



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 第五次會議紀錄

日期：2021年11月26日（星期五）

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)
崔健文 先生 (委員)
符國光 先生 (委員)
吳曉聰 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)
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

警衛國際有限公司

戚深豪 先生
鍾愛詩 小姐
張建雄 先生
英永超 先生
石磊 先生

缺席：黃寶通 先生 (委員)

鄺偉民 先生 (委員)
羅惠屏 女士 (委員)

好歷香港升降機有限公司

禡華生 先生
盧國樑 先生
蔡梓俊 先生

記錄：吳秉義

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

一、 會見保安、清潔及電梯承辦商

i) 會見水務署代表

- 為方便會議議程進行，管委會決定在會議前首先面見水務署兩位代表，詢問屋苑安裝食水流量計監督流水量事宜。 記錄
- 委員鄧財詢問水務署代表，若證實屋苑範圍內食水喉管出現滲漏情況，屋苑是否需要繳付有關水費。此外，在維修完成後，該署會否發出工程滿意紙。水務署代表未有正面回應上述問題，只表示現行水務條例規定 2006 年後落成之大廈必須安裝有關流量計，2006 年或之前入伙的大廈則暫未有任何條例規管。 記錄
- 水務署代表強調，若屋苑拒絕在苑內總入水喉位置安裝流量計，該署亦可在屋苑地界外安裝有關設施作監察用途。 記錄

ii) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示發現 B 區公園仔地面近期有頗多落葉及垃圾，詢問每日清理安排，此外，B 區男廁不時傳出異味；清潔公司回覆每日均有工人清掃大地地面，由於天氣轉變導致落葉較多，駐場科文會留意有關情況；管理處回覆已將 B 區男廁近地下大堂之氣窗關閉，並調較尿兜水箱之沖水量，以便解決異味源頭問題。 清潔公司
- 司庫高義來要求清潔公司日班及中班人員交接時，需將每日特別事項交待清楚，另外提醒清潔工人應該適當使用垃圾槽，避免用以運送硬物引致管槽受到破壞。 清潔公司
- 管理處表示將會與清潔公司短期續約四個月至 2022 年 3 月底，以便與其他服務合約一併進行招標。各出席委員對此安排沒有其他意見。
(委員吳曉聰於 21:05 出席) 記錄

iii) 會見電梯承辦商

- 管理處匯報現有保養合約將於 2022 年 5 月 31 日到期。 記錄
- 委員鄧財詢問電梯公司是否有備用零件存倉供維修用途？電梯公司回覆大部份零件均有存貨，只有小部份不會經常損壞之零件需時採購，過去 3 年亦已陸續更換各座電梯鋼纜、纜輪等，以延長機件壽命及減低損壞率，而下一階段將會安排檢查電容有否損耗，盡量避免突發性機件故障情況。 電梯公司
- 委員符國光查詢深夜時段出現機件故障時，工人需時多久到場？電梯公司回覆若然有人被困，一般會在 30 分鐘內安排維修人員到場；至於機件故障而無人被困個案，則需視乎損壞之零件是否有存貨等因素，方能決定恢復正常運作的時間。 記錄
- 副主席李志強詢問駐場維修人員施工細節，電梯公司表示會嚴格遵守有關法例規定，視乎維修項目法定要求，派出足夠數量維修人員到場才會施工。 記錄
- 司庫高義來查詢法例規定之特別保養工程進展。電梯公司回覆現正進行今年第 2 次特別保養工作，暫無任何異常情況。 電梯公司

iv) 會見保安承辦商

- 委員鄧財詢問 2021 年 10 月份先後兩次八號颱風信號懸掛期間，由何人下達指示保安人員暫停巡樓工作？他強調以往並無類似安排，倘樓層內出現水浸情況，後果將會非常嚴重；管理處解釋過往懸掛八號或以上颱風信號時，外圍及苑內大地常有突

