



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 第三次會議紀錄

日期：2021年4月30日（星期五）

時間：晚上8時正

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)
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)
鄺偉民 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)
吳秉義 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

缺席：李志強 先生 (副主席)

吳曉聰 先生 (委員)

警衛國際有限公司

張建雄 先生
李偉國 先生
石磊 先生

記錄：吳秉義

開始時出席委員：馮國泉、高義來、黃寶通、崔健文、符國光、鄧財、羅惠屏

一、會見保安、清潔承辦商

i) 會見保安承辦商

- 委員黃寶通提出 B 區公園仔，在幼稚園放學時段有家長、傭工及孩童聚集，希望保安公司能夠派員維持秩序及盡量減少聚集人數；委員符國光表示 B 區公園仔重新開放後，保安公司應該派員維持秩序、控制人流，惟其本人發現 4 月 28 日下午時段未有保安員當值；保安公司回覆會查核員工當日值勤情況，於稍後提交資料予管委會參考。保安公司
- (委員林榮和於 20:25 出席)
- 委員符國光表示接到有業戶反映某座日班座頭，在大堂以粗言穢語責罵清潔工人，並干涉上級安排日常頂位工作；保安公司表示會作出調查，並於 5 月 3 日一併提交報告予管委會。保安公司
- 委員鄧財建議將各座大堂崗位開門掣廢除，避免業戶出入大堂時過份依賴座頭開門；經出席委員商討後，有關事項將會留待下次會議再作商討。管委會
- 委員羅惠屏表示曾見到有踏單車送外賣人士，在屋苑範圍內以高速行駛，期間並無保安員阻止；保安公司承諾訓示員工多加注意。保安公司
- 委員鄧財要求保安公司需準備各座樓層違例擺放清單，提交管理公司跟進。此外，詢問新年度泊車證的換領情況。保安公司
- (委員盧麗英於 20:30 出席)

ii) 會見清潔承辦商

- 司庫高義來查詢防控蟲鼠工作事項；清潔公司表示每月會按照時間表，派員落蚊沙、蚊油及鼠餌，而根據每月清理鼠屍記錄，反映鼠餌效果不俗。記錄
- 委員羅惠屏詢問清理花槽位置垃圾屬於清潔抑或園藝工人之責任？清潔公司回覆已與園藝公司已有溝通，不論清潔/園藝工人發現花槽有垃圾會立即清理。清潔公司

iii) 會見太陽能板承辦商

- 管理處匯報由於疫情關係影響物料供應情況，因此施工進度有所延誤，最後完工日期為 2021 年 3 月 6 日；由於部份安裝法定規格曾經作出修訂，承辦商「匯展」職員在是次會議中，將會闡述有關工程新規格及原有合約之修訂項目。「匯展」解釋在施工期間，曾因物料短缺及「中電」方面宣告暫停所有非緊急工程緣故，令工程未能按原有進度完成。另外，鑑於以下原因，原有合約部份條款須予更改：太陽能板公司
 - 1) 屋宇署小型工程監管制度曾於 2020 年 6 月作出修訂，因應該署作出的新修訂，天台水缸被界定為非開放式天台，太陽能系統不能以小型工程第三級進行，而第一級可行的設計方案則超出天台結構的負重量。故此，太陽能板安裝數量比原有合約數目減少。因上述太陽能板數目減少而造成的收入差額，「匯展」表示已選用功率較大的太陽能板，彌補有關差額。
 - 2) 中電於 2020 年 9 月曾經收緊額定輸出功率/系統容量：依照原有計劃屋苑第 1 座已成功申請 17.38 千瓦，但根據中電最新技術指引，屋苑第二階段由第 2 至 18 座最終只能獲批出 13.035 千瓦，「匯展」同樣已選用功率較大的太陽能板作出彌補，有關細節將在容後項目詳述
- 委員鄧財詢問天台牆身為何會安裝固定螺栓繫穩鋼索裝置，與見標時所述不會在天台地面及牆身安裝任何固定繫穩裝置的說法不同。「匯展」表示為應付未來難以預計的極端天氣狀況，已遵循屋宇署建議，加裝固定繫穩裝置在天台女兒牆及太陽能支架之間位置，令裝置更加穩固。記錄

