



# 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 第十七次會議紀錄

日期：二零一九年五月十六日（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)  
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)  
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

警衛國際有限公司

周思琪 小姐  
郭 華 先生  
石 磊 先生

缺席：盧麗英 女士 (委員) (請假)

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、王 鋒、高義來、符國光、李志強、崔健文、林榮和、鄧 財

## 一、會見保安及清潔承辦商

### i) 會見保安承辦商

- 委員符國光反映於 5 月 3 日晚上 8:30 有電訊公司到屋苑派宣傳單張入信箱，要求保安公司訓示各保安員留意，並提出有保安員在近太興更亭、7 座更亭及 18 座更亭睇手機做出不雅動作，希望保安公司訓示有關保安員，注重紀律儀容，另外，於 5 月至今夜更保安缺勤 16 更及日更保安缺勤 3 更，5 月 15 日上午 8:15 至 9:20 於 B 區大地只見到 2 號梯更亭有人當值；副主席王鋒反映發現有保安員當值時用手機看視頻；保安公司回覆有關宣傳單張入信箱事件，會訓示各保安員留意，並會盡力安排充足人手，而 5 月 15 日當值情況，回覆當日 7:30 主管向日更保安員開早會後，由於有消防車及救護車進場，加上 B 區崗位保安員於外圍簽簿，因此路面沒有人當值。 保安公司
- 委員李志強表示幼稚園放學時段，接放學的家長排隊等候人龍經常攔住 12 座、13 座正門及往 18 座通道，希望保安員作出協調，管理公司亦可與幼稚園溝通；司庫高義來表示接放學的家長經常擺放嬰兒車及腳踏車，阻塞通道；委員崔健文反映發現有保安員勸阻公眾地方踏單車人士，但踏單車人士高速駛離，不予理會；管理公司回覆會就排隊阻塞事宜通知幼稚園，幼稚園亦會跟進，將會再與幼稚園聯絡，並請各保安員留意；委員李志強表示若知道踏單車人士是那家業戶，管理公司可以聯絡有關業戶勸喻；委員鄧財表示若知道踏單車人士是那家業戶，管理公司可以在該座張貼告示勸喻。(秘書鄭偉民於 21:15 出席會議) 管理公司  
保安公司
- 委員符國光表示管理公司正草擬新清潔及保安服務合約，其本人建議保安服務合約內的違規事項增加罰則，例如於 12 小時內未能就屋苑突發或緊急事故提交事件報告，扣款由 \$200 增至 \$500；管理公司表示來年的清潔及保安服務合約在修訂後會派發各委員參閱。 管理公司

### ii) 會見清潔承辦商

- 委員符國光向清潔公司了解壓力機組、流動員工及大堂清潔崗位的工作範圍，並反映升降機內清潔狀況不理想，亦時常發現清潔工人上午在多層停車場地下坐下聚集，此外，認為清潔公司於晚上 8 時 45 分開始收集樓層垃圾時間太早；委員李志強反映某日早上 10 時左右於 13 座與 14 座之間停車位發現垃圾滿佈，詢問清潔工人如何知道地下垃圾房垃圾桶載滿；清潔公司回覆壓力機組負責高壓水機洗地，流動員工則由科文帶領跟進大做工作，大堂清潔則負責清抹大堂及清理大堂垃圾，會提醒升降機內的清潔及清掃大地的清潔工人留意升降機內及大地清潔狀況，清潔工人上午會在多層停車場地下集合等待垃圾車到場，而有關晚上收垃圾時間方面，清理樓層垃圾時間大概需要 1 個多小時，會盡量順延協調配合，至於何時滿桶，一般憑經驗，約 8 層樓層垃圾便會滿載一車，之後便會到地下換桶。 清潔公司
- 司庫高義來表示曾經遇到「南亞」清潔工人推垃圾時過滿沒有冇蓋，垃圾跌落在地上沒有清理，提醒清潔公司盡早改善，否則會拍照存檔及安排扣款，另外，詢問現時垃圾桶損壞情況及每個垃圾桶價值；委員鄧財詢問多少個後備垃圾桶備用；委員李志強詢問有關損壞垃圾桶維修及零件供應問題；清潔公司回覆現時約有 10 個垃圾桶損壞，今早匯報管理處，每座約有 4 至 5 個垃圾桶使用，冇蓋垃圾桶多是因為駁位爆裂；管理公司表示一向有訂垃圾桶更換損壞垃圾桶，圾桶零件不難訂購，660L 垃圾桶價格則維持在每個 \$900 至 \$1,100； 清潔公司

