



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 第一次會議紀錄

日期：2025年4月22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：第九屆管理委員會

馮國泉 先生 (主席)
崔健文 先生 (副主席)
高義來 先生 (司庫)
盧麗英 女士 (秘書)
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)
吳超偉 先生 (維修主任)

警衛國際有限公司

趙俊錡 先生
呂偉霖 先生
哉絲 女士
林展超 先生

西弋清潔及園藝服務有限公司

鄭戈野 先生
趙建耀 先生
陳香君 女士

記錄：黃玲

開始時出席委員：崔健文、盧麗英、高義來、林榮和、符國光、鄺偉民、鄧財、羅惠屏
(主席馮國泉於 20:32 出席)

一、 會見保安、清潔服務承辦商

i) 會見保安承辦商

- 委員鄧財詢問保安公司負責人新合約接手後人手當值情況；保安公司表示由新合約 (1/3/2025) 起至今沒有缺勤情況出現。 保安公司
- 司庫高義來表示希望夜班保安能編排每晚 10 時前調派 2 名保安員加強輪流巡邏屋苑公眾地方，以免保安崗位出現真空情況，保安公司表示會檢討現時保安員崗位當值情況，並會視乎人手作出妥善安排。 保安公司
- 委員符國光表示由更換保安公司負責人起，至今 3 年保安公司仍未提交屋苑保安員當值崗位之更新資料予法團參閱；保安公司負責人表示會即時作出跟進，並於 25/4/2025(星期五)前將崗位當值資料轉交法團； 保安公司

同時委員符國光表示根據現時日夜保安員當值人數，希望保安公司當值時能因應屋苑公眾地方作出適當安排，以避免日更於幼稚園放學時「公園仔」出現「真空」，而夜班於晚上亦沒有保安員巡邏該位置，希望保安公司能正視並作出改善。

- 委員羅惠屏表示希望保安公司加強巡邏屋苑「吉舖」，以免被人佔用舖面或出現其他事故。
(委員黃寶通於 20:40 出席) 保安公司
- 委員鄺偉民表示 B 區內街兩間「菜檔」擺放貨物阻礙行人通道，希望管理公司能向兩間店舖作出勸諭。 管理公司

ii) 會見清潔承辦商

- 清潔公司「西弋」負責人鄭先生表示自新合約 1/3/2025 開始接管，由於大部份清潔員工為舊公司清潔公司員工，故至今清潔工作安排順暢，其中 3 個員工因工作表現未如理想，已即時作出更換，清潔公司會繼續觀察員工表現，如工作表現未能達標仍會繼續作出更換。 清潔公司
- 管理公司匯報本苑以往清潔公司清理屋苑大型雜物每車收費為\$1,200，而現時新清潔公司「西弋」每車收取費用為\$1,500.00，清潔公司鄭先生表示可將每車費用調低\$100.00，司庫高義來表示清潔公司有 2 年合約，故建議清潔公司將雜物車收費第一年先維持原價（即\$1,200），而第二年合約可調高至\$1,300.00；清潔公司鄭先生表示同意上述建議，但由於 2025 年 3 月份有關雜物車費用經已發出，故由 2025 年 4 月份開始至明年 2 月份（第一年合約），收取雜物車費用每車\$1,200.00，及後第二年即 2026 年 3 月份開始至合約完結，雜物車費用將調至每車\$1,300.00，席上委員同意上述雜物車收費安排。 清潔公司
- 司庫高義來詢問清潔公司清理商舖「百佳」及「恒昌」紙皮問題；清潔公司鄭先生表示現時只有安排員工清理「百佳」紙皮，而「恒昌」則由該舖自行清理。 管理公司

司庫高義來表示收到住戶投訴，「恒昌」將紙皮放置屋苑內，即該商舖後巷（第 12 座附近），衍生衛生問題；管理公司表示過往已向「恒昌」負責人反映，所有紙皮

不可放置於屋苑公眾地方，應放在舖內待人清走，管理公司會作出巡查，如有發現會向「恒昌」作出勸諭。

- 委員鄭偉民查詢清潔公司有關屋苑鼠患問題；清潔公司表示是月已滅治老鼠約有 40 多隻；管理公司表示由於屋苑 A、B 區天橋中間有渠務署進行渠務工程，可能it會造成老鼠四處逃逸，導致老鼠出沒增加，同時本處發現近第 17 及 18 座中間花槽位置有頗多老鼠洞，故此管理公司亦與食環署加強巡查屋苑公眾地方，並依照食環署建議將鼠藥投入老鼠洞內，以防因鼠藥放置花槽位置而被住戶擅自取走，而近日屋苑鼠患情況已有改善，管理公司會繼續加強留意及防治鼠患。
(委員鄭偉民於 21:06 離席)

