

富榮花園業主立案法團第六屆管理委員會 第六次會議紀錄

日期：二零一四年三月十二日（星期三）

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)

警衛國際有限公司

李永昌 先生
石進興 先生
謝佑昌 先生

缺席：王 鋒 先生 (委員)

新恆基環境美化有限公司

莫志輝 先生
陳偉光 先生

列席業主

陳德謙

記錄：何啟源

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

一、會見保安承辦商

- 秘書符國光表示近兩月夜更保安的缺勤情況非常嚴重；保安公司表示最近公司已加強招聘行動，日內將會有新隊員加入，早前由於適逢農曆新年，招聘十分困難，加上有隊員突然請假而導致有比較多的缺勤情況出現，此外，重申公司十分重視富榮花園的合約，會全力改善；主席黃寶通詢問缺勤通常是甚麼崗位，希望保安公司盡快減少缺勤情況；保安公司表示缺人通常是夜更外圍巡邏，並承諾盡快改善。 保安公司
- 秘書符國光表示若保安公司在工作上遇上困難，可向管理公司反映，如有需要管理公司會向管委會提出，並提醒夜更保安員必須打醒精神，此外，近月發現有很多人在雜物站拾荒，保安公司必須加強勸喻；委員羅惠屏表示有很多人在屋苑範圍內吸煙，並曾見到有懷疑非本苑居民使用球場；管業經理楊先生表示早前已完成安裝 A、B 區垃圾站的閉路電視工程，保安公司須提醒有關保安員留意，若有發現必須即時勸阻；保安公司表會加強跟進苑內吸煙問題及抽查球場使用者。 保安公司

(司庫鄭偉民於 20:50 出席)

二、會見清潔承辦商

- 清潔公司表示本月份開始由科文陳偉光接手本苑清潔事務，陳先生有多年工作經驗，並曾在大型住宅服務；秘書符國光問陳偉光先生現時與清潔工人溝通方面有沒有問題，並表示近日發現清潔工人潮濕天氣以濕地拖抹大堂，更關上風扇，使大堂更濕滑，其實在潮濕天氣時應用乾地拖，並開啟風扇，讓地下保持乾爽。 清潔公司
- 管業經理楊先生表示清潔夜班負責收集垃圾之員工經常出現缺勤情況，曾接到有住客反映晚上沒有收集垃圾，可能因部份工人需要一更二小時內收集兩座的垃圾，在急趕下有漏做情況發生；清潔工司表示雖然早前管委會已容許其提早收集垃圾，但該更份只有兩小時的工資，招聘上仍出現困難，因為較少工人願意從事只返兩小時的工作，故此提出希望將該更份由兩小時改為三小時，每名工人負責兩座，價格亦可按比例下調，這樣應能改善人手短缺問題；委員李志強表示清潔公司進場已經四年，不應該在這時候才提出工人編制上的問題，這樣很影響管委會對清潔公司的信心，且上述方式工人在收集第二座時會太夜，影響居民日常作息；秘書符國光表示人手編制是合約中訂明，清潔公司在回標時應衡量是不是能提供足夠人手當值，這樣的建議管委會難以接受。 記錄
- 管理公司表示近月清潔方面的問題大多關於公眾洗手間；清潔公司表示新科文進場後已進行兩次大做工作，情況已有改善，至於其他清潔編排的建議，會在稍後提交管理公司；委員羅惠屏提醒各座的行人路上蓋及天井位置必須加強清理；清潔公司回覆稍後會向管理公司提交加強清理的方案；委員李志強提醒清潔工人爬高時必須注意安全；主席黃寶通表示可能有工人收集兩座垃圾比較急趕，有拖桶及發出過大聲響情況。 清潔公司

