



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 第十四次會議紀錄

日期：二零一九年一月七日（星期一）

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)

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)

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)

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)

鄭偉民 先生 (秘書)

李志強 先生 (維修及園藝小組召集人)

好歷香港升降機有限公司

盧先生

林先生

陳先生

列席

陳小姐

張太太

記錄：黃耀東

開始時出席委員：馮國泉、高義來、符國光、崔健文、盧麗英、鄧財、羅惠屏

一、會見保安及清潔承辦商

i) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示第 16 座垃圾槽維修完成後仍然發現有清潔工人用升降機運輸樓層垃圾，另外，曾發現 B 區出現滿地蟑螂沒有清理情況，要求清潔公司留意及跟進；清潔公司表示會了解情況，並會再次提醒清潔工人必須使用垃圾槽運送垃圾，並會跟進上述事項。委員盧麗英提醒清潔公司檢討蟲鼠處理。 清潔公司
- 主席馮國泉詢問農曆新年大做的進度；清潔公司表示現正進行清洗樓梯、樓層大堂磨地及高壓水機清洗平台及公眾路面等工作，以迎接農曆新年來臨。
(委員林榮和及黃寶通於 20:35 出席會議) 記錄
- 委員符國光詢問清潔公司如何跟進單位水浸；管理處表示會通知清潔公司盡快安排清潔工人到單位協助住戶清理積水，但不包括其他物件及家居清潔工作；委員盧麗英表示若遇到公眾渠塞個案她會通知管理處，以便管理處安排清理積水及通渠承辦商跟進；司庫高義來表示單位水浸個案通常由清潔工人協助清理積水，而住戶會自行清潔傢俱；清潔公司表示水浸個案成因不同，清潔工人負責公眾位置，惟亦會在資源許可下為單位私人個案提供協助住戶清理積水。 記錄
- 司庫高義來再次提醒清潔公司運送垃圾要冚好垃圾桶蓋，否則，將會拍照記錄及按合約扣款每次\$200。 記錄
- 委員羅惠屏表示現時商舖食肆較多，而幼稚園放學時人流亦多，要求清潔公司多加留意商舖附近的公眾地面及幼稚園放學後公眾地方清潔情況。另外，近 B 區經常發現有人餵雀，要求管理處及清潔公司留意及清理。 清潔公司

ii) 會見保安承辦商

- 委員符國光反映近 18 座更亭長期沒有保安員當值；保安公司解釋有關崗位人員需要兼顧包括處理投訴及突發事件等的其他外圍工作，近期曾調動到花園仔協助驅趕陌生人；委員符國光認為近 18 座更亭是固定崗位，不應該經常調動，並表示外圍工作應由巡邏、外巡及車巡負責；保安公司解釋彈性調配各崗位保安員以配合工作的人手需要和盡速到達現場，而且，現時若離開近 18 座崗位除了掛「巡邏中」的告示牌及記錄在大廈日誌，亦增設「用膳中」、「外出工作」等告示牌，以清楚顯示離開崗位原因；委員羅惠屏建議在告示牌上印上聯絡電話方便聯絡；委員鄧財詢問夜更座頭巡樓情況及為何不在深夜至早上巡樓；保安公司表示由晚上 7 時 30 分接更開始安排 18 座更亭保安員頂替 2 號梯崗位保安員，接替座頭巡樓，大概零晨 12 時會完成頂替 18 座返回 2 號梯，而 18 座更亭保安員就會於外圍巡邏，考慮到深夜較需要座頭保安員辨認出入大廈人士和避免巡樓時開關防煙門造成噪音，故此，不建議在深夜至早上時段巡樓。 記錄
- 委員鄧財表示經常看到車閘保安員太早起閘巴；主席馮國泉表示曾看見過因為太早起閘巴，保安員需要追車交泊車咭予司機，情況危險；保安公司表示會適切協調以免出現追車及撞閘巴情況，並表示會根據泊車證處理入車，沒有泊車證車輛需要打卡；委員羅惠屏要求保安公司加緊執行停車熄匙情況；委員黃寶通詢問鎖車情況；保安公司表示業戶最近比較自律，近期並沒有鎖車個案；委員符國光表示曾發現近 16 與 17 座之間有車輛停泊超過兩小時，要求保安公司跟進；司庫高義來反映有保安員於 7 及 8 座中間更亭崗位玩手機；保安公司回覆保安員有機會透過 WhatsApp 跟同

事溝通；主席馮國泉指若遇上保安員於崗位玩手機，會拍照存檔及按服務合約扣款 \$500，惟若使用手機時間與透過 WhatsApp 傳遞工作資訊的時間吻合則另作別論。

