

愉翠苑第五屆業主委員會
第四次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一二年三月十二日(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
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
郭錦鴻先生 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

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
羅翠珍小姐 康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶：N座梁先生
Q座梁太

缺席致歉：姚柏良先生 業主委員會委員
尹廣耀先生 業主委員會委員

會議記錄：羅翠珍小姐

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 上次會議記錄 3.3.1 項，「組會經理」正確應為「組合經理」，特此更正。

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 2012/2013 管理費調整事宜

房署/康業/
業委會

曾小姐報告於管理費調整函件發出後，服務處暫接獲接近 20 戶業戶反映及表示強烈不滿，業戶們均認為去年已大幅調整管理費，於短短一年之間，又再次作出管理費上調，且幅度驚人，而本年通脹嚴重，居民收入追不上通脹的增幅，近日歐債危機致使經濟衰退，香港經濟並不明朗，這進一步對業戶構成經濟壓力，如將管理費作如此幅度調整，實是對業戶百上加斤，居民希望再就管理費調幅作出詳細檢討。基於居民的素求及目前的經濟走勢，建議「房署」及與會各委員考慮可行的舒緩措施。

余太表示是次的管理費調整，預計只可達至收支平衡，不需再以屋苑儲備抵銷支出赤字。查去年度管理費調整的幅度應為 20.49%，但上年度於討論管理費調整時，基於考慮業戶的負擔能力，因而作出分階段調整管理費安排；如扣除去年分階段調整的幅度，本年實際調幅只為 2.18%。為免再次出現赤字預算，故並不建議調整管理費加幅的百分率，但可考慮推行一次性的舒緩措施，如豁免繳交一個月管理費等。

謝主席表示由於早年屋苑未全面性入伙，屋苑支出相對較低，因此於沒有調整管理費情況下，亦可保持一定的盈餘，甚至於 2005 年可作 5% 管理費調減，但自 2007 年屋苑全面性入伙後，屋苑支出回復正常水平，且隨著樓齡的增長、維修開支相繼調升及經濟環境改變，近年屋苑已出現收支不平衡情況，各年度的赤字均需調撥屋苑儲備以抵銷，這實非理想的財務管理。

經討論後，與會委員均同意是次管理費檢討實有需要採取收支平衡預算，但「業委會」會繼續審慎理財，嚴控開支，設法減省經常性開支，並會繼續密切留意屋苑的財政狀況，如半年內可達至3%的盈餘狀況，則考慮在本財政年度推行豁免繳交一個月管理費的舒緩措施。

2.2 愉翠苑住宅單位坐廁有異味傳出事宜

房署/康業/
業委會

余太表示「房署」經詳細考慮後，同意一次性酌情處理該九宗個案，而相關工程已於2012年2月29日展開，截至今天，已完成A座及C座3宗個案的改善工程，當這九宗個案的改善工程完竣後，將圓滿解決愉翠苑住宅單位坐廁傳出異味的問題。

謝主席及與會委員對「房署」能酌情處理上述個案表示衷心謝意。

2.3 愉翠苑四期緊急車輛通道事宜

謝主席表示自相關措施實施後，得到大部分業戶支持，但仍有個別反對聲音，早前他接獲愉頌閣(P座)一業戶反映，指其偶有求醫需要，且行動不太方便，因而現有措施實對其造成極大影響。

經與會委員討論後，屋苑緊急通道並不應作一般車路使用，如業戶需上落貨物，可使用屋苑原預設於不同位置的上落貨區，另客戶服務處亦設有輪椅借用等增值服務，以協助有需要業戶。為保持屋苑內「緊急車輛通道」暢通無阻，以保障於緊急事故時，不會有延誤救援的情況發生，故同意現行措施維持不變。

2.4 歲晚聯歡晚宴事宜

謝主席表示本苑歲晚聯歡晚宴已於2012年1月12日假愉翠商場「君臨海鮮酒家」順利舉行，共筵開8席，感謝各承判商贊助抽獎禮品，使活動得以順利進行，各參加者均盡興而歸。

2.5. 商場起卸貨區及 A 路交通阻塞事宜

康業

曾小姐表示繼上次會議討論後，「領匯」已於農曆年前，將其圍封之一個車位暫時開放至今，以舒緩商場起卸貨區供不應求的情況。雖然起卸貨區現今仍偶有阻塞情況，但情況已有所改善。服務處職員會繼續留意相關情況，如發現有任何阻塞，會即時通知車場管理公司處理。

2.6 商場天台中央冷氣組件噪音事宜

曾小姐表示就上述事宜，「領匯」於 2012 年 1 月 27 日曾回函「房署」，指其分別於 2011 年 12 月至 2012 年 1 月期間，分別於不同時段安排職員於上述地點量度音量水平，結果顯示上述操作系統所發出的音量水平均持續符合法例要求。「領匯」會繼續密切監察上述情況，並確保有關系統符合法定要求。