三、通過第五次會議記錄

經各委員審閱後，由副主席馮國泉動議及委員李志強和議通過第五次會議記錄，各出席委員一致贊成。 記錄

四、匯報地政總署回覆天橋保養維修責任

- 管業經理楊先生匯報月前已由主席代表管委會致函地政總署提出將本苑天橋的保養及維修責任交回政府部門，而該署已於二月十九日初步回覆運輸署及路政署均無意收回本苑天橋的管理維修；秘書符國光表示可在下次業主大會向居民交代事件，讓居民得知跟進情況；委員李志強提出管委會可向區議員求助；楊經理表示上屆管委會曾向本區議員尋求協助，當時本區議員亦曾相約地政總署、民政事務處及相關部門作出討論，惟最終亦未有結果；主席黃寶通表示會否有記錄，如有，可以作為參考資料。 記錄
- 委員羅惠屏表示由於清拆天橋會涉及龐大金額，因此管委會應將天橋的管理維修責任交回政府定為長期目標，直至爭取成功為止，並每九個月向有關政府部門發信；秘書符國光表示同意不斷向政府部門反映，並在下次業主大會中向居民交代，在會見時地政總署時江先生曾表示如修改公契需要所有業主簽名同意，因此要讓多些業主知悉；各出席委員一致贊成將天橋的管理維修責任交回政府定為管委會的長期目標，直至爭取成功為止。 記錄
- 經各委員商議後，各出席委員一致同意就事件向本區議員求助，且在下次業主大會向業主交代跟進情況，此外，每九個月會去信有關政府部門反映。 管理公司

五、商討及議決事項

i) 開源節流計劃

- 管業經理楊先生早前已向各委員提交本苑的開源節源可行性建議，有關收入方面，上落客貨區的逾時泊車手續費建議由\$40 半小時增加到\$50，另有其他建議方案為收取入閘費，減少或取消半小時的免費時間，均能幫助增加屋苑收入，有關各項補領証件的收費，建議補領泊車證一套由\$30 增加至\$50，業主證由\$30 增至\$40，電腦卡由\$100 增加\$120，鬆車牌則收取\$50 手續費，而燈箱廣告方面，可考慮劃出部份位置供本苑商戶租用；球場現時是免費借用，各委員可考慮收取借場費或燈光費；現時本苑商戶每年享有三次免費派發傳單，可考慮改為收費形式或考慮外來商戶以收費方式派發傳單，而商戶如需要管理公司發出信件向食環署或衛生署證明洗手間的使用權作申請牌照之用，以往沒有任何收費，建議可收取\$5000 的行政手續費。 記錄
- 有關減省支出方面，管業經理楊先生表示可跟承辦商合作推行更換節能光管計劃，管理公司早前已將有關資料提交各委員參閱，計劃包括更換長時間開啟的照明如行人路上蓋、走廊蝴蝶管、出路燈、大堂燈及燈座，而後梯及車場則只會更換光管，預算每月節省十二萬電費，但需與承辦商拆賬，屋苑除可節省部份電費外，亦可在合約期內省回更換燈胆及燈具之費用，此外，管理公司提出可將中班清潔工，由現時七名減為五至六名，每更每月可節六千多元；委員李志強表示現時的清潔效果已不太理想，不應考慮減省清潔人手。 記錄
- 有關上落客貨區收費方面，秘書符國光表示可考慮取消三十分鐘免費，現在使用上落客貨區很多是本苑商戶的送貨車輛，其認為應該豁免；委員李志強表示贊成收取入閘費，以其所知除一般公屋外，大部份地方車輛入場均有收費；司庫鄭偉民表示擔心增加入閘費這收費項目後對行政支出有所增加，這樣便得不償失；管理公司表示若各委員同意收取入閘費，需考慮是否有豁免車輛及種類；委員李志強表示住宅 記錄

跟商戶均是本苑業戶，應該劃一執行；分區經理張先生表示有很多工廈均有收取入閘費，但住宅由於有更多車種，分類比較困難，因此建議可考慮減少免費停泊時間，既增加車位流動性又可增加收入；最後，各委員認為車輛設入閘費須詳細討論，因此擱置在下次再作討論。

- 經商議後，各委員以舉手投票決定上調逾時泊車手續費至首半小時\$50 及後每小時\$100，有關投票結果如下： 管理公司

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	符國光

棄權：李志強

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票通過上調逾時泊車手續費至首半小時\$50 及後每小時\$100。

- 有關提高補領證件行政費用，包括車證每套\$50，業主證\$40 及電腦車卡\$120，以舉手投票決定，有關投票結果如下： 管理公司

贊成	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏
反對	無

棄權：鄺偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票通過上調補領證件行政手續費。

- 管理公司表示以往車主換車髹車牌方面沒有收費，提出可收取手續費以增加收入；委員李志強提出髹車牌需要人手及物料，提議收\$100；經商議後，以舉手投票決定車主更換車輛髹地下車牌的手續費，有關投票結果如下： 管理公司

髹車牌收費	投票贊成委員
\$100	黃寶通、李志強
\$50	馮國泉、符國光、鄺偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成髹地下車牌的手續費為\$50。

