



## 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七屆管理委員會

### 第八次會議紀錄

日期：二零一七年十一月三日（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：第七屆管理委員會

馮國泉 先生 (主席)

王 鋒 先生 (副主席)

鄭偉民 先生 (秘書)

高義來 先生 (司庫及財務小組召集人)

符國光 先生 (保安及清潔小組召集人)

李志強 先生 (維修及園藝小組召集人)

崔健文 先生 (康樂及福利小組召集人)

盧麗英 女士 (委員)

林榮和 先生 (委員)

羅惠屏 女士 (委員)

鄧 財 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)

何啓源 先生 (助理管業經理)

黃耀東 先生 (高級管業主任)

吳超偉 先生 (維修主任)

#### 偉柏環境服務有限公司

陳國光 先生

#### 警衛國際有限公司

歐偉強 先生

缺席：黃寶通 先生 (委員)

記錄：黃耀東

開始時出席委員：馮國泉、高義來、符國光、崔健文、林榮和、羅惠屏、鄧財

## 一、會見保安及清潔承辦商

### i) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示早上約 8 時左右發現羽毛球場及籃球場地上有很多樹葉未有清理，清潔公司此外提醒清潔公司在招聘人手需要避免聘請本苑住戶，以減少因角色衝突引起投訴；清潔公司表示會留意及跟進有關事宜。 清潔公司
- 委員羅惠屏表示清潔工人使用的清潔劑出現難聞異味；清潔公司回覆現時已經逐步安排以「環保潔」清潔劑取代漂白劑，而在外圍較開揚通風的範圍則續用漂白劑；委員崔健文希望了解取代漂白劑的「環保潔」清潔劑資料；清潔公司回覆會於本月提交所有清潔用品的成份。 清潔公司  
(副主席王鋒及委員李志強於 20:40 出席)
- 委員符國光提醒清潔公司需在合約開始前提交清潔用品清單、崗位工作流程表；主席馮國泉反映第 9 座地下近男廁外牆出現銹漬；委員羅惠屏提醒清潔公司跟進花槽清潔時要留意植物保育及加強與園藝承辦商協調；清潔公司表示會跟進上述事宜。 清潔公司
- 委員符國光表示今日早上 10:30 再次發現有一名女士(非清潔工人)進入某座地下垃圾房，隨後亦有清潔工人進入該座地下垃圾房；清潔公司表示會向有關同事了解，及避免再發生同類事情。 清潔公司

### ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光就保安公司星期二回覆信件表示保安員簽到時，因有人先到先簽出現誤簽情況向保安公司了解；保安公司表示負責同事因身體不適尚未清楚情況，將會就有關情況轉達負責經理；委員高義來要求保安公司另外安排專責經理處理本屋苑保安事宜，以免轉達出現問題；委員鄧財表示若保安公司每次開會也換人，如何跟進上次會議的事項；委員崔健文建議保安公司每次應委派兩名專責職員到場開會以跟進保安事宜。 保安公司  
(委員盧麗英於 21:00 出席)
- 委員符國光表示經常有藍衫保安員出任主管工作的情況，應該是主管人手不足，按其本人計算 9 月份保安公司應多收約二萬九千元，要求保安公司賠償；委員王鋒稱有藍衫保安員出任主管工作可能構成欺詐；保安公司稱原因為保安員先到先簽引起誤會；而管理公司表示保安員打卡時由屋苑主管派發工卡，打卡後再作簽到，簽到表為保安公司提供，作用為方便計算人手數目，而管理公司主要確認人手數目及總主管和副總主管的當值；保安公司表示會按有關保安員工作能力而非依據制服顏色編排崗位；委員符國光要求保安公司盡早提交 8 及 9 月主管級人名表並於管理處保安會議中商討。 保安公司
- 委員符國光表示本月初的保安簽到表是預先寫下主管名字；委員鄧財亦表示保安簽到表簽到時間並非順時間，認為按時間順序填寫比較恰當，而為悉別職級，主管級可使用紅筆，其他則使用黑筆填寫。 保安公司  
(秘書鄭偉民於 21:45 出席)
- 委員符國光表示在 7 月 27 日保安公司回覆日更 33 人中有 27 人是長工，而夜更 34 人中有 16 人是長工，其餘為散工，惟近三份之一人從未在本屋苑當值，於 9 月 5 日收到管理公司提交主管名單，雖然白衫主管級人數增加，但發現有關主管級於 9 月份只當值 10 更及於 10 月份只當值 14 更，而且，發現夜更曾出現編排三個白衫 保安公司

