



# 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 第十五次會議紀錄

日期：二零一五年七月十五日（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)  
鄭偉民 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)  
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)  
何啓源 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)

好歷香港升降機有限公司

禰華生 先生  
黃劍華 先生  
陳志毅 先生

警衛國際有限公司

許國輝 先生  
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

何 先生

記錄：何啓源

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

一、會見升降機保養討論近期壞機事宜

- 升降機公司匯報近三個月的壞機率比較高，根據記錄，部份原因是升降機門被撞，可能是搬屋工人造成，其他多是電子板或機件過熱等，機件過熱方面可能是部份摩打積塵所致，已安排保養時加強除塵工作，而升降機門方面已在本月份開始作出詳細檢查。

記錄

- 副主席馮國泉詢問第 8 座升降機的大修問題，指出升降機公司已服務屋苑多年，亦不是首次更換零件，為何最近的一次大修時間卻一再延誤，是否沒有後備零件所引致？工程由 6 月 28 日開始，預計是 7 月 4 日完成，最終卻延誤至 7 月 7 日，7 月 9 日及 7 月 14 日，為何工程會再三延誤，而更換「啤令」是否一定不能現場完成？這樣多次更改，根本沒有誠信；升降機公司表示一般更換「啤令」現場只能拆出零件，再運至機械廠做，而是次第 8 座升降機維修延誤是由於發現原定排期在年底更換的主纜轆出現問題，因此同時更換，但主纜轆完成後，工程師覆檢時發現牽引力過大，為安全起見，需要訂零件再作更換。

記錄

- 委員李志強表示任何理由亦不應讓維修再三延期，是否技術上不達標；委員羅惠屏表示應討論補償方法，如作出保證及加設罰則等。

(司庫鄭偉民於 20:45 出席會議)

記錄

- 委員李志強表示上次兩年合約內的服務維修基本上可說滿意，因此管委會同意續約，但最近數月的表現確未如理想，是否由於技術人員已調離屋苑；升降機公司表示屋苑的升降機已近 20 年，部份零件需要陸續更換，是次的處理的確出現問題，公司會進行檢討，避免同類事件發生，電梯公司在是次事件中吸取經驗，再有同類更換零件時應可以準時完成，而除是次事件外，一般大修工作均能如期完成。

記錄

- 副主席馮國泉表示早前第 16 座大修其中一部升降機時，發生同時兩部機暫停的情況；升降機公司表示一般在其中一部升降機維修時，另一部升降機使用量會增加，而根據記錄該次事件是由於機門被撞所致；委員李志強詢問現時屋苑升降機的狀況；升降機公司表示一般大樓的升降機均表現良好，惟停車場的三部升降機由於該品牌已在五年前停產，尋找零件比較困難，導致一般的維修時間比較長。

記錄

- 委員李志強詢問升降機公司如何改善表現；副主席馮國泉要求升降機公司提交各項維修的時間表並定出逾期罰則；升降機公司表示近三個月的停機次數的確比較多，近月氣溫較高，有部份公司可能會要求在機房加裝冷氣或抽風等設施，但其公司認為只需加強除塵便可解決，自 6 月至今沒有一次停機是因機件過熱所致；副主席馮國泉表示之前沒有這樣多問題發生，是否因人手調動而出現問題？升降機公司表示一般各員工會在工作一段時間後作出調任，以適應其他工作崗位；委員會李志強表示摩打積塵應不是一朝一夕的事，是否因交接時有所忽略。

記錄

- 管業經理楊先生表示現時的駐場技工一般維修比之前慢，亦較難聯絡，詢問升降機公司可否考慮將早前技工調回屋苑服務？升降機公司表示現時在屋苑服務的員工技術不錯，可能只是溝通上有點問題，會向員工作出提點。

記錄

(秘書符國光於 21:15 出席會議)

- 有關升降機頂需加裝安全掣問題；秘書符國光表示在 6 月 8 日收到有關文件，信件內的限定已過；升降機公司表示升降機維修一般由機電工程署監管，該署不時會通知承辦商一些新技術，法例要求等，但一直以來均不是強制性，亦沒有追塑性，惟是次加裝安全掣的要求是由勞工處提出，是首次必須進行的改善項目。

