



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 第十一次會議紀錄

日期：二零一四年十二月二日（星期二）

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)
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)
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)

拜雅工程顧問有限公司

張子華 先生
萬俊平 先生

缺席：鄭偉民 先生 (司庫)

列席業主

黃詩曼
高義來

記錄：何啟源

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

主席黃寶通在電話中表示因交通問題會稍遲出席，是次會議由副主席馮國泉主持。

記錄

一、通過第九及第十次會議記錄

- 委員李志強詢問第八次會議紀錄沒有通過，會否有問題；管業經理楊先生表示管委會以往一般會在下次會議通過上一次會議紀錄，而建築物管理條例第 344 章訂明，會議紀錄由會議主持人核證為真實記錄；經商議後，由委員李志強動議及由委員羅惠屏和議通過第九次會議紀錄，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

記錄

贊成	馮國泉、盧麗英、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒
反對	無

棄權：符國光、蘇耀德

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過第九次會議紀錄。

- 由委員蘇耀德動議及由委員李志強和議通過第十次會議紀錄，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

記錄

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

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過第十次會議紀錄。

二、商討及議決事項

i) 法團對外發出書信文件程序

- 秘書符國光提出法團對外發出的書信由於代表全體委員，因此應在會議中通過方可發出，避免法團有信件發出後，部份委員全不知情；委員羅惠屏表示若有緊急情況，可能等不及開會處理；委員李志強表示如緊急情況可經郵袋傳閱便可，再於下次會議再追認；副主席馮國泉表示訂立程序只是希望法團對外的信件各委員均能知情。

記錄

- 委員王鋒表示或可用通訊軟件討論；秘書符國光表示部份委員沒有通訊軟件，亦可能收不到消息；副主席馮國泉表示法團出信應該讓全體委員知道，因為信件是代表全體委員；委員林榮和表示如緊急的信件使用郵袋通知便可；經各委員商議後，法團對外發出信件要經過管委會會議決定，如緊急情況則會以郵袋方式通知各委員，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

記錄

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

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過上述對外發出書信文件程序。

ii) 成立工作小組

- 秘書符國光提出成立四個工作小組，包括「商舖、保安及清潔」、「園藝及康樂」、「維修」及「財務」小組，並表示小組召開會議時希望最少兩個小組一起舉行，以節省各委員的時間，而小組會議不會有議決，而小組召集人負責召開會議，各委員可隨意加入協助；委員羅惠屏提出財務及維修小組應該合併，因為商討維修工作需要了解屋苑的財務狀況；委員李志強表示其實園藝加種植物的考慮亦與財務有關；副主席馮國泉表示屋苑大部份事項均與財務有關，所以倒不如將財務小組獨立。（主席黃寶通於晚上 9 時出席會議，會議主持人繼續由副主席馮國泉擔任。）

記錄

- 委員王鋒提出由於委員人數不多，太多小組並不適合，或可考慮將維修及園藝、康

記錄

樂小組合併；經各委員商議後，以舉手投票形式決定工作小組數量，有關投票結果如下：

三個小組	黃寶通、羅惠屏
四個小組	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以大多數贊成設立四個工作小組。

- 委員王鋒表示應商討各小組的職能、召集人的職責、相隔多久召開會議等，應先定出指引，避免小組長時間沒有召開會議；秘書符國光表示希望各小組能在每次管委會會議前最少召開一次會議；經各委員商議後，工作小組會議會由小組召集人召開，但無需簽署，通知期最少為二十四小時前。至於業主的列席人數上限為十人，業主需致電管理處登記，先到先得。如名額未滿，小組會議當日接受業主即時報名參與。

記錄

- 經商議後，各工作小組召集人及成員如下：

記錄

小組	召集人	成員
商舖、保安及清潔	蘇耀德	馮國泉、符國光
園藝及康樂	王鋒	黃寶通、符國光、李志強、盧麗英
維修	李志強	馮國泉、符國光、王鋒、盧麗英、林榮和
財務	羅惠屏	黃寶通、馮國泉、符國光、鄭偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、王鋒

