



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九屆管理委員會 第四次會議紀錄

日期：2025年12月18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：第九屆管理委員會

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)
羅惠屏 女士 (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)
鍾嘉偉 先生 (管業主任)
吳超偉 先生 (維修主任)

警衛國際有限公司

魏德麒 先生
林振坤 先生
蕭瑞錦 先生

西弋清潔及園藝服務有限公司

鄭戈野 先生
陳香君 女士

缺席： 鄭偉民 先生(委員)

列席

歐陽先生

記錄：鍾嘉偉

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

一、會見保安、清潔服務承辦商

i) 清潔服務承辦商

- 主席馮國泉表示，近期屋苑公眾地方清潔狀況已有改善，仍有住戶反映公眾廁所的臭味問題未如理想，但如增強廁所抽氣扇抽風會造成噪音，影響住戶作息；清潔公司表示已增加公眾廁所的清洗次數，每次清洗時均使用專用清潔劑，然而，因廁所使用率較高，故導致清潔效果未如理想，會繼續留意並作出改善。 清潔公司
- 臨近新年，清潔公司已開始安排大型清潔工作，包括用磨機清潔樓層走廊地磚、清洗後樓梯及清掃車場地等。 清潔公司
- 委員羅惠屏表示，夜間清倒垃圾的情況已有改善，過往經常發現後梯垃圾桶滿溢，而清潔公司表示已訓示夜更員工於工作時需及時清走後梯垃圾桶之垃圾。 清潔公司
- 主席馮國泉查詢屋苑的滅蚊情況，並提醒清潔員工切勿在垃圾房堆積紙皮，以免招惹蚊蟲滋生；管理公司表示除安排專業滅蟲公司「莊臣」每星期定期滅蚊外，亦安排清潔公司每逢星期三及日放蚊油及蚊沙於渠口及花槽位置；委員羅惠屏指出，於日間發現第7、8座中間通道附近及第12座近凍肉公司後門附近有紙皮堆積，清潔公司需加強留意及作出改善。 清潔公司

ii) 會見保安承辦商

- 司庫高義來表示發現「拼多多」送貨員未有核實送貨單位，並將貨物隨意擺放單位門口外，這不僅導致貨物送錯單位，還對住戶造成滋擾，更可能對大廈保安構成威脅；保安公司回應稱所有送貨員均需登記訪客資料；委員羅惠屏建議如發現貨物送錯單位，應立即通知保安人員協助將貨物送回正確單位。 保安公司
- 委員羅惠屏指出，仍有踏單車送外賣人士在屋苑範圍內違例駕駛，儘管保安員已經進行阻止，但情況並未改善；保安公司表示會加強對出入口巡查，如發現保安員未能妥善執行職責阻止單車進入，將對該名員工發出書面警告，此外，若外賣人士被阻止後仍踏單車進入，保安將記錄該外賣員資料並存檔，並通知各保安員工日後加強對該名外賣員作出監察；主席馮國泉建議保安公司將相關資料交由管理公司，以便向該外賣員所屬公司作出投訴。 保安公司/管理公司
- 委員羅惠屏表示，幼稚園上課期間停泊車輛甚多，由於本苑上落客貨區車位數量有限，建議控制外來車輛在上落客貨車數量；委員黃寶通詢問管理公司有否制定策略控制A、B區外來車輛進入屋苑停泊上落客貨區之數量？管理公司表示過往已有相關政策，會對外來進入屋苑車輛發出訪客車輛號碼卡，以識別進入屋苑之車輛數量及是否尚有空位，保安公司需要嚴格執行此措施，管理公司將會檢討並提交有關上落客貨區停泊方案。 保安公司/管理公司
- 委員鄧財表示，若發現車場車輛違例停泊上落客貨區位，保安公司需訓示員工留意及作出驅趕。 保安公司
- 秘書盧麗英提醒保安公司，發現保安員工在當值期間瞓覺，特別是在近「太興」附近之更亭及近車場出入口崗位之保安員。 保安公司

