



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 第十一次會議紀錄

日期：2023年9月14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)

吳曉聰 先生 (委員)

鄭偉民 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)

黃玲 女士 (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

哉絲 女士

缺席：符國光 先生 (委員)

記錄：黃玲

開始時出席委員：馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、吳曉聰、鄺偉民
鄧財、羅惠屏

記錄

一、 會見保安、清潔服務承辦商

i) 會見保安承辦商

- 委員羅惠屏反映早前送外賣人士於屋苑內行人路踏單車情況已見有改善，唯近期於晚上 5-6 時發現情況又再發生，經「喝止」後，仍然繼續向前，且同時間有多架單車出現於屋苑行人路；
保安公司於晚上 7 時要安排加強人手巡邏路面；
於幼稚園放學時間，發現有家長停泊車輛於上落客貨區，不但沒有停車熄匙，且車輛內沒有司機，保安公司需加強巡邏及作出勸喻；
保安替更質素差，有替更保安員於當值睡覺被住戶上載社交媒體，建議保安公司以後不再聘用該類員工；
- 委員崔健文建議駐守「太興」附近更亭之保安員經常行出路面，可對違例踏單車人士立即作出制止；
- 委員鄧財表示如有停車沒有熄匙及車內沒有司機，建議可報警處理；
- 司庫高義來表示發現幼稚園放學時，經常有嬰兒手推車停泊行人路阻礙業戶出入。保安公司負責人戚先生匯報缺勤情況：7 月份 32 更，8 月份 4 更，9 月至今有 5 更，現時保安缺勤情況已顯著下降；並表示根據現時保安合約及因疫情關係，每月均會因保安缺勤而依照合約條款被扣款，對公司財政上構成壓力，提出希望各委員體恤可否減低扣款？主席馮先生表示明白因疫情及極端天氣下會出現缺勤，但仍須依照合約條款扣款。

ii) 會見清潔承辦商

- 秘書盧麗英表示發現有三名清潔工於進行洗地工作時，其中兩名員工只顧說話，不但沒有進行清洗工作，更阻擾另一名清潔員工清洗工作，同時由於科文請假，而暫時頂替之科文對客態度欠禮貌；且現時公眾地方之清潔情況欠佳；
- 司庫高義來詢問清潔公司每座清潔員工之工作範圍，如每座對出花槽等，因發現有清潔工利用空餘時間收集紙皮，並發現於 A 區第五座平台有老鼠出沒，此外，提醒 A、B 區大型傢俬雜物站，於每次清走雜物後，需清理地面垃圾；
- 委員鄧財表示有住戶發現第 17 座清潔工於晚間時沒有清理後梯家居垃圾。清潔公司陳先生表示頂替之科文現時已離職，而清潔員工之人手編制為：早更人手 31 人(每更為 10 小時)，其中包括：科文 1 人、清潔樓層每座各 1 人，共 18 人、外圍人手 12 人；而第 17 座已更換夜更清潔員工。

有關垃圾徵費方面，清潔公司陳先生講解根據清潔商會對行業發出之運作模式分為兩種：按袋收費及按重收費，廚餘及傢俬均為雜物，而住戶家居垃圾袋方面，住戶自行可經授權之銷售站購買指定之垃圾袋，而現時屋苑使用之 240 公升及 660 公升之垃圾袋，則需向環保署申請購買此兩款特大垃圾袋，屆時實施收費時，建議由管理處先向環保署申請牌照，由於所有家居垃圾袋必須包妥，不可有任何破損才可交由食環署垃圾車運走，故此管理處建議日後收集家居垃圾，可考慮停用垃圾槽，以免造成垃圾袋於收集過程中弄致破損。

二、 通過第十次會議紀錄

記錄

經各委員商議後，由委員崔健文動議，委員高義來和議，以舉手投票形式通過第十次會議紀錄：

贊成	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、吳曉聰、鄧財、羅惠屏
反對	無

棄權：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第十次會議紀錄。

三、 商討及議決事項

(i) 撤去連續三次沒有出席管理委員會會議委員之職務及補選

記錄

於管委會第 10 次會議主席馮國泉提出有委員連續 3 次缺席管委會會議，會根據第 344 章《建築物管理條例》指出未得管理委員會同意而 3 次或多於 3 次連續沒有出席管理委員會會議須停任其職務。管理處即場派發第 8 屆管委會委員出席率資料，副主席李志強已連續 3 次沒有出席管理委員會會議，故是次會議撤去其委員及職務，而日後若有連續 3 次沒有出席管委會會議之委員，管理處亦不會再派發法團文件。而根據第 344 章《建築物管理條例》因停任委員使管委會出現空缺，可由管委會進行填補委員空缺，而副主席空缺可從管委會當中委任一名委員填補空缺，其任期會直至下一次法團業主大會。

