



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 第八次會議紀錄

日期：二零一四年七月二十三日（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)

鄺偉民 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

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)

列席業主

高義來

缺席：林榮和 先生 (委員) (請假)

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、李志強、羅惠屏、王鋒

一、會見富榮花園童軍負責人

- 主席黃寶通表示童軍負責人黃小姐早前回覆無暇出席是次會議；秘書符國光表示上次會議已希望會見黃小姐討論屋苑童軍事宜，一直拖了六個月，而年初管理公司已張貼招收童軍的通告，詢問現時的收生情況；管理公司表示至今暫有十名參加者，惟黃小姐表示需有 12 人方能開團；秘書符國光提出一般新旅團才需要 12 人，由於本苑旅團已運作多年，不需要足 12 人才開始集會，如果沒有集會出現，很難再招其他業戶參加，而本苑旅團已近六年沒有集會；委員李志強表示管委會約見也不出席，如黃小姐真的工作繁忙，可考慮更換負責人。

記錄

- 秘書符國光表示旅團根本不應六年沒有活動仍然繼續存在，況且童軍有物資放在本苑，建議可註銷童軍旅團，再考慮引入其他制服團體如航空少年團，及紅十字會等讓居民參加，委員盧麗英表示同意註銷童軍旅團，因為不應拖延太久沒有活動；主席黃寶通表示是次會議是會見童軍負責人商討有關事務，因此不應在是次會議中作出議決，而其本人亦接到有居民反映成立一個旅團並不簡單，若情況容許應予保留；由秘書符國光動議及由副主席馮國泉和議下次會議決定是否註銷本苑童軍旅團。

記錄

二、通過上次會議記錄

- 經各委員審閱上次會議記錄後，由委員李志強動議及由委員羅惠屏和議通過第七次會議記錄，各出席委員一致同意。

記錄

(司庫鄭偉民於 20:40 出席)

三、商討及議決事項

i) 業主周年大會日期細節

- 主席黃寶通提出業主大會在 8 月 31 日舉行；管業經理楊先生表示如選擇在上述日期舉行業主大會，各委員需要考慮翌日為開學日，當日會議時間可考慮提早舉行，配合家長為子女準備開學及避免影響學童休息；司庫鄭偉民表示根據上次業主大會時民政署的指引，必須要有足夠出席業主人數方可進行投票，如等待時間太長，業主可能會不耐煩甚至離開，因此認為等候時間不應太長。

記錄

- 管業經理楊先生表示是次議程包括：議決核數師，管委會匯報、補選委員及儲備金回撥等；秘書符國光表示如希望避免影響翌日開學的話，亦可考慮 8 月 30 日舉行；委員羅惠屏表示業主大會一般在星期日召開比較合適；經各委員商議後，各出席委員均同意業主周年大會將於 2014 年 8 月 31 日舉行，而時間方面，則以舉手投票決定，有關投票結果如下：

記錄

時間	投票贊成委員
1.下午 4 時開始，等待至下午 6 時	黃寶通、符國光、盧麗英、羅惠屏
2.下午 3 時 30 分開始，等待至下午 5 時 30 分	馮國泉、王鋒

棄權：鄭偉民、李志強

未出席：蘇耀德

根據以上投票結果，各出席委員以多數通過業主周年大會時間為下午 4 時開始登記，等待至下午 6 時。

- 經各委員商議後，業主周年大會的細節如下：

日期：2014 年 8 月 31 日

開始登記時間：下午 4 時

邀請嘉賓/人士：油尖旺民政署代表，警民關係科及法團顧問律師

業主大會將於下午 4 時開始接受登記，至有足夠業主人數出席(即總業主人數 10%)會議隨即開始，若等待下午 6 時仍未有法定人數出席即宣佈流會。

(委員蘇耀德於 21:00 出席)

ii) 參與“零投資”燈具節能方案

- 管委會早前已會見照明系統節能計劃承辦商，有關資料如下：

	Grandy(宏達)	Tomi Fuji(富滕)	JEC(怡和)
估計每年節省電費	1,648,483.08	1,423,429.92	1,611,191.76
每月節省電費	137,373.59	118,619.16	134,265.98
承辦商每月收取服務費(比率)	98,908.98(72%)	94,895.32(80%)	107,412.78(80%)
屋苑每月節能收益(比率)	38,464.61(28%)	23,723.84(20%)	26,853.20(20%)
合約年期	5 年	4 年	5 年
按金	無需支付按金	4 個月按金+1 個月上期	無需支付按金
施工期	約 2 個月	約 2-3 個月	約半年
提供備用物料	1%	2%	1-2%

