



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 第二次會議紀錄

日期：2020年1月14日（星期二）

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)
盧麗英 女士 (秘書)
高義來 先生 (司庫)
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)
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)
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

缺席：吳曉聰 先生 (委員)

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

記錄：洪樹勳

開始時出席委員：馮國泉、高義來、林榮和、崔健文、符國光、鄧財、羅惠屏

一、 會見保安、清潔承辦商

i) 會見清潔承辦商

- 主席馮國泉詢問清潔公司農曆新年大做及清理外牆銹漬進度；清潔公司表示已完成大洗各座走廊，會繼續洗大地，至於牆身銹漬，已完成部份，由於藥水過重會損壞紙皮石或磁磚表面因此將繼續跟進；委員符國光表示近日武漢出現疫症，建議清潔公司安排員工加強清洗大堂崗位及升降機。 清潔公司
- 委員鄧財表示第 9 座男洗手間洗手槽經管理處維修後，沒有出現漏水，此外亦安裝了香精機清潔狀況有改善，提醒清潔公司訓示員工離開垃圾房後必須鎖門；司庫高義來表示近日巡邏本苑時，發現清潔工在洗地時經過有障礙物沒有移開清理，提出應通知保安員協助移走卡板或障礙物，避免影響清潔效果。 清潔公司
- 委員符國光表示日前有裝修師傅掉傢俬到雜物站，但沒有保安員在場阻止，表示業主換傢俬時，應自行將細件傢俬搬進雜物站。
(副主席李志強、秘書盧麗英及委員黃寶通於 20:40 出席) 清潔公司

ii) 會見保安承辦商

- 委員鄧財表示管委會由於打算在車場安裝八達通系統，故在新保安合約內扣減保安人手，但現時安裝八達通可能需要諮詢顧問公司，導致最近保安人手編排出現困難，與主席商議後建議在完成安裝八達通前的過渡期內，日夜更各增加一名保安員，建議在 1 月 16 號日更開始生效。 保安公司
- 委員符國光表示減少保安人手是因為第 7, 8 及 18 座更亭經常沒有保安駐守，早前曾向保安公司提出 7, 8 及 18 座更亭要長時間開燈，詢問保安公司 12 月更亭空置期間有沒有人簽簿，並要求保安公司做一份崗位表；保安公司表示新合約開始前已向管理處提交崗位表，而近日在各更亭空置期間亦會有人簽簿。 保安公司
- 副主席李志強詢問現時合約上每更 31 人當值，是否會令屋苑出現保安漏洞，希望保安公司及管理處做一份詳細報告給管委會，因沒有數據難以見到問題；主席馮國泉表示因有住戶反映第 7, 8 及 18 座更亭近期沒有人當值，加上臨近冬防時期，臨時每更各加 1 人加強保安效果；司庫高義來表示近日巡邏屋苑發現有外來人進出，詢問保安公司在冬防期間可否日夜更安排保安在第 7, 8 及 18 座更亭當值；保安公司表示日更少兩名保安員，夜更少三名保安員，此五個崗位是流動位，扣減人手後難以安排。 保安公司
- 由委員鄧財動議及由委員崔健文和議，以舉手投票形式決定日、夜更各增加一名保安員當值，有關投票結果如下： 記錄

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

棄權：李志強、盧麗英、符國光、羅惠屏，未出席；鄺偉民，缺席；吳曉聰
根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成日夜更各增加一名保安員當值，直至安裝八達通為止。

- 保安公司表示同意，並可於 1 月 16 號日更開始安排人手，費用按合約價每更每月 \$19,600.50 計算，沒有其他額外收費。
(委員鄺偉民於 21:40 出席)

- 副主席李志強表示議程上沒有議決增加保安員事宜，小組會議記錄亦沒有提及；委員鄧財表示如小組會議記錄沒有，要求管理處翻查記錄再回覆；分區經理張先生表示由於有委員反映議決可能有規程問題，管委會可考慮先通過及進行，並在下次會議追認上述事項。 保安公司
管理公司
- 保安公司表示 2019 年 12 月中有一名夜更長期員工不幸離世，因此影響到合約上的 22 人 24 更問題出現扣款，詢問各委員可否酌情處理；主席馮國泉表示此問題管委會容後再作商議。 記錄

