



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 第十九次會議紀錄

日期：二零一六年二月二十六日（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)
鄭偉民 先生 (司庫)
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

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)

列席業戶

陳國祺

缺席：盧麗英 女士 (委員) (請假)

蘇耀德 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、鄺偉民、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒

一、通過第十八次會議紀錄

記錄

經商議後，由主席黃寶通動議及由委員林榮和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：

贊成	黃寶通、鄺偉民、林榮和、羅惠屏、王鋒
反對	無

棄權：馮國泉、符國光、李志強

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過第十八次會議紀錄。

二、商討及議決事項

i) LED 燈具招標事宜

- 管理公司表示有關之標書草稿早前已提交各委員，但修正了合約結尾部份加入了三年及五年省電後僱主每月可得金額；委員李志強表示標書大致上沒有問題，但提醒管理公司在承辦商視察時相約在同一時間較好，可讓各投標商的問題及視察項目保持一致，減少日後在開展工程時出現爭拗。

記錄

- 委員羅惠屏表示合約內的監督人員是管理公司洪先生，詢問是否應加入管委會作為監督；秘書符國光表示建議工程監督可加入「法團維修小組」，工程付款的事宜則由財務小組負責，由於管委會曾接到有業戶反映管理公司收到發票後便付款，因此應加入管委會參與；委員李志強表示就算監督人沒有管委會，但各委員亦可表達意見，因為管委會有權監察管理公司。

記錄

- 管業經理表示在合約加入維修小組為監督沒有問題，但其實日後大型維修/工程只需要在工程開展時在會議中記錄由管委會負責監督及審批付款便可以，因為未知來屆會否設同類工作小組；委員羅惠屏詢問以現時屋苑的財政情況，是否有能力完成工程後四十五日結帳？管理公司回覆一般工程確認完工後可在四十五天內支付；司庫鄺偉民表示由承辦商上單到管委會確認，一般最少兩至三個月，做慣工程的承辦商定會明白；經商議後，各出席委員一致同意有關工程由管委會或法團(維修小組)參與監督及付款。

記錄

- 司庫鄺偉民表示上屆管委會的工程是由顧問公司負責監督，顧問公司確認後，承辦商會上單，之後在會議中同意便會向承辦商發放有關費用。

記錄

ii) 屋苑保養及服務合約招標安排，包括：升降機、消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵保養、清洗水缸、保險、核數、顧問律師

- 管業經理楊先生詢問各委員上述合約會否收招標行政費；秘書符國光表示以數百萬的合約來看，應該收行政費，其他合約之前曾嘗試不收費或不中標退回費用，但收到時回標量仍未如理想，倒不如收行政費；司庫鄺偉民表示以往刊登招標廣告呎吋很小，可考慮刊登大一點的篇幅，讓更多承辦商看到；管理公司表示以往一般刊登東方日報 11.5x 6.5 厘米，價錢約九千元；秘書符國光表示亦同意刊登大一點的招標廣告，此外，之前有業戶反映應將招標廣告張貼各座大堂，讓從事有關行業的業戶可以知道屋苑招標；主席黃寶通表示同意將招標告示張貼大堂，亦可上載屋苑 Facebook，讓更多人可以接觸到；委員王鋒表示從事有關行業的承辦商會搜查報章上的招標告示，反而登多一份報章可能更佳；經各委員商議後，有關招標告示會刊登東方及星島日報各一天，告示大小則如以往，並會在刊登當日張貼各座大堂及上載屋苑 Facebook 專頁。

