



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 第十六次會議紀錄

日期：2024年12月18日（星期三）

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)

記錄：黃玲

開始時出席委員：馮國泉、高義來、林榮和、符國光、鄧財、羅惠屏

一、通過第十五次會議紀錄

經各委員商議後，由司庫高義來動議，主席馮國泉和議，以舉手投票形式通過第十五次會議紀錄：

記錄

贊成	馮國泉、高義來、鄧財
反對	無

棄權：林榮和、符國光、羅惠屏

根據以上投票結果，出席委員以過半數票贊成通過上次會議紀錄。

（副主席崔健文於 20:32 出席）

二、商討及議決事項

(i) 保安、清潔及核數合約回標事宜

管理處

管理處匯報由於第一次登報招標開箱，保安及清潔合約回標數量未如理想，故未有進行開標，經與法團委員商議後，決定再經由管理處向承辦商發出招標邀請。現保安合約回標數量已由登報時 4 份增至 5 份，清潔合約由 3 份增至 9 份，回標數量已符合管委會招標要求。

司庫高義來建議首先進行商討及議決事項內其他項目，最後才進行‘保安、清潔及核數合約回標事宜’項目，在場委員沒有反對。

(ii) 園藝合約承辦商

管理處

管理處表示園藝保養合約有五間承辦商回標，其中嘉誠設施管理有限公司回標時只提供標書內第 5,6,7,14 和 15 頁數，其他頁數未有交回，查上次園藝合約招標時，該投標承辦商「嘉誠」亦沒有交回完整標書。席上委員表示由於該公司未有交回整份標書，不符合招標要求。

故經各委員商議後，由委員符國光動議，司庫高義來和議，以舉手投票形式撤銷「嘉誠設施管理有限公司」投標園藝合約資格。

贊成	馮國泉、崔健文、高義來、林榮和、符國光、鄧財、羅惠屏
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成撤銷「嘉誠設施管理有限公司」投標園藝合約資格。

委員鄧財表示現時屋苑園藝承辦商「萬成園藝有限公司」聘請之員工未有及時修剪由第 9 座至第 18 座有蓋行人兩旁矮樹，樹枝伸出道路阻礙住戶出入，對比過往服務本苑的承辦商「碧瑤園藝工程有限公司」之員工，其員工工作表現有欠專業及其駐場員工亦未有自動自覺修剪樹木，每次需通知其公司負責人才會作出修剪。

經各委員商議後，以舉手投票形式決定園藝合約承辦商，有關投票結果如下：

承辦商	園藝合約	贊成委員
1. 嘉誠設施管理有限公司 (沒有交回整份標書，標書合約頁數只有 5, 6, 7, 14, 15)	\$36,833.33 兩年合計: \$884,000.00	撤銷投標資格
2. 萬成園藝有限公司	\$37,000.00 兩年合計: \$888,000.00	馮國泉、盧麗英、高義來、林榮和、崔健文、符國光、羅惠屏
3. 碧瑤園藝工程有限公司	\$40,200.00 兩年合計: \$964,800.00	無
4. 富康園藝綠化管理公司	\$48,000.00 兩年合計: \$1,152,000.00	無
5. 中華綠色香港有限公司	\$48,500.00 兩年合計: \$1,164,000.00	無

棄權：鄧財

根據以上投票結果，各出席委員過半數贊成通過 2. 萬成園藝有限公司承接本苑園藝合約，為期兩年，合約總金額為\$888,000.00，每月服務費為\$37,000.00。委員鄧財認為「萬成」表現未如理想，重申不同意其承接本苑園藝合約。
(秘書盧麗英於 20:50 出席)

(iii) 訂購農曆新年年花承辦商

管理處根據過往訂購年花款式向供應商發出報價邀請(3.5 呎高四季桔 50 盆、2-2.5 呎高蟹爪黃菊 50 盆、2-2.5 呎高金菊 50 盆及 3 頭水仙 20 盆 - 連花盆)，共有五間回標，經商議後，以舉手投票形式決定年花供應商，有關投標結果如下：

管理處

投標供應商	金額	贊成委員
1. 萬成園藝有限公司	\$25,900.00	馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、林榮和、符國光、羅惠屏
2. 碧瑤園藝工程有限公司	\$33,000.00	無
3. 天涯園藝有限公司	\$33,700.00	無
4. 花匠園藝有限公司	\$35,760.00	無
5. 中華綠色香港有限公司	\$50,960.00	無