各出席委員以舉手投票決定上述工作小組的成立、召集人及成員，有關投票結果如下：

記錄

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

棄權：黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過成立上述工作小組、召集人及成員。

iii) 第一次業主週年大會事宜

- 秘書符國光提出業主大會可選擇來年 1 月 17 日或 1 月 31 日召開，否則需待至 2015 年 3 月 28 日農曆新年後；委員李志強表示 1 月 17 日較好，因為參予屋苑旅行的委員可在活動時呼籲業主出席大會；委員羅惠屏表示 1 月 17 日可能流會，可多選一日作為後補；經各委員商議後，以舉手投票形式決定業主週年大會日期，有關投票結果如下：

記錄

召開日期	投票贊成委員
2015 年 1 月 17 日(六)	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒
2015 年 1 月 31 日(六)	無
2015 年 3 月 28 日(六)	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成業主週年大會於 2015 年 1 月 17 日(星期六)召開。

- 若 1 月 17 日業主大會流會，各出席委員以舉手投票決定於 2015 年 3 月 28 日再次召開，有關投票結果如下：

記錄

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、王鋒
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成若 2015 年 1 月 17 日週年大會流會，將於 2015 年 3 月 28 日再次召開。

(委員盧麗英於 21:50 離開)

iv) 建造無障礙通道事宜

- 秘書符國光表示現時 B 區已有兩處無障礙通道，其一是第 7、8 座之間通往海富苑，另一處則是近太興出入口；委員李志強提出現時建議加建無障礙通道的位置，以其本人視察後，位置可能並不足夠，亦有樹木阻礙；管理公司表示有關位置經承辦商視察後，建議興建在第 17，18 座入口側，斜向第 17 座方向，並不需要移動行人通道上蓋，但有一支燈柱需要移位，另外有樹木可能會受影響；秘書符國光表示樹木應在公契訂明，如需要移除，須要補種，更可能移動一棵需補種三棵；管業經理楊先生表示入伙時有園藝設計總圖，列明植物位置及數量等。 記錄

- 委員李志強提出既然現時屋苑已有無障礙通道，為何要再增加？委員羅惠屏表示現在位置不能出海庭道，屋苑年長居民開始增加，加設通道往油麻地方向比較直接；副主席馮國泉表示其本人亦贊成增建無障礙設施，屋苑維修洗手間亦使用了二百多萬，興建無障礙通道的金額只是數十萬，惟現在屋苑出現了很大的赤字，因此不建議在現階段去做；委員林榮和表示有關興建無障礙通道事宜，上兩屆管委會亦曾討論，惟最終卻因工程費用昂貴而擱置。 記錄

- 委員李志強表示該位置由水渠至有蓋行人路只有很短距離，並詢問初步報價的工程費用是否包括移樹及入則費用；秘書符國光表示曾參予有關樹木的講座，移除必須補種，要求管理處查詢詳情；委員林榮和表示可考慮在業主大會中讓業主決定；管理公司表示可在維修會議會見承辦商，讓承辦商向各委員解釋工程細節。委員羅惠屏認為應是在次業主大會中議決；管業經理楊先生表示由於只有初步報價，未進行登報招標，若各委員希望在業主大會中議決，必須先取得準確資料方能讓居民選擇；委員李志強表示應先在小組會議中商討各樣問題，方可將議題加入業主大會；委員林榮和提出應先有工程的詳細資料，如入則，正式報價及可行性等，之後再由居民決定，經各委員商議後，有關事項會在維修工作小組會議跟進。 管理公司

三、商討天橋，球場及公眾洗手間執修事宜

- 顧問公司匯報已在 11 月 22 日與管委會、承辦商及管理公司巡查上述三項工程，有關天橋維修方面，承辦商已在日前完成補油及除銹工序；秘書符國光詢問承辦商有否提交油漆及防水的五年保證書？顧問公司表示翻查時見到文件副本，會要求承辦商盡快將有關正本提交。 記錄

