

**愉翠苑第五屆業主委員會
第六次會議記錄 (有待通過)**

日期：二零一二年八月十三日(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
姚柏良先生 業主委員會委員
林建明先生 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

鍾吳錦裳女士 康業服務有限公司高級分區經理
馬永康先生 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客戶服務主任
劉少威先生 康業服務有限公司高級客戶服務主任

列席業戶：M座陳女士
M座袁女士
M座余女士
M座李先生
N座林女士
O座胡先生

缺席致歉：歐陽靜慧女士 業主委員會委員
尹廣耀先生 業主委員會委員
領匯管理有限公司 房委會設施代表

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. 客戶服務處人手變動事宜

謝主席表示歡迎高級分區經理鍾吳錦裳女士，由7月1日起調任本苑。

3. 商討上次會議跟進事項

3.1 商討環保節能措施安排

房署/康業
業委會

首先謝主席表示感謝「房署」余太協助安排「業委會」及客戶服務處代表於7月13日下午實地參觀沙角邨新換的慳電電子鎮流器燈具，以作本苑參考。

馬先生表示有關「環境及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃」之申請，「機電工程署」職員已於8月1日到本苑巡查及核對申請燈具數目。由於部分樓層走廊天花燈於不影響照明的情況下已長期關上，所以每層走廊平均只需更換約10支燈。會議桌上放有不同款式節能LED走廊天花燈供參考，以申請上述計劃的資助。謝主席表示除考慮配合現有款式外，亦需留意燈具之質素，包括價錢、耐用性、光度等因素。馬先生表示定當全面考慮上述因素及招標決定。

謝主席表示服務處正於個別樓層走廊安裝感應開關式天花燈進行測試，但經常開關，是否會縮短燈具壽命。馬先生表示供應商提供3年保養，期間如有壞燈(包括光度低於原本60%)，亦需更換。馬先生續稱現時亦有其他設計可供參考，平時沒人經過時會處於備用狀態(耗電量約為30%)，建議可先在個別樓層走廊進行測試。

3.2 服務設施大樓有蓋行人通道改善事宜

謝主席表示自「領匯」於有關位置將防滑設施範圍擴大後，效果良好，最近亦再沒有收到行人滑倒的事件報告。

3.2 愉翠街市管理匯報

康業

謝主席表示已就街市管理事宜與「領匯」舉行會議，並已作出以下改善：

- 1) 街市污水事宜：愉翠街市承辦商於晚上清潔街市時，已沒有將污水由街市流出行人路；
- 2) 愉翠街市單車架事宜：愉翠街市出入口附近之單車架已拆除，但附近欄杆仍有單車停泊，「領匯」承諾會加強監管；
- 3) 愉翠街市店舖組合事宜：愉翠街市店舖組合以食肆為主，「領匯」表示街市承辦商並無違反合約規定。至於食肆將枱椅放於行人通道，「領匯」表示會訓示街市承辦商加強管理；
- 4) 食肆油煙排出行人通道事宜：「領匯」表示已將有關油煙排氣口改位經其他位置排出，並會盡快清潔原有位置之油漬。

3.3 翠欣街近愉欣閣(B座)增設避雨亭事宜

業委會

謝主席表示於6月1日與姚嘉俊議員及有關承判商到上述地點進行視察，謝主席提出以下要求：

- 1) 避雨亭設計必須美觀及耐用；
- 2) 避雨亭上蓋設計不可引致有垃圾堆積及積水情況；
- 3) 避雨亭上蓋物料不可導致反光情況；
- 4) 避雨亭上蓋物料必須考慮隔音效果，以免於天雨時，發出聲響，對居民造成滋擾。

承判商表示將會積極跟進。

3.4 翻油 A 路渠蓋事宜

馬先生表示上述工程已於6月6日完成。

4. 各工作小組匯報

4.1 環境清潔小組匯報

4.1.1 颱風襲港樹木倒塌事宜

康業

余小姐表示上月颱風襲港期間，本苑亦有樹木倒塌。吳小姐表示已安排園藝承判商清走塌樹及扶正被風吹歪的樹木。謝主席表示原有塌樹位置可考慮補種樹苗，以便根部能深入地底抓緊泥土，確保不易被大風所吹倒。如遇當風位置，則可考慮不再補種。余太提醒康業應定期安排修剪過於茂密的樹冠，以減低樹木因未能承受風力而翻倒或折斷的機會。鄧先生表示會安排園藝承判商到來進行全面性檢視及跟進。

