

愉翠苑第五屆業主委員會
第二次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一一年十月十日(星期一)
時間：晚上八時三十分
地點：愉翠苑業主委員會辦事處 (愉庭閣地下)

出席：謝銳釗先生 業主委員會主席
李國智先生 業主委員會秘書
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
蔡錦球先生 業主委員會委員
郭樂怡女士 業主委員會委員
余碧玲女士 業主委員會委員
尹廣耀先生 業主委員會委員

余蕭少娟女士 房屋事務經理
劉素貞小姐 副房屋事務經理

曾美玲小姐 康業服務有限公司分區經理
馬永康先生 康業服務有限公司保養工程師
劉少威先生 康業服務有限公司客戶服務主任

列席業戶：A座郝太
C座王先生
N座譚先生
P座胡先生
P座楊先生
Q座梁太
S座劉小姐

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
房委會設施代表 領匯管理有限公司

會議記錄：劉少威先生

會議於晚上八時三十分正式開始。

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 愉翠苑住宅單位坐廁有異味傳出事宜

房署/康業/
業委會

謝主席表示第一、第三及第四期於6樓、8樓、9樓有約10戶反映，指坐廁於晚上被抽乾水而發出異味，而「房署」表示一年樓宇設施保固期已屆滿，而未能在保養期屆滿後再提供維修服務。惟上述情況應是設計缺陷，屬於潛在建築瑕疵，「房署」實應參照年前於B座之改善方法，為現時出現問題的業戶進行執修。

房屋事務經理余太表示經她向相關工程人員反映各委員意見後，得悉愉翠苑座廁的氣喉於40樓直接接駁至總污水喉的方式為標準設計，承建商已按合約指定的設計建造。業委會所匯報坐廁有異味的10個單位分布在不同座數(包括A、B、C、J、Q及S座)及不同層數(包括6樓、8樓及9樓)，出現問題的情況不一，而發現問題及匯報的時間亦不同，故該等個案應屬個別情況，管理公司應安排作個別個案跟進。「房署」於去年9月曾為在保養期內匯報執修項目的單位進行修繕工程，以解決住戶坐廁異味問題，安排更換排氣管乃預留額外空間從而減低將來再次發生類似情況的機會。余太重申上述單位之一年樓宇設施保固期已屆滿多時，如有關情況由單位內設備引起，屬業戶責任，如因公共設施引起，則應由管理費支付維修費用。

愉歡閣(A座)郝太表示並不認同余太的意見，郝太指出業戶至今才發現單位坐廁有異味傳出情況，實因「房署」早年停售居屋，樓宇未全面性入伙，排水系統未全面性負荷，所以即使設計有誤，問題亦不會即時浮現。而於2007年重售居屋後，業戶相繼遷入，引致系統未能負荷整座大廈的需求，問題則相繼浮現，所以「房署」實應依據年前B座之改善方法，為業主將主排氣喉直徑由50mm改為100mm。

余太表示相信「房署」當初設計排氣系統時，已考慮樓宇單位數目所需排氣量及按相關條例設計。

愉賢閣(N座)譚先生稱他於建築結構上頗有認識，就愉翠苑住宅單位坐廁有異味傳出一事，他認為是污水系統設計不妥善所致。因此他要求「房署」提供下列資料以供引證：—

- 1) 污水渠設計數據；
- 2) 現有排水系統應為“Single Pipe Drain System”，相關喉渠的呎吋；
- 3) 每柱污水渠、排氣喉曲位的數量，三叉位供應座廁、洗手盆、地台去水位及浴缸的數量；
- 4) 詳細圖則。

最後，謝主席表示希望余太將「業委會」及上述各業主的意見及訴求向總部的相關工程人員表達，同時希望能邀請相關工程人員與各委員及業戶面晤，直接回應工程技術層面的問題。余太表示會向相關工程人員反映他們的意見及訴求。

