



## 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 第十二次會議紀錄

日期：二零一八年八月十三日（星期一）

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)

林榮和 先生 (委員)

黃寶通 先生 (委員)

鄧 財 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

周思琪 小姐

郭 華 先生

石 磊 先生

梁偉森 先生

缺席：鄭偉民 先生 (秘書)

盧麗英 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、林榮和、鄧財、羅惠屏

## 一、會見保安及清潔承辦商

### i) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示發現清潔工曾經連續三天清洗大地同一地方，要求清潔公司需按照清潔公司提交管理處之清洗大地時間表清洗大地，並提醒清洗大地時必須穿著反光衣及使用擋水板，科文應加強督導工作；司庫高義來表示清潔工於路面工作時需要注重安全；清潔公司表示會跟進上述事宜。 清潔公司
- 委員羅惠屏提出屋苑內近期多蚊；委員符國光再次提醒清潔公司要加緊清理積水及施放蚊油，另外，要求清潔公司繼續跟進滅鼠工作，保持垃圾房整潔及定期施藥；管理處表示會繼續監察屋苑蟲鼠情況及與食環署保持聯繫作出適切安排；(副主席王鋒於 20:22 出席會議) 清潔公司
- 副主席王鋒表示近日發現有住戶晚上於第二及第三座拾荒，並留下紙皮雜物於屋苑公眾地方及 A 區車閘外行人路；管理公司表示曾經與有關住戶交涉，並安排保安公司作出持續行動處理，而清潔公司若發現有紙皮雜物會即時清走。 清潔公司 保安公司
- 委員符國光表示四電一腦徵費於 8 月 1 日已經生效，管理處已經張貼海報提醒各業戶，並要求清潔公司不可接收及存放有關舊電器。 清潔公司

### ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光表示上月有 4 名保安員於夜更當值時睡覺，其中一名女保安員更曾經兩次被管理處發現當值時睡覺；保安公司表示已經向上述 4 名保安員發出警告信，而該名女保安員因未能適應夜更工作而早上不能入睡，已被調到日更當值，以改善有關問題；管理公司報告已就 4 名保安員當值時睡覺方面作出扣款處理。委員符國光詢問保安公司處理保安員當值時睡覺的程序；保安公司表示若發現保安員當值時睡覺會發警告信並按情況作出行動，嚴重者會終止職務。 保安公司
- 委員符國光表示希望保安公司安排穩定人手駐場以加強保安，有關處理本年 7 月 27 日 11 時 45 分住戶懷疑遭跟蹤個案，只有一名保安主管巡邏及處理，而且，曾經有住戶表示深夜需到巴士站接送女兒，反映外圍巡邏保安員不足，而管理處亦已通知警民關係科協助跟進；主席馮國泉表示事主報稱女兒曾在太興崗位附近遭醉漢搭訕，而崗位保安員無作出處理；是晚當值保安主管表示事件中曾以對講機尋求協助，但發現對講機接收不良；委員符國光表示曾經通知保安公司為保安員配備銀鷄遇事時亦可吹響尋求協助；委員李志強詢問管理處有否發現對講機接收不良問題；管理處表示該保安主管在事件報告中並無提及曾使用對講機亦沒有向管理處反映對講機接收不良，稍後將與該保安主管到現場安排測試；主席馮國泉表示上述個案事主反映保安員沒有查問逗留屋苑公眾地方的陌生可疑人士；委員崔健文表示夜更保安員應查問逗留屋苑公眾地方的陌生可疑人士，而且近第 7 及 8 座更亭晚上需要常駐保安；委員羅惠屏表示於第 12 座公園崗位常聚集 2 至 3 個保安聯誼，遇到地盤工人流連亦不會主動驅趕；保安公司表示現時 B 區有 4 個保安巡邏崗位，已抽調 12 座公園仔及 18 座崗位於晚上 10:30 後每小時作 B 區巡邏，另外，若住客於零晨 12 時後回家需要保安員接送，亦可預早致電控制室協助陪同回家，並會安排 12 座公園仔及 18 座崗位提早於晚上 9:30 後每小時交替巡邏。
- 委員符國光指持急救證書的保安人數仍然不足，於 6 月 13 日、7 月 17 日、8 月 2 日、4 日、6 日、7 日、9 日、11 日均欠 1 名持急救證書的保安員，於 6 月 2 日及 7 月 5 日欠 2 名持急救證書的保安員；保安公司回覆保安主管梁偉森已考獲急救證

書，另一主管石磊正等待考試成績，情況將會盡早改善。另外，委員符國光詢問保安公司長期員工定義；保安公司回覆每月當值最少 24 更的員工屬長期員工；管理公司表示據合約要求若每日不足 22 人當值每月最少 24 更均會扣款；委員符國光不認同計算方式，而重申原意並非為了扣款，而是要促使保安公司安排穩定人手當值。

