

愉翠苑第六屆業主委員會 第七次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一四年八月四日（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（服務設施大樓地下）

出席：	謝銳釗先生	業主委員會主席
	尹廣耀先生	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
	歐陽靜慧女士	業主委員會委員
	李國智先生	業主委員會委員
	郭樂怡女士	業主委員會委員
	余碧玲小姐	業主委員會委員
	曾美玲女士	康業服務有限公司分區經理
	甄偉賢先生	康業服務有限公司保養工程師
	蘇偉琳先生	康業服務有限公司高級客戶服務主任

列席業戶： C座蕭先生
L座黃先生

缺席致歉： 郭錦鴻先生 業主委員會委員
領匯管理有限公司代表 業主委員會委員

會議記錄： 蘇偉琳先生

會議內容：

1. 通過上次會議記錄
- 1.1 2014年5月8日愉翠苑第六屆業主委員會第六次會議
與會委員一致通過上述會議記錄。
- 1.2 2014年5月28日愉翠苑第六屆業主委員會特別會議
與會委員一致通過上述會議記錄。

2. 商討上次會議跟進事項

2.1 環保節能措施事宜

業委會/
康業

甄先生報告樓層天花 LED 節能燈具更換工程已於本年 6 月初展開，截至今日尚餘 R 座及 S 座仍未完成，預算可於本月內完成所有工程。至於拆除舊燈具及修補天花的工程現正於 A、B 及 C 座展開。

郭樂怡委員表示接獲業戶反映，建議減少樓層天花燈於日間開啟的時間或數量，以達致更佳節能效果。經各委員商討後，基於樓層的高低；座數的座向及天氣的陰晴均會對樓層光暗有所影響，因此，建議待有關工程完成後，進行實地視察，再根據實際需要作出適當調節。

2.2 公眾設施按金安排

曾小姐報告因應屋苑管理權移交，現已完成公眾水錶及電錶以「愉翠苑業主委員會」名義為登記用戶的轉名手續。同時，服務處已安排相關按金繳交安排，電錶按金總金額為 HK\$1,121,600.00，而水錶按金則為 HK\$54,000。

2.3 更換屋苑二期遊樂場安全地墊事宜

康業

會上，甄先生向與會委員展示由上述工程之承辦商「禾力有限公司」提供的新地墊圖案方案，以供各委員參考及訂出新地墊的圖案。經與會委員詳細討論後，於會上即時訂出相關方案。

2.4 愉賢閣（N 座）低層單位違規安裝冷氣機事宜

曾小姐報告上述違規業戶已向「鍾沛林律師行」繳付相關法律費用，因此個案已獲圓滿解決。而「鍾沛林律師行」亦已將早前屋苑墊付的法律費用發還予屋苑。

3. 商討及議決業主委員會銀行戶口開納事宜

業委會/
康業

曾小姐表示基於「業委會」將從「房署」接收回愉翠苑管理基金，因此建議開納新銀行戶口存放有關款項。服務處分別向「交通銀行」、「中國銀行」、「恒生銀行」及「匯豐銀行」4間銀行搜集開納賬戶之利率及手續等資料予「業委會」各委員參考。

經與會委員詳細討論後，基於銀行利率及銀行背景作考慮，因此，一致同意分別於「恒生銀行」及「交通銀行」開納銀行戶口。同時，同意將管理基金平均各 50%，以定期形式分別存放於此兩間銀行。

此外，為加強對銀行戶口的監管，經與會委員詳細討論後，同意動用戶口的批簽權限由 2 位委員增加至 3 位委員，且授權戶口的批簽委員為謝銳釗主席、尹廣耀秘書、林建明委員及李國智委員；戶口的簽署安排為必須獲得 4 位授權委員其中 3 位簽署，及加上「業委會」印章。