記錄

- 有關標書行政手續費方面，經商議後，LED 合約行政費為一千元，核數及顧問律師免收，其餘的工程及保養合約行政費為五百元，各出席委員沒有其他意見。

記錄

- 委員李志強表示之前多次招標回標量均十分低，詢問是否有其他因素導致，例如太遲繳付工程費用等；管業經理楊先生表示一般完成工程及經確認後四十五日內付款。 記錄
- 有關無障礙通道方面，管理公司表示上次招標有兩份回覆，但回標的是顧問公司，提交建議需要先付費用；委員李志強表示可以設計及工程的方式招標；分區經理張先生表示這樣回標後很難作出比較及選擇，亦沒有專業知識去分析；經商議後，無障礙通道會隨是次招標一起出標，亦不會收取行政費。 記錄
- 司庫鄭偉民詢問若開標時有個別項目只有一兩間回標應如何處理？秘書符國光表示若回標在三份以下應不開標書，重新招標有關項目；經商議後，開標後若有個別項目回標不足三間，將不會開標書並重新再招。 記錄
- 秘書符國光表示保養合約內的維修項目價格會否不合理；管業經理楊先生表示標書會列出個別維修單項供投標商報價，在需要維修或更換零件時，管理處會參考有關價格或重新招標進行；司庫鄭偉民表示之前曾發生如電梯等項目加裝工程由於涉及證書等問題，必須由保養公司進行；主席黃寶通表示一般保養合約均會有固定的保養費及個別維修零件單項報價，提出管理公司應在回標後製作分析表時加上有關維修價格。 記錄
- 副主席馮國泉提出 LED 工程投標商睇位時不應同時進行，這會讓投標商知道有甚麼公司入標；司庫鄭偉民表示若管理公司安排各投標商不同時間視察，必須確保問題的答案一致，避免出現其他誤會；委員羅惠屏提出是否有部份零件屬獨家代理，必須由有關公司更換？委員李志強表示其實所有零件均應有代替品；管理公司回覆雖大部份零件均有代替品替代，惟部份涉及證書及安全等，則可能有其獨特要求。 記錄
- 司庫鄭偉民詢問如有招標項目不足三間回標，會否再進行招標情序；經各委員商議後，若個別項目不足三間，將不會開標書，已繳付的行政費不會退回，投標商可選擇取回標書再落價或不變，毋需再支付行政費；司庫鄭偉民詢問是次招標是否有保養項目證書即將到期？管理公司回覆，其中消防證書將在六月份到期；秘書符國光表示若兩次招標消防保養亦沒有三間投標商回標，將詢問消防處為何千多間合資格承辦商亦沒有公司回標。 記錄

iii) 管理費調整建議

- 司庫鄭偉民表示去年 8 月份曾在業主大會議決反對增加管理費，現在情況改變有必要增加，管委會應如何去做？委員羅惠屏表示原本打算在會前召開財務小組會議討論，但各委員時間上未能配合，因此希望在會上討論；管業經理楊先生表示早前已將管理費調整建議提交各委員，上述項目由於曾在業主大會中遭否決，因此認為調整管理費應在業主大會中再作決定，並提出可以將有關調整建議函件派發各業戶，讓居民明白屋苑財政狀況而作出正確決定；委員李志強詢問若再遭業主反對增加管理費，應如何處理？管理公司回覆若最壞情況可能需要向各業主集資。 記錄
- 委員羅惠屏表示現在財政上確出現入不敷支問題，必須增加管理費，其實管委會有權決定；司庫鄭偉民表示上次業主大會不知因何會出現調整管理費的議程，兼且該議決沒有正式執行日期，如果我們是次在管委會內通過增加管理費，成為先例，往後的管委會亦可自行通過曾經在業主大會中被否決的項目，如大堂加裝冷氣等，而上屆管委會亦沒有做出反對業主大會的議決，因此認為管委會沒必要去做這樣的決定。 記錄
- 副主席馮國泉表示當時林先生說上屆管委會在會議內自行決定大堂加裝冷氣，因此才會收集簽名召開業主大會議決有關事項，而當時決定在下午開會更是現時司庫所提 記錄

出；司庫鄭偉民表示反對有關言論，可參考當時會議紀錄，其實屋苑的赤字是由兩年多前開始出現，是由於三項大型維修工程在日常營運帳目支付，以屋苑管理費按金及維修基金的一千七百多萬儲備計算，由 1998 儲到現在，該金額當時可購買四個鄰近私人屋苑單位，到今天可能只能買到個半單位，近年的利息十分低，通脹卻約有 3.5%，十多年來一千七百多萬的購買力可能不如當年五百萬，每儲\$100，就算有 1% 利息，每年亦虧損\$2.5，因此其本人一直反對預留太多儲備。

- 委員羅惠屏表示各人的理財方法不一樣，其本人不認為應用盡所有儲備才加管理費，現在由於支出比收入多，故此認為有需要增加；主席黃寶通表示調整管理費應在今年七月或來年一月，加幅可在業主大會中決定。 記錄

- 管理公司指出由於近年最低工資實施，保安及清潔項目支出分別上調了 45%及 35%，加上前年的大型維修開支，上調 20%管理費方可有盈餘，如果今年內也未能決定增加管理費，若資產低於某水平，便可能需要集資，現建議三個方案：
方案一：第一年上調 15%，第二年上調 10%，第三年再作檢討；
方案二：上調 20%，第二年再作檢討；
方案三；上調 15%，第二年再作檢討。
有關資料經各委員審閱後，稍後可派送各業戶。 記錄

