



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六屆管理委員會 第五次會議紀錄

日期：二零一四年一月九日（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)  
蘇耀德 先生 (委員)  
李志強 先生 (委員)  
羅惠屏 女士 (委員)  
王 鋒 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)  
吳德亮 先生 (副管業經理)  
何啓源 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)

列席業主  
陳德謙

缺席：林榮和 先生 (委員)(請假)

記錄：何啓源

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

### 一、通過第四次會議紀錄

經各委員商議及審視上次會議紀錄後，由副主席馮國泉動議及由秘書符國光和議通過第四次會議紀錄，各出席委員一致贊成。 記錄

(司庫鄭偉民於 20:41 出席)

### 二、簡述管委會曾接見地政總署解釋天橋保養維修責任

- 管業經理楊先生表示早前秘書符先生曾向民政處提出有關天橋的維修責任問題，得到民政處協助相約地政總署於去年 12 月 18 日在法團辦公室與管委會會面討論上述事宜，當日地政總署產業主任江季中先生表示根據本苑賣地條款，列明天橋之維修責任由富榮花園全體業主負責，但沒有提及業權問題；管委會考慮到清拆天橋會涉及龐大費用，因此重點希望修改地契將天橋的維修責任交還政府部門負責；地政總署表示修改地契會涉及很多政府部門，如：地政總署、路政署、運輸署、規劃署及民政事務署等，而修改地契涉及物業業主，而本苑業權分散，涉及數千個業主，但仍必須全體業主同意方可進行改契，此外，事件亦可能涉及補地價及改地契費用，由於涉及手續及程序繁複，地政總署會先與其他相關部門聯絡。 記錄
- 會面中有委員詢問修改地契之手續及程序，管理公司已去函地政總署江先生查詢，江先生回覆可行情況下會在下星期書面初步回覆進度。 記錄

### 三、商討及議決

#### i) 加裝閉路電視鏡頭(A、B 區垃圾站)

- 管業經理楊先生表示有關事項在上次會議後已再向多五間承辦商索取報價，有三間公司回覆，有關報價資料如下： 記錄

工程內容	承辦商	工程費用
提供人手及物料在 A、B 區雜物站加裝 2 支鏡頭 (Panasonic)，並以 G.I.喉分別接連至第 2 座及 B 區停車場收費處。	1. 錦興保安服務有限公司	\$15,500.00
	2. 佳達維修服務有限公司	\$16,800.00
	3. 新進達電子系統有限公司	\$17,000.00
	4. EC InfoTech Ltd.	\$18,900.00
	5. 誠佳服務有限公司	\$22,800.00
	6. 先達系統有限公司	\$40,000.00

(嘉利電業工程行有限公司、新意網科技服務有限公司、安樂機電設備有限公司及易達電子工程有限公司沒有回覆)

- 委員羅惠屏詢問有關保養問題；委員李志強詢問有關鏡頭的規格，是否高清標準；管理公司回覆上述工程有一年保養期，保養期滿後，會納入日常公共天線及保安系統保養範圍內，至於鏡頭方面，由於現時本苑所裝置的系統不支援高清，若加裝高清鏡頭需要更換其他錄影系統的儀器，因此是項加裝鏡頭並沒有高清方面的要求。 記錄
- 經各出席委員商議後，一致同意由 1.錦興保安服務有限公司承接 A、B 區垃圾站加裝閉路電視工程，工程費用為\$15,500.00。委員盧麗英詢問鏡頭是否有夜攝功能；管理公司表示經承辦商視察環境後，有關位置應有足夠光度，無需夜攝功能。 記錄

ii) 「慶祝母親節一天遊」申請區議會撥款

- 管理公司匯報由於區議會撥款申請於去年底截止，因此管委會早前已商議旅行的行程及日期時並已向區議會提交申請，行程方面包括啓德郵輪碼頭天台花園、李小龍展及大埔慈山寺等，午餐於雲泉仙館享用素菜，而晚餐則於流浮山，舉行為日期 2014 年 5 月 18 日，有關旅行券價格及細節會在 3 月中左右待區議會回覆申請後再落實。

