



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 第五次會議紀錄

日期：二零一七年五月九日（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)
鄺偉民 先生 (秘書)
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)
林榮和 先生 (委員)
黃寶通 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)
何啟源 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)

缺席：盧麗英 女士 (委員) (請假)

崔健文 先生 (康樂及福利小組召集人)

潘志銘 先生 (委員)

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、林榮和、羅惠屏

一、通過第四次會議紀錄

記錄

經商議後，由委員羅惠屏動議及由司庫高義來和議通過上次會議紀錄，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、高義來、符國光、李志強、林榮和、羅惠屏
反對	無

棄權：王 鋒 未出席：鄭偉民、黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過第四次會議紀錄。

二、商討及議決事項：

i) 保養及服務合約：

管理公司匯報有關保養服務合約於本年 5 月底屆滿，在 3 月 17 日登報公開招標；主席馮國泉表示，在商議前，詢問各委員申報利益，以免有利益衝突，並申報其本人間接認識其中一個保險代理的員工。

記錄

- 消防系統保養合約

記錄

管理公司表示一般消防年檢後的執修工程，將會另行索取報價，而滅火筒將在下半年度方到期更換；經商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. 裕生工程有限公司	\$24,400.00	馮國泉、王 鋒、高義來、符國光、李志強、林榮和、羅惠屏
2. 湯臣工程有限公司	\$94,000.00	無
3. 泰星工程服務有限公司	\$108,000.00	無

未出席：鄭偉民、黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員一致通過由 1. 裕生工程有限公司承接本苑消防系統保養，兩年合約金額為\$24,400.00。

- 對講機、公共天線及保安系統保養合約

記錄

管理公司匯報現時保養合約沒有包括智能卡系統保養，今次公開招標已將智能卡系統保養納入保養合約中；經商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. Ec Info Tech Limited	\$69,600.00	馮國泉、王 鋒、高義來、符國光、李志強、林榮和、羅惠屏
2. 先達系統有限公司	\$156,000.00	無
3. 易達電子工程有限公司	\$163,200.00	無

未出席：鄭偉民、黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員一致通過由 1. Ec Info Tech Limited 承接本苑對講機、公共天線及保安系統保養，兩年期合約金額為\$69,600.00。委員羅惠屏表示希望提升保安系統的畫質；管理公司表示將要求 Ec Info Tech Limited 提交改善建議。
(秘書鄭偉民於 21:00 到達)

- 緊急發電機保養合約

經各委員商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. 其士(機電工程)有限公司	\$116,640.00	馮國泉、王 鋒、高義來、符國光、李志強、林榮和、羅惠屏
2. 保高電機工程有限公司	\$248,400.00	無
3. 佳達維修服務有限公司	\$264,960.00	無
4. 安樂機電設備工程有限公司	\$302,400.00	無

棄權: 鄺偉民 未出席: 黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過由 1. 其士(機電工程)有限公司承接本苑緊急發電機保養，兩年合約金額為\$116,640.00。
(委員黃寶通於 21:10 到達)

- 水泵系統保養合約

委員符國光提出希望中標承辦商承諾如管理公司安排其他承辦商更換零部件或大修，系統出現問題時，仍需安排員工視察。經商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. 志豐水泵工程有限公司	\$226,704.00	馮國泉、王 鋒、鄺偉民、高義來、符國光、李志強、林榮和、黃寶通、羅惠屏
2. 佳達維修服務有限公司	\$288,000.00	無
3. 東源工程服務有限公司	\$322,560.00	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過由 1. 志豐水泵工程有限公司承接本苑水泵系統保養，兩年合約金額為\$226,704.00。管理公司會要求「志豐」書面回覆如管理公司要求，「志豐」保養檢查須包括由其他公司更換的水泵部件。

