



# 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 第十二次會議紀錄

日期：二零一五年二月六日（星期五）

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)  
林榮和 先生 (委員)  
蘇耀德 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)

### 香港童軍總會 - 深旺區總監

馬振強 先生

### 警衛國際有限公司

陳香生 先生

### 新恆基環境美化有限公司

莫志輝 先生  
李國良 先生

### 列席業戶

高義來  
黃詩曼

缺席：李志強 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、林榮和、羅惠屏、王鋒

### 一、會見童軍深旺區負責人商討註銷事宜

- 深旺區總監馬先生表示去年十月份接到管委會書面要求註銷第 1123 旅事宜，有關手續已在上星期完成，有關旅團現在的物資，包括：帳篷、團章及其他物料等，會由童軍總會接收，而現金方面，賬戶內應有不足三千元，會交回屋苑。
- 委員王鋒表示現有的童軍參加者會如何處理？馬先生回覆隊員可直接聯絡區會協助轉介入同區其他旅團；主席黃寶通表示有關移交工作會交由管理公司跟進，此外，特此多謝本苑童軍負責人黃詩曼多年來為本苑旅團服務。

記錄

管理公司

(委員盧麗英及蘇耀德分別於 20:45 及 20:48 出席會議)

### 二、會見保安、清潔承辦商

#### i) 會見保安承辦商

- 秘書符國光表示保安公司的缺勤情況非常嚴重，最多為去年 5 月份缺 78 更，6 月份缺 73 更，今年 1 月份缺 50 更，2 月至今亦有 2 更，現在正值冬防時期，詢問保安公司如何處理？保安公司表示冬防方面，公司會安排便裝人員每星期一至兩次突擊巡查屋苑，作衝門及樓層巡查等工作，希望能提高保安員的警覺性，而有關缺勤方面，主要集中在夜更，其實缺勤方面已被管理公司按合約扣了不少錢，將會盡可能要求員工減少休假，盡量提供充足人手服務本屋苑，而近年夜更保安人手確難以請人，保安公司的其他屋苑亦有出現缺勤情況，會通知公司加強招聘工作。
- 管業經理楊先生表示保安公司的缺勤多集中在夜更，以上月計缺 48 夜更，日更則缺 2 更；主席黃寶通表示現時保安公司出現嚴重缺勤情況，但至今卻一直未能提供解決方案，若有保安事故發生便不堪設想，希望管理公司跟保安公司研究解決辦法；委員王鋒表示曾發現深夜時段在海宏道近巴士站位置有人醉酒鬧事及喧嘩，由零晨 5 時至 7 時沒有保安員干涉或協助報警求助，影響住戶作息，提醒保安公司就算事件在屋苑外發生，但若影響到居民亦應主動跟進；保安公司表示會向公司反映本屋苑夜更的缺勤情況，希望能盡快得到改善。
- 秘書符國光表示管委會自 2013 年 6 月開始已不斷向保安公司反映缺勤問題，每次均回覆向公司反映，曾有保安公司人事部經理承諾改善，但最終卻連該經理亦離職，問題一直未有改善；委員羅惠屏表示 B 區公眾地方較少保安員站崗，反而 A 區比較正常一點；秘書符國光表示是日早上 9 時至 10 時及下午 1 時至 2 時也發現沒有保安員當值，路面貨車亂泊，有一部中港貨車停泊卻沒有上落貨，部份車輛停車沒有熄匙，其本人亦曾見到有幾名保安員早上 9 時後買早餐在 B 區控制室進食，之前曾見到有貨車停泊在黃格，有替假保安員跟進，反而白衫的主管人員卻沒有出現協助；委員蘇耀德表示曾在早上 10 時發現有保安員在 B 區控制室內休息；保安公司會跟進。

