



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六屆管理委員會 第四次會議紀錄

日期：二零一三年十一月十三日（星期三）

時間：晚上八時三十分

地點：富榮花園第六座平台業主立案法團辦公室

出席：第六屆管理委員會

黃寶通 先生 (主席)  
馮國泉 先生 (副主席)  
符國光 先生 (秘書)  
鄺偉民 先生 (司庫)  
盧麗英 女士 (委員)  
林榮和 先生 (委員)  
蘇耀德 先生 (委員)  
李志強 先生 (委員)  
羅惠屏 女士 (委員)  
王 鋒 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)  
吳德亮 先生 (副管業經理)  
何啓源 先生 (高級管業主任)  
洪耀聖 先生 (維修主任)  
胡國昌 先生 (管業主任)  
葉浩文 先生 (助理管業主任)

政府產業署

林捷文 先生  
陳永業 先生  
譚美美 女士

建築署

馮子峰 先生  
鄭永珍 女士

油尖旺民政事務處

陳敏儀 女士  
韓穎怡 女士

碧瑤園藝工程有限公司

蘇樂基 先生

列席業主

劉智威  
顏文娟  
萬潔雲

記錄：何啓源

會議開始時出席委員： 黃寶通、馮國泉、符國光、鄭偉民、盧麗英、林榮和、蘇耀德、李志強、羅惠屏、王鋒

#### 一、會見政府產業署簡介「西九龍政府合署」項目

- 政府產業署連同建築署及民政事務處派員出席會議簡介上述項目；產業處表示根據建築署的研究，在不減少樓面面積下，按照區議會的意見，採用高低座設計，並將合署的主水平基準 80 米，分別減至 70 米及 78 米，而有居民希望毗鄰的政府用地與建綜合大樓的意見，已轉交康文署跟進，該署初步構思在該地方與建一座綜合大樓，提供室內運動場，游泳池及小型圖書館等設施，現正進行相策劃工作，並會再作諮詢，至於在擬建的合署加設郵政局的建議，香港郵政已詳細參考區內規劃資料及需求，評估後未能在合署設立新郵政局，區內居民等可繼續使用大角咀的郵政局外，興建中九龍幹線亦不會影響現時油麻地九龍政府合署的郵政局服務。 記錄
- 合署計劃增設衛生署的學生健康服務中心，為已參加的中、小學生提供身體檢驗及健康評估，有需要再轉介至評估中心或專科診所，此外合署內會有社會福利署辦事處，供市民申請綜援、高齡津貼及長者生活津貼等；對於居民關注合署落成後可能會增加人流及車流問題，已聘請顧問公司評估未來車輛及人流對區內交通的影響，根據評估，因項目而引致的額外車流及人流不會對區內交通帶來負面影響，而日後遷入合署的部門包括：屋宇署、土木工程拓展署、衛生署、地政總署、社會福利署、運輸署、康文署及產業署等，主要是作辦公室之用，並不設任何大規模前線櫃檯或申請牌照證件服務，預計並不會帶來大量區外人流。 記錄
- 產業署會繼續與運輸署及民政事務處等部門積極跟進居民對交通的關注事宜，考慮各方面的因素去制定未來公共運輸服務計劃以配合未來區內的長遠發展，至於鄰近高鐵工程的臨時用地，地政署及運輸署正研究在工程完成後，把上址改為臨時停車場之用。 記錄
- 而有關食肆情況，對於居民關注合署啓用後，午飯時段對區內食肆構成壓力，資料顯示合署 300 米至 600 米範圍內共約有 50 間不同食肆，面積超過 8800 平方米，供區內居民及上班人士選擇，據擬遷往合署的部門提供的資料，部份部門已實施分段用膳，部份部門如屋宇署及地政總等不少員工均需外勤工作，未必會於區內午膳，此外，產業署亦計劃預留空間供便利店、咖啡店及外賣店租用，並會考慮設置輕便食物自動販賣機，加上部份員工會自備午膳或步行到油麻地地區用膳，因此，產業署初部相信合署啓用後不會對區內食肆需求額外帶來很大壓力。 記錄
- 委員羅惠屏表示不抗拒地區發展，但擔心文件只反映興建的好處，對區內居民的影響卻略過不提，現詢問合署屆時會否 24 小時運作？如 24 小時開燈會造成光污染，提出設計時需要留意空調出風位置不要向民居，文件內提及的綜合大樓只是策劃中，是否可以有清晰的完成日期？而有關的專科診所是甚麼科？此外，由於人流的增加，對區內的清潔及治安均會有影響，希望能有一些補救或預防工作，其本人認為不應屆時有問題時才研究辦法；至於高鐵工地改作臨時停車場方面，提出現時晚上已有很多旅遊車停泊在海庭道，擔心增加停車場後產生的噪音及空氣污染問題影響居民，而之前曾向當區議員查詢，該用地應是休憩用地，應該建公園比較合適；而食肆方面的問題，現時高鐵工程已導致有很多工人午飯時段在本苑天橋食飯，導致午飯時段後垃圾棄置。 記錄

