日期：二零一六年十二月十三日（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：第七屆管理委員會

馮國泉 先生 (主席)  
王 鋒 先生 (副主席)  
高義來 先生 (司庫及財務小組召集人)  
符國光 先生 (保安及清潔小組召集人)  
李志強 先生 (維修及園藝小組召集人)  
崔健文 先生 (康樂及福利小組召集人)  
盧麗英 女士 (委員)  
林榮和 先生 (委員)  
羅惠屏 女士 (委員)

缺席：鄺偉民 先生 (秘書)  
黃寶通 先生 (委員)  
潘志銘 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)  
何啟源 先生 (高級管業主任)  
黃耀東 先生 (高級管業主任)  
吳超偉 先生 (維修主任)

偉柏環境服務有限公司

陳國光 先生  
陳香君 女士

警衛國際有限公司

陳香生 先生  
黃浩權 先生  
宋國偉 先生

列席業戶

吳淑英

記錄：黃耀東

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

## 一、會見保安，清潔承辦商

### i) 會見保安承辦商

- 保安公司表示因配合冬防，將計劃安排便裝保安到屋苑協助巡邏，並會於晚上七至九時爆竊黃金時段以大光燈照射作高空巡查；委員崔健文表示若便裝人員執行保安工作，業戶難以核實其身份；保安公司表示便衣保安只是協助巡邏型式，遇事會安排當值保安員跟進，並會向管理公司提交冬防保安改善建議。 保安公司
- 管理處表示由 2017 年起停車場取消出車證，故此，若有車輛使用出車證出入，閘口保安會提醒有關車主 2017 年起停車場取消出車證及要求其到管理公司辦理更換泊車證手續。 保安公司
- 主席馮國泉表示 A 及 B 區雜物站將會進行圍封以防止裝修工人傾倒裝修廢料，保安公司必須在非開放時間保持 A 及 B 區雜物站上鎖，此外，提醒閘口保安起落閘桿時必須留意車輛位置，以免碰撞或發生其他意外；委員符國光表示保安公司必須確保晚上有保安員於第 7 及 8 座之間的更亭當值。 保安公司
- 委員符國光提出保安公司必須嚴格執行每小時巡查網球場一次，並需核實使用者場地使用許可證；委員李志強表示如有關出入口為走火通道，或可考慮安裝推巴警號門；管理公司表示由於住戶會使用網球場旁的花園，安裝推巴門未必可行；司庫高義來要求保安公司向管理公司提交建議。 保安公司
- 主席馮國泉表示有住戶反映有拾荒者拿走舊衣回收箱內的舊衣，管理公司表示有關回收箱鎖匙只有舊衣回收商持有，此外，近月已經在回收箱額外加鎖，並設立回收時間以改善有關問題，而保安公司亦需加緊留意，若有發現可考慮報警處理。 保安公司

### ii) 會見清潔承辦商

- 清潔公司匯報農曆新年將至，將安排洗地機大洗各座走廊，並會盡快向管理公司提交大做時間表。 清潔公司
- 管理公司匯報在 11 月轉用食環署推薦的新老鼠藥餌，表示不會吸引雀鳥食用，新鼠餌在 11 月開始施放後，清潔公司於該月檢到近 50 隻老鼠屍體，本月至今亦已檢到十多隻老鼠屍體，效果理想，將會繼續使用以絕鼠患。 清潔公司  
管理公司
- 委員羅惠屏發現清潔工人拖洗走廊後發出異味，並詢問天井及舖頂的清潔情況，其本人發現教會天台的清潔未如理想；清潔公司表示清潔劑只是一般家用漂白水，表示會作調節及訓示工人清潔走廊必須加強換水，而有關天井及舖頂方面，一般每月會清理兩次，將會督促工人加強清理有關位置。 清潔公司
- 副主席王鋒表示有清潔工人同時任職日更及中更，擔心其工作時間過長影響工作表現，或在工作時間休息，此外，詢問現時尼泊爾和香港清潔工人比例；清潔公司表示會了解及加強監管，而尼泊爾與香港清潔工人數比例約為 1:3，尼泊爾工人的工作表現尚可。 清潔公司
- 有委員詢問現時各座垃圾房的雜物情況；管業經理楊先生表示近月已安排清理各座垃圾房的雜物，並會安排員工每月巡查兩次，有關報告會提交保安及清潔小組召集人。 管理公司