- 委員羅惠屏查詢太陽能板數目減少，會否影響預期收入。「匯展」表示為了取得更佳上網電價收入（由原定\$4 提升至\$5 一度電）。現時每座均向「中電」申請兩個電錶，分別為屋苑及承辦商持有，雙方每月均會收到中電帳單，「匯展」每月會根據帳單資料編製「電量及財務分析表」，經雙方審核及同意後，會依據合約補充條款 1.7 項內容向屋苑發出收益款項支票。此外，合約中亦有列明「屋苑保證收入」條文，若屋苑全年收入未達預算 50%，「匯展」會保證補貼相關差額。 記錄
- 「匯展」報告由於近年科技不斷進步，現時屋苑安裝之太陽能板（牌子：Jinko）發電量輸出率比原有建議的品牌（牌子：Longi）提升 14.5%，令上網電價收入有所增加，以彌補因太陽能板數目減少而造成的收入差額。 記錄
- 管理處詢問完成安裝工程後，「匯展」清洗太陽能板之安排，獲回覆太陽能板在兩季期間能夠自動進行清洗，其餘季節則會最少安排工人個半月清洗一次；此外，太陽能板裝置角位亦欠缺保護膠，容易產生意外，「匯展」表示第 1 至 6 座已派員安裝保護膠，其餘座數預計在 2021 年 5 月尾進行。 記錄
- 管理處報告根據 2021 年 3 月 6 日至 31 日資料，屋苑上網電價收入約有 5 萬多元，若以平均數值估算每月相關收入可達 7 至 8 萬，至 2033 年尾屋苑相關收入將會超過 1000 萬。為保障雙方利益，管理公司表示在獲得管委會同意後，會與「匯展」就修訂之項目簽署補充文件以作確認。 管理公司

二、通過上次會議紀錄

經各委員商議後，由委員符國光動議及由委員林榮和和議，以舉手投票形式通過上次會議紀錄，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、崔健文、符國光、羅惠屏
反對	無

棄權：鄧財 未出席：鄭偉民

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。

三、商討及議決事項

i) 保養及服務合約

a) 消防系統保養合約

經各委員商議後，以舉手投票形式決定消防系統保養合約承辦商，有關投票結果如下：

投標承辦商	兩年服務費用	贊成委員
1.華豐工程(服務)有限公司	\$20,000	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、崔健文、符國光、鄧財、羅惠屏
2.東源工程服務有限公司	\$344,000	無

棄權：黃寶通 未出席：鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過 1.華豐工程(服務)有限公司承接本苑消防系統保養，為期兩年，合約總額為\$20,000。

b) 閉路電視，公共天線及保安系統保養合約

- 管理公司表示上述保養合約共有 4 間公司回標，鑑於數碼電視頻道將會轉用新發射頻率，而有關調頻費用並未包括在是次標書報價項目。 記錄

- 委員符國光表示近日早上時段發現公共天線接收訊號間歇性中斷，並查詢數碼電視調頻問題；管理公司會安排承辦商檢查，有可能因進行測試調頻影響所致，而有關調頻工程，承辦商回覆須要額外收費。 記錄

- 此外，管理公司亦指出現有保養合約包含門禁智能咭系統，由於該系統已使用多年，軟硬件均難以尋覓代替品，故建議將門禁系統保養分拆為獨立一份保養合約。經討論後，出席委員同意與現有承辦商「Ec InfoTech Limited」簽署短期合約，以便準備包括調頻費用項目之新標書文件及招標工作，並收集回標承辦商對門禁系統改用「八達通」系統之可行性，稍後再作討論。
(委員鄭偉民於 21:35 出席)

記錄

c) 緊急發電機保養合約

管理公司

經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

投標承辦商	兩年服務費用	贊成委員
1. 其士(機電工程)有限公司	\$129,600	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、鄭偉民、鄧財、羅惠屏
2. 保高電機工程有限公司	\$151,200	無
3. 安樂機電設備工程有限公司	\$410,400	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 其士(機電工程)有限公司承接本苑緊急發電機保養，管委會要求管理公司向「其士(機電工程)有限公司」進行議價。

d) 水泵保養合約

記錄

經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

投標承辦商	兩年服務費用	贊成委員
1. 志豐水泵工程有限公司	\$337,440	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、鄭偉民、鄧財、羅惠屏
2. 東源工程服務有限公司	\$345,120	無
3. 富滿集團(香港)有限公司	\$499,200	無
4. 永明工程公司	\$938,400	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 志豐水泵工程有限公司承接本苑水泵保養，為期兩年，合約總額為\$337,440。

e) 清洗水缸服務合約

記錄

委員符國光表示每次清洗水缸後，翌日仍發現食水呈現泥黃色；分區經理張先生表示由於屋苑食水喉管存在老化問題，喉身內壁因老化而致有泥沙/水垢，導致每次完成清洗水缸及重新注水到喉管時，食水因沖刷喉身內壁污漬，偶爾會出現泥黃色/雜質情況；經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