2.2 樓層走廊雜物及單車擺放事宜

康業

曾小姐回應謝主席的提問，表示同事於日常例行巡樓期間，如發現業戶於樓層走廊擺放雜物及單車，均會以口頭或張貼通告形式，勸喻業戶將雜物及單車移回室內。林委員建議由非駐座同事執行上述職務，可避免因此而造成同事與業戶的矛盾，以收更佳效果。曾小姐表示上述實為同事日常職務之一，無論駐座或非駐座同事遇上上述情況，均應作出勸喻行動。

謝主席提示於執勤時，同事必須向有關住戶痛陳於走廊擺放雜物之禍害，令其知道問題的嚴重性，以收效果。曾小姐表示會繼續跟進處理。

2.3 K/L 座對出樹木事宜

康業

曾小姐表示，經與工程部研究後，已安排於上述位置樹木的底部用網覆蓋及用籬笆圍封，效果理想。謝主席表示如其他樹木位置出現鐵板「谷」起情況，可採用相同方法處理。

2.4 屋苑五週年固定電力檢查事宜

曾小姐報告於 2011 年 7 月 25 日開始已根據法例要求，進行上述五週年電力檢查及測試工程，工程已於 8 月 9 日順利完成。現正安排相關承判商執修檢查後的缺點項目，相信於 10 月 26 日或前可向「機電工程署」提交報告以符合法例規定。

謝主席表示於工程進行期間，曾有業戶向他反映，下次進行同類工程時，應選擇於天氣清涼的日子進行。基於是次工程已推至最接近屋苑五週年固定電力檢查證書的屆滿日期，相信下次之檢查工程可延至 10 月進行，屆時天氣比較清涼，可減低對業戶的影響。

2.5. 冷氣機安裝位置違規事宜

房署/康業

曾小姐表示繼上次會議的報告及其後的發現，現共發現 10 名業戶將冷氣機安裝於非指定冷氣機位。經勸喻或發出律師信後，其中 6 戶已將相關冷氣機拆除。客戶服務處將根據給予業戶拆除限期，向相關業戶再作勸喻或採取進一步法律行動。

謝主席及林委員先後提示，近日樓宇買賣活躍，客戶服務處於新業主辦理申請裝修時，需提示業戶必須將冷氣機安裝於指定位置，及不可在外牆安裝違規曬晾裝置。曾小姐表示會加以跟進。

2.6 商討改善 C 座涼亭聲浪事宜

房署/康業/
業委會

愉滿閣（C 座）王先生反映其家人及鄰近業戶深受 C 座對出三個涼亭下棋及圍觀人士聚集發出的喧嘩聲及粗言穢語所滋擾，於週六/日及公眾假期，情況更為嚴重，尋根究底，實為屋苑設計有不妥善之處，將涼亭毗鄰民居。同時，屋苑更照顧使用者需要，於涼亭頂部加設臨時帆布，以致使用者無懼風雨，均可長時間於涼亭聚集，造成嚴重滋擾。

經與會委員及「房署」商討後，同意應王先生要求：

- 於 2011 年 10 月 17 日開始，C 座對出三個涼亭由晚上 11 時至翌晨 7 時暫停開放；棋檯亦暫停使用；
- 週六/日及公眾假期間，客戶服務處需派員加強巡邏，如發現使用者發出喧嘩聲或粗言穢語，需即時勸喻及提醒彼等如情況持續，不排除將涼亭暫停開放時段伸延至假日；
- 如現有涼亭頂部帆布破損，將不再作出更換。

曾小姐表示將跟進相關事項。

3. 各工作小組匯報

3.1 環境清潔小組匯報

3.1.1 園藝事宜

康業

林委員表示四期有些樹木橫枝伸出街外，需要修剪，以免阻礙行人。另外，早前颱風襲港期間，屋苑內有些樹木被大風吹斜，需安排扶正。愉賢閣（N座）譚先生表示苑內部分魚尾葵受細菌感染，要盡快處理。另外，屋苑內細葉榕比入伙初期已長高不少，要持續修剪以保持高度，致使其不會過分長高；同時，部分炮仗花亦需安排修剪。曾小姐表示會安排園藝保養商跟進。