- 清洗水缸服務合約

管業經理楊先生表示「張記」回標價以單個及以每次計算，標價應為\$307,440.00，日前已以書面確認；經商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. 新聯盛工程有限公司	\$315,000.00	無
2. 環衛工程有限公司	\$378,000.00	無
3. 東源工程服務有限公司	\$432,000.00	無
4. 佳達維修服務有限公司	\$453,600.00	無
5. 諾訊服務有限公司	\$453,600.00	無
6. 志豐水泵工程有限公司	\$674,640.00	無
7. 張記環保有限公司	\$307,440.00	馮國泉、王 鋒、鄺偉民、高義來、符國光、李志強、林榮和、羅惠屏

棄權: 黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過由 7. 張記環保有限公司承接屋苑

清洗水缸服務合約，兩年合約金額為\$307,440.00。委員李志強表示希望了解洗水缸情況；管理公司將在下次洗水缸時提交相片予管委會。

- 保險服務合約

記錄

委員符國光表示多年前由其士(保險顧問)有限公司代理每年服務費增幅顯著；經商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

保險顧問公司 / 承保公司	一年服務費	贊成委員
1. Liberty International Insurance Ltd. 【代理：其士(保險顧問)有限公司】	\$253,200.00	王 鋒、鄺偉民、李志強、 林榮和、黃寶通、羅惠屏
2. 中銀集團保險有限公司 【代理：Loyal Insurance Advisers Ltd.】	\$271,330.00	無

棄權：馮國泉、高義來、符國光

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過由 1. Liberty International Insurance Ltd. 【代理：其士(保險顧問)有限公司】承接屋苑保險來年服務，一年合約金額為 \$253,200.00。

ii) 聘請法團顧問律師

記錄

有關法團常年法律顧問一年期服務合約方面，管理公司匯報現時服務合約於本年 6 月初屆滿，早前發出報價邀請，鍾兆雄律師行及林錫光、陳啓鴻律師行沒有回覆報價，鍾沛林律師行的報價條款與招標要求不同；經商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

律師行	一年服務費	贊成委員
1. 梁鄧蔡律師事務所	\$12,000.00	馮國泉、王 鋒、鄺偉民、高義來、 符國光、李志強、林榮和、黃寶通、 羅惠屏
2. 禡氏律師行	\$30,500.00	無
3. 鍾沛林律師行	\$65,000.00	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過聘請 1. 梁鄧蔡律師事務所為法團常年法律顧問，一年合約金額為\$12,000.00。

iii) 屋苑 7/2017-6/2018 財政預算案

記錄

管理公司簡介屋苑 7/2017-6/2018 財政預算案，預計今年 1 月至 10 月整體有機會出現收支平衡，惟 10 月後由於清潔及保安須訂立新合約，預計服務費將增加 5%以上，因此下年度預算，平均每月約有\$80,000 赤字；司庫高義來建議將雜物車開支修訂為每月 15 車，經各委員商議後，對預算案沒有其他意見；管理公司會按照法例規定，將預算草案展示各座地下大堂十四天，若沒有收到業主意見，預算案便正式通過，之後會通告各業戶在本年 7 月 1 日起實行。

iv) 委員辭職及補選

記錄

主席馮國泉表示委員潘志銘先生因私人理由向管理委員會書面請辭，經出席委員商議後，稍後會以通告型式招募有興趣業主加入管委會；管理公司提醒根據建築物管理條例規定，有關補選委員任期會直至下一次法團業主大會為止。

三、工作小組匯報

i) 財務小組匯報

記錄

司庫高義來匯報由於屋苑已超過 18 年樓齡，維修保養支出自然日漸沉重，惟由入伙至今只調整過一次管理費，故此，其本人認為屋苑需繼續以量入為出的原則運作，並適時為調整管理費作出研究。

