



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 第十六次會議紀錄

日期：二零一九年四月十七日（星期三）
時間：晚上八時四十分
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)
盧麗英 女士 (委員)
林榮和 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)

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
丁賢毅 先生
翁銘誼 先生
石 磊 先生

缺席：鄭偉民 先生 (秘書)
黃寶通 先生 (委員)

好歷香港升降機有限公司
禰華生先生
盧國樑先生
陳志毅先生

記錄：黃耀東

開始時出席委員：馮國泉、高義來、符國光、李志強、林榮和、羅惠屏、鄧財

一、會見保安、清潔及電梯保養承辦商

i) 會見保安承辦商

- 委員符國光反映發現有兩名保安辦公室主任級同事上年 1 月至今每月當值均不足 24 保安公司更，惟保安公司仍未有滿意回覆；保安公司回覆現時已經盡力根據合約提供足夠人手及每日 22 人每月當值最少 24 更的要求，而有該兩名保安辦公室主任屬替假同事，當值約每月 18 更；委員符國光表示辦公室主任級同事負責監督保安員工作，因此希望其為長期員工，每月當值 24 更以上以加強保安員工對屋苑的歸屬感。
(委員盧麗英及副主席王鋒分別於 20:50 及 21:00 出席會議)
- 管理公司匯報同事予承辦商內部評分，2018 年保安公司的工作表現平均分數為 56.9 保安公司分；委員符國光表示其並沒有參與評分，而管委會普遍認為保安公司的所得分數反映工作表現尚未達標，詢問保安公司知否管理公司會就每月保安公司的工作表現作評分；委員李志強要求管理處若評分屬 60 分以下用紅筆標示；委員羅惠屏反映公眾地方更亭當值的保安員沒有集中精神留意外來人士，警覺性不足；委員鄧財反映訪客登記表格應該加入到訪單位一欄，以免保安員於到訪原因一欄填寫到訪單位產生混淆，若訪客屬裝修工人並多於一人，保安員需要每個訪客逐一登記；管理公司表示會將訪客登記表格更新，舊有未用的表格由座頭保安員協助更改直至使用完畢才轉用新表格；保安公司表示會訓示有關同事及持續跟進，並會通知日夜更主管訪客登記表格更新事宜。
- 委員羅惠屏表示夜更時段沒有見到保安員於公眾地方巡視，及發現有保安員在處理 保安公司要求協助或投訴時，公開投訴者身份；委員符國光提醒保安公司不應公開求助者及投訴者資料，以免出現針對；司庫高義來表示發現夜更保安員玩手機；保安公司表示因為配合巡樓替位，惟亦會安排足夠人手應付突發事件，於接報後即時到場協助，保安公司將加強巡邏公眾地方大地及檢討保安員工作態度。

ii) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示收到管理公司每月清潔公司的工作表現評分，而其本人沒有參與， 清潔公司希望日後小組可參與評分，2018 年清潔公司的工作表現平均分數為 77 分，他認為評分與實際表現差不多，惟亦希望清潔公司不斷持續改善，並要求清潔公司注意垃圾房整潔及空氣流通。另外，反映近期有業戶表示發現有蒼蠅及蚊，要求清潔公司加強跟進。
- 委員羅惠屏表示在拖抹走廊後發現有異味，懷疑是清潔劑所致；主席馮國泉再次提 清潔公司醒清潔公司在用高壓水機清洗地面時要使用水擋以免弄濕途人；副主席王鋒反映發現清潔員工沒有將樓層垃圾房門關緊；清潔公司表示會通知清潔員工留意上述事宜。
- 司庫高義來再次提醒清潔公司不要使用無蓋垃圾桶運送垃圾，另外，希望了解清潔 清潔公司公司如何與非廣東話母語員工溝通，並反映夜更倒樓員工會因急於清理垃圾，忽略公眾大地整潔，希望清潔公司能夠加強監控，並詢問現時滅蟲鼠工作；管理處表示現時定期與食環署一起巡視屋苑防治蟲鼠的情況，將會持續跟進；清潔公司回覆若發現無蓋垃圾桶將會匯報管理處訂購，而現時與非廣東話母語員工溝通會使用手提電話翻譯程式輔助。
- 委員鄧財提醒清潔公司尊重合約精神，需跟進公眾地方工作，但不包括單位內工作， 清潔公司反映每月三次滅蚊噴霧工作，噴霧時斷斷續續，管理公司將通知滅蟲公司改善。 滅蟲公司

