



富榮花園業主立案法團  
The Incorporated Owners of Charming Garden  
九龍旺角西海庭道3-16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六屆管理委員會 第三次會議紀錄

日期：二零一三年九月二十七日（星期五）

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：第六屆管理委員會

黃寶通 先生 (主席)  
馮國泉 先生 (副主席)  
符國光 先生 (秘書)  
鄭偉民 先生 (司庫)  
盧麗英 女士 (委員)  
林榮和 先生 (委員)  
蘇耀德 先生 (委員)  
李志強 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)  
吳德亮 先生 (副管業經理)  
何啟源 先生 (高級管業主任)  
洪耀聖 先生 (維修主任)  
胡國昌 先生 (管業主任)

碧瑤園藝工程有限公司

梁明鉸 先生

新恆基環境美化有限公司

莫志輝 先生 蔡翠咪 女士

警衛國際有限公司

陳香生 先生 李永昌 先生  
呂炯賢 先生 黃仲安 先生

拜雅工程顧問有限公司

萬俊平 先生

列席業主

何國強 萬潔雲  
顏文娟 高義來  
余健萊

記錄：何啟源

會議開始時出席委員： 黃寶通、馮國泉、符國光、鄺偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏

## 一、會見保安、清潔、園藝承辦商及拜雅工程顧問有限公司

### i) 會見園藝承辦商

記錄

- 園藝公司滙報由於屋苑已有三個月沒有園藝保養，自 9 月初進場後開始着手修剪植物，至今除網球場外大致已完成，而屋苑的園藝狀況方面，A 區地下及平台由於地理環境較佳及陽光比較充足，植物生長較佳，惟 B 區一般日照不足，地乎比較低，地表水升高，加上泥土流失，因此狀況一般較差。

- 委員李志強詢問園藝公司的改善方案，並查詢現時兩名花王的工作表現及態度；園藝公司表示已巡查及了解屋苑植物情況，並承諾在下月中向管委會提交改善建議，而現時聘用的花王已有多年經驗，曾服務大型住宅及康文署公園，其本人的指示均能妥善執行；管理公司表示就觀察所得，現時兩名花王工作表現不錯，修剪植物的方式及效果比之前好，亦有良好工作態度。

園藝公司

- 司庫鄺偉民詢問現時大堂門外擺放盆栽的地方有甚麼改善方案？園藝公司表示該位置由於沒有陽光，現時放盆栽的方式確比較合適，但可考慮增加一批植物作替換，這樣可以實行擺放一段時間後調至有陽光的地方循環替換，但屋苑需要安排一個合適地方擺放；管理公司表示過往後補的植物一般擺放於第 7 座涼亭側。

記錄

### ii) 會見清潔承辦商

清潔公司

- 清潔公司滙報由 8 月初開始清潔公司科文已由咪姐接手；委員李志強表示希望新科文接手後能改善之前的清潔問題；秘書符國光表示見到有清潔員工拖地時地拖沒有濕水，樓層經常有甲由出沒；清潔公司表示新科文接任後，已更換部份表現欠佳的員工，並會加強訓示，至於滅蟲方面，現時會定期在垃圾房及垃圾槽房噴灑滅蟲及定期更換。

- 副主席馮國泉表示近來經常發現有老鼠出沒，並詢問甚麼時間沒有員工當值，因為經常看到有雀糞、嘔吐物等沒有清理，而兼職工人是負責甚麼工作？並提出樓層垃圾桶時有臭味發出；清潔公司表示樓層垃圾桶的垃圾袋一般會兩日更換一次，但如有破損或汁液則會即時更換，嘔吐物方面員工發現或由保安公司反映便會即時清理，而清潔員工除基本人手外，如有員工放假，工作則會由替假工人接手，但若有員工請長假，便需要安排日薪工人頂替，以合符合約人手要求；秘書符國光表示於 9 月 26 日深夜 2 時發現第 10 座垃圾房沒有關燈及風扇，此外亦發現足球場及羽毛球場經常有很多雀糞，其本人亦曾發現近第 17 座有嘔吐物一段時間沒有清理；清潔公司表示會跟查及訓示有關員工；司庫鄺偉民表示保安員巡邏時如發現有嘔吐物，應即時通知清潔公司，如有業戶看到，亦可通知管理處，以便盡快清理。

