

愉翠苑第四屆業主委員會 第四次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一零年三月十五日(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
陳錫科先生 業主委員會秘書
何劍峯先生 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
李兆麟先生 業主委員會委員
李國智先生 業主委員會委員
歐陽潔英女士 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
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
鄧宇傑先生 康業服務有限公司高級客戶服務主任

缺席致歉：姚柏良先生 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
莫應球先生 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
房委會設施代表 領匯管理有限公司

會議記錄：鄧宇傑先生

會議於晚上八時四十分正式開始。由於是次會議是虎年第一次會議，謝主席在會上祝大家身體健康，工作順利。同時，亦在此歡迎新任副房屋事務經理劉小姐及房屋事務主任羅小姐。

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」余太表示經房屋事務主任進行家訪及她本人向建築師反映業戶的憂慮及爭取後，現建議嘗試安排吊船更換有關單位由一樓至十一樓的排氣喉及配件，以祈改善上述異味情況，有關工程預計於復活節假期後進行，需時約 2 星期。

謝主席及與會委員先後表示多謝余太的努力及歡迎「房署」是次的嘗試，但擔心只更換一至十一樓排氣喉，會否因此引致高層單位出現上述異味情況。曾小姐表示明白各委員的憂慮，但由於「房署」工程組現時尚未發出詳細工程資料，故待得悉相關資料後，將會與「房署」工程組再行商討及反映各委員的憂慮。

2.2 業戶於單位外牆違例加裝曬衣架事宜

房署/康業

謝主席表示於 3 月 1 日約下午 4 時許，愉庭閣曾發生單位放置於窗外的晾衣「鋁通」意外墜下事件，事件導致大廈公共設施損毀，有關業戶亦因此須負上有關賠償責任，尤幸事件並沒有造成人命傷亡，否則，後果嚴重。由此可見，於外牆加裝晾衣裝置實極為危險，故希望「房署」及管理公司可商討有關改善方案。

曾小姐表示早前「房署」余太以公契經理人身份已向所有違規業戶發信勸喻，惟效果並不顯著。李兆麟委員建議「房署」可藉著是次意外事故再向有關業戶發出勸喻信件，令業戶有所警覺。余太表示同意，並會作出安排。

2.3 二期遊樂場安全地氈事宜

李保養工程師表示二期遊樂場安全地氈於年前更換後，物料質量不甚理想，故爭取將原來一年的保養期，延長至兩年。於去年保養期完結前，更要求承判商將部份不理想的地氈更換，有關工程已於農曆年前完成。謝主席表示感謝服務處的努力，同時，亦希望汲取是次經驗，於未來類似工程項目的監管工作上有所進步空間。曾小姐表示當加以跟進。

2.4 歲晚聯歡晚宴事宜

謝主席表示「愉翠苑歲晚聯歡晚宴」已於1月14日假「君臨海鮮酒家」順利舉行，當晚延開16席，氣氛非常熱烈，各業戶均盡興而歸，而幸運大抽獎的獎品既豐富又實用，大受業戶讚賞。在此，感謝「房署」余太贊助的禮品及各機構的贊助，期望日後彼等繼續支持屋苑各項活動。

2.5 「領匯」申請愉翠苑多層停車場及商場車場改變用途事宜

謝主席表示於2009年12月份，「業委會」就「愉翠苑停車場業主有意出租剩餘月租車位予非本苑住戶」事宜，於本苑舉行簽名行動後，共收集得1,964個業戶簽名。其後，他本人於2009年12月24日親自將有關簽名及本苑反對意見遞交至「城規會」。最近，正式接獲「城規會」回覆，指「城規會」已於2010年1月15日會議中，否決「領匯」上述申請，主要理由為有關停車場收取的泊車費比鄰近的公眾停車場高昂，故此，對愉翠苑住戶選擇把車輛停泊在屋苑外的情況，並不感到意外，這或是導致有關停車場空置比率高的原因，而屋苑住戶的泊車需要亦因而未能滿足。有關停車場原為應付愉翠苑住戶的泊車需要而設，考慮到住戶提出強烈反對和他們的反對理由，對是否達到原來目的存疑。現有的申請書並無資料解釋到有關停車場的空置率水平，以及確保可應付住戶的泊車需要；以及由於通往有關停車場的通道會經愉翠苑的內街，擬議申請會為愉翠苑帶來環境、保安及管理方面的問題。然而，申請書內並無就處理這些問題提供任何資料。