投標承辦商	兩年服務費用	贊成委員
1. 張記環保有限公司	\$317,520	馮國泉、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、鄭偉民、羅惠屏
2. 東源工程服務有限公司	\$478,800	鄧財
3. 永明工程公司	\$529,200	無
4. 志豐水泵工程有限公司	\$926,640	無

棄權：符國光、盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過 1. 張記環保有限公司承接本苑清洗水缸服務，為期兩年，合約總額為\$317,520。

f) 屋苑保險合約

由於保險業面對大量申索個案，因此新招標保險費有較大上調增幅。經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

投標承辦商	全年服務費	贊成委員
1.Liberty International Insurance Ltd. 【代理：其士(保險顧問)有限公司】	\$453,152.70	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、鄭偉民、鄧財
2.China Taiping Insurance (HK) Co. Ltd 【代理：匯基理財有限公司】	\$930,329.40	無

棄權：羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以大多數票贊成通過 1. Liberty International Insurance Ltd.承接本苑來年保險服務合約，全年總金額為\$453,152.70。管委會要求管理公司向「Liberty International Insurance Ltd.」進行議價。

ii) 第 1、5、17 座緊急發電機更換電子板組件工程

管理公司匯報在緊急發電機組定期檢查及測試時，發現有第 1、5 及 17 座緊急發電機之電子板組件損壞。經收集報價後，共有兩間承辦商回覆。各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

承辦商	工作內容		贊成委員
	第 1、5 座	第 17 座	
1.其士(機電工程)有限公司	\$24,000	\$15,000	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、鄭偉民、鄧財、羅惠屏
2.安樂機電設備工程有限公司	\$50,000	\$70,000	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 其士(機電工程)有限公司承接第 1、5 及 17 座緊急發電機更換電子板組件工程，工程總額為\$39,000。

iii) 住戶垃圾膠袋

管理公司匯報採購住宅單位白色垃圾膠袋合約將於 2021 年 6 月底屆滿，經收集報價後，共有 4 間供應商回覆。經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

採購項目：環保 0.025mm 白色垃圾袋，尺寸：(14 吋+10 吋) X 24 吋，
每袋：31 個連鐵線，每月：4,000 包

供應商	金額	贊成委員
1.興和發展有限公司	\$19,800.00(@4.95/包)	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、鄭偉民、鄧財、羅惠屏
2.商燦行實業公司	\$21,560.00(@5.39/包)	無
3.保新膠袋廠	\$44,400.00(@11.10/包)	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1.興和發展有限公司為採購環保白色垃圾膠袋供應商派發予住戶，每月 4000 包，為期 2 年。

iv) 聘請法團顧問律師

經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

律師行名稱	全年服務費	贊成委員
1. 梁鄧蔡律師事務所	\$13,000	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、鄺偉民、鄧財、羅惠屏
2. 禰氏律師行	\$40,000	無
1. 鍾沛林律師行	\$80,500	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 梁鄧蔡律師事務所承接法團常年法律顧問合約，為期一年，合約服務費為\$13,000。

v) 苑內、外來商舖派發宣傳單張事宜

- 有出席委員表示曾經收到單位業戶投訴，表示單位信箱已張貼「不收取通函」貼紙，惟仍收到商舖派發宣傳單張。為免引起爭拗及浪費紙張資源，有委員提出日後不再接受任何苑內/外來商舖派發宣傳單張申請之意見。
- 經各委員商議後，以舉手投票決定會否接受任何苑內/外來商舖派發宣傳單張申請，有關投票結果如下：

贊成	盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄺偉民、鄧財
反對	崔健文、羅惠屏

棄權：馮國泉

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過由 2021 年 5 月 1 日開始，不再接受任何苑內/外來商舖派發宣傳單張申請。

