



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 第十八次會議紀錄

日期：二零一九年八月十五日（星期四）

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)
鄭偉民 先生 (秘書)
高義來 先生 (司庫及財務小組召集人)
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)
羅惠屏 女士 (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)

警衛國際有限公司

鄒仲權 先生
周思琪 小姐
郭華 先生
石磊 先生

缺席：王鋒 先生 (副主席) (請假)

符國光 先生 (保安及清潔小組召集人) (請假)

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、李志強、崔健文、林榮和、黃寶通、羅惠屏、鄧財

一、會見保安承辦商

i) 會見保安承辦商

- 有關 8 月 3 日安排額外保安於屋苑協助處理突發事件，委員羅惠屏表示每名保安員費用 \$2,000 價格過高，要求保安公司調整價格，並指當日保安員未有按保安小組指示過早關上各出入口閘門；委員李志強表示缺勤的扣款比今次收費低；保安公司表示因為部份閘門並非非常關，而且當時額外保安人手尚未到達，故此需要提早試閘，至於額外人手方面，由於 10:30 接到通知，要求額外人手當值，時間倉卒，有關保安亦考慮到有機會需要應付大型活動，價格自然較高；主席馮國泉建議保安公司下調至每名保安員當值費用 \$1,250。保安公司
- 主席馮國泉反映保安員在當值時鬆開恤衫鈕及摺高褲腳，儀容不整潔，另外，夜更保安員於人流仍然繁忙時已經開始睡覺及使用手機；委員李志強表示發現有夜更替假座頭於消防響鐘時不熟習運作，要求保安公司加強培訓。
(委員黃寶通於 21:10 離開)

二、通過第十七次會議紀錄

- 經各委員商議後，由司庫高義來動議及委員林榮和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、高義來、李志強、崔健文、林榮和、鄧財
反對	無

棄權：羅惠屏

已離席：黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第十七次會議紀錄。

(秘書鄭偉民於 21:20 出席會議)

三、商討及議決事項：

(i) 議決服務／合約承辦商招標事宜：

a) 保安合約

管理公司匯報保安小組召集人修訂新保安合約日更保安員由 33 人下調至 31 人，夜更管理公司則由 34 人下調至 31 人，有關長期員工的要求不變，缺勤每更扣款由 \$1,400 增至 \$1,500，並加入 1.2 要求保安公司提供整齊制服及配帶有照片工作證以茲識別，其他罰則亦有所上調；委員崔健文擔心下調人手後影響保安運作；委員李志強表示他曾就此諮詢保安小組召集人，其後得悉下調人手並非前線人員，對整體運作影響不大；司庫高義來表示有關保安小組會議當時有 6 名委員出席對修訂已有共識；管理公司表示有關修訂是標書要求之條款，日後亦可調整人手；委員崔健文表示假若停車場安裝八達通車閘系統可減省人手，惟希望第 18 座更亭繼續有保安員當值。

管理處匯報過往收取保安服務合約承辦商索取標書行政費 \$1,000，招標廣告則刊登報章一天，經商議後，各出席委員對收取索取標書行政費 \$1,000 及登報招標沒有意見，以舉手投票方式決定保安服務合約標書的修訂，有關投票結果如下：

贊成	高義來、李志強、林榮和、羅惠屏、鄧財
反對	鄭偉民、崔健文、

棄權：馮國泉

已離席：黃寶通

- 根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成上述保安服務合約標書的修訂。

b) 清潔合約

管理公司匯報清潔小組修訂新清潔合約中更人數由 7 人下調至 5 人，而中更主要工作是清潔各座地下大堂玻璃，其他罰則亦有所上調；秘書鄭偉民反映夜更清潔上樓層倒垃圾時間過早，常見於晚上 9:00 左右已經完成中層倒垃圾工作，未能配合住戶晚膳時間，令垃圾囤積到明天日更才清理，有損衛生及加重日更工作；管理公司表示通知清潔公司調整樓層倒垃圾時間；管理處匯報過往收取清潔服務合約承辦商索取標書行政費\$1,000，各出席委員對收取標書行政費\$1,000 沒有其他意見。

c) 園藝合約

管理公司匯報園藝服務合約將於 10 月底屆滿，故建議與現有園藝服務承辦商以原價每月\$37,000 服務費續約一個月至 11 月底，以便與保安及清潔服務合約一同招標，過往園藝服務合約標書不會收取行政費，經商議後，各出席委員對與現有園藝服務承辦商以現價每月\$37,000 服務費續約一個月至 11 月 30 日，各出席委員沒有其他意見。

