

愉翠苑第五屆業主委員會 第七次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一二年十一月五日(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
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
歐陽靜慧女士 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
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
梁志浩先生 康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶：A座雷小姐
N座梁先生

缺席致歉：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：梁志浩先生

會議於晚上八時三十分正式開始。

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、社區會堂兼圖書館匯報

謝主席表示上述工程將於本年 12 月動工。

2.2 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」之申請，「機電工程署」職員初步回覆本苑之上述計劃的資助申請仍在審核中。

馬先生表示於過去一季已分別更換四期水泵房頂及全部外圍射燈為低耗電量 LED 燈，又減少客戶服務處天花光管數量及改用 T5 節能管。此外亦在 6 座垃圾房加裝時間掣及將通告箱及 M 座地下大堂燈改為 LED 燈，節省電費開支。

謝主席表示首次以試驗性於 M 座推行大堂全面更換 LED 燈效果良好，LED 燈發熱度比一般光管低，令到冷氣機耗電量相對減少，預計一年內可節省電費約七千元。據電力公司對電費有不斷的加幅，如本苑將於其他座數大堂陸續更換為 LED 燈，可減輕受加電費的影響。馬先生表示會逐步將各座大堂天花燈完成更換 LED 燈。

N 座梁先生查詢 LED 燈保用期為多久。馬先生表示供應商提供 5 年保養，期間如有壞燈，可免費更換。

2.3 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，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。

2.4 B路地面加設慢駛標誌及放置反光柱

業委會/
康業

謝主席表示已於8月17日與姚議員及路政署於B路視察後，路政署同意於上述位置油上慢駛及加白線，並暫時擺放「雪糕筒」作為測試，此舉可引起駕駛者注意行人安全。如放置「雪糕筒」效果良好，於上述位置永久放置反光柱。

2.5 服務設施大樓天台石米翻新事宜

康業

馬先生表示天台石米牆翻新已完成初步修補工作及加裝去水位，將安排噴漆工作。

2.6 升降機合約事宜

房署/康業
業委會

馬先生表示三期升降機保養合約將於本年底屆滿，惟原廠保養商「富士達」於遞交標書後才書面提出要求修改部份條款，加上發現標書有些條款不清晰，需要改善。為免對其他參與投標者造成不公平，余太支持重新招標的建議。委員經討論後亦對取消是次保養招標，再在修訂標書後重新進行招標無異議。

2.7 颱風襲港樹木倒塌事宜

業委會/
康業

鄧先生表示颱風襲港期間，幾處塌樹的位置已完成清理，經與園藝承判商檢視後，認為該位置風大不適合種植高身植物，宜改種較矮身的灌木。經向園藝承判商及其他批發商取得報價後，發現直接於內地訂購會較為便宜。謝主席表示如內地訂購植物有否品質保證。鄧先生表示會繼續跟進作出比較。

2.8 增設曬水仙頭區事宜

業委會/
康業

謝主席表示經討論後，將於農曆新年前於愉翠商場天台讓住戶曬水仙頭迎接新年，惟住戶需自行負責看管其花盤。

3. 各工作小組匯報

3.1 康樂小組匯報

3.1.1 東華三院籌款事宜

康業

經討論後，與會委員一致贊成於 2011 年 12 月 2 日(星期日)舉行本年度之東華三院籌款活動。

3.1.2 愉翠聖誕嘉年華

康業

經討論後，與會委員一致贊成於 2012 年 12 月 22 日(星期六)舉行聖誕嘉年華會。

3.1.3 屋苑旅行事宜

康業

謝主席表示於 2012 年 12 月 9 日(星期日)舉行本年度之屋苑旅行，客戶服務處已於各座大堂張貼有關詳情，供各業戶查閱。

3.2 保安小組匯報

3.2.1 沙田區保安事宜

康業/
業委會

郭先生表示最近於沙田區經常發生騙案，目標為長者人士。謝主席表示會與警方了解及舉辦活動防止居民受騙。

3.3 主席匯報

3.3.1 二期公園遊樂設施事宜

康業

謝主席表示早前有業戶於二期公園使用遊樂設施時受傷。經承辦商安全檢測，確認該遊樂設施符合安全標準。客戶服務處亦已加厚尾段的膠料，減低可能致意外受傷的機會。

3.3.2 愉翠苑四期緊急車輛通道事宜

康業

謝主席表示自相關措施實施後，得到大部分業戶支持，但仍有個別業戶向他反映有關措施對其造成不方便。

經與會委員討論後，認同屋苑緊急通道並不應作一般車路使用，如業戶需上落貨物，可使用屋苑原預設於不同位置的上落貨區，另客戶服務處亦設有輪椅借用等增值服務，以協助有需要業戶。為保持屋苑內「緊急車輛通道」暢通無阻，確保於發生緊急事故時，避免阻延救援的情況發生，故一致同意現行措施維持不變。