記錄

- 委員李志強詢問既然升降機公司接到有關通知，為何一直沒有處理，至今已過限期，升降機公司表示就有關事宜，已去函勞工處申請延期，並已獲得接納延至今年 9 月底；秘書符國光表示在 6 月 8 日才收到有關文件及報價，勞工署的信件是在 2012 年 3 月 20 日發出，信內表示根據職業安全及健康條例，承建商/僱主有一般責任，提供及維持安全作業裝置以確保其所在工作中的僱員的安全。任何承建商/僱主如沒有遵守以上的條文，可被罰款二十萬及監禁六個月；詢問承辦商為何沒有通知，而有關工程的報價為 \$150,150.00，兼且近數月的壞機次數比較多，第 16 座更曾兩部

記錄

升降機同時暫停。

- 主席黃寶通詢問有關工程是否可由其他承辦商進行？升降機公司回覆工程並不算複雜，可由其他承辦商進行，惟由於其為屋苑的保養商，按法例要求需安排技術人員監察工程進行，收費為每日二千元；秘書符國光表示可徵詢顧問律師意見事件應如何處理，而有關監察工程的收費是否合理？ 記錄

## 二、會見現時保安及清潔公司商討短期合約事宜

### i) 會見清潔公司

- 清潔公司於席上提交短期的續約價格，三個月合約的價格為每月\$493,000.00，而續六個月合約價格為\$488,000.00。現時的合約為每月\$418,000.00。司庫鄭偉民詢問為何三個月的合約會大幅加價？清潔公司表示由於員工的薪酬跟鄰近屋苑有差距，招聘人手出現困難，而現時合約價\$418,000.00 已經是兩年前的投標價格，加上最低工資亦已提高，因此出現較大的加幅。 記錄
- 委員蘇耀德提出有清潔工人同時出任早班及中班清潔工作，工作由早上 7 時 30 分至晚上 11 時，工作時間太長；清潔公司表示日班有 1 小時午飯時間，而中班亦半小時休息，應不會出現太大問題。 記錄

### ii) 會見保安公司

保安公司於席提交短期續約的價格供管委會參考，三個月合約價為每月\$1,172,198.50，六個月的合約價為\$1,157,197.50。而現時的合約為每月\$1,019,627.50。 記錄

## 三、通過上次會議紀錄

- 秘書符國光表示反對通過第十四次會議紀錄，原因是在上次會議紀錄中刪除了委員舉手議決追認重新招標事項，並曾在 6 月 27 日向各委員反映；主席黃寶通表示有關上次會議中舉手投票議決是否追認上次重新招標的事項，其實在開會前重新招標的工作已經完成，不存在是否追認的問題，而上次議程中亦沒有上述議題，因此取消了該段紀錄，惟若有委員認為必須記錄有關項目，可在第十五次會議紀錄中作出修訂。 記錄
- 秘書符國光表示主席不應該自行決定是否刪除第十四次會議中部份內容，因為與會委員確曾就追認重新招標舉手投票；委員李志強表示會議紀錄應是記錄會議的實情，就算沒有議程，曾經議決亦應有所記錄；司庫鄭偉民表示之前的會議紀錄亦曾因有委員「唔認帳」而遭否決通過，根本沒有分別；秘書符國光詢問是那一次會議；委員李志強詢問會議紀錄可否任意刪除？管理經理楊先生表示會議紀錄一般記錄會議內的重點內容，而法例說明會議紀錄須由主持會議者核證其為會議過程的真實紀錄。 記錄
- 副主席馮國泉表示第十四次會議中確曾舉手議決有關項目，為何沒有作出記錄，不應隨意刪除；主席黃寶通表示有關工作已經完成，再在會議內追認根本沒有意思；秘書符國光表示主席不應隨意刪改紀錄，應向各委員解釋；主席黃寶通表示若有委員希望修改，可在是次會議紀錄補回。 記錄
- 副主席馮國泉表示現在好像全憑主席的意思去做，喜歡便自行增刪會議紀錄內容，在小組會議討論是由於部份服務只有一間承辦商回標方決定重新招標，當時管理公司表示若等待管委會會議決定可能沒有足夠時間，而保險服務若進行短期續約一般會比較貴，現在證明了重新招標的確為屋苑節省了金錢，有另一間公司回標比較低，為何主席要因此事去警告管理公司？之後再自行刪去各委員議決的追認結果，是否主席對所有屋苑事務可自行決定？ 記錄
- 司庫鄭偉民表示該次小組會議在 4 月 9 日舉行，5 月 15 日有管委會會議，其實有充足時間可以書面傳閱確認，甚至通知主席召開會議決定，上次會議只因討論向管理公司發警告信，方有委員提出要求追認有關事項；副主席馮國泉表示在小組會議討論時已提出在下次管委會會議中追認上述項目，此外，詢問主席為何自行決定在 Facebook 張貼屋苑收支有關文件，其他委員全不知情，管委會不是只有主席一人； 記錄