記錄

- 有關旅行券的購買安排方面，主席黃寶通表示會沿用早前抽籤的方式，每戶最多認購 4 張，並建議管委會不預留旅行券供委員購買；委員李志強表示管委會舉辦的活動若沒有委員出席，感覺好像有點問題；經商議後，各出席委員以舉手投票形式決定會否預留一定數量旅行券供委員購買出席活動，有關投票結果如下：

記錄

贊成預留旅行券供委員購買	符國光、鄭偉民、羅惠屏、李志強
反對預留旅行券供委員購買	黃寶通、馮國泉、盧麗英、蘇耀德、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票反對預留旅行券供委員購買。委員羅惠屏詢問上述議決是否延續至管委會所舉辦的其他活動；秘書符國光表示除非管委會再作議決，否則是項決定會一直沿用本屆管委會所舉辦的活動。

iii) 屋宇署「強制驗窗計劃」承辦商

- 就上述計劃主席黃寶通表示早前曾去函屋宇署要求派員到屋苑向居民講解；管業經理楊先生日前已收到初步回覆，會再作跟進，並匯報已就強制驗窗事宜登報招標，公眾地方驗窗共有二十間承辦商回標，其中 17 間有報驗窗連維修的全包服務，工程費用由四萬七千多至二百二十多萬，有關資料如下：

記錄

投標承辦商	工程費用	投標承辦商	工程費用
1.天威工程(香港)有限公司	\$47,500.00	11.捷盈(香港)工程公司	\$456,000.00
2.環衛工程有限公司	\$55,200.00	12.新恒威建築工程公司	\$674,200.00
3.葉大永建築師有限公司	\$59,520.00	13.瑞禾建築工程有限公司	\$680,000.00
4.黃鄭建築師有限公司	\$60,400.00	14.信昌工程有限公司	\$682,000.00
5.協高建築有限公司	\$97,000.00	15.天怡建築師及測計師顧問有限公司	\$1,332,000.00
6.利達技術工程公司	\$182,520.00	16.裕基建築師有限公司	\$1,880,000.00
7.偉高工程顧問有限公司	\$182,800.00	17.郭駿建築師有限公司	\$2,200,000.00
8.百偉顧問有限公司	\$191,000.00	18.德信冷氣裝修水電鎖業工程公司	標書摘要未有填寫
9.啓信水喉電器工程	\$201,100.00	19.皇廷鋁窗維修防水工程公司	標書摘要未有填寫
10.怡星設計工程有限公司	\$209,400.00	20.香港(家居)維修服務有限公司	標書摘要未有填寫

- 委員李志強提出可考慮會見部份工程費用較低的承辦商；管業經理楊先生表示有關法例的實施較新，因此資料不多，各委員可在價格及其工程履歷去選擇承辦商，亦可考慮委員李先生的意見會見部份承辦商。

記錄

- 司庫鄭偉民表示同意管委員先會見部份承辦商，並提出在 2003 年曾有承辦商免費為全屋苑驗窗，惟結果很多住戶均需要另外付費維修，因此認為先會見承辦商，了解多一點關於驗窗服務及承辦商的處理方式；委員李志強認為回價太高的不用浪費時間見面，可考慮會見十萬元以下回標價的承辦商；經各委員商議後，管委會將安排 1 月 20 日晚上 8 時開始會見驗窗承辦商；委員羅惠屏詢問如承辦商到時無暇出席，會否取消其資格？主席黃寶通表示就算某承辦商當日未能出席，只是該承辦商失去各委員心目中的分數。