- 有關球場翻新工程方面，顧問公司表示承辦商回覆已完成執修，會要求承辦商提交有關文件及相片記錄；秘書符國光提出有關乒乓球枱翻新工程，根本完全沒有修補，凹凸不平，只是髹油，工程費用七萬多，其本人認為根本沒有正式維修；顧問公司回覆屋苑的乒乓球枱是石屎打造，枱面已打磨及上油，惟邊位凹凸不平情形已跟上屆委員反映，如以「五星泥」修補，往後會因使用而引致修補位置容易連面油一起脫落，因此當時委員同意不作修補，如現在各委員希望作出修補，早前承辦商 記錄

- 已承諾可以安排，但如修補位置日後脫落則不會保養。
- 委員李志強表示各委員可考慮是否要求承辦商修補，好處是比較美觀，壞處是修補位置日後可能較易脫落；副主席馮國泉詢問顧問公司工程進行前是否預料維修效果？為何不建議更換？顧問公司回覆當時沒有提議更換，因為更換涉及問題比較複雜，故此不作評論，現在各委員可考慮是否要求承辦商修補有關位置；管委會將會商議後通知顧問公司結果。 記錄
 - 有關洗手間工程方面，顧問公司表示承辦商回覆已找到合適的按掣水龍頭，將會安裝一個作為試驗，若沒有問題會訂購一批交予管理公司，讓電子水龍頭損壞時作出更換；副主席馮國泉詢問有關傷健洗手間沒有做間格板的跟進情況，是否有進行其他補償工程；顧問公司回覆已通知承辦商需要提交補償及增值工程清單；委員李志強詢問洗手間所有執修工程完成後，顧問公司是否會再視察？顧問公司表示完成後會再安排視察。 記錄
 - 顧問公司表示有關屋苑全面勘察合約方面，由於上屆管委會表示待完成三項維修工程後方繼續進行，因此暫時只完了外牆紅外線勘察，其他四水(食水、咸水、消防水及去水)、消防門及公眾窗戶等尚未進行，惟近年政府推行強制驗樓，合約內的勘察項目不符合有關要求，就算完成合約內所有勘察，屋苑若收到強制驗樓的通知，必須重新再做。 記錄
 - 委員李志強表示當時為何要進行上述勘察工作？管理公司表示由於有業主提出公契內訂明至少每七年一次進行全面勘察，因此上屆委員議決聘請顧問公司進行，費用為二十五萬；顧問公司表示由於現時只完成了外牆紅外線勘察，加上就算完成整個勘察亦不符合政府強制驗樓的規定，建議只收取紅外線勘察費用，雙方終止合約，待屋苑接到強制驗樓通知時再作跟進；委員李志強詢問合約內是否有紅外線勘察項目的分數？顧問公司表示紅外線勘察當時是外判承辦商處理，以實報實銷的方法收取(\$144,000)，單據早前已提交管委會。 記錄
 - 委員李志強表示既然完成勘察亦不符合強制驗樓要求，個人意見先互相終止合約，待收到強制驗樓通知後再作跟進；分區經理張先生表示顧問公司可就有關終止合約的建議書面提交管委會，讓各委員考慮。委員羅惠屏詢問新提交的按掣水龍頭是否會有保養？此外；早前接到洗手間承辦商表示有關發黑情況可能是使用不當清潔劑所致；顧問公司表示應該與使用不當清潔劑無關，可能是不明氣體所致，早前所有感應龍頭已整批更換，但發黑問題仍然出現。 記錄