- 主席馮國泉提醒近日香港發現老鼠帶戊型肝炎的情況，要求清潔公司作出應對措施及加緊滅鼠工作；委員符國光反映回收玻璃樽車輛停泊時間過長及表示鄰近政府合署已經啓用，帶旺屋苑商舖，產生更多垃圾，要求清潔公司留意；管理公司回覆會向回收玻璃樽公司了解；清潔公司表示近日已接到管理處通知加強滅鼠，加緊清理垃圾房及安排於公眾地方施放鼠藥，商業垃圾一般由商舖自行負責處理，會協助留意情況。

管理公司  
清潔公司

## 二、通過第十六次會議紀錄

- 經各委員商議後，由委員李志強動議及委員崔健文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、崔健文、林榮和
反對	鄧財

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第十六次會議紀錄。

- 委員鄧財表示反對通過會議紀錄，因為其本人於前次會議曾要求於車閘前地面鬆雙白線及「STOP 停」並非白線，另外，水務署及電力公司收取公眾水電費按金用作終止供水供電戶口時可作支付餘下欠款因此不可動用，此外，提取 200 萬定期戶口為何赤字沒有減少，還有，上次會議會見保安承辦商中「每日 22 人每月當值最少 24 更的要求」與每更總人數有差別；管理公司表示由定期戶口轉為日常營運帳目並非收入，赤字及盈餘是反映該賬目是否能達到收支平衡；司庫高義來表示當月赤字是當月收入和支出的差額；委員符國光表示「每日 22 人每月當值最少 24 更的要求」是合約要求，正確是每更需有 22 人每月當值最少 24 更。

記錄

## 三、商討及議決事項：

### (i) 屋苑 7/2019-6/2020 財政預算案

- 管理公司匯報參考過往一年的開支草擬的屋苑 7/2019-6/2020 財政預算案，由於 12 月新保安及清潔服務合約開始，在無顯著通脹及最低工資的影響下，新保安合約費用估計會上調 15%，新清潔合約費用估計會上調 12%，而管理費於本年 4 月開始作出調整，因此 4 月至 11 月份有機會出現盈餘，但不包括升降機每年兩次額外保養的支出，預計屋苑每月支出約 340 萬，估計平均每月赤字約 10 萬；司庫高義來表示預計 1 年半至 2 年再檢討管理費；委員李志強詢問電費開支預算及要求管理處於 LED 照明系統安裝後 2 年至 2 年半安排量度光照度是否達到合約要求；管理公司表示安裝 LED 照明系統後屋苑電費開支下調至約 28 萬，安裝 LED 照明系統後分成期內，需與「萊德斯」分攤所慳到的電費，目前每月需支付 5 萬多元給「萊德斯」，而計劃安裝太陽能電板所產生的再生能源回購收入現時則未能估計，另外，將安排「萊德斯」到屋苑量度光照度及提交報告。
- 委員鄧財詢問銀行收取手續費\$1,300 用途，為何節日裝飾費\$3,000 每月預留資金，安全證明書收費每月\$1,430 及詢問停車場更換木門和商舖更換公眾消防閘掣的分攤方法；管理公司回覆銀行會就管理費自動轉賬收取手續費，節日裝飾費包括新年及聖誕花卉裝飾及中秋裝飾，由於是每月預算，所以全年預算以平均 12 個月表達，而安全證明書收費則是申領電梯證書費用，停車場更換木門入停車場數，而商舖更換公眾消防閘掣則是商舖數。經各委員商議後，由於計劃在保安及清潔服務上減省人手，故此，新保安及清潔服務合約期間的支出預算可調低以作配合；管理公司估計保安服務支出的增幅可下調 7%而清潔服務支出的增幅可下調 4%以達致收支平衡，各委員同意的屋苑 7/2019-6/2020 財政預算案作上述調整。經商議後，各出席委員對預算案沒有其