- 秘書符國光表示根據資料高鐵工地位置應是休憩地方，之前亦曾用作臨時停車場，當時有很多失竊案發生，噪音亦非常滋擾；是日委員會收到有關近油麻地天主教小學附近增建避車處的諮詢文件，其本人認為不大可行，因為該位置空間有限，而有關海泓道的行人天橋方面，維修責任需要由屋苑承擔，最近已動用二百多萬進行維修，其實海泓道不太闊，根本毋需要有行人天橋，該天橋亦甚少人使用，詢問是否可以拆去？或將維修責任交回政府，又或由政府協助支付維修費用。

記錄
- 委員李志強表示希望清楚合署的樓面面積及綠化範圍等，而人流及車流方面，很擔心其落成後所帶來的影響，部份公務員亦會駕車上班，詢問顧問公司是否有計算有關增加及合署內會否增設食肆？

記錄
- 副主席馮國泉詢問合署是否採用玻璃幕牆？很多居民擔心反光問題；委員王鋒提出希望合署能加設停車場，因為區內停車位非常不足，並認為顧問公司低估了落成後的人車流量，加上附近紅十字會即將完工，高鐵啓用後亦可能有車輛經海泓道駛至高鐵站；委員蘇耀德擔心大樓內的專科診所往後會否變為美沙酮中心。

記錄
- 產業署回覆擬遷入合署的共有 8 個部門，一般會是正常辦公時間，而政府有指引不辦公時必須關燈以免浪費資源，而空調出風口方面會在設計時留意；有關毗鄰擬建綜合大樓方面，現時仍在策劃及諮詢階段，會由康文署負責，初步構思有室內運動場、游泳池和小型圖書館等設施；而合署內將設有學生健康服務中心，不會設有專科診所或美沙酮等服務。

記錄
- 有關車位方面，合署內會設有 100 個車位左右供政府車輛使用，而有關顧問公司的交通評估方面，顧問公司已評估合署落成後的情況並已提交運輸署審核；至於現時高鐵工地在完成後改為臨時停車場的建議，該地段確實是休憩用地，現時只是研究階段，會再考慮對居民的影響後再作決定；委員羅惠屏詢問合署內是否可以考慮加建兩層停車場供市民使用？產業署表示合署內會有訪客車位及上落客貨區，惟擬建之合署並沒有預算作為增加區內商業車位之用，以其觀察所得現時日間鄰近的停車場一般均有空置車位，不增加商業車位可減少區外人士進入停泊，減少汽車流量，而有關工程期間工人在附近進食所引起的問題，可與建築署研究以行政手段控制，以減少對居民的滋擾。

記錄
- 委員羅惠屏詢問屆時人流增加，是否會考慮加強警力或設立警崗維持治安？產業署表示若居民對治安上有疑慮，需向警區查詢有關安排，現階段尚未能回覆，而有關在海庭道增設避車處的建議，主要是回應區內學校及學童家長方面的訴求；秘書符國光表示有關位置是角位，位置很小，若新增避車處可能會對交通做成影響；產業署表示有關建議尚未有定案，會再作考慮，至於屋苑天橋方面由於涉及地契，需轉介地政總署及民政事務處跟進。

記錄
- 產業署表示，合署兩座合共的樓面面積約五萬平方米，會有 20%綠化及垂直綠化設計，採用玻璃幕牆時會使用低反光玻璃，而有關合署增設食肆方面，由於政府審計署設立指引，如鄰近地方有食店便不應設立飯堂。

記錄
- 主席黃寶通詢問有關之交通評估是否已預計合署落成後的情況？建築署表示有關評估已是預計合署落成及之後數年的變化，已考慮道路設計、工程車、公共車輛

記錄

及交通的負擔能力等；產業署表示屆時可建議有關工程車盡量經由油麻地進入及離開；委員李志強詢問是否有考慮屆時公務員返工的交通問題；產業署表示有關問題已曾在區議會內提出，亦已跟運輸署聯絡，短期內可考慮要求現有交通營辦商加密班次，再考慮各方面因素進行長遠規劃。

