



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

第二十一一次會議紀錄

日期：二零一六年六月三日（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)
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)

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)

缺席：王鋒 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、林榮和、李志強、羅惠屏

一、 通過第二十次會議紀錄

經各委員商議後，由委員林榮和動議及由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、林榮和、李志強、羅惠屏
反對	無

棄權：馮國泉、符國光

未出席：鄭偉民、盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過第二十次會議紀錄。

二、 商討及議決

i) 保養及服務合約

管業經理楊先生表示有關保養/服務合約經兩次登報招標後仍有部份不足三間投標商回標，因此早前已去函邀請其他承辦商報價。

記錄

a) 消防系統保養

- 管業經理楊先生表示消防系統保養共有七間承辦商回標，惟其中「帝京消防」的回標沒有提交牌照及商業登記，回標總金額亦與分項計算服務費不符。其餘六間投標商報價資料如下：

記錄

投標承辦商	年檢費用(半年檢)	全年服務費用
1. 裕生工程有限公司	\$12,100.00 (\$100.00)	\$12,200.00
2. 銘基工程服務有限公司	\$29,002.00 (\$6,000.00)	\$35,002.00
3. 福昌工程(香港)有限公司	\$25,978.00 (\$12,989.00)	\$38,967.00
4. 東源工程服務有限公司	\$42,500.00 (\$35,000.00)	\$77,500.00
5. 佳達維修服務有限公司	\$38,800.00 (\$38,800.00)	\$77,600.00
6. 恆匯工程服務有限公司	\$70,637.00 (\$70,637.00)	\$141,274.00

- 主席黃寶通詢問為何服務費會出現巨大的差距；管業經理楊先生表示有關服務費用是檢查及發出證書的費用，檢查後如有零件需要更換或其他維修項目，以往維修部會自行處理比較簡單的項目，餘下項目會索取報價及比較後方安排承辦商進行，而報價差距原因難明。

記錄

- 委員李志強詢問檢查後的維修工程若由其他承辦商進行，年檢承辦商是否會繼續保養；管業經理楊先生表示若系統出現故障，就算有關零件並非年檢承辦商進行，管理處仍可要求年檢承辦商檢查；委員羅惠屏詢問投標商會否收取較低檢查費，但檢查時卻列出大量維修項目；管理公司表示承辦商提交有關維修項目後，管理處會先安排維修部進行確認。

記錄

- 經商議後，各出席委一致贊成本苑來年消防系統保養合約由 1.裕生工程有限公司承接，服務費為\$12,200.00。

記錄

b) 對講機、公共天線及保安系統保養

- 有關保養合約共有五間投標商回標，有關報價資料如下：

記錄

投標承辦商	全年服務費(每月)
1. EC InfoTech Limited	\$22,272.00 (\$1,856.00)
2. 嘉利電業工程行有限公司	\$70,200.00 (\$5,850.00)
3. 先達系統有限公司	\$78,000.00 (\$6,500.00)
4. 安樂機電設備工程有限公司	\$147,600.00 (\$12,300.00)
5. 安達維修服務有限公司	\$228,000.00 (\$19,000.00)

- 委員李志強表示現時閉路電視根本不能清楚攝錄面貌，沒有太大作用；管理公司表示由於現時系統的解像度比較低，若希望提升像素，必須將大部份配件作整體升級，個別更換不能改善質素，而現時若有 24 小時錄影機損壞，會更換為支援較高像素錄影機。 記錄
- 經商議後，各出席委員一致贊成本苑來年對講機、公共天線及保安系統保養合約由 1. EC Infotech Limited 承接，全年服務費為\$22,272.00。 記錄

c) 緊急發電機保養

- 上述保養合約共收到六間報投標商回標，有關報價資料如下： 記錄
- | 投標承辦商 | 全年服務費 |
|-----------------|--------------|
| 1. 其士(機電工程)有限公司 | \$58,320.00 |
| 2. 保高電機工程有限公司 | \$97,200.00 |
| 3. 佳達維修服務有限公司 | \$128,700.00 |
| 4. 怡和機器有限公司 | \$129,600.00 |
| 5. 盈電機電工程有限公司 | \$141,600.00 |
| 6. 安樂機電設備工程有限公司 | \$162,000.00 |
- 經商議後，各出席委員一致贊成本苑來年緊急發電機保養合約由 1.其士(機電工程)有限公司承接，全年服務費為\$58,320.00。 記錄

d) 水泵保養

- 有關水泵保養合約，共有三間投標商回標，有關報價資料如下： 記錄
- | 投標承辦商 | 全年服務費(每月) |
|---------------|----------------------------|
| 1. 志豐水泵工程有限公司 | \$107,520.00 (\$8,960.00) |
| 2. 佳達維修服務有限公司 | \$150,000.00 (\$12,500.00) |
| 3. 東源工程服務有限公司 | \$180,960.00 (\$15,080.00) |
- 委員李志強表示「志豐」保養費用雖然較平，但分項零件及大修水泵費用卻十分昂貴，因此認為就是決定由其保養，維修零件或大修時亦可由其他承辦商進行；秘書符國光表示「志豐」更換零件及水泵大修確比其他承認商昂貴。 記錄

