



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 第九次會議紀錄

日期：2023年3月17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)

盧麗英 女士 (秘書)

高義來 先生 (司庫)

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)

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)

黃玲 女士 (高級管業主任)

吳超偉 先生 (維修主任)

警衛國際有限公司

周靜雯 小姐

吳瀚賢 先生

哉絲 女士

葉國輝 先生

偉柏環境服務有限公司

陳國光 先生

陳香君 女士

萬成園藝有限公司

黃培笙 先生

黃德成 先生

黃德興 先生

缺席：李志強 先生 (副主席)

林榮和 先生 (委員)

吳曉聰 先生 (委員)

羅惠屏 女士 (委員)

列席

霍先生

記錄：黃玲

開始時出席委員：馮國泉、盧麗英、高義來、黃寶通、崔健文、符國光、鄺偉民、鄧財

一、會見保安、清潔及園藝承辦商

i) 會見保安承辦商

- 委員符國光曾於2月至3月間夜晚發現有車輛泊於上落客貨區至早上，詢問夜晚當值保安員對停泊上落客貨車位之車輛處理情況？仍有車輛使用2022年停車證進出車場；發現A區車閘日間當值保安員經常將閘巴豎起及有進入之車輛沒有打卡；有業戶反映於第18座附近之更亭經常沒有保安員當值，要求保安公司作出解釋 保安公司
- 秘書高義來表示夜晚涼亭有青少年聚集，發出噪音及遺下啤酒罐、煙頭等垃圾，保安員巡邏時發現需呈報控制室及作出勸諭
- 主席馮國泉表示發現有住戶餵飼白鴿，保安員如有發現應作出勸諭，保安公司應督促員工注意紀律，亦有見保安員「睇手機」而漠視住戶
- 委員鄧財提醒保安公司如車閘保安員將閘巴豎起，行人途經會易生危險，故如無車輛進出時，必須將閘巴落下
- 委員崔健文表示過往日、夜更保安員欠缺人手甚為嚴重，保安公司需對新人職之保安員加強培訓，如發現外來人士「踩單車」需立即作出制止
- 保安及清潔召集人黃寶通作出總結，保安公司需呈交有關報告：
 1. 夜更保安員處理車輛泊過夜處理程序
 2. 當值保安崗位表
 3. 保安公司服務承諾
 4. 增值服務
 5. 員工紀律培訓
 6. 處理緊急事件程序

ii) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示食環署早前曾因鼠患問題巡查屋苑公眾地方，惟近期發現多處屋苑公眾地方沒有放置鼠餌，原因有業戶反映有毒鼠餌會導致雀鳥死亡，故其取走鼠餌，委員鄧財建議報警處理 清潔公司
- 清潔公司匯報現時屋苑鼠患問題已有改善，3月份截至現在全苑捕捉老鼠有十多隻
- 主席馮國泉反映於B區大垃圾站經常發現有660L垃圾桶沒有蓋好，容易招惹蟲鼠，要求清潔公司改善，清潔公司陳先生表示日後如發現有清潔員工使用660L垃圾桶沒有蓋好，可每次扣款\$100，以作懲罰
- 近麥當勞後面，商舖「菜檔」存放甚多發泡膠箱及9座男廁後巷商舖超市放置之垃圾，應儘快督促有關商舖清理
- 清潔公司陳先生表示早前曾使用吹風機清理花槽位枯萎樹葉，惟發出噪音引致住戶投訴，現已暫停使用

iii) 會見園藝承辦商

- 園藝公司「萬成」黃先生匯報自本年3月1日起接手本苑園藝保養，已作初步場地視察，會安排於颱風前進行樹木修剪移除工程，並建議懷疑危險之樹木應由樹藝師對樹木先作風險評估健康狀況 園藝公司
- 呈交屋苑園藝改善方案，建議部份花園位先逐步補種植物及增加泥土，與會委員同意園藝公司作出報價
- 園藝公司會安排員工清理花園垃圾
- 委員鄧財表示籃球場及羽毛球場之樹木長得高大及甚為茂盛，以至遮擋燈光，要求園藝公司修剪樹枝

二、 通過第八次會議紀錄

經各委員商議後，由委員符國光動議，委員崔健文和議，以舉手投票形式通過第八次會議紀錄

贊成	馮國泉、盧麗英、高義來、黃寶通、崔健文、符國光、鄧財
反對	無

棄權：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第八次會議紀錄。

三、 商討及議決事項

- i) 保養及服務合約招標：消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸、保險合約、第9座發電機更換散熱水箱及第7座發電機更換自動電壓調節器(AVR)工程 管理公司

