



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 第二十次會議紀錄

日期：二零一六年四月十五日（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)
鄭偉民 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

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)
葉輔龍 先生 (高級管業助理)
何柱堅 先生 (屋邨督察)

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
郭 華 先生
馮劍光 先生

缺席：符國光 先生 (秘書) (請假)
蘇耀德 先生 (委員) (辭職)

列席業戶

高義來

記錄：何啓源

會議開始時出席委員：黃寶通、馮國泉、鄺偉民、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒

有關屋苑各項保養/服務合約招標事宜，管業經理楊先生表示管理公司按照上次管委會決定，部份不足三份回標的項目不開標，並進行第二次登報招標，惟經過兩次招標後仍有項目不足三間投標商回標，詢問管委會是否考慮在會內進行開標？以便在是次會議內討論，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

贊成開標	黃寶通、馮國泉、鄺偉民、林榮和、王鋒
反對開標	李志強、羅惠屏

未出席：盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成將不足三份回標項目標書開啟。

記錄

一、 會見保安及清潔承辦商

i) 會見保安承辦商

- 保安公司匯報早前會議中提出部份車主尚未更換新泊車證的問題，已安排保安員加強勸喻；委員李志強詢問尚未換證的數量；管理公司回覆截止四月中約有六十個車主尚未更換新泊車證；副主席馮國泉表示管理處應定出限期，超過指定日期有關車主必須打卡進入停車場。
(委員盧麗英於 20:50 出席會議)
- 委員羅惠屏表示如上落客貨區位置已滿，應禁止其他車輛進入屋苑，此外，早前曾見到貨車在停車位放下二十多箱貨物後離開；副主席馮國泉表示曾見到閘口保安沒有派發泊車位證予外來車輛，並提出鄰近學校將於本月 23 日舉行開放日，提醒保安公司需加強管控車輛進入；保安公司表示一般裝修單位落貨會先將貨物放下，再以手推車運上單位，而有關車場管控方面，會訓示有關保安員，並會在本月 23 日加派人手作出車路控制。
- 司庫鄺偉民表示日前曾見到有客貨車進入屋苑，但閘口保安員沒有發出泊車卡；保安公司回覆應是停車場車主，可能車輛沒有貼上泊車證；委員王鋒提出保安公司應按工作指示，若沒有張貼泊車證，應不予其進入停車場；委員盧麗英表示第 8 座經常有新人替更當值；保安公司表示會跟進上述事宜。
- 管業經理楊先生轉述秘書符國光提出上星期在第 8、9 座之間見到有兩名南亞籍人士在該處徘徊，當時向保安(一粒花)反映要求進行查問，但該保安員表示屋苑有多名南亞籍人士居住，之後其本人繼續留意該兩名人士，最終發現有關人士在 B 區垃圾站推東西離開屋苑；保安公司表示已訓示有關保安員，並通知各隊員提高警覺。
- 保安公司表示近月缺勤情況已有改善，是月至今只缺 5 更，各更亭位置亦能保持有保安員當值，並已訓示員工不應在保安崗位進食及睇手機；屋邨督察何先生提出由於缺勤減少，各更亭已可安排足夠保安員當值；副主席馮國泉表示雖然保安公司已減少缺勤情況，但亦需注意保安員的質素，其本人在上月 22 日晚上 11 時多發現太興更亭保安員在崗位內睡覺；保安公司表示已向各保安員訓示。
- 委員李志強表示發現雜物站有很多裝修廢料，而其本人亦曾在雜物站拋棄雜物，期間沒有保安員跟進或查問；保安公司表示會再訓示各座頭保安員，如有業戶推出雜物或裝修廢料，必須通知控制室。
- 主席黃寶通詢問管理公司何時才能更換所有泊車證？並提出保安公司應按照管理公司指引管控停車場及上落客貨區，車輛進入應停泊在預先安排指定車位，此外，詢問保安公司之前保安會議中符先生在曾提出發現有一輛電單車在 B 區停車場內徘徊；保安公司表示根據記錄，該電單車應是業主車輛。