同時，曾小姐建議於日後需要簽批戶口款項時，可安排於「業委會」會議中進行支票簽署，讓各委員作共同監察。

4. 商討及議決聘用屋苑常年法律顧問事宜

康業

謝主席表示因應屋苑管理權移交，為保障業戶利益，屋苑實有需要聘請獨立的法律顧問，為屋苑提供法律事務的意見。曾小姐補充客戶服務處就此項建議向 5 間律師行索取報價，共收回 3 間報價。

經與會委員詳細討論後，同意作出聘請獨立法律顧問的安排，同時，同意委任最低價之「鄭瑞泰律師事務所」為本苑 2014 年 8 月 16 日至 2015 年 8 月 15 日的法律顧問，服務年費為 HK\$15,000。另外，日後若有個案需要採取法律行動，如業戶欠交管理費多月或違反公契條款等，必需於會議中作出匯報及議決後，才可作出相關安排。

5. 商討及議決屋苑水泵系統保養合約事宜

康業

甄先生報告屋苑之水泵系統保養合約將於 2014 年 10 月 31 日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排。服務處向 8 間公司發出標書邀請，合約期為 2 年。於 2014 年 7 月 31 日截止回標時，共有 2 間承判商交回標書。於同日在謝主席、歐陽委員及余委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於「力霸水泵機械工程有限公司」標價最低，故同意以兩年總合約價 HK\$187,200，由該公司承判是次合約，合約期為 2014 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日。

尹秘書提示服務處必須進一步加強監察承辦商的表現及其到廈人員的資歷，以保障屋苑利益。甄先生表示當加以跟進。

6. 商討及議決屋苑 A 路沙井蓋維修事宜

康業

甄先生報告屋苑 A 路其中 3 個石屎渠蓋出現下陷破損情況，需進行重做工程。服務處就是項工程向 8 間承判商發出報價邀請，於報價截止時，共有 3 間承辦商交回報價。

經與會委員詳細討論後，基於「美豐行工程服務有限公司」報價最低，故同意該公司以 HK\$52,500 承判是項工程。會上，與會委員提示服務處必須注意施工期間的封路安排及承判商的施工程序及質素。

7. 商討及議決更換愉庭閣 (K 座) 地下泵房咸水減壓掣事宜

康業

甄先生報告早前發現 K 座地下泵房內一組咸水減壓掣及前後閘掣生鏽淤塞，導致地下咸水缸入水緩慢，影響 K 座業戶咸水供應，因此需作出更換。此外，近 S 座的屋苑咸水總入水喉其中一段喉管生鏽滲漏，亦需要更換。服務處就有關工程向 5 間承判商發出報價邀請。於報價截止時，共有 3 間公司交回報價。

經與會委員詳細討論後，基於「益記裝修工程有限公司」報價最低，故同意該公司以 HK\$24,200 承辦是項工程。

8. 商討商場天台籃球場安全地墊維修方案事宜

業委會/
康業

甄先生報告多年前，服務處曾安排屋苑技工因應商場天台 3 及 4 號籃球場地墊鬆脫及拱起情況作出局部修補，但近日此場地又再次出現相同情況，對使用者構成潛在危險。為作全面改善，服務處早前邀請一間地墊承辦商作實地視察及研究相關維修方案，該公司提供以下三個可行方案：

方案(1)選用德國質料膠地墊重新鋪設 3 及 4 號籃球場地墊，初步估價約 50 多萬；

方案(2)選用馬來西亞質料膠地墊重新鋪設 3 及 4 號籃球場地墊，初步估價約 30 多萬；

方案(3)拆除現有籃球場整個場地的地墊，改用球場油取代，初步估價約 40 多萬。

經與會委員詳細討論後，基於重鋪膠地墊之費用高昂，且天台籃球場為露天場地，地墊耐用性因而受到暴曬及天雨的影響，因此，重鋪膠地墊並不符合經濟效益。另外，現時之公眾戶外籃球場已大多採用球場油，故建議選用方案(3)作為招標取向，由服務處跟進有關招標事宜。