- 委員鄧財詢問 5 月 13 日藍色輕型貨車沒有收泊車卡出閘事宜跟進情況；委員符國光表示目擊沒有收泊車卡出閘；管理公司經翻查閉路電視紀錄，出入車輛發卡紀錄及車卡，閘口有為該藍色輕型貨車發車卡計時，時間亦與實際吻合，惟閘巴沒有關上及保安員沒有將車卡交給該貨車司機；管理公司已經安排承辦商調較閉路電視角度以便監察車卡交收，另外，就閘巴沒有關上及沒有將車卡交給該司機方面，保安主管已向保安員作出訓示。
- 由於保安事務仍需討論，委員符國光表示稍後會安排於早上舉行保安小組會議。

## 二、通過第十一次會議紀錄

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、王鋒、高義來、符國光、李志強、林榮和
反對	鄧財

棄權：崔健文、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票贊成通過第十一次會議紀錄。

## 三、商討及議決事項：

### i) 法團顧問律師

管理公司

- 有關屋苑聘請顧問律師方面，管理處已向五間律師行發出報價邀請，收到三份回標，其中有兩間律師行沒有回覆，有關資料如下：

律師行	全年服務費	報價內容
1.梁鄧蔡律師事務所	\$12,000.00	1.就法團事務向法團提供口頭法律意見；次數不限 2.就法團事務協助發出律師信：10 封 3.出席業主大會：2 次 4.出席管委會會議：4 次
2.禰氏律師行	\$26,800.00	
3.鍾沛林律師行	\$69,250.00 (報價服務較要求少)	
鍾兆雄律師行及林錫光、陳啓鴻律師行	沒有回覆	

- 主席馮國泉詢問現時顧問律師「梁鄧蔡律師事務所」與管理公司在合作上是否暢順？管業經理楊先生表示與現時顧問律師合作多年，在往來上沒有問題；經各委員商議後，各出席委員一致贊成通過屋苑來年顧問律師為 1.梁鄧蔡律師事務所，全年服務費為\$12,000.00。

### ii) 業主週年大會日期

管理公司

管業經理楊先生表示第一次周年大會於 2017 年 10 月 22 日舉行，根據建築物管理條例第二次周年大會應在第一次周年大會後十二至十五個月內召開，因此第二次周年大會可於今年 10 月底至明年 1 月內召開；委員符國光動議 2018 年 11 月 25 日；委員崔健文動議 2018 年 10 月 28 日，以舉手投票決定通過業主週年大會日期，有關投票結果如下：

業主週年大會日期	
2018年11月25日	馮國泉、王鋒、高義來、符國光、李志強、林榮和、鄧財、羅惠屏
2018年10月28日	崔健文

經各委員商討後，各出席委員以大多數票通過第二次業主周年大會在今年11月25日舉行，議程及其他細節會在下次會議商討。

(委員黃寶通於22:00出席會議)

### iii) 停車場安裝八達通招標事宜

管理公司表示現時認可八達通停車場系統承辦商只有14間，因此可向所有認可承辦商邀請報價及不收取行政費；委員李志強表示決定安裝系統前應考慮屋苑財政狀況；主席馮國泉表示若車主忘記帶八達通，車閘確認車輛後也須開閘予車輛進入；委員黃寶通詢問管理公司處理忘記帶八達通方案；管理公司回覆八達通慣常隨身攜帶，忘記攜帶機會不大，若遺失八達通需要取消舊八達通及重新登記新八達通，到管理處辦理程序簡單；經各委員商議後，以舉手投票議決就停車場安裝八達通項目向所有認可八達通停車場系統承辦商發出邀請，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、高義來、符國光、崔健文、林榮和、黃寶通、鄧財、羅惠屏
反對	無

棄權: 王鋒、李志強

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票贊成通過就停車場安裝八達通，管理處會草擬文件後向有關承辦商作出邀請。

## 四、管理處匯報屋苑財政狀況

管理公司

管理處表示於本年8月6日財務小組會議匯報現時每月管理費收入二百九十多萬，自上年十二月起新保安清潔合約開始後，每月赤字已基本增加十二萬左右；檢視屋苑日常開支情況後，司庫高義來建議管理費每兩年檢討及調整一次，建議管理費下年調高10%，預算屆時每月可有十萬左右盈餘，小組會議當日司庫高義來、委員崔健文及羅惠屏贊成由管委會議決上調管理費，委員符國光則贊成由業主大會議決；委員崔健文認為上次業主大會未能通過管理費調整，日後保養費用支出龐大，由管委會議決上調管理費較為合適；委員羅惠屏表示管委會由業戶選舉產生，授權包括決定處理管理費調整工作；委員鄧財建議於業主周年大會直接議決調整管理費的加幅，經各委員商討後，留在下次會議商討。

