



# 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 第十八次會議紀錄

日期：二零一五年十二月二十九日（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)

鄺偉民 先生 (司庫)

盧麗英 女士 (委員)

林榮和 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

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

警衛國際有限公司

陳香生 先生

黃文傑 先生

馮劍光 先生

缺席：蘇耀德 先生 (委員) (請假)

列席業戶

唐惠玲

胡秀洪

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、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒

## 一、 會見清潔、保安及園藝承辦商

### i) 會見保安承辦商

- 保安公司匯報近月已加強屋苑車路管控，各更亭崗位已要求隊員離開時必須有其他隊員頂替，避免更亭沒有保安員當值情況，雜物站管控亦已按管理公司指示處理，至於人手方面，是月的缺勤人數已減少，本月至今缺勤有 13 更。 記錄
- 主席黃寶通表示接到有車場使用者表示被鐵釘弄破車胎，此外，接到有業戶反映曾在停車場內被陌生人要求借錢；委員林榮和表示有陌生人進入某座問保安員借錢；保安公司表示沒有接到業戶反映上述事宜，會安排增加巡查，並加強留意陌生人出入；秘書符國光表示約年多前午夜曾有兩名少女在公園大聲談笑，知會保安公司處理，惟最後卻見到保安主管取出一百元予少女，此外，近月仍發現第 7、8 座及 18 座更亭經常沒有保安員駐守。 保安公司
- 管業經理楊先生表示保安本月在人手方面稍有改善，本月至今缺 13 更，希望保安公司能保持每月的缺勤人數在 10 更內，第 18 座更亭的確部份時間沒有人駐守，而 7、8 座間更亭在編制上不是 24 小時有保安員當值，但深夜開始則必須安排保安駐守，而太興更亭沒有保安員當值亦時有發生，提醒該崗位是主要通道，即使該保安員去洗手間亦應由其他保安員頂替，至於雜物站管控方面，管理處曾發現 A 區被棄置裝修廢料，經翻查閉路電視後已要求有關人士自行清走，故此，保安公司必須加強監控，此外，希望保安公司能減少替工數量。  
(司庫鄭偉民於 20:45 出席會議) 保安公司
- 秘書符國光表示第 8 座更亭是由於地政署要求該入口必須 24 小時開啟，多年前曾發生在海富苑打架追遂至本苑，因此該更亭晚上必須有保安員駐守，而日間亦應盡量安排，惟第 18 座更亭屬 24 小時有保安員當值；委員羅惠屏表示保安公司應盡量安排固定人手駐守更亭，各保安崗位應加設有相片的名牌，此外，認為保安員的主動性不足，公園仔經常有小朋友踏滑板車及有人吸煙均沒有保安員主動勸止，並希望保安公司能安排比較精神的保安員駐守主要出入口。 保安公司
- 委員王鋒表示發現第二及第三座電話機房被保安員佔用，此外，發現巴士站深夜有人喧嘩或有事發生時保安員沒有主動跟進；主席黃寶通表示管理公司可定期巡查各設備房，防止被其他人佔用，此外，停車場可考慮增加裝有閉路電視的告示，加強阻嚇性。  
(委員盧麗英於 20:50 出席) 保安公司
- 委員羅惠屏表示假期及假期前夕車路會比較多車，應在有關時段加強管制；秘書符國光表示發現 B 區車場後梯有排泄物，提醒保安公司巡查時若有發現應及時通知清潔公司處理。 保安公司

### ii) 會見清潔承辦商

- 清潔公司匯報入場近兩個月，所有工作已漸上軌道，部份樓層地面的污漬已妥善處理，洗手間大做及除臭工作已完成，亦已加強在各處公眾地方擺放老鼠藥，而雜物站的發泡膠箱已減少，只餘少量卡板；委員李志強詢問有關卡板問題；管業經理楊先生回覆一般商戶垃圾會安排收集或自行棄置在垃圾站，而超級市場送貨後會有卡板遺下，會在收集雜物時清走，而上手清潔公司每月雜物車數目約 12 至 14 車，上月新公司開始接手首月有 11 車，本月至今有 11 車，會前有業戶反映清潔公司沒有將雜物站內的家居垃圾分開，且清走雜物後亦沒有清掃地面。 清潔公司