- 委員鄧財表示各車閘保安員要嚴格控制出入之車輛，發現有 A 區車場車輛駛入 B 區或 B 區車場車輛駛入 A 區，並停泊上落客貨區，車閘保安員沒有向該車輛發出車卡收逾時停泊費用，故保安公司需重視及作出改善。 保安公司
- 委員羅惠屏表示要求保安人員加強巡查遊樂設施，因發現小朋友不正當使用遊樂設施，保安公司如發現應立即勸喻及阻止，以免發生意外。
(委員符國光於 21:10 出席) 保安公司
- 主席馮國泉表示是日開會前會見車位業主，該業主向管委會反映有一車位內停泊多輛電單車；委員鄧財提到，日、夜班保安員均有對屋苑進行巡邏，但每次巡邏後都未發現相關問題，故沒有作出跟進，其本人早前亦曾發現車場內擺放頗多雜物，而會前車位業主反映之車位以車輛帆布遮蓋 3 部電單車，詢問保安公司巡邏後對違例事項跟進情況？保安公司回應因車主用帆布遮蓋，故保安員沒有權力去揭開查看。現時，保安公司已安排保安員對車位或大廈內違例擺放之雜物進行勸喻，稍後會通知管理公司再作進一步跟進。 保安公司/管理公司
- 委員符國光表示，發現車主經常將車輛停泊在第 17 座電掣房前，不但違例泊車，若電掣房有意外發生，後果將會非常嚴重；同時，詢問保安公司有否將停泊多部電單車事件轉交管理公司跟進，並認為 B 區車閘保安員未能妥善管理出入車輛，建議更換有關保安員。 保安公司
- 委員符國光稱讚座頭保安員有提醒住戶將會進行消防系統測試，以防產生恐慌。同時，提醒保安公司日後經勸諭後未有改善之違例情況，應轉交管理公司再作跟進，並對進入屋苑之電單車加強留意。 保安公司
- 保安公司回應日後會安排保安員首先巡查及記錄車場雜物情況；管理公司回應會先依據保安公司巡查違例情況作出跟進，稍後再向管委會提交報告。 保安公司
- 副主席崔健文建議，近「太興」更亭崗位保安員於當值時，應在適當時候走出更亭，以留意路面情況。由於經常發現有踏單車外賣員途經行人路離開屋苑，若保安員走出更亭外視察，能更有效地制止違例人士。 保安公司

二、通過第三次會議紀錄

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三次會議紀錄： 管理公司

贊成	馮國泉、盧麗英、高義來、黃寶通、符國光、林榮和、崔健文
反對	鄧財

棄權：羅惠屏

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第三次會議紀錄。

委員鄧財提出上次會議紀錄中 i) 會見保安承辦商中(秘書鄺偉民於 21:10 出席)職銜錯誤；管理公司表示會作出修正。

三、追認事項

記錄

- 第 7、13、16、17 座更換發電機組件工程

於第 3 次管委會會議中，管理公司已匯報第 7、13、16 及 17 座發電機需進行報價邀標，截標後共有 6 間投標商回標：

1	百利水電工程	HK\$38,000.00
2	好景能源有限公司	HK\$38,100.00
3	佳達維修服務有限公司	HK\$48,400.00
4	怡和機器有限公司	HK\$59,800.00
5	銀河工程集團有限公司	HK\$61,000.00
6	其士(機電工程)有限公司	HK\$85,000.00

管理公司以問卷形式取得委員意向，其中共收到 7 名委員回覆：有 5 名委員選擇「百利水電工程」、2 名委員選擇「好景能源有限公司」；在是次會議中作出追認「百利水電工程」承接是項工程，工程金額為\$38,000.00。

四、商討事項：

(i) 法團顧問律師合約

管理公司匯報是年度法團顧問律師合約與上年度一樣，共邀請 6 間律師行報價，其中只有 2 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、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄧財、羅惠屏
2. 鍾沛林律師行	\$29,700	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。

委員羅惠屏詢問「梁鄧蔡律師事務所」合約內容中項目 2. 每多 1 封律師信另議之收費如何？管理公司表示過往「梁鄧蔡」每次向住戶發出同類型信件並不會以每封計算，均作一封信件計算，但管理公司會再向「梁鄧蔡律師事務所」為每封律師信之收費作出報價。

(ii) 大修食水上水泵、食水加壓泵及更換食水加壓缸工程事宜

管理公司於第 3 次管委會會議中已作匯報有關上述兩年合約已於 9 月底完結，故此要求現有合約承辦商「鴻栢工程公司」以舊價再續合約，有關費用如下：

1.	大修食水上水泵	每台\$34,000.00
2.	大修食水加壓泵	每台\$13,000.00
3.	更換食水加壓缸	每台\$15,000.00

管理公司接獲「鴻栢工程公司」書面回覆，以舊價及維持每個項目單項合約價減\$1,000。

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	馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、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通過「鴻栢工程公司」承接大修食水上水泵、食水加壓泵及更換食水加壓缸工程合約，為期兩年。

(iii) 麥當奴廣告燈箱合約

管理公司匯報已接獲麥當勞簽署回覆廣告燈箱合約加至每月\$8,000.00，合約期為 2 年（包括 1 年死約及 1 年生約）。

記錄

記錄

(iv) 業主週年大會日期

經各委員商議後，建議周年大會於 2026 年 3 月 29 日(星期日) 召開第一次業主週年大會。

管委會

五、商討管理費調整事宜

管委會

管理公司於上次會議中匯報 3/2025 至 7/2025 每月收支結算表情況，由於自 3/2025 起，保安及清潔合約服務費已作上調，每月費用增加約\$18 萬支出，故由 3/2025 至 10/2025(共 8 個月)總赤字約為\$96 萬，平均每月赤字約為\$12 萬，對比是年度財政預算\$18 萬，與早期預算赤字已相對減少，故此建議管理費加幅為 8%/10%/12%：

