



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 第三次會議紀錄

日期：二零一七年二月二十三日（星期四）

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)

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 (助理管業經理)

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

郭華 先生

宋國偉 先生

缺席：鄭偉民 先生 (秘書)

黃寶通 先生 (委員)

潘志銘 先生 (委員)

碧瑤園藝工程有限公司

黃先生

記錄：黃耀東

開始時出席委員：馮國泉、王鋒、高義來、符國光、崔健文、林榮和、羅惠屏

一、會見保安，清潔及園藝承辦商

i) 會見保安承辦商

- 保安公司匯報 A 區及 B 區停車場尚有 65 個車位車輛未換泊車證，閘口保安員會繼續於閘口向未換證車主派發通告及要求有關車位業主盡快辦理更換泊車證手續，並會拒絕沒有車證之車輛進入；司庫高義來提醒保安公司必須保持閘桿常關。 保安公司
- 保安公司匯報相比 1 月份情況，人手已有改善，而有關第 7 及 8 座之間的更亭方面，晚上已安排保安員當值；若發現有保安員於當值期間睡覺，初次會警告，再犯便會調離本苑，近日於近「太興」更亭睡覺的保安員被調離，另外，保安公司匯報已經安排保安員每小時巡邏網球場；委員符國光提醒保安公司加強培訓員工職業安全健康及教育員工危機處理及突發事件。 保安公司
- 委員崔健文提醒保安公司巡樓時要記錄及跟進走廊雜物情況，並與管理處合作處理走廊雜物個案。 保安公司
- 委員符國光反映星期日及公眾假期屋苑上落客貨區泊車出現增加情況，要求保安公司加強跟進；管理處表示將安排當值屋苑督察協助保安公司跟進。 保安公司
管理公司

ii) 會見清潔承辦商

- 委員符國光向清潔公司傳閱近期一宗有關清潔行業的工業意外新聞，提醒清潔公司要加強關注及培訓員工職安健意識，並對風險作出適切的安全措施，如配戴安全帶等配備；委員羅惠屏提醒清潔公司需教育清潔工不要將不同清潔劑混合使用；委員符國光表示清潔工人以高壓水機洗地時必須使用水擋，並需注意避免污水及清潔劑流入花槽。 清潔公司
- 司庫高義來建議清潔公司要善用人力，除了休息時間外，若清潔工友空閒，應安排協助其他清潔事務，並要求清潔公司督促員工以 660 垃圾車運送垃圾時不要放置過量及必須蓋好桶蓋，另外，在當值期間不應做私人事務。 清潔公司
- 委員符國光表示曾發現非清潔員工進入垃圾房被清潔員工趕走；清潔公司表示垃圾房會因應工作而上鎖，此外，清潔公司匯報 B 區雜物站在圍封後，雜物站比較整齊清潔，管理上亦比較方便。司庫高義來提出清潔公司應安排夜更主管出席管理委員會會議。 清潔公司

iii) 會見園藝承辦商

- 委員李志強詢問園藝公司黃先生何時開始專責為本屋苑服務，此外，詢問園藝公司駐場花王是否持有證書資格；園藝公司黃先生回覆接手本屋苑園藝工程近半年，而駐場花王持有相關證書；委員符國光表示駐場花王曾表示花槽垃圾不是由園藝公司清理；園藝公司表示會訓示駐場花王清理花槽垃圾。 園藝公司
- 委員符國光反映曾發現花王淋水時用水喉將垃圾沖出花槽令水土流失及將膠袋沖入泥土內；委員盧麗英反映花王只淋水喉覆蓋範圍內的花槽，部份花槽沒有淋水；園藝公司表示會訓示花王用柑或風機將垃圾清理，並會更換老化淋花水槍。 園藝公司
- 委員李志強表示現正冬去春來萬物生機勃勃之時，雖然部份花槽欠缺陽光，惟屋苑植物多年來仍然依舊沒有改善；委員符國光表示近兩年補種的植物亦可能因水浸全部枯死；園藝公司解釋由於屋苑花槽屬於沙底，蔭香樹多而密，應使用適合沙底的肥料去改善，並建議修樹；委員崔健文建議稍後安排園藝公司一起作實地視察，各 園藝公司