主管擔任 B 區車閘、B 區副車閘及 2 號更亭，亦發現有白衫主管擔任座頭當值，另外，早前發現保安公司安排 3 個新人散工於座頭當值，管委會曾多次提出座頭崗位應由長工負責，亦不希望主管崗位由散工擔任，編排極不恰當。此外，提醒保安公司新合約每更必須有最少 24 名長工當值，希望保安公司盡快提交主管級名單及崗位工作流程表。

## 二、通過第七次會議紀錄

記錄

經商議後，由委員羅惠屏動議及由委員崔健文和議通過上次會議紀錄，各出席委員沒有其他意見。主席馮國泉向各委員介紹在 10 月 22 日業主周年大會補選委員鄧財先生予各委員認識。

## 三、商討及議決事項：

### i) 消防年檢維修

管理公司匯報消防保養承辦商「裕生工程有限公司」進行年檢後已經發出維修清單及註明需維修項目的 FS251 消防證書，管理公司就有關維修項目向 7 間消防承辦商索取報價惟只收到 3 間回覆；委員李志強詢問報價是否包括完工後發出消防證書；管理公司回覆報價包括完工後發出 FS251 消防證書，而物料需符合政府規格；經各委員商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

記錄

承辦商	工程費用	贊成委員
1. 佳達維修服務有限公司	\$24,990.00	馮國泉、王 鋒、符國光、 崔健文、盧麗英、李志強、 林榮和、羅惠屏、鄧 財
2. 裕生工程有限公司	\$39,950.00	高義來、鄭偉民
3. 東源工程服務有限公司	\$40,600.00	無

根據以上投票結果，出席委員以大多數票通過由 1. 佳達維修服務有限公司承接本苑消防年檢後維修工程，工程費用為\$24,990.00。

## 四、確認事項：

### i) 園藝合約

管理公司匯報園藝合約公開招標後只有現時園藝承辦商碧瑤園藝工程有限公司回標，原有合約月費\$36,000，新合約月費\$37,000，新合約條款包括花王需持有效證書及清理花槽內垃圾，有關合約已於 11 月 1 日開始，為期兩年。於今次管委會會議確認；經商議後，各出席委員一致同意確認聘請碧瑤園藝工程有限公司承辦上述園藝合約，月費為\$37,000.00。

記錄

### ii) 更換咸水泵工程

管理公司報告更換咸水上水泵工程資料及回標情況如下：

#### 水泵

品牌：Grundfos(高福)

型號：CVM5/8-B201104

功率：11KW 揚程：85m

水量：20m<sup>3</sup>/h 轉速：1450rpm

#### 馬達

品牌：Grundfos

型號：160M PACO

功率：11KW 轉速：1450rpm

項目	投標承辦商	投標價
1	明輝水電渠務工程公司	HK\$46,600.00
2	志豐水泵工程有限公司	HK\$54,300.00
3	永明工程公司	HK\$54,500.00
4	港消集團有限公司	HK\$60,000.00
5	漢永工程	HK\$69,000.00
6	怡保工程有限公司	HK\$74,000.00