iii) 會見電梯承辦商

- 委員李志強表示近期個別座數升降機故障頻密，並希望了解第 16 座 2 號升降機平層問題成因及為何跟進時間冗長；管理公司表示近幾個月有個別座數包括第 2 座、第 5 座、第 11 座故障比較頻密；委員符國光提出有關第 16 座 2 號升降機平層問題暫時已經解決，惟當升降機負載 6 人以上於到達低層位置時會出現震動；電梯公司表示現時屋苑使用的升降機型號，當纜轆開始出現損蝕便會出現平層誤差，是次更換纜轆及做 learning 仍然未能解決問題，因此，更換感應器從補償值方面著手希望能解決問題及再檢查電子板，最後更換電子板及調較設定解決平層誤差。
- 委員李志強表示收到電梯公司就機電署制定的長期(非強制)、中期(非強制)及短期(強制性)改善方案的來信並詢問詳情；電梯公司表示先前就機電署優化升降機指引向屋苑作出額外特別保養檢查報價每部升降機\$4,900 一次，屋苑現時有設置對講機、閉路電視及障礙開關掣，故優化升降機 7 大改善項目除第 5 項加裝對講機及閉路電視及第 6 項安裝障礙開關掣保護懸吊纜索外，其餘 1.加裝雙重制動系統、2.為制動系統安裝防止機廂不正常移動的裝置、3.加裝防止機廂向上超速裝置、4.安裝現代化機廂門鎖及門刀及 7.加裝自動拯救裝置均需作額外改善。
- 若 1 至 3 項中其中一項未作改善，則每年需要額外特別保養檢查兩次，而有關檢查包括制動、曳引及門鎖系統檢查，現時保養均需檢查有關系統，而額外特別保養檢查與現時保養的分別是需要拆件檢查，電梯公司在指引推出時已諮詢機電署要求及訓練有關檢查人員熟習本屋苑升降機結構，機電署要求第 1 次檢查需於本年 9 月 30 日前完成，第 2 次檢查需於 2020 年 1 月 1 日前完成。
- 管理公司詢問電梯公司若未能達標如何及一次檢查需時多少；電梯公司回覆若未能達標估計機電署會發出警告及執法，而檢查屋苑共 39 部升降機大約需時 30 至 40 天，每部升降機需停半天至 1 天作檢查；委員李志強邀請電梯公司於下次維修及園藝小組會議向管委員再作詳細解釋。

記錄

一、通過第十五次會議紀錄

- 經各委員商議後，由主席馮國泉動議及副主席王鋒和議通過上次會議紀錄，以舉手投票形式決定，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、盧麗英、林榮和
反對	鄧財

棄權：羅惠屏 未出席：崔健文

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第十五次會議紀錄。

- 委員鄧財表示反對通過會議紀錄，因為發現上次會議日期應為星期二，另外，不明白第十四次會議記錄上「一、會見保安承辦商」保安公司表示「.....考慮到深夜較需要座頭保安員辨認出入大廈人士和避免巡樓時開關防煙門造成噪音.....」為何深夜巡樓會出現噪音，另外，其本人於上次會議曾要求於車閘前地面鬆白線及「STOP 停」以加強指示並重申車位車證應最多只能有兩個車牌號碼。

記錄

三、商討及議決事項：

(i) 服務及合約招標：消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸、保險

- 管理公司匯報消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸、保險服務及合約將於本年 5 月 31 日到期，經各委員商議後，將於本年 4 月 24 日登報招

管理公司

標，在 5 月 7 日截標，如去年一樣不收取行政費用，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、王鋒、高義來、符國光、李志強、盧麗英、林榮和、羅惠屏、鄧財
反對	無