出席委員沒有其他意見；管理公司將作出有關安排。

- 司庫高義來詢問安裝自動淋花系統可行性；管理公司表示屋苑花槽分佈太散，難以安排自動灑水，現時屋苑只有網球場花槽已鋪設滴水淋花喉。 記錄

二、通過第二次會議紀錄

由委員李志強動議及由委員羅惠屏和議通過上次會議紀錄，各出席委員一致贊成。 記錄

三、商討及議決事項

i) 服務合約招標：消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸、保險

- 管理處匯報現時只有清潔、保安、園藝服務合約為兩年期，考慮到一年期合約招標管理公司回標數目不多，且磨合時間有限，因此認為管委會可以考慮將其他服務合約改為兩年期，反而保險服務則由於只會提供一年報價，故不建議更改；經商議後，各出席委員以舉手方式決定「消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸服務合約」合約期，有關投票結果如下：

	投票贊成委員
「消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸服務合約」合約年期	
一年	無
二年	馮國泉、王鋒、高義來、符國光、李志強、崔健文、盧麗英、羅惠屏

棄權：林榮和

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸服務合約為兩年期。

- 有關索取標書行政費方面，管理處匯報部份承辦商反映向其公司申請開出支票過程繁複，經商議後，各出席委員以舉手方式決定上述招標合約是否收取行政費，有關投票結果如下：

	投票贊成委員
收取行政費	高義來、符國光、羅惠屏
不收取行政費	馮國泉、王鋒、李志強、崔健文、林榮和、盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸及保險服務合約招標將不會收取標書行政費。管理處將準備有關標書提交管委會討論，而招標廣告則如以往刊登東方日報一天。

- 管業經理楊先生表示，為配合園藝服務合約與清潔及保安服務合約同期招標，建議延長園藝服務合約兩個月，各出席委員沒有其他意見。

ii) 麥當奴廣告燈箱合約

- 管理處匯報現時麥當奴廣告燈箱合約每月收費為 5,500 元，委員李志強提出每月增加 500 元；委員符國光提議維持不變；經商議後，各出席委員以舉手方式決定麥當奴廣告燈箱合約每月收費，有關投票結果如下：

投票贊成委員	
\$6,000(增加\$500)	王鋒、李志強
\$5,500(維持不變)	馮國泉、高義來、符國光、羅惠屏、崔健文、盧麗英

棄權: 林榮和

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成麥當奴廣告燈箱每月收費為\$5,500.00，維持不變。

四、工作小組匯報

i) 財務小組匯報

司庫高義來匯報為清楚交待現時屋苑財政狀況於屋苑收支結算表備註維修天橋、翻新球場翻新洗手間費用入賬及2011年5月最低工資實施構成每月保安清潔服務開支上升63萬引致赤字。

記錄

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，其中該筆近九百萬到期後已調撥其中五百萬作屋苑營運資金，剩餘的三百餘萬仍作為定期存款處理，管業經理楊先生表示調撥資金後，已清繳保安及清潔服務費費用。

司庫高義來匯報近三年的雜物車支出，2014年為\$73,680.00，2015年為\$124,700.00，2016年為\$154,000.00，故此，早前已圍封雜物站以加強管控，希望可以減少有關支出。

司庫高義來匯報自今年1月份調整管理費後，每月應收賬\$2,974,123.00，2017年1月管理費收入\$2,995,044.00，並表示管理處將繼續以量入為出的方式監察各項開支。

ii) 保安及清潔小組匯報

保安及清潔小組召集人符國光匯報於本年2月16日已經和管理處巡視各座垃圾房，其中16座垃圾房清潔情況較差；管理處會繼續每兩星期巡視一次，與清潔公司密切溝通，以保持垃圾房整潔。

iii) 維修及園藝小組匯報

維修及園藝小組召集人李志強表示小組監察工程除以維持低成本為原則外，亦重視質素並表揚維修主任吳先生在各項工程與其保持密切聯繫。此外，要求管理處盡快提交標書修訂內容供小組開會討論。

