



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 第十四次會議紀錄

日期：二零一五年五月十五日（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

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 (高級維修主任)

葉浩文 先生 (管業主任)

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

缺席：李志強 先生 (委員)

列席業戶

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、羅惠屏、王鋒  
由於主席黃寶通未能趕及出席會議，因此是次會議暫時由副主席馮國泉主持。

記錄  
記錄

### 一、會見保安及清潔承辦商

- 秘書符國光表示曾發現清潔公司在清理雜物站時沒有清走站內的卡板，並詢問洗手間的清潔狀況；清潔公司表示可能與雜物車司機有誤會，之後會安排科文在清理雜物時到場跟進，以改善有關問題，而洗手間的清潔方面，會按管理公司編定的時間表進行，並會在尿兜加入臭丸以減輕異味。 清潔公司
- 委員羅惠屏提出清潔工人的變動比較大，導致各座的清潔效果參差，此外，近 12 座設備房門口經常有積水沒有及時清理，影響環境衛生；清潔公司表示會安排加強培訓，如有新人入職，會先由科文向工人教導本苑的清潔要求。 清潔公司
- 副主席馮國泉表示最近發現屋苑公眾地方有甲由出沒；委員盧麗英提出最近第 8 座有很多蚊；委員王鋒表示有業主反映部份垃圾房風扇 24 小時運作；清潔公司回覆最近公司已購買手提式滅蟲噴霧機，稍後將會在本苑試用，會訓示工人注意風扇長期運作問題，並會由科文定期抽查；秘書符國光提醒所使會的蟲藥必須符合法規。 清潔公司
- 委員蘇耀德表示發現有清潔工人推回收物到屋苑外變賣；清潔公司表示由於回收車只會在星期一、三、五到屋苑收集回收物，為免回收物過量囤積，清潔工人會在午餐或休息時段推到屋苑外，會提醒工人不應穿著制服進行；委員王鋒表示有業主反映最近晚上足球場沒有人清掃；清潔公司表示會跟進及改善。 清潔公司

### ii) 會見保安承辦商

- 秘書符國光表示近數月的保安缺勤率高，是月至今已缺勤 55 更，情況非常嚴重；保安公司表示自最低工資調整至 \$32.5 後，公司對長工已大幅加薪，尤其是較難招聘的路面人手，更會有超過 20% 的加幅，希望能解決人手短缺問題，至於替工比例問題，亦期望在是次薪金調整後得到改善。 保安公司
- 秘書符國光表示 4 月份的缺勤有 92 更，亦曾發現有保安員當值時穿著其他屋苑制服及工作証當值，此外，其本人於早上出門時看到保安員精神欠佳，而第 16 座的夜更座頭自去年離職至今，尚未有固定人手；保安公司回覆夜更的確難於招聘人手，而 4 月份的缺勤情況是由於較多員工請假，希望是次大幅調整薪酬後能改善有關問題。 保安公司

(司庫鄭偉民於 20:50 出席)

- 委員羅惠屏表示 B 區公園仔經常有小朋友玩踏板車；秘書符國光表示上星期發現 B 區上落客貨區非常混亂，泊了三層車，部份車輛停泊後沒有熄匙；委員王鋒提出夜更保安的表現確不理想，要求保安公司加強抽查；保安公司表示會跟進上述事項；委員盧麗英表示早前曾於深夜時段致電控制室，但很久方有人接電話，最後接電話的人員聲音精神欠佳；管理公司表示控制室晚上一般會有兩個人當值，由於有兩條電話線，如督察外出工作，可能出現未能即時接聽的情況。 保安公司

(主席黃寶通於 21:00 出席並接續主持是次會議)

### 二、通過第十三次會議紀錄

記錄

經商議後，以舉手投票形式決定通過第十三次會議紀錄，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、鄭偉民、馮國泉、符國光、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贊成通過第十三次會議紀錄。

### 三、商討及議決事項

#### i) 議決服務/合約承辦商

- 主席黃寶通表示是次清潔及保險服務重新招標並沒有經過管委會議決，程序上出現問題，因此認為如果因是次招標所引致的法律訴訟及損失，一概與法團無關，應由 記錄

管理公司負責；管業經理楊先生表示在 4 月 9 日小組會議中，與會委員提出清潔及保險只有一間投標商回標，認為需要重新招標，但若等候至管委會會議後再作決定，時間上未能趕及，可能導致需要與承認商續短期合約，當時各出席會議的委員一致贊成，因此連同上次沒有回標的無障礙通道一起重新登報招標；管理公司承諾往後不會再在未有議決前進行有關工作。