未出席：崔健文

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過於本年 4 月 24 日就消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸、保險服務及合約登報招標，並不收取行政費用。

- 管理公司表示由於下月需要商討財政預算，因此截標後會盡快完成標書報價分析，讓管委會可在 5 月的會議一併討論；委員李志強表示希望於管委會會議前召開維修小組商討標書報價分析及與電梯公司會面；司庫高義來亦表示希望大會前召開財務小組會議；經各委員商議後，有關維修小組會議暫定於 5 月 8 日舉行。
- 委員符國光表示希望來年保安合約條款應規定辦公室主任級或以上保安人員必須每月當值 24 更或以上，此外，認為應加入八達通車閘管理系統在是次招標；由於管委會尚未商議八達通標書內容，因此應未能趕及 4 月 24 日出標，管理處會盡快將有關標書草稿提交各委員。

(委員崔健文於 22:05 出席會議)

(ii) 麥當勞廣告燈箱合約

管理公司匯報麥當勞廣告燈箱合約即將屆滿，現時合約收費為每月\$5,500，已經維持了四年無調整，副主席王鋒表示麥當勞已經加價，認為今次續約需要調整收費，經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

上調至每月\$6,000	馮國泉、王鋒、高義來、李志強、鄧財
維持每月\$5,500	符國光、崔健文、羅惠屏

棄權：盧麗英、林榮和

根據以上投票結果，各出席委員以多數票贊成通過以每月\$6,000 收費與麥當勞續約廣告燈箱。

四、管理處匯報屋苑財政狀況

- 管理公司匯報本年 1 月屋苑財政赤字為\$194,867.78，而總計累積赤字\$16,635,502.58；委員李志強詢問累積赤字是否表示屋苑欠債、希望知道屋苑現時拖欠多少費用及仍有多少資金；管理公司回覆赤字表示屋苑支出比收入大，反映入不敷支的財政狀況而並非欠債，早前已將二百萬定期存款作日常營運，有關早前翻新洗手間工程保固金方面，經與「誠興」議價後，保固金數額由原訂\$128,410 減至\$80,000 作為最終保固金完結工程合約並會在 2 月份賬目顯示。

記錄

五、工作小組匯報

i) 財務小組匯報

委員鄧財要求註明相等於當時 3 個月管理費的管理費按金及屋苑尚餘多少可動用資金金額；財務小組召集人高義來表示檢討屋苑收支表後有見商舖及幼稚園多個項目長期沒有數，使收支表不簡明，故此，建議刪減長期沒有數的項目，簡化表格後幼稚園和商舖收支部份將可記錄於同一頁，另外，建議緊急維修基金\$1,954,000 按公契條文 5.31 規定，當屋苑入伙一年保固期完結後該緊急維修基金無需召開業主大會全數作為管理基金，另資產負債表的項目除英文外加中文譯本，中銀兩筆定期存款列明為按金部份

記錄

及營運資金部份，註明相等於當時 3 個月管理費按金及屋苑尚餘可動用資金金額，備註水務署及「中華電力有限公司」的公眾水電錶按金金額，管理公司將跟進上述安排。

ii) 康樂及福利小組匯報

記錄

康樂及福利小組召集人崔健文建議在 10 月 20 日舉行秋季旅行，行程包括暢遊大澳及寶蓮寺，而為趕及區議會撥款申請期限，早前已經向區議會提交撥款申請，經各委員商議後，一致同意追認上述區議會撥款申請安排。另外，建議於 2020 年 2 月 9 日舉行新春行大運，各出席委員沒有其他意見。

iii) 維修及園藝小組匯報

記錄

維修及園藝小組召集人李志強詢問管理處匯報維修項目第 5 項商舖更換消防花灑喉及閘掣工程，為何位於商舖內但需要屋苑作出更換工程，另外，B 車場 4 號梯地下位置更換木門費用\$9,000 價格是否過高？管理公司回覆該消防花灑喉及閘掣裝置為途經商舖天花的公眾設施，而 B 車場 4 號梯地下位置更換之木門是設有推巴的實心防煙門；維修及園藝小組召集人李志強表示小組正計劃及研究參與「中華電力有限公司」的「可再生能源上網電價」計劃，考慮安裝太陽能發電系統以滿足參與該計劃的需要；管理公司表示「中華電力有限公司」現時承諾用以下價格回購屋苑太陽能發電系統提供的可再生能源：