清潔公司

- 主席黃寶通提醒清潔員工不要只顧收集回收物而影響工作，並希望清潔公司能安排加密清潔屋苑各洗手間的次數；委員李志強表示工人在清潔洗手間後地面濕滑問題；清潔公司表示會盡量安排加密清潔洗手間次數，並會教導員工在清潔後拖乾地面瀆水；委員羅惠屏提出上星期什物站積存大量雜物沒有及時清走，B 區無障礙及女洗手間有臭味，並接到有業戶反映曾見到有清潔工人在垃圾房內吸煙，

清潔公司

此外，發現第 9 座男廁附近有卡板擺放；清潔公司表示上星期由於颱風關係雜物車較難安排，近日已清理完成，並會跟查及訓示有關員工吸煙事宜；管理公司表示有關卡板應是某超市所擺放，會跟進有關事宜；秘書符國光提醒清潔公司在清洗雀糞時應加入少量清潔劑以加強效果。

### iii) 會見保安承辦商

- 秘書符國光表示早前小組會議曾向保安公司反映人手問題，結果 6 月份缺 19 更，7 月及 8 月稍有改善每月只缺 2 更，但 9 月份至今卻已缺 18 更，有關停車場管控方面已稍有改善，唯尚有問題出現，會交由管理公司與保安公司跟進，並詢問夜更的工作安排及小休時間，並提出近第 18 座更亭經常沒有人當值，而鄰近的閘口但在早上 6 時也未見開門；保安公司回覆由於 9 月份其他地方有很多大型活動，因而招聘方面出現困難，近日已稍有改善，並希望能盡快回復足夠人手當值，而夜更的小休時間一般安排在深夜 1 時至 3 時半左右，座頭保安員則不會有此安排，此外，會訓示各員工留意各閘口的開放時間。 保安公司
- 委員羅惠屏提醒保安公司需加強執行停車熄匙問題，尤其於幼稚園放學時段；主席黃寶通提出管理處可聯絡幼稚園協助勸喻接送子女的家長，而保安公司需加強勸喻，此外，有關違例泊車亦應繼續加強跟進；副主席馮國泉提出以前曾執行車輛出車後必須要兩小時後再入車，查詢有關情況；管業經理楊先生表示會視乎當時上落客貨位是否緊張而作出彈性處理。 保安公司

### iv) 會見拜雅工程顧問有限公司

- 副主席馮國泉詢問顧問公司為何工程效果這樣差卻批准付款？而洗手間內的金屬銹蝕問題如何解決；顧問公司表示有關工程在收貨時，所有水龍頭均沒有問題，但兩三個月後卻開始發黑，其後已全部更換一次，情況不尋常；司庫鄭偉民詢問無障礙洗手間方面，既然不合要求為何顧問公司當初批准有關工程動工；副主席馮國泉詢問為何洗手間設施出現銹蝕，尿槽不銹鋼片甚至出現小洞；顧問公司表示當時無障礙洗手間的設施只是原位更換，所有間格及設施位置均沒有改動，至於物料方面，在驗收時是合符標準的，原因尚待查証。 顧問公司
- 主席黃寶通要求顧問公司盡快督促承辦商查明及維修洗手間設施銹蝕問題，此外，其本人發現洗手盆底櫃門的門較出現開關困難；承辦商誠興建築工程有限公司表示可能洗手間內咸氣較重，有關門較已曾多次更換，而早前在 B 區女洗手間已將沙井蓋封好。 顧問公司
- 副主席馮國泉提出合約內無障礙洗手間有間格門一項卻沒有進行有關工程，是否應退回部份費用；顧問公司表示有問題已向承辦商反映，其回覆由於有很多小工程增加，而新增項目亦沒有增加收費，此外，提出其實跟上屆管委會巡查工程時額外增加了不少項目，很多項目承辦商已作出處理，當然亦有少部份因不適用而減小，惟以上只是巡查時即時商議；主席黃寶通表示現時可先處理工程問題的維修項目，其他事項待完成後再作討論，而顧問公司應該清楚知道有關物料及法例要求，驗收所有項目，及跟承辦商研究解決辦法，顧問公司表示會跟進上述問題，而無障礙洗手間方面已接到承辦商提交的圖則，應可在下星期審批完成並安排施工。 顧問公司

