

愉翠苑第四屆業主委員會 第五次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一零年六月十四日(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

出席：謝銳釗先生 業主委員會主席
何劍峯先生 業主委員會委員
姚柏良先生 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
李兆麟先生 業主委員會委員
歐陽潔英女士 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
羅玉香小姐 房屋事務主任

曾美玲小姐 康業服務有限公司分區經理
李奮明先生 康業服務有限公司高級保養工程師
李廣威先生 康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶：R座林先生

缺席致歉：陳錫科先生 業主委員會秘書
郭錦鴻先生 業主委員會委員
李國智先生 業主委員會委員
莫應球先生 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：李廣威先生

會議於晚上八時四十分正式開始。

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 「房署」居屋單位執修事宜

房署/康業

有關愉欣閣單位坐廁有異味傳出的個案，「房署」余太表示「房署」保養承辦商的新合約由2010年5月1日開始，現經工程組詳細考慮後，決定將以搭棚方式更換有關單位由一樓至十樓的排氣喉及配件，以祈改善上述異味情況，有關工程預計於6月21日進行，預計需時約2星期完成。

2.2 業戶於單位外牆違例加裝曬晾裝置事宜

房署/康業/
業委會

曾小姐回應謝主席的提問，表示早前「房署」余太以公契經理人身份，藉著2010年3月1日愉庭閣發生單位晾衣「鋁通」意外墜下事件，再次向所有違規業戶發信勸喻，惟效果並不顯著。

謝主席提問除了向違例業戶採取法律行動外，是否有其他可行的解決方法。余太表示鑑於現時本屋苑涉及不少違例加裝曬晾裝置的單位，如向違規業戶發出律師信，甚或繼而採取進一步法律行動，將涉及龐大費用，效果亦未必顯著，且可能引致極大迴響，對屋苑造成負面影響，因此建議繼續採取勸喻及教育的方法，在會上，余太提示服務處作為管理者，有責任遏止情況惡化，故此必須經常密切留意情況及向違例業戶作出書面勸喻，申明業主本身必須負責因違例裝置而引致的一切民事及刑事責任。曾小姐表示服務處一直均有監察上述情況，亦不時向違規業戶發信勸喻，於信中均已清楚傳達上述相關訊息。謝主席表示明白此類個案非於短期內即可解決，故希望「房署」及管理公司繼續就此問題努力，採取有效的管理措施。

2.3 沙田圍路植物種植事宜

跟進安排

謝主席表示經他先後於2010年4月19日口頭及於2010年6月3日書面向姚嘉俊議員反映於沙田圍路沿路樹木出現凋零情況後，近日發現有關位置已補種植物。

2.4 第三期升降機維修事宜

康業

謝主席表示近日第三期升降機再次出現經常損壞情況，故他再次聯同李兆麟委員、保養工程師李先生及曾小姐，於2010年5月20日與有關保養商「通力」高級經理陳小姐舉行會議，會上謝主席與李委員強烈表達對「通力」所提供的服務不滿及要求作出改善。陳小姐稱對於升降機故障次數頻繁及引致業戶不便作出致歉，另外，陳小姐亦承諾會加強檢查所有升降機及因應檢查後的結果，作出相應的調較及作預防性的保護工作，同時，亦會訓示員工加強日常例行檢查及保養工作，從而減低故障率及改善穩定性。會上，謝主席表示感謝「房署」於該次會議後，以公契經理人身份，代屋苑向「通力」發出警告函件，以收進一步警示之效。

保養工程師李先生補充「通力」已安排由愉居閣開始，對第三期各部升降機進行全面性檢查，以祈改善有關質素。檢查工程亦已於今天開展。

2.5 屋苑公民意識推廣事宜

康業/業委會

曾小姐回應謝主席的提問，表示就舉辦「公民教育推廣活動」，日前已推出「標語創作比賽」及「標誌設計比賽」，於2010年6月21日比賽截止後，將會就作品評選再作跟進。謝主席表示期望透過是次活動，於推廣公民意識之餘，更能獲取寶貴意見，以改善屋苑業戶高空擲物、亂拋垃圾、室內噪音等缺德行為。

