



# 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 第十五次會議紀錄

日期：2024年8月27日（星期二）

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)

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)

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

鄭浩鵬 先生

缺席：林榮和 先生 (委員)

鄺偉民 先生 (委員)

吳曉聰 先生 (委員)

羅惠屏 女士 (委員)

記錄：黃玲

開始時出席委員：馮國泉、崔健文、高義來、黃寶通、符國光、鄧財

記錄

## 一、會見保安、清潔承辦商

### i) 會見保安承辦商

- 委員符國光提出本苑於 2024 年 8 月 12 日凌晨發生兩宗商舖爆竊案之跟進情況，並詢問夜更保安員工作之編排情況？此外，當日早上 6 時左右發現 B 區涼亭(近第 12 座遊樂場附近)地面遺留有酒樽及花生殼，而該位置於深夜時段需圍封不能進入，據悉該過往夜更保安主管曾於該位置增設簽簿措施，以加強保安效果，由於上述兩件事均於同日發生，故認為保安公司應針對夜班保安崗位編排作出改善，以免造成崗位「真空」，讓賊人有機可乘。同時，近日每晚 9 時後發現商舖「太興」對出之保安亭沒有保安員，故保安公司必須正視及加強巡邏；至於日班保安員方面，發現有停車場車輛停泊於路面時，擺放擋風玻璃之車證與登記之車牌不符，要求訓示車間之保安員需核對清楚進場車輛。
- 保安公司夜更主管鄭先生表示當日發生爆竊時間為清晨 1 時左右，於太興崗位之保安員應可看到事發位置之商舖，查商舖發生爆竊期間，剛好為該崗位保安員需進行巡邏打鐘之工作。
- 保安公司負責人周小姐表示明白保安員於工作安排上存有漏洞，因此對上述案件甚表關注，而早前亦與管理公司開會作出檢討，除安排加強夜班保安每日不定時巡邏外圍商舖簽簿並影相上載存入保安員工作群組內，並訓示夜更保安員如商舖負責人已關門離開，之後再發現有人開門進入，需加強留意及派員作出了解，除此之外，保安公司安排夜晚巡查屋苑由每星期一次增至每星期兩至三次；至於夜晚圍封之位置仍有業戶強行進入，保安員會勸諭業戶離開，並會清理遺下之垃圾。
- 管理公司建議保安公司訓示車間保安員，若發現有進入屋苑停車場車輛之車證與登記車牌不符，需提醒車主將車證張貼在已登記之車輛內，否則需打咭入場及以時鐘收費計算。  
(秘書盧麗英於 20:50 出席)

### ii) 會見清潔承辦商

- 委員符國光詢問清潔公司現有於屋苑使用之手推車是否有記號以資識別？因發現有人使用手推車時未能作出辨別是否屬於屋苑之用具，故提議所有手推車需髹上特定顏色作識別。經席上委員商討後，清潔公司使用之手推車需髹上 A 區為黃色、B 區為橙色；而保安公司使用手推車之顏色由管理處作出安排，但需與清潔員工使用之顏色不同。
- 由於 8 月 1 日起，政府已修例禁止餵飼野生動物條例，故清潔公司可提醒員工如發現有人在屋苑範圍內進行非法餵飼雀鳥，影響屋苑環境衛生，可拍照交由政府部門作出檢控。
- 近期屋苑公眾地方捕獲老鼠數量有增多現象，故清潔公司需加強放置鼠藥改善鼠患問題。

清潔公司/  
管理公司

## 二、通過第十四次會議紀錄

經各委員商議後，由副主席崔健文動議，秘書盧麗英和議，以舉手投票形式通過第十四次會議紀錄：

記錄

贊成	馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、黃寶通、符國光、鄧財
反對	無

根據以上投票結果，各出席委員一致贊成通過第十四次會議紀錄。

## 二、商討及議決第二次業主周年大會日期及議程

- 主席馮國泉表示原定於 2024 年 6 月 29 日召開之第二次業主周年大會，因當日天氣惡劣需要取消，故現需另擇日期再次召開，由於屋苑保安及清潔合約將會於明年（2025 年）2 月底到期，建議安排於業主大會前進行招標，業主大會日期建議可選擇於今年 12 月份內召開會議。

經各委員商議後，建議周年大會於 2024 年 12 月 14 日或 15 日舉行，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下：

日期選項	贊成委員
2024 年 12 月 14 日	馮國泉、符國光
2024 年 12 月 15 日	崔健文、高義來、黃寶通、鄧財

棄權：盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員以過半數贊成在 2024 年 12 月 15 日召開第二次業主週年大會。

