

愉翠苑第六屆業主委員會 第四次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一四年三月十日(星期一)
時間：晚上八時三十分
地點：愉翠苑客戶服務處會議室 (服務設施大樓地下)

出席： 謝銳釗先生 業主委員會主席
 尹廣耀先生 業主委員會秘書
 李國智先生 業主委員會委員
 林建明先生 業主委員會委員
 歐陽靜慧女士 業主委員會委員
 郭樂怡女士 業主委員會委員

 余蕭少娟女士 房屋事務經理
 戴美珊小姐 房屋事務主任

 曾美玲女士 康業服務有限公司分區經理
 甄偉賢先生 康業服務有限公司保養工程師
 鄧宇傑先生 康業服務有限公司高級行政主任
 梁志浩先生 康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶： C座蕭先生
 L座黃先生
 M座陳小姐
 P座王先生

缺席致歉： 姚柏良先生 業主委員會委員
 郭錦鴻先生 業主委員會委員
 余碧玲小姐 業主委員會委員

會議記錄： 梁志浩先生

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄

1.1 與會委員一致通過上次會議記錄。

2. 商討上次會議跟進事項

2.1 如「房署」離任，屋苑於有／沒有業主立案法團情況下，屋苑的財務安排及屋苑管理事宜

業委會/
房署/康業

「房署」余太表示愉翠苑的特別業主大會已於2014年1月18日順利舉行，會上議決及通過於2014年7月1日續聘「康業服務有限公司」成為愉翠苑之管理服務公司，新合約年期為三年。查早前「康業」已向「房署」及「業委會」提交新的管理服務合約草稿以作參考及磋商。因「房署」離任公契經理人後，監管屋苑的權力則移交予「業委會」或「業主立案法團」（如已成立），新的管理服務合約亦是由「業委會」/「法團」與「康業」簽訂，雖然「房署」會協助審視合約內容條款和給予意見，惟最後亦應由「業委會」/「法團」與「康業」磋商協定，因此呼籲「業委會」各委員應詳細審視新管理合約條款及就新管理合約內容給予寶貴意見。

余太補充因「房署」為一具規模的房屋發展機構，所以過往於屋苑各類合約上均可取得較優惠的條款，但屋苑未來的各類合約未必可獲得同樣相關優惠條款。

曾小姐回應「康業」是採取開放態度與各業主組織磋商合約內容及條款，如各委員就合約條款有任何意見，均可提出，她必向總所反映，以便進行協商。

2.2 環保節能措施事宜

康業

甄先生報告承辦商「力佳」已於2014年3月4日在C座13樓、H座25樓及R座6樓走廊位置更換新節能燈具以作測試。甄先生回應謝主席提問，上述測試為期兩星期，如效果良好，將安排展開全面性安裝工程。預計燈具準備需時約為八星期，安裝工程則需為期四個月。保養期則於整項工程完成後才開始計算。

林委員查詢會否將近垃圾房門口位置的天花燈更換為節能燈具，以便住戶使用垃圾房。曾小姐回應根據原建議，是將現有運作的燈具更換為LED節能燈具，而晚間運作的燈具更是感應燈具。

尹秘書表示是日發現「力佳」到R座6樓進行調較感應燈感應的角度，效果良好，而新燈具光度較舊燈具理想。

2.3 廚餘循環再造計劃事宜

康業

甄先生表示早前已再應「環保及自然保育基金」要求，就有關申請作進一步資料補充，現待「環保及自然保育基金」回覆。

2.4 公共運輸交通交匯處事宜

房署/
業委會

余太表示經謝主席與「領匯」商討後，「領匯」現同意「擁有人自負」的原則，負責及安排其擁有及管理位置的相關工程。「房署」工程組已將有關圖則交「領匯」跟進，「房署」亦會配合「領匯」在「房署」所管轄範圍，安排落實相關工程。

2.5 成立「愉翠苑業主立案法團」問卷調查事宜

業委會/
康業

曾小姐表示上述問卷調查已於2014年2月20日截止，回卷數量共有493份，佔全苑單位總數百分比為11.81%。謝主席補充雖然贊成成立「法團」的回卷佔總回卷的93.11%，但回卷數量只佔全苑11.81%，反應冷淡。相信於籌組「法團」時，必須作廣泛宣傳及鼓勵業戶積極參與，才有機會成功成立「法團」。

2.6 特別業主大會事宜

謝主席表示特別業主大會已於2014年1月18日順利完成，會議記錄亦已根據法例要求作出張貼，以供業戶參考。

2.7 M座對出車輛違泊事宜

康業

曾小姐報告為改善上述事宜，服務處於M座對出近二期停車場出入口位置加設石躉，以清楚分隔兩條行車線，避免車輛於沒有司機情況下，長期違泊於M座對出車路。措施實施後，違泊情況已有所改善，且獲部份業戶讚賞。