- 委員李志強詢問管理公司，保安公司是否能配合管理處的各项訓示？並詢問會否有保安員打卡上班後離開屋苑的情況；屋邨督察何先生回覆，夜更整體服從性及合作性尚可，只是替更(A仔)的質素一般，會出現躲懶或當值睡覺。 記錄

ii) 會見清潔承辦商

- 清潔公司匯報自上次會議管委會提出後，已清理 B 區女洗手間雜物，加強清洗公眾地方雀鳥糞便，而各垃圾房亦已加強巡查，不容許員工積存雜物。 記錄
- 副主席馮國泉表示早前接到業戶反映在早上見到清潔公司在屋苑清洗地面，但在下午時再發現工人在清洗相同地點；清潔公司表示據了解當日洗地時巧遇花王淋花，導致水壓不足，因此下午再繼續進行。 記錄
- 委員李志強提出 B 區女洗手間門外地面經常有積水，若因地面不平所致，應回報管理公司盡快處理；委員羅惠屏表示教會天面上發現有類似床單跌下，多月亦沒有清理；清潔公司表示會跟進上述事宜。 清潔公司
- 委員王鋒表示有業主反映各球場圍網上有很多枯葉，此外，發現後梯垃圾桶的黑色膠袋更換不足；委員李志強表示近日發現其清理垃圾不會更換垃圾膠袋；管理公司表示有關垃圾袋應約兩至三天更換一次便可，但若發現膠袋有破損或有污水，應即時更換；主席黃寶通表示上次會議中已指出清潔公司所提供的垃圾膠袋較為單薄，很容易破損，並詢問清潔公司是否已開始更換不合適的工人；管理公司表示清潔公司近日已更換部份外圍清潔工，而管理處已開始安排同事巡查公眾洗手間及垃圾房等位置。 清潔公司
- 委員王鋒提出已踏入蚊患高峰期，開始有蚊蟲出沒，提醒清潔公司需加強跟進；主席黃寶通表示各清潔工人清理樓層垃圾後如有污水遺下，必須即時清理；清潔公司表示會跟進上述問題。 清潔公司

二、通過第十九次會議紀錄

- 經各委員商議後，由主席黃寶通動議及由司庫鄭偉民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、羅惠屏
反對	無

棄權：馮國泉、盧麗英、李志強、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以多數票通過第十九次會議紀錄。

三、商討及議決

保養及服務合約

- 管業經理楊先生表示已按管委會上次會議決定，在第一次不足三份回標的保養/服務項目，進行第二次登報招標，有關回標情況如下：1) 電梯保養 4 份；2) 節電成效分攤合作計劃(LED) 7 份；3) 核數師審核大廈帳目 1 份；4) 消防合約 1 份；5) 水泵保養 1 份；6) 顧問律師 2 份；7) 清洗水缸 3 份；8) 保險 2 份；9) 發電機 2 份；10 閉路電視、公共天線及保安系統 1 份；11. 加建無障礙通道建議書 2 份均為同一間公司；節電成效分攤計劃有 7 份回標，建議管委員可安排會見後再作商議，其他保養服務大多在五月底到期，比較急趕為消防年檢於 6 月 20 日到期及保險服務，因為保險合約不能暫停，而核數師則必須經業主大會議決。 記錄
- 委員李志強表示管理公司亦屬一間有規模的公司，不明白公開登報招標卻只有少量回標，是否因本苑付款習慣性延誤，或管理公司有較麻煩的要求？管業經理楊先生表示 記錄

是次登報招標時，管理處已電話聯絡承辦商邀請落標，惟部份承辦商表示因人手問題未能答允落標，另有兩間表明由於需要收取行政費所以不考慮入標，近年工程方面人手確實比較緊張，承辦商可能會考慮若承接工程後卻聘請不到足夠人手跟進；委員李志強表示這樣並不合理，如鄰近有一大型屋苑，其士是否承接管理工作？分區經理張先生表示現時若承接大型屋苑的管理工作前，必須先考慮人手或招聘上的問題，並表示現時不是個別項目回標不足，而是整體上均比較少，再進行登報招標相信效用亦不大，而且承辦商會有專人留意各項招標廣告，但卻會考慮人手上是否可以配合。

- 委員林榮和提出是否因為只有一年期合約，所以比較少回標；管業經理楊先生表示部份如電梯保養，保安及清潔服務等確實兩年合約比較適合；分區經理張先生補充水泵、發電機等專業要求較低的項目，較長合約亦未必會有更多承辦商回標，主要考慮仍然是人手問題。