清潔公司
管理公司

二、商討及議決事項

i) 成立工作小組

- 司庫高義來表示不需要成立財務小組，如日後需召開財務會議，其本人會發出議程召開；委員符國光對此表示不同意；司庫高義來向委員符國光表示「收聲」，委員符國光即時離場及不參與餘下議程，同時亦表示不會出任所有小組召集人。
(委員符國光於 21:08 離席)
- 副主席崔健文表示法團會議應由各委員共同商議，並不是由一名委員決定，尤其屋苑財務方面，更應集合不同委員共同商討才作出決定。
- 由於會議有委員持不同意見，故此主席宣佈暫時休會(21:10)，於 21:12 宣佈繼續會議議程
- 主席馮國泉表示會依照以往做法成立 4 個小組，包括：保安及清潔小組、財務小組、康樂小組、維修及園藝小組，並即時選出小組召集人：
 - a. 財務小組只有庫高義來報選因此自動當選為小組召集人；
 - b. 康樂小組只有秘書盧麗英報選，因此自動當選為小組召集人；
 - c. 保安及清潔小組召集人，副主席崔健文及秘書盧麗英都提議由委員黃寶通擔任，同時沒有其他委員報選，故委員黃寶通當選為小組召集人；
 - d. 維修及園藝小組召集人秘書盧麗英及委員黃寶通提議由副主席崔健文報選，同時沒有其他委員報選，因此自動當選為小組召集人。

記錄

ii) 法團銀行戶口簽名安排

管業經理楊先生表示根據過往管委會安排，銀行簽名由三名委員其中兩位簽名有效，由於今屆管委會主席、秘書及司庫均與上屆相同，故各出席委員一致同意繼續沿用上屆管委會的安排，法團中國銀行戶口由主席馮國泉、秘書盧麗英、司庫高義來三位其中兩位簽名有效，各出席委員一致同意。

記錄

iii) 保養及服務合約招標：

保險、電力裝置定期檢查(WR2)、消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統、清洗水缸

管理公司

管理公司匯報消防系統、對講機及公共天線、發電機、水泵系統及清洗水缸之兩年合約將於本年 5 月 31 日到期，由於過往登報招標，但回標數量較少，故建議今次以邀標形式進行，每項合約管理處會向 10 間或以上承辦商發出邀請報價，而保險合約因本港甚多保險公司對大型屋苑保險不願意報價，故建議保險合約以登報形式公開招標。

至於電力裝置定期檢查(WR2)合約將於 2026 年 4 月到期，但由於管理處接獲中電通知，本苑其中 6 座（包括：第 1、2、3、6、14 及 17 座），中電將會於 2025 年 8 月份於本苑中電火牛房進行電力裝置定期檢查(WR2)工程，故建議本苑是項工程合約提早進行招標以配合中電上述工程，既可避免住戶受兩次停電影響，同時若與中電同時進行相關工程，亦可節中電收取停電費用(每次約港幣\$1,460)，管理處會繼續與中電磋商其他座數中電火牛房工程時間，望能以最佳時間配合進行電力裝置檢查工程(WR2)。

管理處表示上述工程將於 23/4/2025 開始邀標，而截標日期為 12/5/2025。

三、商討調整管理費事宜

管理公司匯報保安及清潔服務合約新合約收費已於本年 3 月份起生效，每月增多約 管理公司 \$200,000.00 支出，現時屋苑除需支付恒常保養費用支出外，會儘量節省屋苑開支。司庫高義來表示未來有調整管理費之可能性，由於屋苑部份設施已損壞需進行更換，如：遊樂設施地蓆等，日後會與管理公司先行擬定有關工程項目，再估算所需之支出費用，才作商討調整管理費幅度。

四、管理處工作匯報

i) 保安項目方面：訪客登記

記錄

ii) 清潔項目：有關滅蚊工作，現時安排滅蟲承辦商每月進行一次全屋苑滅蟲及每兩星期花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油及蚊沙；滅鼠工作方面，已更換另類老鼠藥餌，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

- 雜物車：

2024 年 12 月份雜物車數量 14 車共\$16,800

2025 年 1 月份雜物車數量 16 車共\$19,200

2025 年 2 月份雜物車數量 8 車共\$9,600

2025 年 3 月份雜物車數量 12 車共\$18,000 (新承辦商，每車\$1,500)