與會委員對此安排並無異議，但提示服務處需持續跟進及留意相關路面的情況。

2.8 遊樂場設施事宜

業委會/
康業

甄先生報告早前已邀請遊樂場設施承判商到屋苑檢視各遊樂場設施，經初步檢視，承判商建議更換遊樂場的安全地墊，至於其他設施，則因狀況尚是良好，故建議暫不需作出更換。會上，甄先生向各委員就承判商建議的三款安全地墊作出簡介。

經與會委員詳細討論後，建議先嘗試以「德國」製造的安全地墊款式進行招標，更換二期遊樂場地墊，於取得標價後，再作詳細研究及討論。

2.9 更換籃球板工程事宜

曾小姐表示1號及3號籃球場的籃球板已於2014年1月中完成更換工程，籃球場已重新開放供業戶借用。

3 屋苑保安系統保養合約事宜

康業

曾小姐報告本苑保安系統保養合約將於2014年4月30日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，故服務處就上述事宜，向8間保安保養系統承判商發出標書邀請。截止回標後，共有6間承判商交回有關標書。於2014年2月20日在謝主席、尹秘書及「房署」房屋事務主任戴小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「力安護衛有限公司」標價最低，故同意由「力安護衛有限公司」以兩年總合約價HK\$84,000.00承判是次合約，合約期為2014年5月1日至2016年4月30日。

4 屋苑舊衣回收服務回贈合約事宜

康業

曾小姐報告本苑舊衣回收服務回贈合約將於 2014 年 4 月 30 日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，故服務處就上述事宜，向 5 間舊衣回收服務承判商發出標書邀請。截止回標後，共有 4 間承判商交回有關標書。於 2014 年 2 月 20 日在謝主席、尹秘書及「房署」房屋事務主任戴小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「達記回收公司」每月回贈金額最高，故同意由「達記回收公司」以每月回贈金額 HK\$8,000.00 承判是次合約，合約為期兩年，由 2014 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日。

5 屋苑加設「香港電台」數碼頻道事宜

康業

甄先生表示經向「有線電視」查詢，得悉如屋苑欲加設「香港電台」之 3 條數碼電視頻道，需於本苑的四個總電視訊號接收器進行提昇工程，總工程費用為 HK\$40,000.00，而現時每月高清數碼頻道之保養費則因「香港電台」數碼頻道的增設，會由 HK\$1,600.00 調升至 HK\$1,828.00。

經與會委員詳細討論後，鑑於本苑系統由「有線電視」鋪設及免費為居民提供免費電視頻道，如由其他承判商進行提昇工程以接收「香港電台」數碼頻道，可能引致責任混淆不清問題，為免日後引致責任誰屬的爭拗，故以三票贊成及三票棄權，通過採用「有線電視」上述的單一報價，為屋苑提昇「香港電台」數碼頻道及作定期保養。

6 成立業主立案法團事宜業委會/
康業

曾小姐報告根據「建築物管理條例」第 3 條，委出管委會的業主會議，可由公契經理人；或公契授權人；或由總共擁有不少於 5% 業權份數的業主所委任的一名業主召開。但當曾小姐向「民政處」作進一步查詢時，得悉如經由公契經理人或公契授權人召開會議，屋苑需自費進行業主查冊，每單位費用為 HK\$10，由於本苑共有 4,176 個住宅單位，即相關支出已超逾四萬多元，費用十分龐大。若會議經由 5% 業權份數的業主所委任的一名業主召開，則「民政處」可提供一次免費查冊。

經與會委員詳細討論後，同意下列事項：

6.1.1 會議召集人

委任謝銳釗主席召開委出管委會的會議，並嘗試收集最少5%業權份數的業主委託，以便向「民政處」申請豁免查冊費用。

6.1.2 會議場地

為免受天氣影響，再次向「林大輝中學」借用風雨操場。

6.1.3 會議日期

暫訂為5月17日、24日或31日其中一個星期六的下午，最後取決於「林大輝中學」可借用場地的日期。

6.1.4 宣傳活動

基於委出管委會的決議，必須以過半數(包括業主親自或授權代表投的票)通過，以及獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持，因此，親自或授權出席的業戶需超逾1,400戶。因需如此龐大數量業戶參與，但不少業戶對成立「法團」事宜並不瞭解，故建議於屋苑內作廣泛宣傳，如懸掛橫額等等。

7. 各工作小組匯報

7.1 環境清潔小組

7.1.1 環保回收事宜

康業

尹秘書表示近日接獲業戶反映，指清潔工人於環保回收車仍未到場的情況下，已將有待回收的物品搬至愉勤閣(S座)對出上落貨區等候，實有礙環境衛生，要求服務處代為反映。曾小姐表示會向清潔公司反映上述事宜。

