

愉翠苑第五屆業主委員會 第九次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一三年三月二十五日(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 (服務設施大樓地下)

出席：謝銳釗先生 業主委員會主席
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
尹廣耀先生 業主委員會委員

劉素貞小姐 署理房屋事務經理
羅偉樑先生 房屋事務主任

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

缺席致歉：李國智先生 業主委員會秘書
歐陽靜慧女士 業主委員會委員

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 沙田第 14B 區體育館、社區會堂兼圖書館事宜

康業

謝主席表示上述地基工程即將展開，該工程承辦商承諾日後會安排定期與「業委會」及客戶服務處舉行會議，以提供有關工程之資料及影響。謝主席表示已要求馬先生安排於上述工程鄰近之座數地下結構牆拍照記錄，以便將來如因地基工程引致裂縫，亦可向有關承辦商追究。

2.2 商討於 A 路出入口加闊行人通道事宜

業委會

謝主席表示曾於早上繁忙時段親往視察有關位置，發現除七時許比較多人外，其餘時段尚算暢順，由於加闊 A 路出入口行人通道會導致與其他出入口行人通道有欠一致，故暫不考慮。

謝主席表示在路口雙黃綫禁區經常有的士停車等客，故已聯同當區區議員向有關政府部門反映，要求於附近增設的士站，及要求警方加派人手驅趕違泊的士。

2.3 商討環保節能措施安排

業委會/
康業

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」(下稱計劃)之申請，「機電工程署」已於 2 月 1 日開會決定批准本苑的申請，批准整項更換節能 LED 燈具工程上限金額為 \$2,683,760.00，「計劃」會資助一半費用，即資助上限為 \$1,341,880.00。經邀請 10 間承辦商報價後，有關結果如下：

力佳工程有限公司 (下稱力佳) - \$1,598,000

怡和機器有限公司 - \$1,888,116

盈電機電工程有限公司 - \$1,983,388

威電工程有限公司 - \$2,528,460

信興機電工程有限公司 - \$2,590,000

中電工程有限公司 - \$2,700,000

順昌電器工程有限公司 - 婉拒回標
國建寶建築有限公司 - 婉拒回標
美捷工程有限公司 - 婉拒回標
利達建築工程有限公司 - 沒有回標

上述報價以力佳-\$1,598,000 為最低，並提供 3 年有壞包換保養期（包括人工），其中一半費用由「計劃」資助，即屋苑只需支付 \$799,000.00，而預計全年可因此節省電費 \$1,432,969.56，即只需約半年（6.7 個月）便可收回成本。燈具壽命約 60,000 小時，而燈具光度低於原來 60% 亦作壞燈處理，承辦商需安排更換。謝主席表示於約兩年前於各座大堂保安櫃位更換節能 LED 燈，及半年前在某座走廊天花安裝節能 LED 感應燈具作測試，效果理想。吳小姐表示上述更換節能燈具工程需於業主大會通過，屆時將提供資料數據讓包括更換燈具費用及回本期等資料供業主參考。吳小姐表示為讓各委員更了解上述更換燈具工程，可安排前往最低報價承辦商力佳之材料中心參觀，以能實地視察有關節能 LED 燈具詳情。劉小姐提議於每座大堂展示有關燈具之實物，以讓業主參看。尹委員表示，屆時可同時展示新舊燈具，以作比較。

馬先生匯報鑑於試行於 M 座大堂全面更換 LED 燈效果良好，LED 燈耗電量比慳電膽少及較光亮，故 A、B、N、O 及 P 座已完成安裝，稍後會繼續於各座進行，以減省電費開支。

2.4 B 路地面加設慢駛標誌及放置反光柱事宜

業委會/
康業

馬先生表示已於 B 路近愉善閣位置放置固定「雪糕筒」及加設「魚眼鏡」，以加強行人及駕駛者之安全，效果理想。

謝主席表示，最近接獲業戶反映，指於二期停車場出入口對開位置，不時有車輛停泊上落客貨，對其他進出車場車輛構成潛在危險。經與工程部商議後，並考慮款式及折射等問題，於不影響附近住戶情況下，已於愉能閣對開位置加裝「魚眼鏡」，效果良好。

