



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 第十四次會議紀錄

日期：2024年5月13日（星期一）

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)

林榮和 先生 (委員)

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)

缺席： 鄺偉民 先生 (委員) (請假)

吳曉聰 先生 (委員) (請假)

列席

陳先生

記錄：黃玲

開始時出席委員：馮國泉、崔健文、高義來、林榮和、符國光、鄧財、羅惠屏

一、 通過第十三次會議紀錄

記錄

- 委員鄧財表示上次會議會見園藝承辦商其本人表示 B 區羽毛球場樹木生長過高，遮蓋「燈膽」，而不是「燈柱」，故作出修訂；
- 經各委員商議後，由副主席崔健文動議，司庫高義來和議通過第十三次會議紀錄，各出席委員沒有其他意見。

二、 商討及議決事項

(i) 電梯、保險、更換第 2、3、11 座消防控制箱工程及顧問律師合約承辦商

管理處

管理處匯報電梯、保險及核數合約已於 2024 年 4 月 16 日在東方日報登報進行招標及於各座大堂張貼登報招標告示予各業戶知悉，電梯有兩份回標，保險有一份，而核數則沒有承辦商回標；有委員詢問為何回標量這樣低；管理公司表示過往登報招標或邀標均不多承辦商投標，現時屋苑之承辦商數期約為 45 天，對比其他公司屬正常數期，因此不會因而導致承辦商不作投標。

a) 電梯保養合約

管理處

管理公司表示電梯合約回標有好歷香港升降機有限公司及迅達升降機(香港)有限公司兩間承辦商，而現時合約承辦商為好歷香港升降機有限公司，每月服務月費為\$139,340，對比現時回標價加幅約為 6%；而現時屋苑升降機每年需進行兩次強制性特別保養，其回標價每次之加幅約為 8%，而迅達升降機(香港)有限公司是次回標價只為每月保養服務費，根據政府法例，本苑每年必須向機電署提交最少兩次特別保養工作，由於過往「迅達」沒有為屋苑提供保養服務，故對屋苑升降機整個組件設備可能並不熟悉，故有機會因此只提供每月保養服務，不作特別保養報價；另席上有委員表示雖然管理處於上次會議後，已發出通告張貼大堂勸喻搬運公司／裝修公司，在搬運或清理「泥頭」時，切勿使用物件塞入升降機門與門框的夾縫內，但發現情況仍然沒有改善，建議管理處可將「通告」改為告示張貼於兩部升降機中間，以大字體提醒有關人士，主席馮國泉建議管理處準備提醒便條予座頭保安員派發，以此警戒搬運公司／裝修公司切勿用物件阻礙升降機上落。

(委員黃寶通於 20:40 出席)

經各委員商議後，以舉手投票決定電梯保養合約承辦商，有關投票結果如下：

	承辦商	服務費用	贊成委員
1.	好歷香港升降機有限公司	- 每月保養費：\$147,345 - 安全證明書：\$36,080 (兩年) - 每次強制性強化保養工程收費：\$154,440	馮國泉、崔健文、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄧財、羅惠屏
2.	迅達升降機(香港)有限公司	- 每月保養費：\$338,280	無

根據以上投票結果，各出席委員一致通過由 1. 好歷香港升降機有限公司承辦本屋苑電梯保養合約，月費為\$147,345.00，由本年六月一日起為期兩年。管委會要求管理公司向「好歷香港升降機有限公司」進行議價或提供增值服務。

b) 保險服務合約

管理公司匯報保險合約只有一間承辦商回標，為現時屋苑保險承辦商中國平安保險(香港)有限公司【代理：招商海達保險顧問有限公司】，其回標保費因水災／颱風／風暴／洪水之墊底費（自負額）不同，故有兩種保費方案選擇：（方案一）墊底費為\$15,000，較現時保險費加幅為 16%；（方案二）墊底費為\$10,000，較現時保險費加幅為 21%，經商議後，以舉手投票決定來年保險服務合約，有關投票結果如下：

保險顧問公司 / 承保公司	一年服務費	贊成委員
中國平安保險(香港)有限公司 【代理：招商海達保險顧問有限公司】	方案一 \$492,912.42	馮國泉、崔健文、高義來、 林榮和、符國光、鄧財、 羅惠屏
	方案二 \$515,434.92	無

