



# 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 第十二次會議紀錄

日期：2023年12月13日（星期三）

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)

崔健文 先生 (副主席)

盧麗英 女士 (秘書)

高義來 先生 (司庫)

林榮和 先生 (委員)

黃寶通 先生 (委員)

符國光 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)

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

戚深豪 先生

潘賢晉 先生

缺席：鄭偉民 先生 (委員)

記錄：黃玲

開始時出席委員：崔健文、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄧財、羅惠屏  
(主席馮國泉於 20:36 出席)

記錄

一、 會見保安、清潔服務承辦商

i) 會見保安承辦商

- 委員鄧財表示有住戶反映夜更保安員於夜晚 12 時前當值期間睡覺，同時亦發現座頭保安員故意將電話及對講機聽筒沒有放好，導致住戶未能聯絡，希望保安公司能正視及對員工加強訓示，以免影響保安服務質素，並祈望保安公司能依照合約繼續服務屋苑。
- 委員符國光提出由於本港經濟環境之因素影響，導致保安公司在經營上出現困難，故提議取消合約中條款缺保安員之罰則，但仍需經管委會議決通過；主席馮國泉表示於合約期間若要求增加服務合約費用，需經業主大會而進行議決，才能符合『建築物管理條例』第 344 章法例。  
(秘書盧麗英於 20:40 出席)
- 委員羅惠屏表示保安公司可尋求開源節流、人手管理方面減少扣款，尤以夜更保安員質素更需改善，如晚上仍有發現外賣員於屋苑內踩單車；委員鄧財表示亦發現有住戶於屋苑內踩單車，其處理方法必須一視同仁，加以制止。
- 司庫高義來詢問現時屋苑車位可以停泊電單車或私家車之種類？管理公司表示根據屋苑地契條款，每個車位只可停泊一架車輛；主席馮國泉表示如有車位用戶者違例停泊私家車及電單車於車位內，或者保安公司應作出跟進。
- 委員羅惠屏建議保安公司定期檢討保安崗位，適當時作出調配以加強保安效果；委員符國光表示已將屋苑保安日／夜崗位資料交保安公司經理周小姐，希望保安公司能依照人手安排作出跟進，並且當遇有突發事情發生時，保安公司應訓示員工立即通知保安控制室要求作出增援。

保安公司負責人戚先生表示知悉於 3 個月前，夜更主管及保安員曾因阻止外賣員於屋苑內踩單車而發生口角及被人上載社交平台，其本人已即要求駐苑主管向員工作出訓示，於處理類似事件時必須顧及個人安全及情緒控制，並以冷靜態度去跟進事件，以免發生意外。另外，戚先生解釋早前向法團發出信件關於合約服務費事宜，由於其公司在每個屋苑均設有獨立帳戶，而富榮花園在其公司儲備資金已出現問題，平均每月虧損達致 20 萬元，而觀察近月保安人手缺勤情況已改善，每月罰款雖已減少，但仍造成財政上負擔，故已努力向其公司股東籌集新資金，如未能成功注入新資金，在迫不得已情況下，會依照合約條款向法團提出解除合約及同時表明如繼續合約會提供增加服務費供法團參考。

ii) 會見清潔承辦商

垃圾徵費方面，清潔公司陳先生講解方法一為住戶可不需購買指定垃圾膠袋，使用垃圾槽收集，屋苑只需購買指定之 660 公升垃圾膠袋；管理公司表示指定 660 公升垃圾膠袋每個售價為\$73.00，而每座現時每日約需要收集 5 桶 660 公升之垃圾（不包括公眾地方垃圾），故垃圾徵費屆時每月合計需額外支出約 20 萬，但當法例生效半年適應期完結後，食環署有可能認為上述棄置垃圾方法有違減少廢物「污者自付」原意，有機會拒絕運走垃圾。

另外，清潔公司陳先生表示大型垃圾可以「按重收費」，如住戶不購買\$11 張貼指定標籤，須由管理公司向環保署申請開設帳戶繳交大型垃圾徵費，管理公司指出住戶若張貼\$11 指定標籤，經由管理公司由私營廢物收集商運走；仍需以「按重收費」

