



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

第六次會議紀錄

日期：二零一七年七月二十七日（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)

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)

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)

偉柏環境服務有限公司

陳國光 先生

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)(請假)

李志強 先生 (維修及園藝小組召集人)

記錄：黃耀東

開始時出席委員：馮國泉、高義來、符國光、林榮和、羅惠屏

一、會見保安，清潔及園藝承辦商

i) 會見清潔承辦商

- 主席馮國泉詢問清潔公司早前為何沒有按小組會議的指示優先清理 A 區雜物站？清潔公司回覆由於當時高先生要求先清理 B 區雜物站；司庫高義來表示早前管委會商議由其決定安排雜物車，此外，認為該小組共識並非管委會議決；委員符國光表示管委會議決只是由司庫決定雜物量是否需要安排雜物車；主席馮國泉表示優先清理 A 區雜物站不會影響雜物車數量，而且有關共識是小組會議因應住戶投訴所作出，亦曾由管理處回覆有關投訴者。 記錄
- 主席馮國泉提醒清潔公司，若日後接到個別委員意見應先匯報管理公司，並提出各委員不應自行聯絡承辦商，可先通知管理公司比較恰當。
(委員崔健文於 20:37 出席會議) 記錄
- 委員符國光提出，早前曾發現有清潔工人協助裝修單位清理傢俬雜物；清潔公司表示會跟查及處理有關事項；司庫高義來提醒清潔公司，現已踏入雨季，需要加強清理地面積水及定期清理各座簷篷位置。 清潔公司

ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光表示接到住戶來函反映，座頭保安員休假或離職時，沒有固定替更保安員頂替，經常轉換人手，這樣會出現保安漏洞；保安公司回覆現時大部份座數已經安排固定替更保安員，其他的正加緊跟進當中，情況將會逐漸改善。 保安公司
- 委員符國光表示發現在夜間有車輛沒有停車證泊在停車場車位，而貼有該車位車證的車輛則停泊在屋苑大地，要求夜更停車場開口保安員加強留意；保安公司表示會再訓示有關保安員，若出現同一車位多於一車在屋苑內，於入閘必須打卡收費。 保安公司
- 委員符國光詢問保安公司現時長工及散工的比例？保安公司回覆日更有 27 名長工及 16 名長期散工，夜更則有 16 名長工及 26 名長期散工，而長工每月基本當值約 26 日，長期散工每個月基本亦當值 22 日；委員符國光要求保安公司研究將部份長期散工轉為長工的可行性，並認為座頭必須由長工擔任，另外，提議在來年保安服務合約內增加條款要求保安公司維持每更長工的當值人員必須多於整體三份之二，經商議後，各出席委員沒有其他意見。
(委員盧麗英於 20:50 出席會議) 保安公司
- 委員符國光表示發現有地下座頭保安員在洗手間內如廁，但大門卻打開，另外，發現有座頭保安員於當值時聽收音機及傾私人電話；保安公司表示會訓示各座頭保安員若有需要必須通知控制室安排外圍保安員頂位，並要經常保持地下大堂門戶常關，此外，當值期間亦應避免傾私人電話。 保安公司
- 委員羅惠屏反映有部份商戶於晚間在公眾地方擺放枱檯，並曾發現有學童於屋苑內用波掙屋苑內樹木；保安公司表示會加強巡邏及跟進有關事宜。 保安公司
- 主席馮國泉提醒保安公司需要加強檢查球場使用者的借場使用證，此外，要求保安公司對上下層單位住戶噪音等個案需要加緊跟進，避免住戶間發生衝突。
(副主席王鋒於 21:16 出席會議) 保安公司

- 委員崔健文提醒保安公司巡樓時需要記錄及跟進走廊擺放雜物情況，並匯報管理公司作進一步跟進；委員符國光表示保安員若發現有住戶飼養狗隻，需要清楚紀錄以方便跟進，並提醒保安員停車場執勤時需配備反光衣及銀雞等；保安公司表示會跟進。

保安公司

二、通過第五次會議紀錄

記錄

經商議後，由委員羅惠屏動議及由委員符國光和議通過上次會議紀錄，以舉手投票方式決定，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、王鋒、高義來、符國光、林榮和、羅惠屏
反對	無

棄權：崔健文、盧麗英 未出席：黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票通過第五次會議紀錄。

三、商討及議決事項

(i) 服務合約：保安、清潔、園藝招標事宜

記錄

- 委員符國光表示為保障屋苑保安水準，來年保安合約應要求每更最少安排 22 名保安員為長工，並列明長期員工的定義，如遇當值保安員未能達到合約要求的長期員工人數，需要扣款處理，且需規定投標承辦商不應聘請本屋苑居民為駐苑保安人員；經商議後，管理公司會草擬有關標書提交各委員，管委會將再舉行內務會議討論合約細節，各出席委員沒有其他意見。
- 管理公司表示除了保安、清潔、園藝服務合約，屋苑核數服務按法例規定需要在業主大會議決通過，因此將會同時進行招標。

