



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 第二次會議紀錄

日期：2025年7月18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)
高義來 先生 (司庫)
盧麗英 女士 (秘書)
黃寶通 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

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
魏德麒 先生
哉絲 女士
蕭瑞錦 先生

缺席： 林榮和 先生 (委員)
符國光 先生 (委員)

西弋清潔及園藝服務有限公司

趙建耀 先生
陳香君 女士

記錄：黃玲

開始時出席委員：馮國泉、崔健文、高義來、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

- 保安公司匯報日／夜班保安崗位流程表已再作更改；司庫高義來詢問管理公司現時保安崗位是否與該表內所示之工作相符；管理公司表示由於有些外圍保安崗位需要處理突發事件，如：現時夏天日／夜班保安員處理單位冷氣機滴水需派員去跟查滴水單位，同時日間更有時候需上單位跟進冷凝水問題等，此類投訴均需調動保安員調查及作出協調，故有機會造成崗位真空情況。管理公司會安排員工了解各個保安崗位的具體工作情況，以方便管理及提高保安工作效率。
保安公司
／
管理公司
- 委員鄧財表示若有單位冷氣機滴水問題持續，並沒有適時作出處理及維修，管理公司可將個案轉介食物環境衛生署作出投訴，要求協助跟進；此外，發現有本苑車輛於進入屋苑時，未有根據路面情況作「慢駛」，經常罔顧行人安全，管理公司可增設相應的交通標誌，以提醒駕駛者遵守車速限制。
管理公司
- 委員羅惠屏表示發現停泊在 B 區幼稚園附近之車輛，沒有停車熄匙，要求保安公司加強巡視及對車主作出勸諭；B 區兩間菜檔長期在店外擺放蔬菜，超出可允許擺放之範圍，佔用行人通道，影響屋苑衛生環境，保安公司應加強巡查違例擺放貨物之商舖，並要求將貨物收回舖內，以免日後衍生其他商舖仿效胡亂擺放貨物；保安公司表示違例擺放貨物之通道，可聯同清潔公司進行清洗工作，此舉可令店舖將貨物收回舖內，更可改善屋苑衛生。
(秘書盧麗英及委員黃寶通於 20:45 出席)
保安公司
- 司庫高義來表示根據香港法例，電動單車及電動滑板車必須領牌才可於道路上行駛，即使在私家路上，也要符合相關規定才能行駛，故屋苑需禁止此類車輛進入屋苑範圍內，管理公司可張貼告示禁止此類車輛進入屋苑。
管理公司
保安公司
- 委員羅惠屏提醒保安公司需訓示員工於當值時應提高警覺，避免與住戶長時間閒聊，而忽略屋苑發生之事情，希望保安公司能正視作出改善。
(委員鄭偉民於 21:00 出席)
保安公司

ii) 會見清潔承辦商

- 委員羅惠屏反映清潔公司於清洗工作時使用之清潔劑後，散發出難聞之氣味，尤其渠口、樓層及大堂為甚；主席馮國泉建議使用膠布圍封渠口四邊，除可防止發出氣味外，亦可阻止蟑螂爬出，另外，由於天氣炎熱，建議清潔公司定期於後梯垃圾桶噴灑清潔劑消毒。
清潔公司
- 主席馮國泉提醒清潔公司，因颱風將至，清潔公司需安排檢查及清理渠口周圍的落葉、垃圾等雜物，以免阻塞排水，造成淤塞，引至水浸。
清潔公司
- 委員鄧財表示由於夏季雨水較多，屋苑周邊亦有地盤關係，清潔公司應加強防蚊及滅蚊措施。
清潔公司
- 司庫高義來表示於清晨時路經屋苑公眾地方，發現於花槽位置甚多垃圾，如：紙巾及紙杯等，建議管理公司通告各住戶，切勿於單位內將垃圾拋下。
管理公司
- 秘書盧麗英反映於晚上 10 時後將家居垃圾放入後梯垃圾桶時，發現垃圾桶內仍放有不少垃圾；同時委員鄭偉民亦表示發現清潔員工於晚上約 9 時已完成「倒樓」工作，清潔公司需留意及提醒夜班員工切勿過早上樓收集垃圾。
清潔公司