2.6 聖羅撒中學側行人徑座椅執修事宜

謝主席表示上述行人徑部分座椅出現破損情況。經他早前向本區區議員姚先生反映後，現已完成維修。但翻油的顏色並不理想，會再作留意。

3. <u>各小組工作匯報</u>	<u>跟進安排</u>
3.1 <u>環境清潔小組工作匯報</u>	
3.1.1 <u>植物泥土事宜</u> 尹委員表示現適值雨季，故請服務處通知保養承辦商進行翻土工作，使植物可蓬勃生長。曾小姐表示會通知保養承辦商「植生」跟進。	康業
3.1.2 <u>檢查全苑樹木事宜</u> 謝主席表示今日沙田圓洲角公園發生蹋樹意外，導致一名途人重傷。為保障業戶安全，請服務處通知園藝保養承辦商進行全苑樹木檢查。曾小姐表示會加以跟進。	康業
3.2 <u>主席匯報</u>	
3.2.1 <u>姚嘉俊議員探訪事宜</u> 謝主席表示於2010年4月19日，本區區議員姚嘉俊先生到業委會探訪各委員，於探訪中，謝主席與各委員向姚議員表達下列屋苑關注事項：	
3.2.1.1 <u>改善沙田圍路噪音事宜</u> 謝主席表示近日路政署於沙田圍路部分接駁位置進行噪音改善工程，效果良好，惟並非所有位置均完成有關工程，故要求姚議員加以關注。	
3.2.1.2 <u>商場天台噪音事宜</u> 謝主席表示早前有愉滿閣業戶反映，指受到商場天台噪音滋擾，故要求姚議員加以關注及協助跟進。其後於2010年5月24日，謝主席聯同姚議員、服務處鄧先生及「領滙」代表到商場天台視察，發現部分冷氣機減音組件出現老化情況，「領滙」代表表示將會研究及考慮作出改善，而姚議員答應會再作跟進。	

3.2.1.3 愉翠街市食肆違例擺放桌椅事宜

謝主席表示早前有部分業戶向「業委會」反映，指愉翠街市食肆經常於繁忙時間，在舖外擺放桌椅阻塞通道，對居民造成滋擾及有阻塞走火通道之嫌。姚議員表示會向「領匯」作出反映。

3.2.1.4 增設櫃員機事宜

謝主席表示於探訪中，再次要求姚議員替屋苑向「滙豐銀行」及「恒生銀行」反映本苑增設櫃員機的迫切需要，希望銀行方面能因應業戶的素求，進行加設櫃員機。同時，業委會亦會去信上述銀行要求加設櫃員機。

3.2.1.5 14b 區體育館、社區會堂暨圖書館事宜

謝主席表示就上述事宜向姚議員作出查詢，得悉上述工程已提升為乙級工程。

3.2.1.6 改善翠欣街工程事宜

謝主席表示翠欣街的改善工程已接近完成，稍後將會安排拆除欣廷軒對出的安全島。

3.2.1.7 愉翠街市清潔事宜

謝主席表示於探訪中，已向姚議員反映愉翠街市清潔欠佳，要求他替屋苑向「領匯」反映及作出跟進。

3.2.2 屋苑園藝巡視事宜

謝主席表示於4月29日聯同愉庭閣業戶林先生、服務處曾小姐及鄧先生巡視本苑園藝狀況。於巡視中，林先生以他豐富的經驗及專業知識，就屋苑各植物狀況給予寶貴意見。服務處亦即時通知保養承辦商「植生」加以跟進。

3.2.3 標書開啟事宜

謝主席表示於6月3日與「房署」羅小姐一同見證，及開啟有關將出路牌燈箱的T8光管更換為LED光管的標書。

3.2.4 合一堂幼稚園畢業典禮事宜

康業

謝主席表示每年聖誕節及中秋節活動均獲合一堂幼稚園協助台上表演及攤位遊戲，而每年合一堂幼稚園的畢業典禮均會邀請「業委會」出席，「業委會」則會致送HK\$500教學用品以作祝賀，是年幼稚園畢業典禮舉行在即，雖然謝主席未能抽空代表「業委會」出席，但建議一如往年，致送HK\$500教學用品以作祝賀。經與會委員討論後，一致贊成有關建議並請服務處代為安排。