3.2 主席匯報

3.2.1 消防特使課程事宜

謝主席表示於 2011 年 8 月 2 日在「業委會」會址舉辦消防特使課程，期間更有 4 名委員及 9 名業戶參與。透過是項課程，學員對防火及危機意識都會大大增強，對學員本身及大廈環境均有莫大裨益。

3.2.2 防火講座及展覽事宜

業委會

謝主席表示，將於2011年10月15日誠邀小瀝源消防局代表到本苑舉辦防火講座，屆時，消防處人員會向各業戶講解有關防火知識，現場更設有防火展覽，藉此加強各業戶防火的認知，保障業戶的家居安全。謝主席呼籲各委員踴躍參與此項活動。

3.2.3 姚嘉俊議員到訪業委會事宜

謝主席表示姚議員曾於2011年8月4日到訪「業委會」，期間與各委員曾商談下列事宜：—

3.2.3.1 愉翠苑設立的士站事宜

業委會

姚議員表示有業戶反映，要求於巴士站內設立「的士」站以方便住戶。其後，經謝主席、姚議員及「房署」代表現場視察，發現巴士站內空間有限，如有多輛「的士」於站內輪候，恐會阻礙巴士出入。這需交「運輸署」作進一步交通流量的研究。

3.2.3.2 愉翠街市管理事宜

業委會

謝主席表示愉翠街市內食肆林立，每於繁忙時間，食肆均將枱椅放於舖外，阻塞走火通道。雖曾有消防處人員巡查，情況有所改善。但期後又故態復萌，所以希望姚議員可協助作持續跟進。

3.2.3.3 A路出入口及翠欣街交通事宜

業委會

謝主席表示早上經常有「的士」於A路出入口停車候客，阻礙屋苑車輛出入。雖然警方已於上述位置加設嚴禁泊車標誌，但效果欠佳。此外，亦有部分車輛於翠欣街長期停泊，對交通造成阻礙。故要求姚議員向警方反映，加強巡邏相關位置。

3.2.3.4. 沙瀝公路天橋噪音事宜

謝主席表示沙瀝公路天橋路面接駁位於重型車輛駛過時，會發出噪音，影響四期住戶，經多年與「路政署」跟進後，其中兩個位置已進行改善工程，效果理想，但仍有兩個位置需作出跟進，以祈全面性改善噪音對業戶的滋擾。

3.2.4 中秋嘉年華會事宜

謝主席表示於 2011 年 9 月 12 日舉行之「愉翠中秋賞月慶團圓」嘉年華會已順利完成，當晚氣氛異常熱鬧，各業戶均盡興而歸。

3.2.5 沙田第 14B 區體育館、社區會堂兼圖書館諮詢會會議事宜

業委會

謝主席表示於 2011 年 9 月 14 日「業委會」委員、「康文署」代表、「建築署」代表、顧問公司「巴馬丹拿」代表及「康業」代表一同出席上述會議。

會上，謝主席將早前收集的各愉翠苑業戶意見向與會各人士予以表達，這包括建築物的冷氣機系統及廢氣排氣系統可能引起的噪音問題；工程期間可能對居民構成的噪音、沙塵及環境衛生等滋擾；設計時應考慮建築物日後能兼當隔音屏障功能，以減低深夜巴士返回九巴車廠時引起的噪音；預留較大面積作圖書館及自修室之用；增建游泳池設施及工地的石層土質、泥土流失、冷氣系統及日後機器老化所產生的噪音及建築物窗戶方向等問題。

顧問工程公司代表於簡介第 14B 區的設計時表示，於設計時已考慮到對附近樓宇可能造成的景觀影響因素，故採用不同高矮及逐步退縮的設計，外牆設有綠化區，而新建築物設有多個不同位置的出入口，兩座大樓間設有通風走廊，天台的機房將設於較遠民居的一方，以減少噪音的影響。政府代表表示會有措施減少工程所造成的影響，而地基工程以非撞擊式進行，減低聲響及震動，此外，承辦商亦需依照建築署的指引及要求進行工程，日後進行工程前亦會預早通知屋苑，工程期間，亦會聽取居民的意見，以盡量減低工程的影響。