二、追認事項

由於將到期之保養及服務合約選擇承辦商經由回條形式取得全體委員意向，故須在是次會議中作出追認，現詳列如下：

(i) 保險合約

合約期一年，由於只有 1 間保險公司回標，即現時保險承辦商：

中國平安保險(香港)有限公司【代理：招商海達保險顧問有限公司】，故全年保費如下：

財產綜合保險保額 全年保費：\$337,837.50

公眾責任保險保額 全年保費：\$90,090.00

現金保險保額 全年保費：\$1,921.92

第三者風險保險(法例)保額 全年保費：\$18,018.00

總計：\$447,867.42 (對比上年保費下調 9.14%)

記錄

(ii) 消防系統

合約期兩年，共有 5 間投標商回標：

1.	華豐工程(服務)有限公司	兩年合計: HK\$24,000.00 (每年 HK\$12,000.00) 年檢：\$8,000.00，半年檢：\$4,000.00
2.	銘基工程服務有限公司	兩年合計: HK\$102,000.00(每年 HK\$51,000.00) 年檢：\$33,000.00，半年檢：\$18,000.00
3.	東源工程服務有限公司	兩年合計: HK\$446,800.00(每年 HK\$223,400.00) 年檢：\$133,400.00，半年檢：\$90,000.00
4.	銀河建築工程有限公司	兩年合計: HK\$495,000.00(每年 HK\$247,500.00) 年檢：\$141,429.00，半年檢：\$106,071.00
5.	佳達維修服務有限公司	兩年合計: HK\$564,800.00(每年 HK\$282,400.00) 年檢：\$195,400.00，半年檢：\$87,000.00

記錄

上述消防合約有 6 名委員選擇「華豐工程(服務)有限公司」每年：HK\$12,000.00 (年檢：\$8,000.00，半年檢：\$4,000.00)，兩年合計：HK\$24,000.00

(iii) 發電機

合約期兩年，共有 5 間投標商回標：

		(A：保養月費、B：負載測試及遞交消防證書 FS251)
1.	百利水電工程	A: HK\$5,400.00 (每年 11 次)、B: HK\$5,400.00(每年 1 次) 每年：HK\$64,800.00，兩年合共：HK\$129,600.00
2.	好景能源有限公司	A: HK\$7,200.00 (每年 11 次)、B: HK\$14,400.00(每年 1 次) 每年：HK\$93,600.00，兩年合共：HK\$187,200.00
3.	安樂機電設備工程有限公司	A: HK\$9,000.00 (每年 11 次)、B: HK\$9,000.00(每年 1 次) 每年：HK\$108,000.00，兩年合共：HK\$216,000.00
4.	其士(機電工程)有限公司	A: HK\$10,800.00 (每年 11 次)、B: HK\$10,800.00(每年 1 次) 每年：HK\$129,600.00，兩年合共：HK\$259,200.00
5.	偉保工程有限公司	A: HK\$11,700.00 (每年 11 次)、B: HK\$37,800.00 (每年 1 次) 每年：HK\$166,500.00，兩年合共：HK\$333,000.00

記錄

上述發電機合約共 6 名委員選擇「百利水電工程」，每年 HK\$64,800.00，兩年合計 HK\$129,600.00，A: HK\$5,400.00 (每年 11 次)、B: HK\$5,400.00(每年 1 次)

(iv) 水泵系統

合約期兩年，共有 5 間投標商回標：

1.	東源工程服務有限公司	每年：HK\$130,320.00 (每月\$10,860.00) 兩年合計:HK\$260,640.00
2.	鴻栢工程公司	每年：HK\$185,280.00(每月\$15,440.00) 兩年合計:HK\$370,560.00
3.	新景象工程有限公司	每年：HK\$236,640.00(每月\$19,720.00) 兩年合計:HK\$473,280.00
4.	永明工程公司	每年：HK\$412,800.00(每月\$34,400.00) 兩年合計:HK\$825,600.00
5.	佳達維修服務有限公司	每年：HK\$662,400.00(每月\$55,200.00) 兩年合計:HK\$1,324,800.00