- 委員李志強表示發現清潔工人使用升降機運送部份大件垃圾時沒有使用鐵車，亦接到有住戶反映清潔效果比之前公司差；秘書符國光表示B區洗手間有改善，但A區傷健洗手間仍有臭味傳出，並提醒清潔公司清洗大地時應使用水擋，避免濺濕途人，此外，大堂金屬扶手等清潔亦需加強。 清潔公司
- 清潔公司表示已分發很多較易使用的清潔工具予各工人，效果應比舊公司好；管業經理表示清潔公司應加強花槽垃圾的清理；委員王鋒發現有商舖放置垃圾在街外垃圾桶，並詢問樓層垃圾袋的更換情況，此外，經常發現有商舖員工聚集在第3座附近吸煙；管業經理楊先生表示商舖每日會收兩次垃圾，亦可自行棄置在垃圾站，可通告各商戶提醒有關安排。 管理公司
- 副主席馮國泉表示清潔公司收集垃圾後沒有清理地面餸汁；清潔公司表示會跟進上述事宜，要求員工每更換樓層垃圾桶的垃圾袋，並每週清洗垃圾桶；秘書符國光提出由於有車主表示在車場內被鐵釘弄破車胎，清潔公司清掃車場時應多加注意。 清潔公司

## 二、 通過第十七次會議紀錄

- 經商議後，由主席黃寶通動議及由委員羅惠屏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、鄺偉民、盧麗英、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒
反對	無

棄權：馮國泉、符國光

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過第十七次會議紀錄。

## 三、 商議及議決事項

### i) LED 燈具招標事宜

- 管理公司表示「節電成效分攤合作計劃」的標書草稿早前已分發各委員，標書內部份項目如數量、有效期、年期、招標方式等需要各委員討論，而標書主要為聘請承辦商更換住宅各樓層走廊蝴蝶管（全套）、出路燈（全套）、後梯2呎、4呎光管及大堂桶燈，停車場有2呎、4呎光管及出路燈，以及公眾地方有蓋行人道4呎及5呎光管等，實際總數以現場視察為準。 記錄

- 委員李志強詢問是次更換計劃是否加入各設備房、管理處及保安控制室的照明？管理公司回覆設備房照明沒有包括在內，因為有關房口只會在工作及檢查時方會開啟照明，使用量不高，而管理處位置則考慮作為測試點；副主席馮國泉表示在成本效益來看，使用量太低不宜更換；秘書符國光表示既然更換便應全部更換；管業經理楊先生表示，如以童軍房為例，可能一個月只開啟照明一至兩小時。 記錄

- 主席黃寶通表示如更換不常使用的燈具，根本不能節省電費，但承辦商在工程時卻會計算更換成本，因為認為更換不常開啟的燈具只做成浪費；管業經理楊先生表示現時標書內更換的燈具主要為每日開啟超過12小時，各設備房的燈具在損壞時才陸續更換；經商議後，以舉手決定是次計劃只更換每日開啟超過12小時的燈具，有關投票結果如下： 記錄

贊成	黃寶通、馮國泉、鄺偉民、盧麗英、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒
反對	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是次計劃只更換每日開啟超過12小時的燈具。

- 委員李志強詢問測試點是否一定是管理處？由於管理處只有光管，應尋找多一個可測試蝴蝶管的測試點，此外，其本人認為標書應要求承辦商分別報三年及五年期合約，回標後再作商議；管理公司回覆測試點可在回標後再作決定；秘書符國光提出有業戶反映在招標可考慮將招標資料張貼各座大堂，讓從事有關行業的業戶得知屋苑招標；主席黃寶通表示由於標書細節尚需要較多時間討論，可先商議其他事項。

記錄

## ii) 年花承辦商

- 管理公司早前已向各委員分發年花樣辦供各委員參考；委員李志強表示之前聖誕花質素比較參差；秘書符國光表示聖誕花質素不合要求；委員盧麗英表示聖誕花質素大多未如理想。