經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

投票填補委員空缺

贊成	馮國泉、崔健文、羅惠屏
反對	盧麗英、高義來、黃寶通、吳曉聰、鄧財

棄權：林榮和、鄺偉民

根據以上投票結果，各出席委員以多數票反對填補委員空缺一名；

投票由管委會中補選副主席職位

贊成	馮國泉、高義來、黃寶通、崔健文、吳曉聰
反對	無

棄權：盧麗英、林榮和、鄺偉民、鄧財、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成由管委會中補選副主席空缺

主席馮國泉推薦委員崔健文擔任副主席職位，由於沒有其他委員再推薦及自薦，故崔健文直接當選為管委會副主席。

(ii) 消防年檢後維修／更換工程，大修食水上水泵、食水加壓泵及更換食水加壓缸工程合約

管理處

- 管理公司曾於維修小組匯報消防年檢後，發現有部份喉管及配件損蝕嚴重，而本苑消防滅火筒已使用 5 年，而消防入水掣及花灑入水掣亦需 4 年更換一次，已向 8 間承辦商發出報價邀請，有 4 間公司回標。

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	工程總金額	贊成委員
1. 東源工程服務有限公司	\$295,930	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、吳曉聰、鄧財、鄭偉民、羅惠屏
2. 華豐工程(服務)有限公司	\$330,400	無
3. 通力消防工程公司	\$374,580	無
4. 創益工程有限公司	\$521,450	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 東源工程服務有限公司承接本苑消防年檢後維修／更換工程，總額為\$295,930。

- 由於大修食水上水泵、食水加壓泵及更換食水加壓缸近期個別座數已開始進行有關工程，故此管理處有意安排有關合約為日後工程，以免影響供水系統正常運作，工程合約為期 2 年由 2023 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日止，合約期內每年大修食水上水泵、食水加壓泵及更換食水加壓缸不少於 2 台

經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

(一) 大修食水上水泵

投標承辦商	每台金額	贊成委員
1. 鴻栢工程公司	\$34,000.00	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、吳曉聰、鄧財、鄭偉民、羅惠屏
2. 東源工程服務有限公司	\$37,500.00	無
3. 佳達維修服務有限公司	\$39,000.00	無
4. 明輝水電渠務工程公司	\$48,000.00	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 鴻栢工程公司承接本苑大修食水上水泵，每台金額為\$34,000。

(二) 大修食水加壓泵

承辦商	每台金額	贊成委員
1. 鴻栢工程公司	\$13,000.00	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、吳曉聰、鄧財、鄭偉民、羅惠屏
2. 佳達維修服務有限公司	\$15,200.00	無
3. 東源工程服務有限公司	\$18,000.00	無
4. 明輝水電渠務工程公司	\$22,000.00	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 鴻栢工程公司承接本苑大修食水加壓泵，每台金額為\$13,000。

(三) 更換食水加壓缸

承辦商	每單金額	贊成委員
1. 鴻栢工程公司	\$15,000.00	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、崔健文、吳曉聰、鄧財、鄭偉民、羅惠屏
2. 明輝水電渠務工程公司	\$16,200.00	無
3. 東源工程服務有限公司	\$16,500.00	無
4. 佳達維修服務有限公司	\$24,500.00	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 鴻栢工程公司承接本苑更換食水加壓缸，每單金額為\$15,000。

司庫高義來表示由於上述 3 項工程合約均由鴻栢工程公司承接，建議管理處向該公司詢問有否有下調空間？管理公司會跟進有關事宜

(iv) 電動車充電裝置意見調查回收分析及會否進行招標

(委員吳曉聰於 22:03 離開、委員林榮和於 22:04 離開)

繼上次管委會商討後，管理處已向本苑車位業主發出 681 份「安裝電動車裝置」問卷，收到車位業主回覆問卷共 242 份，佔發出總數 35.5%，有關回覆結果詳情如下：

1. 請問是否贊成富榮花園停車場內安裝電動車充電裝置？
贊成有 197 份，佔回覆總數 81.4%
2. 未來更換車輛，請問您會否考慮購買電動車？
會考慮購買電動車有 155 份，佔回覆總數 64.1%
3. 你現在擁有電動車嗎？
現時擁有電動車有 25 份，佔回覆總數 10.3%
4. 如你擁有電動車，你是否想在自己的車位內充電？(無論月費計劃或政府資助計劃，車位業主須自行負責一切相關費用)
如擁有電動車，想在自己的車位內充電有 161 份，佔回覆總數 66.5%
5. 如富榮花園成功安裝電動車充電裝置，閣下會否考慮購買電動車？
如成功安裝電動車充電裝置，會考慮購買電動車有 158 份，佔回覆總數 65.3%