- 有關天橋方面，主席黃寶通提出扶手腳掌有銹蝕情況出現；副主席馮國泉提出部份位置應該是沒有做好除銹便上油；委員李志強詢問完成天橋維修後政府部門是否有巡視維修狀況；顧問公司表示有關銹蝕位置會在保固期前完成維修，而天橋維修當時是由於法團接到地政署信件而作出維修，在施工前已通知該署，惟有關信件並不是命令形式，故該署應無需驗收。 顧問公司
- 委員羅惠屏表示該行人天橋使用的人不多，只進行基本維修已足夠，為何卻花五十多萬去更換所有地磚，顧問公司是否有向當時管委會解釋有關項目的必要性？副主席馮國泉詢問原有地磚是否嚴重損壞必須全部更換？顧問公司表示當時由於法團接到地政署信件方進行維修，作為顧問，必須建議符合法例及安全的工程或物料，現有的舊地磚並無防滑功能，行人會有跌倒的風險，因此建議採用防滑地磚，僱主亦同意採用。 記錄
- 副主席馮國泉提出合約內有臨時水電的項目，這樣簡單的工序根本不需要分別八千多及二萬元的費用，詢問顧問公司是否有就個別項目向承辦商議價；顧問公司回覆主要是看合約的總額，一般細項分數可能為承辦商拉上補下的報價方法，並無深究。 記錄
- 有關球場翻新工程方面，顧問公司表示經視察後，主要有三個位置需要維修，會安排承辦商在保固期完結前完成維修；委員盧麗英提出天橋近太興位置有滲水情況；顧問公司表示會跟進；委員羅惠屏認為顧問公司費用應該減低，並要求顧問公司提交維修進度表；主席黃寶通表示希望能盡快完成三項工程的維修，至於過程中有不合理情況，顧問的回覆是僱主的指示；副主席馮國泉表示這樣看來最大的問題是上屆管委會。 記錄

## 二、通過第二次會議紀錄

- 主席黃寶通提出上次會議紀錄「五、其他事項」應修訂為：「v)有關遊樂場地蓆損壞及 B 區涼亭漏水及水浸問題；委員林榮和表示在五、六年前(第四屆)時用了三十多萬更換全部地蓆，這樣快便出現損壞；管理公司回覆……及 x)……委員盧麗英詢問管理公司可否列出副項，讓委員更易明白；管理公司回應會先與司庫商討。」；除以上修訂外並無其他修改，並由司庫鄭偉民動議及由委員李志強和議通過上次會議紀錄，各出席委員一致贊成。 記錄

## 三、商訂及議決事項

### i) 補選委員事宜

- 主席黃寶通表示經與前主席林樹源先生商議後，其推薦協助選舉的王鋒先生補選為委員，希望各委員投票決定；委員李志強詢問是否可以推薦其他人或通知居民讓有興趣居民參與；秘書符國光亦詢問其本人是否可以推薦他人？並提出可在下一次會議方作議決；主席黃寶通表示各委員均可以推薦他人，惟現在先議決是否先接納王鋒先生當委員；秘書符國光詢問究竟應如何推薦？為何要即時議決？可能其他委員心目中希望推薦其他人；委員李志強表示應留待下一次會議方作議決；主席黃寶通表示有關議程已在上次會議開始討論，可先議決是否接受。 記錄
- 司庫鄭偉民表示補選有很多方法，當然業主大會亦可，但剛在六月進行業主大會，現時是在管委會會議內選出，其他人亦有權作出推薦，只是一如主席及副主席兩 記錄