d) 聘請核數師

管理公司匯報核數師審核 7/2017-6/2018 及 7/2018-6/2019 大廈帳目服務將會登報招標，過往不會收取行政費，經商議後，各出席委員同意不收取標書行政費。

e) 法團顧問律師

管理公司匯報法團顧問律師服務 8 月中已經屆滿，將登報及不會收取標書行政費，各出席委員沒有其他意見。

f) 太陽能板系統

- 管理公司匯報已就以「零投資」方式參與中華電力「可再生能源上網電價」計劃意向作出問卷調查，收回 595 份問卷，其中有 548 份贊成、39 份不贊成及 8 份沒有表態但有意見，其中頂層單位佔 48 個(佔全屋苑 180 個頂層單位的 27%)，41 個贊成，7 個不贊成，由於工程於天台進行，管委會希望管理處到訪各頂層單位以收集更多意見。(委員林榮和於 21:55 離開)
- 委員李志強詢問有關工程以登報招標和邀請投標方式較為適合？分區經理張先生表示因為回標內容條件各有不同，難以一概而論，普遍以五、六間以內回標較容易審議；委員李志強要求標書內註明若屋苑要求，承辦商必須無條件安排拆走系統，經商議後，各出席委員以舉手方式決定選用登報招標或邀請 5 至 7 間承辦商投標，有關投票結果如下：

登報招標	崔健文
邀請 5 至 7 間承辦商投標	馮國泉、鄭偉民、高義來、李志強、羅惠屏

棄 權：鄧 財

已離席：黃寶通、林榮和

根據以上投票結果，有關「零投資」方式參與中華電力「可再生能源上網電價」計劃項目各出席委員以過半數贊成邀請 5 至 7 間承辦商投標的方案進行。

g) 停車場八達通系統

管理公司匯報停車場八達通標書已提交管理委員會作出多次討論，根據八達通於網頁公開資料，「八達通卡有限公司」有正式授權承辦商承辦有關系統，故此，除了登報

招標，將會登報邀請認可承辦商投標，建議不收取標書行政費，經商議後，各出席委員沒有其他意見。

(ii) 升降機特別保養

管理公司匯報升降機特別保養經登報招標後，只有現時升降機保養承辦商好歷香港升降機有限公司回標，兩次升降機特別保養總費用為\$265,200，惟由於人手安排需時，與其他屋苑個案類似將未能趕及 9 月底限期前進行第一次升降機特別保養，經商議後，各出席委員以舉手方式決定由好歷香港升降機有限公司承辦一年兩次升降機特別保養，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、高義來、李志強、崔健文、羅惠屏、鄧財
反對	無

棄權：鄭偉民

已離席：黃寶通、林榮和

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成由好歷香港升降機有限公司承辦兩次升降機特別保養服務費用為\$265,200。

四、商討第二次業主周年大會事宜

管理公司匯報招標、回標、見標及分析工作需時，故此，建議管理委員會於 9 月份先召開一次管委會會議，並於 10 月底或 11 月召開第二次業主周年大會；委員崔健文建議兩個會議各選兩個日期以作備用，經商議後，各出席委員對定於本年 9 月 25 日或 26 日召開管委會會議，而第二次業主周年大會將定於本年 10 月 27 日召開，遇有流會或天氣問題，則於 11 月 17 日召開，各出席委員一致同意。

(秘書鄭偉民於 22:32 離開)

五、管理處匯報屋苑財政狀況

- 管理公司匯報管理費於本年 4 月開始上調，4 月份錄得約 16 萬 8 千盈餘，其後月份若更換沖廁水泵，更換每台水泵費用\$46,600，盈餘將按量下調，5 月份財務報表預計兩個星期後完成，估計該月屋苑會有盈餘；委員李志強詢問現時屋苑共更換多少台沖廁水泵；管理公司回覆，5 月至今已更換第 3、4、6、7、15 座的沖廁水泵，現時屋苑已共更換 16 台沖廁水泵，仍有 2 台新泵於屋苑作備用，將再訂 6 台新泵；委員李志強表示若有 8 台新泵備用則暫時無需再訂新泵，各出席委員沒有意見。
- 管理公司匯報已經向委員派發 6 及 7 月維修支出報表，於 2019 年年初工程計劃建議中，駐場技工除繼續負責供水系統配件、近遊樂場及羽毛球場砌百歲磚和第 7 及 8 座之間渠坑斜水工程已經完成、未來幾個月會安排各座食水沖廁水泵房入水喉新造喉躉工程，以減省外判工程開支；委員李志強表示交由管理公司負責安排，各出席委員沒有意見。
- 管理公司匯報遊樂場滑梯遊樂設施的金屬梯身耗損需要更換，共有兩間承辦商回覆報價如下：

