



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 第十三次會議紀錄

日期：二零一八年十月四日（星期四）

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)

鄺偉民 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)

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)

何啟源 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

陳香君 女士

警衛國際有限公司

周思琪 小姐

郭華 先生

石磊 先生

缺席：王鋒 先生 (副主席)

羅惠屏 女士 (委員)

記錄：黃耀東

開始時出席委員：馮國泉、高義來、符國光、李志強、崔健文、盧麗英、林榮和、鄧財

一、會見保安及清潔承辦商

i) 會見清潔承辦商

- 司庫高義來表示近日發現沒有穿著制服人士進入垃圾房，另外，亦曾看到工人穿著清潔公司制服運送紙皮出屋苑外；清潔公司表示會調查及了解有關事件，並會訓示員工在休息時間方可處理回收物件。 清潔公司
- 委員符國光詢問清潔公司有關颱風後的清潔進度；清潔公司匯報屋苑天台、天井、地面及排骨渠等位置大致已經完成清理工作。 記錄
- 委員符國光提醒清潔公司繼續留意及跟進老鼠及蚊蟲問題；委員李志強詢問清潔公司防治蟲鼠的建議；清潔公司回覆除了保持屋苑清潔，減少積水，並會繼續加強施放藥餌、蚊油及蚊沙等。
(秘書鄭偉民於 20:45 出席會議) 記錄

ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光表示保安公司提供之保安主管級名單中，有部份主管甚少於屋苑當值；保安公司表示名單中的部份主管級是替假員工，故此較少在屋苑當值；委員鄧財建議可在名單中註明替假員工以避免誤會。
(委員黃寶通於 21:10 出席會議) 記錄
- 委員符國光反映 9 月份夜更當值員工共有 53 人，長期員工卻只有 28 人，替假員工太多，人手不穩定，希望保安公司處理；委員崔健文詢問現時是否有足夠員工當值；保安公司表示 9 月份除了颱風時缺 6 更外，其餘日子時間均有足夠人手當值；司庫高義來建議合約期後可再檢討保安公司服務的合約要求；委員黃寶通建議召開保安小組會議以討論有關合約及扣款事宜；委員符國光表示會在需要時召開保安小組會議，並邀請各委員出席。 記錄
- 委員鄧財詢問上次會議對講機接收問題跟進情況；管理公司匯報已經與有關保安主管到事發地點進行測試，接收正常；主席馮國泉要求保安公司就上次會議處理屋苑公眾地方有陌生人逗留個案作檢討。 保安公司
- 司庫高義來表示屋苑附近由於有建築地盤，午膳時段經常有很多工友在本苑食肆用膳，提醒保安公司需加強巡邏，避免工人在屋苑內留連或吸煙，此外，發現有部份商戶在該時段舖外擺放枱檯；保安公司表示由於午飯時間有較多建築工人，已經調派共 5 名保安員於屋苑內處理，並會在有需要時報警求助。 記錄

二、通過第十二次會議紀錄

經商議後，由司庫高義來動議及由委員崔健文和議，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、李志強、崔健文、林榮和、鄧財
反對	無

棄權：鄭偉民、符國光、黃寶通、盧麗英

根據以上投票結果，出席委員以大多數票贊成通過第十二次會議紀錄。

三、商討及議決事項：

i) 業主週年大會事宜

- 管理公司報告根據條例規定，選取核數師需要在業主大會上通過，而第七屆管理委員會任期即將屆滿，故此，選取核數師和管理委員會改選將納入業主大會會議議程中；司庫高義來提出業主大會議程上加入主席及司庫匯報，各出席委員沒有其他意見。

記錄

- 司庫高義來表示於日前財務工作小組會議中，考慮到屋苑長期出現赤字、最低工資即將上調，以及取消強積金對沖的成本轉嫁等情況，管理費有必要上調 10%或以上，但擔心若安排在業主大會議決上調整管理費，如果遭否決，屋苑的財政會出現很大問題，因此其本人建議應在管理委員會會議內通過調整管理費；委員崔健文表示同意，擔心經業主大會未能通過調整管理費影響屋苑財政；委員鄧財則認為以往均在業主大會議決通過調整管理費，認為應按之前方式；主席馮國泉表示若於管理委員會會議上通過調整管理費，擔心引起業戶誤解，認為管理委員會不尊重業戶意見而獨斷獨行；委員符國光詢問現時屋苑可動用的資金；管理公司表示目前尚有近四百九十萬可用資金；經各委員商議後，以舉手投票決定通過將議決上調管理費 10%納入業主大會議程，有關投票結果如下：

