



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 第十次會議紀錄

日期：二零一八年三月二十日（星期二）

時間：晚上八時三十五分

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)

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)

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)

黃寶通 先生 (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

陳俊仰 先生

伍志雄 先生

郭華 先生

馮劍光 先生

缺席：王鋒 先生 (副主席) (請假)

鄭偉民 先生 (秘書) (請假)

李志強 先生 (維修及園藝小組召集人)

羅惠屏 女士 (委員) (請假)

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、鄧財

一、會見保安、清潔及園藝承辦商

i) 會見清潔承辦商

- 委員符國光反映清潔員工清洗大地後沒有同時清理去水渠淤泥容易淤塞；司庫高義來表示大地清潔近日稍有改善；清潔公司承諾會訓示員工跟進。 清潔公司

- 委員符國光表示於 3 月 17 日於 16 座地下垃圾房對出樹木間發現老鼠，要求清潔公司加強清潔各座垃圾房及施放鼠餌；清潔公司表示會跟進並檢查及加強施放鼠餌。 清潔公司

委員符國光表示天氣回暖，要求清潔公司開始清理積水及施放蚊油以防蚊患；司庫高義來補充天井及於沙井渠口亦應增加落蚊油；主席馮國泉表示除了日常本苑安排噴灑蚊冒滅蚊外，可以要求附近政府地盤承辦商協助滅蚊。 清潔公司
(委員盧麗英及委員黃寶通分別於 20:50 及 21:05 出席會議)

- 委員符國光反映發現有穿著制服清潔工人於工作期間將回收物件推出屋苑外，並發現有不是清潔員工人士進出地下垃圾房；司庫高義來要求管理處檢查垃圾房門鎖；清潔公司表示跟進及訓示清潔員工保持垃圾房上鎖。 清潔公司

- 委員符國光詢問為何 2 月份雜物車數目只有 6 車，清潔公司解釋屬圍封雜物站有效，而今年農曆新年居民亦較少丟棄雜物。 記錄

- 司庫高義來詢問清潔公司有否清理花槽內垃圾，清潔公司回覆已經安排清潔工人作日常清理；委員符國光要求管理處再與園藝服務承辦商巡視公眾地方，並提交改善報告供管委會商議。 清潔公司
管理公司

ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光表示詢問保安公司主管的定義，並提出流程表有 12 個崗位，但更表有 14 個，主管、副主管、A 及 B 主管等，惟夜更只見到馮劍光一名主管；保安公司回覆主管職責負責跟進要求協助個案及巡邏簽簿等工作，而每晚平均有 4 至 5 單個案需要跟進，最近以噪音個案居多，偶有醉酒人士個案，處理後均會記錄；委員符國光表示於 3 月 17 日晚上 11 時 43 分發現保安員在 B 區控制室玩手機，而據保安公司的報告得悉當時有關保安員正為水務署停水印製通告，有關水務署資料，維修於晚上 10 時 41 分展開；保安公司回覆晚上約 8 時已接 7 至 18 座住戶報稱沒有沖廁水，原因不明，於晚上約 10 時再發現沖廁水供水開始回復正常，但於 10 時 50 分收到水務署通知需再次暫停沖廁水服務，故此，接近 11 時發出通告；委員符國光希望管理公司盡量調配多一名屋苑主管在夜更當值，並要求每天提交停車場巡邏表，此外，發現近 12 座公園有醉酒人士聚集，希望保安公司於夜更安排保安員於 12 座公園位置跟進。 保安公司

- 委員符國光新反映保安公司每晚最多一更有 26 名散工，最少有 20 名散工，並安排駐屋苑未夠兩天的保安員擔當座頭工作，但兩天後已不見有關員工在屋苑當值，亦希望保安公司預早了解員工放假日期，以作好預算確保座頭崗位有較固定的人替更；保安公司回覆於 2 月份由於農曆新年及員工請病假所以人手較為緊迫。另外，發現有保安員連續 30 天沒有放假，早前被住客投訴當值時睡覺，3 月份直至 19 號亦發現有座頭保安員仍沒有放假；保安公司表示曾要求有關保安員放假，但是有關保安員表示不需要放假；委員崔健文表示保安員連續 30 天沒有放假會影響工作表現；保安公司回覆正積極招聘及抽調人手應付。 保安公司

