



# 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 第三次會議紀錄

日期：2025年10月10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)

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

魏德麒 先生  
哉絲 女士  
蕭瑞錦 先生

缺席：羅惠屏 女士 (委員)

西弋清潔及園藝服務有限公司

鄭戈野 先生  
陳香君 女士

列席

杜小姐

記錄：黃玲

開始時出席委員：馮國泉、崔健文、盧麗英、高義來、黃寶通、符國光、鄧財

## 一、會見保安、清潔服務承辦商

### i) 會見保安承辦商

- 委員符國光表示籃球場於關燈後，發現仍有小朋友於場內踩單車玩耍，而夜班保安員並沒有即時勸諭及在未有住戶預約場地情況下進行「清場」；此外，日更保安員於幼稚園放學後沒有安排員工於遊樂場駐守，由於發現當小朋友放學後逗留於屋苑內玩耍，其中遊樂設施「氹氹轉」，若不當地過度加速，可能導致小朋友抓不穩而被甩出而受傷。

保安公司  
/  
管理公司

委員黃寶通建議保安公司應於幼稚園放學時段安排人手加強留意小朋友遊玩情況，以免發生意外；委員符國光建議管理公司聯絡幼稚園負責人要求學校安排員工於放學後於遊樂場監察小朋友玩耍情況；

司庫高義來詢問可否拆除「氹氹轉」？管理公司表示現時屋苑「氹氹轉」為舊式設計，已不符合現時安全條例；委員鄧財建議先拆除「氹氹轉」，並於拆除位置鋪上地氈。

（委員林榮和於 20:40 出席）

- 委員高義來表示所有外來車輛進入屋苑均需派發車卡（政府緊急車輛除外）；另外，保安公司需提醒當值員工，不可擅離職守，於辦公時間離開屋苑處理私人事務；亦發現有本苑住戶經常於屋苑公眾地方收集垃圾，並將垃圾存放於近第 9 座男廁後巷內，保安公司需加強巡查，如有發現有垃圾放置公眾地方，需立即處理及棄置。

保安公司

而在公眾地方經常發現有「婆仔」執拾紙皮，保安公司需訓示員工加強巡邏，如有發現應立即作出驅趕。

管理處提醒保安公司發現有住戶於公眾地方進行違規事項，如已報警求助，除需影相外，亦應制止違規人士離開事發地點。

- 管理公司匯報保安公司近期於訪客登記方面已有改善，如早前有一宗住戶向管理處反映懷疑有陌生人士於單位門口企圖開門，而此個案同時亦上載於社交媒體，管理處經調查後，發現此陌生人為水務署職員，當日進行抄水錶工作，而該職員上樓層時，已於該座大堂向保安員作出登記，同時亦留下聯絡電話作查詢，由於該單位於樓層水錶房側，水務署職員轉身填寫時，令住戶誤以為有陌生人企圖開門。管理處於接獲投訴後立即翻睇當日閉路電視，證實該名為水務署職員，同時亦致電該名職員查詢，該職員表示如住戶需要進一步核實可致電水務署查詢。

保安公司

（秘書鄭偉民於 21:10 出席）

管理公司表示，當天文台懸掛 8 號風球後，當值保安員都會在惡劣天氣情況下，冒著風雨堅守崗位，於屋苑內巡邏及視察設施損壞情況，並即時拍照及攝錄上傳通知管理公司作出跟進。

### ii) 會見清潔承辦商

- 司庫高義來查詢清潔公司現時聘請之外藉人士員工與本地員工清潔員工所佔之比例？員工之間相處溝通情況是否正常？清潔公司回應外藉人士佔所有員工一半，溝通方面現時正常。司庫高義來提醒清潔公司應留意員工與承辦商之間是否存在言語溝通問題，例如每座負責之清潔員工與屋苑各座保安崗位之溝通問題，避免因言語問題相方產生誤會，繼而發生口角影響工作。

清潔公司

- 司庫高義來表示發現有住戶將家居垃圾隨意放置於後梯地面或垃圾桶蓋上，管理公司表示過往如接獲住戶投訴有未有將家居垃圾放置垃圾桶內，管理處會於樓層張貼正確棄置垃圾桶方法，以便各住戶知悉。 管理公司
- 主席馮國泉表示過往颱風懸掛後，屋苑公眾地方就會因渠塞造成水浸，但是次颱風懸掛後，清潔公司已預先做好颱風工作事前準備，清理各渠口垃圾，改善因大雨造成水浸問題；另近第 9 座男廁近排又傳出臭味，清潔情況未如理想，望清潔公司能正視並作出改善。 清潔公司
- 委員符國光查詢清潔公司有否為其他屋苑進行廚餘工作，清潔公司回應當屋苑有設有廚餘機，其公司會負責協助更換廚餘桶及有關清潔工作。 管理公司  
管理公司表示曾收到環保署兩個部門致電查詢本苑會否增設廚餘機，一個部門要求增設廚餘機後對外開放；一個部門要求簽署《減廢回收約章》，同時於各座需增設設置 6 大類回收設施，包括紙張、金屬、塑膠、玻璃容器、紙包飲品盒及廚餘的回收桶，故此已暫時擱置。  
委員符國光建議可申請於 A、B 區大垃圾站各增設一部廚餘機，故管理公司可就上述建議再詢問環保署申請方法及索取有關資料，待下次清潔小組會議時再作商討。
- 管理公司匯報清潔公司近期屋苑內鼠患、蚊患已有改善，同時亦得到食環署職員讚許，望清潔公司能繼續努力做好屋苑衛生工作。 清潔公司