根據以上回覆作出以下結論：

就是次問卷調查所見，回覆問卷車位業主有 242 份，其中超過半數(81.4%)贊成於停車場內安裝電動車充電裝置，而現時回覆問卷屋苑車主有 10.3%擁有電動車，有 9.1%表示於未來不會購買電動車，此外，有 66.5%車位業主願意在自己車位內安裝充電及支付一切相關費用及有 65.3%車位業主表示會於成功安裝充電裝置後考慮購買電動車。司庫高義來表示由於是屆管委會將於幾個月後換屆，未能及時作出／完成任何決定，而且是屆管委會已盡努力作各方面資料搜集，故提議留待下一屆管委會再作商討；委員鄺偉民表示本苑車位有 681 個，而車位業主會考慮購買電動車只有 155 個，此數量不超過總車位之 25%；主席馮國泉表示收回問卷數量只佔總車位 35.5%，回覆問卷數量不到總數一半。

經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

贊成 繼續進行「安裝電動車充電裝置」流程	無
贊成 押後「安裝電動車充電裝置」工程	馮國泉、盧麗英、高義來、黃寶通、 崔健文、鄧財、鄺偉民、羅惠屏

已離席：吳曉聰、林榮和

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成押後「安裝電動車充電裝置」。

(iv) 麥當奴廣告燈箱合約

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(1 年死約及 1 年生約)，將於今年十二月底到期。

經出席委員商議後，各委員以舉手投票形式決定續約 2 年，有關投票結果如下：

贊成維持原價續約	馮國泉、盧麗英、崔健文、鄧財、羅惠屏
贊成加價	高義來、黃寶通、鄺偉民

已離席：吳曉聰、林榮和

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(1年死約及1年生約)。

(v) 2024 年度停車證式樣

管理處

(委員鄺偉民於 22:15 離開)

管理處報告 2023 年度停車證式樣為菱形，但發現車主張貼車證時一般將車證橫向張貼，故若依照舊款橫向設計，「CMG」位置於下方，車主於張貼時往往將下方放入車邊中，導致不能看到是否屬於本苑車場之車輛。

委員鄧財表示由於較多屋苑車証上印有「其士」，容易造成混淆，建議車証只印上「CMG」，管理處表示會先設計 2 種款式後供委員選擇，「CMG」及 A、B 區放在最上方，不再印「其士」，而下方則會預留較多空白位置，讓車主方便擺放。

(vi) 裝修申請搭棚期事宜

管理處

主席馮國泉表示發現有裝修單位於工程未進行時，已開始搭建棚架，導致路面需圍封，更有長達半年之久，管理處建議更改搭棚申請表，第一次申請限期為 28 天，之後每次續期需業主親身前往管理處申請及遞交「棚架安全證明書」，每次續期申請為 14 天，而管理處職員會於業主申請時詢問確實搭棚日期。

(vii) 垃圾徵費及相關事宜

記錄

管理處表示由於清潔公司已講解垃圾徵費，而環保署已安排外展隊於本月 20 日到本苑羽毛球場擺設攤位宣傳垃圾徵費計劃，故日後再作商討。

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：‘加強巡查冷氣機滴水事宜’

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，而清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油及蚊沙落渠口；而滅鼠工作：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

記錄

- 雜物車

2023 年 6 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

2023 年 7 月份雜物車數量 10 車共\$12,000

2023 年 8 月份雜物車數量 14 車共\$16,800

- 捕獲老鼠數量

2023 年 6 月份捕獲老鼠數量：A 區 15 隻、B 區 17 隻

2023 年 7 月份捕獲老鼠數量：A 區 14 隻、B 區 15 隻

2023 年 8 月份捕獲老鼠數量：A 區 11 隻、B 區 14 隻

iii) 維修項目：

記錄

2023 年 6 月份至 2023 年 8 月份維修工程

	完成工程項目	工程費用
1.	第 7 座發電機更換自動電壓調節器及第 9 座更換發電機散熱水箱	\$47,000.00
2.	第 12 座 7、10 樓及第 10 座 18 樓 A 至 D 室更換食水排骨銅喉連配件	\$13,500.00
3.	第 2 座地下 F 室更換 Ø4 吋污水紅銅喉	\$9,300.00
4.	A 車場 M 層車路更換 Ø6 吋雨水紅銅喉	\$9,000.00
5.	第 8 座 B、C 室更換 Ø6 吋污水紅銅喉	\$13,600.00
6.	第 2 座 1 樓更換 Ø50mm 煤氣主喉管	\$9,110.00

