



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八屆管理委員會 第一次會議紀錄

日期：2019年12月5日（星期四）

時間：晚上8時30分

地點：富榮花園第六座平台業主立案法團辦公室

出席：第八屆管理委員會

馮國泉 先生 (主席)
李志強 先生 (副主席)
高義來 先生 (司庫)
盧麗英 女士 (秘書)
林榮和 先生 (委員)
黃寶通 先生 (委員)
崔健文 先生 (委員)
符國光 先生 (委員)
吳曉聰 先生 (委員)
鄭偉民 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)
洪樹勳 先生 (助理管業主任)

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

鄒仲權 先生
周思琪 小姐
郭華 先生
石磊 先生

滙展科技發展有限公司

馮先生
鄭先生
許先生

記錄：洪樹勳

開始時出席委員：馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、鄧財、羅惠屏

一、會見保安、清潔及「可再生能源上網電價」計劃承辦商

i) 會見清潔承辦商

- 主席馮國泉表示清潔承辦商近年表現每況愈下，詢問清潔公司會否提供額外服務予本苑；清潔公司表示會向管理處相討以盡快提昇服務水平，指第9座男洗手間因通風問題，可考慮加裝自動香精機，而臭味源頭可能來自尿槽口淤塞，會通知管理公司協助及跟進。 清潔公司
- 主席馮國泉表示較早前其他投標商巡視屋苑發現外牆有鏽漬，並表示會協助跟進，詢問清潔公司可否處理；清潔公司表示外牆鏽漬如在1樓以下可以協助跟進，早前亦曾嘗試去漬效果不錯。 清潔公司
(委員符國光於 20:40 出席)
- 委員符國光表示日前與管理處職員在第9座洗手間外視察，臭味十分嚴重，而自上一次會議反映有外人自行進出第17座垃圾房拿取回收物，近日再次發生，問題未有改善；清潔公司表示上述問題會再作了解，若員工沒有改善會作出紀律處分；主席馮國泉表示每次向清潔公司反映後情況一樣沒有轉變，如果是該座清潔工將鎖匙交給外人，應加強訓示及處分。 清潔公司
管理公司
- 委員鄧財提出洗手間裝香精應該成效不大，認為管理處應先維修洗手槽漏水情況，每次去廁所腳底一定被弄濕，要求管理公司盡快安排維修，此外，其本人發現有樓層垃圾房鎖壞沒有即時維修，導致垃圾房不能鎖上；管理公司表示會盡快安排維修有關去水槽，另外會督促清潔工人若發現設施損壞，必須即時通知管理處跟進。 清潔公司
- 司庫高義來表示晚上B區大站經常滿佈垃圾，可能有外來人仕翻攞垃圾。清潔公司表示會安排同事在下班前檢查並清理一次。 清潔公司
(副主席李志強於 20:55 出席)
- 清潔公司表示由於來年較早過年，與管理處相討後，將安排在本月16日開始進行大做清洗樓層，下月初則開始清洗外圍及平台。 清潔公司

ii) 會見保安承辦商

- 主席馮國泉表示接到有住戶不滿現時保安員的工作態度；委員符國光詢問保安公司剛才晚上8:30 B區大地為何沒有人巡邏，有車輛防盜響了長達15分鐘亦沒有保安員去巡查，此外，提醒保安公司必須按合約提供足夠急救及消防大使。近日天氣轉冷，保安公司需提供足夠風褸給予保安同事保暖，提醒保安同事當值時不應穿上個人外套遮掩制服；保安公司表示會跟進有關事件及已派發足夠風褸予各保安。 保安公司
- 委員羅惠屏表示公園仔經常有人踏單車，有時看到有人在行人通道打波均沒有保安理會，建議在特定時間加強安排保安員勸喻在場人仕；委員崔健文表示須加強告示提醒住戶，曾看見有保安同事追趕勸喻踏單車人仕，要求管理處增加提示牌及通告本苑禁止在屋苑內玩滑板車及單車。 管理公司
- 保安公司主管表示在勸喻違例或醉酒人仕時會遭到對方責罵，而比他職位低的保安同事相信更難執行；主席馮國泉表示如有特殊情況可通知管理公司支援，明白保安員工有時比較難做，但不應退縮不作處理；委員符國光表示如發現有醉酒人仕可通知管理公司派員協助，如醉酒人仕是本苑住戶可透過管理公司致電其家人處理，不應視而不見，有住戶曾投訴遭醉酒人仕滋擾；委員鄧財表示遇事可通知管理公司派員支援。 保安公司