(ii) 補選委員

記錄

主席馮國泉建議於周年大會補選管理委員會空缺，各出席委員沒有其他意見。

(iii) 業主周年大會

記錄

委員崔健文建議可定出兩個日期召開業主大會，若首個會期因天氣或其他問題出現流會，可毋需再召開會議決定下次大會日期；經各委員商議後，各出席委員一致同意 9 月 24 日召開周年大會，若未能成功召開，後備日期為 10 月 22 日。

(委員黃寶通於 21:43 出席會議)

四、確認事項：更換 B 區垃圾站污水井潛水泵事宜

記錄

- 管理公司匯報於去年管委會通過由「新聯盛」承接更換 B 區垃圾站污水井潛水泵工程，惟該公司接到通知後未能在合約訂明的三個月內送貨及更換，管理處已多次催促，最後管委會於內務會議決定將「新聯盛」列入黑名單並取消是項工程，並由管理公司再索取報價，有關資料如下：

	承辦商	潛水泵資料	工程費用
1.	永明工程公司	品牌: HCP 型號: 80SFP23.7	\$26,500.00
2.	力霸水泵機械工程有限公司	品牌: SUPERPOWER 型號: T80SPU22.2	\$29,790.00
3.	先鋒動力有限公司	品牌: SULZER 型號: AS0840 S26/2	\$48,000.00
4.	志豐水泵工程有限公司	品牌: CAPRARI 型號: KCM080HA+002241N1	\$64,000.00

- 若該水泵未能運作，在下大雨時 B 區停車場可能會出現水浸，因此早前以傳閱方式決定是項工程由 1. 永明工程公司承辦，工程亦已順利完成；以舉手投票型式追認上述工程，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、高義來、符國光、崔健文、盧麗英、林榮和、羅惠屏
反對	無

棄權:王鋒、黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成追認 B 區垃圾站污水井更換潛水泵工程由 1.永明工程公司承辦，工程費用為\$26,500.00。

五、商討網球場收費事宜

記錄

司庫高義來表示現時康文署租用網球場收費為每小時\$34 至\$57，而現時屋苑則是免費借用，惟晚上 6 時至 9 時會收取每小時\$100 燈光費；經各委員商議後，以舉手投票型式決定借用網球場收費，有關投票結果如下：

贊成	王鋒、高義來、崔健文、羅惠屏
反對	無

棄權: 馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以多數票通過網球場收費，而費用將再作討論。

六、LED 燈安裝工程進度

記錄

維修主任匯報第 7 至 13 座 LED 燈安裝工程預計在 7 月底完成，餘下第 14 至 18 座正陸續安排施工，早前已在第 17 座安裝獨立電錶以便日後監察安裝前後的用電對比；司庫高義來要求管理公司可向座頭保安員了解客戶對工程的意見，以便日後工程完成後再作出調節。

七、工作小組匯報

i) 財務小組匯報

記錄

財務小組召集人高義來匯報屋苑本年 4 月份有八萬盈餘，有賴駐屋苑技工盡量自行更換部份供水系統設備，6 月份雜物車支出為 10 車，費用為\$10,000，本月雜物車支出截至 22 日為 6 車，屋苑停車場的收入尚能抵銷有關支出。

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匯報已在是次會議會見清潔及保安承辦商跟進屋苑清潔及保安事項。

iii) 康樂及福利小組匯報

記錄

委員崔健文匯報 10 月 8 日舉行的荔枝窩吉澳鴨洲一天遊，將於 8 月 8 日進行抽籤，由於今次旅行獲批較多資助，因此，今次屋苑旅行費用為每位\$85，此外，建議於農曆新年後，即來年 2 月 25 日舉行新春行大運旅行；經各委員商議後，以舉手投票型式決定來年 2 月 25 日申請區議會撥款舉行新春行大運，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、王鋒、符國光、崔健文、林榮和、羅惠屏
反對	無

棄權:高義來、盧麗英、黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過舉行新春行大運。行程方面則會在小組會議再作討論。

(委員林榮和於 22:43 離開)