根據以上投票結果，各出席委員過半數贊成通過向 1. 萬成園藝有限公司訂購年花，總金額為\$25,900.00

管理處

(iv) 訂購住戶垃圾膠袋承辦商

委員鄧財反映現時住戶使用之白色垃圾膠袋質量不穩定，有時厚，有時較薄及易爛，希望管理處向現時訂購之承辦商「興和發展有限公司」反映有關問題。委員符國光查詢為何「興和發展有限公司」每袋投標價比屋苑使用之膠袋便宜 \$0.45？管理處解釋據供應商報稱因環保條例，過往使用「可降解之環保物料」，

現時政府已禁止使用，物料成本較為便宜，故此令到價格下降。

項目 供應商	環保 0.025 白色垃圾袋 呎吋：(14+10) X 24 吋 每袋：31 個連鐵線 每月：4,000 包	投票贊成委員
1. 興和發展有限公司	\$18,000.00 (@4.5/包)	馮國泉、崔健文、盧麗英、 高義來、林榮和、符國光、 羅惠屏
2. 商燦行實業公司	\$21,000.00 (@5.25/包)	無
3. 中信膠袋公司	\$23,200.00 (@5.80/包)	無
4. 和豐行(香港) 有限公司	\$38,000.00 (@9.50/包)	無

經各委員商議後，以舉手投票形式決定住戶垃圾膠袋供應商，有關投票結果如下：

棄權：鄧財

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成向 1.興和發展有限公司訂購垃圾膠袋，為期兩年。

(v) 來年(2025 年)停車場泊車証安排

管理處表示由於有委員曾表示來年(2025 年)停車場泊車証建議一個車証只可登記一個車牌，若有第二架車則需申請臨時泊車証，各出席委員一致贊成來年一個車証只可登記一個車牌，而有關停車場收費調整安排，建議留待新一屆管委會再作商議。

(vi) 第二次業主周年大會日期及議程

管理處表示由於轉會已接近聖誕及新年假期，為避免過於倉促，建議大會日期可定於 1 月 13 日或之後召開，以便管理處安排有關工作。

有委員表示由於將近農曆新年，建議安排於新年後進行，至於當日大會議程則包括：保安、清潔、聘請核數師及改選第九屆管委會。

經各委員商議後，建議周年大會於 2025 年 2 月 15 日或 16 日舉行，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

日期	投票贊成委員
2025 年 2 月 15 日	符國光
2022 年 2 月 16 日	崔健文、盧麗英、高義來、林榮和、鄧財、 羅惠屏

棄權：馮國泉

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成在 2025 年 2 月 16 日召開第二次業主周年大會，有關業主大會開會時間，由下午 2 時開始登記，如有足夠出席業主人數便正式開會，但若等待至下午 4 時仍沒有足夠業主人數出席便會宣佈流會。

三、商討來年管理費及預算支出

管理處匯報由 7/2023 至 6/2024 財政年度約有\$80 萬元盈餘，其後 7/2024 至 10/2024 四個月期間共有約\$24 萬盈餘，總計這 16 個月每月平均約有\$6 萬元盈餘，查過往有超支月份，主要為更換有蓋行人通道三文治板工程費用，而保安、清潔明年 3 月份

管理處

起新合約估計每月服務費必然提高，無論最終中標之保安或清潔承辦商為何公司，預計 3 月份起超支費用基本每月約為\$18 萬元，相減現時每月盈餘為\$6 萬元，估計 3/2025 開始每月超支約為\$10 至\$12 萬元，而本苑由入伙至今 20 多年，只曾增加管理費共 3 次，而最多一次管理費加幅為 10%，反之曾免收 12 個月管理費(總數約為三仟一百萬)，故 7/2025 開始需考慮調高管理費，同時，管理處亦會評估完成更換所有行人通道上蓋三文治板工程之先後次序，以量入為出原則將每月赤字儘量控制於\$10 萬左右，而來年度財政預算案工程費用會包括固定電力定期測試(WR2)，將會於新一屆管委會成立再作商討。

四、管理處工作及財務匯報

i) 保安項目方面：屋苑大門密碼已於 9 月份更改；安排保安員工培訓課程—崗位呈報
 突發事件指引；4/12/2024 管理處於各座張貼冬防措施通告

記錄

ii) 清潔項目：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，而各渠口由清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油及蚊沙；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藥及老鼠板，於 2024 年 11 月 4 日食環署於 B 區羽毛球場宣傳防治鼠患工作