記錄

- 委員王鋒表示管委會希望各項目均能有最少三份標書，希望管理公司協助；管業經理楊先生表示可再聯絡承辦商邀請報價，若可免收行政費，除保險項目外，應可做到；經委員商議後，由管理公司再邀請承辦商落標，不收取行政費，至於已落標的則會退回行政費；主席黃寶通表示各委員可先討論有足夠回標的項目，有關電梯保養方面已有足夠回標，各委員可考慮在管委會內決定或是在業主大會議決；委員李志強表示電梯保養服務之前亦是在管委會決定，加上時間上比較迫切，認為可在會內議決。

記錄

- 管理公司日前已將電梯保養報價分析及現有承辦商近年停機資料提交各委員，共有四間承辦商回標，有關資料如下：

記錄

承辦商	月費	證書費用
1. 捷運電梯有限公司	\$114,800.00 (全包)	豁免
2. 好歷香港升降機有限公司	\$126,300.00 (全包)	\$36,080.00 (兩年)
3. 電梯工程有限公司	\$102,500.00 (不包零件)	\$32,800.00 (兩年)
4. 通力電梯(香港)有限公司	\$119,900.00 (不包零件)	\$383,980.00 (兩年)

管業經理楊先生表示有部份回標不符合標書要求，只包括標準保養，零件另計，因此早前已書面詢問各投標商有關情況，最後確認 1. 捷運電梯有限公司及 2. 好歷香港升降機有限公司為全包保養，而 3. 電梯工程有限公司及 4. 通力電梯(香港)有限公司則為標準保養，零件及人工另計。

- 司庫鄭偉民詢問如選擇新保養公司，正式保養前是否會先檢查一次才開始保養工作？管業經理楊先生表示一般新電梯保養公司進場前會檢查一次，如有認為不合標準的項目，會向管理處提交清單及報價，之後管理公司會與上一間保養商商議。

記錄

- 委員李志強表示若單計停車場電梯，絕對不合標準，但住宅方面還可以；分區經理張先生表示之前在其他屋苑的經驗，更換電梯保養時涉及三百多萬的維修費用，因此提醒各委員選擇保養商不應只考慮價格；管業經理楊先生表示電梯保養費用在十年前其士保養時每部約\$5,700，後期減價至\$4,600，是次回標以最低標價每部只需\$2,800，而機電工程署的統計資料所顯示，每部電梯的保養費用約為三千多至四千多。
- 經各委員商議後，以舉手投票決定屋苑電梯保養合約承辦商，有關投票結果如下：

記錄

承辦商	每月保養費	投票贊成委員
1. 捷運電梯有限公司	\$114,800.00 (免安全證書費用)	無
2. 好歷香港升降機有限公司	\$126,300.00 (安全證書費用\$36,080.00)	鄭偉民、林榮和、李志強、 羅惠屏、王鋒

記錄

棄權：黃寶通、馮國泉、盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成由 2. 好歷香港升降機有限公司承接本苑電梯保養合約，由 2016 年 6 月 1 日起為期兩年，每月費用為\$126,300.00，兩年合計\$3,067,280.00，安全證明書費用為\$36,080.00(兩年)；委員李志強提出安排會見「好歷」。

- 有關節電成效合作計劃合約(LED)，主席黃寶通表示會安排會見各投標商後再作討論；管理公司表示上述計劃合約共有 7 間公司回標，惟其中一間「Pacific Blue」的標書只有標價，完全沒有填寫及提交其他資料，經商議後，各委員同意只會見 6 間投標商，不會接受「Pacific Blue」的標書。

管委會

- 主席黃寶通表示核數須留待業主大會中議決，可由管理公司繼續邀請報價；管業經理楊先生表示洗水缸服務已有三份回標，惟以往決定該合約時會同時考慮水泵保養合約，惟水泵保養只有一間回標，詢問各委員處理方法？委員李志強表示水泵保養跟洗水缸服務一同決定比較好，各出席委員沒有其他意見。
(委員盧麗英於 22:30 離開)