另外再額外徵收費用，但如住戶張貼\$11 指定標籤後自行棄置於市政之大型垃圾收集點，可豁免磅重收費。

- 委員鄧財建議於各座走廊安裝攝錄系統監察業戶棄置垃圾情況，委員符國光建議清潔公司為本苑製定「垃圾徵費」方案供 各委員參考。
- 委員鄧財提出近期老鼠問題已見改善，但樓層公眾地方有「甲由」出現，管理公司表示由 10 月尾開始發現老鼠數量開始增多，已依照食環署之建議即時安排清潔公司於花槽位置放置老鼠藥，11 月死老鼠約有 40 隻，12 月份截至是日發現死老鼠數量已降至 10 隻以下，遂見有成效，至於「甲由」方面已安排滅蟲公司於本星期五開始在各座垃圾槽房進行「焗霧」滅治「甲由」工作。並表示近月清潔公司的工作表現，在公眾地方潔淨程度比過往已有改善，秘書盧麗英亦表示近期清潔員工之工作態度已有好轉。  
(委員吳曉聰於 21:30 出席)

## 二、 通過第十一次會議紀錄

記錄

經各委員商議後，由副主席崔健文動議，司庫高義來和議，以舉手投票形式通過第十一次會議紀錄：

贊成	馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、吳曉聰、鄧財、羅惠屏
反對	無

棄權：符國光

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第十一次會議紀錄。

## 三、 商討及議決事項

### (i) 更換遊樂設施組件

管理處

管理公司匯報屋苑遊樂場 A 區半圓型透明膠罩及 B 區筒型滑梯損壞需更換，已向 7 間承辦商發出報價邀請，有 2 間公司回標。

經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

投標承辦商	工程總金額	贊成委員
1. 園綠有限公司	\$29,700	馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、吳曉聰、鄧財、羅惠屏
2. 捷時(集團)有限公司	\$41,000	無

棄權：符國光

根據以上投票結果，各出席委員大多數贊成通過 1. 園綠有限公司承接更換遊樂設施組件，工程總金額為\$29,700。

委員吳曉聰表示屋苑遊樂場設施有部份因損壞已拆除但未更換，故會檢討或更新康樂設施裝置，考慮於遊樂場內增設長者康樂健身設施，會於日後小組會議再作繼續商討。

管委會

### (ii) 訂購年花

管理處

- 管理公司匯報來年訂購年花已向 5 間承辦商發出報價邀請，有 3 間公司回標，而年花款色有：四季桔、年花 4 款及水仙，而過往每座年花分配為：2 盆四季桔，

4 盆年花 (每款 2 盆)及 1 盆水仙，而是次取得 4 款年花報價，故若按往年訂購數量，現需先揀選 2 款年花，最後揀選年花承辦商。

經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

1. 選擇第 2 款年花

A 組年花	
蟹爪黃菊	有 9 名委員贊成
黃菊	無

B 組年花	
黃芯紅菊	有 3 名委員贊成
金菊	有 7 名委員贊成

根據以上投票結果，各出席委員大多數贊成訂購來年 2 款年花種類為蟹爪黃菊及金菊，而來年年花數量為 50 盆四季桔、50 盆蟹爪黃菊、50 盆金菊及 20 盆水仙(連花盆)

2. 選擇年花承辦商

投標承辦商	金額	贊成委員
1. 萬成園藝有限公司	\$25,900.00	馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、吳曉聰、鄧財、羅惠屏
2. 綠苑環境美化有限公司	\$38,760.00	無
3. 花匠園藝有限公司	\$39,170.00	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過向 1. 萬成園藝有限公司訂購年花，總金額\$25,900.00

(iii) 商討來年四月垃圾徵費事宜

管理處

管理公司匯報政府由 2024 年 4 月 1 日起實施垃圾徵費，本苑現時住戶家居垃圾由食環署安排壓縮車收集後免費運走，不收取任何費用，實施後若需符合法規，住戶需自行購買指定綠色垃圾膠袋棄置。