- 委員符國光表示 12 月 28 日早上屋苑外圍圍牆出現塗鴉，但保安員並沒有發現及處理，保安公司表示估計有關塗鴉在巡邏後發生，所以未能及時發現，而當時保安員接報便即時到場跟進；主席馮國泉要求管理處加強監管保安員工作；委員黃寶通詢問管理處屋苑近期治安情況如何，管理處表示近半年沒有爆竊及傷人罪案記錄；委員黃寶通要求管理處就保安公司處理塗鴉事件作檢討。

保安公司

iii) 會見電梯承辦商

- 委員符國光提出有關第 16 座平層問題，去年 8 月承辦商跟進後，至今該升降機仍然出現平層問題；電梯公司表示當時曾經更換感應器、電梯主纜、進行承重及牽引力測試，承諾會繼續跟進；司庫高義來表示第 17 座 1 號升降機於 12 月曾短時間內 3 次暫停困人，令住戶遲到及受驚，當時技工表示有插頭鬆脫所致；電梯公司表示後來發現感應插接駁出現銅線令接觸不良，影響訊號傳輸，使升降機未能定位而出現暫停燈號，事後已經更換出現銅線的感應插。
- 委員符國光提醒電梯公司到場工作的技工需穿著制服及配帶工作證；委員羅惠屏詢問定期保養有否作詳細檢查，而且，每次更換啤令實在需時太久；電梯公司表示保養按指引要求進行，若升降機出現問題便會檢查以便盡快解決問題。
(委員黃寶通於 21:35 離開)

記錄

二、通過第十三次會議紀錄

經各委員商議後，由委員崔健文動議及由主席馮國泉和議通過上次會議紀錄，各出席委員一致贊成。

記錄

三、商討及議決事項：

i) 年花承辦商

- 管業經理楊先生匯報已邀請 6 間承辦商報價，其中有 5 間回覆，上年度供應商「成記花園」改名為「花匠園藝有限公司」，上年度年花費用為 \$17,780.00，而屋苑園藝保養承辦商為「碧瑤」，經商議後，一如往年，將訂購四季桔、水仙及兩款年花作屋苑佈置之用，各委員，以舉手投票決定通過年花承辦商，有關報價資料及投票結果如下：

記錄

承辦商	總金額	投票贊成委員
1.花匠園藝有限公司	\$20,140.00	馮國泉、高義來、崔健文、林榮和、鄧財、羅惠屏
2.頌英園	\$21,980.00	無
3.碧瑤園藝工程有限公司	\$21,800.00	無
4.百花園藝有限公司	\$31,010.00 (另需加回收費\$500)	無
5.綠苑環境美化有限公司	\$31,084.00	無

棄權：符國光、盧麗英

經商議後，各出席委員以大多數通過是次向「1. 花匠園藝有限公司」訂購年花，總金額為 \$20,140.00。

ii) 更換咸水泵工程

- 於 12 月 11 日保安、清潔及維修工作小組會議中，管理公司匯報早前「明輝」已為屋苑更換 11 台沖廁水泵，而有關工程合約已經屆滿，而現時仍有一台沖廁水泵備用，

管理公司

由更換第 1 台沖廁水泵起計已經運作了 1 年，新水泵在數據上可以達至慳電及寧靜效果，整體狀況良好；有出席委員表示換新泵比較每 2 至 3 年大修舊泵更化算，因此管理公司表示屋苑共有 36 台沖廁水泵，預計 2019 年將需要更換約 10 台水泵，各出席委員與「明輝」洽商續約，「明輝」回覆由於泵價上漲，但仍願意維持合約單價為本屋苑全年更換沖廁水泵但下限為 12 台；經各委員商議後，以舉手投票決定通過「明輝」維持合約單價，為本屋苑全年更換最少 12 台沖廁水泵，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、高義來、崔健文、盧麗英、林榮和、鄧財、羅惠屏
反對	無

棄權：符國光

根據以上投票結果，出席委員以大多數票贊成通過「明輝水電渠務工程公司」維持合約單價一年為本屋苑全年更換最少 12 台沖廁水泵。

四、管理處匯報屋苑財政狀況

管理處報告截至本年 10 月底，屋苑累積赤字約一千五百九十多萬，屋苑單位水電錶按金等不可動用的資金約八百九十萬，可用資金約三百九十多萬，現時屋苑於中國銀行兩筆定期於 2019 年 2 月 8 日到期，一筆約\$4,000,000，另一筆約\$10,440,000，由於 2018 年 11 月 25 日業主大會流會，導致 2019 年 1 月份未能上調管理費，以現時屋苑的財政狀況，相信最多只能維持不超過一年，若不上調管理費，在 2019 年底有可能需要向業戶集資，而兩筆定期到期後需提取一筆約\$4,000,000 作營運資金。