個職位，現時補選的委員亦需要在其後業主大會內正式選出，現只是希望盡快補回有十名委員的管委會，以便會務正常運作；經商議後，各出席委員以舉手投票決定王鋒先生補選為第六屆管理委員會委員，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、馮國泉、鄺偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏
反對	無

棄權：符國光、李志強

根據以上投票結果，以大多數委員贊成通過委任王鋒先生出任第六屆管理委員會委員。

## ii) 設立法團網頁

- 管業經理楊先生表示就上述事項，已取得 PGH 公司報價資料，該公司有服務其他屋苑如富景及富欣花園，而有關資料早前已提交各委員參閱，至於價格方面，該公司會收取一次性 \$2,500.00 服務收費，包括新聞發佈系統、網站設計及管理培訓等，另首年需支付 \$650.00 域名及 10GB 儲存空間費用，惟第二及第三年則會上調至每年 \$800.00，而該公司亦可提供一次過收取三年域名及儲存費用共 \$1,950.00，即共節省 \$300.00；委員李志強提出若一年後轉公司會否出現問題，管理公司表示一般轉至其他公司不會有大問題；委員羅惠屏提出其本人網友提出可以只收取數百元提供相關服務，但是以私人名義承接；楊經理表示根據其他屋苑經驗，如聘用 PGH 公司亦是開私人名的支票付款，因此不會有問題；分區經理張先生補充一般服務或購買項目，若該服務以私人名義提供，付款時直接開人名支票亦不會有問題，反而提醒若服務提供者是朋友或其他關係，應先作出申報。

記錄

- 主席黃寶通表示已上網查閱有關資料，有關之設計應能滿足本屋苑的要求，而早前經常有業主反映在大堂細看張貼的會議紀錄等資料較為困難，設立網站會比較方便；經商議後，各出席委員以舉手投票決定設立法團網站，有關結果如下：

記錄

贊成	黃寶通、馮國泉、鄺偉民、盧麗英、蘇耀德、李志強、羅惠屏
反對	無

棄權：符國光、林榮和

根據以上投票結果，以大多數委員贊成設立法團網站。委員羅惠屏表示會嘗試索取報價再在下次會議決定；副主席馮國泉詢問如服務公司倒閉了會否有問題？管理公司表示一般網站亦可能會寄存在其他第三方公司，就算服務公司出現問題亦應該沒有太大影響。

## iii) 法團戶口康樂基金撥回大廈戶口

記錄

主席黃寶通表示現時法團戶口有十四萬多，該款項是上屆管委會決定將舊衣回收的款項撥入康樂基金，而至今該筆款項只曾購買四台輪椅共六千元；經商議後，各出席委員一致贊成取消法團康樂基金，並將法團戶口康樂基金撥回大廈戶口，而往後舊衣回收所收到的款項亦會直接存入大廈戶口。

## iv) 加裝閉路電視鏡頭

記錄

- 主席黃寶通表示為防止外來車輛棄置泥頭雜物在本苑雜物站，增加雜物車支出，提出可考慮加裝閉路電視以作監察，應可避免有關情況，有問題時亦較容易追究，秘書符國光表示有關位置保安員應該能夠監察，是否有真正需要加裝？而安裝費用暫時亦不清楚；委員李志強詢問如錄到有問題時可如何追究？管理公司表示可考慮報警或將違規車牌加入黑名單，不再讓其進入本屋苑，有關雜物站主要是方

便居民更換傢俬，以免傢俬雜物棄置後梯，甚至阻塞走火通道，而現時每月清理雜物站的費用約四千多元。

司庫鄭偉民表示加裝閉路電視後可加強警告性，錄影資料可作為証據或將車牌列入黑名單，若安裝成本不高，其本人表示贊成；委員李志強表示可考慮用鐵欄或鐵鍊圍封雜物站，比較容易控制；秘書符國光提出這樣即時表決會太急切，應再研究安裝方法及有正式報價後再作決定，因為工程費用可能為數萬元，現在委員很難決定；主席黃寶通表示各委員可先議決意向再作報價；副主席馮國泉認為可先取得報價後再作決定。