發事故發生，故需抽調保安人員應付突發事件及替位安排。而在獲悉事件後，已重新指示在安全情況下，保安人員在八號或以上颱風信號/暴雨信號懸掛時，仍需在樓層內與大地公眾範圍巡邏，以便及時知悉是否出現突發事故及作出應變。

- 主席馮國泉要求編制「惡劣天氣工作指引」予承辦商，避免再次出現類似情況；管理處承諾跟進。 管理公司
- 現時保安服務合約將於今年 11 月底到期，管理處表示將會與現有承辦商續約四個月至 2022 年 3 月底，以便與其他服務一併進行招標；各出席委員對此安排沒有其他意見。 管理公司

二、通過第四次會議紀錄

委員鄧財表示會議紀錄的第五項(v)內容需作修訂：由「...截至 2020 年 4 月 30 日，大廈可用...」修正為「...截至 2021 年 4 月 30 日，大廈可用...」。除上述內容外，並無其他修訂。經各委員商議後，由委員崔健文動議及由委員吳曉聰和議，以舉手投票形式通過上次會議紀錄，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、崔健文、符國光、吳曉聰
反對	無

棄權：李志強、鄧財

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) 保安、清潔、園藝續短期合約事宜

管理公司匯報保安、清潔及園藝承辦商，均同意以現有合約價續 4 個月短期合約至 2022 年 3 月 31 日，各出席委員均無其他意見。

ii) 門禁系統更換事宜

- 管理公司匯報現有門禁系統已損壞殘舊及不能上載任何新卡資料。較早時曾邀請安裝之供應商提供保養報價，其後經委員商議後提出改用八達通/智能卡系統作替代。 記錄
 - 管理處曾向現有閉路電視保養商收集上述兩種系統安裝工程報價作為參考： 記錄

項目	工程費用	其他費用
1.八達通系統	\$445,700(無須購買新卡)	每戶每年須繳付\$30
2.智能卡系統	\$301,700(包 2000 張新卡)	須額外購買新卡每張\$7
 - 委員吳曉聰詢問若屋苑採用智能卡系統，需要多少新卡；管理處回覆約需 25,000 至 30,000 張，費用約為\$175,000 至 210,000。 記錄
 - 委員鄧財表示屋苑現時除門禁系統外，住戶亦可使用密碼掣板系統進入大廈，認為更換八達通/智能卡系統並無迫切性。 記錄
- 經各委員商議後，以舉手投票形式決定，結果出席委員無人贊成就更換門禁系統進行招標，鑑於委員均未有招標意向，此項議程暫停商議。 記錄

iii) 停車場安裝八達通事宜

委員崔健文詢問停車場安裝八達通系統工程之急切性。管理處解釋上述事項曾於維修小組會議作出討論，包括安裝車牌識別及遠程射頻等項目的可能性，涉及費用大約港幣 90 多萬。有關工程以不更改現有車場設施硬件的大前提下，進行系統優化

工程。此舉不但減省車閘保安人手數量，為屋苑減少日常開支，亦能控制私人車位業戶在上落客貨車位停泊超過 15 分鐘而未有返回其私人車位的問題。

經各委員商議後，以舉手投票形式決定停車場安裝八達通系統，有關投票結果如下：

贊成	高義來、林榮和、鄧財
反對	馮國泉、盧麗英、崔健文、符國光、吳曉聰

棄權：李志強

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票反對停車場安裝八達通系統。

iv) 更換天台咸水缸出水炮坳喉工程合約事宜

管理公司匯報上一份工程合約已更換其中 8 座損壞之咸水缸出水炮坳，餘下 10 座管理公司未更換之炮坳狀態亦已老化，期望在是次合約中悉數完成更換。

經收集報價後，共有六間承辦商回覆。各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

投標承辦商	每座金額	贊成委員
1.新景象工程有限公司	\$24,000	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、崔健文、符國光、吳曉聰
2.東源工程服務有限公司	\$25,500	無
3.明輝水電渠務工程公司	\$33,000	無
4.利豐工程公司	\$43,500	無
5.志豐水泵工程有限公司	\$64,000	無
6.業晟維修有限公司	\$104,000	無

