



## 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 第十九次會議紀錄

日期：二零一九年九月二十六日（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)

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)

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)

### 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

鄒仲權 先生

周思琪 小姐

郭 華 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

盧先生

林先生

列席

李先生

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、清潔、閉路電視／公共天線系統及電梯承辦商

i) 會見保安承辦商

- 保安公司匯報於 8 月 3 日安排 8 名額外人手費用已經應管委會由\$16,000 下調至 保安公司 \$10,000，每名額外人手收費\$1,250，另外，於 9 月 28 日鄰近小學招生面試，據悉有約 6,000 人參與，保安公司將如以往安排 2 名免費額外人手協助屋苑維持秩序。
- 主席馮國泉反映夜更保安員出現衣衫不整、玩手機及睡覺情況；司庫高義來表示日間 保安公司 人流較多的時候，若遇到有人於屋苑踩單車或腳踏車，保安員必須即時勸止；委員符國光要求保安公司加強監察及處理保安員紀律問題；保安公司表示會跟進上述事宜及訓示有關保安同事。

ii) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示夜更清潔倒樓提早了 15 分鐘，這樣會增加日更清潔運送垃圾頻率， 清潔公司 此外其本人發現日更以垃圾槽清垃圾時產生噪音，另外，要求清潔工外出垃圾房後必須鎖好垃圾房；主席馮國泉表示發覺夜更清潔早於晚上 8:00 已經開始倒垃圾，而且發現 9 座附近有甲由滋生；清潔公司表示將訓示夜更員工準時晚上 8:30 後才開始倒垃圾，並跟進各座垃圾房衛生。
- 司庫高義來表示經常發現清潔工使用損壞垃圾桶運送垃圾，要求清潔公司若發現垃圾桶損壞需通知管理公司訂桶，並希望於桶身髒上代表富榮花園的字樣以便識別；委員符國光建議於過渡期間清潔工可用黑色帆布缸無蓋垃圾桶運送垃圾；副主席王鋒詢問清潔公司樓層垃圾桶清理及換袋情況；清潔公司表示每日均有清理及更換樓層污濁垃圾袋。

iii) 會見閉路電視／公共天線系統承辦商

- 管理公司表示閉路電視／公共天線系統已經回覆未能出席今晚會面；委員符國光表示有關承辦商未能按照合約要求到屋苑進行緊急維修，另外，感到有線電視到場保養均影響屋苑訊號接收；管理公司表示屋苑一向預訂及備有公共天線系統主要部件以加快緊急維修進度，而有線電視屬獨立系統，若出現拔插錯誤情況將可能影響個別單位。(委員羅惠屏於 20:55 出席會議)

iii) 會見電梯承辦商

- 委員符國光反映第 16 座的兩部升降機曾發生 1 部停在 4 樓另 1 部停在 5 樓，於地下 電梯公司 按掣後兩部升降機均無反應，另外，詢問電梯公司是否負責更換升降機內光管？司庫高義來表示希望電梯公司誠懇跟進第 17 座 2 號升降機更換鋼纜工程；電梯公司表示會安排跟進第 16 座升降機問題，電梯公司一向負責更換升降機內光管，燈面膠片則由屋苑提供，而第 17 座 2 號升降機更換鋼纜工程，肇因升降機偶爾出現搖晃令鋼纜與過牆位產生摩擦使鋼纜磨損所致。
- 委員鄧財表示第 17 座 2 號升降機在數月前曾停機多日維修但是未能檢查到鋼纜磨損，於 6 月 28 日更出現兩部升降機停機維修；電梯公司表示有關 17 座曾兩部升降機同時停止服務方面，由於數月前 2 號機曾停機更換主纜轆及牙箱啤令，6 月 28 日技術員維修第 17 座 2 號升降機時，1 號升降機出現於 10 至 15 樓不開門情況，因希望盡快回復兩部升降機運作，急於先維修第 17 座 2 號升降機，未即時抽身處理 1 號升降機。