- 有關撥出外牆位置讓本苑商戶租用裝置廣告燈箱方面，各出席委員一致同意進行；管理公司
管理公司會向屋宇署查詢於屋苑外牆位置新增廣告燈箱事宜。 管理公司

- 有關借用球場的收費建議，秘書符國光提出除網球場晚上有使用者方會開啟照明外，其他球場均貼近行人路，一般晚上會定時開啟，因此建議收取網球場開燈費；委員李志強表示晚上所有球場均有亮燈，應全部球場都收取費用；經商議後，各出席委員以舉手投票決定本苑網球場在晚上六時後徵收開燈費\$100，有關投票結果如下： 管理公司

贊成	黃寶通、馮國泉、符國光、鄺偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏
反對	李志強

根據以上投票結果，各出席委員以過半票贊成網球場於晚上六時起借用需支付\$100 開燈費。

- 各出席委員以舉手投票決定籃球場晚上六時後徵收開燈費，有關投票結果如下： 記錄

贊成	蘇耀德、羅惠屏
反對	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、李志強

棄權：鄭偉民、林榮和

根據以上投票結果，以過半數委員反對籃球場徵收開燈費，故仍維持免費借用。

- 各出席委員以舉手投票決定足球場晚上六時後徵收開燈費，有關投票結果如下： 記錄

贊成	蘇耀德、林榮和、羅惠屏
反對	黃寶通、符國光、李志強、盧麗英

棄權：馮國泉、鄭偉民

根據以上投票結果，由於未能有過半數決議通過，故只能維持足球場開燈免費借用。

- 有關屋苑商戶每年享有三次免費派傳單入信箱更改為收費模式，以舉手投票決定，有關投票結果如下： 記錄

贊成	黃寶通、鄭偉民
反對	馮國泉、符國光、李志強、盧麗英

棄權：林榮和、蘇耀德、羅惠屏

根據以上投票結果，由於未能有過半數決議通過本苑商戶派發傳單改為收費模式，故本苑商戶仍然維持每年享有三次免費派傳單。

- 以往外來商戶不得在屋苑派傳單，管理公司提議可收費代派以增加收入；經商議後，管理公司每次定額收費為四千元，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、符國光、鄭偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏
反對	黃寶通、李志強

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成接受外來商戶申請派傳單入住戶信箱，定額收費為四千元。

- 以舉手投票決定收取商舖洗手間證明信行政手續費五千元，有關投票結果如下： 管理公司

贊成	黃寶通、馮國泉、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏
反對	無

棄權：符國光、鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成收取商舖洗手間證明信行政手續費五千元。

- 有關節能裝置計劃方面，委員李志強表示可由管理公司約數間承辦商與管委會商議；分區經理張先生表示這些節能計劃除可減省電費支出外，亦可減免了更換燈具的費用，各出席委員一致同意推行有關節能計劃。管理公司會邀請數間承辦商安排與管委會見。 管理公司

ii) 聘請法團顧問律師

管理公司

管業經理楊先生表示法團顧問律師合約將於四月中到期，早前已邀請律師行報價，惟至今只有兩間回覆；秘書符國光表示現只有兩間報價，各委員難以選擇；楊經理表示會再繼續邀請報價供管委會在下次會議商討。

iii) 確認公用地方驗窗承辦商

管委會於 1 月 20 日會見部份公用地方及個別單位強制驗窗服務承辦商，會面中部份承辦商已調低價格，而公用地方之全包服務方面，有關資料如下：

	投標承辦商		工程費用(\$)	會見後下調工程費用(\$)
1.	葉大永建築師有限公司	有出席會見	\$59,520.00	\$56,544.00
2.	黃鄭建築師有限公司		\$60,400.00	沒有下調
3.	協高建築有限公司		\$97,000.00	\$87,000.00
4.	環衛工程有限公司	放棄是次投標		
5.	天威工程(香港)有限公司	放棄是次投標		

各出席委員一致贊成通過由葉大永建築師有限公司承接本苑公用地方強制驗窗全包服務，工程金額為\$56,544.00。

iv) 「慶祝母親節一天遊」旅行

管理公司滙報上述旅行定於 5 月 18 日（星期日）舉行，名額為五車，行程方面包括：啟德郵輪碼頭、沙頭角禁區及李小龍展等，包兩餐，並已得到區議會撥款贊助\$17,730，有關旅行報價資料如下：