通過上次會議紀錄

- 二、 - 經商議後，由司庫高義來動議及由委員鄺偉民和議舉手投票通過上次會議紀錄，有關投票結果如下： 記錄

| | |
|----|------------------------------------|
| 贊成 | 馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、 黃寶通、鄺偉民、鄧財、羅惠屏 |
| 反對 | 無 |

棄權：李志強、崔健文、符國光，缺席：吳曉聰

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過上次會議紀錄。

商討及議決事項

- 三、 就職典禮日期及安排 記錄
- i) - 管理處經理楊先生表示就職典禮上次會議議決 2 月份在籃球場舉行，而早前小組會議出席委員共識邀請廉政公署、油尖旺民政事務處、消防處及警民關係組出席主禮嘉賓，經與醒獅公司商議後會在 2 月 22 日星期六下午 2 時舉行，所有籌備及贊助會由管理公司負責，各出席委員沒有其他意見。

太陽能板合約事宜

- ii) - 管理處表示太陽能板承辦商就上次小組會議提及的細節作出了改動，並已提交管委會；委員鄧財表示太陽能板承辦商提及安裝太陽能板時，不會在天台加或鑽釘在天台隔熱板或牆身以免影響防水結構，而上星期到已安裝太陽能板的屋苑視察，天台的太陽能板靠一呎乘一呎的石屎躉來固定，懷疑其成效；主席馮國泉表示該屋苑在去年超級颱風襲港後依然絲毫無損，加上在本屋苑安裝時會有專業工程師計算，應不會有大問題。 記錄
- 維修主任吳先生表示補充條款內 2.0.3 修改為「.....甲方負責向乙方提供：項目設施營運、維護所需設施地方、配電室的用地、用度.....」、2.1.5 太陽能板承辦商在維修或檢查時會有 14 天通知期給管理處、2.3.2 標註工程期內本合約不可抵押或變賣；司庫高義來表示建議刪除後續方案 2，因之前商議以零投資方式引入太陽能板，結束合約後沒有可能標註\$1,800,000 回購系統；副主席李志強表示太陽能板招標合約時沒有提及計劃分為兩期，及不應有附加條款，管理公司表示招標合約版本不應修改，因此會跟之前 LED 合約的方式，以附加合約條款的形式作補充，而有關條款是經多次會見及商討後所訂立，對屋苑而言條件及分成亦比原有標書合約內所訂優厚。 管理公司

- 司庫高義來動議及由主席馮國泉和議刪除 1.9 內方案 2，以舉手投票決定，有關投票結果如下：

記錄

| | |
|----|------------------------------------|
| 贊成 | 馮國泉、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、 鄭偉民、鄧財、羅惠屏 |
| 反對 | 無 |

棄權：李志強、盧麗英、符國光，缺席：吳曉聰

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成刪除 1.9 內方案 2。管理處會要求太陽能板承辦商刪除有關條款；主席馮國泉表示修改後再提交給各委員及將合約諮詢顧問律師意見。

(副主席李志強於 22:00 離席)

停車場八達通

- 委員鄧財詢問八達通安裝是否要聘請顧問公司，管理公司表示由於車場出入口比較窄，如將閘機放中間會因單邊闊度不足 4.5 米而違例，如裝放兩邊則車主需下車拍卡，去年曾公開招標，有 4 間公司回標，其中 3 間公司沒有其他方案，採用直接安裝方式，另有 1 間公司建議辨識車牌方案，但不適合月租形式，有關資料已派發各委員；委員符國光表示在其他屋苑看見有住宅可以一部閘機控制出入，單線雙程行駛；維修主任吳先生表示車場出入口如有任何加減閘機或改道均需要入則申請；主席馮國泉表示由於可能需要再商議安裝，故八達通留下次會議再作商討。

管理公司

iii) 住戶垃圾膠袋

管理公司

管理公司匯報垃圾膠袋訂講合約會在 2 月底屆滿，早前已經向 7 間供應商索取報價，惟其中只有 4 間回覆；各出席委員於席上參考供應商所提交的樣本後商議，以舉手投票決定通過住戶垃圾膠袋供應商，有關投票結果如下：

| 承辦商 | 項目 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 | 投票贊成委員 |
|---------------|---|--|
| 1.興和發展有限公司 | \$18,800.00 (@\$4.70/包) | 馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、 黃寶通、崔健文、鄭偉民、鄧財、羅惠屏 |
| 2.商燦行實業公司 | \$19,520.00 (@\$4.88/包) | 無 |
| 3.中信膠袋公司 | \$20,800.00 (@\$5.20/包) | 無 |
| 4.和豐行(香港)有限公司 | \$37,600.00 (@\$9.40/包) | 無 |