- 管理公司表示表列是以要求更換之數量作計算及比較，包括蝴蝶管 3602 支，出路燈 840 支，5 呎光管 302 支，4 呎光管 2056 支，2 呎光管 269 支及筷子管 892 支，共 7961 支，計劃中走廊蝴蝶管、出路燈箱、行人路上蓋及大堂筷子管會連支架更換，其他車場及後梯等室內光管則只更換 LED 光管。而 Grandy 建議所有行人路上蓋用 4 呎光管，光度維持，維修保養費用及用電量均可減低。

- 委員李志強詢問三間承辦商所提供的燈具是否一樣及有關之計算方法；管理公司表示三間承辦商所提供燈具牌子均不相同，市面上應沒有出售，但由於有關燈具均是標準插頭，合約期間後的維修及更換均不成問題，而三間公司是計算安裝後所節省的電費差價分賬形式，會見時 Grandy 表示會安裝分錶去計算。經商議後，各出席委員以舉手投票決定“零投資”燈具節能方案承辦商，有關資料如下：

承辦商	投票贊成委員
1. Grandy (宏達)	黃寶通、馮國泉、符國光、鄭偉民、羅惠屏、盧麗英、王鋒
2. Tomi Fuji (富滕)	無
3. JEC (怡和)	無

棄權：蘇耀德、李志強

根據以上投票結果，各出席委員以大多數贊成聘請 1. Grandy 宏達環保科技有限公司進行本苑燈具節能計劃。

iii) 車輛通道加裝閉路電視鏡頭

- 委員李志強詢問為何需要加裝閉路電視鏡頭，加裝後能否加強屋苑的保安效果？其本人相信就算加裝後亦不會讓居民比較安心；秘書符國光表示近月保安公司缺勤非常嚴重，4 月缺 44 更，5 月缺 72 更，6 月缺 73，而 7 月至今亦缺 17 更，加裝閉路電視鏡頭可稍補保安公司因缺勤令大地經常沒有保安員當值的情況；委員羅惠屏表

示由於屋苑是開放式設計，日間亦有很多閒雜人等進出，加裝後可讓居民比較安心。

- 委員李志強表示早前管委會已通過兩區雜物站加裝閉路電視，其本人相信仍有人亂棄雜物，效果不理想；管業經理楊先生表現自從加裝閉路電視及配合圍封，並制訂限時開放的制度後，雜物明顯減少，而加裝閉路電視的作用是當發生事件時，閉路電視可提供證據讓屋苑及警方作出跟進；副主席馮國泉表示在無事發生時閉路電視好像沒有用，但有事故發生時卻能提供證據；委員盧麗英表示屋苑是開放式，同意加多一點閉路電視設備；秘書符國光表示保安公司近半年的缺勤扣款有二十八萬多，足夠支付是次安裝費用有餘。

記錄

- 管理公司在席上簡述加裝 7 支閉路電視鏡頭資料如下：

鏡頭型號：Samsung SCO-2080RP(夜視連支架)

安裝位置：a) 第 4 座大堂入口側，攝錄 A 區行人入口，訊號接 4 座

b) 第 8 座近 D 單位，攝錄 B 區行人入口，訊號接 8 座

c) 第 9 座近 J 單位，攝錄 9 至 11 座行人路，訊號接 9 座

d) 第 11 座近 J 單位，攝錄 9 至 11 座行人路，訊號接 11 座

e) 第 13 座近 J 單位，攝錄 13 至 15 座行人路，訊號接 13 座

f) 第 15 座近 J 單位，攝錄 13 至 15 座行人路，訊號接 15 座

g) 第 13 座近 F 單位，攝錄 B 區車路，訊號接 13 座

	承辦商	工程費用
1.	EC InfoTech Ltd.	\$49,500.00
2.	佳達維修服務有限公司	\$50,000.00
3.	新進達電子系統有限公司	\$56,000.00
4.	錦興保安服務有限公司	\$66,360.00
5.	環衛工程有限公司	\$74,000.00
6.	永豐工程發展有限公司	\$169,000.00

註：誠佳服務有限公司、先達系統有限公司、新意網科技服務有限公司及嘉利電業工程行有限公司共 4 間沒有回覆報價。

經商議後，各出席委員一致同意 1. EC InfoTech Ltd. 承辦是次加裝閉路電視鏡頭工程，工程費用為\$49,500.00。

記錄

iv) 設立士多房租借予裝修單位

- 管業經理楊先生表示早前已草擬及派發上述申請書及條款供各委員參閱，而主要的規則包括申請人必須為已申請裝修之單位；需要在兩日前申請借用士多房，並需支付費用及按金，借用期最長兩個月，不得續借，交還時會發還接金，惟不足一個月亦會當一個月借用費計；士多房只是存放傢俬雜物，不得存放危險或易燃物品，而管理處及法團不會代為看管物品，如有遺失或損壞均不會負責；士多房只是存放用途不可加裝或使用電器裝置。現時屋苑內可供使用的士多房 A 區有一間，B 區有兩間，有關房口先原先存放管理處物料，可將其轉移至 A 區停車場 M 層。