管理公司匯報消防系統、發電機、水泵系統、清洗水缸、保險服務合約將於本年5月31日到期，而對講機及公共天線保養合約由於「正誠」中標後因人手問題不承接合約，現時仍然依照舊合約服務費\$3,100以短約續約至5月31日，委員符國光表示由於是次對講機及公共天線承辦商「正誠」於中標後未能承接合約，建議以後所有招標書內容應加入罰則條款，如往後連續兩次招標均不可以再落標，管理公司分區經理張先生表示經邀標之合約管委會可將其列入「黑名單」及不獲邀請報價。

委員崔健文表示根據上次招標結果第二標承辦商為「EC Infotech Limited」每月合約費用為\$3,310，經商議後，各出席委員以舉手投票方式決定「EC Infotech Limited」繼續承接屋苑對講機及公共天線保養合約，有關投票結果如下：

贊成 (合約由第二標承接)	馮國泉、盧麗英、黃寶通、崔健文、符國光、鄭偉民
反對 (合約重新招標)	高義來、鄧財

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過「EC Infotech Limited」承辦屋苑對講機及公共天線合約，合約期由2023年6月1日至2025年5月31日(為期兩年)，每月服務費為\$3,310.00。

委員鄭偉民提出由於政府宣佈「香港有線電視有限公司」會停止運作，現時屋苑仍有住戶使用有線系統，管理公司表示會同「EC」磋商逐步安排協助住戶轉回大廈天線系統。

而其他合約於2023年5月31日到期則繼續依照招標程序邀請各合約承辦商進行報價。

- ii) 住戶參加中電「慳電任務 - 炎夏慳住賞」慳電計劃

管理處維修主任吳先生匯報由於「中電」已完成為本苑住宅單位更換智能電錶，故本苑居民被「中電」邀請參加「慳電任務 - 炎夏慳住賞」慳電計劃，中電會以講座及路演方式向住戶推行慳電活動，住戶可憑慳電任務賺取積分換領獎賞，經各委員商議後，各出席委員以舉手投票方式決定參加「慳電任務 - 炎夏慳住賞」慳電計劃，有關投票結果如下：

贊成	馮國泉、盧麗英、高義來、黃寶通、崔健文、符國光、鄺偉民
反對	無

棄權：鄧財

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成通過參加中電「慳電任務 - 炎夏慳住賞」慳電計劃。

四、商討停車場車位內安裝獨立電動車充電器可行性

管理處維修主任吳先生匯報有自薦承辦商「基石」工程部已到本苑進行實地環境視察，完成視察後於4月尾前會提供一份詳細安裝電動車充電裝置可行性建議書，屆時會再邀請其講解。

管理處

五、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) 訂購農曆新年年花	共 9 名委員選擇「萬成園藝有限公司」，費用：\$20,600.00
ii) B 區大垃圾站更換捲閘馬達	共 8 名委員選擇「永明工程公司」，費用：\$42,000.00
iii) 法團常年法律顧問	共 8 名委員選擇「梁鄧蔡律師事務所」一年服務費：\$13,000.00
iv) 反對水務署在總入水喉安裝流量錶工程	共 9 名委員反對水務署於屋苑總水錶位安裝流量錶工程

(委員鄺偉民於 22:23 離席)

四、管理處工作及財務匯報

i) 保安項目方面，安排保安員工培訓課程：訪客登記

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2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，2月中管理處聯同食環署巡視B區大垃圾站，並於渠口放置鼠藥及排骨渠去水位加裝鐵網