管理費增幅預算	+ 8%	+ 10%	+ 12%
每月	約 16 萬盈餘	約 24 萬盈餘	約 31 萬盈餘

副主席崔健文建議管理費加幅為 8%/10%供住戶選擇，相信可應付日後屋苑日常維修。

六、管理處工作及財務匯報

記錄

i) 保安項目方面：

- 冬防措施及安排

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；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。

- 雜物車(每車\$1,200)：

2025 年 10 月份雜物車數量 16 車共\$19,200

2025 年 11 月份雜物車數量 15 車共\$18,000

- 捕獲老鼠：

2025 年 10 月份捕獲老鼠數量：A 區 15 隻、B 區 27 隻

2025 年 11 月份捕獲老鼠數量：A 區 16 隻、B 區 49 隻

iii) 園藝項目：

1. 第 16 座附近花槽補種桂花樹

2. (近幼稚園外圍牆)移除樹幹生長於圍欄之樹木 1 棵

iv) 維修項目：

2025 年 10 月份至 12 月份維修工程

	<u>工程費用</u>
1. 大修第 11 座 2 號食水加壓泵	\$12,000.00
2. 大修第 17 座 2 號食水加壓泵	\$12,000.00
3. 第 2 座天台位置更換 Ø4 吋食水不銹鋼喉連配件	\$6,500.00
4. 第 7、13、16 及 17 座更換發電機組件工程	\$38,000.00
5. 第 11 座地下 G 室位置開鑿百歲磚路面更換 Ø6 吋污水地底紅坭喉連配件及重鋪路面	\$9,800.00
6. 第 1 座地下垃圾房內維修垃圾槽移位及霉爛	\$9,500.00
7. 第 4 座平台後門位置維修牆身紙皮石	\$5,200.00
8. 第 17 座 21 樓維修外牆紙皮石	\$6,500.00
9. 第 10 座平台近 D 室更換一段 Ø80mm 漏氣橫身煤氣喉	\$9,884.00

v) 財務匯報

管理處報告屋苑收支方面：

屋苑收支結算

9/2025 屋苑收支結算：(\$184,274.97) 赤字

10/2025 屋苑收支結算：(\$164,336.81) 赤字

截至 10/2025 大廈剩餘可用金額\$3,087,708.46

其他事項：

- 2025 年 10 月份屋苑上落客貨區收入：\$25,000

- 2025 年 11 月份屋苑上落客貨區收入：\$18,850

vi) 管理費追收資料：

2025 年 11 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 20/11/2025)

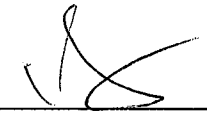
類別	單位數目	金額
住宅	68	250,198
車場	9	20,996
商舖	2	4,898

入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/11/2025)

類別	截至 2025 年 11 月底 入稟追討管理費餘額/個案	10-11 月份收回 管理費金額/個案
住宅	\$265,664.10/72	\$0/0
車場	\$0/0	\$0/0
商舖	\$0/0	\$0/0
釘契	2 個單位	

七、其他事項

- 司庫高義來詢問管理公司屋苑防火措施，如：需要以輪椅代步、獨居長者等，因若有火警發生時，管理公司可否有協調方案或預防措施提供？此外，會否為居民安排消防演習？管理公司表示，較早前已安排於 12 月中進行消防半年檢，測試期間消防響鐘會發出聲響，為免滋擾住戶日常生活，故此預計將安排於 1 月份進行消防演習及講座。副主席崔健文建議如有業戶於緊急事故時需要管理處協助，可自行向管理處申報作記錄。 管理公司
- 管理公司匯報由於早前本港大埔區發生火災，是年不作聖誕佈置及聯歡晚會暫停舉行，而新年將會恢復佈置。 管理公司
- 管理公司匯報接獲車位業主及車位用戶反映要求於車位安裝電動車充電裝置。 管理公司
- 管理公司接獲商舖「百佳」業主通知，將會轉租予食肆，新租戶為快餐店，商舖業主初步已提交舖內圖則申請通風系統及來去水設備。 管理公司
- 管理公司匯報已於 11 月 27 日完成電力裝置定期檢查(WR2)，管理處將安排為電力裝置定期檢查(WR2)後維修及更換工程招標。 管理公司


富榮花園業主立案法團
第九屆管理委員會
主席 馮國泉