



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 第八次會議紀錄

日期：2022年11月3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)

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)

吳曉聰 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：李志強 先生 (副主席)

鄭偉民 先生 (委員)

記錄：吳秉義

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

一、通過第七次會議紀錄

- 主席馮國泉表示為了令會議更順暢地進行，呼籲各出席委員按照議程的內容進行討論，如有議程以外的問題應留待「其他事項」時發表或提問。
- 委員鄧財對此表示反對，質疑為何不可發問要等待在「其他事項」時才可發表；主席馮國泉澄清此舉是希望令會議進行得更順暢。其他出席委員建議委員鄧財可以反對通過第七次會議紀錄，並在其他事項提出發問。委員鄧財反對主席及其他委員的建議，強調若會議舉行期間有委員離開，導致人數不足情況時，未到議程「其他事項」時會議因法定人數不足而完結，對上次會議有問題將無法討論。

經各委員商議後，由司庫高義來動議，沒有其他委員和議，以舉手投票形式通過第七次會議紀錄，有關投票結果如下：

記錄

贊成	馮國泉、高義來
反對	鄧財

棄權：盧麗英、林榮和、崔健文、符國光、羅惠屏

未出席：黃寶通、吳曉聰

根據以上投票結果，出席委員共有 3 人作出投票，其中兩位贊成，一位反對，通過第七次會議紀錄。

（委員黃寶通及吳曉聰於 20:45 出席）

- 在議決期間曾經出現爭拗，會議一度暫停約 10 分鐘；並於 21:00 重新開會；主席馮國泉表示剛有兩名委員到場，建議重新投票；委員鄧財提出反對；管理處表示是否重新進行投票由出席委員討論後決定，經商議後上述事項投票結果維持不變。

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於 2022 年 8 月 10 日在東方日報登報進行招標，保安合約有 5 份回標、清潔合約有 3 份回標、閉路電視、公共天線及保安系統合約有 3 份回標、園藝服務合約有 2 份回標、核數合約沒有收到回標及屋苑常年法律顧問合約有 1 份回標。保安及清潔合約將會沿用過往的做法，留待業主週年大會時商討及議決。閉路電視、公共天線及保安系統合約由出席委員選擇；現時保養商為 Ec InfoTech Limited，每月服務費\$3,100.00 / 每年\$37,200.00；委員吳曉聰詢問現有保養商有否加價？管理處回覆每月加價 210 元，現時 3 份回標以正誠保安服務有限公司之回標報價最低。
- 委員鄧財表示最近電視接收訊號常有黑屏情況；有委員表示在 2022 年 10 月 22 日發現有不知名人士在沒有穿著制服及佩戴工作證的情況下，到其樓層進行拉線工程，懷疑因此導致電視出現黑屏情況；管理處回覆經了解後知悉當日到該座是香港寬頻職員，由於 9 樓住戶申請該公司服務需於 16 樓至 9 樓每層的電話房進行拉線工程；主席馮國泉表示應安排保安員陪同有關承辦商職員實地了解；委員鄧財表示留意到各樓層垃圾房及電話房用一條通匙便可以全部打開，須注意及杜絕有人匿藏於公眾設施房；管理處回覆若承辦商工人攜帶太多鎖匙會妨礙日常工作。此外，亦已在地下各公眾掣房門外加裝門牛裝置；主席馮國泉表示委員黃寶通在第六屆管理委員會擔任主席時，已落實有關改善措施。
- 委員吳曉聰詢問若由新承辦商負責保養內容是否有改變；管理處回覆承辦商將會提供改善建議；委員羅惠屏憂慮三間承辦商的個別組件更換費用差距大，管理處回覆除緊急工程外，一般更換零件會再索取報價比較後再作決定。