謝主席在此謹代表「業委會」同寅，感謝各業戶的支持，並希望各業戶日後能繼續支持「業委會」，就屋苑事務給予寶貴意見。

2.6 建議成立「業主立案法團」

「房署」經理余太回應 2.5 項的成功例子，向席上謝主席及與會委員建議，如能藉此機會借助業主間的凝聚力，組成業主立案法團，負責管理苑內事務，在處理重要決定上必定更具彈性及成效。

2.7 巴士噪音事宜

謝主席表示就早前接獲愉禮閣業戶反映，巴士晚上於回廠時發出大量噪音，對居民造成滋擾一事。經他聯同姚嘉俊議員相約巴士公司商討後，現巴士公司安排部份巴士更改現有回廠路線，情況已有所改善。

2.8 沙田圍路植物種植事宜

謝主席表示經他向「康文署」反映於沙田圍路沿路樹木出現凋零情況後，日前接獲「康文署」回覆，待「水務署」於該路段的工程完成後，將於有關位置補種及加密樹木，以收美化環境，改善空氣質素，甚或減減噪音之效。

2.9 沙田區優質大廈管理比賽事宜

謝主席表示「沙田區優質大廈管理比賽」頒獎典禮已於 2009 年 12 月 20 日舉行，在此感謝各委員出席及期望日後各委員、業戶及管理公司能繼續支持屋苑工作，為屋苑締造美好居住環境。

3. 各小組工作匯報

3.1 財務小組匯報

3.1.1 業委會賬戶事宜

謝主席表示於上次會議中，「房署」余太指示，屋苑的所有收入，即包括現時每月舊衣回收的回饋，均應撥入管理費賬戶內。現經李兆麟委員就「業委會」賬戶過往多年進支作出結算後，「業委會」賬戶現存有 HK\$83,122.30。

業委會

房署/業委會/
康業

謝主席補充根據「區議會」指引，申請屋苑活動資助，必須以業主組織名義提出，而為減少屋苑支出，但又可提供多元化屋苑活動予業戶，現時屋苑每年均向「區議會」申請活動資助，故「業委會」的銀行支票戶口實有保留需要。同時，因一般支票戶口不能長期處於「零」結餘，故希望於現有支票戶口內能保留少許餘額。經討論後，「房署」余太及各委員均同意於相關戶口內保留 HK\$100.00 以符合結餘要求，其餘全數(即 HK\$83,022.30)將撥回管理費賬戶內。謝主席表示稍後將聯同授權委員簽署相關支票，將上述款項撥回屋苑管理費賬目內。

(後記：會後，「業委會」接獲區議會發還 2009 年屋苑秋季旅行的資助，經最後結算後，「業委會」賬戶總結存為 HK\$83,131.30，故即將 HK\$83,031.30 撥回管理費賬戶內，有關款項亦於 2010 年 3 月 24 日存入管理費賬戶內)

李兆麟委員提問過去「業委會」均會於賬戶內撥款資助屋苑活動，故可否考慮於現時每月的舊衣回收回饋中撥出部份金額存入「業委會」賬戶內，作上述及「業委會」的日常營運開支。「房署」余太表示由於根據大廈公契，一切有關屋苑收入均須納入管理費賬戶內，如「業委會」有任何涉及屋苑運作的開支，也可透過管理公司於管理費賬戶內支付。謝主席表示明白及表示既然「業委會」並非法人團體，故沒有盈運基金亦屬正常。經與會委員討論後，為免「業委會」賬戶內存款過多，引起業戶疑慮，並不建議於戶口內儲存任何備用金。