- 管理公司表示「志豐」在會前表示其公司由於了解屋苑咸水泵的狀態，因此大修咸水泵報價是全包服務，不會額外收取零件費用；委員李志強表示這樣服務的內涵跟其他承辦有別，委員會難以比較；秘書符國光表示「志豐」維修費用比較高，其本人亦同意可由「志豐」保養，但更換零件或大修水泵時可再作報價，由價低承辦商進行。 記錄

(司庫鄭偉民及委員盧麗英於晚上 9 時出席)

- 管理公司於席上提交屋苑過去五年咸水及食水泵大修資料供各委員參閱，食水泵近五年只有數台曾進行大修，但咸水泵則大概每個月大修一台；經商議後，各出席委員同意將水泵大修工程跟保養合約分開處理。管理處會就水泵大修工程預先索取報價，避免水泵發生問題時維修出現延誤。 管理公司
- 經各委員商議後，各出席委員一致贊成通過屋苑來年水泵保養合約由 1.志豐水泵工程有限公司承接，全年服務費為\$107,520.00。 記錄

e) 清洗水缸合約

- 清洗水缸合約共接到三間投標商回標，有關報價資料如下：

投標承辦商	全年服務費	工作內容
1. 張記環保有限公司	\$144,000.00	清洗食水缸 4 次 清洗咸水缸 3 次
2. 志豐水泵工程有限公司	\$239,400.00	
3. 香港屋宇發展有限公司	\$309,600.00	

記錄

- 管業經理楊先生表示「志豐」為來年水泵保養承辦商，雖然水泵保養跟清洗水缸承辦商為同一間在有問題出現時權責上界定會較清楚，但是次回標價上有比較大差距，各委員可參考資料後作出決定；委員李志強表示雖然「志豐」在行內比較有名，但洗水缸的工作比較講求員工工作質素及監管問題，只要管理公司加強監管及跟進，應沒有大分別；經各委員商議後，以舉手投票方式決定屋苑來年清洗水缸合約承辦商，有關投票結果如下：

記錄

投標承辦商	投票贊成委員
1. 張記環保有限公司	黃寶通、馮國泉、符國光、盧麗英、林榮和、李志強
2. 志豐水泵工程有限公司	羅惠屏
3. 香港屋宇發展有限公司	無

棄權：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成本苑來年清洗水缸合約由 1.張記環保有限公司承接，全年服務費為\$144,000.00。

f) 屋苑顧問律師

- 有關屋苑聘請顧問律師，共接收到五份標書，惟其中有兩間律師行報價跟本苑要求不符，有關資料如下：

記錄

律師行	全年服務費	報價內容
1.梁鄧蔡律師事務所	\$10,000.00	1.就法團事務向法團提供口頭法律意見：次數不限 2.就法團事務協助發出律師信：10 封 3.出席業主大會：2 次 4.出席管委會會議：4 次
2.鍾兆雄律師行	\$30,000.00	
3.禰氏律師行	\$35,000.00	
4.林錫光、陳啓鴻律師行	不符合報價要求	
5.鍾沛林律師行	不符合報價要求	

- 委員李志強詢問現時顧問律師「梁鄧蔡律師事務所」與管理公司在合作上會否出現問題？管業經理楊先生表示與現時顧問律師在合作上沒有問題；經商議後，各出席委員一致贊成通過屋苑來年顧問律師為 1.梁鄧蔡律師事務所，全年服務費為\$10,000.00。

記錄

ii) 屋苑 7/2016-6/2017 財政預算案

- 管業經理楊先生表示來年預算案草稿早前已提交各委員，去年的預算案每月平均有三十六萬多赤字，實際支出亦相差不遠，而來年的預算案每月則有\$435,011.00 赤字，是由於最低工資、通脹及各項服務合約收費提高所致，是次預算案已包括估計來年一月份完成的節能計劃所節省的電費支出。

記錄

- 委員李志強提出預算案只有各項支出及赤字，管理公司是否有其他建議？司庫鄭偉民表示現在是討論財政預算，至於是否調整管理費問題，由於之前曾在業主大會中否決增加管理費，因此如需要增加管理費，應留待業主大會中決定，現在只可做出赤字預算。

記錄

- 委員李志強表示看見政府的預算案，如有赤字出現，應會有加稅或其他方法去解決；分區經理張先生表示屋苑的財政跟政府性質不同，政府有不同收入及有權力加稅等，但屋苑的財政來源則主要為管理費，而由於增加管理費曾在業主大會遭否決，因此應