棄權：李志強、鄧財

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過 1.新景象工程有限公司承接本苑更換天台咸水缸出水炮坳喉工程，由 2021 年 12 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日，為期兩年，每座工程全額為 \$24,000。

v) 更換第 3、12、14 座天台 1 號食水加壓缸工程事宜

- 管理公司匯報現時第 3、12 及 14 座天台食水加壓缸已損壞及失效，必須進行更換，並建議將水缸容量由現時 750 公升改為 500 公升。經收集報價後，共有五間承辦商回覆。各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

記錄

投標承辦商	每座總金額	贊成委員
1.明輝水電渠務工程公司	\$42,600	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、崔健文、吳曉聰
2.華豐工程(服務)有限公司	\$45,000	符國光
3.志豐水泵工程有限公司	\$55,800	李志強、鄧財
4.東源工程服務有限公司	\$56,400	無
5.新景象工程有限公司	\$66,000	無

棄權：無

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過 1. 明輝水電渠務工程公司承接本苑更換第 3、12、14 座天台 1 號食水加壓缸工程，總額為 \$42,600。

vi) 水務署安裝流量計監察流水量事宜

- 根據水務署於 2021 年 11 月 15 日函件內容及其代表出席是次會議之回覆，各委員知悉根據現行水務條例，屋苑並不需要強制安裝有關流量計。各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

記錄

贊成	無
反對	馮國泉、李志強、盧麗英、高義來、林榮和、崔健文、符國光、鄧財

棄權：吳曉聰

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票反對水務署於苑內安裝流量計監察食水來水喉之流量。

vii) B 區兒童遊樂設施開放事宜

管理處表示收到多名業戶查詢 B 區兒童遊樂設施何時才可重新開放，委員鄧財要求管理處注意使用遊樂設施人士是否本苑業戶；司庫高義來表示必須符合政府防疫措施的指引，並需控制人流避免過多家長及孩童聚集；副主席李志強建議在特定時段考慮關閉場地以便進行清潔及消毒。經出席委員磋商後，主席要求就 B 區兒童遊樂設施是否重新開放進行投票，並以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

管理公司

贊成	盧麗英、林榮和、崔健文、符國光、吳曉聰
反對	高義來

棄權：馮國泉、李志強、鄧財

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票通過重新開放 B 區兒童遊樂設施，管理處將會發出通知會業戶有關開放詳情。

viii) 麥當勞廣告燈箱合約

管理處報告現時與商戶麥當勞所簽訂之廣告燈箱合約為每月\$6,000，合約期為 2 年 (包含 1 年死約及 1 年生約)。

記錄

經出席委員商議後，建議以現有條款與商戶麥當勞續約 2 年。各委員以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、盧麗英、林榮和、崔健文、符國光、吳曉聰、鄧財
反對	無

棄權：李志強、高義來

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成與麥當勞繼續廣告燈箱合約，並維持每月費用\$6,000。

四、管理處工作及財務匯報

保安項目：

記錄

i) 員工培訓課程：

- 8 月份 — 酷熱天氣注意事項
- 9 月份 — 颱風安全措施
- 10 月份 — 流感高峰，注意個人衛生

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；滅鼠工作方面，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；而雜物車使用量，2021 年 7 月份雜物車數量 12 車共\$12,000，8 月份雜物車數量 14 車共\$14,000，9 月份雜物車數量 12 車共\$12,000，10 月份雜物車數量 11 車共\$11,000。

