



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 第十三次會議紀錄

日期：2024年4月12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)

崔健文 先生 (副主席)

盧麗英 女士 (秘書)

高義來 先生 (司庫)

黃寶通 先生 (委員)

符國光 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)

萬成園藝有限公司

黃培笙 先生

黃德成 先生

黃德興 先生

好歷香港升降機有限公司

盧先生

陳小姐

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

周靜雯 小姐

哉絲 小姐

缺席：林榮和 先生 (委員)

鄭偉民 先生 (委員)

吳曉聰 先生 (委員)

列席

陳小姐

記錄：黃玲

開始時出席委員：崔健文、盧麗英、高義來、符國光、鄧財、羅惠屏

一、 會見保安、清潔、園藝及電梯承辦商

i) 會見園藝承辦商

- 委員鄧財表示 B 區羽毛球場樹木生長過高，遮蓋燈柱，導致光線不足，要求下次修樹時修剪至燈柱下面，而每座門口兩邊之樹木亦生長茂盛，亦應作出修剪，以免遮掩保安員視線；
- 「萬成」黃先生匯報園藝工作：A 區主要完成修樹工作，並於第 6 座平台種植玉龍水、鳳梨及補種鴨腳木；B 區車場對出位置因咸水滴落花圃位置，導致植物枯萎，故需起泥，並已在此位置補種金連翹及鴨腳木；於第 16 座附近種植桂花樹及大葉紫薇各一棵，同時亦已移除被「白蟻」蛀蝕之樹木，但其樹頭不會清走；另外已安排花姐於「立春」時施肥，至於補種及園藝改善工作會與管理處再作進一步安排；B 區球場之樹木已落藥防治芽蟲
(委員黃寶通於 20:40 出席)
- 委員羅惠屏建議園藝承辦商日後於屋苑可考慮種植防蚊植物
- 委員符國光要求管理處提交園藝工作報告

ii) 會見清潔承辦商

委員符國光指出發現有清潔工於早上非工作時間出入垃圾房做私人工作，清潔公司陳先生表示已向有關清潔員工作出警告；而屋苑鼠患問題已有改善，但有住戶餵飼雀鳥，影響公眾地方清潔衛生，已加強清潔花圃內遺留食物；至於垃圾徵費方面因政府已宣佈延遲，故有關涉及徵費之清潔安排會暫時擱置，待日後再作檢視。

iii) 會見電梯承辦商

- 委員符國光提出有裝修公司用物件塞入升降機門與門框的夾縫內，令升降機出現故障，不能正常運作。
管理處表示會發出通告向不當使用升降機人士作出勸諭，並會於業戶申請時提醒住戶需正確使用升降機；同時亦要求保安公司與當值保安員作出訓示，若發現有人用物件阻塞升降機門，應立即制止。
- 電梯公司會議前已將早前因天氣極度潮濕導致多部升降機發生故障之報告派發予各委員，電梯承辦商盧先生並解釋由於天氣極端潮濕令水份積聚於井道，引致多層門電制短路，駐場員工需逐層把電線拔離及抹乾水份，才能裝回再作測試，增加維修時間，故日後若再有極端潮濕天氣，建議可把每層走廊窗戶關閉，以減少因升降機上落將空氣中水份帶進井道。
管理公司表示已依照電梯承辦商建議在早前再次「回南天」時，通知每座清潔及保安員工協助把窗戶關閉。
- 委員鄧財表示當晚升降機發生機件故障時，均需待翌日才能維修完成。
電梯承辦商盧先生解釋若升降機於晚上損壞派員檢查後，有些故障需待有經驗師傅作深入維修；此外若需更換機件，除需於日間時間前往公司存倉地方取零件外，亦需配合大修工具及人手，故需待翌日才能完成維修，而日後亦會檢討維修進度，以作出改善。
(主席馮國泉於 21:00 出席)

iv) 會見保安承辦商

- 委員符國光提出若搬運公司及住戶同時使用升降機時，大堂當值保安員需立即協助讓住戶優先使用；

駐守外圍崗位之保安員應不時主動巡查 B 區路面違例泊車，並建議於晚上 12 時後，將近幼稚園附近隱蔽位置圍封，以免有車輛違泊；

發現 B 區車閘崗位之保安員當值時沒有穿著整齊制服及不應有主管級當值車閘崗位，保安公司應正視及安排適當人手。

- 委員羅惠屏表示頂替座頭放假之保安員，若其禮貌及欠缺警覺性，兼且若於當值時被住戶投訴，建議保安公司不再聘用於本屋苑，以免日後重複犯錯。
- 主席馮國泉建議保安主管應主動加強巡查頂替座頭之崗位，以便及時作出協助及跟進。
- 委員黃寶通詢問保安公司可否訓練幾個保安員以成立一個小團隊，以作頂替「座頭」放假，使其熟悉崗位之保安工作，達至較佳保安效果。
保安公司負責人周小姐表示會作出改善。
- 秘書高義來詢問保安公司是否服務至合約期滿而不會提早解約？
保安公司負責人周小姐表示根據其公司總經理戚先生指示，會繼續提供服務至合約期完結。