記錄

- 委員李志強提出只有三間士多房，卻需提供予四千戶借用，詢問商舖是否可以借用？亦可能會有業主假借裝修之名而借用士多房作存放貨物之用，而輪侯方面亦會出現問題，以現時數十個單位裝修，三間士多房根本不足應用，因此不同意；秘書符國光詢問士多房是否有保險及符合消防條例；副主席馮國泉表示有關構思是好的，可方便居民，惟先解決各項技術性問題；委員蘇耀德表示如有業戶放入違禁品要如何處理？管

記錄

業經理楊先生表示業戶借用時需簽署借用協議，協議內已有免責條款，惟若涉及法律問題，最終仍須法庭判決。

- 主席黃寶通表示這方案只是希望方便居民裝修時有地方存放傢俬雜物，有關草擬之條款及協議亦是參考房署及其他屋苑，如有違規可即時終止，早前因接到不少業主提出有關要求，若真有業主在房內存放違禁品，責任上亦不在居苑；副主席馮國泉表示若由保安疏忽導致火警，保險方面會如何？秘書符國光詢問士多房的保險是那方面購買？管業經理楊先生表示保險公司一般不會回覆假設性個案，而士多房為大廈公用部份，保險是屬大廈購買，一般要求保險公司加入小量條款不會另外收費；秘書符國光表示如這樣即是要大廈補貼。經各委員討論後，以舉手投票決定是否設立士多房租借予裝修單位，有關投票結果如下：

記錄

贊成	黃寶通、盧麗英
反對	符國光、李志強、蘇耀德

棄權：馮國泉、鄭偉民、羅惠屏、王鋒

根據以上投票結果，由於未能有過半數贊成，有關議案被否決。

v) 申請區議會撥款舉辦旅行

- 委員羅惠屏建議可舉辦晚宴活動，讓行動不便的居民亦可參加；管理公司表示以往屋苑亦曾舉辦晚宴活動，如就職典禮等，而贊助一般來自承辦商及管理公司，惟由於撥款的條款不建議購買太多抽獎禮物，因此禮物可能較為一般；委員李志強提出是否可考慮在屋苑內舉辦燒烤活動；秘書符國光表示球場不應生火，消防設施亦不足，可能會違反消防條例，而由於申請區議會撥款的限制較多，最普遍可行是以一天遊的形式舉辦活動，晚宴等亦可嘗試申請，但相信撥款不多甚至不批。

記錄

- 管理公司表示是次撥款申請會在今年 8 月 28 日截止，活動的舉行日期為今年 11 月初至來年 2 月底；司庫鄭偉民提出申請撥款還是舉辦一天遊比較可行，晚宴等活動可用其他方式舉辦；秘書符國光表示可考慮行程如山頂、科學園及慈山寺等，午餐素菜、晚餐盤菜；主席黃寶通表示管理處可稍後將舉辦日期讓各委員選擇；管理公司表示由於農曆新年前後可以選擇日子不多，建議可在聖誕或元旦期間舉行。

記錄

- 經各委員商議後，各出席委員一致同意申請區議會撥款舉辦旅行活動，而是次活動的負責人為秘書符國光及副主席馮國泉；秘書符國光表示未來亦可考慮舉辦兩日一夜的短線旅遊。

管理公司

四、管理公司匯報

- 屋苑大門密碼將於 31/7/2014 更改。

記錄

- 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、日放入蚊油；而有關 7 月份清潔雙週(10/7/2014 至 24/7/2014)方面，已完成每日兩座以肩背式打氣滅蟲機於樓層垃圾槽房進行滅蟲工作，及現正進行以霧化滅蟲機在各座地下垃圾房及 A、B 區大垃圾房焗霧工作。

記錄

- 6 月份已完成全苑消防年檢及全苑升降機年檢工作，並已完成第 3 座地下垃圾房更換 3 吋咸水 Y 隔、更換第 18 座咸水泵摩打及更換第 13 座天台加壓泵索掣；7 月份已完成各座測試發電機、清洗各座咸水缸及 B 區車場維修消防掣手掣控制板，而現正進行清洗各座食水缸。

記錄

- 2014 年 6 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/6/2014)：

記錄

類別	單位數目	金額
住宅	55	\$87,340.00
車場	9	\$8,320.00
商舖	1	\$2,163.00

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/6/2014)

記錄

類別	2014 年 6 月份 入稟個案	金額	截至 2014 年 6 月底 入稟追討管理費餘額/個案	6 月份收回 管理費金額/個案
住宅	0	0	\$359,846.90/129	\$77,440.90/48
車場	0	0	\$0/0	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