四、追認事項

管委會於 2020 年 1 月召開第二次會議後，因疫情嚴峻擬於 2020 年 7 月 16 日舉行之第三次管委會會議最終取消，至今才能舉行會議。管委會會議暫停期間，屋苑多個事項經由問卷形式取得全體委員意向，並須在是次會議中作出追認，現詳列如下：

事項內容	狀況 / 備註
i) 增加保安人手日夜各 1 名	第二次會議記錄
ii) 第 6 座更換天台 2 號食水加壓缸	共 7 名委員選擇「志豐水泵工程有限公司」\$25,000.00 (已完成及支付)
iii) 第 15 座後面車路更換消防街龍頭	共 8 名委員選擇「華豐工程(服務)有限公司」\$15,000.00 (已完成及支付)
iv) 電梯保養合約 (6/2020-5/2022)	共 7 名委員贊成「好歷香港升降機有限公司」兩年合計：\$3,897,680.00
v) 保險服務合約 (6/2020-5/2021)	共 8 名委員選擇贊成 Liberty International Insurance Ltd. 【代理：其士(保險顧問)有限公司】\$357,503.62，其後經議價減至 \$337,236.42
vi) 更換涼亭上蓋(共 2 單)	共 8 名委員選擇「易利建築裝飾工程有限公司」\$64,000.00 (已完成及支付)
vii) 有蓋行人通道更換雨水槽及頂蓋三文治板工程 (共 16 項)	共 8 名委員選擇「新景象工程有限公司」\$299,450.00 (其中 2 項未完成、13 項已完成及支付、1 項已完成未支付)
viii) 電力裝置定期檢查(WR2)	共 9 名委員選擇「永明工程公司」\$288,200.00 (已完成及支付一半工程費：\$144,100)

ix) 消防年檢後維修／更換工程	共 9 名委員選擇「華豐工程(服務)有限公司」 \$176,000.00 (已完成及支付)
x) 更換天台咸水缸出水炮坳工程(2020年9月15日至2021年9月14日)	共 9 名委員選擇「新景象工程有限公司」 1.更換 Ø3 吋咸水缸出水過牆炮坳喉 每單 \$12,000.00 (已完成及支付第 1、12、16 及 18 座) 2.更換 Ø4 吋咸水缸出水過牆炮坳喉 每單 \$12,000.00
xi) 第 8 座更換食水銅喉工程	共 9 名委員選擇「新景象工程有限公司」 \$42,000.00 (已完成及支付)
xii) B 區兒童遊樂場更換遊樂設施部件	共 8 名委員選擇「園綠有限公司」\$16,000.00 (已完成及支付)
xiii) 訂購農曆新年年花	共 8 名委員選擇「碧瑤園藝工程有限公司」 \$24,900.00
xiv) 電力裝置定期檢查(WR2)後維修及更換工程(2021)	共 7 名委員選擇「永明工程公司」\$195,000.00 (已完成，未支付)
xv) 第 7 座更換 Ø2 吋地底消防入水喉工程	共 9 名委員選擇「東源工程服務有限公司」 1. 掘開、打鑿及回泥重鋪路面 2. 更換 Ø2 吋地底消防喉管連配件 總金額\$17,400.00 (已完成，未支付)
xvi) 第 8 座更換食水加壓缸工程	共 8 名委員選擇「志豐水泵工程有限公司」 \$25,000.00 (未更換)
xvii) 第 9 座更換垃圾槽	共 9 名委員選擇「新景象工程有限公司」 \$35,000.00 (已完成，未支付)
xviii) 更換咸水上水泵工程承辦商(4/1/2021-3/1/2023)	共 7 名委員選擇「明輝水電渠務工程公司」 每台\$58,000.00 12 台合共:\$696,000.00 (未更換)
xix) 緊急更換 Ø3 吋地底咸水喉	緊急維修，管理處通知最低標價承辦商「新景象工程有限公司」 1. 打鑿、挖開、重鋪百歲磚路面 2. 更換 Ø3 吋 D.I.咸水喉管 (1.5 米深) 總金額\$30,000.00 (已完成，未支付)
xx) B 區大垃圾房維修捲閘	共 9 名委員選擇「永明工程公司」\$66,000.00 (已完成，未支付)