3.1.2 屋苑每月收支事宜

房署/業委會/
康業

李兆麟委員表示截至本年 1 月份，屋苑本年度總虧損接近四十八萬，這主要是銀行利息大幅下調，引致屋苑收入相應減少。同時，第一、三及四期新訂定的升降機保養合約費用均全面性提高，對屋苑財政自然造成一定壓力。

曾小姐表示屋苑多年均採用「赤字」預算，屋苑管理費收入並沒有任何增加，但屋苑隨着樓齡增長，各項維修保養相對增加，再加上通脹的壓力，現時屋苑實是出現入不敷支的情況。截至1月份出現的虧損實已較預期為低，服務處將繼續嚴格控制開支，希望把虧損減至最低。曾小姐補充鑑於來年度亦為「赤字」預算，故入不敷支的情況相信仍會持續，如各委員希望屋苑整體財政達至收支平衡，健康運作，於日後的管理費檢討中，必須審慎考慮調整管理費的實際需要。

3.2 維修工作小組匯報

3.2.1 第三期升降機維修事宜

房署/業委會/
康業

李兆麟委員指出近日愉庭閣(K座)升降機經常發生故障事件，且要暫停多時才回復正常運作，為居民帶來不便及困擾。謝主席表示他已先後就第三期升降機損壞事宜，於本年1月及3月聯同服務處與有關保養商「通力」開會，要求改善有關情況，且服務處亦已向「通力」發出警告函件，明確表示對其保養質素的不滿。保養工程師李先生補充今日剛接獲「通力」回覆，將會對旗下各升降機進行全面性檢查，期望改善有關質素。謝主席向「房署」余太查詢，如上述情況持續，「房署」法例組會否協助跟進。余太指示服務處繼續監察情況，如「通力」仍未有所改善，將會由她本人以「房署」代表發出警告函件。謝主席表示感謝「房署」的支持。

3.3 主席匯報

3.3.1 歡樂滿東華事宜

謝主席表示「歡樂滿東華」籌款活動已於2009年12月16日圓滿結束，共籌得HK\$44,608.70善款。在此，感謝各業戶慷慨解囊及當日協助募捐的10名委員及服務處職員的努力，祈望來年大家繼續支持是項善舉，令善款數字再創佳績。

3.3.2 聖誕嘉年華事宜

謝主席表示「聖誕嘉年華」已於2009年12月24日順利舉行，當晚各業戶均踴躍參與，氣氛異常熱鬧，各業戶均樂而忘返。

4. 管理公司工作報告

4.1 全苑清洗食水水缸事宜

曾小姐報告客戶服務處已於2010年2月1日至10日安排清洗全苑食水水缸。

4.2 保險賠償事宜

曾小姐報告早前已接獲愉賢閣(N座)地下大垃圾房垃圾槽火警引致要更換自動垃圾收集系統兩個電眼及愉歡閣(A座)31樓走廊玻璃窗無故破裂的保險賠償，合共HK\$4,900.00，且已悉數存入管理費基金賬戶內。

4.3 各座樓層天花剝落執修事宜

曾小姐報告經客戶服務處安排增聘臨時技工於樓層天花剝落位置採用乳膠漆作局部翻新後，現已完成年前發現有天花剝落情況的樓層。同時，由於最近再陸續發現其他樓層天花出現相同情況，故已安排臨時技工繼續進行有關翻新。

康業

4.4 清洗單車架事宜

曾小姐報告服務處由2009年11月6日開始安排分階段清洗各期單車架。於清洗單車架後，有部份業戶向客戶服務處反映，要求日後只需清洗單車架地面，並不需要把單車清走，以免對業戶造成滋擾甚或引致損失。同時，曾有業戶表示懷疑單車被盜，故要求於各單車架位置安裝閉路電視系統。另亦有業戶希望增設單車架，以改善單車停泊位置嚴重不足的情況。