記錄

- 有關標書包括一年更換 6 台咸水上水泵，上述投標價是連工包料更換一台咸水上水泵連改喉及一年水泵保養的單價，惟由於訂貨期預計需時 8 至 12 個星期，因此於 9 月 27 日內務會議經商議後，發出回條諮詢委員對選用承辦商的意向，以便盡早安排訂貨及於今次管委會會議追認，共收到五名委員回覆，其中四名委員選用「明輝水電渠務工程公司」。經商議後，各出席委員一致同意確認由 1.明輝水電渠務工程公司承辦上述本屋苑更換咸水泵工程，訂泵期間，若水泵出現故障需大修，仍需安排現時保養商處理。

### iii) LED 燈具安裝工程

記錄

- 管理公司匯報「萊德斯」報告於 8 月底已完成屋苑各座走廊、樓層大堂及後梯更換 LED 燈具，並在 9 月下旬已完成外圍及停車場之更換工作，管理公司於席上匯報更換前後之用電數據，估算 LED 照明改善工程進行後，每天屋苑慳電約 4,000 度，屋苑平均每天消耗 11,000 度電力，經商議後，各出席委員一致通過可開始根據合約繳付 LED 燈具安裝費用。

## 五、管理處匯報屋苑財政狀況

- 管業經理楊先生匯報於 10 月 22 日業主周年大會中議決加管理費以 58%業權份數否決增加管理費，由於本年 12 月份起清潔及保安服務開始新合約，每月支出增加約 13 萬，扣除 LED 燈具安裝工程按合約與承辦商分攤慳到的電費約 5 至 6 萬，預計屋苑每月超支約 7 萬元，惟尚未計算每年基本更換 6 台咸水泵及其他非恆常支出，預計屋苑往後 13 個月會有約 100 萬元赤字。截至八月底，屋苑於中國銀行定期存款約 1,400 萬，扣除水電錶及管理費按金，尚餘五百多萬。

記錄

- 委員崔健文表示 LED 燈具安裝工程完成並調整大堂燈光將節省更多電費；管理公司估計每月可多節省約 1,000 元電費；委員羅惠屏提議管理公司簡報上述屋苑財政狀況供業戶參考。

記錄

- 委員鄧財詢問每月屋苑收資表備註指因最低工資實行令保安及清潔服務合約每月費用共增加 63 萬是甚麼意思？管業經理楊先生表示該備註是以 6 年前最低工資尚未實行時與現時合約費用的比較，以便業戶清楚經常性開支因最低工資急劇增加之情況，而赤字主要為大型工程開支和保安及清潔服務合約所致。

記錄

- 管理公司匯報於 8 月下旬致函洗手間工程承辦商要求執修遺漏工程，其後承辦商回覆指工程已於 2015 年由顧問公司簽署驗收，故此，只負責六項遺漏事項其中三項，包括尿兜除銹漬，第 4 座男廁去水位塞及洗手盆爆裂漏水；委員鄧財表示馬桶沖廁水拎手掣生銹及部份水龍頭沒有水出；委員李志強表示部份水龍頭沒有水出是管委會因應節省用水之安排；管理公司表示稍後可安排承辦商及顧問公司與管委會會面，商議解決方案。

管理公司

## 六、工作小組匯報

主席馮國泉匯報與委員崔健文於本年 10 月 19 日參與監察西九龍政府合署工程小組會議，並向工程承辦商反映蚊患問題，有關工程承辦商承諾在區內包括本屋苑加強滅蚊。

記錄

### i) 維修及園藝小組匯報

記錄

維修及園藝小組召集人李志強匯報與管理公司巡視及了解 LED 燈具的能源效益後，計劃研究將各球場的照明燈光更換為 LED 燈光，現時球場燈每支約一千火，初步預計每支每小時慳電約 10 多度，認為以有壞燈才更換的方式進行；委員崔健文表示屋苑許多

喉管已出現銹漬；管理公司表示主因為鐵喉經多年後出現「沙眼」所引致，可以鬆油方法稍為修補，但嚴重者需要更換。

(委員鄭偉民於 21:48 離開)

(委員盧麗英及委員林榮和於 21:50 離開)

