



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八屆管理委員會 第十次會議紀錄

日期：2023年6月15日（星期四）

時間：晚上8時30分

地點：富榮花園第六座平台業主立案法團辦公室

出席：第八屆管理委員會

馮國泉 先生 (主席)

盧麗英 女士 (秘書)

高義來 先生 (司庫)

林榮和 先生 (委員)

崔健文 先生 (委員)

吳曉聰 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)

何啟源 先生 (助理管業經理)

黃玲 女士 (高級管業主任)

吳超偉 先生 (維修主任)

基石科技控股有限公司

吳先生

缺席：李志強 先生 (副主席)

黃寶通 先生 (委員)

符國光 先生 (委員)

鄭偉民 先生 (委員)

記錄：黃玲

開始時出席委員：馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、崔健文、吳曉聰、鄧財、羅惠屏

一、電動車充電承辦商介紹停車場內安裝充電器可行性建議

記錄

管理處維修主任吳先生介紹是次邀請電動車充電器承辦商「基石」代表吳先生講解本苑電動車充電月費計劃，「基石」吳先生先作初步簡單介紹是次計劃如現時「寬頻上網計劃，用戶則以月費形式支付費用」，詳情如下：

1. 簡介現時市場電動車選擇

現時本港運輸署登記電動車數量截至 2023 年 3 月約有 53,917 架，充電器裝置約有 5,283，代表平均每 10 架電動車輪候一個充電位，比 2021 年已增加多 5 部電動車。

2. 現時裝置介紹

「基石」提供一站式服務，包括：研發、硬件生產、軟件開發及整合、維修及售後服務，並擁有安裝充電器裝置之經驗，現時車主月費計劃有折扣優惠／月費減免／免安裝費，屋苑所有安裝月費計劃稱為「Home」，商場充電位稱為「Go」

3. 本苑車場可行性裝置方法

「基石」私人充電月費計劃及資助計劃之分別，私人月費計劃需與「基石」先簽署專營權，投資人為「基石」並提供所有裝置及保養，但收益歸「基石」所有，屋苑每年會享有 1%總收入作回報，由於會以簽署 10 年充電服務專營權型式，計劃會確保屋苑為\$0 支出，但此項私人充電月費計劃一般需經招標程序及業主大會通過訂立。而資助計劃為一項工程，除向政府申請資助，亦需進行公開招標及通過，工程安裝只會至「刀掣前」，而掛錶費用由個別車主負責。

若日後「基石」中標，則會向車主提供「早鳥」月費優惠及免收按金及基本安裝費用(掛牆式)，每種收費計劃均會有固定之電量使用，使用者可使用手機安裝程式啟動系統充電，而服務計劃只可供一輛登記之電動車使用，車位用戶若使用服務須預先簽約，若使用者終止租用車位，使用者可享有一次免費搬遷服務，若日後車位沒有充電服務，亦可免費終止合約，簽約用戶可於「基石」所有充電點互通使用。有關安裝的可行性方面，「基石」吳先生考慮到本苑車場配電系統，由於不會所有充電車不會同時充電，因此會以配電形式供電，以滿足服務所有車主，A 區停車場已足夠支援所有車位安裝充電器，但 B 區停車場電量有所不足，初步只可安裝約 30 個車位，如有更多車主安裝，需由最接近之第 16 座總電掣房進行掘地鋪電線至車場供電，故應需要向使用者收取安裝費用。

- 委員鄧財詢問車場牆身乃屬屋苑公眾地方，車位業主車位只屬車位內，而安裝充電器為掛牆形式，但車位用戶需繳付安裝費，此費用應由車位業主負責；「基石」解釋因工程簽約為法團團體，故安裝電線裝置為公眾地方，而車位用戶只享用充電服務，車位租客亦可自行經業主授權安裝並自資繳付安裝費，享用充電服務。
- 委員羅惠屏表示若車位業主未有意向於車位內安裝充電器是否需要繳付安裝費，「基石」吳先生回應若車主沒有簽約，不會於車位範圍安裝充電裝置，故不需負責繳付
- 主席馮國泉表示綜合上述講解，會以問卷諮詢所有現有車位業主是否繼續安裝充電器工程意向。

二、通過第九次會議紀錄

記錄

經各委員商議後，由委員吳曉聰動議，委員崔健文和議，以舉手投票形式通過第九次會議紀錄：

贊成	馮國泉、盧麗英、高義來、崔健文、吳曉聰、鄧財、羅惠屏
反對	無

棄權：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九次會議紀錄。

三、追認事項

記錄

管委會原訂於 2023 年 5 月 19 日召開第 10 次會議，部份委員因事未能出席取消會議，故即將到期之保養及服務合約選擇承辦商經由回條形式取得全體委員意向，故須在是次會議中作出追認，現詳列如下：

