



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 第十一次會議紀錄

日期：二零一八年五月十四日（星期一）

時間：晚上九時

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)

鄧 財 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

陳志華 先生

警衛國際有限公司

陳俊仰 先生

伍志雄 先生

周思琪 小姐

郭 華 先生

石 磊 先生

缺席：黃寶通 先生 (委員)

羅惠屏 女士 (委員) (請假)

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、盧麗英、林榮和、鄧財

一、會見保安、清潔及園藝承辦商

i) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示由於天氣開始炎熱並踏入雨季，提醒清潔公司要加緊清理積水及施放蚊油以防蚊患，另外，要求清潔公司持續跟進滅鼠工作，保持垃圾房整潔及定期施藥；管理處匯報食環署定期會到屋苑了解防蚊滅鼠的情況，並提醒需留意施藥頻率以免產生抗藥性。 清潔公司
- 主席馮國泉表示 B 區洗手間衛生欠佳；委員李志強反映屋苑商舖洗手間地面經常出現潮濕情況；清潔公司表示洗手間通風較弱，洗地後會用吹風機吹乾地面。經商議後，各委員認為應盡快就洗手間保固金事宜達成共識，並於本年 9 月前完結個案；委員符國光提議考慮將洗手間上鎖，各出席委員沒有意見。
(副主席王鋒於 21:12 出席會議) 清潔公司
管理公司
- 清潔公司匯報為改善服務，現調動夜更科文陳先生於下午開始帶隊執行本屋苑清潔工作，讓日更科文加強作覆檢及監察工作。 清潔公司

ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光表示於本年 4 月 10 日曾出現居民召喚救護車協助，保安員未能即時指引救護員到達單位，並在 4 月 29 日及 5 月 1 日發現保安員當值睡覺情況；副主席王鋒詢問保安公司的報告內容；管理公司匯報當日外區救護車到本屋苑，而閘口保安員只是指引救護員到七座地下等，並報告控制室安排跟進，在安排上出現問題，延誤了四分鐘，該保安員到場協助後只帶領救護員到大堂，沒有跟隨上樓，而經管理處與保安主管商議後，為縮短運作時間，日後遇到相類情況時，會先由車閘其中 1 名保安員帶同救護員上樓，直至有其他同事到場跟進。 保安公司
- 委員符國光表示管委會曾多次提出座頭崗位應由長工負責，縱使替假也希望由固定人手負責，將本屋苑分為 3 區，每區 5 名固定人員專責為該區替假，另外，提出停車場閘口夜間長期沒有落閘巴、亦曾發現 B 區停車場車閘保安員追車收費罔顧自身安全此外，於 5 月 13 日零晨約 2 時後發現藍色輕型貨車沒有收泊車卡出閘，要求管理處跟查，而且，曾發現有保安員當值時脫去鞋子喝汽水及玩手機；主席馮國泉則表示發現有保安員當值時蓋被睡覺；委員李志強反映 B 區停車場側人閘沒有上鎖要求管理處跟進；副主席王鋒詢問保安公司如何處理當值睡覺及玩手機個案；保安公司表示按程序向有關保安員發出警告並要求糾正。
- 委員符國光表示 A 區設有一名巡邏位而 B 區則有兩名，人手足夠巡邏，無需其他崗位保安員頂替，另外，希望了解為何 4 及 5 月份主管名單內一名劉姓主管，發現其從來沒到本屋苑當值；保安公司回覆有關主管因身體狀況欠佳未能到本屋苑當值，故此，將會從主管名單中除名。
- 保安公司報告現時有 4 名日更保安員及 3 名夜更保安員持有急救證書，尚有一名夜更保安員昨日考試正等候結果；委員符國光要求保安公司向管理公司提交有關資料作紀錄；主席馮國泉補充保安公司需在 6 月 1 日前有足夠持證保安員當值；管理公司報告 6 月至 7 月份將於屋苑舉辦急救證書課程，管理公司及保安公司亦將安排員工參與，屆時需借用法團會議室進行，各出席委員沒有意見。
(秘書鄭偉民於 21:55 出席會議)