3.2.6 P 座低層單位巡視事宜

謝主席表示於 P 座某低層單位發生被爆竊不幸事件後，他曾於 2011 年 10 月 2 日下午三時左右巡視 P 座低層單位，發現業戶於外出時，並沒有將窗戶關好，這容易被匪徒有機可乘。

4. 管理公司工作報告

4.1 客戶服務處人手變動事宜

曾小姐報告早前離任之保養工程師李治唐先生的職務，已由馬永康先生接替。眾委員表示歡迎馬先生加入屋苑，為業戶服務。

4.2 各座樓層天花剝落執修事宜

康業

曾小姐報告早前因臨時技工請辭後，未能聘得合適人選，因此樓層天花剝落的執修被迫暫停。於 9 月初，客戶服務處已覓得理想人選，現再次安排臨時技工，根據緩急先後，於各座樓層天花剝落位置採用乳膠漆作局部翻新。

4.3 屋苑十年結構性保養事宜

康業

曾小姐報告本苑第一、第三及第四期各座(愉能閣(M 座)及愉賢閣(N 座)除外)的十年樓宇結構安全保證期已分別於 2011 年 8 月 28 日及 2011 年 7 月 12 日屆滿。

於保證期屆滿後，經業戶申報及客戶服務處檢查後，約有 15 個位置需屋苑自行安排維修。客戶服務處將根據個案的緩急先後及嚴重程度，逐步安排報價執修。

4.4 節能事宜

康業

曾小姐報告為減低光害及減少能源消耗，服務處現因應樓層的實際情況，安排將天花燈盤內的兩支光管改為一支光管。各委員對此表示認同。另外，部分燈盤基於長時間損耗，現已出現爆裂及嚴重薰黑的情況，客戶服務處將根據個案的緩急先後及嚴重程度，逐步安排更換。

5. 商討區議會選舉活動指引

就有關於 2011 年 11 月 6 日舉行之沙田區議會選舉事宜，經各委員商議後，一致通過繼續維持愉翠苑在以往區議會及立法會選舉安排，反對各候選人在愉翠苑內進行任何與選舉有關的宣傳活動，其中包括展示橫額/海報/、派發傳單/宣傳單張及進行家訪/洗樓等活動。同時，於選舉當日，候選人及助選團亦不可於屋苑範圍內設立拉票區及進行任何拉票活動。

6. 商討第四期保安設施改善建議事宜

房署/康業/
業委會

曾小姐表示本苑 N 座 1 樓某單位及 P 座 1 樓某單位先後於本年 2 月及 9 月份不幸遭爆竊，經警方初步調查，懷疑賊人從大廈地下後方位置沿外牆水渠或冷氣機架攀爬到廁所氣窗，再從窗戶進入屋內爆竊。

事發後，肇事兩戶及防止罪案科人員，先後就第四期保安設施改善有下列要求：

1. 加裝紅外線感應器及/或 24 小時閉路電視系統或專人 24 小時巡邏相關位置
2. 將單位外牆 2 條污水渠用不銹鋼圍封至雨水簷之位置
3. 遷移冷氣機散熱器
4. 加長及加闊外牆防盜棘線
5. 加裝照明
6. 遷移單車架

馬先生報告服務處就上述要求，已作出研究及就相關工程作出估價如下：

1. 加裝紅外線感應器，如有人攀爬，大堂座頭位置及現場均會響起警號，預計每個位置工程費用約為\$6,500。如由駐苑四名技工購買物料安裝，估計每兩座約需時五天，每座第一個位置物料費用約為\$3,000，其後每增加一個位置約為\$800。

2. 加裝 24 小時閉路電視鏡頭，鏡頭可連接現有數碼錄影機，這將獲得影像攝錄效果。基於在安裝紅外線時已完成燈喉安裝工程，故只需外判持牌人士安裝閉路電視鏡頭，預計每支費用約為\$3,500。

若已作出上述兩項安裝，則暫無須聘用專人作 24 小時巡查。

3. 遷移冷氣機兩部散熱器到水泵房頂，預計工程費用每座約為\$8,600
4. 將單位外牆 2 條污水渠用不銹鋼圍封至雨水簷之位置，預計工程費用每座約為\$2,800