- 主席馮國泉提出管現處可安排於 10 月份進行保安及清潔合約登報招標，預計於 11 月份開標，屆時可安排在下次管委會會議上再作商討有關合約回標結果，如回標價加幅太高，可於下次管委會會議中作出商討是否於業主大會議程內加入調整管理費事宜。
- 管理公司表示屋苑園藝合約亦將於明年（2025 年）2 月底到期，會一併與保安、清潔合約一併登報招標，主席馮國泉表示園藝合約回標後，可於下次管委會會議內商討及議決。
- 司庫高義來提出應訂立招標保安及清潔合約之回標數量；經各委員商討後，贊成需各有 5 份或以上承辦商回標，若未能符合回標數量，管理處會再詢問管委會意向是否再次招標；根據回標結果，如需約見回標承辦商，建議以直播形式供業戶觀看，方便業主於業主大會上選擇合約承辦商。
- 委員崔健文建議選擇另外一個日子作為後備日期，避免 2024 年 12 月 15 日之第二次業主大會再次流會，經各委員商議後，暫訂次選第二次業主大會日期為 2025 年 1 月 12 日。

## 四、管理處工作及財務匯報

- 保安項目方面，於 2024 年 8 月 12 日(約凌晨時段)保安控制室先後接獲有兩間商舖：A 區近第 3 座洗衣店損失現金及 B 區近第 10 座茶餐廳沒有損失，該兩間商舖均為深夜時份鐵閘門鎖被撬開入內爆竊，事件已交由警方處理
- 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。

記錄

記錄

### 雜物車

2024 年 5 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

2024 年 6 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

2024 年 7 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

### 捕獲老鼠數量

2024 年 5 月份捕獲老鼠數量：A 區 10 隻、B 區 14 隻

2024 年 6 月份捕獲老鼠數量：A 區 9 隻、B 區 13 隻

2024 年 7 月份捕獲老鼠數量：A 區 7 隻、B 區 11 隻

iii) 園藝項目

記錄

1. 第 14 座對出花槽種清香木、球形杜鵑、大紅花及加花泥
2. B 區遊樂場近第 12 座對出加花泥
3. 第 16 座正門側園藝改善：更換石米，種植紅掌，不銹鋼花箱種植灑金
4. A 區足球場、第 2、3 座附近及 B 區籃球場完成修剪樹木
5. A 區足球場移除 1 棵枯樹、第 1 座側及第 3 座對出移除傾斜樹木各 1 棵
6. B 區車閘後面移除 4 棵枯樹
7. 第 17 座低層滅治蜂巢

iv) 維修項目：

2024 年 5 月份至 8 月份維修工程

<u>完成工程項目</u>	<u>工程費用</u>	記錄
1. 第 10 座 12 樓至 14 樓 A-D 室更換食水排骨銅喉連配件	\$13,500.00	
2. 第 18 座地下大堂天花更換 Ø3 吋及 Ø4 吋雨水紅銅喉	\$8,000.00	
3. 第 11 座地下 K 室更換 Ø6 吋污水紅銅喉	\$9,000.00	
4. 第 6 座平台 A 室更換 Ø6 吋污水紅銅喉	\$9,000.00	
5. 第 10 座平台 C 室更換 Ø6 吋污水紅銅喉	\$6,800.00	
6. 第 4 座地下消防泵房內更換 Ø4 吋污水紅銅喉	\$9,300.00	
7. A 區行人天橋頂部位置維修紙皮石爆裂剝落	\$8,800.00	
8. 第 8 座正門至垃圾房更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$38,500.00	
9. 第 7 座至 8 座之間至 12 號閘更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$53,900.00	
10. 第 12 座正門位置更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$29,950.00	
11. 第 13 座正門位置更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$28,950.00	
12. B 區遊樂場更換遊樂設施組件	\$29,700.00	
13. 第 14 座至 15 座之間更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$48,575.00	
14. 第 10 座至 11 座之間更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$47,750.00	
15. 第 18 座正門位置更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$26,950.00	
16. B 區車場 8 樓車位天花打針灌漿防水工程	\$9,500.00	
17. 第 2 座至 3 座之間更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板	\$47,750.00	
18. 第 2 座天台消防水缸更換 Ø50mm 消防入水喉	\$8,000.00	
19. 第 18 座天台消防水缸更換 Ø50mm 消防入水喉	\$9,500.00	
20. 第 15 座 10 樓至 11 樓更換 1 段 Ø50mm 煤氣喉	\$6,010.00	
21. 第 1 座 8 樓至 9 樓更換 1 段 Ø50mm 煤氣喉	\$5,720.00	

v) 財務匯報

記錄

管理處報告屋苑收支方面：

- 屋苑收支結算
  - 4/2024 屋苑收支結算： (\$87,539.06)赤字
  - 5/2024 屋苑收支結算： \$38,781.80 盈餘
  - 6/2024 屋苑收支結算： (\$131,455.80)赤字
- 截至 6/2024 大廈剩餘可用金額\$3,700,195.05