- 委員黃寶通表示保安公司需有標準處理程序及培訓，指引如何跟進各種情況，應加強訓示及培訓員工處理各項突發事件的步驟；保安公司表示公司有一個通報機制，每一件事件發生後員工會按此機制的不同步驟處理，報告給當值主管評估事件嚴重性有沒有需要尋求支援。
(委員吳曉聰及委員鄭偉民於 21:25 出席) 管理公司

- 委員羅惠屏表示接到有住戶反映因借不到廁所而意外失救；委員符國光表示座頭廁所不應借給外人，如果是本苑住戶會酌情處理，但聽聞失救人仕並非本苑居民；助理管業經理何先生表示在多年前曾接到有關業戶反映，但翻查後沒有任何記錄，而大堂的洗手間一般都不會拒絕住戶借用；主席馮國泉表示有關事件根本無從稽考，但夜更被投訴情況確比早更較多，因此需要檢討如何增強夜間主管的領導能力；委員符國光表示如保安公司有問題可以尋求管理公司協助。
(委員崔健文於 21:35 離席) 記錄

iii) 會見「可再生能源上網電價」計劃承辦商

- 委員符國光希望會見駐場工程人員，避免雙方溝通上出現問題；太陽能公司表示公司安排的工程經理負責整個計劃，未來每一次開會都會出席，並會在工程開展前提交資料予屋苑及匯報工程進度。 記錄
- 主席馮國泉表示最初承辦商在入標時並沒有提及工程費需要每座 6 萬元，只是在見太陽能公司標及之後的覆函中提及，惟更新報標資料後，於業主大會仍然議決通過由貴公司承接，基於報價標書指明必須為零投資項目工程，詢問是否能豁免每座 6 萬元工程費；太陽能公司解釋原本申請每座太陽能發電板供應 40 千瓦，唯檢查屋苑每座電力系統後，發現每個天台只可以容納 30 安培供水泵使用，相等於 20 千瓦，即是合約的一半容量，新方案是再申請多一個電錶供應餘下 20 千瓦，工程費是安裝新電錶及供電所需之設備接駁至下層之供電設施。 太陽能公司
- 維修主任吳先生希望太陽能公司詳細解釋有關工程費；太陽能公司表示安裝一個新電錶，牽涉工程費及中電每座會收取大約 1.8 萬元按金，惟若管委會接受新方案，工程分二期進行，這樣第一期的 20 千瓦可向中電爭取較高的電價，第二期則維持合約預計的電價，這樣由於雙方的收入均有增加，公司可以豁免有關安裝費用。 太陽能公司
- 副主席李志強表示出標書時訂明零投資及已申請中電 40 千瓦，太陽能公司之前在報價時未有提及收取工程費，屋苑的要求標書上已列明，而不應在見標時提出有關申請多一個電錶及工程費用。 記錄
- 委員鄧財表示較早前貴公司提及天台水泵問題，太陽能板會否像石壁水塘一樣放入水中；太陽能公司表示因天台面積只可以做到 40 千瓦，並表示不會將太陽能板放入水中。 記錄
- 副主席李志強表示若依照建議將兩期工程分開，是否可以將合約訂明在四個月內完成，未完成時承辦商是否不開始拆賬；太陽能公司表示中電賣電計劃在 2033 年 12 月 31 日完結，遲一天完成會減少收益，因此建議第一期先將 20 千瓦完成並開始賣電，第一期工程由於限額關係，應可將電價提高至每度 5 元，第二期維持每度 4 元。第一期是指屋苑現時 18 座 20 千瓦賣電合約，第二期是後加電錶供應 20 千瓦，技術上要完成第一期再申請第二期，因不可以同時申請，而完成第一期首階段後會關 太陽能公司