保安公司

保安公司

保安公司

#### ii) 會見清潔承辦商

- 秘書符國光表示發現清潔公司在垃圾站清雜物時沒有連同卡板一同清理，並提出洗手間的清潔未如理想，地面在清潔後非常濕滑，但沒有開風扇，提出拖抹後應開風扇，讓空氣流通，吹乾地面；委員蘇耀德先生表示垃圾站內的垃圾什物應儘量每日全部清理，以免老鼠為患；清潔公司回覆可能當時雜物車司機不知道要連同卡板一同清理，會加強溝通。
- 委員王鋒表示有業主反映有清潔工人在拖抹樓層時沒有每層換水；委員羅惠屏發現大堂外的石春位置不時有垃圾，而近第 12 座的回收桶經常沒有定時清理，此外發現凍肉公司清紙皮時會囤積一段時間，影響環境衛生；清潔公司回覆會訓示員工拖抹走廊必須每層換水，並加強清理花槽垃圾及回收桶；管業經理楊先生表示會向有關凍肉公司反映回收紙皮問題。
- 主席黃寶通詢問農曆新年的清潔安排；清潔公司表示月前已與管理公司擬定清潔大做時間表，包括使用洗地機清洗各座樓層及大洗公眾路面等，現時大地已經接近完成，而以洗地機清洗走廊的工作亦已完成十五座。

清潔公司

清潔公司

記錄

- 秘書符國光表示發現升降機膠紙很久沒有更換；主席黃寶通表示現時流感疫情嚴重，希望清潔公司能加強屋苑的衛生清潔情況，以保障居民安全，此外，其本人發現有部份放置大堂的洗手機損壞或洗手液可能過期，需要作出更換；管理公司會跟進上述事項。 記錄

### 三、通過第十一次會議紀錄

由羅惠屏動議及由委員王鋒和議通過第十一次會議紀錄，以舉手投票決定，有關投票結果如下： 記錄

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

根據以上投票結果，各出席委員一致通過第十一次會議紀錄。

### 四、商討及議決事項

#### i) 屋苑各項保養及服務合約

- 管業經理楊先生表示屋苑部份服務合約會於五月至七月到期，包括：保安、清潔、園藝、消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵保養、清洗水缸、固定電力裝置測試(WR2)及保險，而核數方面，早前之標書由於兩次流會已經過期，建議從新招標，審核兩年賬目，此外，大堂電視廣告合約會在六月底到期，若不希望續約，必須在合約期滿前三個月書面通知，各委員可討論各項合約的招聘形式及標書行政費等，由於年近歲晚，招標會在農曆新年後進行，至於各項標書合約的草稿，會加入反圍標的條款。 記錄

- 秘書符國光認為最快到期可作優先討論，7 月份到期的保安及清潔則可最後方討論，並認為可先討論大堂電視廣告合約；管業經理楊先生表示大堂電視廣告在兩年多來只有二千多元收入，大堂電視亦已關上超過兩年，若委員屬意終止有關合約，必須在到期三個月前書面通知廣告公司，否則會自動續約；經各委員商議後，以舉手投票決定是否與廣告公司續約，有關投票結果如下： 記錄

贊成續約	無
反對續約	黃寶通、馮國泉、符國光、蘇耀德、王鋒

棄權：鄭偉民、盧麗英、林榮和、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數反對續約大堂電視廣告；管理公司會跟進有關事宜。

- 有關固定電力裝置測試(WR2)方面，管業經理楊先生表示各委員可商討測試工程在日間或深夜時段進行，無論在日間或夜間進行均會影響商戶及住戶，屋苑之前曾進行兩次有關測試，第一次是在深夜進行，對上一次則在日間進行，測試時間每座大概四小時；秘書符國光表示早前曾在附近商場看到有商戶在日間因進行有關測試而停止四小時營業；經商議後，以舉手投票決定(WR2)測試進行時段，有關投票結果如下： 記錄

日間進行	黃寶通、馮國泉、符國光、鄭偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏、王鋒
夜間進行	無