記錄

- 雜物車

2022 年 11 月份雜物車數量 14 車共\$14,000

2022 年 12 月份雜物車數量 14 車共\$14,000

2023 年 1 月份雜物車數量 13 車共\$13,000

2023 年 2 月份雜物車數量 12 車共\$12,000

- 捕獲老鼠數量

2022 年 11 月份捕獲老鼠數量：A 區 42 隻、B 區 53 隻

2022 年 12 月份捕獲老鼠數量：A 區 31 隻、B 區 42 隻

2023 年 1 月份捕獲老鼠數量：A 區 32 隻、B 區 35 隻

2023 年 2 月份捕獲老鼠數量：A 區 19 隻、B 區 27 隻

iii) 維修項目：

2022 年 11 月份至 2023 年 2 月份維修工程

	<u>完成工程項目</u>	<u>工程費用</u>
1.	第 3 座大修 1 號食水上水泵	\$35,000.00
2.	第 8 座天台更換咸水缸出水 Ø3 吋及 Ø4 過牆炮坭喉	\$24,000.00
3.	第 7 座地下對出更換涼亭生樟木頂	\$38,400.00
4.	第 13 座天台更換咸水缸出水 Ø3 吋及 Ø4 吋過牆炮坭喉	\$24,000.00
5.	B 區總沖廁水供水主喉更換 Ø8 吋止回閥	\$9,800.00
6.	全苑消防年檢後維修／更換工程	\$45,200.00
7.	第 11 座更換發電機組散熱水箱	\$45,000.00
8.	B 區大垃圾站更換捲閘馬達	\$42,000.00
9.	幼稚園至第 18 座之間更換有蓋行人通道 雨水槽約 72 米及更換三文治板約 146 平方米	\$152,300.00
10.	第 3 座更換 1 號咸水上水泵	\$58,000.00
11.	第 5 座更換 2 號咸水上水泵	\$58,000.00

iv) 財務匯報

管理處報告屋苑收支方面：

- 7/2022-1/2023 赤字為\$1,164,177.42
(平均每月赤字約為\$97,015)
- 10/2022 屋苑收支結算：\$41,788.60 盈餘
- 11/2022 屋苑收支結算：(\$158,196.26) 赤字
- 12/2022 屋苑收支結算：(\$603,872.72) 赤字
- 1/2023 屋苑收支結算：(\$539,720.91) 赤字
- 截至 1/2023 大廈剩餘可用金額\$2,619,624.63

管理處總結由新財政年度(7/2022-6/2023)即 7/2022 起至 1/2023 平均每月赤字約為 \$100,000.00，因其中包括保安承辦商每月缺勤被扣款而減少保安費用支出，但自今年 3 月份起，保安服務費每月加價約\$100,000.00，清潔服務費每月加價約\$30,000.00，同時管理處亦接獲清潔承辦商「偉柏」通知雜物車由接手本苑清潔服務開始每車\$1,000 已維持多年未有調費，由 3 月份起加至每車\$1,200.00，委員鄧財詢問屋苑財政年度為 7/2022 至 6/2023，而管理處報告屋苑收支為 7/2022 至 1/2023，管理處楊經理解釋為現時匯報為財政年度截至 2023 年 1 月份收支狀況，而財政年度 7/2022 至 6/2023 為預算支出，並非實際支出。

v) 其他事項：

- 2022 年 11 月份屋苑上落客貨區收入：\$21,450.00
- 2022 年 12 月份屋苑上落客貨區收入：\$16,900.00
- 2023 年 1 月份屋苑上落客貨區收入：\$18,950.00
- 2023 年 2 月份屋苑上落客貨區收入：\$12,050.00

記錄

vi) 管理費追收資料：

2023 年 2 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 20/2/2023)

類別	單位數目	金額
住宅	66	\$175,443
車場	8	\$12,173
商舖	1	\$3,772

入稟小額錢債審裁處資料(截至 28/2/2023)

類別	截至 2023 年 2 月底 入稟追討管理費餘額/個案	2 月份收回 管理費金額/個案
住宅	\$261,882.30/73	\$7,155.80/1
車場	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	\$0/0	\$0/0
釘契	2 個單位及 1 個車位	

委員鄧財詢問入稟小額錢債欠款狀況，管理處黃小姐解釋車位欠交已釘契，已有銀行查詢欠款金額，其餘兩個單位因長期欠交已釘契。

五、工作小組匯報

- 財務及康樂小組匯報

召集人符國光要求管理處向區議會查詢申請撥款為屋苑居民舉辦一天旅行團活動，日期待定。

- 保安及清潔小組匯報

召集人黃寶通要求管理處將上落客貨區車位管理守則交由保安公司嚴厲執行。

管理公司

六、其他事項

- 管理處匯報 2023 仍未辦理更換泊車證數量，A 區 32 個，B 區 35 個，管理處會繼續跟進催促車主更換。
- 管理處維修主任吳先生匯報為加強開源節流，已於 B 區兒童遊樂場改裝兩套 200W LED 高柱射燈以取代現時 1000W 氣膽，但有住戶反應光線太強，管理處會繼續跟進。
- 主席馮國泉要求管理處將清洗水缸前後相片上載屋苑社交媒體供業戶查看。

管理公司

下次管委會會議日期待定。

會議於晚上 10:40 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