



# 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 第十六次會議紀錄

日期：二零一五年九月十日（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)  
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)

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)

偉柏環境服務有限公司

陳國光 先生  
洪國漢 先生

警衛國際有限公司

許國輝 先生  
陳香生 先生

缺席：王 鋒 先生 (委員)

列席業戶

鄧廣明  
鄭慧兒  
林樹源  
周國華

記錄：何啟源

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

一、會見清潔、保安新合約承辦商

記錄

i) 會見清潔承辦商(偉柏)

- 秘書符國光要求清潔公司工作時必須穿著制服當值，攜帶附有相片的證件，因為清潔員工會進入大樓及平台工作，穿著制服可讓住戶比較安心；管業經理楊先生表示會在 10 月初開始與清潔公司商議工作時間表及流程等工作細節；清潔公司表示會在 10 月份開始到屋苑了解清潔運作，之後會向管委會提交建議。 清潔公司
- 副主席馮國泉表示屋苑的蚊蟲老鼠及蟑螂比較多；清潔公司表示可定期清洗垃圾槽及焗霧，並會在各渠口定期落蚊油，如有需要，可提供冷霧噴灑各花槽位置；委員李志強詢問清潔公司是否了解現時屋苑的清潔問題；清潔公司表示主要是花槽的垃圾比較多及公共洗手間的清潔事宜，早前曾到屋苑公共洗手間試用酵素除臭及以去漬水清潔地磚，效果理想，因此會在進場時大做各洗手間一次，應可以改善洗手間清潔問題。 清潔公司
- 委員羅惠屏詢問清潔公司能否保證有足夠工人當值及會否聘用現有清潔工人，提出現時清潔工人經常在工作時間處理回收物；清潔公司表示會安排一個合適的科文駐場，而現有清潔工人則會視乎是否適合方會考慮讓其繼續在屋苑服務，此外，會加強培訓及訓示員工，嚴禁其在辦公時間處理私人事務，並會每月與員工舉行開會。 清潔公司
- 主席黃寶通表示管理處需向清潔公司提供現時的工作指引及時間表，並要求清潔公司在巡視屋苑及研究各項清潔安排後，提交改善建議；清潔公司承諾可在 10 月 20 日前提交。 清潔公司
- 委員羅惠屏表示現時部份商舖會聘用清潔公司協助清理食物殘渣，如有其他食肆影響屋苑清潔情況，清潔公司會如何處理？管業經理楊先表示，如有商舖的作為影響環境衛生，清潔公司可向管理處反映，讓管理公司向有關商戶作出勸喻。 記錄

(司庫鄭偉民於 20:58 出席會議)

ii) 會見保安承辦商

- 秘書符國光表示現時替工的比例十分高，而缺勤的情況亦很嚴重，詢問新合約是否可改善有關人手問題；保安公司表示 8 月份已開始調整長工的薪金，應已貼近替工的薪金，惟替工的問題近年在整個行業中出現，很多人均不想做長工，長工確實難以聘請，而替工人工偏高亦是保安行業的問題，如果不以替工補足人手，根本不可能提供足夠保安當值。 保安公司
- 副主席馮國泉表示這情況對長工不公平，為何不放更多資源在長工身上？早前曾接到有本苑的保安員反映加班的工資比最低工資還低，每更只有三百多，而根據記錄 5 月份缺 98 更，情況十分嚴重，並表示第 13 座一直沒有長工負責座頭，認為各座的座頭盡量不要安排替工負責；保安公司表示長工的薪金已大幅度調升，自 7 月份起缺勤的情況已經減少。 保安公司
- 秘書符國光表示最近曾發生有一車位入兩架車輛的情況，提出保安員不應接受出車證入車；副主席馮國泉表示之前曾在早上看到有車場車停泊在上落客貨區，下午回家時發現該車輛仍在停泊，接近四五個小時；委員羅惠屏表示雖然保安公司是最低 保安公司

回標價，但認為居民選擇錯誤，保安公司表現根本未如理想，停車場仍發現有車位停泊一輛私家車及電單車，違例擺放亦長時間未能解決，停車場車經常停泊上落客貨區，公園仔有小朋友踏滑板車亦沒有保安員跟進。