二、通過第十次會議紀錄

經商議後，由司庫高義來動議及由主席馮國泉和議，以舉手投票決定通過上次會議紀錄，有關投票結果如下：

記錄

贊成	馮國泉、鄺偉民、高義來、符國光、李志強、 崔健文、林榮和、鄧財
反對	無

棄權：王鋒、盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票贊成通過第十次會議紀錄。

三、商討及議決事項：

i) 屋苑 7/2018-6/2019 財政預算案

管理公司

管理公司匯報屋苑 7/2018-6/2019 財政預算案，以新財政預算期間會維持現時管理費不變為基礎，由於保安及清潔新合約於 2017 年尾開始，每月開支增加約 10 萬，而扣減 LED 照明系統改善工程向承辦商分成每月 6 萬多元，而部份水泵維修已由駐場技工買料維修以節省開支，本年 1 月份收支表有約 17 萬元赤字，2 月份收支表有 8 萬多元赤字，兩個月平均約 12 萬赤字，新財政年度屋苑需要更換滅火筒及沖廁水泵，預計本年每月約 19 萬赤字；委員崔健文表示屋苑需要盡快調整管理費；經各委員商議後，以舉手投票決定通過屋苑 7/2018-6/2019 財政預算案，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、王鋒、鄺偉民、高義來、符國光、李志強、 崔健文、盧麗英、林榮和、鄧財
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過屋苑 7/2018-6/2019 財政預算案。管理公司會將有關預算案張貼各座當眼處十四日，若沒有接到其他意見，新預算案會在七月開始正式實行。

ii) 電梯及保險合約

管理公司

- 有關電梯保養合約會於本年 5 月底到期，登報招標後有兩間電梯保養承辦商回標，管理公司匯報現時電梯保養合約承辦商為好歷香港升降機有限公司，服務月費每月 \$126,300，在保養期間，升降機壞機次數較上一合約有下降趨勢，困人次數平均每月 1.9 次；委員符國光反映第 16 座 2 號升降機出現平層問題；司庫高義來反映第 17 座升降機亦有出現同類情況；管理公司將通知保養商跟進；經各委員商議後，以舉手投票決定電梯保養合約承辦商，有關投票結果如下：

承辦商	服務月費	贊成委員
1. 好歷香港升降機有限公司	\$133,980.00 (不包括政府收取\$36,080 安全證書費用)	馮國泉、王鋒、鄺偉民、高義來、符國光、 李志強、崔健文、盧麗英、林榮和、鄧財
2. 迅達升降機(香港)有限公司	\$355,310.00 (包括安全證書費用)	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過由 1. 好歷香港升降機有限公司承辦本屋苑電梯保養合約，月費為 \$133,980.00，由本年六月一日起為期兩年。

有關保險服務合約方面，管理公司匯報登報招標後只有 Liberty International

Insurance Ltd. 【代理：其士(保險顧問)有限公司】一間保險顧問公司回標，費用增加\$601 應屬政府保險徵費；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】	\$253,801.58	馮國泉、王鋒、鄺偉民、高義來、符國光、李志強、崔健文、盧麗英、林榮和、鄧財

根據以上投票結果，各出席委員一致通過由 1. Liberty International Insurance Ltd.【代理：其士(保險顧問)有限公司】承接屋苑來年保險服務，費用為\$253,801.58。

iii) 更換滅火筒承辦商

管理公司表示屋苑 322 套滅火筒即將到期更換，管理公司建議於消防年檢前更換；經商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

承辦商	更換費用	贊成委員
1. 通力消防工程公司	\$100,500.00	馮國泉、王鋒、鄺偉民、高義來、符國光、李志強、崔健文、盧麗英、林榮和、鄧財
2. 泰星工程服務有限公司	\$124,050.00	無
3. 裕生工程有限公司	\$127,100.00	無
4. 佳達維修服務有限公司	\$167,100.00	無
5. 東源工程服務有限公司	\$206,750.00	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過由 1. 通力消防工程公司承接更換滅火筒工程，工程金額為\$100,500.00。

iv) 網球場新收費事宜

管理公司

- 管委會於會議前會見業主時段，與會業主對五月份起的網球場收費提出意見，意見包括：希望取消有關收費，鼓勵居民運動意識；認為只是網球場收費不公平，應考慮其他球場一同推行；若使用網球場需要收費，居民的晒晾綿被時間亦應考慮收費；不應以收費跟維修球場費用掛勾；借場費用比康文署場地為高；收費前應向使用者諮詢等等。
- 管理公司匯報於本年 1 月網球場使用時數為 157 小時、2 月為 166 小時、3 月為 156 小時、4 月為 214 小時、5 月(截至今日)為 21 小時，其中 4 月份公眾假期較多；由於新收費實行只有兩星期，委員李志強要求管理公司繼續收集數據後再作商議；委員鄧財認為收費可以維持不變；委員崔健文表示若調整管理費後屋苑達收支平衡才考慮取消借用網球場收費；委員盧麗英表示曬被一年一次不應收費；委員符國光建議為避免打網球及曬被居民產生磨擦，提議同時開放 1 及 2 號場曬被，但可將晒被時間縮短至兩星期，若遇雨天則按情況順延，各委員沒有其他意見，至於網球場收費方面，經各委員商議後，會收集新收費使用數據後再作檢討。