9. 商討中秋嘉年華會事宜

業委會/
康業

曾小姐報告屋苑中秋嘉年華會訂於 2014 年 9 月 6 日(農曆八月十三日)舉行，該晚嘉年華會除獲得「沙田區議會」HK\$9,100 款額贊助外，更獲得本苑長者中心、幼稚園及青年中心答應協辦有關活動。同時，為增加當晚的熱鬧氣氛，當晚更會進行時間囊放置儀式及「動靜皆宜在愉翠」小學生繪畫比賽頒獎。晚會節目將安排 6 個攤位遊戲、幼稚園/長者中心/青年中心舞台表演、魔術表演、雜技表演、啤酒/汽水競飲及幸運大抽獎。期望能與屋苑業戶共同歡渡佳節。與會委員對此並無異議。

10. 各工作小組匯報

10.1 環境清潔小組

10.1.1 園藝事宜

康業

郭樂怡委員提示服務處對出有蓋行人路側之白掌有枯葉，應安排修剪。曾小姐表示當加以跟進。

10.2 維修小組

10.2.1 升降機保養合約事宜

業委會/
康業

就業戶黃先生的提問，甄先生表示根據「機電工程署」要求，升降機最少每月需進行一次檢查，而據甄先生瞭解，一般屋苑之升降機保養檢查次數則為每兩週進行一次。愉翠苑現時之保養合約是按「房署」早年的要求所訂，較一般合約嚴格，要求每週進行一次檢查，保養月費亦可能因此較高。基於F、G及H座的升降機保養合約將於2014年12月31日屆滿，因此，諮詢「業委會」會否跟從「房署」舊有規定進行招標。

經與會委員詳細討論後，保養合約應以成本效益及升降機的穩定性及安全性為考慮重點，因此，建議分別以每週及每兩週檢查一次的方案作為招標要求，於回標後再根據資料作詳細討論及議決。

10.2.1 二期公眾地方積水事宜

康業

謝主席表示郭錦鴻委員今天向「業委會」反映，指F、G及H座之間的通道及有蓋行人通道向F座方向出口地面不平，於下雨後經常出現積水情況，對業戶構成不便。甄先生表示這應可能因磚底之沙土流失所致，將安排相關重鋪工程以作改善。

10.3 主席匯報

10.3.1 緊急車輛停泊事宜

康業

謝主席提示 B 座與 C 座之間對出的空地並非緊急車輛通道，因此，遇有緊急車輛如救護車等堅持要停泊於該處時，服務處實有責任提醒司機該處的負重量未必可承受相關車輛。

10.3.2 上/落貨區事宜

康業

謝主席提示上/落貨區只供業戶短暫停泊作上落貨之用，而服務處職員必須提示司機適當運用，既不可作長期停泊，更不可一車霸用兩個車位。

10.3.3 屋苑無障礙通道事宜

康業

謝主席表示早前有業戶反映，指屋苑部份位置未達至無障礙通道要求。為此，謝主席已指示保養工程師甄先生作出全面查察，如發現有不妥善之處，應向「房署」作出反映及要求改善。

10.3.4 小型工程單一報價事宜

謝主席表示早前有報章報導，指「康業服務有限公司」以單一報價發判小型工程，涉嫌違反競爭法。曾小姐回應據她瞭解，由於近年工程市道好，工資上升和工人流失，不少承判商對細額工程沒有興趣，以致規模較細的大廈很多維修項目被耽誤。因此，該等大廈要求總所支援，與聯號公司試行小型工程計劃，目的在提升效率及質素，以保障業戶利益。一般情況，聯號公司迅速回應大廈的維修要求及提供報價，但大廈可自由決定是否接納或另外再邀請報價。因資源關係，該計劃只在部份地區以自願參與形式試行；並不存在壟斷情況，亦無違反競爭法。基於愉翠苑並沒有遇到上述困難，因此，並沒有參與此計劃，於工程及服務採購方面，均會依據「建築物管理條例」要求，一般情況下，亦會索取最少兩份報價，並以「價低者得」的原則進行發判。