## 二、通過第一次會議紀錄

由司庫高義來動議及由委員李志強和議通過上次會議紀錄，各出席委員沒有其他意見。

記錄

## 三、商討及議決事項:

### i) 年花承辦商

管業經理楊先生匯報已邀請 6 間承辦商報價，其中有 4 間回覆，一如往年，將訂購四季桔、水仙及兩款年花作屋苑佈置之用，經商議後，各委員以不記名之投票方式投票決定訂購蟹爪黃菊及金菊兩款年花，有關報價資料如下：

管理公司

訂購內容	1.成記花園	2.碧瑤園藝工程有限公司	3.綠苑環境美化有限公司	4.東方綠化有限公司
3.5 呎高四季桔(12 吋盆) 50 盆	\$9,750.00 @\$195.00	\$14,000.00 @\$280.00	\$16,900.00 @\$338.00	\$26,250.00 @\$525.00
2-2.5 呎高大紅芍藥 (9 吋盆) 50 盆	\$2,750.00 @\$55.00	\$4,000.00 @\$80.00	\$6,400.00 @\$128.00	\$8,650.00 @\$173.00
2-2.5 呎高金菊 (9 吋盆) 50 盆	\$2,750.00 @\$55.00	\$4,000.00 @\$80.00	\$5,900.00 @\$118.00	\$8,650.00 @\$173.00
3 頭水仙連花盆 18 盆	\$1,764.00 @\$98.00	\$2,160.00 @\$120.00	\$3,240.00 @\$180.00	\$10,440.00 @\$580.00
總數：	\$17,014.00	\$24,160.00	\$32,440.00	\$53,990.00

\*盈翠綠化工程有限公司及植生花園有限公司沒有回覆報價

經商議後，各出席委員一致通過是次向「1.成記花園」訂購年花，總金額為 \$17,014.00。副主席王鋒考慮向居民提供團購年花的可行性。

記錄

## 四、確認事項：

### i) 取消‘出車證’事宜

出車證原意為於午夜後出車時供車主證實身份使用，但由於發現有業戶濫用出車證於屋苑違例入車及泊車，經各委員商議後，一致贊成 2017 年起取消出車證。

記錄

### ii) 聖誕聯歡晚會

管理公司匯報聖誕聯歡晚會將於 12 月 23 日在籃球場舉行，內容包括歌手表演、小丑魔術及雜技等，並會派發聖誕帽、爆谷及麥芽糖餅，各出席委員沒有其他意見。

記錄

### iii) 屋苑旅行

管理公司匯報屋苑旅行將於 2017 年 5 月 7 日舉行，行程包括水頭水尾古蹟、錦田鄉村俱樂部、嘉湖海逸酒店自助餐、參觀恆香及壽桃牌工場，由於區議會贊助申請截止日期為 12 月 1 日，因此已向區議會提交申請，經商議後，各出席委員一致贊成確認向區議會申請贊助舉辦屋苑旅行。

記錄

## 五、管理公司工作匯報

### i) 12 月份保安員工培訓課程：冬防。

記錄

ii) 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；而滅鼠工作方面已更換老鼠藥餌，於各座花槽位置及低層暗角放置鼠藥；並加強於垃圾房內放置鼠籠及老鼠板；逐步安排於各座房口裝上踢腳板及於喉管加裝老鼠擋。

記錄

iii) 維修項目：

記錄

2016年11月份已完成工程項目		工程費用
1.	第4座更換2號食水加壓缸	\$22,000.00
2.	第7座維修發電機組起動馬達	\$9,500.00
3.	第15座維修發電機組起動馬達	\$9,500.00
4.	第5座更換1號消防泵出水閘掣	\$4,800.00
5.	第3座更換2號咸水泵水封	\$4,800.00

iv) 2016年11月份屋苑上落客貨區收入為\$16,600。

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2016年11月份欠交管理費90天或以上單位資料(截至30/11/2016)

類別	單位數目	金額
住宅	55	\$103,020
車場	8	\$6,760
商舖	1	\$2,212

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至30/11/2016)

