



## 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

### 第七次會議紀錄

日期：二零一七年八月二十五日（星期五）

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)

鄭偉民 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)

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

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：黃寶通 先生 (委員)

#### 列席業戶

謝先生

記錄：黃耀東

開始時出席委員：馮國泉、高義來、符國光、李志強、崔健文、林榮和

## 一、會見保安及清潔承辦商

### i) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示早前發現清潔公司清洗地面後有很多白色粉末遺留，懷疑使用過量清潔公司或不合適清潔劑；清潔公司表示會訓示清潔工人使用適量清潔劑，並需確保將殘留清潔劑沖洗妥當。 清潔公司
- 委員符國光表示日前見到有保安員驅逐一名非清潔工人離開第 17 座垃圾房，此外，清潔公司接到有住戶反映樓層防煙門非常污穢；清潔公司表示會正視有關問題，並通知科文跟進及盡快改善。  
(委員盧麗英於 20:35 出席) 清潔公司
- 司庫高義來反映屋苑公眾地方晚上的清潔狀況相比日間差，經常發現垃圾滿佈；清潔公司表示會訓示及督促夜間清潔工人加強留意及盡快清理，以改善有關問題。 清潔公司
- 委員崔健文表示樓層垃圾桶黑色垃圾袋使用太久發出異味，提醒清潔公司必須加密更換；清潔公司表示會跟進上述事宜。  
(副主席王鋒及委員羅麗屏分別於 21:04 及 21:10 出席) 清潔公司

### ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光提出於 8 月 3 日及 8 月 17 日管委會接到保安公司就有關散工轉長工安排的來函，惟發現保安公司近月的安排及調動卻不符合信件所述，信函內一名日更保安員根本從來沒有在本屋苑當值，有一名日更保安員亦只在本屋苑當值一次，另有一名夜班保安員從來沒有於本屋苑當值，信件內卻表示會安排轉為本屋苑長工，此外，亦發現在夜班散工同一人但有兩個員工編號；保安公司表示對董事總經理致函管委會內容並不知情，而同一名保安員有兩個員工號碼方面，可能是從散工轉為合約員工而更新員工編號。 保安公司
- 委員符國光表示發現有非主管級保安員被安排作主管級當值，有一名日更非主管級保安員當值 16 更其中 1 更被安排主管級崗位，餘下 15 更卻是一般保安工作，又有一名日更非主管級保安員當值 19 更其中 7 更被安排主管級崗位，餘下 12 更是一般保安工作；亦發現有一名夜更非主管級保安員當值 17 更其中 9 更被安排主管崗位，餘下 8 更被安排一般保安工作，此外，發現 A 區安排散工當值比較少，但 B、C 區仍然有安排較多散工當值的情況，以昨天為例，B、C 區有 11 名散工當值，甚至 C 區主管亦屬散工；保安公司表示會了解後再作回覆。  
(秘書鄭偉民於 21:30 出席會議) 保安公司
- 主席馮國泉表示早前要求保安公司解釋，有關發現 8 月 5 日晚上有非登記的車輛沒有拍卡進出停車場一事，惟保安公司卻多次聯絡有關車位租戶，致產生不必要之誤會，而有關租戶亦在會前就事件向管委會表達不滿；委員李志強認為保安公司必須就沒有帶泊車證或非登記的車輛進入停車場作出記錄；保安公司表示事件是由於 B 區保安員知悉該車主為車場租戶而讓非登記車輛進入停車場，而且亦沒有作正確記錄，將會訓示有關保安員，避免再發生同類事件。 保安公司
- 委員符國光表示於 8 月 8 日發現有停車場車輛在 B 區上落客貨區停泊而車場又有另一輛汽車泊在其車位，是一個車位泊兩車，違反屋苑停車場條例，而管理公司及保安公司職員到場準備鎖車之際，車主及時到場駛走車輛，懷疑事件中有人通風報訊；委員李志強表示停車場管理方針雖然並非主張鎖車，希望各車主自律將車輛泊 保安公司

回自己的車位，惟有關上述事件，要求保安公司作出書面回覆。

- 委員羅惠屏反映近兩次颱風過後，發現公眾地方沒有保安員巡邏；管理公司表示颱風過後已安排員工巡查各公眾地方，並圍封部份地方及將阻礙行人路及車路的樹枝雜物等清除。 記錄

## 二、通過第六次會議紀錄

經商議後，由委員羅惠屏動議及由副主席王鋒和議通過上次會議紀錄，各出席委員沒有其他意見。 記錄

## 三、業主周年大會議程

- 有關業主周年大會方面，經各委員商議後，議程包括議決清潔、保安及核數師承辦商、補選委員空缺及調整管理費；司庫高義來表示是次可考慮增加 8%或 10%管理費，讓業主選擇；而有關調整管理費日期方面，有委員表示可考慮配合財政預算在明年 7 月 1 日起執行，另有委員表示由於現時已出現赤字，應安排盡快增加管理費，以改善屋苑財政。經商議後，各出席委員同意調整管理費分三票，i) 是否增加管理費 ii) 管理費加幅(8%或 10%)，iii) 執行調整管理費的日期。 記錄
- 司庫高義來表示將會應業戶要求於業主周年大會張貼球場、洗手間及天橋維修的賬目，另外，經管理公司出信要求洗手間工程承辦商安排執修，該承辦商作實地視察並只願意執修部份項目，委員李志強要求管理公司出信予洗手間工程承辦商要求於兩星期內回覆執修有關項目的安排及通知若一個月內不能完成執修，保固金將不獲發還，在下次周年大會前解決保固金問題。
- 委員符國光要求管理公司更換廁所門鎖並在各座座頭存放門匙供住戶借用，商戶則每戶派發門匙各兩條；各出席委員沒有其他意見。  
(委員盧麗英於 22:15 離開)