11. 管理公司工作報告

11.1 開放「化寶區」事宜

曾小姐表示盂蘭節將至，華人素有燒衣習俗，為免引致火警發生及影響環境衛生，服務處已一如往年，於2014年7月27日在愉翠苑B閣側（近林大輝中學入口）設置化寶桶，以供業戶作燃燒香燭及冥鏹之用。

11.2 居民意見反映

11.2.1 加裝滅蚊機事宜

康業

曾小姐表示有業戶向服務處反映，指屋苑現時已有定期滅蚊的安排，但仍未能完全解決蚊患。因此，建議於各兒童遊樂場加設滅蚊機。經服務處初步報價，得悉一部滅蚊機約為HK\$3,800，附有一年保養。

經與會委員詳細討論後，基於滅蚊機的控制範圍有限，故實未能收到所需效果，建議應從根源入手，如加強執行清除公眾地方及花槽之積水，定期進行滅蚊等工作。另曾小姐補充日前已訂購「康文署」公園採用的滅蚊貼，以作進一步改善。

11.2.2 加設不准響號標誌事宜

業委會/
康業

曾小姐表示有C座業戶反映，指A路不時有車輛響號，特別於閘桿出現故障時，情況更為嚴重，對鄰近業戶造成嚴重滋擾。因此，建議於A路加設不准響號標誌，以作改善。經服務處初步報價，如訂製一塊標誌，約為HK\$400。

經與會委員詳細討論後，基於地理環境因素，即使加裝有關標誌，亦未能提醒車主切勿響號的情況，因此應從根源入手，建議向「領匯」反映閘桿經常故障，要求其就此作出改善，故暫時擱置有關加裝標誌的安排。

11.2.3 移離垃圾桶事宜

曾小姐表示有 A 座業戶反映，指由於她及部份街坊於近 C 座涼亭位置晨運時，往往受到附近垃圾桶未熄滅煙蒂的煙味滋擾；同時，該業戶表示近一期遊樂場燈柱垃圾桶阻礙行人出入，要求移離上述兩處位置的垃圾桶以作改善。

經與會委員詳細討論後，認為如將近 C 座涼亭之垃圾桶移走，可能導致相關人士隨意棄置垃圾或煙蒂，嚴重影響附近環境衛生，且廣場可供住戶進行活動地方寬廣，建議業戶選擇較遠離此垃圾桶的位置進行活動。而近一期遊樂場之垃圾桶所處位置並非行人通道，故不存在阻礙行人出入問題。因此，以上兩個垃圾桶將維持現狀，不作遷移。

曾小姐補充早前已要求清潔承辦商於清晨清潔公眾地方時，首先清潔近 C 座涼亭之垃圾桶，希望將晨運人士受煙味的影響減至最低。

11.2.4 禁止星期六進行裝修事宜

康業

曾小姐表示有業戶反映，指現時不少企業均實施五天工作，惟屋苑仍容許業戶於星期六進行裝修工程，對其他業戶造成滋擾，建議修改裝修指引，只容許業戶於星期一至五進行裝修工程。

經與會委員詳細討論後，基於現行法例只禁止晚上十一時至翌日上午七時，或在公眾假期發出擾人噪音。而一般屋苑大多容許單位於星期一至六進行裝修工程，因此，建議繼續維持現有的裝修指引。惟服務處可於業主申請裝修時，勸喻業主於星期六盡量避免進行噪音工作。

11.2.5 於屋苑空地加設成人運動設施事宜

曾小姐表示 J 座有業戶反映，指屋苑內欠缺成人運動設施，要求於空地內作出相關加設。

經與會委員詳細討論後，基於第 14B 區的社區設施預計於 2016 年完工，相信到時相關設施可滿足業戶要求。

12. 下次會議日期

下次會議日期 2014 年 10 月 6 日晚上 8 時 30 分。

會議於晚上十一時零五分結束。



業主委員會主席簽署：_____ (謝銳釗先生)

簽署日期： 25-8-2014