主席黃寶通表示張貼有關文件是希望管委會加強透明度，因此公開。

- 秘書符國光表示在重新招標前管理公司曾通知各委員，為何主席當時不指出問題；主席黃寶通表示上次會議前標書已開，追認根本沒有意思，而管理公司清楚知道程序上出現問題，出標前亦曾跟楊先生電話聯絡，當時並提出此事須由楊先生一力承擔；秘書符國光表示既然議程沒有，主席在第十四次會議中根本不應進行議決。 記錄

- 委員李志強表示各委員一般在議程發出後，方知道有沒有遺漏，提出在議程發出前一兩天應派送供各委員參考之後方張貼，讓各委員參閱議程會否出現遺漏；主席黃寶通認為沒有需要，各委員有議程希望討論可在發出議程前書面通知管理公司，其本人一般不會刪減委員提出的事項，若有問題亦會由管理公司回覆有關委員；秘書符國光要求主席解釋為何刪除第十四次會議紀錄議決內容。 記錄

- 經商議後，由司庫鄭偉民動議及由林榮和委員和議通過上次會議紀錄，以舉手投票決定，有關投票結果如下： 記錄

贊成	黃寶通、鄭偉民、林榮和
反對	馮國泉、符國光、盧麗英、蘇耀德

棄權:李志強、羅惠屏、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以多數票反對通過第 14 次會議紀錄。

故此，第十四次會議紀錄未能通過。

- 秘書符國光詢問會議紀錄不通過應如何處理？管業經理楊先生表示法例並無規定會議紀錄必須通過，而之前亦有一次會議紀錄沒有通過，法例上只需要主席/會議主持人核實；分區經理張先生補充按以往的做法，若會議紀錄內容有問題，一般會在下次會議時作出修訂；委員李志強表示現在不通過但已經張貼，紀錄是否具有效力？副主席馮國泉表示若主席隨意將不利的內容刪除，各業主根本毫不知情，各委員開會沒有意思，主席自己寫甚麼也可以；秘書符國光要求管理公司查詢不通過會議紀錄應如何處理；主席黃寶通表示既然不能通過會議紀錄，現在應進行討論下一個議程；秘書符國光表示在未清楚如何處理前，今次會議紀錄不應張貼；主席黃寶通表示秘書有權修改會議紀錄草稿；秘書符國光表示可惜修改後卻會遭再改。 記錄

#### 四、商討及議決事項

- 秘書符國光表示在討論保安及清潔短期續約前，應先決定召開業主大會日期，因為對續約期構成影響；管業經理楊先生表示清潔及保安的標書有效期分別為 10 月及 11 月，逾期則可能需要重新招標或要求各投標商書面同意標書延期；各出席委員同意先討論召開業主大會。 記錄

#### iii) 召開業主周年大會事宜

- 委員李志強表示上次星期六召開業主大會流會，今次可考慮在星期日舉行，時間可稍為晚一點；委員羅惠屏提出居民應知悉由於流會所引致部份服務合約的加幅，希望更多居民出席業主大會；經各委員商議後，以舉手投票決定召開業主大會周年大會日期，有關投票結果如下： 記錄

召開日期	投票贊成委員
2015 年 8 月 16 日	馮國泉、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒
2015 年 8 月 23 日	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、李志強、羅惠屏、王鋒
2015 年 8 月 30 日	無

根據以上投票結果，各出席委員以大多數贊成 2015 年 8 月 23 日召開業主周年大會。

- 有關業主周年大會的召開時間，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
由下午 5 時等候至 7 時	馮國泉、符國光、盧麗英、李志強、羅惠屏、王鋒
由下午 6 時等候至 8 時	黃寶通、林榮和、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以大多數贊成業主大會於下午 5 時至等候至 7 時，如仍未有足夠出席人數，則會宣佈流會。