始拆賬。

- 維修主任吳先生表示在早前見標時，其他投標商均同意完成整個工程才開始拆賬，太陽能公司工程完成前的收益均為屋苑，若將工程分為兩期詢問整個工程的完成期；委員吳曉聰建議選擇其中兩座完成安裝掛錶再視察其功效及收益，並詢問兩期工序相差多久；太陽能公司表示建議第一期首階段 6 座工程完成時收益歸屋苑，若第一期掛上電錶後，可馬上申請第二期電錶，完成兩座再視察功效的方式不可行，因為會延誤整個工程時間，如正式簽署合約後，一個月內可送物資，兩個月內完成一部份，在安裝計劃進度表 168 天完成是預留日子給中電掛錶，兩期工序相差 32 天
- 副主席李志強表示太陽能公司是否 168 日完成全部安裝才拆帳？太陽能公司表示第一期完成後開始拆帳，在見標時已曾提及，如簽合約後馬上安排申請及盡量安排相關人仕出席下次會議；維修主任吳先生表示已將合約稿提交各委員，包括合約及太陽能公司附加條款；委員符國光表示收到太陽能公司附加條款更新後會盡快開會商議。
- 委員羅惠屏表示施工可能影響頂層單位，建議多向頂層單位住戶溝通；太陽能公司表示施工有嚴格指引不會滋擾各住戶，建議可以安排各委員到其他已完成工程的屋苑參觀。

三、商討及議決事項

i) 成立工作小組

- 司庫高義來詢問是否需要通過上次會議記錄；委員鄺偉民表示上屆管委會已完結無需通過；委員符國光表示若對上屆會議有意見，可以在其他事項反映建議或跟進；委員鄧財表示上屆最後一次會議記錄中管理處工作匯報內記錄雜物車 9 車共 \$10000，查每車應為一千元；管理公司回應為誤載，將會查證後回覆。 記錄
- 司庫高義來提議財務小組及康樂小組合併為財務及康樂小組，經各委員商議後，同意成立 3 個工作小組，包括：保安及清潔小組、財務及康樂小組、維修及園藝小組，並即時選出小組召集人： 記錄
- a. 保安及清潔小組召集人只有委員黃寶通報選，因此自動當選為小組召集人；
- b. 財務及康樂小組有委員符國光及司庫高義來報選，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

候選人	投票贊成委員
符國光	馮國泉、李志強、盧麗英、鄧財、符國光、羅惠屏
高義來	高義來、林榮和、吳曉聰

棄權：黃寶通、鄺偉民 已離席：崔健文

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成委員符國光出任財務及康樂小組召集人

- c. 維修及園藝小組召集人只有委員吳曉聰報選，因此自動當選為小組召集人。
(副主席李志強及委員符國光於 22:32 離席)

ii) 法團就職典禮

- 主席馮國泉表示過往曾在球場及酒樓舉辦法團就職典禮；管業經理楊先生表示如在球場舉辦應免費參與，而酒樓舉辦需要收取席券費用；委員黃寶通建議春茗與法團就職典禮一起舉辦，或可考慮在球場舉辦盤菜宴；委員鄺偉民建議就職典禮連同活動在晚上舉辦，會吸引更多住戶及小朋友參與。 記錄

- 主席馮國泉表示新春聯歡及就職典禮，可採用第六屆形式再加舞獅在球場舉行；委員吳曉聰建議加設素菜供應素食的住戶；經商議後，各出席委員以舉手投票方式決定舉辦就職典禮形式，有關投票結果如下：