記錄

在下一次業主大會再作決定；委員李志強詢問以屋苑現時的財政狀況，現金流可支持多久？管業經理楊先生表示按現時情況，大概可支持至明年初，屆時則可能需要向各業主集資，此外，在下次業主大會前，管理處會通告各業戶現時屋苑的財政狀況，以及需要上調多少管理費才可達至收支平衡。

- 經商議後，各出席委員以舉手投票形式決定通過來年財政預算案，有關投票結果如下： 管理公司

贊成	黃寶通、馮國泉、鄺偉民、林榮和、羅惠屏
反對	無

棄權：符國光、盧麗英、李志強

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過來年財政預算案。管理公司會按照法例規定，將預算案張貼各座大堂十四天，若沒有收到其他意見，預算案便正式通過，之後會通告各業戶在本年 8 月 1 日起實行。

iii) 召開第二次業主周年大會事宜

記錄

主席黃寶通表示上次會議已決定於 9 月 4 日召開業主大會，惟當日正值立法會選舉日，詢問各委員會否考慮改期；經商議後，各委員同意不會改期；管業經理楊先生表示是次業主大會需要議決項目包括：LED 燈具安裝、調整管理費、管委會改選及議決核數師，若各委員沒有其他意見，將在下次會議前向各委員提交大會議程草稿。

三、 商討電動車充電裝置事宜

- 管業經理楊先生表示接到有業主申請希望在車位加裝電動車充電裝置，各委員可商議個別審批處理，或所有車位整體去做，亦可考慮在公眾位置設置電動車充電位等方式，如個別審批，安裝費用會以用者自付的方式，但若在停車場內整體加裝或在公眾位置設電動車充電位，便需要在大廈停車場帳目內支付，而管理處至今收到數個查詢及一個業主正式申請。 記錄

- 秘書符國光表示屋苑的電力是否足以作整體性安裝？分區經理張先生回覆電力方面應可與電力公司商議，反而樓宇設計上的硬件，如電掣房的面積等未必可以滿足所有車位加裝充電設備的要求；委員李志強表示若不是所有車位能夠安裝，是否以先到先得形式，可考慮通告各車位業戶。 記錄

- 秘書符國光表示可能會愈來愈多人申請，屆時應如何處理？管業經理楊先生回覆若太多業主申請，最後可能需要考慮整體去進行，現階段可先由申請者提交安裝方案予管委會討論。 記錄

四、 管理處工作匯報

- i) 屋苑大門密碼已於 28/4/2016 更改。 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。 記錄
- iii) 2016 年 4 月份維修項目： 記錄

	完成工程項目	工程費用
1.	6 棵樹木之移除申請及樹木補償計劃書乙份	\$34,200.00
2.	第 1 座天台更換食水加壓泵水封	\$4,800.00
3.	第 5 座天台更換食水加壓泵水封	\$4,800.00
4.	第 6 座天台食水加壓泵更換摩打索掣	\$1,800.00
5.	第 15 座地下更換咸水缸入水閘掣	\$5,600.00

iv) 2016 年 4 月份屋苑上落客貨區收入為\$11,200.00，而 5 月份屋苑上落客貨區收入則為 \$12,500.00。

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

2016 年 5 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/5/2016)

類別	單位數目	金額
住宅	64	\$115,250
車場	16	\$12,480
商舖	4	\$8,007

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/5/2016)

類別	2016 年 5 月份 入稟個案	金額	截至 2016 年 5 月底 入稟追討管理費餘額/個案	5 月份收回 管理費金額/個案
住宅	3	\$9,959.50	\$295,544.00/97	\$1,386.00/1
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

五、 其他事項

- 管業經理楊先生表示月前接到幼稚園來信申請希望借用籃球場數個時段作練習畢業典禮舞蹈；秘書符國光表示借用沒有問題，但必須提醒幼稚園借用時間責任自付，並需購買足夠保險；各出席委員沒有其他意見。

記錄

- 有關紅十字會來函要求在屋苑舉辦捐血活動方面，管業經理楊先生表示早前已發問卷諮詢各委員意見；秘書符國光表示該會大樓鄰近本苑，設施亦比較齊全，因此可由管理處協助發通告，讓住戶自行前往捐血。

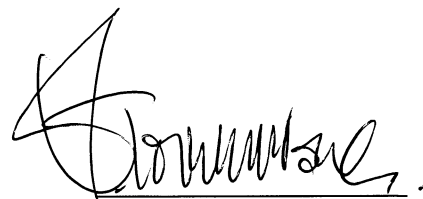
管理公司

- 管業經理楊先生匯報，有關更換 LED 燈具工程方面，將安排在本月底完成，得出的數據會在下次會議中讓管委會討論。

記錄

會議結束時間：晚上 10 時 15 分

下次會議日期：2016 年 7 月 29 日



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
主席 黃寶通