記錄

五、商討業主大會流會後管理費問題

司庫高義來表示可動用的資金儲備用完才上調管理費並不可行；委員崔健文表示 11 月 25 日業主大會流會，導致 2019 年 1 月份未能上調管理費，以致現時情況較為急切；主席馮國泉表示現時可動用的資金需要作屋苑日常營運用途；經各委員商議後，計劃於 1 月底舉行管委會會議，由管委會議決上調管理費。

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表示曾於 12 月 11 日召開會議檢討屋苑財政，第四至第七屆周年大會流會共衍生額外支出超過十三萬；主席馮國泉表示下次召開業主大會將張貼有關額外支出資料，並呼籲業戶出席業主大會。

記錄

ii) 康樂小組匯報

康樂小組召集人崔健文表示新春行大運已於本年 1 月 2 日抽籤，截至當日共有 400 多戶入紙參加抽籤，反應非常熱烈。

記錄

管理公司表示收到業戶來函關注，提議取消所有節日活動及佈置，包括聖誕花及年花等，管理公司表示每年中秋燈謎及聖誕晚會全數由管理公司贊助，而中秋、聖誕及新年佈置均以善用舊有物資為原則；主席馮國泉表示繼續以環保原則運作，善用資源，聖誕花及年花以基本擺設增添節日氣氛為目的；經各委員商議後，要求管理公司與關注業戶聯絡溝通，傳達管理公司資助屋苑活動的情況及屋苑環保和善用資源的原則。

iii) 保安及清潔小組匯報

保安及清潔小組召集人符國光表示匯報於會上與清潔及保安承辦商會面，檢討清潔公司處理水浸個案及督促保安公司處理夜間屋苑大地超時泊車。管理公司匯報 12 月 11 日小組會議時委員表示希望停車場車位鬆上登記車牌號碼，管理處將會盡快安排。

記錄

(委員林榮和於 22:20 離開)

七、管理處工作匯報

i) 12 月份員工培訓課程：冬防措施及安排

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。10 月份雜物車數量 10 車共\$10,000.00，11 月份雜物車數量 10 車共\$10,000.00，12 月份雜物車數量 7 車共\$7,000.00。

iii)

	2018 年 10 月份至 12 月份完成工程項目	工程費用
	完成工程項目(颶風山竹)	工程費用
1.	第 5 座 14 樓至 17 樓維修睡房冷氣機去水喉連搭棚	\$14,500.00
2.	第 7 座 1 樓外牆維修牆身紙皮石	\$5,000.00
3.	第 8 座地下正門維修牆身紙皮石	\$9,500.00
4.	第 13 座 A、K 室天台光井位置維修牆身紙皮石連搭棚	\$11,300.00
5.	第 16 座 21 樓至 22 樓維修睡房冷氣機去水喉連搭棚	\$9,900.00
6.	第 17 座地下維修牆身紙皮石	\$3,800.00
7.	第 18 座 20 樓至天台維修廚房外牆污水喉連搭棚	\$17,300.00
8.	B 區停車場地下近 1 號後梯維修牆身紙皮石	\$5,000.00
	完成工程項目	工程費用
1.	第 6 座更換 2 號食水加壓泵馬達	\$4,800.00
2.	第 8 座更換 1 號食水加壓泵馬達	\$4,800.00
3.	第 8 座更換 2 號咸水泵	\$46,600.00
4.	第 10 座 1 號食水加壓泵更換馬達	\$4,800.00
5.	第 14 座更換 1 號咸水泵	\$46,600.00
6.	第 16 至 17 座有蓋行人通道及第 17 座正門更換雨水槽	\$37,000.00
7.	第 17 及 18 座發電機添加燃油	\$7,200.00
8.	第 18 座更換 1 號咸水泵	\$46,600.00

記錄

iv) 屋苑上落客貨區收入：2018 年 10 月份為\$18,300，而 11 月份為\$17,100，而 12 月份為\$15,050。

記錄

v) 管理費追收資料：

記錄

- 2018 年 12 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 21/12/2018)

類別	單位數目	金額
住宅	53	\$108,665
車場	7	\$6,279
商舖	2	\$5,154

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/12/2018)

記錄

類別	2018 年 12 月份入稟個案	金額	截至 2018 年 12 月底入稟追討管理費餘額/個案	12 月份收回管理費金額/個案
住宅	2	\$6,156.40	\$151,375.70/49	\$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

管理公司匯報有關早年翻新洗手間工程保固金方面，經與「誠興」議價後，其願意由原訂保固金數額\$128,410 減至\$80,000 作為最終保固金完結工程合約；經各委員商議後，出席委員均同意有關安排，並要求管理公司盡快安排。

記錄

會議於晚上 10:35 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