



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 第五次會議紀錄

日期：2026年3月6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)
鄺偉民 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)
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
哉絲 女士
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

記錄：鍾嘉偉

開始時出席委員：馮國泉、高義來、黃寶通、林榮和、符國光、鄧財、羅惠屏

一、會見保安、清潔服務承辦商

i) 會見保安承辦商

委員符國光表示，網購送貨擺放於公眾地方仍有發生；保安公司表示會勸喻有關人士不可於屋苑範圍內分貨，所有送貨員送貨上樓均須登記資料。

(副主席崔健文於 20:34 出席)

- 委員符國光指出，仍有送外賣人士在屋苑範圍內違規踏單車，十分危險，儘管保安員已經阻止，情況仍未改善；委員羅惠屏提到有送外賣推單車進入屋苑，送完外賣後快速踏單車離開，存在安全隱患，建議是否可以建立黑名單制度，禁止不守規矩送外賣人士再次進入屋苑。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阻止單車進入，會向員工發出書面警告。副主席崔健文建議駐守「太興」附近更亭之保安員應經常走到路面以進行巡查，相信更能有效制止違規人士。保安公司
- 委員羅惠屏表示，有停車場車輛在上落客貨區停泊，而車場內另有汽車泊在其車位，濫用屋苑資源。如果發現有關違例情況，保安公司會有什麼懲處，提議可在下次保安合約中加入相關處罰條款。保安公司
- 委員高義來表示拼多多、順豐及其他網購公司均會送貨上樓，而送貨員將整架手推車推入升降機時，通常會用紙皮等物件頂住升降機門，此舉有機會造成升降機損壞，所以管理處應制定一個方案妥善地規管送貨人士行為。保安公司

ii) 會見清潔承辦商

- 委員符國光表示，早前已指出垃圾房有外人進入，但最近又再次發現此情況，故叮囑必須鎖好垃圾房，以免有外人進入。清潔公司回應會加強注意並訓示員工，另外關於清潔員工推紙皮出去回收，應集中一個時間及制定管理方法。清潔公司
- 委員符國光表示，發現有夜間清潔員工倒垃圾時發出過大聲響。清潔公司回應會注意及訓示員工。此外 B 區男廁最近開始又傳出臭味，清潔情況未如理想，要求清潔公司正視並作出改善。清潔公司回應會繼續留意並作出改善。清潔公司

二、通過第四次會議紀錄

經各委員商議後，由副主席崔健文動議，委員林榮和和議，以舉手投票形式通過第四次會議紀錄：記錄

贊成	馮國泉、崔健文、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄧財、羅惠屏
反對	無

未出席：盧麗英、鄭偉民

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過第四次會議紀錄。

三、追認事項：

年花承辦商

管理公司匯報早前進行報價邀標，截標後共有 5 間投標商回標：

1.萬成園藝有限公司	HK\$25,900.00
2.頌英園	HK\$27,750.00
3.花匠園藝有限公司	HK\$31,960.00
4.振興花園園藝有限公司	HK\$34,360.00
5.綠苑環境美化有限公司	HK\$41,300.00

上述年花採購有 9 名委員選擇「萬成園藝有限公司」金額為\$25,900.00。

(委員鄭偉民於 21:00 出席)

四、商討及議決事項：

(i) 屋苑固定電力裝置(WR2)檢查後維修工程

管理公司匯報早前 WR2 檢查及測試工程後，承辦商已提供需要進行維修/更換之工程項目清單，部份項目將由駐場技工進行執修，以減輕屋苑支出，其餘項目已向 8 間承辦商發出報價邀請，共有 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.永明工程公司	HK \$285,000	馮國泉、崔健文、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄭偉民、鄧財、羅惠屏
2.新景象工程有限公司	HK \$314,500	無
3.富滿集團(香港)有限公司	HK \$378,730	無

棄權：無

未出席:盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過 1.永明工程公司承接本苑固定電力裝置定期檢查及測試(WR2)後之維修工程，總金額為\$285,000。

(ii) 管理費調整建議

管理公司於上次會議中匯報 3/2025 至 7/2025 每月收支結算情況，由於自 3/2025 起，保安合約服務費已作上調，每月增加約\$18 萬支出，另加上屋苑維修費用，平均每月赤字約為\$20 萬，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 10 萬盈餘	約 16 萬盈餘	約 23 萬盈餘

副主席崔健文建議提供兩個加幅選擇，建議加幅 10%及 12%。因為屋苑樓齡已近 28 年，屋苑設施大部份經已老化，日後維修都需要頗多資金。

(秘書盧麗英於 21:05 出席)

經各委員商議後，以舉手投票形式議決在業主大會中管理費加幅供業主選擇，有關投票結果如下：

管理費加幅選項	贊成委員
8%及 12%	無
10%及 12%	馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄭偉民、鄧財、羅惠屏

棄權：無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成將管理費加幅 10%及 12%在業主周年大會中讓業主選擇。

管理處表示根據上次會議建議第一次業主周年大會於 2026 年 3 月 29 日舉行，由於接近復活節及清明長假期，為避免流會，建議大會日期定於 2026 年 4 月 19 日(星期日)，再加上電梯及保險合約將於 5 月尾到期，故建議將電梯合約加入業主大會議程中，由業主作出議決。