- 委員王鋒詢問合署是否一定會採用玻璃幕牆？建築署表示政府一般新建大廈均採用玻璃幕牆設計，惟由於設計尚未落實，暫未有定案；委員王鋒表示現時屋苑有半小時免費泊車，擔心屆時被濫用；委員李志強表示若情況轉差，管委會可能考慮取消有關優惠。

記錄

## 二、園藝保養承辦商介紹改善工程

- 秘書符國光表示早前已收到園藝公司的改善建議，詢問其中報價如第 2、3 座位置的三個花槽，竟建議種植超過 800 棵植物，是否有這必要？委員李志強認為應先做好現有的工作，如鬆土、施肥及將不合適的植物移至合適位置，完成所有工作後方提交改善建議會比較合理；園藝公司表示初進場時已著手修剪及整理屋苑各花圃，並已施肥，但踏入秋冬後則再不適合加肥料，而經巡查後發現很多花槽位置有泥土流失，需要加泥及改善土質，此外，其公司流動隊已多次進場修剪樹木，至於移種植物方面，由於植物大多已種植多年，根已生長得很闊，加上植物老化，移種植物的存活率很低，此外，其實現時秋冬季節並不適宜加種植物，需等待回春後在二至三月間進行比較好。

記錄

- 委員李志強表示可先保養好現有植物，在一至二個月後再提交改善建議；管業經理楊先生詢問加種植物的保養問題；園藝公司表示一般加種植物可有三個月的保養期，會在往後的報價列明，並建議現階段可先進行加泥及改善土質等工作；委員李志強詢問若先進行加泥，往後加種植物是否可行？園藝公司回應加泥及加種植物可以分開進行，各委員可考慮一次過做，或分開每車四至五立方米進行。

記錄

- 委員王鋒提出本苑要求不需要太豪華，認為沒有需要如建議中加種這樣大量的植物；委員李志強詢問是否有一些植物能開枝散葉，愈種愈多的；園藝公司表示部份植物如虎尾蘭等，確可以做到愈種愈多，惟不美觀，亦不適合本苑種植。

記錄

- 司庫鄭偉民表示曾看到洗地時的污水會流入花槽；管業經理楊先生表示可安排在加泥時以磚塊加高，避免污水流入，此外，由於有部份花槽如 B 區停車場底沒有陽光的位置難以種植，建議可鋪上水泥並加入石春美化。

管理公司

## 三、商討屋苑現有維修項目和程序及跟進「拜雅」顧問公司之翻新工程

- 委員盧麗英提出傷健洗手間的活動扶手只有一邊，是否合規格？並發現 B 區傷健洗手間的水龍頭是按掣式；管業經理楊先生表示承辦商完成工程後，已聯同顧問公司視察，表示設施已符合有關標準，至於有關按掣式水龍頭是由於之前的發黑問題而由管理處更換測試，稍後將會更換為撥動式水龍頭；委員李志強表示以其觀察所得，維修後的情況應已符合有關規格，當然設備及質料可能不是最佳。

記錄

- 主席黃寶通詢問顧問公司是否已驗收所有工程；管業經理楊先生表示顧問公司在工程每一階段均有驗收才發放相關階段工程費用，而之前與委員視察所發現不合符要求的項目，管理處已去函顧問公司要求復修，此外，有關工程的保養期方面，由於有部份項目仍未復修或剛完成維修，而有委員曾提出要求承辦商延長保養

記錄

期；副主席馮國泉詢問球場不合標準的位置會在何時安排維修，由於保養期在來年 2 月結束，擔心其拖延至保養期後；管業經理楊先生表示承辦商口頭回覆會在來年 1 月份進行有關維修工作。

- 委員蘇耀德詢問有關洗手間不銹鋼尿槽穿洞問題如何處理；管業經理楊先生表示顧問公司已將有關項目，包括所有門較及門栓等，只要是非人為損壞項目，均會要求承辦商進行維修；副主席馮國泉提出部份沒有進行的工程項目是否能扣回工程費用；管業經理楊先生表示顧問公司曾反映在工程進行中跟僱主巡查時決定部份工程有所增減。