曾小姐回應謝主席提問，表示近日仍曾接獲愉勤閣(S座)業戶反映受到上述噪音滋擾，服務處已即時通知「領匯」及要求改善。

2.7 「業主委員會」銀行戶口更改授權人簽署事宜

業委會

謝主席表示經服務處向銀行查詢及索取表格後，現待各相關人士簽妥相關資料及獲銀行審批後，「業委會」於「恒生銀行」的支票戶口之授權人，將更改為謝銳釗主席、李國智秘書及尹廣耀委員。日後，戶口的運作(如支票簽發等)，必須最少獲得上述任何兩位人士簽署及須蓋上「業委會」會章。

謝主席補充上述銀行戶口的開設，是因根據「區議會」指引，申請屋苑活動資助，必須以業主組織名義提出。同時，由於支票戶口結存不可完全沒有餘額，故該戶口的結存一直只維持於 HK\$100。

2.8 商討環保節能措施安排

馬先生報告繼上次會議後，已就走廊燈具改用 LED 及感應開關等進行測試，效果令人滿意。且根據成本分析，如 24 小時長開的走廊天花燈具改用 LED，於三年保養期內，每年均可節省約十二多萬元電費，至於感應開關 LED 燈具，則可能於三年內所節省的電費未能抵銷成本。

馬先生補充「機電工程署」早前推出的「環境及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃」之申請將於 2012 年 4 月 7 日停止接受申請，為節省屋苑支出，建議一方面進行測試，一方面申請該資助計劃，而於成功申請後，再落實需進行的項目。

經討論後，與會委員同意馬先生的建議，作出上述資助計劃的申請，暫訂的項目包括為 16 座出路燈箱光管更換為 LED 光管、更換 16 座各層長明燈具為 LED 燈具及更換 16 座各層非長明燈具為感應開關 LED 燈具等三項。

2.9 愉翠管理合約安排事宜

謝主席提問為何是次管理合約不以招標形式進行，只安排續約。

余太表示繼「房署」早前完成之問卷意見調查，初步顯示交回問卷的業戶，超過 90%均同意繼續聘任現行之管理公司「康業」，但新合約連同有關條款及條件將會經業主大會表決通過。如屆時有關議案未獲通過，會延長「康業」現約三至四個月，以便有足夠時間安排重新招標程序。

另余太補充「康業」所收取的酬金是定額形式，與坊間一般與管理費總開支掛勾形式絕不相同，「康業」不會因應管理費或屋苑支出越高可獲越高酬金。同時，余太表示為節省屋苑開支，減輕屋苑的財政壓力，她曾多次強調及建議屋苑成立「業主立案法團」，自行管理屋苑，以節省每月支付「房署」十多萬元的監管費。與會委員表示屋苑現於「房署」監管下，管理質素十分理想，且業戶參與屋苑管理並不踴躍，

故現階段實非成立「業主立案法團」的理想時機。

3. 各工作小組匯報

3.1 保安小組匯報

3.1.1 服務設施大樓有蓋行人通道改善事宜

房署/康業

郭錦鴻委員反映於2012年2月28日於愉翠苑服務設施大樓地下通往愉善閣之有蓋行人通道，因天氣潮濕引致地面濕滑，並因該通道有少許暗斜，因而引致一名行經該處之女士不慎跌倒，建議進行改善措施，以避免同類意外再次發生。

曾小姐回應指服務處已即時協助召喚救護車將傷者送院治理。同時基於該位置屬「領匯」擁有及管轄範圍，故亦即時通知其當值管理人員，及其後電郵「領匯」，要求作出相關跟進及改善行動。

與會委員建議「房署」以公契經理人身份致信「領匯」，要求其作出改善。余太對此並無異議。

3.2 主席匯報

3.2.1 前委員辭世事宜

謝主席報告愉庭閣(K座)前委員蔡先生早前不幸辭世，在此向其家人致以深切慰問，並多謝蔡先生在「業委會」的貢獻。

4. 管理公司工作報告

4.1 屋苑滅蟲服務合約事宜

康業

曾小姐報告本苑滅蟲服務合約將於2012年3月31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間滅蟲服務承判商發出標書邀請。2月17日截止回標時，共有5間承判商交回有關標書。於同日在謝主席及「房署」房屋事務主任陳小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「威信專業滅蟲有限公司」標價最低，故同意由「威信專業滅蟲有限公司」以兩年總合約價 HK\$108,240.00 承判是次合約，合約期為 2012 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日。

4.2 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 2012 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 間保安系統保養承判商發出標書邀請。2 月 17 日截止回標時，共有 7 間承判商交出有關標書。於同日在謝主席及「房署」房屋事務主任陳小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「力訊科技有限公司」標價最低，故同意由「力訊科技有限公司」以兩年總合約價 HK\$67,200.00 承判有關合約，合約期為 2012 年 5 月 1 日至 2014 年 4 月 30 日。