棄權：黃寶通

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票通過由中國平安保險(香港)有限公司【代理：招商海達保險顧問有限公司】之方案一，承接屋苑來年保險服務合約，全年總保費為\$492,912.42。

c) 更換第 2、3、11 座消防控制箱工程

管理公司匯報於上月 26 日因天氣惡劣關係，導致第 2、3 座消防控制箱被雷擊破壞，而第 11 座消防控制箱因老化而損壞，故是次一併進行招標報價，並已向 7 間承辦商發出報價邀請，有 3 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. 華豐工程(服務)有限公司	\$37,500	馮國泉、崔健文、高義來、 林榮和、黃寶通、符國光、 鄧財、羅惠屏
2. 銘基工程服務有限公司	\$54,000	無
3. 東源工程服務有限公司	\$64,200	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 華豐工程(服務)有限公司承接本苑更換第 2、3、11 座消防控制箱工程，總額為\$37,500。

d) 聘請法團顧問律師

管理公司匯報邀標形式向律師樓發出報價邀請，共有 3 間回標。經各委員商議後，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

律師行名稱	全年服務費	贊成委員
1. 梁鄧蔡律師事務所	\$13,000	馮國泉、崔健文、高義來、 林榮和、黃寶通、符國光、 鄧財、羅惠屏
2. 吳漢英方成生律師樓	\$30,000	無
3. 鍾沛林律師行	\$85,000	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1. 梁鄧蔡律師事務所承接法團常年法律顧問合約，為期一年，合約服務費為\$13,000。

(ii) 各類球場收費事宜

管理公司於會上派發早前經郵袋諮詢委員有關球場收費結果，有 5 名委員回覆。

- 羽毛球場：

有 1 名委員選擇免費；有 3 名委員選擇上午 8 時至晚上 6 時，每小時收費\$30；晚上 6 時至晚上 9 時，每小時收費\$60，有 1 名委員選擇平日免費，而星期六、日及紅色假期選擇每小時收費\$30；晚上 6 時至晚上 9 時，每小時收費\$60，故建議於是次會議再作選擇，管理公司表示根據現時 4 月及 5 月羽毛球場業戶訂場數據，每日早上 9 時至 10 時及晚上 6 時至 9 時為最多業戶會訂場使用，經各委員商議後，以舉手投票決定借用方案，有關投票結果如下：

方案	贊成委員
1. 免費	馮國泉、崔健文、林榮和、黃寶通、羅惠屏
2. 上午 8 時至晚上 6 時 — 每小時\$30 晚上 6 時至晚上 9 時 — 每小時\$60	高義來、鄧財、
3. 上午 8 時至晚上 6 時 — 每小時\$50 晚上 6 時至晚上 9 時 — 每小時\$100	無
4. 星期一至五 免費 星期六、日及公眾假期 上午 8 時至晚上 6 時 — 每小時\$30 晚上 6 時至晚上 9 時 — 每小時\$60	無

棄權：符國光

根據以上投票結果，各出席委員以過半數決定贊成羽毛球場維持業戶可免費借用。

- 籃球場（每半場）：

有 1 名委員選擇免費；有 2 名委員選擇上午 9 時至晚上 6 時，每小時收費\$30，晚上 6 時至晚上 9 時，每小時收費\$60；有 1 名委員上午 9 時至晚上 6 時，每小時收費\$50，晚上 6 時至晚上 9 時，每小時收費\$100；有 1 名委員選擇平日上午 9 時至晚上 6 時，每小時收費\$30，晚上 6 時至晚上 9 時，每小時收費\$60；而星期六、日及紅色假期選擇上午 9 時至晚上 6 時，每小時收費\$50，晚上 6 時至晚上 9 時，每小時收費\$100；管理公司表示根據現時 4 月及 5 月籃球場業戶訂場數據，早上至下午 3 時較少人訂場使用，最多業戶訂場時間為下午 3 時至晚上 9 時

經各委員商議後，有關投票結果如下：

方案	贊成委員
1. 免費	馮國泉、崔健文
2. 星期一至五(平日) 免費 星期六、日及公眾假期 上午 9 時至晚上 6 時 — 每小時\$30 晚上 6 時至晚上 9 時 — 每小時\$60	高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄧財、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以半過數贊成方案 2. 星期一至五(平日)免費，星期六、日及公眾假期：上午 9 時至晚上 6 時每小時\$30（每半場計）；晚上 6 時至晚上 9 時每小時\$60（每半場計）。

- 足球場：委員商議後，以舉手投票決定借用方案，有關結果如下：

方案	贊成委員
1. 免費	馮國泉、崔健文
2. 星期一至五(平日) 免費 星期六、日及公眾假期 上午 9 時至晚上 6 時 — 每小時\$30 晚上 6 時至晚上 9 時 — 每小時\$60	高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄧財、羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成方案 2. 星期一至五(平日)：免費，星期六、日及公眾假期：上午 9 時至晚上 6 時，每小時\$30（全場計）；晚上 6 時至晚上 9 時，每小時\$60（全場計）。