## 二、通過第一、二次會議紀錄

經各委員商議後，由司庫高義來動議，秘書盧麗英和議，以舉手投票形式通過第一、二次會議紀錄：

贊成	馮國泉、盧麗英、高義來、黃寶通、鄺偉民、鄧財
反對	無

棄權：符國光、林榮和、崔健文

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票贊成通過第一、二次會議紀錄。

## 三、商討事項：

### (i) 大修食水泵、食水加壓泵及加壓缸合約

管理公司表示，上述合約於兩年前制定，並於今年 9 月 30 日已到期，因此，希望能延續合約內容並重新招標。在合約期間，共大修了 6 台食水上水泵、2 台食水加壓泵及更換 4 個食水加壓缸，合約中訂明會至少要大修 4 台泵，而實際上已超出 2 台。因此，建議來年合約再以兩年為期限進行招標，並於會議中詢問各委員的招標意向。

委員符國光詢問可否向過往中標承辦商以舊價再續合約。管理公司表示，上述合約承辦商每台泵已減價 \$1,000，因此來年合約將再徵詢中標承辦商可否以舊價再續約兩年。各出席委員一致同意。

管理公司

### (ii) 緊急發電機組件更換工程

管理公司匯報，近兩個月內發現共有 4 座發電機組件出現問題：第 7、16 座主控制器、第 13 座自動充電器及第 17 座自動穩壓器。其中，第 16 及 17 座因老化而出現故障，未能正常運行；而第 7 座及第 13 座組件已損壞，需進行更換。因此，建議對這 4 座進行報價邀標。

管理公司

### (iii) 法團顧問律師合約

管理公司匯報上年度法團顧問律師合約，共邀請 6 間律師行報價，其中有 3 間回標。因此，建議來年繼續邀請 6 間律師行報價，並於下次會議中再作議決選擇顧問律師。

管理公司

(iv) 麥當奴廣告燈箱合約

管理處匯報，現時與商戶麥當勞所簽訂之廣告燈箱將於今年年尾到期，該合約為每月管理公司 \$6,000，合約期為 2 年(包含 1 年死約及 1 年生約)。

經出席委員商議後，加幅意向由各委員以舉手投票形式決定，投票結果如下：

新收月費	投票贊成委員
每月\$7,000.00	崔健文
每月\$8,000.00	馮國泉、高義來、林榮和、黃寶通、符國光、鄺偉民、鄧財

棄權：盧麗英

根據以上投票結果，各出席委員意向以過半數票贊成 2. 來年商戶麥當勞廣告燈箱合約加至每月\$8,000.00 續約，續約期為 2 年(包含 1 年死約及 1 年生約)。會上出席委員建議管理公司先向商戶麥當勞發出合約簽署後，再於下次管委會議上追認。

(v) 管理費調整事宜

司庫高義來於會上向各出席委員派發了來年增加管理費 10%或 12%之建議。而有關加幅建議基於屋苑實際赤字進行預算調整。根據 2025 年 3 月至 7 月的赤字數據，本苑每月平均赤字約有 10 萬至 11 萬。由於今年保安及清潔服務費自 3 月開始調整，而且各項保養服務費用都有加幅，故本苑預計每月赤字約有 15-18 萬左右。因此，目前的赤字仍在預算範圍內。故徵詢各委員對管理費調整之意見，及後於下次周年大會時議決調整管理費。

記錄

本苑自入伙至今已逾 27 年，管理費只曾調整 3 次，最近一次在 2023 年 3 月，加幅為 10%。經出席委員商討後，初步建議管理費加幅為 8%、10%或 12%，將在下次管委會會議再作進一步商討。

四、管理處工作及財務匯報

i) 保安項目方面：

1. 訪客登記
2. 惡劣天氣注意事項

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(每車\$1,200)：

2025 年 7 月份雜物車數量 15 車共\$18,000

2025 年 8 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

2025 年 9 月份雜物車數量 13 車共\$15,600

- 捕獲老鼠：

2025 年 7 月份捕獲老鼠數量：A 區 7 隻、B 區 10 隻

2025 年 8 月份捕獲老鼠數量：A 區 9 隻、B 區 12 隻

2025 年 9 月份捕獲老鼠數量：A 區 7 隻、B 區 11 隻

iii) 園藝項目:

1. 14 座對出花圃、籃球場及羽毛球場邊補種植物：長春花、金蓮橋及灑金
2. 第 7、8 座(近海富苑附近)、第 16 座至第 18 座(中間通道)及第 18 座對出(近幼稚園外圍牆)完成修剪樹木
3. 第 18 座(近幼稚園)至 B 區車閘之圍牆修樹
4. 移走第 16 座對出兩棵樹因颱風(樺加沙)塌樹

記錄

iv) 維修項目:

2025 年 7 月份至 9 月份維修工程		工程費用
1. 急修第 7 座地下外圍打鑿百歲磚及石屎路面更換一段爆裂 Ø80 mm 地底咸水喉連回泥及重鋪路面		\$64,000.00
2. 第 8 座地下座頭廁所更換 Ø4 吋污水紅坭喉		\$4,000.00
3. 第 11 座平台更換 Ø4 吋雨水紅坭喉		\$9,300.00
4. 第 12 座平台更換 Ø6 吋雨水紅坭喉		\$9,000.00
5. B 車場近 4 號梯 2 樓及頂樓外牆維修紙皮石		\$9,200.00
6. 第 1 座 17 樓維修外牆紙皮石		\$8,500.00
7. 第 15 座大修 1 號食水上水泵		\$33,000.00
8. B 區沖廁水總入水喉位置更換 Ø200mm 咸水喉連配件		\$28,000.00
9. 第 15 座地下正門外維修牆身紙皮石		\$7,500.00
10. 第 4 座地下大垃圾房維修垃圾槽移位及霉爛		\$9,500.00

記錄

v) 財務匯報

管理處報告屋苑收支方面:

屋苑收支結算

- 6/2025 屋苑收支結算: (\$168,508.16) 赤字
- 7/2025 屋苑收支結算: (\$12,923.56) 赤字
- 8/2025 屋苑收支結算: (\$78,181.66) 赤字
- 截至 8/2025 大廈剩餘可用金額\$3,430,973.64

記錄

其他事項:

- 2025 年 7 月份屋苑上落客貨區收入: \$18,900
- 2025 年 8 月份屋苑上落客貨區收入: \$19,050
- 2025 年 9 月份屋苑上落客貨區收入: \$19,100

vi) 管理費追收資料:

2025 年 9 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/9/2025)

記錄

類別	單位數目	金額
住宅	73	246,245
車場	14	28,960
商舖	4	14,275

入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/9/2025)

類別	2025 年 9 月份入稟個案	金額	截至 2025 年 9 月底入稟追討管理費餘額/個案	7-9 月份收回管理費金額/個案
住宅	2	\$9,432.80	\$270,902.00/73	\$4,307.90/1
車場			\$0/0	\$0/0
商舖			\$0/0	\$0/0
釘契	2 個單位			

## 五、其他事項

- 管理公司匯報是次颱風樺加沙吹襲後近第 16 座附近有兩棵樹木倒下：其中一棵樹需連樹頭一同移走，另一棵樹因位於花槽內，僅清理樹幹，樹頭則留於花槽內。此外，過去兩次颱風共需維修約 10 幅紙皮石。  
委員鄧財建議移走之樹木可補種一棵桂花樹，而附近已種植一棵桂花樹。 管理公司
- 司庫高義來表示，花槽內之淋花喉缺乏美觀且不再使用，建議由園藝承辦商進行拆除。 管理公司
- 管理公司匯報於 7 月及 9 月分別發生兩宗地底咸水喉爆裂，需作緊急維修。第一宗 7 月 18 日於第 7 座附近，3 吋咸水喉爆裂，工程內容包括鑿開石屎路面、百歲磚、更換喉管及重鋪石屎路面，管理公司已立即向 5 間承辦商發出邀請報價，最終有 3 間承辦商回標，中標承辦商「新景象工程有限公司」，工程於翌日完成，是項工程費用 \$64,000.00；第二宗發生在 9 月 9 日，位於 B 區的咸水總入水喉，管理公司向 5 間承辦商發出邀請報價，只有 4 份回標，工程內容包括鑿開石屎及更換喉管，而中標承辦商亦為「新景象工程有限公司」，是項工程費用 \$28,000.00。 管理公司
- 管理公司匯報本苑聯同中電進行之固定電力裝置定期檢查(WR2)工程，將於 11 月份進行，每日會安排 1 至 2 座進行停電工程，整個工程需時 11 日，管理公司屆時會安排向住戶發出通告。 管理公司

會議於晚上 10:20 結束

下次會議日期：18/12/2025 或 19/12/2025



富榮花園業主立案法團  
第九屆管理委員會  
主席 馮國泉