記錄

iv) 康樂及福利小組匯報

康樂及福利小組召集人崔健文匯報本年5月7日屋苑旅行已經申請區議會撥款，預計本年3月初會有批核結果，並希望在本年10月再舉辦旅行，惟需待區議會更新下年撥款資料，此外，亦希望舉辦慈山寺一天遊；管理公司表示慈山寺只接受4個月內團體申請，上限為60人，形式是於每天早上八時開始於互聯網申請，管理處會繼續嘗試申請，各出席委員沒有其他意見。

記錄

五、管理公司工作匯報

i) 屋苑大門密碼已於12/1/2017更改。

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。一月份雜物車數量：19車。

記錄

iii) 維修項目：

記錄

	2016年12月份及2017年1月份完成工程項目	工程費用
1.	第1座至A區大垃圾站更換Ø2吋地底消防喉	\$44,000.00
2.	第2座22樓天花防漏工程	\$4,800.00
3.	第4座2號咸水泵更換摩打啤哈	\$5,500.00
4.	第6座更換緊急發電機組燃油控掣器	\$14,000.00
5.	第8座22樓天面防水工程	\$14,800.00
6.	第13座及第14座緊急發電機組添加燃油	\$7,650.00
7.	第14座10樓至11樓B更換外牆污水喉及2樓B室更換咸水喉	\$17,400.00
8.	第16座2號咸水泵更換水封	\$4,800.00
9.	第17座F室更換外牆4吋污水紅坭喉	\$3,500.00
10.	第18座2號咸水泵更換摩打啤哈	\$5,500.00
11.	B區停車場8樓車位天花防漏工程	\$5,800.00

iv) 2016年12月份屋苑上落客貨區收入：\$12,700
2017年1月份屋苑上落客貨區收入：\$12,400

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2017年1月份欠交管理費90天或以上單位資料(截至23/1/2017)

類別	單位數目	金額
住宅	43	\$95,911
車場	8	\$3,276
商舖	2	\$5,134

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至31/1/2017)

類別	2017年1月份入稟個案	金額	截至2017年1月底入稟追討管理費餘額/個案	1月份收回管理費金額/個案
住宅	2	\$7,661.90	\$103,244.70/33	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

六、其他事項

- 委員符國光詢問管理處一月份共用19車雜物車服務的原因；管理經理表示由於臨近農曆新年，業戶一般會棄置較多雜物；司庫高義來希望管理處於下一次工作匯報中加入匯報雜物車支出。 管理公司
- 委員李志強詢問管理處處理老鼠出沒情況，管理公司表示自更換新老鼠藥餌後，情況已經改善，另外，會繼續定期巡視垃圾房監察整潔；副主席王鋒提出管理處可出通告向業戶報告有關跟進情況。 管理公司
- 管理公司匯報「天倫綜合家庭服務中心」早前在本屋苑舉行的長者服務講座及諮詢服務，2月13日共5戶參加，而2月20日則有3戶。 記錄

- 管理公司表示「萊德斯」於來年1月初開始1至6座樓層LED照明系統改善工程，管理公司

此外，管理公司接到部份業戶表示更換 LED 照明系統後太光，會議後有興趣委員會到 4 座地下大堂視察。另外，駐場技工將為老化絕緣外露電線套絕緣套坭。

- 委員李志強表示有一名委員缺席管理委員會會議共 3 次，按建築物管理條例 344 章，可在下次會議議決停任該委員。 記錄
- 管業經理楊先生表示由於客戶慣常於早上聯絡正在跟進有關個案的負責同事作即時了解，為方便集中人手處理，因此建議在 3 月份開始管理處職員星期一至五當值時間會由現時上午 8:45 至下午 6:15 及上午 9:30 至晚上 7 時兩班轉為上午 8:45 至下午 6:15 一班，以便客戶可於早上聯絡負責同事，各出席委員沒有其他意見。 記錄

會議於晚上 10:55 結束

下次會議日期: 2017 年 3 月 28 日 (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