- 委員羅惠屏詢問特別保養跟進情況；電梯公司表示屋苑升降機現正進行政府要求 1 年兩次的特別保養，已經完成 10 部升降機檢查，現時發現骹位不暢順、迫力有塵及迫力皮磨蝕的小問題。  
(委員盧麗英於 21:15 出席會議)

## 二、通過第十八次會議紀錄

- 經各委員商議後，由司庫高義來動議及委員符國光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：

贊成	馮國泉、高義來、符國光、李志強、崔健文、羅惠屏、鄧財
反對	無

棄權：王鋒、盧麗英、林榮和

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第十八次會議紀錄。

## 三、商討及議決事項：

### i) 園藝

管理公司匯報園藝服務登報招標只有現時的服務承辦商「碧瑤園藝工程有限公司」一間管理公司問承辦商回標，現時合約服務費用為每月\$37,000，回標報價服務費用為每月\$38,000；委員羅惠屏表示屋苑綠化沒有新鮮感；委員符國光希望園藝服務承辦商能為屋苑提供生命力較強的植物報價，經商議後，各出席委員以舉手投票方式決定「碧瑤園藝工程有限公司」承辦屋苑園藝服務合約，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、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：羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過「碧瑤園藝工程有限公司」承辦屋苑園藝服務合約，每月服務費為\$38,000.00，為期兩年。

### ii) 法團顧問律師

有關屋苑聘請顧問律師方面，管理公司匯報法團顧問律師登報招標只有現時的服務的「梁鄧蔡律師事務所」一間回標，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 (維持上年服務費用不變)	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

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。

iii) 太陽能板事宜

管理公司匯報邀請「貝萊有限公司」、「匯展科技發展有限公司」、「瑞亞環保科技有限公司」、「鴻毅建築師有限公司」4間太陽能板投標承辦商於9月11日會見管理委員會，並於會見後致函投標商詢問問題及收到以下回覆：

	1. 貝萊有限公司	2. 匯展科技發展有限公司	3. 瑞亞環保科技有限公司	4. 鴻毅建築師有限公司
1. 合約期內設備保養	全權負責系統全面保養維修每三個月清潔太陽能板	定期維修檢查	每兩個月派員進行清洗及檢查	未有提供
2. 保證收入	承諾最低利潤保證以3.2日照小時水平計算	保證85%收入	未有提供	未有提供
3. 工程期收益	未有提供	如任何座數安裝好上網電錶及有賣電收益的情況，全部收益會先給屋苑直至完成全部安裝上網電錶為止	每座完成後盡快掛錶，收益全歸屋苑，待18座全部掛錶才開始計算分成方案	未有提供
4. 額外工程費	沒有	每座工程費用約6萬元，18座合共為108萬元，需要在賣電收益裡扣除	沒有	沒有
5. 合約期滿系統回扣費	以工程總價約二千萬元，以10%約二百萬元售於屋苑繼續使用	可延續合約期（最多15年）或拆走系統	系統擁有權無條件轉讓予屋苑擁有，或拆走系統	同意免費將有關系統無條件轉讓予屋苑，但不會免費為屋苑拆除及清走系統