2.5 商討愉頌閣(P 座)業戶反映坐廁維修事宜

房署/康業
業委會

有關愉頌閣有業戶指坐廁水位低，容易被抽乾水而發出異味之個案，馬先生表示已參考「房署」工程部建議，完成加大氣喉直徑工程及改善沙井排氣，惟抽乾水情況只稍有改善，即由原來只需

一日抽乾水，改為兩日才抽乾。謝主席表示於2月26日「房署」工程部人員曾與「業委會」面晤，進一步說明愉翠苑的渠道設計，並表示過去「房署」處理類似個案，在更換氣喉後都能解決問題。

馬先生表示更換氣喉工程是參考「房署」的處理方法，其後有關業戶也自行更換新坐廁，惟抽乾水情況依然無明顯改變。謝主席懷疑問題在於污水喉由100mm直徑轉大為150mm直徑所引申，據了解現時新建公屋之污水喉均是全條直徑150mm。馬先生表示現時「房署」在愉翠苑所用喉管規格已符合有關法例要求。謝主席表示今早姚議員邀請「水務署」工程人員到本苑了解有關情況，期望會作進一步研究。謝主席表示雖然已更換氣喉，但抽乾水情況仍未能徹底解決，希望劉小姐能向「房署」工程部再徵詢意見。

2.6 廚餘循環再造計劃

康業

馬先生表示已申請「環境及自然保育基金」推出的「屋苑廚餘循環再造項目」，「環保署」已於3月1日派員到本苑實地視察，以研究本苑推行此項目之可行性。現有待「環保署」審批。

2.7 升降機事宜

康業

謝主席表示最近於北角發生升降機急降事件後，已與馬先生商議，指示本苑各升降機保養商立即檢查各座升降機，經檢查後各升降機運作正常，並已發出通告通知住戶。

2.8 停車場管理事宜

業委會/
康業

有業戶反映停車場辦事處經常欠缺職員當值，引致不便，謝主席表示「業委會」已去信「領匯」跟進。「領匯」回覆表示，已即時將個案轉介「威信停車場管理公司」跟進，要求他們確保停車場辦事處24小時有職員當值，而進行巡邏期間亦必須於當眼位置張貼告示及緊急聯絡電話，以確保任何事故發生時能夠即時有職員處理。

郭委員表示最近發現有孩童不時於二期停車場內嬉戲，此舉不但對駕駛者及孩童構成危險，若稍一不慎，更可能引致交通意外。謝主席表示客戶服務處可發出通告，勸喻住戶教導子女切勿於車場嬉戲，而車場管理公司亦可於車場內張貼通告，勸喻孩童不要內嬉戲玩耍。郭委員續稱B路閘口經常有電單車，沒有拍咭驅

車進入屋苑，繼而違規停泊於上落貨位。吳小姐表示會發出通告及通知「領匯」跟進上述事件。

2.9 環保二手跳蚤市場活動

康業

吳小姐表示經向第一城了解，得悉該處安排於農曆新年前在屋苑球場舉行上述活動，管理處會向每個攤位收取行政費用作支持有關活動。由於彼此環境及配套設施各有不同，因此未必能將此模式直接套用於本苑，況且本苑每年均有舉辦不同環保活動，謝主席表示此類活動少不免會牽涉金錢交易，不符本苑既有：「只供本苑非牟利團體申請借用廣場作非商業用途」政策，所以暫不考慮舉辦上述活動。