## 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表示小組曾於8月6日召開會議檢討屋苑財政。

### 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於會上與清潔及保安承辦商會面，要求清潔公司清洗大地要注意安全，繼續加緊留意滅蚊及老鼠情況，加密施放蚊油及鼠餌，此外，督促保安公司盡快跟進急救證書事宜及改善員工紀律。

### iii) 康樂及福利小組匯報

記錄

- 康樂及福利小組召集人崔健文匯報由於區議會活動撥款會於8月10日截止申請，

而管委會於 8 月 13 日舉行會議，管理處經與主席及其本人聯繫後已向區議會申請撥款於 2019 年 2 月 17 日舉行旅行活動，並於是次會議追認；經各委員商討後，各出席委員一致贊成通過向區議會申請撥款於 2019 年 2 月 17 日舉辦新春行大運旅行活動，行程及細節由康樂及福利小組負責；管理公司匯報本年 5 月 27 日母親節一天遊順利舉行，區議會資助\$29,165，團體自資費用\$20，已達到收支平衡。

- 康樂及福利小組召集人崔健文表示「天倫」已經為本年的聖誕聯歡晚會提交建議書，由於表演節目與聖誕節慶頗有出入，而且，未能提供舞台、音響及禮品等設備及物資，經各委員商討後，聖誕聯歡晚會交由康樂及福利小組及管理公司繼續負責，並如往年一樣安排時段給「天倫」作表演節目，而有關費用及支出由管理公司負責贊助。

#### 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 LED 照明工程已經完成，惟近日發現停車場有部份車路燈沒有更換，待「萊德斯」跟進及回覆，稍後將召開小組會議商討有關事宜。另外，邀請各委員參與視察屋苑工程加深對屋苑了解；委員羅惠屏表示對工程沒有認識；召集人李志強表示管理公司會提供協助講解；委員崔健文反映收到業戶指第 7 至 8 座間通道常常出現積水；管理公司表示懷疑枯葉掩蓋地台去水渠引起積水，會跟進有關情況。

記錄

### 六、管理處工作匯報

#### i) 7 月份保安承辦商員工培訓課程：‘崗位呈報突發事件指引’

屋苑大門密碼已於 7/6/2018 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。5 月份雜物車數量 10 車共\$10,000.00，6 月份雜物車數量 6 車共\$6,000.00  
7 月份雜物車數量 9 車共\$9,000.00。

iii)	2018 年 6 月份至 7 月份完成工程項目	工程費用
1.	B 區沖廁水總入水喉更換 Ø8 吋喉曲	\$9,200.00
2.	更換第 10 座 2 號食水加壓泵馬達	\$4,800.00
3.	更換第 16 座發電機偈油及隔油器	\$9,500.00
4.	更換第 14 座 2 號食水加壓泵水封	\$4,800.00
5.	更換 B 區大垃圾站外 Ø4 吋消防地底喉	\$43,200.00
6.	全苑更換已使用 5 年之消防滅水筒	\$100,500.00
7.	B 區車場車位天花防漏工程	\$8,000.00
8.	第 9 座更換 2 號咸水上水泵	\$46,600.00
9.	第 11 座更換 1 號咸水上水泵	\$46,600.00

記錄

- iv) 屋苑上落客貨區收入：2018 年 5 月份為\$16,400；6 月份為\$17,350；7 月份為\$13,350。

記錄

#### v) 管理費追收資料：

- 2018 年 7 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 24/7/2018)

記錄

類別	單位數目	金額
住宅	51	\$114,914
車場	12	\$8,970
商舖	0	\$0

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/7/2018)

記錄

類別	2018年7月份 入稟個案	金額	截至 2018 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	\$126,834.70/42	\$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

- 委員鄧財詢問洗手間維修工程保固金跟進情況；管理公司報告早前向承辦商要求執 管理公司  
修 6 個項目，承辦商回覆若發回全數保固金只願意負責其中 3 個項目；經各委員商  
討後，由於承辦商只同意負責 6 項中其中 3 項目，管理公司會與承辦商商討扣款方  
案，留待下次會議商討。  
(委員林榮和於 22:57 離開)  
(委員黃寶通於 23:04 離開)
- 管業經理楊先生匯報中秋燈謎會於 9 月 21 日晚上舉行，費用會由管理公司負責，  
各出席委員沒有其他意見。

會議於晚上 11:08 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