四、商討屋苑大型維修工程合約條款

- 秘書符國光表示其本人早前參加有關大廈管理的課程，提出應在往後較大型維修合約中加入中英文版本的誠信及反圍標條款，若發現有圍標情況亦可作出追究，此外，如有大型維修進行時，管委會各成員必須填寫自我申報書；委員羅惠屏詢問這規定是否會延續至下一屆管委會？副主席馮國泉表示若希望往後的管委會遵守，可能需要在業主大會中議決。 記錄
- 委員李志強詢問屋苑的日常維修是否會通知管委會後再進行；管業經理楊先生表示日常維修會按總公司招標的承辦商名冊中邀請報價進行，若小型或需即時處理的工程則會按總公司的報價，選擇價格最低的承辦商即時處理。 記錄

五、管理處工作匯報

- 有關保安項目方面，第 1 座於 11 月 6 日發生一宗入屋爆竊案，戶主報稱於黃昏時外出有窗戶留有小虛位未有關妥，及至晚上約 9 時後返家，發現客廳窗花被拆下，廚房窗戶亦被打開，而屋內有被搜掠情況，懷疑賊人從窗戶爬入單位作案，管理處已即時加裝簾線及照明等保安措施，並加強保安巡邏及提醒住戶小心門戶。 記錄
- 有關清潔方面，現時安排滅蟲承辦商每月進行一次全屋苑滅蟲及三次花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油；由於近月出現鼠蹤，在 10、11 月份安排滅蟲承辦商於 B 區進行滅鼠行動及加強與食環署溝通。 記錄
- 有關維修項目，10 月份完成 A 區停車場更換 M 層水流掣、B 區停車場車位更換拎手掣、完成清洗各座食水缸、修補屋苑石屎行車路及第 3 座天台更換加壓泵索掣，在 11 月份完成第 8 座天台更換食水加壓缸內膽及摩打、第 18 座更換 3 吋咸水閘掣及 3 吋止回閘及完成清洗各座咸水缸。
- 管理費追收資料： 記錄
2014 年 11 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 24/11/2014)

類別	單位數目	金額
住宅	54	\$102,950
車場	7	\$6,240
商舖	0	0

入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/11/2014)

類別	2014 年 11 月份入稟個案	金額	截至 2014 年 11 月底入稟追討管理費餘額/個案	11 月份收回管理費金額/個案
住宅	2	\$5,612.40	\$239,151.80/81	\$5,095.20/2
車場	1	\$1,796.00	\$0/0	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

(主席黃寶通於 22:35 離開)

六、其他事項

- 秘書符國光匯報在 11 月 28 日會見保安及清潔公司，由於經常發現部份崗位沒有保安員當值，因此要求保安公司提交保安員的工作流程表，惟其本人日前按有關流程表巡查，仍發現有崗位沒有保安員當值；委員李志強要求管理公司加緊巡查保安員的當值情況。 管理公司
- 管業經理楊先生表示固定電力裝置定期檢驗每五年需要進行一次，而下次須在來年 5 月前進行，測試時需要每座停電數小時(包括商舖)，稍後需要招聘承辦商處理。 記錄
- 管理公司巡查後建議有部份位置加裝閉路電視鏡頭，稍後將在保安小組討論。
- 有關大堂電視廣告合約將在來年 6 月到期，若要終止合約，必須在合約期滿前三個月書面通知廣告公司，自安裝後屋苑共收到二千多元廣告收益。
- 管業經理楊先生匯報將於 12 月 23 日在籃球場舉行聖誕聯歡晚會，活動包括派發小禮物及表演等；有關大堂佈置方面，以往每座會擺放 4 盆聖誕花，總數 18 座連公 管理公司

眾地方共 90 盆，今年建議每座只放 2 盆，連公眾地方共訂購 50 盆，早前已索取數間承辦商報價，最低價為「盈翠綠化」每盆\$80.00，五十盆共\$4000.00。

- 有關 2015 年 1 月 17 日業主大會的議程方面，會按上次未有足夠出席人數的議程，記錄但會取消將千多萬儲備金撥入日常營運賬戶的議程。

會議於晚上 10 時 50 分結束。



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
副主席 馮國泉