管理公司

他意見，管理公司會將有關修正後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) 保養服務及合約：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  
主席馮國泉表示，在商議前，詢問各委員申報利益，以免有利益衝突；委員符國光申報與所有投標承辦商互不相識。

a) 消防系統保養保養合約

記錄

- 管理公司表示消防系統保養共有五間承辦商回標，惟其中「安樂機電」的回標沒有提交牌照及商業登記。
- 委員李志強詢問「裕生工程」的工作表現，另外員工人數會否影響工作質素；管理公司回覆沒有與「華豐工程」合作經驗，惟過往消防進行年檢時，承辦商通常安排每天兩工人手到各座檢查，最少6天才完成，以「華豐工程」消防年檢報價\$6,000，懷疑低於成本，而過往「裕生工程」接到緊急服務要求均能到場處理及有2名技工專責本屋苑，員工人數對工作質素一定有影響，有關服務費用主要是檢查及發出證書的費用，當然，承辦商可能為爭取中標提供具競爭性價錢，檢查後可能要求客戶維修或更換運作正常項目，承辦商提交有關維修項目後，管理處會先安排維修部進行確認。

經商議後，以舉手投票決定消防保養合約，有關投票結果如下：

投標承辦商	兩年服務費用	贊成
1. 華豐工程(服務)有限公司	\$20,000.00	鄺偉民、符國光、崔健文、林榮和、鄧財
2. 裕生工程有限公司	\$52,000.00	王鋒、高義來、李志強
3. 泰星工程服務有限公司	\$108,000.00	無
4. 東源工程服務有限公司	\$196,000.00	無
5. 安樂機電設備工程有限公司	\$265,584.00	無

棄權：馮國泉

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票贊成通過 1. 華豐工程(服務)有限公司承接本苑消防系統保養，為期兩年，合約總金額為\$20,000.00。

b) 對講機及公共天線保養合約

記錄

- 委員鄧財表示「Ec Info Tech Limited」過往接到緊急服務要求沒有到場，管理公司表示若個案屬個別單位問題，將安排例檢時作出跟進，若屬公眾問題，即多戶出現同樣問題，「Ec Info Tech Limited」會到場跟進；經商議後，以舉手投票決定對講機及公共天線保養合約，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. Ec Info Tech Limited	\$74,400.00	王鋒、鄺偉民、高義來、符國光、李志強、崔健文、林榮和、鄧財
2. 先達系統有限公司	\$141,600.00	無
3. 栢衛通訊器材有限公司	\$213,120.00	無

棄權：馮國泉

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過由 1. Ec Info Tech Limited 承接本苑對講機、公共天線及保安系統保養，為期兩年，合約總金額為\$74,400.00。

## c) 發電機保養合約

- 經各委員商議後，以舉手投票決定發電機保養合約，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. 其士(機電工程)有限公司	\$125,280.00	王 鋒、鄭偉民、高義來、符國光、李志強、崔健文、林榮和、鄧 財
2. 安樂機電設備工程有限公司	\$259,200.00	無

棄權：馮國泉

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過由 1. 其士(機電工程)有限公司承接本苑發電機保養合約，為期兩年，合約總金額為\$125,280.00。

## d) 水泵系統保養合約

- 經商議後，以舉手投票決定水泵系統保養合約，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. 志豐水泵工程有限公司	\$313,440.00	王 鋒、鄭偉民、高義來、符國光、李志強、崔健文、林榮和、鄧 財
2. 東源工程服務有限公司	\$475,200.00	無
3. 東洋工程有限公司	\$664,800.00	無