- 管委會再於於 9 月 23 日召開維修小組會商議有關事項，之後致函有關投標商要求對回標內容作出澄清並得到回覆如下：

	1. 貝萊有限公司	2. 匯展科技發展有限公司	3. 瑞亞環保科技有限公司	4. 鴻毅建築師有限公司
1. 投標商是否會於施工前在天面修補現有飾面破損位置並進行整個天面一次性的防水塗料工序？	施工前會在大廈天面用英泥批盪修補修正破損位，並髹上一層防水油	本公司會在安裝太陽能板的天台位置塗上一種有防禦性的隔熱塗層	於施工前會在天面以防水英泥沙修補現有飾面破損位置並進行整個天面一次性防水塗料工序	本公司於較早前提交之標書報價並不包括施工前於貴屋苑之樓宇天面作一次性的天面防水塗料工序。如屋苑特別需要，本公司可安排專業防水工程公司於貴屋苑天面進行防水塗料工程，其費用約為港幣\$35,000/每座
2. 於合約期內，如有個別天面單位出現滲水情況，投標商是否同意無限次免費為每宗個案安排裝拆有關設施以方便進行維修？	於合約期內，如有個別大廈天面出現滲水情況，我可以每年為每座大廈天面免費一次安排裝拆 8 塊光伏板	本公司會配合管理公司於合理時間內在個別天台單位進行維修工程並移走有關的太陽能光伏板，但本公司之前建議的保證收入於該年將按比例扣減	如個別單位有滲水情況，本公司可以免費為每宗個案合約期內兩次安排裝拆有關設施	本合約期內，倘若有個別天面單位出現滲水情況，本公司不會免費為每宗個案安排裝拆有關設施
3. 於合約期內，如屋苑需按法例要求進行每五年之低壓固定電力裝置定期測試(WR2)，貴司必須負責有關系統測試所帶來增加的費用	於合約期內，我可以負責按法例要求安排進行每五年之低壓固定電力裝置定期測試(WR2)，這本應是大廈電力裝置的定期檢測，所以相關之測試所帶來費用，貴屋苑和本公司各自承擔一半	本公司會負責太陽能發電系統 WR2 部份的檢查	大廈每次 WR2 檢查費用，因太陽能設備而增加的差額由本公司支付	本公司不同意負責有關貴屋苑之每五年的低壓固定電力裝置定期測試(WR2)所帶來之費用

4. 請提供鋪設線路及其他主要設備的擺放位置以供參考	光伏板擺放位置會按照已提交的光伏板分佈圖，逆變器設備的擺放位置於上落大廈天面樓梯的室內牆壁或外牆	已提供	已提供	本公司需安排負責此工程項目之工作團隊到貴屋苑作實地勘察後方可提供有關資料
5. 合約期滿後貴司可否按僱主當時的意願，免費將有關系統無條件轉讓予僱主，並免費接駁至公用電力系統使用，或按要求將整個系統免費拆除及清走？	於合約期滿後，貴屋苑可以用總工程造價一折向本公司購買整套太陽能系統，另外我司亦可以安排將整套系統拆除及清走相關之清拆費用，貴屋苑和本公司各自承擔一半	本公司建議第一期鋪設的太陽能光伏系統已接駁到大廈的公共用電，而第二期亦可以接駁到公共用電系統，有關費用是免費	合約期滿後，可按僱主當時意願將太陽能系統的所擁有權，無條件轉讓給屋苑擁有，本公司可提供免費接駁至公用電使用，或拆除及清走	合約期滿後，本公司同意免費將有關系統無條件轉讓予貴屋苑及免費接駁至公用電力系統，但本公司不會免費為屋苑拆除及清走整個電力系統及有關裝置

「管理公司補充「匯展科技發展有限公司」表示每期工程安裝包括兩期系統，第2期系統會向中電申請將用剩電力再接駁到大廈使用，安裝額外電錶每個電錶需支付\$18,000 按金及需要額外收費每座\$60,000」

委員李志強補充「匯展科技發展有限公司」分成比率由 20:80 調整至 36.5:63.5 及「瑞亞環保科技有限公司」分成比率由 20:80 調整至 30:70，提升屋苑分成部份，惟由於今次屋苑要求零投資項目，故此，不應額外收費；委員符國光表示標書每間承辦商應遵照標書要求，不應額外收費；委員鄧財表示其他 3 間均沒有提出需要安裝額外電錶，經商議後，各出席委員以舉手投票方式決定通過安裝太陽能板系統，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、王鋒、高義來、李志強、羅惠屏、林榮和
反對	無

棄權：符國光、崔健文、盧麗英、鄧財

- 根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過以「零投資」方式參與中華電力「可再生能源上網電價」計劃。