現時每月向住戶派發之白色垃圾袋每包\$4.95，每月訂購費為\$19,800，當中 20 公升綠色垃圾膠袋與現時白色垃圾袋大小相若，但售價為每個\$2.20，若依照現時每月訂購數量金額為\$272,800，每年支出住戶綠色垃圾膠袋(20 公升)總金額為\$3,273,600。

而現時後梯垃圾桶之黑色垃圾膠袋由清潔公司依照清潔合約提供，對比政府現時 9 款綠色垃圾袋中，應為 100 公升，售價為每個\$11。

至於 A、B 區雜物站，如住戶無法使用指定綠色垃圾膠袋棄置，均需要貼上指定標籤，每件劃一收費\$11，住戶需自行運送往政府垃圾收集站；若繼續開放收集站，則需另外按重量收費，由私營車輛運走（現時屋苑大型傢俬收集站每月平均僱用雜物車 14 車）。

於住宅方面，管理公司會逐步安排工程部於各層垃圾槽房門外加鎖，而收集家居垃圾之建議暫時有 3 種方案，屆時，以下列其中一種方案實施後，管理處會因應成效作出檢討，以達至更佳效果：

### 方案一

後梯垃圾桶依舊放置黑色垃圾膠袋，住戶可將綁好之指定綠色垃圾膠袋放入桶內  
好處：走廊乾淨，清潔工人易於收集垃圾  
壞處：未能有效地監察違規單位棄置垃圾

### 方案二

取消後梯放置垃圾桶，業戶將綁好之指定綠色垃圾膠袋放在單位門前  
好處：可以清楚知悉棄置垃圾單位有否違規  
壞處：走廊擺有垃圾影響衛生環境

### 方案三

住戶自行將綁好之指定綠色垃圾膠袋帶落地下大堂門外，再放入指定 660 垃圾桶內  
好處：可安排於裝置有 CCTV 監察之位置放置垃圾桶  
壞處：住戶需自行搭升降機落樓，升降機運行頻密，屋苑公眾地方各處均需放置 660 垃圾桶，估計每座外面需放置 5 至 6 個垃圾桶

故當垃圾徵費實施後「方案一」之方法對現時住戶收集家居垃圾較為適合及影響較少。

商舖亦需自行購買指定綠色垃圾膠袋，管理公司會將日後實施垃圾徵費處理之方案及最新資訊通告各業戶／商戶。  
(委員黃寶通於 22:31 離開)

管理公司會加強以下減廢回收措施：

1. 公眾地方加設三色回收桶
2. 除三色回收桶外，參加環保署舉辦之其他回收計劃，收集其他回收物品
3. 張貼回收設施位置圖
4. 於 A、B 區增設回收暫存區
5. 安排清潔員工定時收集各回收點之回收物
6. 於各座大堂當眼地方設置環保資訊通告板，張貼及更新減廢回收訊息，透過宣傳，籍以促進住戶環保意識，以鼓勵住戶積極參與源頭減廢和分類回收
7. 加強巡查樓層，對違規之住戶發出通告勸諭及作出記錄，同時亦提醒住戶需遵守法規
8. 定期與法團、清潔公司開會檢討日常垃圾量和指定綠色垃圾膠袋用量  
(委員林榮和於 22:42 離開)

## 四、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：‘冬防措施及安排’

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，而清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油及蚊沙落渠口；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，11月初管理處聯同食環署巡視 B 區公眾地方，並於部份座數地下垃圾房加裝老鼠擋及花槽位置加放鼠藥