秘書高義來表示早前 B 區車閘發生一宗外來貨車跟前面車輛進入屋苑送貨，由於送貨車輛沒有停車而直接駛入，而車閘保安員沒有向送貨車輛發出車卡及作出制止，並向主管解釋該輛汽車不會在屋苑內逗留，故此建議保安公司避免保安員工長期當值固定崗位，可安排將保安員崗位互調。

主席馮國泉表示所有外來車輛進入屋苑時，車閘崗位必須向車主發出車卡。

- 副主席崔健文表示發現座頭保安員於交接更時，未等待接更之保安員到達崗位，已自行更換便服，要求保安員接更時必須穿著整齊保安制服。

二、通過第十二次會議紀錄

記錄

經各委員商議後，由副主席崔健文動議，司庫高義來和議，以舉手投票形式通過第十二次會議紀錄：

贊成	馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、黃寶通、鄧財、羅惠屏
反對	無

棄權：符國光

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第十二次會議紀錄。

三、商討及議決事項

(i) 電梯、保險及核數合約招標

管理處

管理公司匯報已於日前經郵袋派發草擬之電梯、保險及核數合約登報招標草稿及登報費用予各委員參考，一如以往，保險及核數合約投標承辦商免收行政手續費；而電梯合約則會收取投標承辦商行政手續費\$1,000 及無論是否中標不會退還。另外法團顧問律師合約亦已到期，是次會以邀標形式招標，以免因登報招標卻沒有律師行報價。

席上委員贊成上述合約招標安排。

(ii) 第二次業主周年大會日期及議程項目

與席委員同意上述安排，有關第 14 次管委會及業主大會安排如下：

- 於 2024 年 5 月 13 日召開第 14 次管委會揀選來年電梯及保險承辦商。
- 第二次業主周年大會日期為 2024 年 6 月 29 日(星期六)，如當日流會，則會另行安排於 2024 年 7 月 20 日(星期六)再次召開
會議當日於下午 2 時開始登記，待出席業主人數達總業主人數百份之十或以上，會議即時開始；若未有足夠人數，將會每十五分鐘點算出席人數，如等待至下午

3 時仍未有足夠法定人數，則由會議主持人宣佈流會。

四、商討各類球場收費事宜

管理處

管理公司匯報接獲住戶反映發現有業戶聯同其他家長借用不同時段之球場，並疑似場內家長自行聘請教練教導小朋友球技，同時場內小朋友穿著相同運動服裝，管理處曾向球場內借用者核實借用業主身份，而每次家長均經正常渠道借用，故此，有業戶建議向借用場地之住戶收取象徵式收費，而過往屋苑只有網球場需收費，經過各委員商討後，對羽毛球場、籃球場及足球場收費意向如下：

由於羽毛球場地為開放式設計，而且人流多，於保安方面較難控制，故建議不作收費

建議籃球場及足球場收費如下：

上午 9 時至晚上 6 時 — 每小時\$30／每小時\$50

晚上 6 時至晚上 9 時 — 每小時\$60／每小時\$100

委員高義來建議網球場維持現時收費。

主席馮國泉表示由管理公司先向委員諮詢球場收費意向，再於下次管委會會議作出議決。

五、商討八月實施垃圾徵費事宜

主席馮國泉表示由於政府現時對垃圾徵費未有進一步更新資訊，故留待下次再作商討

六、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：颱風注意事項

記錄
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，3 月中管理處聯同食環署巡視 B 區公眾地方，視察花槽位置放置老鼠藥及渠口落蚊油