## ii) 保安及清潔小組匯報

- 保安及清潔小組召集人符國光表示為改善監控車輛進出及維持停車場秩序，製定方案(一)新車證只印車位不印車牌，方案(二)維持不變，惟往後遇換新證後要求再補領新證情況，車位業主需要交回舊證管理處會在補領車證上註明補領次數；經商議後；以舉手投票決定，有關投票結果如下：

方案	贊成委員
方案(一)	馮國泉、王 鋒、高義來、符國光、羅惠屏、
方案(二)	崔健文、李志強

棄權: 鄧 財

根據以上投票結果，出席委員以大多數贊成通過方案(一)，來年新泊車證只會寫上車位編號而不會顯示車牌。

記錄

## iii) 康樂及福利小組匯報

- 康樂及福利小組召集人崔健文表示計劃於 2018 年 5 月 27 日舉辦母親節一天遊，並會申請區議會撥款；經商議後，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、王 鋒、高義來、崔健文、李志強、羅惠屏
反對	無

棄權: 符國光、鄧 財

根據以上投票結果，出席委員以大多數贊成通過向區議會申請撥款於 2018 年 5 月 27 日舉辦母親節一天遊，行程及細節由康樂及福利小組決定。

記錄

## 七、管理公司工作匯報

### i) 10 月份員工培訓課程：冬防意識

- ### ii) 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。滅鼠工作：已更換另類老鼠藥餌，於各座花槽位置及低層暗角放置鼠藥；並加強於垃圾房內放置鼠籠及老鼠板；逐步安排於各座房口裝上踢腳板及於喉管加裝老鼠擋。八月份雜物車數量 9 車，共\$9,000.00、九月份雜物車數量 8 車，共\$8,000.00、十月份雜物車數量 10 車，共\$10,000.00。

記錄

記錄

iii)	2017 年 9 月及 10 份完成工程項目	工程費用
1.	第 3 座大修 1 號咸水泵	\$23,000.00
2.	第 1 座 4 樓 E-K 室更換樓層供水主喉閘掣	\$4,000.00
3.	第 3 座 1 樓更換外牆污水紅筒喉	\$7,000.00
4.	A 區停車場車位天花防漏工程	\$6,000.00
5.	第 4 座大修 2 號咸水泵	\$23,000.00
6.	B 區停車場地下 R1 梯更換實芯防火木門連門框	\$8,500.00
7.	第 13 座地下更 1 換沖廁水供水膠喉及喉碼	\$3,460.00
8.	第 14 座更換 1 號咸水泵水封	\$4,800.00
9.	第 14 座更換天台位置 6 米食水供水銅喉連配件	\$9,000.00
10.	第 7 座 G 室平台更換 6 吋及 4 吋雨水紅筒喉	\$8,500.00

記錄

iv) 屋苑上落客貨區收入：2017年8月份為\$15,350；9月份為\$17,000；10月份為\$17,800。 記錄

v) 管理費追收資料： 記錄

- 2017年10月份欠交管理費90天或以上單位資料(截至23/10/2017)

類別	單位數目	金額
住宅	52	\$110,426
車場	8	\$7,774
商舖	1	\$1,485

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至31/10/2017)

類別	2017年10月份入稟個案	金額	截至2017年10月底入稟追討管理費餘額/個案	10月份收回管理費金額/個案
住宅	1	\$2,867.20	\$112,104.50/37	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

七、其他事項

- 管理公司匯報聖誕聯歡晚會定於本年12月21日晚上舉行，並收到天倫綜合家庭服務中心查詢希望參與的要求，稍後管理處將與天倫商議，各出席委員沒有其他意見。 記錄

- 管理公司匯報屋苑現時於中國銀行兩筆定期存款的到期日相差幾天，提出將兩份定期存款續期至同一到期日以方便管理；各出席委員沒有其他意見。 記錄

會議於晚上11:00結束

下次會議日期：待定

富榮花園業主立案法團  
第七屆管理委員會  
主席 馮國泉