- 網球場：委員商議後，以舉手投票決定借用方案，有關結果如下：

方案	贊成委員
1. 上午 8 時至晚上 6 時 — 每小時\$50 晚上 6 時至晚上 9 時 — 每小時\$100 (現時收費)	崔健文、林榮和、符國光、 鄧財、羅惠屏
2. 上午 9 時至晚上 6 時 — 每小時\$50 晚上 6 時至晚上 9 時 — 每小時\$150	馮國泉、高義來、黃寶通、

根據以上投票結果，各委員以過半數贊成方案 1. 現時收費維持不變，即上午 9 時至晚上 6 時，每小時\$50；晚上 6 時至晚上 9 時，每小時\$100。

上述各球場收費方案將定於 2024 年 7 月 1 日正式實施。

(iii) 向環保署申請「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」

管理公司表示曾致電查詢環保署申請廚餘機之方法，得知若批准申請後建議廚餘機放置於三色桶附近，不建議放置於垃圾房內，席上委員考慮日後廚餘機衍生之衛生問題，同時屋苑範圍內經常發現有人於三色桶攔垃圾，影響屋苑環境衛生，而且廚餘機並不是法例必須申請項目，故暫時擱置不作申請。

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：巡查冷氣機滴水

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，4 月尾食環署聯同「龍阿德」於 B 區羽毛球場舉辦宣傳預防冷氣機滴水、防鼠及防蚊知識

- 雜物車

2024 年 4 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

- 捕獲老鼠數量

2024 年 4 月份捕獲老鼠數量：A 區 8 隻、B 區 10 隻

iii) 維修項目：

2024 年 4 月份維修工程

記錄

完成工程項目	工程費用
1. 第 3 座正門位置至 3 座地下大垃圾房更換有蓋行人通道 雨水槽及三文治板	\$53,500.00
2. 第 7 座正門位置更換雨水槽及三文治板	\$28,950.00
3. 全苑消防年檢後維修／更換工程	\$295,930.00
4. 第 7 座 17 樓 E-K 室、20 樓 E-K 室、22 樓 E-K 室 更換食水排骨銅喉連配件	\$18,000.00
5. 第 11 座 1 樓 E-K 室、4 樓 A-D 室、7 樓 E-K 室 更換食水排骨銅喉連配件	\$16,500.00

(秘書盧麗英於 21:30 出席)

iv) 財務匯報

記錄

管理處報告屋苑收支方面：

- 屋苑收支結算

3/2024 屋苑收支結算：\$258,900.15 盈餘

- 截至 3/2024 大廈剩餘可用金額\$3,898,167.52
- 屋苑 7/2024-6/2025 財政預算案
管理公司簡介屋苑 7/2024-6/2025 財政預算案，已根據近日各項合約回標價作出來年預算案草稿，由於保安承辦商應允會繼續以合約之服務費用至合約完結，而政府預計實施之垃圾徵費亦會延期，故預計今年度管理費將會維持現時收費，但由於清潔及保安將於明年 2 月到期，預計來年清潔服務月費將增加 10%，而保安服務月費將會增加 12%，而員工薪酬是年度加幅為 4%。

v) 其他事項：

記錄

- 2024 年 4 月份屋苑上落客貨區收入：\$16,400

vi) 管理費追收資料

記錄

2024 年 4 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/4/2024)

類別	單位數目	金額
住宅	65	\$209,101
車場	17	\$26,426
商舖	0	\$0

入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/4/2024)

類別	截至 2024 年 4 月底 入稟追討管理費餘額/個案	4 月份收回 管理費金額/個案
住宅	\$257,504.40/73	\$0/0
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	

六、其他事項

- 委員鄧財表示有車輛駛經屋苑「斑馬線」沒有停下讓路人先行，建議加高路拱，以減低車速；並建議來年更換停車場新車證實行一証只可填報一個車牌，如有車主需更換車輛泊車場，需預先通知管理處。
- 司庫高義來表示收到住戶反映屋苑內有些座數指示牌以紙張過膠張貼，建議更換膠牌。
- 管理處匯報即將召開之業主大會將會與過往一樣，安排「泰和科技」以電腦點票，包括印刷選票服務費用約為 2 萬至 3 萬，視乎選票多少而定。

管理處

管理處

管理處

會議於晚上 10:05 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