記錄

- 經各委員商討後，消防、水泵保養、發電機及閉路電視、公共天線及保安系統保養會由管理公司再邀請承辦商報價，免收行政費，而已回標的可退回行政費，之後在下次會議商討；管業經理楊先生表示由於大部份合約會在五月底到期，可考慮在下月中前召開會議討論，屆時亦可以商議來年財政預算案，管理處會在下次會議前提交有關草案，而預算案會參考今次回標價；司庫鄭偉民提醒預算案不應完全用是次回標價去做，以免透露承辦商的回標價。

管理公司

- 有關加建無障礙通道建議書方面，管理公司表示是次共收到兩份回標，惟均是顧問收費，並沒有任何建議提交，將聯絡有關投標商查詢。
- 有關屋苑保險合約，是次招標共收到兩份回標，各委員由於考慮到保險不能終斷，因此同意在是次會議內議決保險承辦商，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

管理公司

記錄

保險公司	全年保費	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	\$277,380.00	鄭偉民、林榮和、李志強、羅惠屏、王鋒
2. Liberty International Insurance Ltd 代理:其士(保險顧問)有限公司	\$308,200.00	無

棄權:黃寶通、馮國泉

已離席:盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成屋苑來年保險由 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\$277,380.00。

四、商討業主大會安排

記錄

主席黃寶通表示今屆任期將屆完結，可考慮召開第二次周年大會改選；管業經理楊先生表示根據建築物管理條例第二次周年大會應在第一次周年大會後十二至十五個月內召開，因此第二次周年大會應在今年 8 月至 11 月內召開；經各委員商討後，各出席委員同意第二次業主周年大會在今年 9 月 4 日召開，議程及其他細節會在下次會議商討。

五、管理處工作匯報

- 仍未更換 2016 年泊車證及出車證之車主，管理處會提醒儘快更換。
- 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，而清潔公司已完成清洗 A、B 區停車場。
- 2016 年 3 月份維修項目

記錄

記錄

記錄

	完成工程項目	工程費用
1.	第 1 座地下維修消防控制板及修理警鐘、控制線路	\$9,800.00

2.	第 4 座平台更換消防水缸落水喉	\$14,600.00
3.	第 5 座 B、C 單位更換污水白膠喉	\$12,920.00
4.	第 5 座地下更換污水紅筒喉	\$8,800.00
5.	第 7 座涼亭側種植服務	\$9,300.00
6.	第 16 座地下更換 1 號食水泵不銹鋼止回閥	\$7,100.00
7.	第 17 座正門更換行人通道接水槽工程	\$12,000.00

iv) 2016 年 2 月份屋苑上落客貨區收入為\$10,350.00，而 2016 年 3 月份收入為\$11,450.00。

v) 管理費追收資料:

2016 年 3 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/3/2016)

類別	單位數目	金額
住宅	49	\$93,240
車場	10	\$7,280
商舖	2	\$2,949

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/3/2016)

類別	2016 年 3 月份 入稟個案	金額	截至 2016 年 3 月底 入稟追討管理費餘額/個案	3 月份收回 管理費金額/個案
住宅	3	\$12,374.60	\$280,566.90/91	\$7,388.70/2
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

六、其他事項

- 管業經理楊先生接到有停車場業主申請在車位內裝設電動汽車充電設施；主席黃寶通表示有關申請必須提交圖則及相關部門同意；委員李志強提出若所有車位一起申請，電力負荷是否足夠？主席黃寶通表示電力車應是未來的趨勢，故此會再於法團會議內討論。記錄
- 管業經理楊先生表示接到有業戶反映希望在各座入口側的水景位置飼養魚類，此外，有業戶反映現在文匯報放在兩邊橋底的報紙架有賣廣告之嫌疑，認為應蓋上有關報張商標；各出席委員認為沒有必要。記錄
- 主席黃寶通表示在第十八次會議中曾議決通過在 2016 年 2 月 28 日舉辦新春聯歡晚宴，惟訂座時發現該日為假期，價格會比較高昂，因此管委會以傳閱的方式通過改期至 3 月 4 日舉行，特此記錄。記錄
- 主席黃寶通表示接到委員蘇耀德書面表示因健康問題辭去管委會委員職務。記錄

會議結束時間：晚上 11 時正

下次會議日期：2016 年 5 月 12 日



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
主席 黃寶通