- 副主席馮國泉表示發現閘口經常沒有派發泊車證(大證)；秘書符國光表示第 16、17 保安公司座車路經常有大量違例泊車，行人出入也有困難，期間更完全沒有保安員跟進，此外，曾在下午巡查 B 區控制室時，發現有數名保安員在內，其中有傾電話、玩遊戲及煮東西吃，外圍的違例泊車卻經常沒有人跟進。
- 主席黃寶通表示希望保安公司在新合約開始，能改善本屋苑的保安問題，包括停車場保安公司場管控及人手問題，並要求保安公司在新合約開始前提交改善建議。

## 二、通過第十五次會議紀錄

- 委員李志強詢問第十四次會議紀錄沒有通過，是否需要再作討論；主席黃寶通表示沒有需要，因為通過的意思是讓各委員可就上次會議紀錄的內容提出意見及修正，並在下一次會議紀錄中記錄；秘書符國光表示既然沒有通過第十四次會議紀錄，再通過十五次會議紀錄亦沒有意思；主席黃寶通表示會議紀錄是經本人核實，認為正確無誤所簽署發出；秘書符國光表示主席曾刪改第十四次會議紀錄中議決項目，應如何處理；分區經理張先生表示根據法例會議紀錄是由會議主持人核實發出。

- 委員李志強表示現在沒有通過會議紀錄，有關議決是否有效？分區經理張先生表示當時的議決事項很多均已經實行，其實各委員可在下次會議中作出補充或修改；主席黃寶通表示其實上次會議紀錄在開會前已簽名作實，只不過各委員可在通過會議紀錄時，在是次會議修訂或補充，但只會記錄在是次會議紀錄；委員李志強表示若未通過便張貼，內容可能會有遺留或字眼上出現問題；分區經理張先生表示會議主持人需要在會議後 28 日內核實簽名後張貼，若有委員希望修訂或增刪，一般做法會記錄於下一次會議紀錄內。

- 秘書符國光表示現在的問題是上次會議提出主席刪改了第十四會議紀錄的議決項目；主席黃寶通表示在上次會議中已解釋為何刪去有關項目，並提出各委員可在上次會議紀錄中修正，但當時有委員不接受，現在希望各委員不要再為有關事項爭拗，開始討論其他議題；經商議後，由司庫鄭偉民動議及由委員林榮和和議通過第十五次會議紀錄，有關投票結果如下：

|    |                 |
|----|-----------------|
| 贊成 | 黃寶通、鄭偉民、林榮和、羅惠屏 |
| 反對 | 馮國泉、符國光、蘇耀德     |

棄權：盧麗英、李志強

## 三、商議及議決事項

### i) 屋苑固定電力裝置(WR2)檢查後維修工程

- 管理公司匯報 WR2 檢查後的維修項目初步報價為\$395,700.00，其中部份更換水線等項目可由維修部份自行處理，可節省\$238,300.00，餘下的項目管理處已邀請十間承辦商報價，但只有永明工程公司回標，回標價為\$157,400.00；委員李志強詢問為何很多工程服務經常只有一間公司回標，如承辦商經常不回覆報價，是否應考慮在承辦商名單中除名；管業經理楊先生表示部份承辦商表示由於並非其檢查，如更換設施後有其他線路問題，亦可能有其他風險，因此不回覆報價，而之前清潔、保安及保險等項目則是登報招標形式；分區經理張先生表示公司每半年會檢討承辦商名單，如有表現欠佳或多次不回標的承辦商，會考慮將其從名單內移除。

- 委員李志強表示奇怪可以賺錢的工程，為何經常沒有公司落標；分區經理張先生表示其實其他工程如消防系統檢查後的工程，招標時亦會有類似情況，承辦商會考慮有關項目不是自行檢查，認為有風險而不回覆報價；管業經理楊先生表示民政署早前曾來函查詢有關工程進度，而是次的復修工程按規定必須在 10 月 28 日完成，維修部的水線復修工作應可在 10 月中完成；委員李志強表示日後有相類工程，可考慮登報招標進行；是次工程只有一間承辦商回標(永明工程公司)，經商議後，以舉行投票決定(WR2)檢查後維修工程交由永明工程公司，有關投票結果如下：

記錄

|    |                         |
|----|-------------------------|
| 贊成 | 黃寶通、馮國泉、鄭偉民、盧麗英、林榮和、李志強 |
| 反對 | 無                       |

棄權: 符國光、蘇耀德、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過由永明工程公司承接本苑(WR2)檢查後維修工程，工程金額為\$157,400.00。