- 委員符國光表示發現雖然持消防證書保安員已經足夠，惟持急救證書保安員仍然不合乎合約要求，只有一名保安員持急救證書，且更是在座頭當值保安；保安公司回覆持有消防證書保安人數已合乎合約要求，夜更有一名保安員持有急救證書，日更現時有一名座頭及一名散工持急救證書，保安公司已安排日更 4 名及夜更 2 名保安員分別於 4 月 7、8、14 及 15 日和 4 月 6、13、20 及 27 日開始修讀課程並於 4 月 21 日及 5 月 4 日考試；委員符國光表示 1 月 31 日與保安公司開會已要求保安公司在 3 月底前提供足夠持證人手，惟現時持證人手仍然不足，故此認為需向保安公司發出警告信；委員黃寶通要求管理公司就事件出警告信予保安公司，並提議以 6 月 1 日為期限；保安公司表示現時聘請保安員已經很難，聘請持有消防及急救證書的保安員更難；委員符國光反對限期至 6 月 1 日；主席馮國泉表示限期定於下次管委會開會當日；委員崔健文表示給予確實日期比較合適；經各委員商議後，要求管理公司就事件出警告信予保安公司，並以 6 月 1 日為期限。

二、通過第九次會議紀錄

經商議後，由司庫高義來動議及由委員林榮和和議，以舉手投票決定通過上次會議紀錄，有關投票結果如下：

記錄

| | |
|----|--------------------|
| 贊成 | 馮國泉、高義來、崔健文、林榮和、鄧財 |
| 反對 | 無 |

棄權：符國光、盧麗英、黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以大多數贊成通過第九次會議紀錄。

三、商討及議決事項：

i) 電梯及保險合約招標

管理公司

- 管理公司匯報電梯保養合約及保險合約將於本年 5 月底到期，過往以登報招標處理，電梯保養合約為期兩年，建議標書行政費為\$1,000，中標與否均不會發還行政費，保險合約為期 1 年，因不會有太多回標，不建議收取行政費，招標廣告會刊登在東方日報；委員崔健文表示保養合約由 2 年增至 3 年期可能有助降低合約平均費用及經濟良好時抵抗通漲；經各委員商議後，以舉手投票決定電梯保養合約年期，有關投票結果如下：

| | |
|-------|---------------------|
| 2 年合約 | 馮國泉、高義來、符國光、林榮和、黃寶通 |
| 3 年合約 | 高義來、崔健文、盧麗英、黃寶通、鄧財 |

由於票數相同，主席馮國泉表示鑑於經濟週期估計來年經濟或有機會衰退的不明朗因素，故此，行使決定性一票通過電梯保養合約年期為 2 年。標書行政費為\$1,000，中標與否均不會發還，保險合約則為期 1 年，不收取標書行政費，並會刊登東方日報，各出席委員沒有其他意見。

ii) 屋苑各類球場借用守則

管理公司

- 管委會在第六次管理委員會會議中通過借用網球場收費，參考現時康文署在政府資助後租用網球場收費為每小時\$34 至\$57，亦考慮到網球場日常維修保養費，經各委員商議後，以舉手投票形式決定由本年 5 月 1 日開始借用本屋苑網球場收費，早上 9 時至下午 6 時收費為每小時\$50，而晚上 6 時至 9 時則收取每小時\$100 借用費，其他場地暫不收費，有關投票結果如下：

| | |
|----|------------------------|
| 贊成 | 高義來、符國光、崔健文、盧麗英、林榮和、鄧財 |
| 反對 | 無 |

棄權：馮國泉、黃寶通

- 根據以上投票結果，各出席委員以大多數票贊成借用本屋苑網球場早上 9 時至下午 6 時收費為每小時\$50，而晚上 6 時至 9 時則收取每小時\$100，實施日期為 2018 年 5 月 1 日。

四、商討停車場安裝八達通

管理公司

管理公司報告已向八達通系統承辦商取得初部報價，由於停車場出入口闊度所限需考慮如消防車的緊急車輛進出，讀卡器需要放在出入口車路兩旁而不能放在出入口中間，而引致出入口由左上右落改為右上左落，工程費用約為 85 萬，而八達通公司收費預計為每個車位每年\$20，另收費系統則會收取收入的 1.5%或\$1,500.00(以多者為準)，以本苑上落客貨區的收入每月只有萬多元，即每月向八達通公司支付\$1,500.00，安裝系統後，預計可減省 1 個保安員人手，並可有效控制停車場車輛停泊地面，回本期約 29 個月，若只更換 A、B 區停車場出入口，不更換車場出入口為八達通，工程費用約 60 萬，但不能有效控制停車場車輛停泊地面的濫用；主席馮國泉表示更改行車方向可能出現對頭車互不讓路情況；委員符國光希望在下星期在現場作實地視察，管理公司會作出安排。