記錄

### - 雜物車

2023 年 9 月份雜物車數量 11 車共\$13,200

2023 年 10 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

- 2023 年 11 月份雜物車數量 14 車共\$16,800
- 捕獲老鼠數量
  - 2023 年 9 月份捕獲老鼠數量：A 區 10 隻、B 區 12 隻
  - 2023 年 10 月份捕獲老鼠數量：A 區 11 隻、B 區 13 隻
  - 2023 年 11 月份捕獲老鼠數量：A 區 18 隻、B 區 21 隻

iii) 維修項目：

2023 年 9 月份至 2023 年 11 月份維修工程

完成工程項目	工程費用
1. 第 13 座大修 1 號食水上水泵	\$33,000.00
2. 第 17 座天台咸水缸更換 Ø3 吋及 Ø4 吋過牆炮坭喉	\$24,000.00
3. 第 17 座 20、22 樓 A 至 D 室及 21 樓 E 至 K 室更換食水排骨銅喉連配件	\$15,000.00
4. 第 6 座電掣房供電掣櫃更換電容器抽氣扇	\$3,000.00
5. 第 10 座及第 12 座緊急發電機組添加燃油共 270 公升	\$8,100.00
6. 第 8 座 J、K 室更換 Ø4 吋污水紅坭喉	\$9,300.00
7. 第 9 座 B、C 室更換 Ø4 吋污水紅坭喉	\$16,000.00
8. 第 1 座正門位置更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$26,785.00
9. 第 6 座平台正門更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$40,400.00
10. A 區車場 M 層外牆維修紙皮石	\$6,500.00
11. 第 13 座與第 14 座之間路面及第 16 座樹槽執修百歲磚路面	\$4,000.00

記錄

iv) 財務匯報

管理處報告屋苑收支方面：

- 屋苑 8/2023-10/2023 收支結算
  - 8/2023 屋苑收支結算：\$56,883.42 盈餘
  - 9/2023 屋苑收支結算：(\$86,048.75)赤字
  - 10/2023 屋苑收支結算：\$75,481.89 盈餘
- 截至 10/2023 大廈剩餘可用金額\$3,175,497.06

記錄

v) 其他事項：

- 2023 年 9 月份屋苑上落客貨區收入：\$25,250
- 2023 年 10 月份屋苑上落客貨區收入：\$24,900
- 2023 年 11 月份屋苑上落客貨區收入：\$18,600

記錄

vi) 管理費追收資料

2023 年 11 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 20/11/2023)

類別	單位數目	金額
住宅	53	\$165,537
車場	9	\$15,763
商舖	2	\$7,290

入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/11/2023)

類別	2023 年 11 月份入稟個案	金額	截至 2023 年 11 月底入稟追討管理費餘額/個案	11 月份收回管理費金額/個案
住宅	4	\$16,988.20	\$285,531.60/79	\$0/0
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

1. 管理公司楊先生表示有住戶要求管理處向法團反映，希望本苑球場應實施收費借用，因現時網球場已有收費措施，而其他球場則未有收費，導致免費球場多個單位共同借用球場後自行聘請教練為小朋友進行教學而非閒餘玩樂，而球場每次借用場地完結後，因場地未有其他單位使用，導致借用者可繼續借用，若球場以收費形式租用，不但可以為日後維修作出補貼，更可減輕清潔員工日常工作量；主席馮國泉表示會安排於康樂小組再作討論。

管委會
  
2. 管理處匯報如下：

記錄

  - 網球場開始使用 2 組 200W LED 射燈，使用至今已 3 個月，未有接獲使用者有意見，光度及照射幅度均可接受，建議日後逐步於各場地更換。
  - A、B 區公廁翻新天花工程及更換 LED 燈照明完成
  - 大修食水上水泵、食水加壓泵及更換食水加壓缸工程，承辦商承諾每項獨立工程減價\$1,000
  - 更換有蓋行人通道兩水槽及三文治板工程仍繼續進行。
  - 因應明年 4 月垃圾徵費，安排將各座之樓層垃圾房門上鎖及公眾廁所加固門鎖。
  - 屋苑鐵器、球場地面圍邊等進行油漆翻新工程。
  
3. 司庫高義來要求管理公司加強冬防措施及留意近第 18 座更亭附近花槽位置有住戶餵飼雀鳥。

記錄

下次管委會會議日期待定。

會議於晚上 10:50 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