4. 管理公司工作報告

4.1 曬晾區開放事宜

曾小姐報告由於已進入夏季，故客戶服務處已於2010年5月3日在「商場天台」設置臨時曬晾區，供住戶曬晾棉被、毛氈等之用。

4.2 垃圾槽故障事宜

曾小姐報告於2010年5月18日晚上，客戶服務處發現自動垃圾收集系統發生故障，經保養商檢查後，這是由於有人把一條長約3呎的木條丟進垃圾槽內，而由於木條過長，使木條卡在系統內引致故障。客戶服務處即時發出通告提醒各住戶，此舉除導致系統須暫停，阻礙其他住戶使用外，亦令屋苑須付出不必要的維修開支，希望各業戶切勿作出上述罔顧公德行為。

4.3 廉政公署展覽車事宜

曾小姐報告「廉政公署」於6月13日在愉滿閣側擺放流動展覽車作宣傳防貪訊息之用。內容包括廉署工作簡介、貪污個案回顧及模型、廉署影視製作播放、互動遊戲等等，內容豐富。

4.4 收費電視及電訊營辦商不當推廣事宜

曾小姐報告服務處近日發現部份收費電視及電訊營辦商職員藉著到個別單位內安裝服務或維修，於完成工作後，繼續於大廈內逗留，並向其他單位業戶進行推廣，對業戶構成滋擾。服務處即時就上述行為，向有關公司作出投訴及要求駐座地下大堂服務員，特別留意有關電訊安裝/維修工作人員的進廈及離廈時間，遇有任何疑問，必須即時跟進，同時，亦向業戶發出通告，請各業戶留意及合作，若發現任何可疑人物，即時知會服務處，以杜絕上述非法推廣活動！

5. 檢討 2011/2012 財政預算安排事宜

房署/康業

「房署」余太表示明白各委員對日後屋苑需進行大型維修時，若要以集資形式籌集資金的憂慮。但根據「房署」政策，一般建議屋苑的儲備為相等於屋苑的三個月管理費，以應付突發需要，且初步估計，於未來數年，愉翠苑將不需要進行任何大型維修工程。而截至本年三月份，屋苑有三千多萬儲備，若以現時每月的虧損估計，約於十年左右，屋苑盈餘才會跌至相等於三個月管理費，實無調整管理費的需要，實難於具備大量盈餘情況下調高管理費，獲得業戶的支持。

謝主席及李委員先後表示現時的儲備，是謝主席及各委員多年努力探求節省屋苑支出及審慎理財的成果，業委會並非要求調整管理費，只是希望「房署」能提出方案，使屋苑每月開支達至平衡，健康運作，不應出現入不敷支的情況，將現有儲備耗盡。余太表示明白各委員的意願，並建議各委員盡快成立「業主立案法團」，一則可自行管理屋苑，當家作主，從而節省每月付給「房署」的十多萬元監管費用。二則可自決調整管理費的需要。謝主席及各委員回應余太建議，表示現非理想時機成立「業主立案法團」。

6. 跟進「環境及自然保育基金建築物能源效益資助計劃」事宜

業委會/康業
/房署

保養工程師李先生表示經 2010 年 3 月 15 日「業委會」會議上落實，將屋苑現有出路牌燈箱內的 T8 光管更換為 LED 光管後，服務處因應項目改動去信「機電工程署」要求作出批核，及後「機電工程署」回覆表示沒有意見。故服務處於 5 月 15 日向 12 間承辦商發出更換 LED 光管標書，為能比較相

關成本效益，標書內容分為 Option 1，即由承判商連工包料更換 LED 光管，及 Option 2，即承判商只負責提供 LED 光管，屋苑須安排技工自行負責安裝。於 5 月 31 日截止回標時，共有 8 間承辦商交回標書，於 6 月 3 日在謝主席及房屋事務主任羅小姐見證下開啟有關標書。