業委會/康業

經與會委員討論後，屋苑入伙初期並沒有清走單車安排，但亦因此發現很多已損壞的單車積存在單車架上，令本已不足夠的單車停泊位更形不足，同時，不將單車移走，亦令清潔工作有所阻礙，故暫不建議更改現有清洗單車架安排。另有關於加裝閉路電視的建議，由於閉路電視系統本身存在盲點及影像的清晰度亦未必足夠，實際成效仍有待商榷，故有關建議暫時擱置。再者，單車架只供業戶停泊單車之用，單車為業戶的私人財物，業戶實有責任於防盜工作上多作考慮，甚或自行購備相關財物保險。同時，由於受消防通道等種種環境因素限制，屋苑實暫未有理想位置增加單車架數量。

5. 跟進屋苑滅蟲服務合約事宜

康業

曾小姐表示本苑滅蟲服務合約將於本年 3 月 31 日約滿，客戶服務處向 8 間滅蟲服務承判商發出標書邀請，合約期為 2 年，並於 2 月 26 日收回標書。3 月 4 日在謝主席、「房署」房屋事務副房屋事務經理劉小姐見證下開啟有關標書。

經討論後，與會委員一致同意，由標價最低的「威信專業滅蟲有限公司」以總合約價 HK\$105,000(即每月 HK\$4,375)承判是次合約。

6. 跟進屋苑保安系統保養合約事宜

康業

曾小姐表示本苑保安系統保養合約將於本年 4 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，故服務處就上述事宜，向 8 間保養商發出標書邀請，合約期為 2 年，並於 2 月 26 日收回標書。3 月 4 日在謝主席、「房署」副房屋事務經理劉小姐見證下開啟有關標書。

經討論後，與會委員一致同意，由標價最低的「力安護衛有限公司」以總合約價 HK\$72,000(即每月 HK\$3,000)承判是次合約。

7. 跟進屋苑公眾責任保險合約事宜

康業

曾小姐表示本苑公眾責任保險合約將於本年 4 月 30 日屆滿。客戶服務處向 6 間保險公司發出標書邀請，合約期為 1 年，並於 2 月 26 日收回標書。3 月 4 日在謝主席、「房署」副房屋事務經理劉小姐見證下開啟有關標書。

經討論後，與會委員一致同意，由標價最低的「蘇黎世保險」以總合約價 HK\$58,000 承判是次合約。

8. 商討往銀城街行人閘開放時間事宜

曾小姐表示現往銀城街行人閘開放時間為早上 6 時至晚上 12 時，早前愉賢閣一業戶致信「業主委員會」要求將有關閘門作 24 小時開放，以方便業戶出入及節省相關交通費用。

李國智先生查詢如 24 小時開放，會否對屋苑保安有所影響。曾小姐回應當有罪案發生時，多一出口自然增加了賊人逃走的通道，但實際上對保安工作未必會造成很大壓力。

經與會委員討論後，一致認為該位置晚間較為僻靜，為了途人安全及保安理由，暫不建議延長有關開放時間。且於行人閘關閉後，如業戶有所需要，亦可致電服務處要求開啟閘門。

9. 商討 2010 周年業主大會事宜

謝主席表示得悉早前客戶服務處已向「領滙」提出商借停車場作是年業主大會場地，但已被婉拒，故服務處現建議是年業主大會可考慮於商場天台籃球場內舉行。曾小姐補充本年的周年業主大會主要議程將包括「業主委員會」各小組滙報及通過 F、G 及 H 座升降機保養服務合約。

謝主席表示由於去年業主大會於 5 月 4 日舉行，如本年大會於露天地方舉行，而 5 月至 8 月份均為雨季，擔心大會可能受天雨影響而需取消，浪費屋苑資源，故向「房署」余太查詢，可否將大會延至 11 月份非雨季舉行。「房署」余太表示由於本苑並未成立「業主立案法團」，故並不受《建築物管理條例》限制，且大廈公契內亦沒有規限必須每年舉行一次業主周年大會，故本苑可視乎實際需要召開業主大會。

