



## 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 第九次會議紀錄

日期：二零一四年十月二十三日（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)  
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

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)

列席業主

顏文娟  
高義來  
符國光  
陳德謙

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、鄭偉民、盧麗英、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒

- 副主席馮國泉提出希望先補選委員及秘書；主席黃寶通表示由於是次議程比較多，希望各委員能按議程討論，如各委員不按照議程討論，其本人可能會結束會議；副主席馮國泉表示早前曾向民政事務署查詢，回覆可以即時動議；委員李志強表示管委會可即時投票決定是否同意臨時動議，少數服從多數。 記錄

- 副主席馮國泉表示現在管委會沒有秘書，議程亦只是主席自行決定；委員蘇耀德表示早前已查詢民政署回覆是可以，律師也表示可以；主席黃寶通表示既然有委員表示律師回覆可以，提出可先休會諮詢律師意見後再舉行會議；委員李志強表示如果主席有事離開，委員可在與會委員中選會議主持人繼續會議；主席黃寶通重申並不是有事離開，而是需要先徵詢律師意見暫停會議；委員李志強表示反對，認為主席不能自行決定會議停止，這並不是法團的意向，其他委員可即時議決選出會議主持人繼續會議；分區經理張先生表示由於會議紀錄由主席簽發，若會議繼續紀錄卻沒有人簽發會有技術上問題；委員李志強表示就算主席離開，各委員仍會選出會議主持人進行會議，若有人認為有問題，可採取法律行動推翻是次會議。 記錄

- 主席黃寶通表示只希望各委員能按議程去討論，有會議事項希望增加應書面通知；副主席馮國泉提出如各委員按議程討論，到第 11 項其他事項時再提出補選委員及秘書，詢問主席是否可以承諾到時不會終止會議；委員李志強表示已有數名委員書面要求加入有關事項，而民政事務署早前已回覆法團需盡快補選秘書空缺，認為會議中不應沒有秘書；分區經理張先生表示一般臨時議決沒有太大問題，惟補選方面由於可能有其他業主希望加入管委會，因此有正式議程會較為恰當；委員李志強表示早前補選委員王鋒亦是臨時議決；經各委員商議後，各委員同意下次會議在 11 月 5 日舉行會議補選委員及秘書事項。 記錄

## 一、通過第八次會議紀錄 記錄

委員李志強提出不應通過上次會議紀錄 三. ii)「零投資」節能方案的內容，因為有關的合約條文並非各委員所想，認為不可以通過；管業經理楊先生表示會議紀錄只是紀錄會議內容，而今次議程內亦有上述事項，有問題可在今次再作討論；委員羅惠屏表示一般會議紀錄只會修改字眼；司庫鄭偉民表示會議紀錄是記錄會議當時的情況，有問題可在今次會議再作討論；委員李志強表示上次會議議決時因為資料不足；經各委員商議後，以舉手投票通過上次會議紀錄(議程三 ii 參與「零投資」燈具節能方案除外)，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、鄭偉民、羅惠屏
反對	無

棄權：馮國泉、盧麗英、蘇耀德、李志強、王鋒

根據以上投票結果，未有過半數出席委員贊成，因此未能通過上次會議紀錄

## 二、檢討保安、清潔服務表現

- 管理公司早前已向管委會提交由本年四月至九月份保安及清潔承辦商的評估報告，保安平均得分 69.6，而清潔的平均得分為 70.5，保安方面主要問題為缺勤；委員羅惠屏表示有關報告內沒有評分人，並提醒巡查應在不同時段進行，而改善建議可以較為具體，並建議可將放在網頁讓居民參考；委員李志強表示有關評分 管理公司

跟各委員巡查時的印象有差距，是否因為監察不足；委員盧麗英表示報告只有分數較難理解，應加入文字表達；管業經理楊先生表示有關報告是翻查資料及記錄去做，往後的報告會改善及較為完整。

- 副主席馮國泉表示 B 區第 18 座、7 座 8 座之間及太興側三個更亭經常沒有保安駐守，並詢問停車場的巡邏次數，希望保安公司能書面回覆，此外，早前發現有清潔工人沒有穿著制服進入大廈工作；管理公司表示自上次清潔會議中提出後，已執行不穿制服的清潔工人不能進入大樓工作；委員蘇耀德表示夜更保安經常有隊員當值時睡覺。 管理公司
- 委員王鋒詢問有關評分標準；管理公司表示會按每一項目翻查投訴紀錄及巡邏報告等；委員王鋒表示應有劃一標準去做，這樣就算其他人接手亦可以有相同的標準去進行；副主席馮國泉表示管理處可將投訴資料記錄及加上編號，如再有查詢亦較易跟進；管業經理楊先生表示已設有投訴簿，將投訴記錄在案。委員王鋒表示早前發現設備房有雜物擺放，清除後已加鎖，惟發現很多人有鎖匙，此外，升降機方面亦應作出評估報告，因為較多人會關注；主席黃寶通表示管理公司應將所有服務屋苑的承辦商提交評估報告，讓管委會未來選擇承辦商時參考。 管理公司