上述合約共 7 名委員選擇「東源工程服務有限公司」，每年：HK\$130,320.00 (每月\$10,860.00)，兩年合計:HK\$260,640.00

(v) 清洗水缸

合約期兩年，共有 6 間投標商回標：

1.	張記環保有限公司	食水\$25,200/次(每年 4 次)、咸水\$25,200/次(每年 3 次) 每年：HK\$176,400.00，兩年合計： HK\$352,800.00
2.	東源工程服務有限公司	食水\$35,100/次 (每年 4 次)、咸水\$36,900/次(每年 3 次) 每年：HK\$251,100.00，兩年合計： HK\$502,200.00
3.	佳達維修服務有限公司	食水\$39,600/次 (每年 4 次)、咸水\$39,600/次(每年 3 次) 每年：HK\$277,200.00，兩年合計： HK\$554,400.00
4.	鴻栢工程公司	食水\$36,000/次 (每年 4 次)、咸水\$50,400/次(每年 3 次) 每年：HK\$295,200.00，兩年合計： HK\$590,400.00
5.	新景象工程有限公司	食水\$43,200/次 (每年 4 次)、咸水\$43,200/次(每年 3 次) 每年：HK\$302,400.00，兩年合計： HK\$604,800.00
6.	永明工程公司	食水\$54,000/次(每年 4 次)、咸水\$54,000/次(每年 3 次) 每年：HK\$378,000.00，兩年合計： HK\$756,000.00

上述合約共 7 名委員選擇「張記環保有限公司」，每年：HK\$176,400.00，兩年合計：HK\$352,800.00；食水\$25,200/次(每年 4 次)，咸水\$25,200/次(每年 3 次)

(vi) 閉路電視、公共天線及保安系統保養

合約期兩年，共有 4 間投標商回標：

1.	Ec InfoTech Limited	每年： HK\$39,720.00 (每月\$3,310.00) 兩年合計: HK\$79,440.00
2.	先達系統有限公司	每年： HK\$78,000.00 (每月\$6,500.00) 兩年合計: HK\$156,000.00
3.	興華創建有限公司	每年： HK\$114,000.00 (每月\$9,500.00) 兩年合計: HK\$228,000.00
4.	佳達維修服務有限公司	每年： HK\$261,600.00 (每月\$21,800.00) 兩年合計: HK\$523,200.00

上述合約共 7 名委員選擇「Ec InfoTech Limited」，每年：HK\$39,720.00，每月\$3,310.00
兩年合計:HK\$79,440.00

(vii) 電力裝置定期檢查(WR2)

1.	永明工程公司	\$297,000.00
2.	銘基工程服務有限公司	\$340,000.00
3.	華光電器工程有限公司	\$413,500.00
4.	新景象工程有限公司	\$484,000.00
5.	佳達維修服務有限公司	\$693,000.00

共 7 名委員選擇「永明工程公司」，工程費用: \$297,000.00

委員鄧財建議如下次需進行合約招標時，如時間許可，可先於管委會內商討合約內容，後再作招標，招標完成後，於管委會會議內作議決選擇合約承辦商比較合適。

三、來年維修及改善工程

- 匯報來年預算本苑外判維修工程約有個 5 項目：

管理公司

1. 於前年由本苑工程部技工在巡查 1-18 座各樓層水錶房內，發現住戶食水供水喉部份鉛水排骨喉及配件已呈老化及有漏水情況，故計劃於清洗食水缸時更換排骨喉安排每次可安排更換 9 組，每年預算更換 36 組，但至目前為止已更換數量佔全部約 60%；
2. 於 2019 年起已開始安排更換 1-18 座地下至一樓污水紅坳喉，故整個屋苑已大約更換佔全部 80%，本年度內會繼續安排更換出現滲漏之污水喉；
3. 過往兩年煤氣公司作年度巡查本苑各座煤氣喉之時，發現部份已呈老化現象出現漏煤氣現象，已逐步更換，亦安排員工檢查及翻新各座地下至平台 1 樓之煤氣喉管，如發現有煤氣滲漏跡象，會通知煤氣公司進行更換；
4. 由於屋苑入伙至今已 26 年，已於第 8 屆管委會中建議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；
5. 本苑曾於 2008 年更換遊樂設施、康體設施安全地蓆，至今相隔已久，故會安排逐步更換，建議本年度更換 2 個較大面積位置。