#### ii) 舉辦中秋燈謎事宜

管理公司

今年中秋燈謎活動定於 9 月 25 日星期五在 B 區籃球場舉行，形式是派發禮物及燈謎競猜有獎遊戲等，各出席委員沒有其他意見。

#### 四、檢討上落客貨區十五分鐘免費措施實行成效

- 管業經理楊先生匯報今年首半年未實行 15 分鐘免費泊車前，上落客貨區每月平均車卡使用量為一萬三千張左右，收入平均約一萬元，而自 7 月份起實行 15 分鐘免費泊車後，近兩月每月使用車卡平均約一萬一千張，收入約一萬九千元，總結實施 15 分鐘免費泊車後，每月車輛進入屋苑的流量減少、而收入卻有所增加，惟亦接到部份業戶贊成及反對的聲音，反對的業戶認為有時接送父母上樓，時間不足夠，沒有方便居民使用等。

記錄

- 有在場業主表示增加收入當然好，但不方便居民，15 分鐘的免費泊車時間中，如果需要上樓並不足夠，因此認為如希望控制車路可研究其他方案，或推出有每月使用優惠等，之前曾因太急忙而導致受傷，認為管委會應為住戶設想；委員蘇耀德表示屋苑的商戶亦是業主或租戶，是否應同時享有優惠；副主席馮國泉表示之前已曾提出收取入閘費的方案，可再作考慮。

記錄

- 委員李志強提出因何管委會作出更改免費泊車時間至 15 分鐘，主要是發現本苑上落客貨區被人濫用，希望改善有關問題；主席黃寶通表示其實有 15 分鐘免費已是方便住戶，或可考慮收入閘費，所有車輛進入屋苑均需要收費，可在小組會議再作詳細討論。

管委會

#### 五、商討屋苑車場設置電動車充電裝置

- 委員羅惠屏詢問現在停車場有多少輛電動車？管業經理楊先生表示月前接到有業主希望購買電動車；要求管理公司向管委會反映，其實設置電動車充電裝置有兩個方案，最佳是能在所有停車位設置，或設特定車位加裝，早前已安排職員參加有關講座，加裝汽車充電設施必須向電力公司申請，並研究電力供應是否足夠，方可聘請合資格承辦商去進行；委員李志強表示應該會有越來越多人希望購買電動車，但若設置有關充電裝置卻需要考慮金錢、位置及安全性等因素，詢問有關安裝是用者自付或是由屋苑承擔有關費用。

記錄

- 管業經理楊先生表示若有個別業戶申請，需要自行向電力公司申請，聘用合資格承辦商去做，所有費用均會由使用者承擔，當然最後亦需要得到屋苑同意有關安裝；分區經理張先生補充政府現在正推廣電動車，但先決條件是否有足夠位置及電力供應去設置有關設備，或可考慮設數個充電位供有需要車主使用，用電當然需要用戶者自付，而最全面的方法則是每個停車位都設有供電裝置及分錶。 記錄
- 委員李志強詢問現時屋苑的電力供應是否足夠所有停車位加設有關充電裝置；分區經理張先生表示以屋苑現有的電力供應一定不足夠應付所有停車位加裝有關設備，反而設置數個特定位置的方案尚有可能做到，但管控方面需要詳細考慮；主席黃寶通表示現在只是初步討論，要求管理公司提交進一步資料。 記錄

## 六、管理處工作匯報

- 屋苑大門密碼已於 30/7/2015 更改。 記錄
- 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。 記錄
- 7 月份上落客貨區收入為\$21,600.00，而 8 月份的收入為\$18,500.00。 記錄
- 維修項目： 記錄

|    | 2015 年 7 月份完成工程項目 | 工程費用        |
|----|-------------------|-------------|
| 1. | 第 8 座 22 樓天面防水    | \$12,500.00 |
| 2. | 第 9 座地下咸水泵大修      | \$2,300.00  |
| 3. | 第 11 座地下垃圾房更換 Y 隔 | \$4,400.00  |
| 4. | 第 10 座咸水缸更換不銹鋼波確  | \$9,500.00  |

|    | 2015 年 8 月份完成工程項目         | 工程費用        |
|----|---------------------------|-------------|
| 1. | 第 1 座 1 號升降機更換訊號線         | \$3,200.00  |
| 2. | 第 6 座地下更換咸水缸波確            | \$9,500.00  |
| 3. | 第 10 座地下總掣房更換供電總掣         | \$12,000.00 |
| 4. | 第 13 座天台更換發電機電池           | \$12,000.00 |
| 5. | 第 7 座地下食水泵更換 3 個摩打起動索掣    | \$13,500.00 |
| 6. | 第 11 座地下咸水泵大修，全包更換損壞零件及泵殼 | \$23,000.00 |
| 7. | 第 13 座地下咸水泵大修，全包更換損壞零件及泵殼 | \$23,000.00 |