- 捕獲老鼠：

2024 年 12 月份捕獲老鼠數量：A 區 10 隻、B 區 13 隻

2025 年 1 月份捕獲老鼠數量：A 區 9 隻、B 區 14 隻

2025 年 2 月份捕獲老鼠數量：A 區 11 隻、B 區 16 隻

2025 年 3 月份捕獲老鼠數量：A 區 15 隻、B 區 28 隻

iii) 維修項目：

	<u>2025 年 1 月份至 4 月份維修工程</u>	<u>工程費用</u>	
1.	第 13 座大修 2 號食水上水泵	\$33,000.00	記錄
2.	第 18 座大修 2 號食水上水泵	\$33,000.00	
3.	第 14 座 1 樓 A-D 室、19 樓 E-K 室、20 樓 A-D 室更換食水排骨銅喉連配件	\$16,500.00	
4.	第 10 座天台至光井位置更換 Ø4 吋食水不銹鋼喉連配件	\$9,800.00	
5.	第 6 座地下咸水泵房內更換咸水缸 Ø3 吋不銹鋼喉炮坭出水喉	\$9,500.00	
6.	B 區大垃圾站及車路吸污水井服務	\$4,000.00	
7.	第 8 座地下 J 室更換 Ø6 吋污水紅坭喉	\$9,000.00	
8.	第 10 座平台 D 室更換 Ø6 吋雨水紅坭喉	\$9,000.00	
9.	第 16 座 G、H 室地下至 1 樓更換 Ø50mm 煤氣主喉管	\$5,710.00	
10.	66B 舖頂牆身維修紙皮石剝落	\$7,500.00	
11.	第 14 座 8 樓、15 座 8 樓、第 18 座 10 樓維修走廊地台磚	\$4,940.00	
12.	第 10 座地下 J 室牆身維修紙皮石爆裂	\$4,000.00	
13.	第 6 座地下消防花灑泵房內更換 1 組 Ø1 吋消防訊號喉及閘掣、止回閥、壓力掣、磅錶等配件	\$9,500.00	

iv) 財務匯報

管理處報告屋苑收支方面：

記錄

- 屋苑收支結算

11/2024 屋苑收支結算：(\$14,879.24) 赤字

12/2024 屋苑收支結算：\$3,672.93 盈餘

1/2025 屋苑收支結算：\$537.40 盈餘

2/2025 屋苑收支結算：\$88,503.91 盈餘

截至 2/2025 大廈剩餘可用金額\$4,015,081.55

其他事項：

- 2024 年 12 月份屋苑上落客貨區收入：\$20,850

- 2025 年 1 月份屋苑上落客貨區收入：\$18,350

- 2025 年 2 月份屋苑上落客貨區收入：\$9,950

- 2025 年 3 月份屋苑上落客貨區收入：\$20,200

記錄

v) 管理費追收資料：

2025 年 3 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 20/3/2025)

記錄

類別	單位數目	金額
住宅	71	224,380
車場	12	21,168
商舖	4	13,797

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/3/2025)

類別	截至 2025 年 3 月底 入稟追討管理費餘額/個案	1-3 月份收回 管理費金額/個案
住宅	\$280,759.90/80	\$20,722/7
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	


五、其他事項

- 管理公司表示屋苑近期煤氣管主喉因霉爛而出現煤氣滲漏有增加現象，煤氣公司亦曾提交報告予管理公司，現正逐步安排與煤氣公司進行更換喉管工程。 管理公司
- 管理公司匯報太陽能板平均每月收入\$76,528，與去年相比，每月增加約\$1,500.00，收入尚算穩定。 記錄
- 管理公司表示有住戶反映於屋苑 A、B 區中間連接天橋之入口位置(近商舖「太興」及近第四座入口)沒有屋苑指示牌，令人感到不清晰，因此，建議於 A、B 區各入口位增設以中、英文顯示的屋苑名稱及座數。 管理公司
- 管理公司匯報在今年屋苑節日活動中，「其士富居物業管理有限公司」將贊助中秋燈謎及聖誕聯歡晚會，與住戶共度佳節。 管理公司
- 管理公司表示會於屋苑出入口張貼「電動單車不可進入」之指示牌。 管理公司

- 司庫高義來詢問早前第 13 座每層走廊傷殘人士指示牌被拆除一事，管理公司表示懷疑因該座當時其中一部升降機因需更換零件，導致暫停約兩星期，因此被人「惡作劇」拆走，補購後已安裝完成。

記錄

會議於 10:00 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