(秘書鄭偉民及委員林榮和於 22:15 離開)

ii) 保安及清潔小組匯報

記錄

保安及清潔小組召集人符國光詢問，管理公司所提交的保安及清潔承辦商評估報告的運作；管業經理楊先生回覆，評估是由負責相關座數的同事因應該座的保安、清潔狀況和處理事宜的反應等等作出評估。

iii) 維修及園藝小組匯報

記錄

- 管理公司匯報 LED 照明系統改善工程進度，現時第 1 座至第 3 座已經完成安裝，第 4 至第 6 座工程正在進行，並預計 A 區將在 5 月底完成；經商議後，管委會認為可將有關工作進度通告各業戶。

- 管業經理楊先生表示保安及清潔服務合約將在 10 月底屆滿，而園藝服務則在 8 月底屆滿，建議與現時園藝承辦商延長兩個月，並與保安及清潔合約同時招標，各出席委員沒有其他意見。

- 司庫高義來表示遊樂場地蓆及籬笆已有損壞情況，需加強跟進；管理公司會跟進上述事宜。

iv) 康樂及福利小組匯報

記錄

委員羅惠屏代召集人匯報於 4 月 26 日與「天倫綜合家庭服務中心」會面檢討長者服務講座及諮詢服務，得悉「天倫」負責本屋苑屬區的社會福利服務，就康樂及福利小組對資產入息審查影響屋苑有需要長者受助的顧慮，「天倫」表示若屬輪候護老院宿位服務，雖仍受限於資產入息審查，惟仍接受有需要長者入紙申請輪候。「天倫」並已提交本年度的服務及活動建議書，服務及活動包括義工招募、健康講座、嘉年華、旅行。委員符國光澄清其本人在 5 月 5 日的內務會議上並無反對加入義工招募，並歡迎於本屋苑舉行長者服務，惟希望先由「救世軍」為本屋苑提供送飯等長者服務；經出席委員商議後，「天倫」可以先舉辦健康講座，義工招募則延後。

(委員黃寶通於 22:30 離開)

四、管理公司工作匯報

i) 屋苑大門密碼已於 27/4/2017 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。滅鼠工作：已更換另類老鼠藥餌，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。三月份雜物車數量 7 車，共支出\$7,000.00。四月份雜物車數量 9 車，共支出\$9,000.00。

記錄

iii) 維修項目：

記錄

	2017年4月份完成工程項目	工程費用
1.	第7座大修1號咸水泵	\$23,000.00
2.	第15座大修2號咸水泵	\$23,000.00
3.	第10座更換沖廁水入水總閘掣	\$5,600.00
4.	第11座更換沖廁水入水總閘掣	\$5,600.00
5.	第8座更換1號咸水泵避震喉	\$2,800.00
6.	第11座更換2號咸水泵避震喉	\$2,800.00
7.	第11座F室更換雨水喉	\$9,780.00
8.	第9座K室更換污水喉紅銅喉	\$3,500.00
9.	B區車場9樓車位防漏工程	\$7,000.00

iv) 2017年3月份屋苑上落客貨區收入為\$13,300.00，而4月份屋苑上落客貨區收入為\$12,950.00。 記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2017年4月份欠交管理費90天或以上單位資料(截至21/4/2017)

類別	單位數目	金額
住宅	64	\$103,346.00
車場	12	\$11,362.00
商舖	3	\$6,847.00

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至30/4/2017)

類別	2017年4月份入稟個案	金額	截至2017年4月底入稟追討管理費餘額/個案	4月份收回管理費金額/個案
住宅	1	\$2,866.00	\$94,362.10/31	\$4,129.30/1
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

六、其他事項

- 副主席王鋒提出管理處為各項服務作住戶問卷抽樣調查及管理處自評；管理公司將草擬有關問卷提交管委會參考。 管理公司
- 委員李志強詢問管制裝修單位使用圍板升降機情況，管理公司表示已通知保安承辦商，遇有裝修單位運送物料上樓時必須使用圍板升降機，並由座頭監察。 管理公司

會議於晚上10:45結束

下次會議日期：待定

富榮花園業主立案法團
第七屆管理委員會
主席 馮國泉