管理公司

經各委員商議後，由主席馮國泉動議，以舉手投票形式議決選擇閉路電視、公共天線及保安系統合約承辦商，有關投票結果如下：

承辦商	項目 閉路電視、公共天線及保安系統	贊成委員
1. 正誠保安服務有限公司	HK\$34,800.00(每年) 標書計錯每年 HK\$38,400.00 (每月\$2,900.00) 兩年合計: HK\$69,600.00	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、符國光、吳曉聰、鄧財、羅惠屏
2. Ec InfoTech Limited	HK\$39,720.00(每年) (每月\$3,310.00) 兩年合計: HK\$79,440.00	無
3. Pexcon Technology And Consultancy Ltd.	HK\$70,800.00(每年) (每月\$5,900.00) 兩年合計: HK\$141,600.00	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1.正誠保安服務有限公司承接本苑閉路電視、公共天線及保安系統合約，為期兩年，合約總額為\$69,600.00，每月為\$2,900.00。

- 管理處表示園藝保養合約只有兩間承辦商回標，其中嘉誠設施管理有限公司並無承辦一個或以上擁有不少於 2000 個住宅單位之屋苑經驗，而回標時亦只提供第 5,6,7,14 和 15 頁數，其他頁數未有交回。管理公司
- 主席馮國泉提議再次邀請其他合資格承辦商投標，並向現時承辦商續短期合約；管理處會負責跟進。

經各委員商議後，由主席馮國泉動議及委員符國光和議，以舉手投票形式議決園藝保養合約再次邀請合資格承辦商投標，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、盧麗英、高義來、黃寶通、符國光、吳曉聰、羅惠屏
反對	無

棄權：林榮和、崔健文、鄧財

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成園藝保養合約由管理處邀請合資格承辦商投標。

- 委員表示第 18 座對出向櫻桃街有幾棵樹向外傾斜要求盡早處理，另外詢問可否在邀請合資格承辦商投標時，將修樹項目包含在標書內容中；管理處回覆保養合約及修樹工作報價屬兩種不同性質項目，難以合併於同一合約。
- 管理處表示核數師審核服務沒有收到回標，將會安排邀請合資格承辦商投標，至於屋苑常年法律顧問合約只收到 1 份回標，但並非由律師行回標，只由設施管理公司代為落標，回標文件亦未有律師行印章，各委員商議後一致決定屋苑常年法律顧問

合約邀請承辦商投標。管理處建議與保安、清潔及園藝服務現有承辦商延續三個月的短期合約至 2023 年 2 月底，避免合約期出現真空，各出席委員並無其他意見。

ii) 管理費加幅(管委會商議後提交業主大會議決)

- 管理處表示有關管理費建議加幅，以 2022 年 7 月至 2023 年 6 月的財政預算支出比較如下：

管理處增幅	+ 8%	+ 10%	+ 12%
每月	約 1 萬元赤字	約 4 萬元盈餘	約 10 萬元盈餘

委員羅惠屏詢問管理處會否向各業主解釋增加管理費原因及是否已盡力節流；主席馮國泉表示過往有張貼通告解釋管理費加幅原因，今次可以參考過往張貼通告解釋；管理處回覆在屋苑開源節流方面包括安裝太陽能板及 LED 照明省電裝置等，但法定最低工資及電費將會上調及通脹因素等將加大屋苑支出，故此上調管理費無可避免，而管理處會再研究其他開源及節流可行方案。

- 各委員建議不同管理費加幅提交業主大會議決，委員崔健文建議加幅 10%及 12%、有委員建議加幅 5%及 8%、主席馮國泉建議加幅 8%、10%及 12%，委員吳曉聰建議加幅 5%、8%、10%及 12%。

經各委員商議後，由委員符國光動議及由主席馮國泉和議，以舉手投票形式議決管理費加幅選擇，有關投票結果如下：

管理費加幅選項	贊成委員
10%及 12%	盧麗英、高義來、崔健文、羅惠屏
5%及 8%	林榮和、符國光、吳曉聰
8%、10%及 12%	馮國泉
5%、8%、10%及 12%	黃寶通、鄧財