3. 各工作小組匯報

3.1 尹委員匯報

3.1.1 S座住戶反映上層單位倒水事宜

業委會/
康業

尹委員委員表示最近接獲 S 座高層住戶反映，於深夜及清晨時分，經常於細房位置受到上層單位傾倒污水影響，十分滋擾，住戶已分別向客戶服務處及「食環署」反映，但倒水情況仍不時發生。住戶要求裝設閉路電視監察，因「食環署」曾回覆住戶，必須目擊倒水才可作出檢控。馬先生表示經初步報價，裝設一部閉路電視約需\$14,100.00，惟承辦商表示光線不足即使有夜視功能亦不利攝錄，而水亦屬較難觀察之物，故效果成疑。鄧先生表示已於懷疑傾倒污水時間安排人手監察懷疑倒水單位，而「食環署」亦曾口頭勸喻懷疑倒水住戶，客戶服務處亦已發出通告，及派往上層單位。謝主席表示裝設閉路電視時，必須考慮擺放位置，如安裝於地面，未必能將倒水情形清楚記錄，如安設於天台，則需考慮私隱問題。謝主席表示，如客戶服務處職員監察懷疑倒水單位有所發現時，方考慮裝設閉路電視作實質檢舉用途。

3.1.2 K座住戶反映聲音滋擾事宜

業委會/
康業

尹委員表示 K 座 8 號單位某住戶反映，指於晚上經常聽到類似機械聲，懷疑由商場天台發出，影響睡眠。謝主席表示商場於晚上 11 時後應已將中央冷氣系統關閉，以節省能源，所以聲音未必由商場天台傳出。吳小姐表示，夜班同事一連數晚跟進，發覺聲音疑似由威爾斯醫院或九巴車廠傳出，但未能確實，會繼續跟進。

3.1.3 R座地下垃圾房事宜

康業

尹委員表示最近接獲住戶反映，指R座地下垃圾房內有人於非辦公時間煮食及洗衫，經客戶服務處跟進後已有改善。吳小姐表示已巡查各座垃圾房，清潔公司亦已清走不必要之物品。尹委員表示有住戶亦關注上述情況會否增加水電用量。謝主席表示垃圾房之水電供應由大廈公眾水電提供，故甚難就賬單水電費比較個別座數垃圾房之水電用量。鄧先生表示，R座之水電費與其他座數相若。

3.1.4 清潔工人倒污水事宜

康業

尹委員表示最近有住戶反映，有清潔工人擬將污水倒進雨水渠，幸及時發覺阻止。吳小姐表示已就事件書面警告清潔公司。

3.1.5 商場天台籃球場燈光事宜

康業

姚委員表示是否可於晚上商場天台籃球場沒人使用時關燈，以節省能源及減少光污染。馬先生表示，現有商場天台籃球場之燈具由時間掣控制，而泛光燈性質不能即開即亮，會研究是否可由LED燈具取代泛光燈。

3.2 主席匯報3.2.1 居住於屋苑的清潔工人事宜

康業

謝主席表示有業戶反映，指部份清潔工人具有雙重身份，即本苑住戶受僱於本苑當清潔工人，如有勞資糾紛而離職，恐會心懷怨憤而對屋苑採敵對態度。謝主席表示已向「勞工處」及「平機會」查詢，不可明文規定禁止僱用本苑住戶。吳小姐表示，於新合約內新加條款，如員工行為不檢或有違反操守行為，可要求承辦商作出撤換安排。

4. 管理公司工作報告4.1 2012/13年度核數事宜

康業

吳小姐報告根據「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2013年3月31日結束，故服務處分別向3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「郭志榮會計師事務所」報價最低，故同意由

「郭志燊會計師事務所」以 HK\$15,000.00 為本苑 2012/2013 年度屋苑核數師。同時，吳小姐補充「郭志燊會計師事務所」自 2008 年開始已為屋苑進行核數，表現理想。

4.2 園藝服務合約事宜

康業

吳小姐表示本苑園藝服務合約將於 2013 年 6 月 30 日屆滿，現時本苑園藝工作包括修剪樹木、施肥等均由該二名員工直接獨立處理，而早前訂購花卉，亦不需經承辦商，由客戶服務處邀請報價，直接訂購。此外，將來「屋苑廚餘循環再造項目」產生之有機肥料，可自給自足，既天然有機亦可節省開支，建議將外判形式改為直接聘用，由「康業」監管。謝主席表示直接聘用員工，可確保員工質素，但擔心於颱風過後能否應付清理倒塌樹木工作。鄧先生表示，颱風過後之善後工作，如涉及額外人手、器材及運輸，亦需另外報價，並不包括於合約月費內。謝主席表示可試行由現時外判園藝服務改為直接聘用員工，將來如有需要，亦可考慮改變。經商討後，一致同意可試行一年再作檢討。