五、管理處匯報屋苑財政狀況

管理公司匯報於 2016 年財政年度，管理費尚未調整，平均每月赤字 43 萬，於 2017 年 1 月份首度管理費調整後，平均每月盈餘 1.5 萬。於 2018 年由於需要更換到期滅火筒、並預算每年更換 6 台上水泵，每月支出將增加 15 萬，扣除每月支付 6 萬圓 LED 照明改善工程費所慳到的電費，預計平均每月基本赤字約 10 萬。另外，由於清潔及保安新服務合約於去年 12 月開始，並於 11 月份扣除保安職級缺勤差額近 \$1.7 萬，而 2017 年 12 月份財務收支報表錄得約 1.5 萬赤字。

記錄

六、工作小組匯報

i) 財務小組匯報

財務小組召集人高義來匯報向管理公司了解直至 2017 年底本屋苑的儲備將下調至只有約 500 萬，須盡早調整管理費。

記錄

ii) 保安及清潔小組匯報

保安及清潔小組召集人符國光匯報於會上與清潔及保安承辦商會面，已要求清潔公司於天氣回暖時加緊留意蚊及老鼠情況，加密施放蚊油及鼠餌，此外，重申不接受保安公司仍在安排員工修讀急救證書課程。

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匯報本年 5 月 27 日母親節一天遊獲得區議會資助 \$29,165，行程包括雷公田生態蝴蝶園、農場鮮奶屋、九大簋午餐、錦上路跳蚤市場及美味棧醬汁專門店。

記錄

iv) 維修及園藝小組匯報

管理公司代召集人匯報安裝 LED 照明系統後每月平均慳電 7,400 度，更換沖廁水上水泵方面，已經有 2 台水泵運到，先更換第 17 座失靈沖廁水上水泵，預留 1 台水泵備用。

記錄

七、管理處工作匯報

- i) 2 月份保安承辦商員工培訓課程：處理失物
屋苑大門密碼已於 25/1/2018 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。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。1 月份完成用磨機清潔各座走廊地磚 1 月份雜物車數量 10 車，共\$10,000.00、2 月份雜物車數量 6 車，共\$6,000.00。

| | | | |
|------|------------------------------|-------------|----|
| iii) | 2018 年 1 月至 2018 年 2 份完成工程項目 | 工程費用 | 記錄 |
| | 1. 第 10 座更換 1 號咸水泵 | \$46,600.00 | |
| | 2. B 區車場車位天花防漏工程 | \$7,000.00 | |
| | 3. 更換 B 區車閘出閘巴箱工程 | \$9,800.00 | |

iv) 屋苑上落客貨區收入：2018 年 1 月份為\$13,550；2 月份為\$9,000。

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2018 年 2 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/2/2018)

| 類別 | 單位數目 | 金額 |
|----|------|----------|
| 住宅 | 42 | \$99,595 |
| 車場 | 4 | \$4,186 |
| 商舖 | 1 | \$1,485 |

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 28/2/2018)


記錄

| 類別 | 2018 年 2 月份入稟個案 | 金額 | 截至 2018 年 2 月底入稟追討管理費餘額/個案 | 2 月份收回管理費金額/個案 |
|----|-----------------|------------|----------------------------|----------------|
| 住宅 | 1 | \$3,290.10 | \$122,302.40/40 | \$0/0 |
| 車場 | 0 | 0 | \$7,183.70/4 | \$0/0 |
| 商舖 | 0 | 0 | \$0/0 | \$0/0 |

八、其他事項

- 主席馮國泉表示收到中九龍幹線油麻地社區聯絡小組函件，就有關設計中九龍幹線及監督建造的路政署委託承辦商來信邀請法團委派代表出席小組首次會議，需要於 3 月 31 日前傳真回條回覆，以便該承辦商安排會議，由管理公司統籌回覆。 管理公司
- 委員符國光要求更新屋苑座數指示牌，管理公司將跟進上述事宜。 管理公司
- 管理公司表示接到有承辦商建議在屋苑加設小食售賣機及智能櫃等增值服務，經各委員商議後，暫不考慮有關建議。 記錄

會議於晚上 10:40 結束


 富榮花園業主立案法團
 第七屆管理委員會
 主席 馮國泉