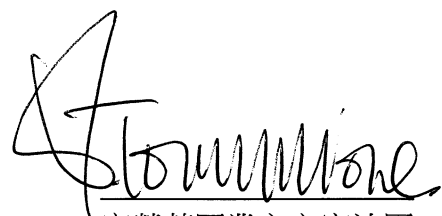
- 委員李志強提出屋苑的外判工程價格太高，如更換發電機電池需要\$12,000。更換摩打索掣三個為\$13,500，有關索掣的零件費用支出有限，人工收費太高；管理公司表示有關價格是按合約列表價格去做，如自行更換可能涉及技術及保養方面問題；委員李志強表示希望管理公司做得更好，不要經常待委員反映才去跟進，如早前向管理公司反映在 B 區的違例電單車阻礙通道，數個月也沒有跟進，早前升降機維修時發現只有一名技工進行，師父當時回覆法例沒有要求不可以一個人進行，提出維修時升降機仍然運行，可能會有危險。 管理公司
- 管理公司表示日前園藝公司派樹藝師到屋苑巡查樹木，近日接到園藝公司初步報告，其中有六棵樹可能有危險，如需要正式樹藝師報告，口頭報價為六千元，包括報告及入紙申請移除有關樹木費用，但不包括移除樹木、補種等費用，管委會對委派園藝公司盡快處理是項工程未有任何意見。 管理公司

- 管業經理楊先生表示管委會早前要求向「拜雅」有關紅外線勘察外牆費用\$144,000 議價，「拜雅」已回覆未能下調，將會付清有關費用。而有關大堂廣告電視方面，由於合約期已完結，已致函有關廣告公司，雖然公司沒有回應，但經諮詢律師意見後，認為有關電視等設施無需交還，管委會可再商議用途。 記錄
- 管業經理楊先生表示由於之前業主大會否決增加管理費，營運帳目已不足支付日常開支，因此會提取其中一份定期存款使用，管委會未有任何意見。有關洗手間工程方面，由於承辦商尚有部份維修項目未完成，因此尚未向承辦商發放最後的保固金，管理處會將未完成維修的相片記錄致函承辦商，要求作進一步跟進；副主席馮國泉提醒需在保固金扣回承辦商未有進行的地櫃費用；管業經理楊先生表示近數月發現在部份球場有家長自行聘請教練的方式使用球場，早前已諮詢律師意見，律師回覆只要不是法團聘請該教練，跟一般業主借用場地沒有分別；秘書符國光認為可登記有關教練資料，提醒業戶有關保險問題。 管理公司

## 七、其他事項

- 委員盧麗英表示部份去水喉有滲漏情況；管業經理楊先生表示以往已分數年更換了大部份有問題的去水喉，近數年由於資源問題，一般會由維修部以補油方法去做，嚴重的方會考慮更換，惟今年開始情況比較嚴重，因此未來每月可能需要更換數段去水喉，此外，維修部稍後會開始進行翻油鐵器工作；委員盧麗英詢問管理公司是否有提交維修工作表；管理公司回覆之前是提交是個別項目的工作時間，如更換天台煙囪或油漆工作等，稍後將會向管委會提交維修的日常工作表。 管理公司
- 委員羅惠屏詢問第 12 座兒童遊樂設施維修情況？另外，表示由於已否決了上調管理費，提出應通告各業戶現時屋苑財政情況，而有關無障礙通道方面，因為沒有承辦商回標而暫停跟進，亦應通告業戶有關事宜；管理公司表示有關遊樂設施除 12 座外，6 座平台的遊樂設施亦有損壞情況，該設施的供應商表示第 12 座遊樂設施由於援沖空間不足，新安全規列下只能以遊樂板封起，不能重裝滑梯，連同第 6 座平台設施維修報價為五萬多，惟供應商拒絕分開個別項目的格價。 管理公司

會議於晚上 10 時 55 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