棄權：無

根據以上投票結果，各出席委員以多數票贊成將管理費加幅 10%及 12%予業主大會議決。

iii) 業主大會日期及議程

- 管理處表示業主大會議程項目主要是保安合約、清潔合約、核數師審核服務及管理費加幅；委員吳曉聰建議園藝保養合約亦加入業主大會議程中，各委員並無意見；委員羅惠屏詢問編制各項合約價格分析文件時須註明哪間是現有承辦商；管理處回覆園藝保養合約項目將會加入業主大會議程內，現有合約價亦有註明現有承辦商名稱方便業主選擇。
- 主席馮國泉提議舉行業主週年大會日期安排在 2023 年 1 月 14 日或 15 日舉行，時間由下午 4 時正開始；有委員則建議在 2023 年 1 月 7 日或 8 日。

管理公司

經各委員商議後，以舉手投票形式議決舉行業主週年大會日期，有關投票結果如下：

日期選項	贊成委員
2023 年 1 月 7 日	崔健文
2023 年 1 月 8 日	馮國泉、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、吳曉聰、羅惠屏
2023 年 1 月 14 日	無
2023 年 1 月 15 日	盧麗英

棄權：鄧財

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成在 2023 年 1 月 8 日下午 4 時正舉行業主週年大會。

- 委員崔健文建議選擇另外一個日子作為後備日期，避免 2023 年 1 月 8 日之業主週年大會因法定出席人數不足而流會。

記錄

經各委員商議後，以舉手投票形式議決次選舉行業主週年大會日期，有關投票結果如下：

選項	贊成委員
2023 年 2 月 12 日	馮國泉、高義來、崔健文、林榮和、吳曉聰、鄧財羅惠屏
2023 年 2 月 18 日	盧麗英、黃寶通、符國光

棄權：無

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成次選業主週年大會日期在 2023 年 2 月 12 日下午 4 時正舉行。

三、追認事項

管理處表示屋苑下列項目早前經由問卷形式提交委員選擇，並須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) 第 3 座大修 1 號食水上水泵工程	共 8 名委員選擇「佳達維修服務有限公司」
ii) 更換第 4 座 1 號、第 13 座 2 號及第 15 座 2 號食水加壓缸工程	共 10 名委員選擇「明輝水電渠務工程公司」(已完工)
iii) 第 11 座更換緊急發電機散熱水箱工程	共 11 名委員選擇「其士(機電工程)有限公司」
iv) 更換第 7 座地下外圍涼亭上蓋生樟木頂工程	共 10 名委員選擇「易利建築裝飾工程有限公司」更換物料已送抵，但因天雨關係尚未施工
v) 消防年檢後維修／更換工程	共 11 名委員選擇「華豐工程(服務)有限公司」

- 有委員表示承辦商佳達維修服務有限公司，過往沒有參與屋苑的維修工程及印象一般，要求管理處跟進工程質素。

管理公司

- 委員鄧財詢問有關食水加壓缸容量由 750 公升轉為 500 公升，是否經由各委員在管委會會議中決定；管理處表示在工程小組會議曾經討論有關事項，而且轉用 500 公升食水加壓缸亦足夠給予最高 5 層單位住戶使用及價錢較便宜，管理處稍後會提供有關的管委會會議記錄供委員鄧財參考。

四、管理處工作及財務匯報

- i) 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

記錄

- ii) 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，駐場技工已陸續在各座外牆喉管安裝鼠檔，防止老鼠沿喉管與牆身空隙爬上單位。食環署人員協助混合新藥捉老鼠，並安排流動教育車到場教育住戶防治鼠患方法及派發實用小冊子予商戶參考。

記錄

- 2022 年 9 月份雜物車數量 13 車共\$13,000

2022 年 10 月份雜物車數量 13 車共\$13,000

- 2022 年 9 月份捕獲老鼠數量：A 區 26 隻、B 區 34 隻

2022 年 10 月份捕獲老鼠數量：A 區 37 隻、B 區 51 隻

iii) 委員羅惠屏詢問如何處理商戶垃圾及雜物車數量每月偏高; 委員鄧財查詢裝修單位將廢料棄置在雜物站內; 管理處回覆屋苑每月平均需要 11 至 12 輛雜物車到場處理住戶細件棄置傢俱雜物, 裝修單位建築廢料及雜物則由單位業戶自行處理, 商戶如菜檔及超市等須自行清理發泡膠箱等。