其他事項：

記錄

- 2024 年 5 月份屋苑上落客貨區收入：\$17,800
- 2024 年 6 月份屋苑上落客貨區收入：\$18,650
- 2024 年 7 月份屋苑上落客貨區收入：\$22,150

vi) 管理費追收資料

記錄

2024 年 7 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/7/2024)

類別	單位數目	金額
住宅	62	\$191,391
車場	18	\$26,426
商舖	3	\$12,051

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/7/2024)

類別	2024 年 7 月份 入稟個案	金額	截至 2024 年 7 月底 入稟追討管理費餘額/個案	7 月份收回 管理費金額/個案
住宅	1	\$4,716.30	\$257,504.10/73	\$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			

六、其他事項

(i) 管理公司匯報 2024 年度維修工程項目：

管理處

預算外判工程：

1. 由 2020 年中開始更換有蓋行人通道雨水槽及三文治板工程，現剩餘第 15 座正門位置、公共女廁及殘廁外及第 17 座正門位置外，其餘有需要更換之位置已全部更換完成。上述 3 個未更換位置亦已安排於 9 月份進行工程
2. 更換 1-18 座住戶樓層水錶房內食水供水排骨喉為銅喉連相關配件，於去年由本苑工程部技工在巡查 1-18 座各樓層住戶食水供水喉狀況時發現部份鉛水排骨喉及配件已呈老化及有漏水情況，數量佔全苑住戶供水系統約 11%，故建議逐步更換為排骨銅喉連相關配件，預算每年更換 24 組。
3. 更換 1-18 座地下至一樓污水紅坭喉，本苑部份污水喉因受咸水侵蝕，部份已出現滲漏。由 2019 年度已開始更換，本年度內將繼續更換。
4. 更換 1-18 座住戶外牆煤氣主喉，過往兩年煤氣公司作年度巡查本苑各座煤氣喉之狀況，均發現部份已呈老化現象，故建議逐步更換，本年度預算更換約 10 組煤氣喉（包括搭建棚架工序）
5. 改善屋苑康樂設施方面，建議於下一屆管委會時 商討加裝長者康體設施以符合人口老化之需要，建議於 A 區加裝兩套及 B 區加裝三套長者康體設施。

建議由本苑工程部進行之維修/更換項目：

1. 更換部份供電系統設備


由於近期某座發生一宗因供電系統設施已呈老化及損壞，導致該座有一層所有單位暫停單位電力供應，駐苑維修技工已即時搶修及恢復電力供應，故此管理處將會安排訂購相關設備以作備存，供日後作緊急/安排更換之用。

## 2. 更換車路路拱

車路路拱大部份已損壞，建議逐步作出更換，現時已更換 4 組。

- (ii) 管理公司表示由於政府宣佈暫緩推行垃圾徵費，故會安排招標訂購白色環保垃圾袋繼續提供予住戶使用，並會於下次管委會會議中由委員選擇供應商。 管理公司
- (iii) 管理公司已接獲漁農署及食環署通知由 2024 年 8 月 1 日開始，本港非法餵飼野生動物條例已正式生效，並會由 9 月 1 日起對非法餵飼雀鳥之人士會作出檢控，此條例包含於屋苑範圍內，故任何人仕均可將非法餵飼行為影相或錄影轉交政府相關部門再作跟進。 記錄
- (iv) 管理處收到渠務署通知會於海泓道介乎香港管理專業協會李國寶中學與富榮花園第四座之間進行地下污水渠及雨水渠修復工程，現收到該署負責人通知工程，預計安排於 9 月中後進行，有進一步消息會再作通知。 記錄
- (v) 委員符國光提醒管理公司需檢視大堂張貼之通告及海報，如有發現過期需除下或更新海報；而垃圾徵費告示板現可張貼其他海報，以免大堂牆身張貼過量海報。 管理公司
- (vi) 主席馮國泉表示有委員提出有 2 個委員已連續 3 次沒有出席管委會會議，而根據《建築物管理條例（第 344 章）》中訂明：「有以下情況的管理委員會委員，須停任委員——未得管理委員會同意而 3 次或多於 3 次連續沒有出席管理委員會會議」，但該兩名委員早前沒有出席會議已於委員群組內請假，故詢問各出席委員是否同意接納其申請請假，經各委員商討後，將於下次管委會會議議程內加入免除職位，故管理公司由即日起無須再將法團文件派送有關委員。 管理公司
- (vii) 委員黃寶通表示接獲住戶反應要求繼續於大堂擺放長檯供住戶使用；主席馮國泉表示會於下次管委會會議內作商討及議決會否繼續擺放長檯。 記錄

會議於晚上 10:20 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