可再生能源系統發電容量	上網電價(每度電)
≤ 10 千瓦	5 港元
> 10 千瓦至 ≤ 200 千瓦	4 港元
> 200 千瓦至 ≤ 1 兆瓦	3 港元

惟屋苑天台水缸頂面積較一般村屋天台大，可再生能源系統發電容量較大，估計上網電價未能達至 5 港元。據初步了解，參與計劃及安裝有屋苑未必需作投資，完成後按合約條款比例拆賬；主席馮國泉表示若屋苑參與有關計劃及安裝太陽能發電系統，需要安排公開招標；維修及園藝小組召集人李志強表示會安排承辦商於 5 月 8 日在小組會議簡介計劃。

iii) 保安及清潔小組匯報

記錄

保安及清潔小組召集人符國光表示在管委會會議前會見住戶，並計劃召開保安及清潔小組會議，諮詢各委員 5 月 8 日日間或夜間較能騰空出席，經各委員商議後，認為 5 月 8 日夜間較為適合，屆時保安及清潔小組會議會於該日召開。

六、管理處工作匯報

記錄

i) 屋苑大門密碼已於 31/1/2019 更改。2 月份員工培訓課程：‘訪客登記’

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。3 月份安排滅蟲承辦商進行全屋苑公眾地方放置鼠藥滅鼠。1 月份雜物車數量 11 車共\$11,000.00，2 月份雜物車數量 6 車共\$6,000.00，3 月份雜物車數量 8 車共\$8,000.00。

iii)	2019年1月份至3月份完成工程項目	工程費用	記錄
	完成工程項目	工程費用	
1.	第9座維修消防掣手控制箱電子板	\$5,200.00	
2.	第13座更換2號食水加壓泵水封	\$4,800.00	
3.	第18座天台更換沖廁水波子掣2個	\$5,600.00	
4.	B車場4號梯地下位置更換木門	\$9,000.00	
5.	商舖更換消防花灑喉及閘掣	\$8,000.00	

iv) 屋苑上落客貨區收入:2019年1月份為\$17,800,而2月份為\$10,950,而3月份為\$23,300。 記錄

v) 管理費追收資料:

記錄

- 2019年3月份欠交管理費90天或以上單位資料(截至21/03/2019)

類別	單位數目	金額
住宅	52	\$111,817
車場	10	\$8,970
商舖	2	\$4,458

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至31/03/2019)

記錄

類別	2019年3月份入稟個案	金額	截至2019年3月底入稟追討管理費餘額/個案	3月份收回管理費金額/個案
住宅	3	\$11,005.70	\$166,181.00/54	\$2,339.80/1
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

(委員林榮和於23:20離開)

七、其他事項

- 管理公司表示鬆出口白線及「STOP 停」涉及運輸署交通標誌規格，必須外判承辦商去做，提出日後可能安裝八達通車閘系統，行車方向面要更改，可考慮屆時再作處理；委員符國光認為車閘保持落閘巴需對駕駛人士可起停車作用；委員李志強表示日後會議再研究。

記錄

- 委員李志強詢問23號商舖舖面牆身屬於商舖還是屋苑；主席馮國泉要求管理公司查明。


記錄

- 委員羅惠屏接到住戶反映指當區區議員誇大屋苑外牆紙皮石剝落情況；委員李志強則表示失實言論可影響樓價；委員盧麗英表示若發現外牆紙皮石剝落則必須安排維修；管理公司指除外牆恆常保養外，就最近有單位窗眉紙皮石剝落，已經出通告呼籲業戶留意，如有發現通知管理處維修。

記錄

會議於晚上11:25結束

下次會議日期:2019年5月16日


 富榮花園業主立案法團
 第七屆管理委員會
 主席 馮國泉