記錄

iv) 管理處表示在標書內容會加入新條文「僱主並不一定將此工程/服務合約判予最低回標價之標書, 而將依據投標總金額及過去的工作表現等, 作採納的決定, 並保留最後決定權」。根據物業管理業監管局《代客戶進行採購服務及防止圍標》守則, 如價值超過 1 萬元須進行招標程序, 回標須用投標箱及由三名委員開箱; 另建議在標書內列明不提供酬金、反圍標及不合謀條款。承辦商回標後須由管委會評審小組給予評分, 評標準則如招標總金額、過往承辦商與法團往來、過往同類工程表現及對整體系統的認識等, 管委會 12 名委員都可以做評審小組的成員給予評分。

v) 維修項目:

記錄

2022 年 9 月份至 2022 年 10 月份維修工程

完成工程項目	工程費用
1. 第 9 座與 10 座之間有蓋行人通道更換雨水槽及三文治板 (更換雨水槽長約 23 米, 更換三文治板面積約 45 平方米)	\$47,750.00
2. 第 1 座更換 2 號咸水上水泵	\$58,000.00
3. 第 13 座與 14 座之間有蓋行人通道更換雨水槽及三文治板 (更換雨水槽長約 23 米, 更換三文治板面積約 45 平方米)	\$47,750.00
4. 第 9 座正門位置有蓋行人通道更換雨水槽及三文治板 (更換雨水槽長約 13 米, 更換三文治板面積約 23.5 平方米)	\$25,925.00
5. 第 13 座地下垃圾房對出重鋪百歲磚路面, 面積約 70 平方呎 及加裝地台去水位	\$7,500.00
6. 第 8 座地下對出外圍牆維修紙皮石	\$4,000.00
7. 第 6 座更換 2 號咸水上水泵	\$58,000.00
8. 第 14 座及 18 座地下更換咸水泵房門	\$17,600.00
9. 第 9 座地下位置更換 Ø4 吋污水紅坭喉	\$9,300.00
10. 第 11 座平台位置更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$9,000.00

vi) 財務匯報

管理處報告屋苑收支方面:

- 7/2021-6/2022 財政年度赤字為\$209,631.62
(平均每月赤字約為\$17,500.00)
- 7/2022 屋苑收支結算: \$148,987.88(赤字)
- 8/2022 屋苑收支結算: \$334,496.77(盈餘)
- 9/2022 屋苑收支結算: \$89,685.02(赤字)

截至 9/2022 大廈剩餘可用金額\$3,886,495.13

vii) 其他事項：

- 2022 年 9 月份屋苑上落客貨區收入：\$24,800.00
- 2022 年 10 月份屋苑上落客貨區收入：\$21,450.00

viii) 管理費追收資料：

2022 年 10 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 20/10/2022)

類別	單位數目	金額
住宅	71	194,342
車場	18	25,662
商舖	0	\$0

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/10/2022)

類別	2022 年 10 月份 入稟個案	金額	截至 2022 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	3	13,126.80	\$244,963.30/70	\$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			

(委員吳曉聰及符國光分別於 22:36 及 22:38 離席)

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

- 由於政府宣佈計劃在 2035 年或之前停止新登記燃油私家車，包括混合動力車，故陸續收到車位業戶有關屋苑停車場會否安裝電能車充電裝置的查詢，管理處已向中電了解及知悉現有掣櫃能否應付有關裝置所需，而無須支付工程費用，若有進一步資料將會在工程小組會議中再作討論。
- 委員鄧財要求更改第七次會議記錄中第一項內容，將「為何沒有保安人員巡邏」字眼修訂為巡樓；管理處會作出跟進。

下次管委會會議日期待定。

會議於晚上 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