4.2 保安小組匯報

4.2.1 沙田區保安事宜

郭先生表示最近於沙田區議會上，警方公佈今年上半年沙田區失車 17 架，而去年全年為 35 架。郭先生表示「領匯」已於本苑停車場增加閉路電視。

郭先生引述警方數據表示，近期沙田區內地旅客犯案有上升趨勢，尤以新城市廣場出現不少內地聾啞扒手。

4.3 康樂小組匯報

康業

謝主席表示，已獲沙田區議會批准撥款資助本苑舉辦秋季旅行。謝主席表示自從 2005 年舉辦離島旅行，已有多多年未再前往同類地點，所以提議今次旅行可考慮以「船河」形式前往南丫島、蒲台島等地，除於船上暢遊外，亦可於秋高氣爽季節登島遠足。謝主席表示康樂小組可深入研究有關細節。

4.4 主席匯報

4.4.1 沙田第 14B 區體育館、社區會堂兼圖書館匯報

康業/
業委會

謝主席表示上述工程將於今年底動工，約 2017 年落成，新建築物

分為體育館、圖書館及社區會堂，體育館內包括主場館、活動室、乒乓球室、健身室、室內草地滾球場、戶外攀登牆及收費停車場等。由於土地未被用盡，故要求區內議員「愉欣區」、「廣源邨」利用小型工程撥款，加設長者運動設施及休憩公園。

4.4.2 立法會選舉事宜

康業

謝主席表示立法會選舉將於9月9日舉行，本苑一如以往，繼續維持愉翠苑在過去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。

5. 管理公司工作報告

5.1 各座樓層天花/後梯牆身油漆剝落執修事宜

康業

馬先生報告服務處根據緩急先後，現安排兩位臨時技工，於各座樓層進行天花/後梯牆身油漆剝落翻新工程，進度理想。

5.2 B路地面加設慢駛標誌

吳小姐表示早前有住戶反映，車輛駛經F座對開行人輔助線時並無減速，對途人造成潛在危險。馬先生表示已安排於上述地點油上慢駛標誌。謝主席表示希望藉此改善司機之駕駛態度。

5.3 服務設施大樓天台石米翻新事宜

康業

馬先生表示服務設施大樓天台有多個花槽因老化而出現石米剝落或爆裂等情況，經與謝主席實地查看後，建議可用噴漆翻新表面取締現有石米表面裝飾，而有關工程可由現有兩位臨時技工負責，相比外判翻新現有石米層，連工包料每平方米可節省2000元。謝主席表示進行翻新前，必須找出石米剝落/爆裂之原因，並以治本為先，美化為後。馬先生表示部份由於日常損耗，另有部份由於滲水所致，故會於翻新前安排修妥滲漏位置，才展開工程。

5.4 有關升降機新法例事宜

康業

馬先生表示根據職業安全及健康條例第 509 章要求，在 2015 年 3 月 30 日前需要在每部升降機機廂頂的檢掣裝置安裝掣鎖，其作用避免該控制裝置因無意地設置至正常操作模式時，升降機會被乘客觸動而突然移動，以保障升降機工人在機廂頂進行例行保養工作時安全。

此外，馬先生表示升降機及自動梯條例第 618 章將取代第 327 章，預計在 2012 年年底生效，有關變動如下：

- 1) 升降機工程人員註冊制度，須每五年續牌一次；
- 2) 准用證尺碼由 A4 改為 A5；
- 3) 准用證有效期屆滿前兩個月內申請，無准用證或准用證過期就不准使用該升降機；
- 4) 升降機工作日誌需保存 3 年。

馬先生表示各期升降機會於合約到期時，於招標文件內加入新法例要求。謝主席表示升降機保養合約因原有設計、技術、零件等因素，其他升降機保養商往往傾向於招標時不入標或刻意提高標價，所以每次到期招標時，均由原來升降機保養商獲得合約，既然如此，何不直接與原廠保養商議訂合約價錢，為屋苑節省開支。余太表示根據建築物條例第 344 章，如不進行招標，而新舊合約條款相同，則可於業主週年大會上議決通過。由於是次合約條款有所變動，所以按法例需進行招標。