## 四、LED 燈安裝工程進度

- 管理公司匯報 LED 照明系統工程進度，各座大樓的更換工程經已完成，現在尚餘公眾地方及停車場部份位置有待更換，管理公司會繼續跟進工程進度。而有關用電量方面，管理公司表示在 7 月 14 日於第 17 座加裝電錶監察 1 至 11 樓共 77 套舊走廊燈用電量，由 7 月 14 日至 8 月 16 日共 33 日期間，總用電量 1798 度，平均每套走廊燈耗電公率 29.52W，在更換 LED 燈後，由 8 月 16 日至 8 月 24 日共 8 日期間，總用電量 153 度，平均每套走廊燈耗電公率 10.349W，慳電比率 64.95%。 記錄
- 司庫高義來表示接到郵差反映某座大堂由於關閉了部份照明影響派信；管理公司表示有個別 LED 燈影響閉路電視畫面，而燈光開關控制為區域性，故此，關閉一組後可能引致部份位置較暗。經商議後，可試用牛油紙等封住影響閉路電視的 LED 燈，各出席委員沒有其他意見，管理處會跟進上述事宜。 管理公司

## 五、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行人天橋及球場維修工程已經清繳所有費用，而洗手間翻新維修工程則由於承辦商尚未完成所有遺漏工程，因此尚餘\$128,410.00 保固金尚未清繳，並匯報早前從定期戶口調撥的五百萬屋苑營運資金，已用作清繳 2016 年 10 月至 2017 年 1 月保安服務費用及 2016 年 12 月至 2017 年 1 月清潔服務費用。

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有關保安及清潔服務合約保證金事宜；管理公司表示現時有關保證金金額是合約月費的 1.5 倍，以支票寄存管理公司，不會過數，作用為保障員工在承辦商出現財政問題時可代繳欠薪。

(委員李志強及秘書鄭偉民分別於 22:35 及 22:40 離開)

六、管理公司工作匯報

i) 8 月份員工培訓課程：颱風處理程序。

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。七月份雜物車數量 9 車，共 \$9,000.00。

記錄

| iii) | 2017 年 7 月份完成工程項目     | 工程費用        | 記錄 |
|------|-----------------------|-------------|----|
| 1.   | 第 10 座更換天台 2 號食水加壓泵水封 | \$4,800.00  |    |
| 2.   | B 區大垃圾站更換污水井潛水泵       | \$26,500.00 |    |
| 3.   | 第 16 座 22 樓外牆紙皮石      | \$3,000.00  |    |
| 4.   | 第 10 座 15 樓外牆紙皮石      | \$5,000.00  |    |

iv) 2017 年 7 月份屋苑上落客貨區收入：\$14,000。

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2017 年 7 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 21/7/2017)

| 類別 | 單位數目 | 金額       |
|----|------|----------|
| 住宅 | 59   | \$86,578 |
| 車場 | 12   | \$11,960 |
| 商舖 | 1    | \$1,908  |

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/7/2017)

| 類別 | 2017 年 7 月份入稟個案 | 金額         | 截至 2017 年 7 月底入稟追討管理費餘額/個案 | 7 月份收回管理費金額/個案 |
|----|-----------------|------------|----------------------------|----------------|
| 住宅 | 1               | \$2,867.00 | \$99,790.10/33             | \$0/0          |
| 車場 | 0               | 0          | \$7,183.70/4               | \$0/0          |
| 商舖 | 0               | 0          | \$0/0                      | \$0/0          |

七、其他事項

- 委員符國光建議保安、清潔若收到合資格回標不足 5 份，需要重新招標，各出席委員沒有其他意見。

記錄

- 司庫高義來建議管理公司安排為各座信箱翻髹用色單位號碼；經出席委員商議後，雖然有關信箱屬住宅單位物件，但是在資源許可下，管理公司可安排逐步翻髹各座信箱號碼。

管理公司

- 管理公司匯報足球場需暫時封閉以便修剪及清理颱風後的樹木；委員崔健文表示圍封有危險地方是適當做法；主席馮國泉提醒戶外工作需配帶安全帽。

記錄

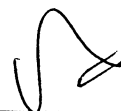
- 司庫高義來表示曾發現座頭保安員沒有為送外賣人士作訪客登記；委員符國光要求管理公司提醒保安公司嚴格執行為外來人士做訪客登記。

管理公司

- 主席馮國泉表示管委會有需要在業主周年大會前召開內務會議，並會見投標保安及管委會清潔投標承辦商，各出席委員沒有其他意見。

會議於晚上 11:05 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