根據以上投票如果，各出席委員一致通過固定電力裝置測試(WR2)將安排在日間進行。

- 管業經理楊先生提議一次性招標核數兩年，除不需要短期內再招標外，兩年一起做合約價會較低，而其他招標合約會在修改後提交各委員參閱，管委會可舉行小組會議商合約細則；主席黃寶通表示由於有多份合約，為免浪費紙張，提出各委員希望參閱合約可聯絡管理處。 記錄

- 秘書符國光表示由於以往部份合約的回標很少，甚至只有單一回標，提議標書行政費是只收取中標承辦商，不中標的承辦商則可獲退回行政費，希望有較多承辦商回標；主席黃寶通表示現在先按議程決定保安合約標書行政費；秘書符國光表示之前已提出應優先討論即將到期的合約；主席黃寶通表示應按議程去討論，先議決保安 記錄

招標事宜；委員林榮和表示可考慮只收取中標承辦商行政費，不中標承辦商則可退回；主席黃寶通表示這樣可能未能收回登報招標的廣告費；管理公司表示登報招標廣告費約七千多，而一般收取行政費用作補貼登報費用，但由於保險及核數則不建議收取行政費，保安標書方面，之前收取\$500 行政費；主席黃寶通表示保安合約兩年近 2 千萬，可以收取較高行政費；秘書符國光表示應只收取中標承辦商行政費，不中標承辦商可退回，希望多些回標；經商議後，以舉手投票決定保安標書行政費，有關投票結果如下：

標書行政費	投票贊成委員
\$500	無
\$800	無
\$1000	馮國泉、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏、王鋒

棄權：黃寶通、符國光、鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成保安標書行政費為\$1000。

- 以舉手投票決定不中標保安投標商可獲退回行政費，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
反對	黃寶通、鄭偉民、羅惠屏、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過不中標保安投標商可獲退回行政費。

- 清潔服務招標方面，以往收取\$500 行政費。以舉手投票決定不中標清潔服務投標商可獲退回行政費，有關投票如果如下： 記錄

贊成	馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、蘇耀德、王鋒
反對	黃寶通、羅惠屏

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成不中標清潔服務標商可獲退回行政費。

- 以舉手投票決定清潔服務標書行政費為\$1000，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、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贊成清潔服務標書行政費為\$1000。

- 有關園藝服務招標方面，以往收取\$500 行政費；各出席委員一致同意園藝服務、水泵保養、清水缸、發電機保養、消防保養及對講機/公共天線的標書行政費為\$500。 記錄

- 以舉手投票決定不中標園藝服務投標商可獲退回行政費，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、王鋒
反對	黃寶通、羅惠屏

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成不中標園藝服務標商可獲退回行政費。

- 以舉手投票決定不中標水泵保養投標商可獲退回行政費，有關投票結果如下： 記錄

贊成	馮國泉、符國光、林榮和、蘇耀德、王鋒
反對	黃寶通、盧麗英、羅惠屏

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成不中標水泵保養投標商可獲退回行政費。

- 以舉手投票決定不中標清洗水缸服務可獲退回行政費，有關投票結果如下： 記錄

贊成	馮國泉、符國光、林榮和、蘇耀德、王鋒
反對	黃寶通、盧麗英、羅惠屏

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成不中標清洗水缸投標商可獲退回行政費。

- 以舉手投票決定不中標發電機保養投標商可獲退回行政費，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、王鋒
反對	黃寶通

棄權：鄭偉民、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成不中標發電機保養投標商可獲退回行政費。

- 以舉手投票決定不中標消防保養投標商可獲退回行政費，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、王鋒
反對	黃寶通

棄權：鄭偉民、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成不中標消防保養投標商可獲退回行政費。

- 以舉手投票決定不中標對講機及公共天線投標商可獲退回行政費，有關投票結果如下： 記錄

贊成	馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、羅惠屏、蘇耀德、王鋒
反對	黃寶通

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成不中標對講機及公共天線投標商可獲退回行政費。

- 經商議後，以舉手投票決定固定電力裝置測試(WR2)招標行政費，有關投票結果如下： 記錄

標書行政費	投票贊成委員
\$1000	無
\$1500	黃寶通、王鋒
\$2000	馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、羅惠屏、蘇耀德