四、商討停車場安裝八達通

管理公司

有關上述事宜，主席馮國泉表示由於本苑出入口闊度不足，安裝上必須使用順逆轉行車線的方式，擔心有轉入停車場的一段因車輛互不相讓出現意外；委員崔健文表

示為免出現對頭車情況，可以加裝魚眼鏡讓行駛車輛提早知道入線道路的行車狀況作出適切協調；委員符國光表示停車場安裝八達通後的過渡期間，可將 2 號梯崗位保安員調動作指揮交通，協助處理對頭車，而減省保安人手會待現時保安合約屆滿才考慮；經各委員商議後，以舉手投票議決停車場安裝八達通的意向，有關投票結果如下：

贊成	王鋒、高義來、符國光、李志強、崔健文、盧麗英、林榮和、鄧財
反對	無

棄權：馮國泉、鄭偉民

根據以上投票結果，出席委員意向為大多數同意停車場安裝八達通。

(委員盧麗英於 23:04 離開)

(秘書鄭偉民及委員林榮和於 23:05 離開)

五、管理處匯報屋苑財政狀況

管理公司匯報於 2018 年 2 月份收支表有八萬多元赤字，而屋苑尚餘約五百四十九萬儲蓄，由於保安及清潔新合約於 2017 年尾開始，新財政年度屋苑需要更換滅火筒及沖廁水泵，預算新財政年度每月將有約 19 萬赤字。

記錄

六、工作小組匯報

i) 財務小組匯報

財務小組召集人高義來回覆委員鄧財在 2017 年 6 至 10 月保安公司因為主管級不足需扣款約 1 萬 7 千 1 百元，有關扣款已於 2018 年 1 月份收支表內反映。

記錄

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會上與清潔及保安承辦商會面，要求清潔公司繼續加緊留意蚊及老鼠情況，加密施放蚊油及鼠餌，此外，要求保安公司繼續跟進急救證書課程事宜及改善員工紀律。

記錄

iii) 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 27 日母親節一天遊所有旅行票已經售罄，另外，通知各委員天倫家庭服務中心會於 5 月 31 日與委員見面檢討服務，希望委員撥冗出席。就有關設計中九龍幹線及監督建造，法團委派代表出席小組首次會議，會議中提出 3 號幹線可能出現噪音及指示牌不足情況，而且交通過份集中會有擠塞情況。

記錄

iv) 維修及園藝小組匯報

- 維修及園藝小組召集人李志強匯報園藝承辦商之改善建議書公式化及沒有特色，並非針對性作出建議，就近運動設施及被踏平位置的改善建議較為可取，另外，發現部份 LED 燈出現光衰情況，希望能源審核人及「萊德斯」跟進，還有，希望研究戶外大公率照明更換 LED；管理公司表示有關上述問題會向承辦商反映，而戶外大公率照明更換 LED 方面，承辦商表示現時技術尚未成熟且價格昂貴。

記錄

- 管理公司報告屋苑現備有 1 個沖廁水水泵可供更換，正有 3 台沖廁水水泵正在來貨，而更換沖廁水泵合約將於 10 月尾屆滿，估計合約期內需要更換數台沖廁水水泵，而新泵的公率與舊泵正常運作相若，而新泵行泵時間較短，喉管暢通情況下，較為慳電，此外，第 10 座及 13 座喉管出現淤塞，會購買零件由駐場技工更換。

- 管理公司報告 B 區停車場側地底消防喉出現跌磅漏水情況，將邀請承辦商報價。

七、管理處工作匯報

i) 4月份保安員工培訓課程：緊急車輛處理事項。

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。3月份雜物車數量6車共\$6,000.00，4月份雜物車數量9車共\$9,000.00。

iii)	2018年4月份至5月份完成工程項目	工程費用
1.	第2座更換1號咸水泵	\$46,600.00
2.	第17座更換2號咸水泵	\$46,600.00
3.	第9座及第11座發電機添加燃油	\$6,300.00
4.	第14座更換咸水泵房內爆裂ø3吋D.I.喉	\$7,000.00

記錄

iv) 屋苑上落客貨區收入：2018年3月份為\$9,600；4月份為\$12,650。

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2018年4月份欠交管理費90天或以上單位資料(截至23/4/2018)

類別	單位數目	金額
住宅	38	\$84,288
車場	7	\$4,784
商舖	3	\$6,120

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至30/4/2018)

記錄

類別	2018年4月份入稟個案	金額	截至2018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	\$2,866.60	\$136,174.70/44	\$4,901.60/1
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

八、其他事項

- 司庫高義來詢問為何苑外人士可進入屋苑範圍，管理公司表示由於屋苑範圍內設有管理公司商舖及24小時行人通道。

會議於晚上11:30結束

富榮花園業主立案法團
第七屆管理委員會
主席 馮國泉