記錄

管業經理楊先生表示如委員認為先報價後再決定，或決定意向後再報價均可，視乎管委會取向，以往的管委會兩種方式亦有採用；主席黃寶通表示既然很多委員認為先報價後方作議決，往後的工程或服務會先準備報價後方交管委會議決；楊經理補充若較大型的工程或需要登報招標的項目則必需先由管委員議決意向後始作安排。

管理公司

#### 四、管理處工作匯報

i) 保安公司已於 27/8/2013 進行員工培訓 '颱風注意事項' 課程。

記錄

ii) 有關滅蚊工作方面，現時安排滅蟲承辦商每月進行一次全屋苑滅蟲及兩次花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三及六放入蚊油。

記錄

iii) 有關維修項目方面，8 月份完成 12 座更換 3 吋食水減壓掣及閘掣、8 座及 16 座食水泵大修、2 座地下垃圾房更換 3 吋咸水減壓掣及維修 14 座 7 樓外牆紙皮石。

記錄

iv) 管理費追收資料：

記錄

2013 年 8 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/8/2013)：

類別	單位數目	金額
住宅	55	\$106,974.00
車場	8	\$8,986.00
商舖	1	\$1,446.00

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/8/2013)

類別	2013 年 8 月份入稟個案	金額	截至 2013 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	2	\$5,612.40	\$365,423.40/130	\$1,508.20/1
車場	0	0	\$0/0	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

v) 管業經理楊先生表示近月接到有業戶反映走廊擺放雜物問題，匯報將會考慮向多次勸告仍沒有改善的業戶發出律師信；司庫鄭偉民提出違例晒衣架及商舖佔用公眾地方問題亦需要處理。

管理公司

vi) 管理公司於席上提交更換天台發電機排氣喉計劃及外牆污水喉油漆計劃供各委員參考，並表示會按有關計劃進行。

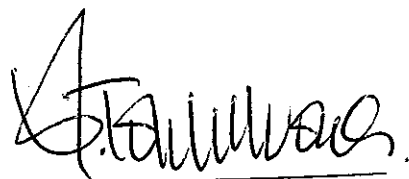
管理公司

## 五、其他事項

- i) 有關 PCCW 在屋苑申請光纖入屋方面，管理公司經了解安裝方式後其主要影響為在各層走廊天花加裝電線喉，影響外觀；秘書符國光詢問有關安裝是否會對屋苑現有系統構成影響？管理公司回覆據了解有關安裝為新增獨立光纖線，不會令現有公共天線或電話等系統構成影響；主席黃寶通表示將來很多如上網電視等對寬頻的要求增加，況且引入更多公司競爭可能會讓服務費用降低；各出席委員對有關安裝申請沒有其他意見，管理公司會先要求 PCCW 提交施工方法，工程進度及責任承擔等文件後始批准其開工。 管理公司
- ii) 有關 11 月 24 日屋苑旅行方面，已向區議會提交撥款贊助申請，另外，早前已就旅行索取了四間旅行社報價，經各委員考慮後，大多數委員贊成選用永東旅行社有限公司承接，每位團費為\$190.00。 記錄
- iii) 秘書符國光詢問童軍及粵曲班退款的跟進情況；管理公司表示童軍招募領袖方面，已草擬有關海報，將會交童軍負責人黃小姐參閱，至於多年前粵曲班結餘有\$2,623.00，將會以當時各學員的參加月數按比例攤分退款。 管理公司
- iv) 有關將法團辦公室側士多房改為活動室方面，管理公司曾安排則師視察，其表示初步入則連顧問費需要五至八萬左右，尚未包括結構工程師費用(如需要)；委員李志強詢問是否必須要聘請顧問去做？能否以小型工程或室內裝修的方式去做；管理公司表示一般改變用途並不屬於小型工程。

會議於晚上 11 時 05 分結束

下次會議暫定於 2013 年 11 月 13 日舉行



富榮花園業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 黃寶通