- 秘書符國光表示清潔及保險服務均只有單一承辦商回標，不知道是否符合規定，因此在小組會議時同意再登報招標，其實之前管委會亦曾有先例，在執行後才在會議中追認；副主席馮國泉表示其本人在小組時見到清潔及保險只有一間投標商回標，保險的標價亦認為比較高，因而有重新登報招標的建議；主席黃寶通表示管理公司在程序上的確出現錯誤，為免法團出現責任問題，提出應就事件向管理公司發出書面警告；經各出席委員商議後，以舉手投票形式決定就管理公司在未經管委會議決重新登報招標發書面警告，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、鄭偉民、羅惠屏
反對	馮國泉、符國光、盧麗英

棄權：林榮和、蘇耀德、王鋒

主席黃寶通要求管理公司先草擬有關信件。

- 委員王鋒詢問管理公司對承辦商的評分準則；管理公司表示會根據承辦商在個別項目表現作出評分，如 5 分為表現符合或超越既定要求，3 分則是可接受，但有小失誤等；秘書符國光表示保安公司的缺勤情況嚴重，住宅一項不應該有 4 分，升降機內的按掣膠貼多日沒有更換，表現亦不理想，而車場的管控嚴重不足，不應該得到 3 分，其本人認為保安公司的表現完全不能接受。

記錄

#### (a) 園藝保養

記錄

- 是項保養合約只有一間承辦商回標，有關資料如下：

碧瑤園藝工程有限公司	月費	兩年合計
選擇一 (平日 3 名園丁及星期六、日 1 名園丁)	\$46,000.00	\$1,104,000.00
選擇二 (平日 2 名園丁及星期六、日 1 名園丁)	\$36,000.00	\$864,000.00

- 經商議後，各委員以舉手投票形式決定來年園藝保養承辦商，有關投票結果如下：

	投票贊成委員
選擇一	無
選擇二	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

根據以上投票結果，各出席委員一致通過「碧瑤園藝工程有限公司」(選擇二)為本苑園藝保養承辦商，每月服務費\$36,000.00，為期兩年，合計\$864,000.00。

#### (b) 保險合約

記錄

副主席馮國泉表示其本人可能間接認識投標商「樂信」，因此作出申報及避席，在是項不會作投票及討論；經各委員商議後，以舉手投票形式決定來年保險合約承辦商，有關投票結果如下：

承保公司/保險顧問公司	全年保養	投票贊成委員
1.中銀集團保險有限公司 代理：樂信保險經紀有限公司	\$308,200.00	黃寶通、符國光、鄺偉民、盧麗英、 林榮和、蘇耀德、羅惠屏、王鋒
2.Liberty International Insurance Ltd 代理：其士(保險顧問)有限公司	\$341,100.00	無

避席：馮國泉

根據以上投票結果，投票委員一致贊成通過本苑保險由「1.中銀集團保險有限公司(代理：樂信保險經紀有限公司)」承保，全年保費為\$308,200.00。

(c) 消防系統

消防系統年檢及保養合約只有一間承辦商回標(裕生工程有限公司，全年服務費為\$9,900.00)；各出席委員以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

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、王鋒
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過「裕生工程有限公司」承接本苑來年消防系統年檢及保養服務，全年服務費為\$9,900.00。

(d) 閉路電視、公共天線及保安系統保養

是項保養合約只有一間承辦商回標(EC InfoTech Limited，全年服務費為\$20,880.00)；各出席委員以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

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、王鋒
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過屋苑閉路電視、公共天線及保安系統保養由「EC InfoTech Limited」承接，全年服務費為\$20,880.00。

(e) 發電機保養

是項保養服務合約只有一間承辦商回標【其士(機電工程)有限公司，全年服務費為\$58,320.00】；各出席委員以舉手投票形式決定來年發電機保養承辦商，有關投票結果如下：

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、王鋒
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過來年發電機保養由「其士(機電工程)有限公司」承接，全年服務費為\$58,320.00。

(f) 水泵保養

經商議後，各出席委員以舉手投票形式決定來年水泵保養承辦商，有關投票結果如下：

承辦商	全年服務費(月費)	投票贊成委員
1.志豐水泵工程有限公司	\$107,520.00 (\$8,960)	黃寶通、馮國泉、符國光、 鄺偉民、盧麗英、林榮和、 蘇耀德、羅惠屏、王鋒
2.東洋工程有限公司	\$172,080.00 (\$14,340)	無
3.聯合工程(國際)有限公司	\$216,000.00 (\$18,000)	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過本苑來年水泵保養服務合約由「1.志豐水泵工程有限公司」承接，全年服務費為\$107,520.00。

記錄

記錄

記錄

## (g) 清洗水缸服務

主席黃寶通詢問最低回標的「聯合」的工作表現；管理公司表示「聯合」多年前曾承接全苑洗水缸工作，服務水平一般，而「東洋」則從未承接本苑任何工程/服務；經商議後，以舉手投票形式決定來年洗水缸服務合約，有關投票結果如下：