記錄

- 經各委員商議後，各委員共識今年訂購兩款年花、四季桔及水仙花。有關年花的選擇，各出席委員以每人最多兩票形式投票決定，有關投票結果如下：

記錄

年花	贊成票數
2.大紅芍藥	0
3.蟹爪黃菊	7
4.花貓黃菊	3
5.清心紅菊	4
6.金菊	0
7.喜雀	0
8.比利時杜鵑	4

根據以上投票結果，3.蟹爪黃菊最多委員選擇，而得到 4 票的選擇分別有 5.清心紅菊及 8.比利時杜鵑，即時進行第二輪投票，有關投票結果如下：

年花	投票贊成委員
5.清心紅菊	馮國泉、符國光、盧麗英、王鋒
8.比利時杜鵑	黃寶通、鄺偉民、林榮和、李志強、羅惠屏

根據以上投票結果，今年的訂購年花為 3.蟹爪黃菊及 8.比利時杜鵑。

- 有關年花供應商報價資料如下：

記錄

訂購內容包括：四季桔(3.5 呎高)50 盆、蟹爪黃菊(9 吋盆)50 盆、比利時杜鵑(9 吋盆)50 盆及 3 頭水仙 18 盆。

供應商	總金額
(1)成記花園	\$18,664.00
(2)碧瑤園藝工程有限公司	\$24,200.00
(3)盈翠綠化工程有限公司	\$24,370.00

經各委員商議後，決定由管理公司向供應商查詢是否可以承諾三日內不合乎要求免費更換，如可包換便選擇最低標的承辦商，否則選擇第二低標，如此類推。

## iii) 舉辦新春聯歡晚宴

記錄

秘書符國光表示聯歡可考慮押後至五月與旅行同日舉行；副主席馮國泉表示去年的聯歡晚會席券銷情不佳，而且現在開始籌備時間比較倉促；委員羅惠屏表示可能農曆年很多業戶需要出席公司的春茗，因此往年席券銷情不佳，同意押後至五月份；主席黃寶通表示往年有舉辦，希望今年一如往年；經商議後，以投票決定舉辦日期，有關投票結果如下：

舉辦日期	投票贊成委員
2016 年 2 月 21 日	羅惠屏、王鋒
2016 年 2 月 28 日	黃寶通、鄺偉民、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒

棄權：馮國泉、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 2016 年 2 月 28 日舉辦新春聯歡晚宴。管理公司會籌備上述活動；主席黃寶通詢問各委員是否需要邀請區內人士；各委員認為不必。

iv) 屋苑春季旅行事宜

管理公司

- 管理公司表示區議會的撥款申請會在 1 月 4 日截止，各委員可先定舉辦日期及行程，遞交申請後再商議其他細節；經商議後，以舉手投票決定活動日期為 2016 年 5 月 15 日，有關投票結果如下：

贊成	黃寶通、馮國泉、盧麗英、林榮和、李志強、羅惠屏
反對	無

棄權：符國光、鄺偉民、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過於 2016 年 5 月 15 日舉辦旅行申請區議會撥款贊助。

- 有關行程方面，管理公司早前已取得六個行程資料供各委員參閱；經商議後，各出席委員以每人兩票形式投票，有關投票結果如下：

管理公司

行程	贊成票數
1. 邊境馬草壟、大棠果園等	0
2. 鹿頸白鷺天堂、米埔灣等	3
3. 饒宗頤文化館，西貢火山探知館等	2
4. 大澳水鄉、寶蓮寺萬佛殿等	5
5. 三鄉古村、羅漢寺公園等	4
6. 吉澳、鴨洲、荔枝窩等	2

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成 4. 大澳水鄉、寶蓮寺萬佛殿行程。並以多數委員同意午餐為海鮮餐。

四、管理處工作匯報

- i) 保安方面 11 月份員工培訓課程：冬防措施。
- 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；12 月份清潔公司完成於每座垃圾槽房落藥焗甲由。
- iii) 2015 年 10 月至 12 月維修項目