- 屋苑工程部來年安排之維修／更換項目

管理公司

1. 更換泵房內咸／食供水系統配件
管理處已自行訂購物料，由工程部負責更換供水系統配件，包括減壓掣、閘掣、丫格、避震喉及 D.I 喉等等，未來一年將會繼續進行；
 2. 更換部份供電系統設備
供電系統設施如住戶樓層供電系統及 A、B 區大垃圾站供電系統等，部份設備已呈老化及損壞，如刀制等，需備存相關設備以供緊急／安排更換；
 3. 巡查公眾路面及百歲磚路發現有高低不平及裂縫或罅隙，工程部會安排進行維修工程。
- 管理公司表示進行更換煤氣喉工程，管理處會先安排搭棚承辦商於維修位置進行搭棚工程，然後才相約煤氣公司進行換喉。

四、管理處工作匯報

i) 保安項目方面：

記錄

1. 酷熱天氣工作指引
2. 颱風注意事項

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(每車\$1,200) :
 - 2025年4月份雜物車數量 12 車共\$14,400
 - 2025年5月份雜物車數量 14 車共\$16,800
 - 2025年6月份雜物車數量 13 車共\$15,600
- 捕獲老鼠 :
 - 2025年4月份捕獲老鼠數量 : A 區 8 隻、B 區 12 隻
 - 2025年5月份捕獲老鼠數量 : A 區 7 隻、B 區 11 隻
 - 2025年6月份捕獲老鼠數量 : A 區 10 隻、B 區 11 隻

iii) 維修項目 :

	<u>2025年5月份至7月份維修工程</u>	<u>工程費用</u>	<u>記錄</u>
1.	第2座6樓E-K室、21樓A-D室、22樓A-D室更換食水排骨銅喉連配件	\$15,000.00	
2.	第9座17樓、18樓、19樓A-D室更換食水排骨銅喉連配件	\$13,500.00	
3.	A區商舖定期疏通渠道	\$3,800.00	
4.	第7座地下B室更換Ø4吋污水紅銅喉	\$9,300.00	
5.	第9座平台E室更換Ø6吋污水紅銅喉	\$9,000.00	
6.	第14座地下大垃圾房內維修垃圾槽	\$9,500.00	
7.	第15座天台維修女兒牆紙皮石爆裂	\$6,500.00	
8.	第6座平台C室維修外牆紙皮石爆裂	\$5,200.00	
9.	第16座地下大垃圾房更換消防系統防水拎手掣及一段訊號線鉛水喉	\$4,200.00	

iv) 財務匯報

管理處報告屋苑收支方面 :

- 屋苑收支結算
 - 3/2025 屋苑收支結算 : (\$162,878.59) 赤字
 - 4/2025 屋苑收支結算 : (\$71,867.23) 赤字
 - 5/2025 屋苑收支結算 : (\$122,438.62) 赤字
 - 截至 5/2025 大廈剩餘可用金額\$3,669,807.08

其他事項 :

- 2025年4月份屋苑上落客貨區收入 : \$13,350
- 2025年5月份屋苑上落客貨區收入 : \$18,350
- 2025年6月份屋苑上落客貨區收入 : \$12,750

v) 管理費追收資料 :

2025年6月份欠交管理費90天或以上單位資料(截至20/6/2025)

類別	單位數目	金額
住宅	55	183,683
車場	10	22,806
商舖	2	4,037

入稟小額錢債審裁處資料(截至30/6/2025)

類別	截至 2025 年 6 月底 入稟追討管理費餘額/個案	4-6 月份收回 管理費金額/個案
住宅	\$261,469.20/71	\$0/0
車場	\$7,183.70/4	\$7,183.70/4
商舖	\$0/0	\$0/0
釘契	2 個單位	

五、其他事項

- 管理公司匯報由於第 7 座近上落貨車位附近，地底有咸水喉爆裂，已安排員工關掉咸水總掣，故導致第 7 至 18 座暫停咸水供應，管理處已即時向 5 間承辦商發出口頭報價邀請，並立即安排最平價之承辦商進行挖地工程，希望可以儘快可以尋找咸水喉管爆裂位置，有關工程費用需約 6 萬左右。 管理公司
- 副主席崔健文匯報於中九龍幹線會議中得知現時由新九龍去觀塘車程約為 5 分鐘，故日後住戶乘車去觀塘將會更為方便。 記錄

會議於 9:52 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