4.3 服務設施大樓天台石米翻新事宜

康業

馬先生匯報即將展開上述工程。

4.4 消防系統保養合約事宜

康業

馬先生報告本苑的消防系統保養合約將於本年 3 月 31 日屆滿，為確保消防系統維持良好狀況及於新合約屆滿前落實新合約安排，故服務處就上述事宜，向 7 間承辦商發出標書邀請。經「房署」審批後，基於「泰星工程有限公司」標價最低，故同意由「泰星工程有限公司」以兩年總合約價 HK\$31,000.00 承判有關合約，合約期為 2013 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日。

4.5 自動垃圾收集系統保養合約事宜

康業

馬先生報告自動垃圾收集系統保養合約將於本年 3 月 31 日屆滿，客戶服務處向 9 間承辦商發出標書邀請，經「房署」審批後，基於「聯誼環衛設備有限公司」標價最低，故同意由「聯誼環衛設備有限公司」承判有關合約，保養月費為每月 \$89,700.00，合約期為 2013 年 4 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日。

4.6 後備發電機保養合約事宜

康業

馬先生報告本苑後備發電機保養合約將於本年3月31日屆滿，客戶服務處已向6間承辦商發出標書邀請，經「房署」審批後，基於「力佳工程有限公司」標價最低，故同意由「力佳工程有限公司」以兩年總合約價HK\$84,000.00承判有關合約，合約期為2013年4月1日至2015年3月31日。

4.7 後各座樓層天花/後梯牆身油漆剝落執修事宜

康業

馬先生表示根據緩急先後，已安排兩位臨時技工，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。各座後梯底油工序已完成。A、B、C、S、R及O座後梯面油工序已完成，而H、P及Q座則正進行後梯面油工序。

4.8 清潔服務合約招標事宜

康業

「房署」劉小姐提議「業委會」考慮，會否採納給予清潔工人休息日有薪方案。吳小姐表示鑑於2011年業主大會上，業戶就清潔服務合約招標的4個方案投票，最終超過85%業權份數通過贊成採用只有最低工資而無「有薪休息日及有薪飯鐘」的方案。結果已反映業主之取向，建議今年清潔服務合約招標將遵照上次業主周年大會議決的結果進行招標。會有委員表示，如接納休息日有薪，相信管理費要作大幅加費。與會委員亦表示贊同。

5. 商討2013年度周年業主大會事宜業委會/
康業

謝主席表示根據公契，「業主委員會」委員每兩年為一屆，故本年必須召開週年業主大會，以作委員改選。經討論後，與會委員一致贊成於5月25日（星期六）晚上8時舉行業主週年大會，地點則與上年一樣，商借林大輝中學舉行。謝主席表示當晚議程將包括以下事項：

1. 「業主委員會」工作報告
2. 「業主委員會」改選事宜
3. 「環境及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃」事宜

謝主席促請管理公司必須呼籲業戶關心屋苑事務，屆時踴躍出席大會。

6. 其他事項

6.1 「業委會」開放時間事宜

業委會

謝主席表示因業主事忙，往往未能於「業委會」開放時間到訪商討屋苑事務，建議「業委會」開放時間由4月開始改為每月一次，業主如需於開放時間外聯絡「業委會」，可透過電郵、致電或傳真等途徑，與會委員均表贊同。

7. 下次會議日期

下次會議日期將於二零一三年五月二十五日舉行業主周年大會時訂定。

(後記：由於林大輝中學在5月份有學校活動，未能借出場地，所以擬訂於2013年5月25日的業主周年大會會更改日期在2013年6月1日舉行。)

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：

3/5/2013