- 雜物車

2023 年 12 月份雜物車數量 11 車共\$13,200

2024 年 1 月份雜物車數量 16 車共\$19,200

2024 年 2 月份雜物車數量 10 車共\$12,000

2024 年 3 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

- 捕獲老鼠數量

2023 年 12 月份捕獲老鼠數量：A 區 8 隻、B 區 11 隻

2024 年 1 月份捕獲老鼠數量：A 區 9 隻、B 區 11 隻

2024 年 2 月份捕獲老鼠數量：A 區 8 隻、B 區 9 隻

2024 年 3 月份捕獲老鼠數量：A 區 9 隻、B 區 13 隻

iii) 維修項目：

記錄

2023 年 12 月份至 2024 年 3 月份維修工程

	<u>完成工程項目</u>	<u>工程費用</u>
1.	第 14 座 2 樓 E 至 K 室及 6 樓 A 至 D 室更換食水排骨銅喉連配件	\$10,500.00
2.	第 1 座更換天台 1 號食水加壓缸	\$14,000.00
3.	第 15 座至第 18 座緊急發電機組添加燃油	\$8,100.00
4.	全苑第 1 至 18 座疏通渠道	\$19,000.00
5.	第 4 座平台 B、C 室更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$9,000.00
6.	第 5 座平台 H 室及第 6 座 M 層更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$18,000.00

7.	第 8、9 座 B 室更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$18,000.00
8.	第 11 座 H 室更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$9,000.00
9.	第 5 座至 6 座平台位置更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$67,400.00
10.	第 5 座平台正門更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$26,400.00
11.	第 2 座正門更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$28,950.00
12.	第 7 座天台食水加壓泵房更換鐵門連小五金	\$9,200.00
13.	第 5 座平台位置更換木橈環保木	\$5,800.00

iv) 財務匯報

記錄

管理處報告屋苑收支方面：

- 屋苑 11/2023-2/2024 收支結算
 - 11/2023 屋苑收支結算：\$292,038.05 盈餘
 - 12/2023 屋苑收支結算：\$ 19,073.22 盈餘
 - 1/2024 屋苑收支結算：\$ 64,042.98 盈餘
 - 2/2024 屋苑收支結算：\$ 93,701.86 盈餘
- 截至 2/2024 大廈剩餘可用金額\$3,637,692.77

v) 其他事項：

記錄

- 2023 年 12 月份屋苑上落客貨區收入：\$20,350
- 2024 年 1 月份屋苑上落客貨區收入：\$20,750
- 2024 年 2 月份屋苑上落客貨區收入：\$11,700
- 2024 年 3 月份屋苑上落客貨區收入：\$15,650

vi) 管理費追收資料

記錄

2024 年 3 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 20/3/2024)

類別	單位數目	金額
住宅	62	\$189,662
車場	18	\$26,064
商舖	1	\$3,660

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/03/2024)

類別	2024 年 3 月份 入稟個案	金額	截至 2024 年 3 月底 入稟追討管理費餘額/個 案	3 月份收回 管理費金額/個案
住宅	3	\$14,151	\$294,014.30/81	\$28,979.40/8
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. 委員羅惠屏表示天氣開始炎熱，雖然已安排進行滅蚊工作，但蚊患情況頗為嚴重，管理公司會再加強及檢討滅蚊成效。
2. 管理處匯報如下：
 - 屋苑可向食環署申請「私人屋苑智能廚餘回收桶計劃」，此計劃申請資格為家庭戶數不少於 1,000 戶，故本苑已合符資格向食環署申請，而智能廚餘回收桶之申請數量為每 500 戶（申請戶數不包括商舖）可獲分配一個。故本苑

管理處

管理處

可申請智能廚餘回收桶約為 8 個，申請獲批後，可有 2 年智能廚餘回收桶營運期，但合約期屆滿後，將視乎本港經濟環境再作檢討是否繼續合約，管理處會於日後將有關申請指引派發予各委員參考。

- 管理處表示接獲住戶反映有送外賣單車送貨員駛入屋苑範圍後沒有停下，希望尋求解決方案，如各委員對此有任何建議阻止單車駛入，可致電管理處再作商討。
- 屋苑太陽能板因去年較多颱風及日照時間較少，故成效較前年為遜，但都可達到合約目標要求，管理處會留意及跟進有關情況。
- 本苑第 13 座因有住戶投訴中電變電站之火牛發出噪音，中電已安排 2024 年 4 月 19 日(星期五)早上 10 時至下午 3 時，共 5 小時暫停該座電力供應，以便進行更換火牛工程，停電期間，第 9 至 18 座屆時亦會暫停天線接收系統，管理處已發出通告予有關座數業戶。

下次管委會會議日期為 13/5/2024。

會議於晚上 10:41 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