記錄  
記錄

記錄

	完成工程項目	工程費用
1.	第 8 座天台更換食水加壓泵摩打索掣及摩打	\$6,600.00
2.	第 8 座天台更換食水加壓缸內膽 750 升	\$15,600.00
3.	第 13 座天台更換食水加壓缸內膽	\$15,600.00
4.	第 10 座地下近 J 單位更換污水紅筒	\$21,370.00
5.	2016 年度泊車證及出車證	\$10,360.00
6.	第 13 座 22 樓天面防水工程	\$25,500.00
7.	固定電力裝置(WR2)檢查後維修工程	\$157,400.00
8.	B 區大垃圾房維修捲閘	\$12,000.00
9.	第 16 座地下更換警報控制板	\$6,500.00
10.	遊樂設施維修(平台爬梯連扶手、平台圍欄及第 12 座公園滑梯更換遊樂板)	\$52,878.00
11.	第 9 座地下更換咸水缸不銹鋼 3 吋波確	\$9,500.00

- iv) 10 月份屋苑上落客貨區收入為\$17,550.00，而 11 月份屋苑上落客貨區收入為\$16,850.00。

- v) 管理費追收資料：

記錄  
記錄

- 2015 年 12 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/12/2015)

類別	單位數目	金額
住宅	65	\$121,100
車場	11	\$8,580
商舖	1	\$1,720

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/11/2015)

類別	2015 年 11 月份 入稟個案	金額	截至 2015 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	1	\$2,989.80	\$260,712.80/87	\$3,250.00/1
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

(司庫鄭偉民及委員盧麗英於 22:45 及 22:48 離開)

- vi)- 管業經理楊先生表示由於上次業主大會否決增加管理費，截止本年九月，屋苑的赤字有七百多萬，現時屋苑在中國銀行的定期的存款尚餘一千九百多萬；秘書符國光詢問是否有約九百多萬不能動用的管理費按金及水電錶按金？委員李志強詢問多年來司庫對屋苑帳目是否有提出修改意見？其實司庫有責任監察屋苑財政狀況，若然從來沒有修改意見很有問題；主席黃寶通表示因赤字已擴大，應舉行財務小組會議作詳細討論；管業經理補充九月份的單月赤字為四十多萬，而十一月份開始新保安及清潔合約，如計算至來至六月財政預算，屋苑將出現逾一千萬的赤字。 記錄
- 管業經理楊先生表示近月有接到業戶反映上落客貨區 15 分鐘免費並不足夠，希望能夠加長；副主席馮國泉表示最近鄰近屋邨由不設免費泊車時間改回 15 分鐘，貨車上落客貨為 30 分鐘免費，但最近該屋邨免費泊車時段發現被濫用，有貨車入車過貨。 記錄
- 有關更換 LED 方案，管理公司會按各委員的意見修改後再提交各委員參閱，惟由於已近農曆年底，因此建議可在農曆新年後方進行登報招標；委員符國光表示屆時可連同部份五月底到期的服務合約及之前流標的無障礙通道一起招標；管理公司表示若 LED 招標押後至跟五月底到期的服務合約一同招標，建議管委會在二月底或三月初舉行一次會議商討招標細節；秘書符國光表示之前不收行政費希望有更多回標，但結果沒有分別，因此建議今次收取招標行政費。 記錄
- 主席黃寶通表示現時赤字已有七百多萬，提出下次會議需要作出討論增加管理費問題；委員李志強表示不久前業主大會中已否決加管理費，管委會是否有權自行決定加管理費；主席黃寶通表示只要加幅在百分之五十以下，管委會有權決定，現在由於赤字增加，因時制宜下沒有其他辦法亦要考慮增加管理費。 管委會
- 副主席馮國泉詢問翻鬆有蓋行人通道問題；管理公司回覆管委會可先議定顏色及漆油品牌，管理處可安排訂購漆油逐步進行。 記錄

會議於晚上 11 時 10 分結束。

下次會議日期：2016 年 2 月 26 日



富榮花園業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 黃寶通