記錄

- 有關個別單位強制驗窗方面，管業經理楊先生表示早前已將回標的承辦商資料張貼大堂及派發各單位，惟接到有業戶表示太多承辦商難以選擇，並希望管理公司能協助業戶集體由一間承辦商進行，讓服務費得以下調，因此，日前已聯絡個別單位驗窗承辦商就集體驗窗報價，單位數量分別為 500 個以下，500 至 1000 個單位，1000 至 2000 個單位，2000 至 3000 個單位及 3000 個單位以上，其中已收到 7 間承辦商回覆，驗窗的價格為 200 元至 350 元，而驗窗及維修全包服務則由 460 元至 3300 元。記錄
- 委員蘇耀德表示全包比較合適；委員羅惠屏提出屋苑只為入伙十多年，大部份窗戶的狀況仍然理想，將驗窗及維修分為兩項較好一點；管業經理楊先生表示業戶如認為窗戶狀況良好，無需選擇全包的方式，但若個別業戶認為窗戶有較多損壞，亦可考慮嘗試全包服務，惟各委員亦可考慮會見有關承辦商時詢問其是否能承諾若驗窗後需維修而發出報價單後，業主認為價錢不合理想，可否不收取任何費用，如承辦商同意，對居民有較大的保障。記錄
- 秘書符國光表示可安排在 1 月 20 日一併會見個別單位驗窗承辦商；委員羅惠屏提出驗窗費用是否可由管理處代收；在完工後再向承辦商發放；管業經理楊先生表示若由管理處代收，若以每戶 200 元計算，金額過於龐大，存放方面需要考慮，倘若部份單位可能有維修項目，除檢查費外尚有維修費用需要收取，倒不如由業主直接向承辦商支付，亦可避免因工程時間太長而導致支票過期等問題。記錄
- 委員李志強認為管委會可代業主選擇承辦商進行公用部份驗窗工程，但其本人不贊成為業主選定一個承辦商集體驗窗，以免被業主質疑利益問題；秘書符國光表示不應選定一間承辦商，可在會見承辦商時盡量議價，其後將有關資料派發至各業戶，讓業戶自行選擇；主席黃寶通表示這只是統籌，亦不是為業主選擇承辦商，只是協助業戶集合資料供承辦商去聯絡，管委會不會有任何得益；副主席馮國泉同意只是集體議價，不應為業主選定承辦商；委員羅惠屏提出有業主反映資料太多，不懂得選擇，希望管委會能將範圍收窄，而承辦商如一次過有大量單位進行，應能提供較便宜的價格；委員盧麗英表示管委會可作出篩選，讓居民較易選擇。記錄
- 經各委員商議後，考慮到全包服務可能會出現其他爭拗，因此會循檢驗、報價維修的方向，並安排在 1 月 20 日會見公用部份及個別單位驗窗承辦商，時間會在晚上 8 時開始，每間承辦商會見時間約 15 分鐘；委員李志強提出可能有業主希望列席；秘書符國光表示如有太多業主在場，會見的時間很難控制，可透過資訊台直播予居民收看；副主席馮國泉提出管理公司可通告各業戶有關安排。管委會

#### 四、跟進天橋、球場及洗手間工程進度

- 管業經理楊先生表示洗手間承辦商已同意將保養期延長半年至 2014 年 7 月 17 日，而天橋及球場承辦商則只同意將所有項目保養期劃一延至 2014 年 2 月 4 日，而顧問公司提出可在保養期完結前安排與承辦商共同視察維修工程情況，以便承辦商可於保養期前知悉執修項目，經商議後，有關天橋及球場工程的視察會安排在 1 月 18 日上午 10 時 30 分進行。管委會  
管理公司

- 有關洗手間感應水龍頭發黑情況，管業經理楊先生表示由於保養期尚有半年，暫可管理公司再作觀察，而由於感應水龍頭較易損壞，早前顧問公司曾表示可要求承辦商更換為普通按掣式水龍頭，或在保養期完結前由承辦商提供一批按掣水龍頭供本苑自行替換；副主席馮國泉詢問早前巡查時發現球場有兩處地方不合標準及天橋腳掌生鏽的跟進情況；楊經理表示球場的兩處不合標準地方會作復修，天橋腳掌出現生鏽的位置，承辦商回覆已復修完成，此外，早前發現近太興橋頭位置有裂痕，承辦商視察後表示可以進行復修，惟有關裂痕可能是沉降所造成，修葺後數月可能會再次出現；秘書符國光表示若証實是沉降做成，可能是高鐵工程所引致，應向港鐵公司反映；委員王鋒希望管理公司可提供清單在 1 月 18 日與承辦商巡視工程時作參考。