維修項目：

2021 年 8 月份至 10 月份維修工程

	完成工程項目	工程費用
1.	第 7 座天台更換咸水缸 Ø3 吋及 Ø4 吋出水炮壩	\$24,000.00

2.	第 8 座 1 樓 K 室外牆更換煤氣直身喉管	\$5,389.00
3.	第 10 與 11 座之間有蓋行通道更換三文治板	\$48,500.00
4.	第 11 座更換 2 號咸水泵	\$58,000.00
5.	第 11 座地下咸水泵房更換鉛水鐵門	\$8,800.00
6.	第 11 座天台更換咸水缸 Ø3 吋及 Ø4 吋出水炮洞	\$24,000.00
7.	第 16 座更換緊急發電機 24V D.C.燃油控掣索掣	\$9,000.00
8.	第 16 座地下大堂天花更換 Ø3 吋雨水紅坭喉	\$4,000.00
9.	第 18 座地下位置更換 Ø4 吋污水紅坭喉	\$4,000.00
10.	第 18 座更換 2 號咸水泵	\$58,000.00
11.	第 18 座更換咸水減壓掣 Ø3 吋供水膠喉	\$4,000.00
12.	35 號舖內天花更換公眾 Ø6 吋污水紅坭喉	\$9,000.00
13.	A 車場地下更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$9,000.00
14.	A 車場 M 層 9 號車位天花更換 Ø6 吋雨水紅坭喉	\$9,000.00
15.	A 車場 M 層 91 號車位天花更換 Ø6 吋雨水紅坭喉	\$6,800.00
16.	B 區人閘更換有蓋行人通道三文治板	\$6,050.00
17.	消防年檢後維修/更換工程	\$75,010.00

其他事項：

2021 年 7 月份屋苑上落客貨區收入為\$36,600.00，8 月份屋苑上落客貨區收入為\$36,000.00，9 月份屋苑上落客貨區收入為\$36,700.00，10 月份屋苑上落客貨區收入為\$33,450.00。

- 管理費追收資料：

2021 年 10 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 21/10/2021)

類別	單位數目	金額
住宅	54	\$129,338
車場	11	\$14,476
商舖	0	\$0

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/10/2021)

類別	2021 年 10 月份入稟個案	金額	截至 2021 年 10 月底入稟追討管理費餘額/個案	10 月份收回管理費金額/個案
住宅	4	\$13,844.30	\$226,332.50/68	\$0/0
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0
釘契	2 個單位及 1 個車位			

- 司庫高義來要求管理處向違規在大廈外牆安裝晾衣架、擺放花盆及公眾走廊放置私人物品之單位業戶發出警告信，並建議於下一份「管理處工作匯報」中加入。 管理公司

五、工作小組匯報

是次會議並無工作小組匯報事項。

記錄

六、其他事項

- 有居民向委員反映裝修單位搭建外牆棚架動軌超過一個月，質疑搭棚超過一個月的個案引致鄰近行人通道被長期圍封，影響業戶日常出入，並應嚴格執行出入登記/查閱裝修工人臨時工作證措施；管理處回覆會跟進上述事項及責成保安人員加倍留意。 管理公司
- 司庫高義來反映部份大堂保安崗位人員，並不知悉若有裝修/送貨工人使用升降機搬運物件時，應該使用哪一部升降機。他提醒保安人員必須確保個別單位在進行裝 管理公司

修物料搬運工序前，在升降機內部及其樓層公眾走廊地台鋪設保護板，減少有關公眾設施的損耗。

- 副主席李志強表示升降機內部鋪設保護板工作，屬裝修/送貨單位工人負責，管理處應事先提醒單位業戶有關措施內容及派員巡查；委員崔健文要求檢討裝修工作證之制度，避免出現裝修工程完成後，有關工人持證不還情況；管理處跟進上述事宜及檢討裝修證的安排。 管理公司
- 管理處接獲個別業戶意見，要求在屋苑位於海泓道兩邊圍牆適當位置安裝「富榮花園」招牌，提示不熟悉附近街道位置之使用者。出席委員對此並無異議；管理處會跟進有關事宜。 管理公司
- 管理處表示收到個別業戶反映，位於 B 區車場 2 號升降機對出行人路與車路交接處，因行人路彎位牆身阻礙觀看車路視線而出現驚險情況；為免發生意外，管理處建議擺放雪糕筒在上述行人路作圍封，防止業戶/使用者在該處衝出馬路。各出席委員對此沒有其他意見。 記錄

下次管委會會議日期待定。

會議於晚上 11:00 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