經與會委員討論後，於回本期、產品保養期耗用及成本效益等比較，一致同意採用 Option 1 方案。而於 LED 原產地及公司規模考慮，大部分委員傾向採用 Option 1，即第三低標承判商「奧的亮照明國際有限公司」。原因為「奧的亮」所提供的 LED，產地為「美國」，而「力佳」及「順基」皆為「台灣」，且「奧的亮」為 LED 產品供應商之一，而「力佳」及「順基」皆為工程公司，故相信「奧的亮」所提供的美國 LED 產品壽命會較「力佳」及「順基」提供的「台灣」制造的 LED 產品較長。若 LED 光管壽命較長，相對需更換的 LED 光管次數亦較少，自然須棄置的物料也相應減少，對保護環境有絕對幫助。保養工程師李先生提示是次資助計劃，原則上「機電工程署」只會接納最低標的承判商，否則需提出充分理據，並事先獲得「機電工程署」同意。經討論後，與會委員一致同意先致函「機電工程署」詳述本苑採用 Option 1 第三低標承判商的理據，希望獲得其同意。否則，才考慮採用 Option 1 最低標承判商「力佳工程有限公司」進行有關工程。

7. 商討於樓層安裝閉路電視的可行性

曾小姐表示愉欣閣(B座)某單位先後於 2009 年 11 月 7 日及 2010 年 4 月 19 日懷疑被人惡意於門戶上淋上不明液體，事件均即時報案處理。於事件發生後，服務處已加強大廈之保安措施，包括嚴格執行登記所有訪客之身份及增加巡查相關樓層次數等，並提醒住戶提高警覺，密切留意任何可疑人物。惟業戶先後多次向服務處表達其不安，且業戶表示於上述事件發生前，亦曾發生數次懷疑被捉弄事件，只是業戶認為事件並非嚴重，故沒有通知服務處及報案處理，因此業戶懷疑事件極有可能是大廈內之其他住戶所為，故服務處加強巡邏並非長久解決問題的方法，於樓層安裝閉路電視以作監察，捉拿破壞者才是長遠有效之策。經與會委員討論後，於樓層安裝閉路電視將涉及業戶私隱，且捉拿犯事者實為警方責任，故不同意有關加裝安排。

曾小姐補充近日接獲業戶反映，要求加強屋苑保安設施，如於單車架位置及各座地下大堂走火後門安裝閉路電視等。經與會委員討論後，罪案的防止並非單靠閉路電視的安裝，實靠警民的互相合作，互相配合，故不同意上述加裝建議。

8. 其他事項

8.1 愉翠廣場噪音事宜

房署/康業

「房署」余太表示最近接獲業戶多次的投訴，指受到愉翠廣場晨運人士噪音滋擾，特別是長者中心太極班學員的音響聲及揮動扇子聲。經與會委員討論後，同意廣場為公用地方，業戶均可於合理的情況下享用，而根據平日觀察，廣場並沒有被濫用情況，且投訴者所指的長者中心聲浪，一般均於八時後發出，並非不合理時段，這實屬無可避免。余太表示為保持社區和諧，她稍候將會與長者中心負責人聯絡及商討可互容的方案。

8.2 愉滿閣高空擲物事宜

李委員表示早前發現愉滿閣先後有電池及波鞋從高處墜下事件，對途人構成危險。曾小姐回應有關事件均已報警處理，但可惜警方至今仍未將兇徒尋獲。惟警方為引起業戶的關注，早前已於各座大堂發出通告勸喻各業戶要注重公德，並提示高空擲物的嚴重性。

8.3 預防手足口病事宜

康業

何委員表示對近日爆發「手足口病」的關注。曾小姐表示已訓示清潔承辦商加強屋苑的清潔，特別是兒童遊樂設施。

8.4 愉翠中秋嘉年華事宜

康業/業委會

經討論後，與會委員一致贊成於2010年9月18日(星期六)(農曆八月十一)舉行是年中秋嘉年華會。服務處將跟進有關籌備工作。

跟進安排

8.5 更改業主委員會會址開放時間事宜

業委會

謝主席表示為配合業戶的實際需求及各委員的工作安排，由下月開始，「業委會」會址開放時間將更改為每隔一個星期一次。

9. 下次會議日期

下次會議日期定於二零一零年九月十三日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

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： 10-7-2010.