## 五、司庫檢討屋苑財務狀況

- 司庫鄭偉民匯報截至二零一三年十月底屋苑結餘及儲備金合共為\$17,735,953.93，管理費按金為\$7,777,977.00，公共水電錶按金為\$1,198,722.00，屋苑資產合共為\$26,712,652.93；管業經理楊先生表示由於去年最低工資實施，在 8 月份起保安及清潔新合約亦已上調，而近數月開始有園藝保養的支出，在未有計算額外工程下，每月約有七至八萬元的赤字，根據推算，到 2014 年 6 月底，住宅的赤字會超越五百萬，車場的赤字達五十萬，惟商舖及幼稚園由於管理項目及支出較少，尤其在清潔及保安人手方面，因此，來年仍可保持有盈餘。 記錄

- 司庫鄭偉民表示由於上屆管委會有大型維修費用支出，因此 2013 年 10 月接手時已有二百多萬赤字，惟其本人亦希望下一個財政年度能盡量維持不加管理費，提出由儲備金撥出五百萬至日常營運，當然來年的儲備會減少，其實現時銀行息率極低，反而通脹按年卻在三、四個百份點以上，儲錢在銀行反而會蝕通脹；委員蘇耀德表示既然已有赤字，應如何填回；主席黃寶通表示司庫的意見是在下一個財政年度在儲備撥入一定金額至日常營運以抵銷有關赤字；楊經理表示只是賬面上撥出作日常營運，並不表示一定需要動用銀行的定期存款。 記錄

- 司庫鄭偉民表示現時每月管理費收入約二百五十萬，但支出超過收入，因此除加管理費外便只有在儲備金撥出，減輕增加管理費的壓力；委員李志強詢問現時已有多個月赤字，究竟錢在那處支出；管業經理表示有足夠流動資金，足以支付一個多月的管理開支；委員盧麗英詢問撥出五百萬可維持多久；司庫鄭偉民表示其實有很多支出在未到期前不用找數，因此未必需要動用現有的定期存款，只是賬面上的調動；委員符國光表示現時調動有關資金，應該要想辦法撥回；主席黃寶通表示導致現時的赤字主因是上屆管委會進行了數項大型維修，在一般帳戶內支出了一千多萬，其實這一千多萬當時便應在儲備金支出，現在只是合理地將部份儲備撥回五百萬至日常營運；經商議後，以舉手投票決定將儲備金內五百萬撥入日常營運賬目內，有關投票結果如下： 記錄