經各委員商議後，建議周年大會於 2026 年 4 月 19 日舉行，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、鄭偉民
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成在 2026 年 4 月 19 日召開第一次業主周年大會。

管委會

五、商討電梯及保險招標事宜

管理公司匯報電梯及保險合約一如以往進行登報招標，保險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 (不論是否中標亦不會退還)。席上各委員贊成上述合約招標安排。

主席馮國泉詢問是否需要將保險合約加入業主大會議程中，管理公司楊經理表示保險合約費用相對較低，為免阻礙大會進度，建議無須納入業主大會議程，各出席委員並無其他意見。

六、商討第一次業主周年大會事宜

管理處表示業主大會議程項目包括：管理費加幅及電梯合約，提出如當日流會，則需要將上述兩項納入管委會會議內作出商討及議決。

委員符國光詢問業主周年大會是否一定需要召開。管理公司楊經理表示按照法例，管委會成立後 12 至 15 個月內需要召開一次業主周年大會。

經各委員商議後，以舉手投票形式決定業主周年大會開會時間，有關投票結果如下：

開會時間	贊成委員
下午 3 時開始登記等到下午 4 時 30 分，如未夠開會法定人數會宣佈流會。	馮國泉、崔健文、高義來、羅惠屏、符國光、黃寶通、鄧財、鄭偉民
下午 3 時開始登記等到下午 5 時正，如未夠開會法定人數會宣佈流會。	林榮和

棄權：盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員大多數贊成開會時間由下午 3 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 30 分仍未足夠開會法定人數便會由主席宣佈流會。

記錄

七、管理處工作及財務匯報

i) 保安項目方面：

-大廈消防條例和防火措施

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 12 月份雜物車數量 14 車共\$16,800

2026 年 1 月份雜物車數量 17 車共\$20,400

2026 年 2 月份雜物車數量 17 車共\$20,400

- 捕獲老鼠：

2025 年 12 月份捕獲老鼠數量：A 區 5 隻、B 區 11 隻

2026 年 1 月份捕獲老鼠數量：A 區 8 隻、B 區 13 隻

2026 年 2 月份捕獲老鼠數量：A 區 7 隻、B 區 10 隻

iii) 園藝項目：

1. 移除近第 12 座樹幹生長至圍欄外之樹木 2 棵

iv) 維修項目：

2026 年 1 月份至 2 月份維修工程		工程費用
1. 第 2 座 22 樓後梯光井位置更換 Ø4 吋食水不銹鋼喉連配件		\$9,500.00
2. A 區商舖疏通渠道服務		\$4,150.00
3. 第 7、8、9 座疏通渠道服務		\$4,150.00
4. 第 4 座 20 樓維修冷氣機及牆身紙皮石		\$8,000.00
5. B 車場地下更換後梯木門連門框及小五金連推巴		\$9,800.00
6. 第 1 座 12 樓更換後梯防煙門連小五金		\$9,800.00
7. 第 1 座至 4 座、11、12 及 16 座執修消防半年檢發現設備損壞及失效之項目		\$7,100.00

v) 財務匯報

管理處報告屋苑收支方面：

屋苑收支結算

11/2025 屋苑收支結算：(\$188,681.15) 赤字

12/2025 屋苑收支結算：(\$289,122.74) 赤字

截至 12/2025 大廈剩餘可用金額\$2,617,633.70

其他事項：

- 2025 年 12 月份屋苑上落客貨區收入：\$17,900
- 2026 年 1 月份屋苑上落客貨區收入：\$20,500
- 2026 年 2 月份屋苑上落客貨區收入：\$14,000

vi) 管理費追收資料：

2026 年 2 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/2/2026)

類別	單位數目	金額
住宅	50	168,655
車場	2	3,982
商舖	1	1,846

入稟小額錢債審裁處資料(截至 28/2/2026)

類別	截至 2026 年 2 月底 入稟追討管理費餘額/個案	2 月份收回 管理費金額/個案
住宅	\$275,095.70/74	\$0/0
車場	\$0/0	\$0/0
商舖	\$0/0	\$0/0
釘契	2 個單位	

八、其他事項

- 主席馮國泉表示關於調整管理費，管理公司可向業戶發出單張解釋管理費加幅，提供管理公司資料及過往曾經調整管理費之次數。
- 管理公司表示商舖「百佳」業主通知，將會轉租予新租戶經營快餐店，商舖業主接納管理公司早前部份委員意見，將通風系統由近第 15 座改為開於空調系統側並會向第 7 及第 8 座中間通道位置，原因為設置於球場方向影響會較大。該舖近第 15 座位置會重新開

啟部份生口位，但僅作入風位而不會排氣。冷氣系統將沿用目前「百佳」的設置。

- 司庫高義來表示，有住戶建議管委會研究在屋苑增加斜路之可行性，以方便坐輪椅人士使用。 記錄
- 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。 記錄

會議於晚上 10:02 結束



富榮花園業主立案法團
第九屆管理委員會
主席 馮國泉