經與會委員討論後，由於本屆委員任期將於明年 5 月屆滿，為免短期內舉行兩次業主大會及配合下一屆「業主委員會」的委任，故一致同意延至明年 5 月才舉行業主周年大會。曾小姐補充 F、G 及 H 的升降機保養合約將於本年 12 月底屆滿，就有關續約事宜，原訂於是年業主大會議決，現因應業主大會延期，為符合「建築物管理條例」要求，將進行招標程序，再交「房署」及「業委會」審批，與會委員對此並無異議。

10. 商討屋苑公民意識推廣事宜

謝主席表示鑑於屋苑的高空擲物、亂拋垃圾、室內噪音等缺德行為無日無之，歸根究底與部份人士公民意識不足有關，故早前已構思舉辦「公民教育推廣活動」。於2月26日已邀約「合一堂幼稚園」葉校長及「愉翠長者中心」鄧主任一同商討如何推廣有關活動，初步有關機構均表示歡迎有關活動，亦提供了不少寶貴意見。現時正計劃先推出「標語創作比賽」及「標誌設計比賽」，並會分開不同組別供不同年齡的業戶參加。日後，將會陸續舉辦不同類型的活動，於屋苑內進一步推廣公民教育，改善屋苑居住環境。與會委員對此均表示支持。

11. 商討潮濕氣候應變措施事宜

林委員表示近日天氣潮濕，樓層走廊均出現不同程度的積水情況，希望清潔工人加緊拖抹。曾小姐表示於早前天氣異常潮濕的日子，已安排清潔工人暫停日常樓層清潔工作，只專注拖乾樓層地面，惟由於每座只有一名清潔工人，縱使外圍清潔工人加入協助，但全苑16座，共六百多層升降機大堂，實難確保所有樓層乾爽。

李兆麟委員建議將樓層窗戶關上，避免潮濕空氣進入大堂。曾小姐表示服務處早已安排同事將樓層大堂窗戶關閉及張貼通告向業戶解釋關閉窗戶的需要，另於巡樓時，亦將被推開的窗戶，再次關回，以減低潮濕天氣的影響。

謝主席表示早前接獲J座一名業戶建議，要求於樓層加裝抽濕機以應付潮濕天氣，及建議地下大堂玻璃門改為可向兩邊開啟，以方便業戶攜帶重物出入。曾小姐亦補充有業戶要求於各樓層鋪設地氈以減低於潮濕天氣下，業戶於樓層滑倒的可能性。經與會委員討論後，由於每層加裝抽濕機或加設地氈，涉及龐大開支，而於不使用時的存放亦十分困難，故一致不贊成有關加設。另就更改大堂玻璃門一事，保養工程師李先生表示由於原有設計各座大門皆使用「磁力鎖」作開關，以作保安用途，而「磁力鎖」必須安裝於門框下，因此大門並不能反方向開啟。

12. 跟進「環境及自然保育基金建築物能源效益資助計劃」事宜

保養工程師李先生表示早前「機電工程署」推出「環境及自然保育基金建築物能源效益資助計劃」，資助大廈業主進行提昇能源效益工程。本苑亦提出了相關的申請，項目為將原有 T8 光管出路牌燈箱更換為「LED 出路牌燈箱」。及後經「機電工程署」作實地視察及審核後亦已批核有關項目。惟近月本苑收到另一種節能照明裝置「LED 光管」的資料，經向三間不同供應商索取「LED 光管」作試驗後，發現於安裝及價錢上皆有其可取之處。根據資料分析，「LED 光管」節省電量較「LED 出路牌燈箱」為少，但成本價亦較低，預計回本期(以所有裝置更換妥當開始計算)，兩者均為 1.33 年，於回本期後，「LED 出路牌燈箱」較「LED 光管」每年多節省約七萬五千多元。