贊成	黃寶通、馮國泉、鄭偉民、盧麗英、蘇耀德、羅惠屏、王鋒
反對	無

棄權：符國光、李志強

根據以上投票結果，以大多數委員贊成將五百萬儲備金撥入日常營運賬目內。

## 六、匯報屋苑保安及清潔事宜

- 主席黃寶通表示接到有業主來電表示第五、六座大樓及公眾地方的清潔欠佳，並詢問農曆新年清潔大做的情況，此外，特此呼籲各業戶如有投訴或反映屋苑事宜可直接致電管理處或使用各座的意見箱。 記錄
- 管理公司匯報日前與保安公司會面討論冬防注意事項，保安公司在去年 12 月底進行有關冬防措施的培訓課程，並向保安公司反映夜更缺勤情況，此外，管理公司在夜巡時亦發現保安員有欠精神及部份不在崗位情況，會要求即時作出改善。 記錄
- 有關清潔方面，管理公司農曆新年的清潔大做工作已在進行中，包括用洗地機清洗各層走廊及大洗大堂門外石米地等，惟大洗走廊方面由於清潔公司未能做到每日進行兩座，以致出現延誤，稍後將會發通告通知個別座數及補回清洗工作；清潔公司在 12 月份完成清洗 A、B 區停車場，而由 2014 年 1 月 10 日起晚上收集家居垃圾時間更改為晚上 8：30，至於滅蚊工作方面，現時會安排滅蟲公司每月進行一次全屋苑滅蟲及兩次噴霧式滅蚊，各渠口則由清潔公司逢星期三及六放入蚊油。 記錄
- 委員蘇耀德表示經常發現夜更保安當值時睡覺，並提醒保安員必須要加強警覺；委員李志強詢問保安及清潔的人手變動是否需經管理公司；秘書符國光表示保安及清潔公司的人手調動，管委會及管理公司一般均不會介入，只要達到一定標準之工作表現及要求提供足夠人手；委員王鋒表示不滿夜更保安的表現，早前跟委員蘇先生凌晨三時巡查時，A、B 區大地不見有人當值，24 小時通道及太興更亭更未見保安看守，此外，更發現部份設備房沒有上鎖，堆滿雜物枱椅；秘書符國光表示上述問題已在日前跟保安及清潔公司會議時向其反映，此外，其本人並發現近日的清潔狀況較差；管理公司表示可能部份設備房的鎖損壞，將會盡快維修及清走雜物。 管理公司

## 七、屋苑維修事項報告

- 管理公司匯報在去年 11 月、12 月份已完成第 3 及 13 座 A、K 單位更換污水紅筒、第 1 座地下更換 10 吋地底總食水喉、第 16 座天台食水加壓泵更換摩打、第 10 座地下缸更換 4 吋波確，維修部已完成更換第 1、4、5、12 及 16 座發電機排氣喉，本月將會更換多三座，而 B 區停車場底的部份花槽已鋪上石春，此外，由於第 10 座的行人路上蓋出現生鏽及漏水，已進行除鏽及鋪上英泥測試效果；主席黃寶通詢問更換排氣喉的費用；管理公司回覆每座材料約需二千多元。 記錄

## 八、其他事項

- 委員李志強提出現在已沒有維修小組，詢問若有緊急工程需要進行會如何處理；主席黃寶通表示若有緊急工程進行，可先知會主席、副主席、秘書或司庫；秘書符國光要求管理公司工程部稍後提交今年屋苑維修計劃。 管理公司

- 管理公司表示港台電視(RCTV)將在本月開始提供三個本地免費數碼電視頻道，近來管理公司亦接到不少業戶查詢，因此早前已向公共天線保養商查詢及索取資料，保養商表示需要加裝頻道放大器在本苑三套天線系統內(一套住宅，兩套商舖)，工程費用為\$14,400.00，各業戶可使用機頂盒或內置解碼器電視接收有關頻道，惟有線電視/寬頻客戶由於屬有線獨立系統，管理公司已聯絡該公司，各出席委員對以上安裝沒有其他意見。
- 司庫鄭偉民反映商舖違例擺放及住戶加裝晒衣架的跟進情況；管理公司表示已向三間於公眾地方擺放貨物的商戶發律師信，部份已有改善；秘書符國光提出若情況未有改善可再向有關商戶發律師信；管理公司表示顧問律師費用每年包括律師信限額為 10 封，會在限額內進行，而由於顧問律師即將約滿，各委員可在下次會議討論有關事宜。
- 委員王鋒提出現時屋苑的赤字是上屆管委會進行多項工程所引致，應該將實情通告各業戶；主席黃寶通表示屋苑網站及 Facebook 專頁會在本月 11 日啓用，稍後可將有關內容放入。
- 秘書符國光表示本苑童軍已經 6 年沒有集會，招請團長的通告亦已張貼多時，若其再沒有確實回覆，可在下次會議討論是否繼續保留屋苑童軍旅團。

會議於晚上 11 時結束。



富榮花園業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 黃寶通