如只進行項目(3)或項目(4)，未必可完全杜絕賊人利用污水渠或冷氣機散熱器攀爬進入單位的可能性，故建議兩項同時進行。

5. 於外牆加裝防盜日映連刀片棘線共 2 個，預計工程費用每座約為\$9,800

6. 就加裝照明方面，於 2011 年 7 月 11 日的「業主委員會」會議後，四期後方的照明已作進一步加強，如有需要，可按情況再進一步加強。

7. 由於移除單車架，涉及影響其他屋苑使用者，基於如作出上述各項改善工程後，相信可收一定效果，故建議待完成有關改善工程後，視乎效果，再作考慮。

同時，馬先生補充於詳細觀察四期後方的地理環境，發現 2 及 3 號單位廚房下煤氣喉及 3 號單位洗手間下污水渠這兩個位置都潛在被攀爬的危機，建議考慮將相關位置的喉渠均以不銹鋼圍封。

另外，曾小姐表示亦有業戶要求將各座現有正門密碼鎖更換為拍咭系統，以進一步加強屋苑的保安措施。

經與會委員詳細討論後，基於相關措施涉及的資源甚大，必須審慎考慮，故只同意由駐苑技工購買物料，於四期各座02單位廁所窗戶底部安裝紅外線感應器一套。

7. 商討第一、第三及第四期升降機保養合約事宜

康業

曾小姐報告本苑第一、第三及第四期的升降機保養合約將於本年11月30日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，服務處就上述各期的升降機保養合約，均分別向9間升降機保養服務承判商發出標書邀請，合約期為2年。於2011年9月12日截止回標時，三份合約均只有1間承判商交回標書。2011年9月16日於「業主委員會」林委員及「房署」副房屋事務經理劉小姐見證下，開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於「日立電梯工程(香港)有限公司」、「通力電梯(香港)有限公司」及「奧的斯電梯(香港)有限公司」分別為第一、第三及第四期的升降機保養合約唯一回標服務承判商，而彼等均為原廠及現有升降機保養服務承判商。故一致同意彼等以每月HK\$83,040.00、HK\$85,740.00及HK\$222,600.00分別承判上述三期是次合約，合約期為2011年12月1日至2013年11月30日。

8. 商討第一期兒童遊樂場遊樂設施改善事宜

康業

曾小姐表示部分業戶向服務處反映，指第一期兒童遊樂場部分遊樂設施破損，恐對兒童構成危險，經本處職員及兒童遊樂設施承判商檢查後，發現有四件設施需作出更換。根據初步口頭報價，更換上述四件設施，工程費用已超逾十萬元。於成本效益考慮及比較整套設施更換的工程費用，客戶服務處向8間兒童遊樂設施承判商發出標書，於2011年9月15日截止回標。9月16日在林委員及「房署」副房屋事務經理劉小姐見證下開啟有關標書。

是次標書分為兩個選擇，「選擇一」為更換整套兒童遊樂設施連安全地墊，不同承判商提供不同設計及款式，標價最低為「捷時(集團)有限公司」，總工程費用為HK\$420,110。「選擇二」為更換四件破損兒童遊樂設施，只有「卓譽建築工程有限公司」報價，工程費用為HK\$155,000.00。

謝主席表示年前曾更換相同遊樂配件，但造價遠較是次為低，故希望客戶服務處再嘗試尋找其他承判商報價，以作比較。

經與會委員詳細討論後，基於相關工程涉及龐大費用，必須作出審慎考慮，甚至交業主大會表決。同時，如有需要，可將相關遊樂設施圍封，暫停使用。

9. 其他事項

9.1 愉翠苑四期緊急車輛通道事宜

康業

謝主席表示早前接獲業戶投訴，指愉禮閣(O座)至愉勤閣(S座)的「緊急車輛通道」被自稱「有需要人士」濫用，部分車主長時間停泊於路上，阻塞通道，如有意外發生，將嚴重阻礙救援車輛進入，同時，一些車輛則車速極快，妄顧途人安全，因此要求依法而行，堵塞相關漏洞。經「業委會」與「房署」及客戶服務處商討後，為確保「緊急車輛通道」暢通及保障各業戶的安全，同意在愉勤閣(S座)及愉政閣(R座)之間對出的「緊急車輛通道」位置增加一度消防閘，於2011年9月5日開始，除「緊急車輛」外，所有車輛一律嚴禁進入閘後的緊急車輛通道，絕不「酌情處理」。業戶如有需要上落貨，則可按現有模式，即時登記後，進入S座或K/L座對出的上落貨區上落貨。客戶服務處亦於2011年8月29日於各座張貼通告知會業主相關事宜。