承辦商	全年服務費	投票贊成委員
1.聯合工程(國際)有限公司	\$189,000.00	無
2.東洋工程有限公司	\$201,600.00	無
3.志豐水泵工程有限公司	\$204,120.00	黃寶通、馮國泉、符國光、鄺偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員一致通過由「3.志豐水泵工程有限公司」承接本苑來年清洗水缸服務合約，全年服務費為\$204,120.00；主席黃寶通提出可向「志豐」要求調低服務費。

## (h) 固定電力裝置測試(WR2)

是項工程合約只有一間承辦商回標(永明工程公司，服務費為\$295,400.00)；經商議後，各出席委員以舉手投票決定固定電力裝置測試承辦商，有關投票結果如下：

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、王鋒
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過由「永明工程公司」承接本苑固定電力裝置測試(WR2)，服務費用為\$295,400.00。

## (i) 住戶垃圾膠袋

管理公司已邀請 6 間供應商報價，其中三間承辦商未有回覆包括「永佳膠品公司」，「中信膠袋公司」及「明興膠袋公司」；管理公司於席上派發供應商提供之樣板供各委員參考；各委員以舉手投票形式決定供應商，有關投票結果如下：  
規格為 0.025 白色環保料，(14 吋+10 吋)x 24 吋，每袋 31 個連鐵線，每月 4000 包。

供應商	每月費用	投票贊成委員
1. 高溢實業有限公司	\$20,000.00	無
2. 興和發展有限公司	\$25,600.00	黃寶通、馮國泉、鄺偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、羅惠屏、王鋒
3. 宏信膠袋製品廠有限公司	\$43,000.00	無

棄權：符國光

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過「2. 興和發展有限公司」為本苑垃圾膠袋供應商，每月費用為\$25,600.00，為期一年。

## ii) 修訂上落客貨區半小時免費泊車時限

- 秘書符國光表示同意修訂為 15 分鐘，但擔心商戶上落貨可能沒有足夠時間，是否可考慮維持商戶享有 30 分鐘免費上落貨時間，可要求其在車卡上蓋印證明；委員王鋒表示其實有很多地方均只有 15 分鐘上落客貨時間，提議可先進行，稍後再作出檢討。

- 經商議後，以舉手投票形式決定修訂上落貨區免費泊車時限至 15 分鐘，有關投票結果如下：

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、王鋒
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過修訂上落客貨區免費泊車時限為 15 分鐘；管業經理楊先生表示由於 30 分鐘免費已沿用多年，認為應給予較長的通知期，建議在 7 月 1 日正式推行；委員王鋒表示管理公司需在運作一段時間後向管委會提交數據作出參考。

(委員蘇耀德於 21:54 離開)

iii) 屋苑 7/2015-6/2016 財政預算案

- 委員羅惠屏表示早前小組會議中，各委員考慮到每月的赤字，初步共識為增加 15% 管理費，可讓屋苑達至收支平衡；秘書符國光表示如希望增加管理費，可在業主大會中議決，讓業主選擇加 10%、15%、20% 或維持不變；委員林榮和表示根本不用增加管理費，只需要將之前三項維修工程的千多萬由儲備撥回營運賬目便可。 記錄

- 司庫鄺偉民詢問如何計算增加 15% 管理費達到收支平衡？管業經理楊先生表示根據預算支出，每月約有三十多萬赤字，若增加 15% 管理費，每月應可保持收支平衡；司庫鄺偉民表示截至 2015 年 1 月約有五百二十多萬赤字，但只是因為之前三項維修的千多萬沒有撥回營運賬目，事實上應有七百多萬盈餘，根本沒有加管理費的必要；主席黃寶通表示就算不撥回有關維修費用，亦可以不增加管理費，只是收支上出現赤字，如日後出現大型維修，儲備一定不會足夠，只有集款進行，此外，要求管理公司分析以往數年預算與實際收支誤差供管委會參考。 記錄

- 司庫鄺偉民詢問管理公司預算未來一兩年內是否會有較大型的工程必須進行；管業經理楊先生表示預計未來一年應只有一般喉管維修及換泵等工程，暫時不會有大型維修項目支出；委員王鋒提出之前與「拜雅」互相終止的勘察合約，詢問有關紅外線勘察外牆費用；管業經理楊先生表示根據「拜雅」所提交的資料，紅外線外牆勘察費用為 \$144,000.00；副主席馮國泉表示管理公司可向「拜雅」提出議價。 管理公司

- 主席黃寶通表示若來年預算案沒有大型工程，今年可暫不加管理費，來年再作商議，惟委員若希望在業主大會中由居民決定亦無不可；司庫鄺偉民表示現在每月赤字約二十多萬，加上來年沒有大型工程，雖然收支出現赤字，但屋苑的儲備足以支付，因此根本沒有必要增加管理費；經各委員商議後，以舉手投票形式決定是否增加管理費，有關投票結果如下： 記錄