事項內容	狀況 / 備註
i) 消防合約	合約期兩年，共 10 名委員選擇「華豐工程(服務)有限公司」 兩年合計：HK\$20,000.00, 每年：HK\$10,000.00 年檢：\$6,000.00, 半年檢：\$4,000.00
ii) 發電機	合約期兩年，共 8 名委員選擇「好景能源有限公司」 A: HK\$5,400.00 (每年 11 次), B: HK\$8,100.00(每年 1 次) 每年：HK\$67,500.00, 兩年合共：HK\$135,000.00
iii) 水泵系統	合約期兩年，共 10 名委員選擇「東源工程服務有限公司」 每年：HK\$130,320.00, 每月：\$10,860.00 兩年合計：HK\$260,640.00
iv) 清洗水缸	合約期兩年，共 9 名委員選擇「張記環保有限公司」 食水\$23,400/次(每年 4 次)，咸水\$23,400/次(每年 3 次) 每年：HK\$163,800.00, 兩年合計：HK\$327,600.00
v) 保險合約	合約期一年，共 10 名委員選擇「中國平安保險(香港)有限公司【代理：招商海達保險顧問有限公司】」 總計：\$425,825.40 1. 財產綜合保險全年保費：\$315,315.00 2. 公眾責任保險全年保費：\$90,090.00 3. 現金保險保險全年保費：\$2,402.40 4. 第三者風險保險(法例)全年保費：\$18,018.00
vi) 第 9 座發電機更換散熱水箱及第 7 座發電機更換自動電壓調節器(AVR)工程	共 10 名委員選擇「其士(機電工程)有限公司」 工程費用：\$47,000.00

四、商討政府年底推行之垃圾徵費計劃

管理處

管理處匯報政府預計今年年底推行垃圾徵費，屆時住戶可選擇購買 9 種大小不同收費之指定標籤垃圾袋作棄置，管理處現時暫時只有 5 公升之垃圾袋樣板，而現有住戶使用之白色垃圾袋大小約為其中 1 款指定之 20 公升垃圾袋，由於政府提倡環保意識，故若政府日後開始實行垃圾徵費，管理處將不再為住戶訂購及派發垃圾袋，住戶需自行購買心目中適合垃圾袋。

委員鄧財建議實施垃圾徵費後由管理處繼續後訂購及派發其中一款指定垃圾袋，管理處解釋由於指定垃圾袋共有 9 種不同大小及價錢之款式，每個家庭用量不同，政府

推行此計劃目的為「污染者自付」，藉此令每個家庭提高源頭減廢意識，從而減少垃圾量，故此繼續派發垃圾袋除會增加屋苑財政壓力外，亦違反政府推行計劃之目的；管理處建議於屋苑公眾地方增加回收設備，如三色桶，同時亦會向住戶發出通告宣傳環保意識，管理處會密切留意有關推行計劃日期，屆時再作通知。

五、管理處工作及財務匯報

i) 保安項目方面，安排保安員工培訓課程：‘颱風注意事項’

記錄

ii) 清潔項目方面：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每星期花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油及蚊沙，由於現時正逢夏季及雨季來臨，管理處會因應蚊患情況而增加滅蚊次數；而滅鼠工作：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

記錄

- 雜物車

2023年3月份雜物車數量12車共\$12,000 (@\$1,000)

2023年4月份雜物車數量12車共\$14,400 (@\$1,200)

2023年5月份雜物車數量14車共\$16,800 (@\$1,200)

清潔承辦商於2023年4月起增加雜物車收費至每車\$1,200

- 捕獲老鼠數量

2023年3月份捕獲老鼠數量：A區17隻、B區19隻

2023年4月份捕獲老鼠數量：A區11隻、B區14隻

2023年5月份捕獲老鼠數量：A區14隻、B區20隻

iii) 維修項目：

記錄

2023年3月份至2023年5月份維修工程

完成工程項目	工程費用
1. 第11座正門位置有蓋行人通道更換雨水槽約13米三文治板約30平方米	\$29,500.00
2. 第2座天台更換咸水缸出水Ø3吋及Ø4吋過牆炮坭喉	\$24,000.00
3. 第5座天台更換咸水缸出水Ø3吋及Ø4吋過牆炮坭喉	\$24,000.00
4. 第12座3樓及4樓A至D室水錶房內更換Ø2吋食水供水主銅喉	\$6,800.00
5. 第12座1樓E至K室水錶房內更換食水排骨銅喉	\$4,500.00
6. A車場M層M009車位對出車路天花更換Ø6吋雨水紅坭喉	\$9,000.00
7. B區公園約涼亭更換木樁環保木	\$5,500.00