棄權：馮國泉

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過由 1. 志豐水泵工程有限公司承接本苑水泵系統保養，為期兩年，合約總金額為\$313,440.00，管理公司就管委會要求會與 1. 志豐水泵工程有限公司議價。

## e) 清洗水缸服務合約

- 秘書鄭偉民反映清洗水缸後食水發現有污濁情況；委員李志強詢問可否安排驗水；管理公司表示食水於清洗水缸後初期出現污濁情況是由於水管內沉積物所引致，驗水方面，若參與優質食水計劃驗水則需要委託有牌水喉匠檢查喉管，並有機會需要更換喉管滿足計劃而需衍生開支；經商議後，以舉手投票決定清洗水缸服務合約，有關投票結果如下：

承辦商	兩年服務費	贊成委員
1. 張記環保有限公司	\$317,520.00	王 鋒、鄭偉民、高義來、符國光、李志強、崔健文、林榮和、鄧 財
2. 東源工程服務有限公司	\$486,720.00	無
3. 香港屋宇發展有限公司	\$514,080.00	無
4. 東洋工程有限公司	\$630,000.00	無
5. 錦明環保工程有限公司	\$1,386,000.00	無

棄權：馮國泉

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過由 1. 張記環保有限公司承接屋苑清洗水缸服務合約，為期兩年，合約總金額為\$317,520.00。

(秘書鄭偉民及委員林榮和於 22:30 離開)

## f) 保險服務合約

- 管理公司匯報保險服務合約只有一間承辦商回標，而由於颱風山竹對本港屋苑造成破壞，保險公司面對大量申索，因此保險費有較大上調幅度；經商議後，以舉手投票決定來年保險服務合約，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】	\$330,398.12	高義來、符國光、李志強、 崔健文、鄧財

棄權：馮國泉、王鋒

已離席：鄭偉民、林榮和

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票通過由 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合約，全年總金額為 \$330,398.12。管委會要求管理公司與 1. Liberty International Insurance Ltd. 【代理：其士(保險顧問)有限公司】議價。

#### 四、商討停車場安裝八達通招標事宜

記錄

- 管理公司匯報早前已提交有關標書予各委員作參考，提出若日後決定安裝八達通系統，可考慮是否會劃分停車場車輛及非停車場車輛收費，現時 16 至 45 分鐘收費\$50，其後每小時收費為\$100，而管理公司已經向八達通公司查證現有 14 個認可承辦商；各委員表示先作招標後再作檢討收費；委員符國光建議八達通標書可與保安及清潔服務合約一同稍後作出招標，會先於小組會議討論。

#### 五、管理處匯報屋苑財政狀況

記錄

管理公司匯報將會發出 2 月份財務報表，報表中會獨立備註颱風山竹保險賠償 \$97,650 及翻新洗手間工程保固金免收的\$42,810 賬項，截至 2 月份屋苑可動用資金為\$3,480,000，預計本年 4 月份管理費調整後至 11 月底會有盈餘；委員崔健文詢問一般服務本苑的承辦商付款數期；管理公司回覆收到付款通知書後計 45 天。

#### 六、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曾於財務小組會議中向委員報告 2 月份屋苑錄得約 \$150,000 盈餘，當中包括颱風山竹破壞賠償約\$97,650，翻新洗手間工程保固金由原訂\$128,410 減至\$85,600 及 1 至 3 月並沒有更換咸水泵令開支減少。