4.3 屋苑公眾責任保險合約事宜

康業

曾小姐報告本苑公眾責任保險合約將於 2012 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 6 間保險承判商發出標書邀請。2 月 17 日截止回標時，只有 1 間承判商交出有關標書。於同日在謝主席及「房署」房屋事務主任陳小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於只有「新鴻基地產保險有限公司」回標，故同意由「新鴻基地產保險有限公司」以總合約價 HK\$90,000.00 承判有關合約，合約期為 2012 年 5 月 1 日至 2013 年 4 月 30 日。

4.4 委任 2011/2012 年度核數師事宜

康業

曾小姐報告根據「建築物管理條例」，屋苑每年須提交經專業核數師審核的財務報告，本苑財政年度將於 2012 年 3 月 31 日結束，故服務處分別向 5 間專業核數師事務所索取有關核數報價。

經「房署」審批後，基於「郭志藥會計師事務所」報價最低，故同意由「郭志藥會計師事務所」以 HK\$14,300.00 為本苑 2011/2012 年度屋苑核數。

4.5 舊衣回收收入事宜

康業

曾小姐報告本苑舊衣回收合約將於 2012 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 3 間舊衣回收承判商發出舊衣回收服務回贈報價邀請。3 月 10 日報價截止時，所有承判商均依期交回有關報價。現待「房署」審批後，將落實新合約安排。

謝主席提出是項合約若進行公開招標，應較報價邀請公平及公開。

余太表示「建築物管理條例」只對採購程序有明文規定，至於服務回贈等收入項目，則沒有明確條例規管。如有需要，此項合約亦可以招標形式進行。

4.6 各座樓層天花/後梯牆身油漆剝落執修事宜

康業

曾小姐報告自去年 9 月初先後再次聘用兩位臨時技工後，已根據緩急先後，於各座樓層天花剝落位置採用乳膠漆作局部翻新。另由於發現部分樓層後梯牆身油漆嚴重剝落，現安排臨時技工，作局部翻新。

5. 商討愉翠苑 2012 年周年業主大會事宜

房署/康業/
業委會

謝主席表示經與「林大輝中學」黃校長聯絡後，黃校長初步同意於 2012 年 6 月 1 日(星期五)晚上 8 時至 10 時借出校內操場作本苑舉行業主周年大會之用。

有關場地細節安排，則請服務處與黃校長聯絡作進一步商討。

6. 商討愉翠苑另開一出入口往牛皮沙街之建議

曾小姐表示愉廉閣(Q座)何小姐早前曾電郵「業主委員會」反映，指基於屋苑設計，愉翠街市是居民往巴士及小巴士的主要捷徑，尤以繁忙時段人流最盛，但食肆長期將桌椅及污盤放置通道上，既阻塞走火通道，亦不便居民。因此，建議另開一出入口供居民使用，毋須經街市可前往牛皮沙街。位置可以是愉勤閣(S座)及愉政閣(R座)之間，或愉勤閣(S座)單車停泊處(須先把單車停泊處搬至愉勤閣(S座)及愉政閣(R座)之間)。如有保安考慮，可規定開放時間。

經討論後，與會委員基於工程的複雜性及涉及龐大支出，且增加出入口會助長非屋苑居民進出本苑，對屋苑保安及清潔均構成一定影響，故不建議進行任何加設。

7. 商討愉翠苑全苑禁煙之建議

康業

曾小姐表示於控煙法例實施後，本苑自行將屋苑內各兒童遊樂設施範圍、籃球場、多用途場地、乒乓球桌範圍、有蓋行人通道劃為禁煙區。近日，有業戶強烈要求將全苑列為禁煙範圍。經服務處向「控煙辦」作出查詢及資料搜集，得悉現時法例並未包括私人屋苑的露天地方，即屋苑自訂的禁煙區，並非「吸煙(公眾衛生)條例」內的法定禁止吸煙區，並不受「吸煙(公眾衛生)條例」規範，控煙辦及警方均表示私人屋苑的露天地方吸煙行為並非彼等執法範圍。因此，服務處職員亦只可以勸喻形式要求吸煙者停止吸煙或離開有關場地，並沒有向吸煙者處以罰款或勒令離開的執法權。

經與會委員討論後，如不受到法例保障，屋苑自訂全苑禁煙只屬形式，並未能獲得實際果效，故建議服務處除繼續進行相關勸喻工作外，多進行宣傳教育工作，使煙民顧己及人，減少於公眾地方吸煙。

8. 其他事項

8.1 保障大堂服務員安全事宜

康業

就早前有關某屋苑保安員被住客追斬不幸身亡事故，余太建議本苑考慮改善大堂服務員櫃位現有的開放式設計，加設防護設備，以保障員工之安全。

謝主席表示該個案屬個別事件，且服務員配合職務需要，不時需離開服務員櫃位，故建議服務處應加強前線員工對突發事故之培訓，以加強彼等警覺性，保障自身安全。

9. 下次會議日期

下次會議日期定於二零一二年五月七日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

會議於晚上十時三十分結束。



業主委員會主席簽署： _____ (謝銳劍先生)

簽署日期： _____ 5. 4. 2012