7.2 主席匯報

7.2.1 樓宇結構安全保證/建築瑕疵個案修葺事宜

房署/康業

謝主席表示根據他的瞭解，截至本年2月底，屋苑尚有96個樓宇結構安全保證及16個建築瑕疵修葺個案，有待「房署」安排修葺。

曾小姐報告經近期與「房署」保養組跟進後，「房署」已於2014年3月6日開始逐步展開樓宇結構安全保證個案相關修葺工程。

余太補充有些跟進個案，因業主拒絕「房署」承判商進入單位內搭建棚架，可能要安排吊船，但吊船費用較昂貴，為使公帑用得其所，故工程尚在安排中。

7.2.2 A路旁行人路加裝欄河事宜

謝主席表示數月前A路曾發生一宗交通意外，一輛客貨車翻側於路上，尤幸沒有衝上行人路，對途人構成危險。基於發生類似意外時，車輛確有衝上行人路的潛在危險，故早前指示服務處於相關行人路旁加設欄河。同時，為保持屋苑的整體性，他亦與「領匯」進行商討，要求於其擁有及管理的行人路作出同款加設。「領匯」對此並無異議，並預計於本月14日開展有關工程。

7.2.3 強制驗樓/驗窗計劃講座事宜

謝主席表示他與尹秘書於3月4日到沙角邨出席由「沙田民政處」舉辦的強制驗樓/驗窗計劃講座，此行獲益良多，增進不少有關知識。

曾小姐補充上述兩項計劃已於2012年6月30日起全面實施。兩項計劃分別涵蓋樓齡達30年或以上和樓齡達10年或以上的所有樓宇。愉翠苑樓齡超逾10年，因此，需涵蓋於驗窗計劃內。基於本苑仍未被選定為驗窗計劃的目標樓宇，故現階段只需留意該計劃的進展，待日後如被選定為目標樓宇，才再作詳細討論。

7.2.4 環保回收箱事宜

謝主席表示近日接獲住戶反映，指現有環保回收箱設計有不足之處，引致業戶需將部份回收物品放置於箱頂，有礙觀瞻，希望作出改善。為改善上述情況，謝主席曾指示服務處向相關供應商索取新型不鏽鋼回收箱的報價，得悉每套約為 HK\$3,000.00。由於牽涉屋苑一定支出，而現有回收箱亦非破損而需作出更換，故不建議作出更換。經謝主席實地視察後，現指示服務處安排將現有廢紙環保回收箱箱口位置加大，以方便業戶放置回收物品以作改善。

7.2.5 玻璃樽回收事宜

謝主席表示近日接獲住戶反映，指現有玻璃樽回收箱設計容易引致玻璃樽粉碎，希望作出改善。經服務處向提供回收箱機構 - 「環境保護運動委員會」作出查詢，得悉回收的玻璃樽會被壓碎成玻璃砂，以取代天然河砂作為工程物料，用以製造環保地磚。因此，玻璃樽是否完整並非回收重點。

尹秘書補充，業戶於回收玻璃樽時，必須將樽蓋移除；倒清樽內液體及將玻璃樽洗淨，以符合回收要求。

7.2.6 時間囊事宜

謝主席表示「房署」將於本年 7 月 1 日辭任本苑屋苑公契經理人，由業主自行管理屋苑，實為愉翠苑歷史性的一刻。因此，他欲效法「林大輝中學」日前創校 10 年的紀念活動，於屋苑內放置時間囊，將富有紀念價值如「房署」辭任函件、歷屆委員合照等物品放入時間囊內，以供苑民於 10 年後翻閱。經謝主席初步研究，為免引致不必要的支出，建議將愉翠廣場的其中一支地燈略作修改，然後將時間囊收藏其中。

經與會委員詳細討論後，同意進行此有意義的活動。

8. 管理公司工作報告

8.1 開放「愉翠商場天台」作曬晾區事宜

曾小姐報告服務處每年於夏季期間，均會安排臨時開放「愉翠商場天台」指定區域，供住戶曬晾冬季被子之用。近日有業戶表示基於曬晾需要，因此要求將「愉翠商場天台」指定區域永久開放，以供業戶作曬晾之用。

經與會委員詳細討論後，基於各單位已有曬衣架裝置作日常曬晾之用，因此並不同意曬晾區作永久開啟。

8.2 增加繳費靈服務事宜

曾小姐報告現時業戶可透過自動轉賬、將支票放於大堂收集箱及於服務處以現金或支票等方式繳付每月管理費。近日，服務處接獲業戶反映，要求增加繳費靈服務。經查詢後，得悉如採用此服務，每項交易相關機構須收取 HK\$1.57 服務費。

經與會委員詳細討論後，基於現時服務處已提供了 24 小時收費服務，而繳費靈服務為屋苑構成額外支出，故暫不同意提供上述服務。

8.3 全苑禁止踏單車事宜

康業

曾小姐報告有業戶反映，指不少業戶於屋苑內隨意高速踏單車，對途人構成危險，即使服務處職員向彼等作出勸喻，他們不但沒有即時停止此等劣行，甚至向服務處職員惡言相向。因此，建議全苑禁止踏單車，以保障途人安全。

經與會委員詳細討論後，查大廈公契並沒有禁止屋苑踏單車的條款，且服務處亦沒有執法權力，只可採取勸喻方式勸戒違規者。因此，建議服務處加強宣傳，以祈業戶為己為人，自律守規。

9. 下次會議日期

下次會議日期有待日後公佈。

會議於晚上十一時結束。



業主委員會主席簽署：_____ (謝銳釗先生)

簽署日期：_____ 2.4.2014 _____