### 三、商討及議決事項

#### i) 將儲備\$11,183,200 撥作大廈營運金

- 主席黃寶通表示是次表決只是委員意向，各委員投票贊成後方會加入業主大會中讓業主議決；委員李志強表示有關事項在第 5 次會議議決時金額是五百萬，其後在第 7 次會議時卻突然變成一千一百多萬，其本人認為如更改金額應作出正式表決；主席黃寶通表示在第 5 次會議時的確是五百萬，惟其後曾與管理公司討論財政狀態後發現並不足夠，至今已有四百多萬的赤字，故此，其本人在第 7 次會議時曾提出將球場、洗手間及天橋維修工程的總金額即一千一百多萬全數從儲備金撥作營運金，故有此誤會，特此致歉。 記錄
- 經各委員商議後，以舉手投票方式決定將儲備金\$11,183,200 撥作大廈營運金的意向，有關投票結果如下： 記錄

贊成	黃寶通、鄺偉民、羅惠屏
反對	馮國泉、蘇耀德、李志強、盧麗英

棄權：王鋒

根據以上投票結果，未有過半數出席委員贊成將儲備金\$11,183,200 撥作大廈營運金，因此未能通過。

#### ii) 註銷富榮花園軍童旅團

主席黃寶通表示本苑童軍已有多多年沒有集會，早前聯絡旅長亦未有回應；經各委員商議後，以舉手投票方式決定註銷本苑童軍旅團，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、蘇耀德、李志強、羅惠屏、盧麗英
反對	黃寶通、鄺偉民

棄權：王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成註銷富榮花園童軍旅團。

### iii) 「零投資」燈具節能計劃/合約等事宜

- 委員羅惠屏表示有關事項在議決前已有資料供各委員參閱，可能當時資料不足，待收到合約草稿時有委員認為條文有問題，其本人認為可再作討論而不應議決後卻停止進行；委員蘇耀德提出應押後有關計劃；主席黃寶通表示若只是合約問題，各委員可提出修改意見，待修正後再作討論；委員李志強提出這公司的合約確有很大問題，而合約內的產品在香港市場未有發售，其實安裝節能燈具亦可考慮採用其他方案，提議押後。

記錄

- 副主席馮國泉表示合約是議決後才收到，會見時是零投資但合約卻變成五年的租用計劃，此外，合約內節省電費的計算及拆賬方式條文不公平；委員李志強表示節能慳錢是好事，但認為應先擱置，再邀請其他公司到本屋苑實地安裝及作出測試，亦可由管理公司自行購買有關產品自行測試。經各委員商議後，以舉手投票決定擱置「零投資」燈具節能計劃，有關投票結果如下：

記錄

贊成	馮國泉、盧麗英、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒
反對	無

棄權：黃寶通、鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票通過擱置「零投資」燈具節能計劃。

### 四、商討管理公司經理人合約及表現

記錄

副主席馮國泉詢問經理人合約情況；管業經理楊先生表示現時經理人合約是按公契訂明為期十年，其後按每期五年自動續期，經理人酬金公契訂明預算支出之 10%，而至今已減至 2.5%，而所有非預算案內的大型維修支出項目均不會收取經理人酬金；委員李志強詢問合約會否訂明工資及每次大型工程招標是否會額外收費？管業經理楊先生表示各項支出均會在預算案列明及提交各委員審閱及討論，其後並會公開張貼，而所有工程的招標均不會額外收費。

### 五、商討屋苑加設無障礙通道事宜

- 主席黃寶通表示屋苑人口開始老化，亦接到有業戶反映希望能增加無障礙設施，早前管理公司已邀請承辦商作初步報價，建議在第 17 及 18 座之間入口側建造，無障礙通道工程費用約七十多萬。

記錄

- 委員羅惠屏表示 B 區路面有很多破損，應作優先處理，早前 7 月份時得知有婆婆在第 15 座對出車路跌倒受傷，但日前才見維修部修補路面；管理公表示有在 7 月份的事件當日已完成維修有關位置，日前所進行的是日常管理公司巡查時所發現的位置；委員李志強詢問屋苑是否必須去做，而屋苑現時的無障礙設施是否足夠；分區經理張先生表示屋苑的無障礙設施符合入伙時的要求；委員李志強表示明白如所有入口均有斜道確最理想，但屋苑現在赤字，究竟是否必須去做；主席黃寶通要求管理公司先取得進一步資料讓管委會再作討論。