- 管理公司表示近月接到有業戶反映希望開放網球場供業戶晒晾綿被，惟有關場地需要有基本連續三個天晴的工作天完成執修，早前開工時曾因遇上天雨要暫停，至於晒晾綿被方面，去年安排支架及竹枝供各業戶使用，惟由於支架加上綿被重量會令場地出現輕微凹痕，若各委員沒有其他意見，管理處將安排開放，但不會裝設支架及竹枝供業戶使用，以免進一步壓凹場地；司庫鄭偉民表示早前在網球場發現地面有損壞；管理公司回覆該位置是去年以高台車更換照明燈泡時所引致，承辦商已同意免費復修，而往後維修部更換照明時會注意加強保護措施。

管理公司

- 管業經理楊先生表示接到有業主反映因為各球場已作大維修，希望不單借用網球場收取費用，建議借用其他球場亦需收取費用；清潔公司員工工作馬虎，保安員缺勤嚴重及質素下降，此外，亦有業主認為清潔公司賣紙皮的收益應撥入大廈帳戶內；秘書符國光表示希望出席 8 月份管理公司與清潔及保安承辦商的會議，以商討屋苑的清潔及保安問題，各委員有空亦可出席；管理公司會安排後通知各委員。

管理公司

- 管理公司表示早前已將園藝公司提交的改善建議提交各委員審閱，整個改善工程約需十一萬，而據管理公司觀察園藝公司進場後之表現，屋苑的園藝狀況已逐步改善，建議由管理公司跟園藝公司商議分階段去改善及減少栽種量，並優先處理比較當眼的位置，減少園藝改善工程開支，各出席委員一致同意，管理公司會作出安排及定期匯報管委會。

管理公司

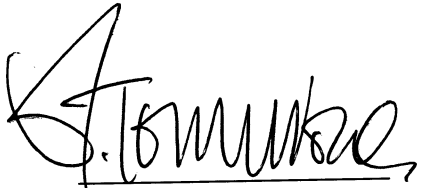
五、其他事項

- 秘書符國光表示管理公司須儲存屋苑承辦商的維修記錄，有關資料可作為下次選擇承辦商時作為參考之用，並詢問現時法團網站及 Facebook 的運作情況，而業戶的留言是否需要在會議中討論；主席黃寶通表示法團的 Facebook 專頁只作為分享平台，當中會有業戶間對話，因此不會作出回覆；委員王鋒提出若業戶在專頁內反映或投訴屋苑事項，管理公司可留言要求業戶有需要可致電管理處；司庫鄭偉民表示網上的留言認受性較低，如各業戶有意見及投訴，應直接致電管理處或書面較為恰當，亦可致函法團反映；委員羅惠屏亦同意網上的留言不應當作正式投訴。

記錄

- 主席黃寶通表示屋苑已入伙十六年，長者數目愈見增加，有很多居民希望在近第 18 座入口增設無障礙通道，管理公司可安排承辦商視察及作出建議；委員羅惠屏提出是否可加設臨時的金屬斜台；管業經理楊先生表示，無障礙通道可包括建造斜路或升降台；主席黃寶通表示升降台通常需要人手協助操作，加上維修保養問題，似乎不太合適。 管理公司
- 主席黃寶通提出屋苑經多年的土地沉降，大多路面已有凹凸不平情況，老人家很容易跌倒，開始需要考慮分階段去重鋪路面，高鐵曾表示工程將在來年完成，屆時可考慮開始進行，而高鐵表示將來會採用吸震路軌，避免在地底行車時發出震盪；委員李志強提出應待高鐵通車後才進行，如現階段去研究，到時的情況可能已經改變；管理公司表示現時若發現路面有凹凸不平情況會作為修補。 管理公司
- 主席黃寶通表示早前第九座曾發生紙皮石剝落事件，因此各委員應要有心理準備，維修項目及支出續漸增加；委員李志強提出管理費也沒有增加，何來金錢去做？司庫鄭偉民表示管理費應為支付日常運作費用，大型維修項目不應計算入管理費日常支出內。 管理公司
- 主席黃寶通滙報管委會部份委員於 7 月 8 日曾與地政總署官員會面討有關天橋維修責任轉回政府，待有正式回覆後會將文件放在法團網站。 記錄
- 管業經理楊先生表示有關第九座紙皮石剝落，在事發前數日於日常檢查時發現，當時已聯絡鄰近數層的業戶希望能借單位搭棚維修，惟最後未能安排，而管理處當日原相約搭棚承辦商到場視察，但相信當日上午大雨導致該位置紙皮石剝落，管理處在完成維修後已發出通告解釋事件並勸喻各業戶盡量協助作出配合，往後若再發現相若情況時會先作即時圍封。 記錄

會議於晚上 10 時 30 分結束。



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
主席 黃寶通