##### ii) 維修及園藝小組匯報

記錄

維修及園藝小組召集人李志強匯報維修小組會議中「瑞亞環保科技有限公司」與會介紹安裝太陽能電板工程及參與「可再生能源上網電價」計劃，於各座天台安裝太陽能電板，由「瑞亞環保科技有限公司」負責工程及材料，包括授權人士和註冊結構工程師計算及簽批天台及水缸面樓面面積、負載、規劃走火警逃生位置及入則小型工程等等所有支出，屋苑無需作任何投資，而「可再生能源上網電價」計劃由 2018 年開始接受申請，為期 15 年，若屋苑今年申請成功，中華電力回購屋苑太陽能發電系統提供的可再生能源可達每度\$3 至\$5，則餘下 14 年中華電力回購屋苑可再生能源上網電力的收入按指定比例與屋苑分成，估計屋苑每年有二百萬收入(未折賬計)，預計申請成功機會和回購電價將會因成功申請個案增加而下降，故越早申請成功回購電價應越高及越有利。如希望申請，屋苑需簽妥協議書及支付\$50,000 保證金委託「瑞亞環保科技有限公司」代表本苑申請參與「可再生能源上網電價」計劃，若申請批出後不委託「瑞亞環保科技有限公司」負責往後工程，則會沒收該保證金，申請不成功或委託「瑞亞環保科技有限公司」負責往後安裝工程，將會發還該保證金；管理公司建議向業戶發出問卷，以諮詢業戶意見；主席馮國泉表示同意問卷調查，認為若「瑞亞環保科技有限公司」未能中標，最終該\$50,000 保證金不獲發還，即表示有更具經濟效益的標書方案，故此，該\$50,000 保證金必定可以回本，所以，

同意簽批協議書及支付\$50,000 保證金委託「瑞亞環保科技有限公司」代表本苑申請「可再生能源上網電價」計劃及就項目向業戶作問卷調查，經各委員商議後，各委員沒有提出反對，並會於下次管委會會議追認；管理公司表示參考其他屋苑經驗，「可再生能源上網電價」計劃申請正常需要約 3 至 6 個月，而升降機特別保養將於 5 月 20 日登報招標，因此是次未能趕及出標；維修及園藝小組召集人李志強表示可以與保安及清潔服務合約一齊招標。

- 管理處匯報 1 段約 16 米 Ø6 吋污水紅坳喉連相關配件由 4 座平台位置 D 單位至車場 M 層 95 號車位丫叉位置老化需要更換；管理公司報告共有三間承辦商回覆報價如下：

承辦商	工程金額共(\$)
1. 銀河建築工程有限公司	\$35,000.00
2. 明輝水電渠務工程有限公司	\$36,600.00
3. 新景象工程有限公司	\$38,000.00

委員李志強詢問管理公司「明輝水電渠務工程有限公司」為本苑更換水泵表現如何；管理公司表示「明輝水電渠務工程有限公司」表現有條理及負責，而且一向有承辦喉管工程；經各委員商議後，要求管理公司與「明輝水電渠務工程有限公司」議價，若工程金額可下調至\$35,000，則委託「明輝水電渠務工程有限公司」承辦上述更換污水紅坳喉工程。

i) 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已經於 5 月 8 日召開保安及清潔小組會議，稍後會召開小組會議一起討論八達通標書、保安及清潔服務合約內容，呼籲各委員撥冗出席。

六、管理處工作匯報

i) 加強巡查冷氣機滴水事宜

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。4 月份雜物車數量 7 車共\$7,000.00。

iii)

	2019 年 4 月份完成工程項目	工程費用
1.	更換 A 車場洗地水入水總閘掣	\$4,000.00
2.	B 區大垃圾站定期吸沙井	\$3,800.00

記錄

- iv) 2019 年 4 月份屋苑上落客貨區收入：\$13,850

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2019 年 4 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 24/4/2019)

類別	單位數目	金額
住宅	39	\$86,394
車場	12	\$12,619
商舖	4	\$13,044

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/04/2019)

記錄

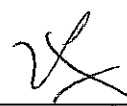
類別	2019年4月份 入稟個案	金額	截至2019年4月底 入稟追討管理費餘額/個案	4月份收回 管理費金額/個案
住宅	1	\$2,866.60	\$166,757.80/54	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

七、其他事項

- 管理公司就網球場開放曬被事宜，過往同時開放1及2號場為期兩星期，若遇雨天則按情況順延，經各委員商議後，同意按照過往安排。 記錄

會議於晚上 11:07 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