記錄

形式	投票贊成委員
在球場舉行	鄺偉民、吳曉聰、鄧財、羅惠屏、林榮和
在酒樓設宴	盧麗英、黃寶通

棄權：馮國泉，高義來 已離席：李志強、崔健文、符國光

根據以上投票結果，各出席委員以多數票贊成就職典禮在球場舉行。有關典禮的舉行日期，經商議後，各委員同意正月十五後舉辦，管理公司會作出安排及贊助。

iii) 法團銀行戶口簽名安排

- 管業經理楊先生表示根據上屆管委會安排為主席、秘書及司庫三位其中兩位簽名有效，各出席委員一致同意繼續沿用上屆管委會的安排，法團中國銀行戶口由主席馮國泉、秘書盧麗英、司庫高義來三位其中兩位簽名方為有效，各出席委員一致同意。

記錄

四、管理處工作匯報

i) 冬防措施

記錄

- ii) 有關滅蚊工作，現時安排滅蟲承辦商每月進行一次全屋苑滅蟲及每兩星期花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油及蚊沙；滅鼠工作方面，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。

- iii) 9 月份雜物車數量 11 車共\$11,000、10 月份雜物車數量 6 車共\$6,000、11 月份雜物車數量 10 車共\$10,000

iv) 維修項目：

	9 月份至 11 月份完成工程項目	工程費用
1.	第 2 座地下大堂側門頂更換 Ø3 吋咸水膠喉	\$4,000.00
2.	A 區沖廁水總入水位更換 Ø6 吋止回閥	\$9,800.00
3.	第 7 座 1 號咸水泵更換水封	\$5,500.00
4.	第 2 座 1 樓至地下更換 1 段 Ø4 吋污水紅銅喉	\$4,000.00
5.	第 3 座 12 樓更換 1 段 Ø40mm 煤氣主喉	\$4,272.00
6.	第 1 座維修垃圾槽	\$8,000.00
7.	第 3 座地下維修雨水槽	\$8,000.00

- v) 2019 年 9 月份屋苑上落客貨區收入：\$15,050.00，2019 年 10 月份屋苑上落客貨區收入：\$16,450.00，而 2019 年 11 月份屋苑上落客貨區收入：\$15,500.00。

vi) 管理費追收資料：

- 2019 年 11 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 21/11/2019)

類別	單位數目	金額
住宅	45	\$113,303
車場	10	\$11,844
商舖	2	\$5,855

- 入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/11/2019)

類別	2019 年 11 月份入稟個案	金額	截至 2019 年 11 月底入稟追討管理費餘額/個案	11 月份收回管理費金額/個案
住宅	1	\$4,376.10	\$170,800.90/55	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

- vii) 維修主任吳先生表示下次小組會議會匯報來年工程預算及維修事項；委員羅惠屏問雜物車有沒有平均數，因發現 9、10 月特別多車；委員吳曉聰詢問裝修單位可否掉

記錄

垃圾落垃圾房；管業經理楊先生表示沒有平均數而過往記錄每個月約為 7 至 8 車，暑假期間及農曆年前後會較多，而裝修單位不可棄置傢俬雜物。

viii) 委員吳曉聰詢問第 17 座升降機近期有換纜工程，是否由升降機保養商包辦；管理公司回覆由於本苑升降機保養合約屬全保，因此更換零件都是由保養商負責的。 記錄

五、其他事項

- 委員黃寶通表示早前已巡查行人通道上蓋，認為管理公司應出一份維修進度表；維修主任吳先生表示進度表及涼亭維修事宜，會在維修小組會議前提交。 管理公司
- 委員黃寶通要求管理公司解決洗手間臭味方法，第 17 座垃圾房有外人出入及夜更保安責任感不足問題；管理公司會聯絡清潔公司及保安公司盡快改善。 管理公司
- 司庫高義來提出有關康樂設施問題，表示應嚴格執行球場規則，亦應商議限制借用球場時的使用人數，此外發現最近保安人手不足情況；主席馮國泉表示保安招標時預算會加裝八達通省減人手，惟該系統安裝上比較複雜，暫時未能進行，將再作商討。 記錄

會議於 11:08 結束



富榮花園業主立案法團
第八屆管理委員會
主席 馮國泉