



## 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 第六次會議紀錄

---

日期：2022年06月16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)  
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)

缺席：吳曉聰 先生 (委員) (請假)

記錄：吳秉義

開始時出席委員：馮國泉、李志強、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、鄧財、羅惠屏

#### 一、通過第五次會議紀錄

經各委員商議後，由委員符國光動議及由委員崔健文和議，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、李志強、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、鄧財、羅惠屏
反對	無

棄權：無

未出席：盧麗英、鄺偉民

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過上次會議紀錄。

#### 二、商討及議決事項

##### i) 保安、清潔、對講機及公共天線系統、園藝、核數及顧問律師合約招標事宜

- 管理處匯報上述各項合約已與現時服務承辦商短期續約至 2022 年 8 月底，由於較早時間收集的各項標書有效期至 2022 年 7 月，故需再次安排與服務承辦商續 3 個月短約至本年 11 月底，並會於稍後重新進行招標；管理處提醒保安及清潔服務均為兩年合約，由於金額超過全年財政預算支出 20%，加上議決會計師進行核數，按照條例上述三項必須在業主大會中議決。

管理公司

- 有委員提議於本年 9 月 24 日或 10 月 15 日舉行業主周年大會，以選擇合約承辦商，確實日期會在下次會議商討及議決；委員符國光詢問召開業主周年大會是否違反限聚令；管理處回覆曾經詢問警方意見，需要注意場地設置，以現時為例每組聚集人數不可超過 4 人及須要保持適當社交距離。

管委會

- 分區經理張先生表示根據《物業管理服務條例》626 章及《建築物管理條例》之規定，超過\$10,000 的採購或工程，須收集至少 3 份標書/報價，而超過\$200,000 的採購或工程項目，則至少要有 5 份標書。至於其他特殊情況（例：緊急工程/回標數量不足時），則需由管委會商議及決定採納的準則。

記錄

（委員盧麗英及鄺偉民分別於 21:00 及 21:05 出席）

##### ii) 水務署安裝流量計監察流量事宜

主席馮國泉表示本年 5 月 27 日管理處接獲水務署函件，再次提出要求屋苑範圍內安裝流量計，以監察用水量，若遭拒絕可能會入稟申請手令，而管委會曾於 6 月 4 日舉行維修小組會議討論，出席委員均認同仍然按照第 5 次會議之議決，否決上述要求；管理處提醒倘日後水務署就有關事項取得法庭手令，若堅持不遵從相關命令，管委會可能需要承擔法律後果；經各委員商議後，決定現階段會繼續根據上次會議之議決，拒絕水務署的要求。

記錄

##### iii) 更換有蓋行人通道接水槽及三文治板工程事宜

- 管理處匯報上述工程合約已於 2021 年完結，由於仍有其餘殘破位置尚待維修，於 6 月 4 日舉行的維修小組會議中，出席委員曾詢問原有承辦商「新景象工程有限公司」能否以舊有價格繼續承接未來兩年合約，有關承辦商回覆接受以舊合約價格及條款承辦兩年合約。

管理公司

- 委員鄧財提出第 17 座對出行人通道頂接水槽狀態欠佳；管理處回覆有關位置並未進行更換工程，而之前的維修亦非由「新景象工程有限公司」進行。

記錄

- 副主席李志強詢問有關工程單次報價若預計超過\$10,000 時，是否須至少有 3 份報價；管理處表示若上述工程按照舊合約價格及條款給予「新景象工程有限公司」承接則沒有違規。各委員商議後，以舉手投票形式決定以舊合約價格及條款給予「新景象工程有限公司」承接兩年合約，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
反對	鄧財、羅惠屏

棄權：李志強、鄺偉民

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過由「新景象工程有限公司」以舊合約價格及條款承接更換有蓋行人通道接水槽及三文治板工程，合約為期兩年。

### 三、追認事項

管委會於 2021 年 11 月 26 日召開第 5 次會議後，因第 5 波疫情嚴峻關係至今才能舉行會議。管委會會議暫停期間，屋苑多個事項經由回條形式取得全體委員意向，並須是在是次會議中作出追認，現詳列如下：

記錄

事項內容	狀況 / 備註
i) 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」\$28,300.00
ii) A 區第 1-6 座緊急更換 Ø6 吋沖廁水地底總喉	由於情況緊急須盡快完成維修工程，故即時要求承辦商作出報價後，通知最低標承辦商「新景象工程有限公司」進行搶修工程，工程金額\$30,000.00
第 10 座更換緊急發電機組冷卻水泵	共 6 名委員選擇「安樂機電設備工程有限公司」\$19,300.00
第 14 座大修 1 號食水上水泵工程	共 7 名委員選擇「東源工程服務有限公司」\$38,000.00
第 14 及 17 座更換天台食水加壓缸	共 8 名委員選擇「明輝水電渠務工程公司」\$42,600.00
iii)大廈保險合約 (6/2022 ~ 5/2023)	共 9 名委員選擇贊成 Liberty International Insurance Ltd. 【代理：其士(保險顧問)有限公司】 HK\$498,197.70 其後經議價後減至 HK\$480,179.70
iv)電梯合約 (6/2022 ~ 5/2024)	共 9 名委員選擇贊成「好歷香港升降機有限公司」 兩年合計：HK\$3,949,640.00 其中每月保養費 \$139,340.00，經議價減至 HK\$139,060.00，即兩年合計：\$3,942,920.00