棄權：符國光 已離席：李志強 缺席：吳曉聰

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成新合約向 1.興和發展有限公司訂購垃圾膠袋，為期一年。

iv) 更換雨水槽承辦商

維修主任吳先生表示麥當奴連百佳及第 14 座正門兩個位置，共有兩組兩水槽急需要更換，已向六間承辦商邀請報價，有關資料如下：四間公司回標

記錄

| | | | | |
|-----|-----------|----------|--------------|--------------|
| 承辦商 | 新景象工程有限公司 | 新富興工程公司 | 易利建築裝飾工程有限公司 | 啟泰工程(創建)有限公司 |
| 價錢 | \$25,000 | \$33,000 | \$38,000 | \$49,500 |

- v) - 委員符國光指第 7, 8 座更亭通道及其他的兩水槽亦已霉爛，建議將有關工程一次過報價，可能價格會比較低，維修主任吳先生表示全部約有 6 組比較急需維修，會將有關工程一次過再報價。 管理公司

四、管理處工作匯報

記錄

i) 有關保安項目，屋苑大門密碼將於 16/1/2020 更改，員工培訓課程：‘訪客登記’。

ii) 有關清潔項目，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，而滅鼠工作，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。12 月份雜物車數量 8 車共 \$8,000.00。

iii) 2019 年 12 月份維修項目：

| | 完成工程項目 | 工程費用 |
|----|---------------------|------------|
| 1. | B 區車場車位天花防漏工程 | \$8,000.00 |
| 2. | B 區商舖更換 2 吋食水喉連配件 | \$5,000.00 |
| 3. | 第 2 座地下更換 Ø4 吋污水紅坭喉 | \$8,000.00 |
| 4. | 第 4 座地下更換 Ø4 吋污水紅坭喉 | \$8,000.00 |

iv) 其他事項：

- 2019 年 12 月份屋苑上落客貨區收入：\$13,150.00

- 管理費追收資料：

2019 年 12 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/12/2019)

| 類別 | 單位數目 | 金額 |
|----|------|-----------|
| 住宅 | 54 | \$129,129 |
| 車場 | 10 | \$11,844 |
| 商舖 | 2 | \$5,673 |

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/12/2019)

| 類別 | 2019 年 12 月份入稟個案 | 金額 | 截至 2019 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 | \$7,037.80 | \$177,838.70/61 | \$0/0 |
| 車場 | 0 | 0 | \$7,183.70/4 | \$0/0 |
| 商舖 | 0 | 0 | \$0/0 | \$0/0 |

管理處匯報屋苑財務狀況

- 司庫高義來詢問為何截止 2019 年 12 月份入稟追討管理費餘額有 \$177,838.70，但收回金額及個案是零；管理費經理楊先生表示有可能個案在小額錢債審裁處排期中，補充 9 月份有二萬二千餘赤字，因更換了兩台咸水泵，而 10 月份有九萬多盈餘，由 4 月份加管理費至 9 月份合計約有五十萬累積盈餘，預計今個財政年度可達致收支平衡。 管理公司

五、其他事項

- 委員鄭偉民表示看到老鼠藥均放進膠袋內及有部份像已發霉；管理公司表示有關擺放鼠餌的方法是食環署指導，該署滅鼠組每兩星期會到屋苑巡查。 管理公司

- 主席馮國泉表示早前有業戶來函反映有委員在籃球場發表個人意見，提醒各委員應 記錄

避免與承辦商接觸或有任何個人意見及見解直接向業戶發表，以上行為可能有損管委會形象，如有問題應向管委會委員或管理公司反映。

- 委員鄭偉民詢問第 7，8 座更亭閘門可否關上，以加強保安效果，因奧海公園晚上 10 時後亦可關閉，；委員符國光要求管理處查詢奧海公園的情況，另外較早前有委員提出可在大堂放置雨傘給住戶借用，詢問管理處雨傘的報價；管理公司表示第 7，8 座更亭閘門是 24 小時通道，而由於內地雨傘暫未能運送香港，故未有報價回覆。

管理公司

有關下次管委會會議日期，經各委員商議後，定於 2020 年 3 月 24 或 25 日召開。

記錄

會議於 10:45 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