管理公司

### 六、商討停車場車輛管控及屋苑車場入口加裝八達通系統事宜

- 副主席馮國泉表示接到擁多部汽車的停車場業主反映，其實車位是自己物業，理應可以停泊任何車輛，不應只限兩架，因此提議往後泊車證上只顯示車位號碼，並認為應該取消出車證，避免部份使用者濫用，而進入車場必須出示泊車証，否則需要打卡進入；委員李志強表示若更換車輛時忘記換泊車証進入車場會出現問題。

記錄

- 有關八達通系統方面，已取得初步報價約八十萬，另每月需向八達通公司支付每車位 5 元(681 個車位\$3405)，另收費系統則會收取收入的 1%或\$1000(以較多者為準)，由於本苑車場入口闊度不足以在車路中間裝放讀卡器，因此承辦商建議更改出入車方向，將讀卡器安裝於兩旁；委員蘇耀德表示擔心資金問題；委員李志強表示各委員可考慮安裝後可以省減保安人手，並詢問行車線倒轉是否合法；管理公司回覆根據承辦商提供的資料，有部份屋苑實行後並沒有問題出現；經商議後，管理公司會再索取資料後讓管委會討論。

管理公司

#### 七、 商討管理費上調時間表及加幅事宜

管理公司

主席黃寶通表示屋苑的財政早年已出現赤字，各委員可討論上調管理費的意見；委員李志強表示入伙已 17 年，多年只曾免收，但未試過加費，詢問是否必須在業主大會中議決；管業經理楊先生表示屋苑多年來已免 12 個月管理費，總數約三千萬，提出如上調百分之十，每月管理費收入可多二十五萬左右，以現時的支出，勉強能達致平衡，但如來年最低工資增加則未能應付；經各委員商議後，管理公司需再提交詳細報告後再作討論。

#### 八、 商討舉辦新春聯歡晚宴事宜

管理公司

委員盧麗英詢問舉辦晚宴活動是否可以申請區議會撥款；管理公司表示晚宴活動申請撥款由於項目比較少，贊助金額會較低，加上申請撥款限制較多，因此由管理公司尋求贊助舉行會更佳；經商議後，以舉手投票決定舉辦新春聯歡會晚宴，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、鄺偉民、盧麗英、羅惠屏、王鋒
反對	馮國泉、蘇耀德、李志強

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過舉辦新春聯歡晚宴。

#### 九、 商討第一次業主周年大會事宜

管委會

上述事項將在 11 月 5 日管委會會議再作討論。

#### 十、 管理處工作匯報

記錄

- i) 屋苑大門密碼將於 6/11/2014 更改。
- ii) 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、日放入蚊油；而在 9 月份完成清洗 A、B 區停車場。
- iii) 維修項目方面 8 月份完成第 10、12 座地下咸水泵大修、第 5 座天台咸水缸更換朱胆掣及 3 吋落水 Y 隔、第 6 座平台更換咸水 Y 隔及更換 3 吋減壓掣。而 9 月份完成第 4 座更換地下咸水泵房入水 Y 隔、第 11 座 E 單位平位至地下 6 吋污水紅筒及 B 區大垃圾房更換捲閘電動機。

iv) 管理費追收資料：

2014 年 9 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 24/9/2014)：

類別	單位數目	金額
住宅	66	\$128,200.00
車場	17	\$12,740.00
商舖	1	\$2,970.00

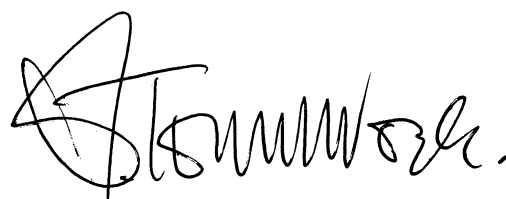
入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/9/2014)

類別	2014 年 9 月份 入稟個案	金額	截至 2014 年 9 月底 入稟追討管理費餘額/個案	9 月份收回 管理費金額/個案
住宅	0	\$0	\$253,043.00/86	\$0/0
車場	0	0	\$0/0	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

十一、其他事項

- 管理公司匯報已收到區議會元旦一天遊撥款申請的回覆，區議會已批出\$17,448 贊助 記錄  
是次活動，經計算後，每張旅行券定價\$158，舉行日期為 2015 年 1 月 11 日，舉辦  
五車共 235 人，而售賣旅行券會沿用早前抽籤的方式。
- 委員羅惠屏詢問公共洗手間的維修情況；委員盧麗英表示日前下雨發現天橋有漏水 管理公司  
情況；管業經理表示會相約顧問公司稍後與各委員一同巡查。
- 副主席馮國泉提議重開功能小組以處理及商討屋苑事務，並會在下次會議時討論。 管委會

會議結束時間晚上 10 時 20 分。



富榮花園業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 黃寶通