	投票贊成委員
增加管理費	無
管理費維持不變	黃寶通、馮國泉、鄺偉民、林榮和

棄權：符國光、盧麗英、羅惠屏、王鋒

已離席：蘇耀德

根據以上投票結果，各出席委員未能通過增加管理費。

- 有關來年度財政預算案，經各委員商議後，以舉手投票形式通過 7/2015 至 6/2016 財政預算案，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、羅惠屏、王鋒
反對	無

已離席：蘇耀德

根據以上投票結果，各出席委員一致通過 7/2015-6/2015 財政預算案；管理公司會將預算案張貼大堂十四天，若無業戶提出反對，會在今年 7 月開始實行。

記錄

iv) 召開業主周年大會事宜

經各委員商議後，業主周年大會將定於 6 月 27 日下午 4 時舉行，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、羅惠屏、王鋒
反對	無

棄權：鄭偉民

已離席：蘇耀德

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過業主周年大會於 6 月 27 日下午 4 時舉行，議程包括補選兩名委員，議決主席、副主席及秘書職位、議決清潔、保安服務承辦商及核數師。

四、管理處工作匯報

i) 屋苑大門密碼已於 7/5/2015 更改。

ii) 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。

iii) 維修項目：

2015 年 3 月份

	完成工程項目	工程費用
1.	第 6 座地下咸水泵大修	\$22,000.00
2.	第 7 座地下咸水泵大修	\$22,000.00
3.	第 10 座地下更換咸水 Y 隔	\$3,100.00
4.	第 4 座地下食水泵房更換消防熱度頭	\$750.00
5.	第 3 座天台加壓泵更換轉車掣	\$400.00
6.	清洗各座咸水缸	\$27,000.00

2015 年 4 月份

	完成工程項目	工程費用
1.	第 12 座地下咸水泵大修	\$22,000.00
2.	第 17 座地下咸水泵大修	\$22,000.00
3.	第 13 座地下更換食水上水泵避震喉	\$5,300.00
4.	清洗各座食水缸	\$25,200.00

iv) 3 月份屋苑上落客貨區泊車總收入為 \$7,350.00，而 4 月份屋苑上落客貨區泊車總收入為 \$8,850.00。

v) 管理費追收資料：

- 2015 年 4 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/4/2015)

類別	單位數目	金額
住宅	46	\$83,340
車場	9	\$8,580
商舖	1	\$2,956

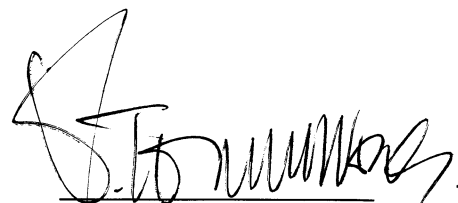
- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/4/2015)

類別	2015 年 4 月份 入稟個案	金額	截至 2015 年 4 月底 入稟追討管理費餘額/個案	4 月份收回 管理費金額/個案
住宅	3	\$10,319.40	\$233,797.00/78	\$3,405.40/2
車場	0	0	\$3,592.10/2	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

五、其他事項

- 有關加建無障礙通道，管業經理楊先生表示第一次招標時沒有承辦商回標，而早前重新招標後共收到兩份標書，兩份均沒有任何建議，只有顧問費用的報價；秘書符國光表示這樣不符合標書規則；楊經理提出各委員可考慮再招標或要求投標商提交建議書；副主席馮國泉表示可要求其提交建議書，否則很難在業主大會讓居民選擇；委員羅惠屏詢問是否可考慮將數年前顧問公司所提交的建議書索取報價；秘書符國光表示建議書應由有關投標商提交比較好；主席黃寶通表示可要求有關投標提交建議的草稿及估價；秘書符國光提出估價應設定超支上限。 管理公司
- 委員王鋒提出有部份座頭可能因較少人提取垃圾袋而致大量積存；管理公司表示會跟進有關問題，若發現有座頭囤積太多，將會移離作集中儲存。 管理公司
- 管業經理楊先生表示有業主反映是次差餉估價偏高，要求管委會協助處理；主席黃寶通表示管理處可通告各業戶有關情況，加印表格放置在各座，讓業主自行填寫再由管理公司收集後交至有關政府部門。 管理公司
- 主席黃寶通表示接到有業戶反映足球場踢球噪音問題，並建議將球場更改為其他活動場地、增加隔音設備或提早關閉等；管理公司表示會加強勸喻有關使用者，及加貼告示以改善有關問題；主席黃寶通表示如有團體申請借用球場作非球類活動，必須先得到管委會同意。 管理公司

會議於晚上 10 時 35 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