類別	2016年11月份入稟個案	金額	截至2016年11月底入稟追討管理費餘額/個案	11月份收回管理費金額/個案
住宅	1	\$2,989.80	\$95,582.80/31	\$3,404.40/2
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

vi) - 管理公司匯報第1座地下至垃圾站地下一段消防喉管更換工程經議價後，費用下調至\$44,000，工程將於12月28日展開，為期約三個工作天，而B區垃圾站附近在月前大雨時嚴重積水，發現是去水井的潛水泵故障，需要更換，現在有需要時會以手提小型潛水泵舒緩，管理公司就上述項目邀請報價後共接到六間承辦商回覆，有關報價資料如下：

管理公司

	工程承辦商	工程費用
1.	新聯盛工程有限公司	\$37,500.00
2.	先鋒動力有限公司	\$38,300.00
3.	力霸水泵機械工程有限公司	\$43,500.00
4.	志豐水泵工程有限公司	\$43,800.00
5.	明輝水電渠務工程公司	\$48,600.00
6.	永明工程公司	\$85,000.00

「新聯盛」提供的為原有品牌潛水泵，加上價格最低，建議採用，各出席委員沒有其他意見，並匯報11月份並無咸水泵需要大修，此外，管理處會再索取咸水泵大修或更換的報價以作比較。

(副主席王鋒於22:35離開)

六、其他事項

- 有關更換LED照明方面，管理公司匯報接到「萊德斯」通知物料預計可於來年1月初送達，農曆新年前應可完成第1座的更換工程，另外，管理公司會於第17座安裝電錶以監察安裝LED照明前後的用電量，各出席委員沒有其他意見。

管理公司

- 有關安裝電動車輛充電設備方面，管理公司匯報曾於本年七月與「中電」聯絡及實地視察，B區停車場的供電，只足夠每層裝置1個車位充電設備，若加裝一條400A電源總線入停車場，則大概可增加至70個充電設備，惟加總線及制櫃預計費用近百萬，若希望所有車位均可安裝充電設備，則需要加設牛房及掣房，另外，亦需尋找合適地方安放獨立電錶，而若不是所有車位均可以安裝充電設備，在公平分配上會出現困難。若在公眾地方安裝公共充電裝置，有關設備須取用公眾地方；委員林榮和表示管理公司可聯絡現正在市場承辦之公共充電服務承辦商作了解後再作商議。 管理公司
- 管業經理楊先生表示已安排服務本區的社福機構香港基督教服務處「天倫綜合家庭服務中心」代表於12月19日上午10時與管委會會面，此外，有關博愛醫院舉行的健康講座，於12月17日上午10時於法團辦公室舉行。 記錄
- 主席馮國泉表示在下次管委會會議中，議程會加入工作小組匯報於"其他事項"之前。 記錄
- 保安及清潔小組匯報  
保安及清潔小組召集人符國光表示，管理公司需定期就保安及清潔表現作出評估。 管理公司
- 財務小組匯報  
管理公司匯報屋苑現有一份近九百萬之定期存款及一份約一千萬定期存款於中國銀行，其中該筆近九百萬定期於本年12月28日到期時會調撥其中五百萬作屋苑營運資金，剩餘的三百餘萬仍會作為定期存款處理，各出席委員沒有其他意見。財務小組召集人高義來表示會繼續監察屋苑財務狀況，來年1月份管理費調整、新最低工資實行及更換LED照明後再研究有關影響。 管理公司
- 維修及園藝小組匯報  
維修及園藝小組召集人李志強要求管理公司就屋苑的主要設施提交更換紀錄，以便清楚屋苑主要設備的維修狀況。 管理公司
- 康樂及福利小組匯報  
管業經理楊先生表示接到迦南幼稚園來函希望於2017年2月11日或18日借用籃球場舉行運動會，人數約250人，經商議後，各委員認為迦南幼稚園需提交運動會流程表、清潔及保險等資料供管委會考慮。 管理公司
- 管業經理楊先生表示將致函洗手間工程承辦商「誠興」，要求先完成執修遺漏工程後才處理發還保固金事宜。 管理公司

會議於晚上10:50結束

下次會議日期: 2017年2月下旬 (暫定)



富榮花園業主立案法團  
第七屆管理委員會  
主席 馮國泉