副主席李志強提出設立即時通訊群組，邀請管委會各委員與管理處代表加入群組，以便有需要時作聯絡用途，並詢問電梯保養新合約與舊合約比較的費用增幅；管理處回覆增幅約 4%，有關標書是以登報形式進行招標；委員崔健文提出若設立通訊群組時，應開設新群組而非現有管委會各委員的群組，避免出現混亂；管理處會跟進上述事宜。

記錄

### 四、管理處工作及財務匯報

- i) 管理處匯報本年 2 月期間有多名職員感染新冠肺炎病毒，導致部份服務受到影響，於是次會議中感謝業戶與委員的諒解及包容。
- ii) 鑑於第五波疫情爆發，管理處配合政府防疫工作安排，曾經執行下項目：
  - 向所有業戶派發防疫包；
  - 就個別座數發出強檢通知；
  - 配合政府各部門於第 4 座進行圍封及進行檢測；

記錄

記錄

- 因應屋苑污水檢測呈陽性，向所有業戶派發快速測試套裝；
- 密切留意疫情發展，作出適當的配合措施。

- 司庫高義來表示關注迦南幼稚園有老師及學童確診情況，經諮詢各委員意見後，管理處會暫時封閉 B 區兒童遊樂設施，以減低人群聚集及病毒傳播風險；委員羅惠屏指出發現經常有接送學童的家傭，排隊時坐在幼稚園門外接近垃圾房的地面 / 石壘；管理處回應會安排保安人員在幼稚園放學時段巡邏及勸喻。

管理公司

iii) 保安項目方面，11 月份安排保安員工培訓課程：冬防措施及安排，3 月份保安員工培訓課程：防疫措施，5 月份保安員工培訓課程：巡查冷氣機滴水。

記錄

iv) 清潔項目方面：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，而滅鼠工作：已於 5 月份更換鼠藥，放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。管理處指出本區有較多蚊及老鼠出沒，可能由於屋苑附近有建築地盤所致，食環署人員與管理處有定期溝通及協調跟進；委員鄧財表示發現部份有毒鼠餌袋未有刺穿小孔吸引老鼠覓食，管理處回覆已責成清潔承辦商人員日後必須檢查妥當後才安排擺放鼠餌。

記錄

- 2021 年 11 月份雜物車數量 10 車共\$10,000
- 2021 年 12 月份雜物車數量 12 車共\$12,000
- 2022 年 1 月份雜物車數量 13 車共\$13,000
- 2022 年 2 月份雜物車數量 6 車共\$6,000
- 2022 年 3 月份雜物車數量 14 車共\$14,000
- 2022 年 4 月份雜物車數量 10 車共\$10,000
- 2022 年 5 月份雜物車數量 16 車共\$16,000

委員符國光詢問為何 5 月份雜物車數量較多，管理處回覆由於需要處理近期商戶棄置之發泡膠箱導致數量略為增加。委員符國光追問商戶棄置之垃圾是否需由清潔承辦商負責；管理處表示現時清潔合約包括清理屋苑單位家居垃圾及商舖日常垃圾，但不包括裝修廢料，日後會繼續留意每月雜物車數量及商戶發泡膠箱棄置情況，並會尋求食環署協助清理少量之發泡膠箱。

v) 維修項目：

記錄

2021 年 11 月份至 2022 年 5 月份維修工程

	完成工程項目	工程費用
1.	第 1 座地下位置更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$9,000.00
2.	第 3 座 8 樓 K 室外牆更換外牆煤氣直身喉管	\$5,389.00
3.	第 3、12 及 14 座更換天台 1 號食水加壓缸	\$42,600.00
4.	第 3 座地下位置更換 Ø4 吋污水紅坭喉	\$9,300.00
5.	第 4 座更換 2 號咸水泵	\$58,000.00
6.	第 6 座平台位置更換 Ø4 吋雨水紅坭喉	\$9,300.00
7.	第 6 座天台更換咸水缸 Ø3 吋及 Ø4 吋出水炮坭喉	\$24,000.00
8.	第 1-6 座更換 Ø6 吋地底沖廁水供水總喉	\$30,000.00
9.	第 7 座更換 1 號咸水泵	\$58,000.00
10.	第 7 座大修天台 2 號食水加壓泵	\$9,800.00
11.	第 8 座 8 樓 K 室外牆更換外牆煤氣直身喉管	\$5,242.00
12.	第 8 座大修天台 2 號食水加壓泵	\$9,800.00
13.	第 11 座地下位置更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$9,000.00
14.	第 11 座地下位置更換 Ø6 吋地底污水 D.I. 喉	\$9,200.00