	旅行社	價格
1.	永東旅行社有限公司	\$208/位
2.	新光國際旅遊有限公司	\$210/位
3.	油麻地旅遊有限公司	\$218/位
4.	永安旅遊	\$225/位
5.	陽光旅遊有限公司	\$238/位

各出席委員一致同意是次旅行活動由永東旅行社有限公司承包，每位費用為\$208.00；旅行券在扣除贊助後，每張發售價為\$150，售賣方法會沿用上次抽籤購買的方式，每戶限購四張。

v) 確認天橋及球場之遺漏工程

- 管業經理楊先生表示在一月底接到「拜雅」書面通知，要求管委會及管理公司確認天橋及球場現有的遺漏工程項目，隨後承辦商便會安排工人到場進行執漏工作，而其中第 8 項是關於 920 車位天花有濕氣，但最近再視察時沒有發現滲漏，由於該處對上為花槽位置，「拜雅」表示有關位置雖非球場滲水，但仍可通知承辦商到場進行「打針」；委員羅惠屏提出維修天橋的合約訂明髹油前必起清底油，惟其本人懷疑承辦商沒有跟足去做；經商議後，各出席委員對確認書沒有其他意見，主席及管理公司均同意確認執漏項目後回覆「拜雅」，以便通知承辦商進行執漏工作。

管理公司

- 主席黃寶通表示洗手間工程的用料很差，保固期未過已出現很多損壞項目；管業經理楊先生表示稍後會通知「拜雅」及承辦商共同視察並確認執漏項目。

管理公司

六、 管理公司滙報

- 有關保安方面，屋苑大門密碼已於 23/1/2014 更改，2014 年 2 月 18 日進行員工培訓課程：執行冬防措施事宜。

記錄

- 有關滅蚊工作，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

- 有關維修方面，在 1、2 月份已完成，第 2、17 座天台更換食水加壓泵起動掣，第 3 座地下 A、K 室更換 4 吋、6 吋污水紅筒，第 2 座地下 K 室更換 6 吋污水紅筒，第 1、2 及 3 座污水喉髹漆，第 13、17 座更換發電機排氣喉及已完成維修第 4 座大門側消防地下閘掣。

記錄

- 管理費追收資料：

記錄

2014 年 2 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 24/2/2014)：

類別	單位數目	金額
住宅	41	\$76,360.00
車場	8	\$7,540.00
商舖	3	\$7,908.00

入稟小額錢債審裁處資料(截至 28/2/2014)

類別	2013 年 12 月份 入稟個案	金額	截至 2014 年 2 月底 入稟追討管理費餘額/個案	2 月份收回 管理費金額/個案
住宅	3	\$9,962.70	\$393,854.90/140	\$29,117.60/16
車場	0	0	\$0/0	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

- 管業經理楊先生表示屋苑部份保養合約，包括：升降機保養、消防系統保養、對講機及天線保養、發電機保養、水泵系統保養、清洗水缸及保險，將於 5 月 31 日到期；經商議後上述保養及服務合約連同核數服務將會登報進行招標程序，刊登東方日報一日，各項標書行政手續費為\$500，而保險及核數師則免收行政手續費，各出席委員一致同意；委員李志強要求管理公司為現有保養商作出評價，以便委員參考；管業經理楊先生回覆部份與管理公司有直接關係的承辦商不宜由管理公司評價，至於其他承辦商則沒有問題。

管理公司

七、其他事項

- 管業經理楊先生提出接到有業戶建議翻髹所有升降機外門，另有意見希望能集體翻髹各座信箱，並滙報 A、B 區垃圾站的閉路電視系統已完成安裝，將會在有關位置加貼告示警告違例人士。

記錄

- 秘書符國光提醒各委員在討論及決定各項合約前，如有需要應利益申報，此外，現時法團所舉辦的活動如有小童參與，必須填寫家長同意書。

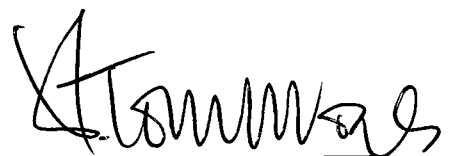
記錄

- 管理公司滙報屋苑已完成加裝設備接收香港電台電視（31, 32, 33 台），但接到有線電視用戶反映未能接收，早前已向該公司交涉，其回覆必須支付六千元接駁費方會安裝，由於管理公司認為收費不合理，日前已去信通訊事務管理局尋求協助。

管理公司

會議於晚上 11 時正結束。

下次會議暫定於 2014 年 5 月 8 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