承辦商	費用
園綠有限公司	\$16,000
捷時(集團)有限公司	\$38,000

另外，仰臥起座板及平衡木均已老化耗損，需要更換，「捷時」尚未回覆報價，「園綠」回覆報價，更換仰臥起座板費用為\$17,500，更換平衡木費用為\$7,500 另加保險

費用\$2,000；委員李志強希望管理公司先向承辦商索取更換全套遊樂設施報價再作研究；管理公司表示第4座涼亭木板老化移位，駐場技工正嘗試將木板移回原位。

- 主席馮國泉詢問管理公司屋苑沙井有否定期清理；管理公司回覆每年年底均會安排承辦商一次定期清通沙井工程。

六、工作小組匯報

i) 財務小組匯報

財務小組召集人高義來匯報財務摘要已交各委員參閱，該月上落貨停車行政費及該月保安服務扣款會顯示於是月屋苑收支報表內，另外，有關希望將多年前的三項大型維修工程的一千一百多萬撥數方面，管理公司表示會計部沒有大意見，惟認為需要徵求律師意見，避免日後核數師質疑；管理公司建議待新屋苑法律顧問合約生效後，可徵求屋苑法律顧問意見。

記錄

ii) 維修及園藝小組匯報

維修及園藝小組召集人李志強表示現時近太興出入口沒有任何鐵閘或圍欄，希望研究於有關位置安裝馬鞍閘；主席馮國泉則建議在需要時擺放不銹鋼鐵馬比較方便。

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表示本年10月20日的秋季旅行申請區議會撥款已獲批准，每位參加者\$125，由於區議會正值換屆，計劃2月份舉行之旅行申請區議會撥款最快1月份才有結果，沒有足夠時間籌備，因此改為今年12月29日舉行，另外，接到業戶提議希望分座抽籤，以便名額平均分配各座；經商議後，各出席委員認為各座有興趣參與人數不同，故此，沿用現時抽籤方式較為可取。

記錄

六、管理處工作匯報

i) 防風措施

職業安全及健康常識

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9車共\$9,000.00，6月份雜物車數量10車共\$10,000.00，7月份雜物車數量11車共\$11,000.00。

iii)	2019年5月至7月份完成工程項目	工程費用
1.	第4座更換1號食水加壓泵馬達	\$5,200.00
2.	第11座更換1號食水加壓泵馬達	\$5,200.00
3.	A區閘口更換入閘巴箱及配件	\$9,500.00
4.	第6座更換1號咸水上水泵	\$46,600.00
5.	第7座更換2號咸水上水泵	\$46,600.00
6.	第15座更換1號咸水上水泵	\$46,600.00
7.	第8座更換1號食水加壓泵水封	\$4,800.00
8.	第10座及第12座發電機添加燃油	\$5,550.00
9.	第4座平台至車場M層更換Ø6吋污水紅銅喉	\$35,000.00
10.	第4座更換1號咸水上水泵	\$46,600.00
11.	第3座更換2號咸水上水泵	\$46,600.00
12.	第16座更換地下一段污水紅銅喉	\$32,000.00
13.	第15座更換地下至1樓垃圾槽	\$35,000.00

記錄

- iv) 2019 年 5 月份屋苑上落客貨區收入：\$19,850
 2019 年 6 月份屋苑上落客貨區收入：\$17,500
 2019 年 7 月份屋苑上落客貨區收入：\$17,300

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2019 年 7 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/7/2019)

類別	單位數目	金額
住宅	50	\$123,667
車場	13	\$14,117
商舖	2	\$5,656

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/07/2019)

記錄

類別	2019 年 7 月份 入稟個案	金額	截至 2019 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	\$3,053.70	\$168,024.70/55	\$8,986.70/4
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

七、其他事項

- 管理公司匯報 LED 照明系統安裝工程承辦商「萊德斯」在原先 4 個位置量度光度，發覺光衰不多，8 月份分成付款後，合約仍有 1 年便完成，而該年合約期攤分子「萊德斯」的分成按合約降低，屋苑所慳到的電費分成增加；委員李志強要求每半年做一次損耗量結算。

記錄

會議於晚上 11:18 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