7. A 區大垃圾站維修外牆紙皮石	\$9,500.00
8. 第 6 座天台更換 A 鐵門連小五金	\$9,200.00
9. 第 7 座涼亭更換木樑環保木	\$5,500.00
10. B 區停車場 2 號梯 1 樓外牆維修紙皮石	\$5,200.00
11. 網球場拆除 1 支約 9 米高柱燈	\$7,000.00
12. 第 3 座天台咸水缸更換 Ø3 吋及 Ø4 吋過牆炮坭喉	\$24,000.00
13. 第 4 座天台咸水缸更換 Ø3 吋及 Ø4 吋過牆炮坭喉	\$24,000.00

iv) 財務匯報

記錄

管理處報告屋苑收支方面：

- 7/2022-6/2023 財政預算案
7/2022 至 6/2023 財政年度赤字為\$800,848.56
(平均每月赤字約為\$66,737)

由 3/2023 起調整管理費：

- 5/2023 屋苑收支結算：\$343,693.88 盈餘
- 6/2023 屋苑收支結算：\$286,167.18 盈餘
- 7/2023 屋苑收支結算：\$207,677.44 盈餘
- 截至 7/2023 大廈剩餘可用金額\$3,168,044.88

v) 其他事項：

記錄

- 2023 年 6 月份屋苑上落客貨區收入：\$24,100
- 2023 年 7 月份屋苑上落客貨區收入：\$26,100
- 2023 年 8 月份屋苑上落客貨區收入：\$22,950

vi) 管理費追收資料

2023 年 8 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 21/8/2023)

類別	單位數目	金額
住宅	61	\$187,175
車場	9	\$17,049
商舖	1	\$2,745

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/8/2023)

類別	2023 年 8 月份 入稟個案	金額	截至 2023 年 8 月底 入稟追討管理費餘額/個案	8 月份收回 管理費金額/個案
住宅	4	\$17,235.50	\$268,542.90/75	\$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			

六、其他事項

1. 司庫高義來詢問管理處跟進業戶於外牆違例安裝冷氣機及冷氣滴水處理方法？

管理處

- 管理處表示接獲投訴時會先派員查實滴水單位，然後會向該單位發出信件要求 14 天內作出維修，若仍未有改善，會將個案轉交食環署跟進，而每個投訴個案會於夏季結束後作結。
- 至於違例安裝冷氣機，管理處已向有關單位發出信件，並指出由於個別違例安裝冷氣機於單位裝修時搭建棚架，故可能未有及時發現，管理處會於住戶申請裝修時再次提醒住戶切勿違例安裝冷氣機。

2. 管理處匯報因颱風及黑下造成損壞如下：

颱風設施損壞報告：

- B 區車場 1 號梯地下木門被風吹倒、兩個單位外牆紙皮石剝落及拱起、有 32 組天台位置氣喉喉碼鬆脫，以上已向保險公司申報。
- 另有兩棵大樹倒下，已安排園藝清理，但其中近第 16 座有樹因被風連根拔起，造成百歲磚損壞，會再圍花圃及安排園藝公司種植較細小植物。
- 網球場有一枝燈柱因颱風‘蘇拉’時被強風吹倒，另外發現有另一枝燈柱底座亦生銹霉爛，有倒下危險，故已安排一併拆除，現已重新安裝支架改用 200W LED 射燈，是日作檢測照明，效果良好。

黑雨損壞報告：

- 黑雨期間有一座大樓突然停電，即安排承辦商於兩小時內急修後恢復正常供電，另外有一座天台因積水造成水浸，經清理渠口後，去水正常。
3. 管理處報告已巡視屋苑個別樓層水錶房內供水喉管，發現共有 74 組俗稱排骨喉管及配件呈老化出現滲漏，因此會逐步更換排骨銅喉避免因爆水管而損壞其他設施。
4. 管理處表示水務署已於 17/8/2023 晚上 11 時至 18/8/2023 早上 7 時期間於本苑 A、B 區總食水及消防水入水位置加裝 4 個流量錶，用作監察本苑用水數據。
5. 司庫高義來報告本苑現時定期資金 6 個月利率為 4.1 厘。

下次管委會會議日期待定。

會議於晚上 10:45 結束

管理處



富榮花園業主立案法團
第八屆管理委員會
主席 馮國泉