五、商討停車場八達通事宜

- 管理公司表示已經就委員鄧財意見，前往長順街「中電」分站視察其停車場出入口改裝八達通系統實況。由於上述分站屬「中電」專用，不會面對其他使用者質疑。 記錄
- 委員符國光詢問本苑停車場未能改裝八達通系統原因；管理公司表示由於車場出入口屬消防通道，亦比較窄，如將閘機置中，單邊車路不足 4.5 米而違例，安裝兩邊則需要改變行車道或車主下車拍卡，而車場出入口如有任何加減閘機或改變均需要入則。經出席委員經商議後，決定暫緩討論停車場安裝八達通系統事宜。
(委員鄭偉民於 22:40 離開) 記錄

六、管理處工作及財務匯報

i) 保安項目：

- 員工培訓課程：2020 年 12 月份-執行冬防措施事宜，2021 年 2 月份-訪客登記，2021 年 3 月份-颱風注意事項。 記錄

- 於 4 月 3 日發生一宗企圖進入單位爆竊案，住戶透過單位閉路電視監察系統，發現有陌生人企圖進入單位爆竊，住戶在事件中沒有損失，管理處已加強保安、巡邏及提醒住戶小心門戶。
- 屋苑大門密碼已於 20/4/2021 更改。
- 抗疫措施：今年 1 月份-大堂增設長枱，送外賣及送貨人士不獲准上單位，業戶需自行到地下大堂領取食物或物品。2 月份-已開放所有康樂設施。

記錄

ii) 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：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。
- 有關雜物車數量，2020 年 11 月份 12 車共\$12,000，12 月份 12 車共\$12,000，2021 年 1 月份 11 車共\$11,000，2 月份 7 車共\$7,000，3 月份 10 車共\$10,000。

iii) 有關屋苑上落客貨區收入，2020 年 11 月份\$16,600，12 月份\$21,800，2021 年 1 月份\$16,500，2 月份\$16,450，3 月份\$19,850。

記錄

iv) 管理費追收資料：

2021 年 3 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/3/2021)

記錄

類別	單位數目	金額
住宅	58	\$115,663
車場	18	\$9,870
商舖	1	\$2,829

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/3/2021)

類別	2021 年 3 月份 入稟個案	金額	截至 2021 年 3 月底 入稟追討管理費餘額/個案	3 月份收回 管理費金額/個案
住宅	0	\$0	\$190,584.10/58	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

v) 管理公司匯報屋苑財務狀況，2020 年 1 月份至 2021 年 2 月份財務收支表狀況，以下為截至 2020 年 12 月份收支表較早時間已經張貼各座大堂供各業戶參考：

記錄

- 2020 年 1 月：盈餘\$8,306.50
- 2020 年 2 月：盈餘\$27,415.02
- 2020 年 3 月：赤字\$3,451.30
- 2020 年 4 月：盈餘\$5,771.48
- 2020 年 5 月：盈餘\$50,423.67
- 2020 年 6 月：盈餘\$183,156.42
- 2020 年 7 月：赤字\$44,879.90
- 2020 年 8 月：盈餘\$59,877.63
- 2020 年 9 月：盈餘\$40,559.90
- 2020 年 10 月：盈餘\$248,982.99
- 2020 年 11 月：盈餘\$67,679.16
- 2020 年 12 月：赤字\$224,121.45
- 2020 年全年結算：盈餘\$419,720.12
- 2021 年 1 月：赤字\$455,931.95
- 2021 年 2 月：赤字\$212,677.45
- 截至 2020 年 2 月 28 日，大廈可用金額剩餘\$4,077,549.50。

管理公司強調屋苑由 2021 年 3 月份起已完成所有太陽能板安裝工程，每月均有「中電上網電價」項目收入，預計由 2021 年 4 月份開始，屋苑財務狀況將會達致收支平衡。至於下年度財務預算，管理公司稍後會派發予全體委員，並張貼各座大堂供業戶評議。

七、工作小組匯報

是次會議並無工作小組匯報事項。

記錄

八、其他事項

- 管理公司分區經理張先生表示「政府保就業計劃」由其士富居物業管理有限公司，每月回饋予屋苑\$40,000(由 2021 年 1 月份起分 18 期，合共\$720,000)，各出席委員對此安排沒有其他意見。
- 委員崔健文建議就太陽能板系統工程設立關注小組，邀請委員加入小組及協助監察有關系統事項，主席表示會留待下次工程小組會議時再作商議。

記錄

記錄

下次管委會會議日期待定。

會議於晚上 10:55 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