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過上述標書行政費為\$2000。

- 以舉手投票決定不中標(WR2)投標商可獲退回行政費，有關投票結果如下： 記錄

贊成	馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、羅惠屏、蘇耀德
反對	黃寶通、王鋒

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過不中標(WR2)投標商可獲退回行政費。

- 管業經理楊先生表示上述各項合約修改後，會提交各委員參閱，此外，招標廣告會刊登東方日報；秘書符國光提醒標書要加入反圍標條款；委員王鋒表示如將各合約分發各委員，會浪費太多紙張，提出有需要的委員可向管理公司索取或用電郵接收電子版。 記錄

## ii) 舉辦新春聯歡晚宴

- 秘書符國光表示之前小組會議曾討論如在酒樓舉辦每席要近\$3000，包場需要 30 席，席券價格可能超過\$250，因此曾提出在球場改辦盤菜宴，但最近流感流行，因此考慮取消盤菜活動之建議，在酒樓舉辦會好一點；副主席馮國泉表示流感情況在三月份應已好轉；管業經理表示已聯絡鄰近酒樓，3月7及8日均有場地，最多可舉辦三十多席；經商議後，由於未能取得舉辦日期的共識，以舉手投票決定是否舉辦新春聯歡活動，有關投票結果如下： 記錄

繼續舉辦	黃寶通、鄭偉民、羅惠屏、王鋒
取消活動	蘇耀德

棄權：馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和

根據以上投票結果，各出席委員未能過取得過半數委員決定，有關議決未能通過，因此繼續之前議決舉辦新春聯歡晚宴活動，選擇舉辦日期。

- 經商議後，各出席委員以舉手投票決定新春聯歡晚宴舉辦日期，有關投票結果如下：管理公司

舉辦日期	投票贊成委員
3月8日	黃寶通、鄭偉民、盧麗英、羅惠屏、林榮和、王鋒
3月14日	黃寶通、馮國泉、鄭偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏、王鋒

棄權：符國光

根據以上投票結果，各出席委員以過多數贊成3月14日舉辦新春聯歡晚宴。管理公司會售票及活動安排。

## 五、商討事項

### i) 管理費加費模式

管委會

- 委員羅惠屏表示可考慮按赤字情況先加較低的百分比，來年若不足再研究加幅；委員蘇耀德提出加一百元；委員林榮和表示應將之前三項大型工程費用由定期存款撥回日常營運賬目內，根本毋需增加管理費，因為上屆管委會進行的三項大型工程費用不應該在日常營運賬目內支付；秘書符國光表示反對將三項工程費用由儲備金撥入日常營運賬目內；委員林榮和詢問是否可以推翻上屆管委會決定？司庫鄭偉民提出是上屆管委會在改選前沒有將工程金額由儲備金撥營運賬目，現時屋苑的赤字並不是因日常營運，是支出了工程費用沒有補回，如不補回有關工程費用，是令業主誤會認為營運上出現問題，其實赤字只因三項維修工程的支出。上述事宜將在下次會議再作討論。

### ii) 上落客貨區車輛分類收費

管理公司

- 秘書符國光表示經常有中港貨車胡亂停在B區路面，保安沒有監控，早前曾見到有載滿車呔的貨車整個下午多次進出；委員蘇耀德提出應考慮收取入車費\$10，以補貼車卡及人手成本；秘書符國光表示曾跟管理公司討論，可考慮豁免商戶送貨車輛，但必須要在車卡蓋上有關商舖的公司印，此外，其本人發現有部份車輛進入屋苑不是上落貨；副主席馮國泉表示有部份貨車是在鄰近地方過貨，遇有警察巡查時入屋苑暫避；主席黃寶通要求管理公司提交方案，分析使用上落客貨區車輛種類，之後再提交管委會商議。