管理公司

贊成	馮國泉、鄭偉民、崔健文、盧麗英、林榮和、黃寶通、鄧財
反對	高義來

棄權：符國光、李志強

根據以上投票結果，出席委員以大多數票贊成通過將上調管理費 10%納入業主大會議程。

- 有關業主大會開會時間，經各委員商議後，決定由下午 4 時開始登記，如有足夠出席業主人數便正式開會，但若等待至下午 6 時仍沒有足夠業主人數出席便會宣佈流會，此外，如當日下午雨則會移至 B 區停車場地下舉行。

記錄

ii) 住戶垃圾膠袋

- 管理公司匯報垃圾膠袋訂講合約會在 11 月底屆滿，早前已經向 7 間供應商索取報價，惟其中只有 3 間回覆；各出席委員於席上參考供應商所提交的樣板後商議，以舉手投票決定通過新合約戶垃圾膠袋供應商，有關投票結果如下：

管理公司

承辦商	項目	贊成委員
	環保 0.025 白色垃圾袋 呎吋：(14+10) X 24 吋 每袋：31 個連鐵線 每月：4,000 包	
1. 億達清潔用品有限公司	\$17,000.00 (@4.25/包)	無
2. 商燦行實業公司	\$21,000.00 (@5.25/包)	馮國泉、高義來、符國光、李志強、 盧麗英、黃寶通、鄧財
3. 興和發展有限公司	\$23,200.00 (@5.80/包)	崔健文

棄權：鄭偉民、林榮和

根據以上投票結果，出席委員以大多數票通過新合約向「2. 商燦行實業公司」訂購垃圾膠袋，為期一年。

四、管理處匯報屋苑財政狀況

- 管理處報告截至本年 6 月底，屋苑累積赤字約一千四百多萬，屋苑單位水電錶按金等不可動用的資金約八百九十萬，可用資金約四百九十萬，早前颱風山竹的破壞，帶來額外大約 13 至 15 萬維修開支，當中包括\$48,000 清理樹木，但尚未包括清樹頭及補種；委員李志強表示近 18 座的危險斷枝尚未清理；管理公司表示會聯絡承辦商盡快處理。 管理公司
- 管業經理楊先生表示若管理費上調 10%，預算每月將有約 5 萬盈餘；委員李志強指屋苑累積赤字千多萬，屋苑是否拖欠承辦商服務費？若繼續負資產，何時才能清繳？要求管理公司提交現時的拖欠報告及真實財政情況；管理公司表示承辦商數期為 45 天，屋苑並無拖欠承辦商服務費，累積赤字並非負資產，而是屋苑多年來實際的收支赤字總和，管業經理楊先生表示有關資料已在定期提交的收支結算表中列出。 記錄

五、工作小組匯報

i) 財務小組匯報

財務小組召集人高義來表示曾於 10 月 2 日召開會議檢討屋苑財政。

記錄

六、管理處工作匯報

i) 9 月份保安員工培訓課程：颱風處理程序

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。8 月份雜物車數量 10 車共\$10,000.00，9 月份雜物車數量 8 車共\$8,000.00。

iii)	2018 年 8 月份至 9 月份完成工程項目	工程費用	記錄
1.	第 2 座發電機組更換自動穩壓器	\$8,500.00	
2.	第 15 座發電機組更換自動穩壓器	\$8,500.00	
3.	第 9 座 1 號咸水泵更換水封	\$4,800.00	
4.	第 12 座更換 1 號咸水泵	\$46,600.00	
5.	第 8 座維修因受電擊損壞之消防拎手控掣板	\$5,200.00	
6.	第 9 座維修因受電擊損壞之消防拎手控掣板	\$5,200.00	
7.	第 4 座更換 2 號咸水泵馬達	\$8,400.00	
8.	第 3 座平台更換被颱風吹毀沖廁水供水喉	\$2,800.00	
9.	第 12 座 9 樓更換被颱風吹毀之沖廁水供水喉連搭棚	\$6,100.00	
10.	第 17 座 21 樓至天台更換被颱風吹毀之污水喉連搭棚	\$9,600.00	
11.	第 11 座 1 樓更換被颱風吹毀之冷氣機去水喉連搭棚	\$4,600.00	

記錄

- iv) 屋苑上落客貨區收入：2018 年 8 月份為\$14,950，而 9 月份為\$16,650。

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2018 年 9 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 21/9/2018)

類別	單位數目	金額
住宅	64	\$151,188
車場	17	\$15,548
商舖	1	\$2,550

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/9/2018)

記錄

類別	2018年9月份 入稟個案	金額	截至2018年9月底 入稟追討管理費餘額/個案	9月份收回 管理費金額/個案
住宅	2	\$6,157.20	\$136,282/45	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

(秘書鄭偉民、委員符國光、林榮和及黃寶通於 22:22 離開，委員李志強於 22:25 離開)

截至晚上 22:25，由於出席人數少於 6 位委員，不足建築物管理條例要求管理委員會委員總人數的一半，故此，主席馮國泉宣佈會議結束。

記錄

會議於晚上 10:25 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