- 主席黃寶通提出各委員可討論大會議程，或可考慮加入改選管委會；各委員詢問是否可行；分區經理張先生表示一般改選會在第 1 次周年大會後進行，惟若在管委會議決下亦可以提早進行；秘書符國光表示應按程序先進行第一次周年大會後方討論改選；委員羅惠屏詢問業主大會是否應加入加建無障礙通道的議題；管業經理楊先生表示之前回標的兩間公司只提供顧問費用，早前曾要求其提交初步建議，惟兩間投標商均沒有回覆。 記錄

- 委員李志強提出可加入調整管理費的議程讓居民決定；副主席馮國泉表示早前通過財政預算時不是已決定了不調整管理費嗎？主席黃寶通表示當時議決是預計不增加管理費，但仍可再決定是否調整管理費；副主席馮國泉表示若加入調整管理費議程，居民應可選擇是否調整；秘書符國光表示上次會議中曾舉手投票，但未能通過增加管理費；主席黃寶通表示是次只是加入管理費的議程，居民可投票決定是否增加；經各委員商討後，以舉手投票決定是次業主大會加入是否加管理費的議程，有關投票結果如下： 記錄

贊成	黃寶通、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒
反對	無

棄權: 馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和

無表態: 鄭偉民

由於有委員沒有表態，各委員詢問管理公司應如何處理；分區經理張先生表示議會內投票若贊成反對票數相同，主席有權多投決定性一票，而棄權票則不會計算；主席黃寶通表示有委員沒有表態可記錄為無表態；根據以上投票結果，各出席委員以多數票贊成在是次業主大會加入調整管理費的議程。

- 委員王鋒表示早前接到有業戶反映，若希望會議能順利召開，可考慮其他方法吸引居民出席；主席黃寶通提出各委員可考慮是否在是次業主大會進行改選；秘書符國光表示應先完成第一次周年大會再作商討；以舉手投票形式決定於是次業主大會中改選管理委員會，有關投票結果如下： 記錄

贊成	黃寶通、鄭偉民、林榮和、羅惠屏
反對	馮國泉、符國光、盧麗英、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反對於是次業主大會中進行改選。

- 主席黃寶通表示如業主大會居民決定上調管理費，需定出加幅讓居民選擇，其本人提議增加 10%、15%及 20%；委員王鋒表示增加 10%根本不足以彌補每月的超支，提出只讓居民選擇增加 15%及 20%；司庫鄭偉民表示其實屋苑根本不需要增加管理費，只是上一屆管委會進行的大型維修工程支出一千二百萬工程費用在日常營運帳目內支付，只需要在會計上由儲備金內撥回有關款項至日常營運帳目，即可消除現時的赤字，而今個財政年度的赤字約六百萬，暫時無增加管理費需要；委員李志強表示雖然轉數後可抵消現時的赤字，但現時的收入根本不足以支付每月日常開支，因此確有加費壓力；司庫鄭偉民表示如繼續不在會計上撥回有關維修費用，帳目只會一直赤字，而今年度預算約赤字六百萬，撥回該款項方能反映屋苑的真正財政狀況，當然，若有業主認為屋苑多年沒有調整管理費亦可稍為增加，但現時的定期存款息率只有 0.45%，通脹卻接近 3%，根本上儲蓄等於不斷蝕錢。 記錄

- 委員羅惠屏表示加一點管理費可以對未來的維修作出準備，因為屋苑已經老化；司庫鄭偉民表示上次會議上已詢問管理公司未來兩年根本沒有大型維修準備進行，而一般維修，屋苑財政上足以支付，若真的進行大型維修(如更換升降機或水管等)，就算有一二千萬儲備亦不足夠，一定需要各業主集資進行，所以儲錢根本沒有意思，只會不停蝕錢。 記錄

- 有關管理費加幅的選項方面，委員王鋒認為應剔除增加 10%的選項，只讓居民選擇增加 15%或 20%，各委員商議後，以舉手投票式決定，有關投票結果如下： 記錄

贊成	盧麗英、羅惠屏、王鋒
反對	黃寶通、鄭偉民、林榮和

棄權: 馮國泉、符國光、蘇耀德、李志強

根據以上投票結果，由於贊成及反對票相同，主席黃寶通行使決定性一票反對剔除

增加 10% 的選項，業主大會中會有增加 10%，15% 或 20% 管理費三個選項。主席黃寶通表示業主大會議程尚包括議決核數師、清潔及保安服務承辦商，並會進行補選委員空缺，即與上次流會時項目一樣，只增加了管理費一項。