記錄

- 雜物車

2024 年 8 月份雜物車數量 15 車共\$18,000
 2024 年 9 月份雜物車數量 15 車共\$18,000
 2024 年 10 月份雜物車數量 14 車共\$16,800
 2024 年 11 月份雜物車數量 11 車共\$13,200

- 捕獲老鼠數量

2024 年 8 月份捕獲老鼠數量：A 區 17 隻、B 區 20 隻
 2024 年 9 月份捕獲老鼠數量：A 區 15 隻、B 區 20 隻
 2024 年 10 月份捕獲老鼠數量：A 區 21 隻、B 區 24 隻
 2024 年 11 月份捕獲老鼠數量：A 區 24 隻、B 區 26 隻

iii) 園藝項目

記錄

1. 第 6 座平台(近法團會議室門口)更換植物：銀后
2. 第 14 座對出花圃更換植物：金蓬橋、球形杜鵑、大紅花及灑金
3. 第 7、8 座(近海富苑附近)、第 16 座至第 18 座(中間通道)及第 18 座對出(近幼稚園外圍牆)完成修剪樹木
4. 第 18 座對出(近幼稚園外圍牆)移除傾斜樹木各 1 棵
5. 第 10 座大門對出花槽滅治蜂巢

iv) 維修項目：

2024 年 9 月份至 12 月份維修工程

記錄

	<u>完成工程項目</u>	<u>工程費用</u>
1.	第 4 座緊急發電機更換自動電壓穩壓器(AVR)	\$6,500.00
2.	第 11 座更換 2 號食水加壓缸	\$14,000.00
3.	第 12 座大修 1 號食水上水泵	\$33,000.00
4.	A 區總沖廁水入水喉更換出水位置 Ø6 吋 D.I. 喉曲	\$9,200.00
5.	第 2、3 及 11 座更換消防系統 16 Zone 控制箱	\$37,500.00
6.	第 4 座平台位置更換一段 Ø50mm 煤氣主喉管	\$4,500.00
7.	第 15 座正門位置更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$35,650.00

- | | | |
|-----|------------------------------|-------------|
| 8. | 第 17 座正門位置更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板 | \$32,950.00 |
| 9. | 第 15 座公眾廁所門外更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板 | \$21,300.00 |
| 10. | 第 18 座地下大垃圾房內維修垃圾槽 | \$9,500.00 |

v) 財務匯報

記錄

管理處報告屋苑收支方面：

- 屋苑收支結算
 - 7/2024 屋苑收支結算：\$51,560.50 盈餘
 - 8/2024 屋苑收支結算：\$251,397.79 盈餘
 - 9/2024 屋苑收支結算：\$23,408.75 盈餘
 - 10/2024 屋苑收支結算：(\$82,223.72)赤字
- 截至 10/2024 大廈剩餘可用金額\$3,954,471.18

其他事項：

記錄

- 2024 年 8 月份屋苑上落客貨區收入：\$28,550
- 2024 年 9 月份屋苑上落客貨區收入：\$23,400
- 2024 年 10 月份屋苑上落客貨區收入：\$22,500
- 2024 年 11 月份屋苑上落客貨區收入：\$23,750

vi) 管理費追收資料

記錄

2024 年 11 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 20/11/2024)

類別	單位數目	金額
住宅	66	\$221,696
車場	11	\$22,082
商舖	1	\$4,784

入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/11/2024)

類別	2024 年 11 月份入稟個案	金額	截至 2024 年 11 月底入稟追討管理費餘額/個案	11 月份收回管理費金額/個案
住宅	2	\$11,345.70	\$273,566.20/76	\$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			

(委員黃寶通於 21:45 出席)

五、工作小組匯報

記錄


是次會議並無工作小組匯報事項。

六、其他事項

副主席崔健文表示收到住戶反映 B 區女廁(近第 15 座)廁格損壞及男廁(近第 9 座)經常傳出臭味；管理處表示女廁已進行維修及更換損壞之廁格，但由於使用頻繁及部份使用者問題，導致損壞頻密；故此，建議公眾洗手間坐廁格部份圍封，以便交替使用及方便日後維修。

管理處

會議於晚上 21:55 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