經討論後，若更換「LED 出路牌燈箱」，即表示現時 1,331 套出路牌燈箱需作棄置，製造大量廢料，與環保概念背道而馳，而於 3 年保養期後，更換成本也較「LED 光管」為高，且現今科技一日千里，3 年保養期後，相信有更先進環保產品面世，以供業戶選擇，故與會委員一致贊成使用不會產生大量廢料及成本較低的更換「LED 光管」方案。

曾小姐補充如單是購買物料自行安裝，預算需時約 7 個月方可全面改裝完成，即上述回本期則需推遲展開。如連同安裝工程外判，整項工程費用則會增加 10%-20%，但「機電署」將會資助一半相關費用。經與會委員討論後，建議索取正式報價後，再決定是否將工程外判。曾小姐表示服務處將向「機電署」跟進更改上述工程改動的申請。

13. 其他事項13.1 開放商場天台曬衣事宜

謝主席表示有 C 座業戶要求，長期開放商場天台籃球場作曬衣用途。「房署」余太及與會委員先後表示於公眾地方進行曬晾，除嚴重影響屋苑觀瞻外，亦違反公契規定。而每年屋苑開放商場天台作臨時曬晾區，亦只是方便業戶曬晾冬季「被子」，而非作曬衣用途。且現今如一般的公共屋邨，也沒有長期曬晾區的設置，因此，並不建議長期設置曬晾區作曬衣用途。

13.2 屋苑十年結構性保養事宜

房署/業委會/
康業

謝主席表示屋苑十年結構性保養期將於明年屆滿，他日前已指示服務處以目視方式視察各座的結構情況，如發現任何石屎剝落或露鋼筋等情況，必須即時向「房署」反映。

「房署」羅小姐補充由於愉翠苑是分階段落成及發售，故十年結構性保養期屆滿均有少許差異。第一、三及四期部份大廈，是由滿意紙發出日期開始計算，至於第二期及第四期的M及N座兩座大廈，由於受居屋停售影響，於2007年才重售，故有關保養期則由該期第一天揀樓日開始計算。

曾小姐表示據悉於相關保養期屆滿前，「房署」均會向業戶發出通告，提醒保養期屆滿事宜。「房署」余太表示將會根據部門指引，跟進相關通告安排。

13.3 H座升降機按鈕事宜

康業

郭委員反映發現H座高層的樓層升降機按鈕較緊，影響使用，故請服務處嘗試與升降機保養商商討，作出改善。曾小姐表示當加以跟進。

13.4 愉翠商場食肆數量事宜

郭委員表示早前有業戶反映，指自從位於冠華鏡廠地下的食肆「歡樂」結業後，愉翠苑周邊的食肆選擇更少，希望「領匯」能夠引入如連鎖式經營的食肆予業戶，以擴闊業戶選擇層面。

謝主席表示現時愉翠商場及街市內已有多間食肆，如要引入更多，亦須視乎「領匯」的規劃安排。同時，據悉原「歡樂」舖位亦有食肆正洽商中，但基於舖位的位置及原有設計限制，故未必適合連鎖式食肆經營，我們只可靜候佳音。

跟進安排
康業

13.5 愉翠商場附近環境衛生事宜

李兆麟委員反映愉翠商場及街市附近環境衛生欠佳，因而引致老鼠及蟑螂出沒，甚至影響本苑衛生環境。曾小姐表示將以電郵形式，向「領匯」反映上述情況及要求改善。

13.6 聖羅撒中學側行人徑坐椅執修事宜

業委會

歐陽委員反映上述行人徑部份坐椅出現破損情況。謝主席表示當再次向本區區議員姚先生反映，要求改善。

14. 下次會議日期

下次會議日期定於二零一零年六月十四日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

會議於晚上十一時十五分結束。



業主委員會主席簽署： _____

(謝銳釗先生)

簽署日期： _____

8.4.2010