15.	第 12 座更換 2 號咸水泵	\$58,000.00
16.	第 14 座大修天台 2 號食水加壓泵	\$9,800.00
17.	第 14 座更換 2 號咸水泵	\$58,000.00
18.	第 14 座更換 2 號及 17 座更換 1 號及 2 號食水加壓缸	\$42,600.00
19.	第 15 座更換 2 號咸水泵	\$58,000.00
20.	第 17 座地下垃圾房維修垃圾槽	\$8,500.00

vi) 其他事項：

2021 年 11 月份屋苑上落客貨區收入：	\$22,450.00
2021 年 12 月份屋苑上落客貨區收入：	\$19,200.00
2022 年 1 月份屋苑上落客貨區收入：	\$25,200.00
2022 年 2 月份屋苑上落客貨區收入：	\$11,650.00
2022 年 3 月份屋苑上落客貨區收入：	\$15,050.00
2022 年 4 月份屋苑上落客貨區收入：	\$21,600.00
2022 年 5 月份屋苑上落客貨區收入：	\$22,050.00

vii) 管理費追收資料：

2022 年 5 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 20/5/2022)

類別	單位數目	金額
住宅	67	\$196,970
車場	15	\$22,043
商舖	2	\$7,202

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/5/2022)

類別	2022 年 5 月份 入稟個案	金額	截至 2022 年 5 月底 入稟追討管理費餘額/個案	5 月份收回 管理費金額/個案
住宅	1	\$6,114.40	\$216,021.00/64	\$6,114.40/1
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			

- 司庫高義來發現屋苑多處公眾地方有人亂棄煙頭，尤其於第 15 座對出康體設施位  
置；委員符國光表示有個別單位業戶經常在保安控制室內逗留；司庫高義來提出清潔  
工人夏季在戶外工作容易出汗，要求清潔承辦商提供更多制服讓工人在需要時能夠替  
換，管理處會跟進上述事宜。 管理公司
- 副主席李志強表示近日煤氣公司派員到單位進行檢查後，個別業戶收到維修外牆煤氣  
喉管通知書，由於喉管位於外牆，很多業戶均不明白為何單位業主須負上維修責任；  
管理處回覆供應煤氣多於壹個單位的喉管屬公眾喉管（俗稱“直身喉”），由屋苑負  
責維修；而輸送煤氣至單一住宅單位的喉管（俗稱“橫身喉”），由於屬該單位的專  
用喉管，故須由該單位業主負責維修。 記錄

viii) 財務匯報 記錄

- 管理處報告屋苑自 2019 年 4 月增加 10%管理處後，已超過 3 年未再作出調整。
- 截至 2022 年 2 月 28 日，大廈可用金額剩餘\$3,299,561.13。
- 2020 年全年結算：盈餘\$419,720.12。
- 2021 年全年結算：赤字\$1,312,465.59，平均每月赤字達\$110,000。
- 有關 2022 年財政預算案：
- 若維持現時管理費不變，每月赤字預計將會達到 27 萬元

- 若增加 8%管理費，每月赤字預計約 1 萬元
- 若增加 10%管理費，每月盈餘預計約 4 萬元
- 若增加 12%管理費，每月盈餘預計約 11 萬元

由於 2022 年度財政預算將由 7 月份開始，管理處希望各委員參考上述數據後，待下次業主周年大會時商討及議決增加 2022 年財政年度管理費的幅度，避免大廈財政每月陷於赤字狀態。

## 五、工作小組匯報

司庫高義來報告曾與管理公司商討未來兩年增加管理費事宜，並指出由於屋苑樓齡已接近 25 年，多項公眾設施需計劃維修，必須未雨綢繆，希望其他委員能理解及同意未來兩年增加 10%管理費，有關事項將於下次管理委員會會議時進行商討及議決後，再提交業主大會決定。

記錄

## 六、其他事項

- 委員羅惠屏表示較早時間其家人駕駛外來車輛進入 B 區車場時，車閘崗位保安員只詢問是否停泊短時間後便予以放行，並未發給「車輛入邨上落証」以計算入場停泊時間，令屋苑可能損失上落客貨車位超時停泊的收入；管理處將會根據委員羅惠屏提供的日期及時間展開調查，若查明有保安員失職會作出紀律處分。
- 委員鄧財表示於 5 月 26 日發現 1 部張貼已報失泊車証的 A 區車輛，停泊在 B 區上落客貨車位，在通知保安人員跟進期間，車主出現把車輛駛走。此外，於 5 月 31 日亦目睹 1 部張貼管理公司的其他屋苑泊車証車輛進入車場，車閘保安員發給「車輛入邨上落証」予司機時，該司機向保安員表示為何是次入場需要取証，足以顯示較早時間保安人員曾經未有按照既定程序向有關車輛發出入邨上落証。他建議在印製 2023 年屋苑業主車位泊車証時，改變設計模式，讓車閘保安員更容易辨識本苑車位業戶之車輛，有關事項將於下次會議時再作詳細討論。

管理公司

管理公司

下次管委會會議日期待定。

會議於晚上 10:30 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