愉頌閣(P座)業戶胡先生表示認同應保持「緊急車輛通道」暢通，以保障各業戶的安全。但亦應設立機制，讓居民於搬屋或搬運泥頭時，可作出車輛駛入四期緊急車輛通道的申請安排。

經討論後，與會委員表示「緊急車輛通道」實不應容許車輛停泊，但明白居民確有上落貨的需要，故同意將現設於愉賢閣(N座)對出的一度消防閘，遷移至愉禮閣(O座)及愉賢閣(N座)之間對出的有蓋行人路前位置，這既可防止「非緊急

車輛」進入緊急車輛通道，又可讓業戶利用愉賢閣(N座)對出兩個上落貨區，縮短愉禮閣(O座)及愉頌閣(P座)業戶至上落貨區的路程。日後，業戶如有需要上落貨，則可按現有三期路口模式，即時登記後，進入上述上落貨區。

9.2 於愉廉閣(Q座)側加設屋苑出入口事宜

余委員表示接獲愉廉閣(Q座)業戶反映，建議於屋苑近Q座側加設出入口，以方便業戶出入屋苑。

謝主席表示是項加設需考慮多項工程及無障礙通道等事宜，而非只是將圍欄拆除的單項工程，故必須作出詳細研究。經討論後，與會委員表示這將影響屋苑的整體設計，且因而引致苑外人士進出屋苑，對屋苑公用設施及保安造成潛在危險，故一致不贊成有關建議。

9.3 愉賢閣(N座)對出沙井事宜

房署/康業

N座譚先生表示N座對出沙井有異味傳出，懷疑沙井設計有誤或用料不當。曾小姐表示當加以跟進。

9.4 屋苑旅行事宜

康業/業委會

經討論後，與會委員一致贊成於2011年12月11日(星期日)舉行本年度之屋苑旅行。行程將稍後於委員內部會議中再作詳細討論。

9.5 東華三院籌款事宜

康業/業委會

經討論後，與會委員一致贊成於2011年12月4日(星期日)舉行本年度之東華三院籌款活動。

9.6 聖誕嘉年華事宜

康業/業委會

經討論後，與會委員一致贊成於2011年12月23日(星期五)舉行聖誕嘉年華會。

9.7 歲晚聯歡晚宴事宜

謝主席表示過往兩年舉辦的聯歡晚宴均深受業戶歡迎，故本年亦擬再接再勵，繼續舉辦是項活動。經討論後，與會委員一致贊成於2012年1月3日至1月13日其中一晚舉辦是項活動，為免業戶長途跋涉，影響彼等參與意欲，故場地仍為「君臨海鮮酒家」。詳情於日後再作公佈。

9.8 姚嘉俊議員到訪事宜

謝主席表示接獲姚嘉俊議員來函，要求到屋苑拜訪各委員。經討論後，與會委員認為現為選舉敏感時期，為免引致對候選人不公的誤解，故一致贊成不接納姚議員是次拜訪。

9.9 行人通道踏單車及吸煙事宜

康業

謝主席表示接獲業戶反映，指部分業戶罔顧公德，於行人通道內踏單車及吸煙，對途人構成嚴重滋擾，希望客戶服務處加強勸喻。同時，謝主席提示行人通道內的相關提示橫額已漸趨殘破，應作出更換。曾小姐表示當加以跟進。

10. 下次會議日期

下次會議日期定於二零一二年一月九日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

會議於晚上十一時五十分結束。



業主委員會主席簽署： _____ (謝銳釗先生)

簽署日期： _____

04 NOV 2011