記錄

- 委員盧麗英詢問 B 區女洗手間在密封沙井後，氣味方面是否有改善？並提出有關問題是工程完成後才發生，應該是承辦商的責任；委員李志強表示三項工程的保養期分別為：球場來年 2 月 4 日，洗手間來年 1 月 17 日及天橋為本年 12 月 26 日，詢問天橋維修項目是否已完成？管業經理楊先生表示密封沙井後，氣味已經減少，而天橋扶手腳掌的銹蝕問題，承辦商已在日前完成執修，惟顧問公司尚未驗收；經各委員商議後，將在下次會議時見顧問公司，並要求將有關保養期延長 9 個月。

記錄

#### 四、通過第三次會議紀錄

記錄

經各委員商議及審視上次會議紀錄後，由主席黃寶通動議及由副主席馮國泉和議通過第三次會議紀錄。

#### 五、商討及議決事項

##### i) 加裝閉路電視鏡頭(A、B 區垃圾站與停車場)

管理公司

管理公司已就有關工程提交報價資料如下：

工程內容	承辦商	工程金額
提供人手及物料在 A、B 區雜物站加裝 2 支鏡頭(Panasonic)，並以 G.I.喉分別接連至第 2 座及 B 區停車場收費處	1.錦興保安服務有限公司	\$15,500.00
	2.新進達電子系統有限公司	\$17,000.00
	3.EC InfoTech Ltd.	\$18,900.00

(嘉利電業工程行有限公司及新意網科技服務有限公司沒有回覆報價)

主席黃寶通表示由於政府將來或會實施垃圾徵費計劃，到時可能有人在垃圾站棄置垃圾，而加裝閉路電視可防止外來車輛進入屋苑棄置泥頭雜物，此外，亦提醒保安公司應加強警覺，若發現裝有泥頭雜物的車輛應禁上其進入；副主席馮國泉認為工程費用比較高，其本人曾接到宣傳單張，應可數千元完成；委員盧麗英表示曾在其他大廈進行相關工程，一套加裝三支鏡頭只需要一萬多；經各委員商議後，管理公司會再索取報價後於下次會議討論。

##### ii) 聖誕花承辦商

管理公司

管理公司已索取有關報價供各委員參閱：

報價內容	供應商	價格
聖誕花 90 盆 - 12 吋盆 包底碟、金套、送貨及節日 後回收	1.豐茂花園有限公司	\$6,390.00 (\$71/盆)
	2.碧瑤園藝工程有限公司	\$9,900.00 (\$110/盆)
	3.綠苑環境美化有限公司	\$11,700.00 (\$130/盆)

(植生花園有限公司、盈翠綠化工程有限公司及東方綠化有限公司沒有回覆報價)

秘書符國光詢問屋苑是否有需要訂購 90 盆聖誕花？管業經理楊先生表示本苑共 18 座每座會擺放 4 盆，已佔去 72 盆，其餘會擺放於車路旁及行人入口處，並提出去年是經由豐茂花園訂購，惟有不少居民反映質素欠佳，雖然其價格比較低，加上今年該公司再非本屋苑保養承辦商，故此，提出予各委員考慮是否仍向該公司訂購；主席黃寶通表示向現時保養商訂購在質素上比較有保證，但可向其要求稍作議價；委員李志強表示同意向「碧瑤訂購」，但認為質素比較重要，減價後可能會提供一些質素較差的聖誕花；司庫鄭偉民同意有可能會有將貨就價情況，而「碧瑤」在行內是比較有名及規模較大的公司，不防稍作嘗試訂購；經各委員商議後，各出席委員一致同意向碧瑤園藝工程公司訂購聖誕花，總金額為\$9,900.00，另管理公司會嘗試向其議價。

### iii) 舉辦聖誕聯歡晚會

管理公司

管業經理楊先生建議聖誕聯歡晚會於 12 月 20 日(星期五)晚上 8 時至 10 時在籃球場舉行，活動節目包括表演及派發聖誕帽等，而費用則會由管理公司負責；各出席委員一致同意。

## 六、管理處工作匯報

i) 有關保安項目，屋苑大門密碼已於 24/10/2013 更改，在 23/10/2013 早上 10 時左右於第 7 座對出涼亭發生一宗搶劫案，已交由警方處理。

記錄

ii) 有關滅蚊工作方面，現時安排滅蟲承辦商每月進行一次全屋苑滅蟲及兩次花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三及六放入蚊油。

記錄

iii) 於 10 月份完成大修第 1 座地下食水泵、第 17 座發電機房更換叉電器及電池、第 9 座 H 室及第 10 座 D 室地下更換 6 吋污水紅筒、第 13 座天台加壓泵更換摩打、第 8 座地下更換 3 吋咸水閘掣、第 9、11 及 15 座更換煙囪工程、第 9 至 12 座 A、J 及 K 室油漆污水喉工程及已完成清洗各座食水缸；於 11 月份已完成清洗各座咸水缸、大修第 18 座 1 號咸水泵。