八、管理公司工作匯報

i) 屋苑大門密碼已於 27/7/2017 更改。

記錄
記錄

ii) 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。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。五月份雜物車數量 7 車，共\$7,000.00。六月份雜物車數量 10 車，共\$10,000.00。

iii)	2017 年 5 月份及 6 月份完成工程項目	工程費用
1.	第 6 座緊急更換食水泵起動索掣及供電 63A 菲士各三組	\$7,000.00
2.	第 9 座更換地下後門木門及門框	\$8,500.00
3.	第 11 座更換 1 號食水加壓泵馬達	\$4,800.00
4.	第 10 座 F 室平台位置更換外牆雨水喉及加裝喉碼	\$9,750.00
5.	第 10 座更換 2 號食水加壓泵馬達	\$4,800.00
6.	A 區大垃圾站維修捲閘	\$10,000.00
7.	第 2 座更換天台 1 號食水加壓泵馬達	\$4,800.00
8.	第 14 座 15 樓 E-K 室更換 2 吋食水供水喉閘掣	\$3,000.00
9.	第 5 座平台 K 室更換外牆沖廁水喉	\$2,800.00
10.	第 6 座大修 2 號咸水泵	\$23,000.00
11.	第 12 座天台升降機房牆身防水工程	\$6,200.00
12.	第 5 座大修 2 號咸水泵	\$23,000.00
13.	第 18 座更換天台 1 號食水加壓泵馬達啤吟	\$2,400.00

記錄

- 委員符國光表示很多項目是由水泵保養商「志豐」更換或維修，且認為該公司維修費用高昂，早前更新合約時其本人曾提出，水泵保養中標承辦商必須同意保養檢查合約期內非保養商更換的零部件；管理公司表示近數月維修部已開始講買零件自行更換部份能力可及的工程，以減低支出；委員符國光表示由於現時屋苑大部份水泵是 19 年前屋苑落成時的設備，再進行大修效果亦不太好，認為可考慮更換全新水泵，估計壽命較長及效能較高；經商議後，各委員對日後以更換水泵代替大修沒有其他意見，管理公司會索取報價後提交管委會討論。

管理公司

- 管理公司匯報消防年檢已在 6 月份完成，而年檢後執修工程，將會索取報價，另外，煤氣公司定期檢查後，報告指出屋苑第 6、7、11、15 及 17 座共 9 條煤氣喉需要更換並提供報價，由於煤氣公司搭棚的報價高昂，管理公司會自行安排承辦商搭棚予煤氣公司作更換工程之用，以減省工程支出；經商議後，各委員對上述維修工程安排沒有意見。

管理公司

iv) 2017 年 5 月份屋苑上落客貨區收入為\$16,250，而 2017 年 6 月份屋苑上落客貨區收入為\$17,650。

記錄

(委員黃寶通於 22:58 離開)

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2017 年 6 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/6/2017)

類別	單位數目	金額
住宅	59	\$117,249
車場	16	\$15,548
商舖	4	\$11,529

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/6/2017)

類別	2017年6月份入稟個案	金額	截至2017年6月底入稟追討管理費餘額/個案	6月份收回管理費金額/個案
住宅	1	\$2,867.40	\$99,545.90/33	\$1,692.80/1
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

六、其他事項

- 管理公司報匯報垃圾膠袋訂講合約將於本年8月底屆滿，管理公司已經向供應商索取來年報價，有關資料如下：

承辦商	高溢實業有限公司	中信膠袋公司	興和發展有限公司	宏信膠袋製品廠有限公司
項目				
環保 0.025 白色垃圾袋 呎吋：(14+10) X 24 吋 每袋：31 個連鐵線 每月：4,000 包	\$18,600.00 (@4.65/包)	\$22,400.00 (@5.6/包)	\$23,200.00 (@5.80/包)	\$38,400.00 (@9.60/包)

各委員於席上參考供應商所提交的樣板後，由於尚未取得共識，將於稍後再作決定。

- 司庫高義來建議在周年大會上展示早年維修天橋、翻新球場及洗手間費用的資料供業戶了解，並計劃於大會議決是否加管理費，初步估計需要加 8 至 10% 以平衡保安、清潔和園藝新合約因最低工資及營運成本上漲的支出，另外，司庫高義來建議管理公司在沙井邊加裝去水口，重鋪下陷地面及在行人通道蓋頂加裝水檔以改善地面積水及上蓋滴水問題。
- 副主席王鋒詢問網球場曬被時間及安排；管理公司表示今年開放網球場曬被由 7 月至 8 月，封閉一個場作晾曬綿被之用；司庫高義來提議平日可考慮將兩個場全部封閉，星期六及假日則維持只封閉一個場，以方便有需要居民，各出席委員沒有其他意見。
- 管業經理楊先生匯報園藝服務合約在 8 月底屆滿，已經依照現有合約條款及維持舊收費與現時承辦商延長兩個月合約，並會安排與保安及清潔合約同期招標，此外，中秋燈謎建議於本年 9 月 29 日晚舉行，費用將由管理公司負責，各出席委員沒有其他意見。

會議於晚上 11:25 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