另外，各出席委員以舉手投票方式決定將有關「「零投資」方式參與中華電力「可再生能源上網電價」計劃及承辦商」在業主大會議居民議決，

贊成	馮國泉、王鋒、高義來、符國光、崔健文、林榮和、羅惠屏、鄧財
反對	無

棄權：李志強、盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過將有關「「零投資」方式參與中華

電力「可再生能源上網電價」計劃及承辦商」在業主大會讓居民議決。

#### 四、商討第二次業主周年大會事宜：

- 管理公司匯報於管理委員會上次會議通過周年大會定於本年 10 月 27 日召開，遇有流會或天氣問題，則於 11 月 17 日召開；委員羅惠屏表示希望註明流會所造成的開支以促請業主參與業主大會；委員鄧財建議邀請「零投資」方式參與中華電力「可再生能源上網電價」計劃承辦商於大會當日到場作簡介；委員符國光由於今次業主大會需要議決投標承辦商，故此，建議管理委員會先安排會見清潔及保安承辦商；主席馮國泉建議直播見標情況；委員符國光建議直播後可再作錄播。
- 有關業主大會開會時間，經各委員商議後，議程包括改選第 8 屆管理委員會，議決保安、清潔、核數及「零投資」方式參與中華電力「可再生能源上網電價」計劃承辦商，經商議後，決定由下午 4 時開始登記，如有足夠出席業主人數便正式開會，但若等待至下午 6 時仍沒有足夠業主人數出席便會宣佈流會，如當日下雨則會移至 B 區停車場地下舉行，並邀請「零投資」方式參與中華電力「可再生能源上網電價」計劃投標商於大會當日下午 2 時開始到場擺放展覽向居民簡介，此外，於 10 月中會邀請保安及清潔投標商會面。

#### 五、檢討屋苑外判維修保養商表現

- 司庫高義來表示閉路電視／公共天線系統未能出席今晚會面；委員符國光表示園藝承辦商早前提交之改善建議書仍有改進空間；經商議後，於 10 月中會邀請保安及清潔承投標商會面時，亦會邀請園藝及天線保養承辦商會面作服務檢討。  
(委員林榮和於 22:50 離開)

#### 六、管理處匯報屋苑財政狀況

- 管理公司報告已經呈交屋苑財務報表予管理委員會各委員審閱。

#### 七、工作小組匯報

##### i) 康樂及福利小組匯報

康樂及福利小組召集人崔健文表示秋季旅行將於本年 10 月 20 日舉行，感謝各業戶踴躍參與，冬季旅行則訂於本年 12 月 29 日。

##### ii) 維修及園藝小組匯報

維修及園藝小組召集人李志強詢問管理公司停車場八達通系統招標情況；管理公司表示有八間合資格承辦商到屋苑進行實地視察，對於更改行車線方向，各承辦商均無提意見，並表示不會因應標書要求提供設計方案回標；維修及園藝小組召集人李志強詢問能否將閘口位置移前代替更改行車線方向；管理公司表示於研究安裝停車場八達通系統初期曾經邀請 3 間承辦商到屋苑進行實地視察，均表示將閘口位置移前是不可行。

#### 八、管理處工作匯報

##### i) 防火培訓

處理突發事件

- ##### 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。8 月份雜物車數量 9 車共\$10,000.00。

記錄

記錄

iii)	2019年8月至9月份完成工程項目	工程費用
1.	消防年檢後維修／更換工程	\$21,200.00
2.	第5座更換1號咸水上水泵	\$46,600.00
3.	第7、16座發電機添加燃油	\$7,200.00
4.	第12、14座發電機添加潤滑油	\$4,200.00
5.	第1座更換1號咸水上水泵	\$46,600.00

記錄

iv) 2019年8月份屋苑上落客貨區收入：\$21,650

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2019年8月份欠交管理費90天或以上單位資料(截至21/8/2019)

類別	單位數目	金額
住宅	49	\$108,057
車場	10	\$10,199
商舖	1	\$2,493

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至31/08/2019)

記錄


類別	2019年8月份入稟個案	金額	截至2019年8月底入稟追討管理費餘額/個案	8月份收回管理費金額/個案
住宅	0	0	\$155,288.00/51	\$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

- 委員符國光表示發現有商戶派發傳單不守規則將傳單放入有不收取通函標貼單位信箱，並建議來年開始收取屋苑商戶派傳單行政費；管理公司表示過往曾發現郵差誤入通函到不收取通函標貼單位信箱；主席馮國泉表示有關事項將再作討論。

記錄

會議於晚上11:15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