記錄

iv) 管理費追收資料：

記錄

2013 年 10 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 23/10/2013)：

類別	單位數目	金額
住宅	47	\$87,280.00
車場	5	\$3,345.00
商舖	2	\$3,900.00

入稟小額錢債審裁處資料(截至 31/10/2013)：

類別	2013 年 10 月份入稟個案	金額	截至 2013 年 10 月底入稟追討管理費餘額/個案	10 月份收回管理費金額/個案
住宅	3	\$8,601.60	\$369,677.60/132	\$0/0
車場	0	0	\$0/0	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

## 七、其他事項

i) 秘書符國光匯報屋苑秋季旅行共收到 142 份申請，早前已抽出的 67 戶優先購票，另 10 戶後補，即平均兩戶申請已有一個可購得旅行券，惟至今只售去 3 車另 10 張旅行券(尚餘 84 張未售出)，為免旅行券最終未能全部售出，管理處會詢問旅行社取消一

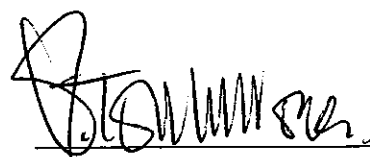
記錄

車的安排；管理公司表示由於有部份業戶實際購券時數目比申請時少，因此有較多尚未售出，建議在會議後由各委員加抽後補申請。此外，符先生再提出九月之中秋晚會及接著來的聖誕聯歡晚會，一切相關之活動支出均由管理公司全數贊助，藉此致謝。

- ii) 主席黃寶通表示接到有業主反映管委會是次售票安排不公平，提出管委會經討論後決定預留十六張旅行券供有興趣委員購買，惟每名委員仍以最多 4 張為限，若有餘額會撥回予業戶購買，而該業主認為有關安排應諮詢業主，黃主席提出作為一個負責任的管委會，不應事無大小都去諮詢居民，以致勞民傷財，由於管委會由居民選出，在法例上已有其認受性，負起執行及決策管理屋苑事務，當然在重要決策上會諮詢居民意見，並以大多數居民利益為依歸，司庫鄭偉民表示由於活動是法團舉辦，當然希望有委員能抽空參加與居民聯誼，若委員只是一人出席便會留下家人，因此各委員方會協商作出有關決定，將在下次舉辦活動時再作檢討；秘書符國光補充參與的委員跟業戶一樣需要以原價購買旅行券。 記錄
- iii) 管業經理表示最近接到有業戶反映 A 區植物稀疏，早前已回覆該業戶，由於新園藝保養商剛進場，改善工程會交管委會討論，而兒童遊樂場的地席方面，供應商已於是日送貨，管理處會於兩三日內更換，但由於訂貨期間持續有損壞，因此會再作訂購，而每件約二百多元。 管理公司
- iv) 秘書符國光表示 10 月 17 日保安公司曾於會議中承諾不會再出現嚴重缺勤情況，根據資料顯示，6 月份有 19 名缺勤，7 月份及 8 月份分別有 2 名缺勤，9 月份則有 18 名缺勤，10 月份缺 24 名，而 11 月至今日已有 8 名缺勤，加上其車場的管控亦有問題，曾發生一車位兩車進入屋苑而沒有打卡情況，因此建議法團向保安公司發警告信，各出席委員一致同意。 記錄
- v) 司庫鄭偉民詢問商舖違例擺放及違例晒衣架的跟進情況；管業經理楊先生表示晒衣架現時已發出兩封律師信，其中一個單位已經拆除，而走廊違例擺放方面，會考慮向屢勸不改的業戶發律師信，而由於法團顧問律師年費內發出律師信設有限額，故此，會考慮優先次序去處理，而商舖違例擺放亦會加強勸喻。 管理公司
- vi) 秘書符國光表示管委會接到有住戶反映足球場噪音問題，管理處可按信內的部份建議進行，此外，有外來人士在網球場教授網球，提出可在相關地方張貼不可進行任何商業活動的告示；委員羅惠屏發現在第 15 座垃圾房對出擺有大量紙皮；管理處會跟進上述事項。 管理公司

會議於晚上 10 時 55 分結束。

下次會議暫定於 2014 年 1 月 8 日舉行。



富榮花園業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 黃寶通