管理處維修主任吳先生匯報更換咸水缸之炮坭喉為不銹鋼物料，而仍有3座仍未更換，預計今年年底前會全部更換；另安排員工巡查由大廈水錶房食水喉接駁至單位之「排骨喉」位置，發現有約有15%銹蝕較為嚴重需要更換，會於下次工程小組會議再作進一步匯報。

管理處匯報由於B區停車場於4月份因車場電腦損壞需購買新電腦及重新再安裝車場系統軟件及輸入資料，故整項費用為\$18,000.00，但由於車場保養商需訂購電腦及安裝車場系統，並進行測試，故完成安裝後至5月18日B區車場車輛才能正常出入。

iv) 財務匯報

記錄

管理處報告財政預算案：

- 已整合7/2022-6/2023與7/2023-6/2024財政預算案作比較，去年未調整管理費收入，故每月收支有\$278,418赤字，而來年（7/2023-6/2024）因3月份開始已增加管理費

收入，故每月預計約有\$7,000 左右盈餘
管理處報告屋苑收支方面：

- 7/2022-4/2023 赤字為\$1,430,709.62
(平均每月赤字約為\$143,070)由 3/2023 份起調整管理費
3/2023 屋苑收支結算：(\$79,037.69) 赤字
4/2023 屋苑收支結算：\$199,141.08 盈餘
- 截至 4/2023 大廈剩餘可用金額\$2,344,820.31

管理處總結由自本年 3 月份起調高管理費收入後，預計屋苑收支可達致平衡或有小量盈餘，但若政府年底實施垃圾徵費後，可能屋苑每月支出會增加約 10 萬元，同時 7/2023 起生效之財政預算案管理費會維持不變。

管理處匯報公司【其士富居物業管理有限公司】曾於就政府「保就業」計劃所獲批出之款項由 2021 年 1 月份起分 18 期，以每月 4 萬元，總共\$72 萬，於 2022 年 6 月份已全數回饋至屋苑管理帳戶內。

v) 其他事項：

- 2023 年 3 月份屋苑上落客貨區收入：\$18,550
- 2023 年 4 月份屋苑上落客貨區收入：\$20,750
- 2023 年 5 月份屋苑上落客貨區收入：\$25,000

記錄

vi) 管理費追收資料

2023 年 5 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/5/2023)

類別	單位數目	金額
住宅	60	\$166,564
車場	13	\$18,395
商舖	4	\$38,829

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/5/2023)

類別	2023 年 5 月份 入稟個案	金額	截至 2023 年 5 月底 入稟追討管理費餘額/個案	4-5 月份收回 管理費金額/個案
住宅	1	\$4,458.50	\$277,719.40/76	\$19,761.74/6
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0
釘契	2 個單位及 1 個車位			

六、其他事項

- 管理處匯報 7/2023-6/2024 年財政預算案已於 5 月中張貼大堂，期間沒有收到業戶反對，故會於 2023 年 7 月 1 日實行。
- 司庫高義來匯報於財務小組會議上，有委員建議設立維修基金，會再於財務小組再作商討。
- 管理處匯報由於區議會現時已沒有撥款為住戶舉辦活動權力，故今次屋苑舉辦旅行時，會由管理公司贊助活動禮物或尋找其他贊助商，而近日報接獲環保署希望於 7 月至 8 月期間於屋苑舉辦「綠展隊減廢回收宣傳教育攤位」活動，屆時參加者可獲禮品，管理處會聯絡有關機構再作安排，此外，匯報保安承辦商 4 月份夜班保安員缺 13 人，5 月份夜班保安員缺 35 人。

記錄

財務小組

管理公司

- 委員鄧財表示商舖「百佳」對出已行人路頂已更換三文治板，但每逢下雨時仍有滴水情況，管理處維修主任吳先生表示上述位置仍未更換，會再作跟進。

記錄

- 管理處表示第 8 座新開業之商舖「菜檔」，因樓上有兩個單位搭棚需作圍封，而導致有住戶誤會管理處為商舖圍封擴闊路面，早前經主席馮國泉提醒後，已即時於圍欄張貼高空工作告示，管理處並會於上述位置拆棚後解封；維修主任吳先生匯報由 4/2022 至 3/2023 可再生能源（太陽能光伏系統）上網電價回購成效，對比去年每月收入達至均衡，且符合合約內指標；此外，提出第 13 座 1 號食水上水泵發出噪音及運行時震動，需進行大修，故會安排招標。

記錄

- 主席馮國泉建議管理處應將清洗水缸及清潔工作相片張貼各座大堂，讓居民清楚管理處之工作。

管理公司

- 主席馮國泉表示有委員連續 3 次缺席管委會會議，會依照《344 建築物管理條例》處理，並在下次管委會再作商討。

記錄

下次管委會會議日期待定。

會議於晚上 10:23 結束



富榮花園業主立案法團
第八屆管理委員會
主席 馮國泉