5.5 水泵保養合約招標事宜

房署/康業
業委會

馬先生表示本苑水泵系統保養合約將於本年 10 月 30 日約滿，為確保該系統維持於良好狀況及於合約屆滿前落實新合約安排，故服務處向 8 間保養商發出標書，合約期為兩年，並於 7 月 20 日收回標書。於 7 月 23 日在謝主席及「房署」房屋事務主任羅先生見證下進行開標。有關回標結果如下：

保養商	回標價目	與最低價相差 (%)	與現合約相差 (%)
力霸水泵機械工程有限公司	79,200	0%	-5.71%
湯臣工程有限公司	96,000	+21.21%	+14.29%
通力技術服務有限公司	389,760	+392.12%	+364%
佳達維修服務有限公司	504,000	+536.36%	+500%
順昌電器工程有限公司	婉拒回標		
怡和機器有限公司			
置力工程有限公司			
百沃特文利工程有限公司			

標價最低者為「力霸水泵機械工程有限公司」，投標價為\$79,200，比現合約價（\$84,000）低 5.71%。

經「房署」審批後，基於「力霸水泵機械工程有限公司」標價最低，故同意由「力霸水泵機械工程有限公司」以兩年總合約價 HK\$79,200 承判是次合約，合約期由 2012 年 11 月 1 日至 2014 年 10 月 31 日。

5.6 舊書回收事宜

康業

吳小姐表示服務處一如往年，於 7 月 3 至 21 日期間，舉辦了舊書義賣大行動，所得舊書全數交由「宣明會」作義賣，所得善款將會資助中國山區兒童上學。

5.7 大廈地下大堂放置枱椅事宜

康業

吳小姐表示於上次會議中，曾討論有住戶向謝主席要求於各座地下大堂放置枱椅，以方便長者及有需要人士歇息。而於會議中亦已否決有關安排，惟上述業戶建議發問卷等收集意見。謝主席表示以前曾於部分地下大堂試行上述安排。但其後發現枱椅出現長期被霸佔或濫用及衍生環境衛生問題，因而計劃被擱置。經與會委員討論後，一致贊成毋須發出問卷。鄧先生表示服務處已於服務員崗位內預備一至兩張椅子，於有需要時，為居民提供協助。

6. 其他事項

6.1 於愉廉閣 (Q 座) 側加設屋苑出入口事宜

康業/
業委會

○ 座業戶胡先生建議於屋苑近 Q 座側加設出入口，或將附近煤氣調壓站大閘開放，以方便業戶出入屋苑。謝主席表示上述閘門只供煤氣公司維修調壓站之用，並非供出入之用。而於屋苑其他位置加設出入口，亦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，故必須詳細研究再作考慮。(及後並相約胡先生及房署余太日後實地視察。)

6.2 單車架事宜

康業/
業委會

○ 座胡先生表示，現有單車架供不應求，為免出現濫用情況，建議採用發牌制度及增設單車架。與會委員明白業戶對單車停泊位實有大量需求，但基於屋苑地方有限，未能滿足業戶的需求，如以發牌形式強行監管，不排除因發牌的模式及或數量引致更大的爭拗，故建議維持現行制度。日後，因應情況轉變及需要，再作檢討。而有關增設單車架一項，謝主席表示有可能引致屋苑通道受阻，及影響附近環境衛生等問題，所以需深入研究，再作考慮。

6.3 增設水仙花浸泡區事宜

康業

N 座林女士提議，於農曆新年前於屋苑眾地方增設水仙花浸泡區，以方便業戶準備年花過年。(地點於愉翠商場天台)與會各人表示會深入研究。

6.4 沙田第 14B 區體育館、社區會堂兼圖書館事宜

M 座住戶袁女士、余女士及李先生表示，十分關注其中一座靠近 M 座樓高 10 層建築物對 M 座低層住戶造成屏風效應，希望該座建築物能移往地盆較中央位置。郭先生表示上述工程曾於區議會討論，據悉 F 座對出土地並無進行土地礮察，現工程將會動工，如再從新礮察，整項工程有機會再延遲多數年才能完成。謝主席表示會透過區議員向有關政府部門反映業戶的素求。

7. 下次會議日期

下次會議日期訂於二零一二年十一月五日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

會議於晚上十時十五分結束。



業主委員會主席簽署:



_____ (謝銳釗先生)

簽署日期:

_____ 11-9-2012