### iii) 將加建無障礙通道列入業主大會議程

- 主席黃寶通表示接到議員來函要求管委會應考慮召開業主大會決定是否增設無障礙通道。以舉手投票決定將加建無障礙通道列入業主大會議程，有關投票結果如下：

記錄

贊成	黃寶通、馮國泉、鄭偉民、林榮和、蘇耀德、羅惠屏、王鋒
反對	無

棄權：符國光、盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成將加建無障礙通道列入業主大會議程。

- 秘書符國光詢問公契內有否訂明屋苑有無障礙通道？若有關說明，可分發各委員參考，此外，上述議程若列入業主大會，必須先招標，索取更多資料及方案才可讓居民在業主大會決定；主席黃寶通表示由於是次只是討論，可先交由工作小組討論其他細節及方案，而加入業主大會議程前應先招標及索取進一步資料。

管委會

## 六、管理處工作匯報

- i) 屋苑大門密碼已於5/2/2015更改。

記錄

- ii) 有關清潔方面，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；清潔公司在2014年12月份完成清洗A、B區停車場，而用磨機清潔各座走廊地磚現正進行中。

記錄

- iii) 有關維修方面，2014年12月份完成第10座天台發電機加潤滑機油、第11座天台食水加壓泵更換起動掣、第1-3座天台發電機加柴油及完成消防系統半年檢查。

記錄

## iv) 管理費追收資料：

記錄

2015 年 1 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至)

類別	單位數目	金額
住宅	43	\$78,640
車場	7	\$4,940
商舖	1	\$1,968

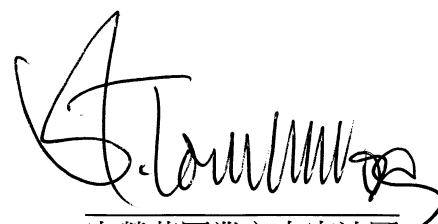
入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/1/2015)

類別	2015 年 1 月份 入稟個案	金額	截至 2015 年 1 月底 入稟追討管理費餘額/個案	1 月份收回 管理費金額/個案
住宅	2	\$6,411.80	\$233,421.40/78	\$15,272.70/7
車場	0	0	\$1,796.00/1	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

## 七、其他事項

- 有關更換節能燈具方面，工作小組討論時傾向以購買燈具自行更換的方式進行，管理公司已取得報價資料交小組召集人。 記錄
- 管業經理楊先生匯報由於年花供應商回覆必須在一月底前落實，因此早前管理公司已向各委員提交報價資料，並以回條方式收集各委員意見，將會向盈翠綠化工程有限公司訂購，總金額為\$14,980.00，此外；法團顧問律師合約將於 4 月 18 日到期，提醒下次管委會會議需要討論。 記錄
- 有關三項大型維修工程方面，管業經理楊先生表示已收到顧問公司回覆所有復修工已經完成，經巡查後，天橋維修及球場翻新工程已完成所有維修項目，可以發放合約尾期，惟洗手間方面由於部份尚未完成，會繼續跟進，各出席委員沒有其他意見。 記錄
- 管業經理楊先生表示多月前有住戶在近第 7 座車路跌倒受傷及眼鏡損壞，該業戶要求賠償損失，管理公司已將個案提交保險公司，保險公司回覆屋苑在事件上並沒有明顯疏忽，已回覆該業戶，惟該業戶要求管委會書面回覆；秘書符國光表示若回覆可按保險公司的結果回信，各出席委員沒有其他意見。 記錄
- 委員羅惠屏表示 B 區公園仔附近經常有小朋友騎滑板車，保安員不阻止，詢問如撞到人，保險公司是否會賠償？管業經理楊先生回覆若發生意外，管理處會報保險公司，是否可獲得賠償則需待保險公司決定，管理處會通知保安公司加強勸喻，此外，有關 3 月 28 日召開業主大會，將會等待各項服務合約回標後方再決定日期召開，各出席委員一致同意。 管理公司

會議結束時間 10 時 35 分。



富榮花園業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 黃寶通