- 司庫鄭偉民表示由於曾在業主大會否決增加管理費，所以應再在大會決定，其實調整管理費可以在管委會內同意，張貼大堂十四天內沒有收到其他意見便可實行；主席黃寶通表示若各委員沒有其他意見，有關建議稍後會由管理公司派發業戶參考；委員羅惠屏表示當時委員已否決增加管理費，但由於之前業主大會多次流會，各委員希望有足夠業主出席而增加調整管理費的議程，但上次會議提出赤字嚴重，因此再提出增加管理費的議題。 記錄

iv) 申請免費報紙

管業經理楊先生表示早前接到文匯報要求在各座座頭派發免費報章，其實早年曾在座頭派發頭條日報，但由於派發份數不足致出現頗多問題，因此最後管委會通過停止派發，現時文匯報已在兩邊天橋擺放報章讓居民自行取閱，近日頭條日報亦曾來函希望在本苑派發免費報章，若各委員沒有其他意見，管理處會聯絡其他免費報章，集中在兩邊橋底位置讓業戶自行取閱，各出席委員沒有其他意見，管理處將作出安排。 記錄

三、 管理處工程匯報

- 屋苑大門密碼已於 28/1/2016 更改。
- 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；清潔公司已在 1 月份清潔完成用磨機清潔各座走廊地磚。

- 2016 年 1 月至 2 月維修項目

	完成工程項目	工程費用
1.	第 3 座天台更換食水加壓摩打索掣	\$1,800.00
2.	第 7 座地下垃圾房更換 3 吋咸水 Y 隔	\$4,400.00
3.	第 14 座地下 2 號咸水泵大修	\$23,000.00
4.	第 14 座地下垃圾房更換 3 吋咸水閘掣	\$5,600.00
5.	第 15 座地下 A 單位更換污水紅筒喉	\$20,800.00
6.	第 15 座地下近商場位置更換污水紅筒喉	\$24,000.00
7.	第 17 座天台更換 3 吋咸水缸落水閘掣	\$5,200.00

8. 第 17 座天台咸水缸更換 3 吋不銹鋼過缸喉 \$23,000.00
9. 第 18 座地下垃圾房更換 3 吋咸水閘掣 \$5,600.00
10. 更換 B 區車場入口閘巴機 \$11,800.00
- 2015 年 12 月份屋苑上落客貨區收入：\$16,550.00，而 2016 年 1 月份屋苑上落客貨區收入：\$18,700.00。
- 2016 年 2 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/2/2016)

類別	單位數目	金額
住宅	54	\$103,670
車場	12	\$11,960
商舖	1	\$2,956

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/1/2016)

類別	2016 年 1 月份入稟個案	金額	截至 2016 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	3	\$12,410.20	\$271,624.80/89	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0


- 管理公司匯報 2015 年 10 月 18 日旅行活動已順利舉行，並已收到區議會撥款 \$22,636 贊助，團體自資費用為 \$35。

四、其他事項

- 秘書符國光表示近日收到有宣傳單張，提出可考慮重開大堂的電視以增加屋苑收入；管理公司表示有關電視已停用多時，而按合約該設施已屬屋苑所有，管理處之前已多次電話及書面聯絡該合約廣告公司，但沒有回覆，因此曾諮詢顧問律師意見，顧問律師回覆有關設施應已屬屋苑所有，管委會可討論有關設施往後的用途。 記錄
- 管業經理楊先生表示管委會有四名委員參加了西九龍政府合署工程監督小組，並已進行了兩次會議，往後若收到紀錄會分發各委員；秘書符國光匯報已出席有關會議，主要提出有關沙塵及噪音等對鄰近住戶的影響，泥頭車出入時會灑水，並會安排在食飯時段才使用重型機器等。 記錄
- 委員王鋒詢問清潔公司新年前以洗地機大洗各樓層是否有進行，其本人之前接到有業戶反映懷疑部分樓層沒有做；秘書符國光表示近月大地及花園清潔欠佳；管理公司會跟進上述事宜。 管理公司

會議於晚上 10 時 25 分結束。

下次會議日期：2016 年 4 月 15 日



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
主席 黃寶通