記錄

i) 保安及清潔服務短期合約

管業經理楊先生表示如在 8 月 23 日召開業主大會，各委員可考慮只續三個月合約比較恰當；經商議後，各出席委員以舉手投票決定與現時保安及清潔服務承辦商續短期合約三個月，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、符國光、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、林榮和

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過與現時保安及清潔服務承辦商續約三個月。

ii) 屋苑升降機加裝機頂檢修鎖匙掣

- 主席黃寶通表示各委員可討論有關工程是否交由現時升降機承辦商負責，若由其他承辦商去進行，則需向現時承辦商支付監工費每日二千元；委員李志強詢問管理公司為何有關工程會拖延至過期，導致管委會沒有足夠時間商議；管理經理楊先生表示有關條例由 2013 年 3 月實施，因為改善工程跟強制性要求進行的不一樣，已往的升降機承辦商亦不時會建議屋苑去進行一些改善安全的工程，而升降機公司並沒有正式通知管理處此為必須進行的工程；秘書符國光表示這是升降機公司隱瞞，而法例要求若違反需罰款及監禁，提出應徵詢顧問律師意見。

記錄

- 委員李志強提出政府是否會控告管委會？管業經理楊先生表示一般有關升降機的法例要求及改善建議，均會直接通知保養商，但若有意外發生，電梯公司、法團及管理公司均有責任；秘書符國光表示若到 9 月也未能完成，有事發生時責任誰屬？其本人認為應由管理公司負責；經各委員商議後，管理公司會索取其他承辦商報價，以傳閱方式決定進行有關工程。

管理公司

五、管理處工作匯報

i) 有關保安方面，於 6 月份幼稚園曾發生盜竊案，已報警處理。

記錄

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；6 月份購買 660L 垃圾筒 20 個共 \$20,760.00；6 月份園藝加 5 立方米花泥、雪茄花及鴨腳木各 60 棵 \$6,200.00

記錄

iii) 維修項目：

記錄

2015 年 5 月份

	完成工程項目	工程費用
1.	第 15 座 10 樓外牆污水喉連搭棚	\$3,200.00
2.	第 12 座更換污水紅筒	\$19,840.00
3.	第 13 座更換食水泵避震喉	\$5,300.00
4.	第 1 及 3 座滅治蜂巢	\$2,000.00

2015 年 6 月份

	完成工程項目	工程費用
1.	第 7 座更換垃圾槽	\$31,500.00
2.	第 14 及 15 座更換天台加壓泵水封	\$9,600.00
3.	第 7 座更換天台 4 吋落水喉及修補過牆位置連相關配件	\$16,200.00
4.	第 14 座咸水泵大修連更換泵殼	\$22,000.00
5.	第 5 及 7 座更換 Panel 鏡頭	\$3,000.00
6.	第 10 天台加壓泵大修	\$11,000.00

iv) 5 月份屋苑上落客貨區收入為\$10,000.00，而 6 月份的收入為\$10,900.00。

v) 管理費追收資料：

2015 年 6 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/6/2015)

類別	單位數目	金額
住宅	55	\$102,650
車場	17	\$14,300
商舖	2	\$3,507


入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/6/2015)

類別	2015 年 6 月份 入稟個案	金額	截至 2015 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	4	\$12,452.00	\$243,500.40/81	\$0/0
車場	0	0	\$5,387.70/3	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

## 六、其他事項

- 委員李志強提出管理公司進行維修工程時，若超過一定金額，應通知管委會比較恰當；管業經理楊先生表示往後的工程或購買項目超過一萬元，均會通知各委員。 管理公司
- 委員羅惠屏詢問西九政府合署工作小組事宜；主席黃寶通表示管委會有四名委員參加：馮國泉、符國光、鄭偉民及盧麗英，若其他委員對有關事項有意見可向小組成員反映。 記錄
- 管理公司匯報已收到區議會秋季旅行的撥款申請回覆，區議會批出\$22,636.00 贊助是次活動，經計算後，每張旅行券定價為\$148，舉行日期為 2015 年 10 月 18 日，舉辦五車共 235 人，而售賣旅行券會沿用之前抽籤的方式；秘書符國光提醒小欖跳蚤市場只開半日，跟旅行社商議行程安排時需要注意。 管理公司

會議於晚上 11 時 25 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