3.3.3 中秋嘉年華會事宜

謝主席表示感謝「房署」余太出席 2012 年 9 月 28 日舉行之「愉翠中秋賞月慶團圓」嘉年華會，當晚「好運街市」亦送出獎品作抽獎之用。

3.3.4 清潔承判商會議事宜

謝主席表示於 2012 年 9 月 13 日聯同余委員與「力新清潔有限公司」負責人會晤，會上，他與余委員及管理公司向「力新」反映了對本苑有清潔工人為屋苑住戶，與及監管清潔工人工作表現等問題，「力新」負責人表示會作跟進及安排。

3.3.5 借用商場天台籃球場事宜

康業

謝主席表示接獲業戶查詢商場天台籃球場有非本苑之人士使用。鄧先生表示借用者需到客戶服務處登記資料，核對借用者為本苑之業戶方可使用。然而有業戶借用球場後，與非本苑人士一同使用設施。謝主席表示可向其他康樂機構借鏡，改善有關情況。

3.3.6 補償颱風假期事宜

謝主席表示接獲業戶查詢「康業」員工颱風過後補假事宜。吳小姐表示據公司政策，員工需於颱風期間當值，直至下一更員工接班後方可離開，於懸掛八號或以上風球期間當值之員工只能以補假作補償，屋苑毋須支付額外補薪，而各員工需於人手許可之情況下，才獲批准補假。各委員經了解後，表示上述安排未嘗不可，暫時不作改變。

3.3.7 防火講座事宜

跟進安排

謝主席表示於 2012 年 10 月 20 日舉辦了防火講座，亦感謝當日小瀝源消防局人員為居民講解相關防火知識，居民參與人數眾多，反應熱烈。

4. 管理公司工作報告

4.1 舊火牛回收活動事宜

吳小姐報告於 10 月份舉行「舊火牛回收活動」反應良好，共回收五百多隻舊火牛，更是是次活動回收量最高之屋苑。

4.2 服務設施大樓天台遊樂設施事宜

康業

馬先生表示服務設施大樓天台之遊樂設施因自然損壞需安排更換，故徵詢各委員意見。經討論後，決定將損壞部份拆除及更換破壞的梯級。

5. 商議 2013/2014 財政預算案

吳小姐表示根據各項預期營運開支，包括職員薪金、水電費、維修、護衛、清潔和其他服務方面，制定 2013-2014 年度管理開支預算。由於營運開支有所增加，加上 2013 年 5 月將調整最低工資，為維持現時服務水平及達到收支平衡，平均每戶管理費需加 20.66 元，增幅 3.15%。余太表示考慮到本屋苑過去兩年調高管理費及在本年業主大會上業主對增加管理費的意見和現時屋苑累積基金處於穩健及有盈餘的狀況，故建議 2013-2014 年度管理費可以維持不變，惟 2014-2015 年度的管理費調整幅度將可能較大，以抵銷累積赤字。經討論後，與會委員同意 2013-2014 年度管理費維持不變。

6. 商討於單車停泊處加裝閉路電視系統事宜

康業

馬先生表示有住戶來函要求於各單車架位置加裝閉路電視防止盜竊案發生。經討論後，表示於各單車架位置加裝閉路電視涉及個人私隱，與及單車乃是業主個人資產部份，應由業戶自行負責安全，故不會於各單車架位置加裝閉路電視。「房署」余太表示可出通告提示使用者留意及加固鎖鏈，並要求「康業」加強巡邏單車架。

7. 商討於愉廉閣(Q座)側加設出入口事宜

謝主席表示於上述位置加設出入口，需加設保安系統管制，導致屋苑支出大增。經討論後，擱置於上述位置加設出入口。

姚先生提議於A路出入口加闊行人通道，以便減少業戶於早上等候時發生危險。謝主席表示會跟進事宜。

8. 商討愉頌閣(P座)業戶反映坐廁維修事宜

謝主席表示接獲愉頌閣業戶反映，指坐廁於晚上被抽乾水而發出異味，與年前的個案情況相同，故希望「房署」協助更換排氣喉。

「房署」余太表示房署於年前為屋苑更換部份喉是考慮到本苑有一段長時間並沒有全面入伙，住戶可能因此未能在保固期內報告，才作一次性酌情安排，但現時本屋苑全面入伙已多年，加上樓宇設施保固期已屆滿，一切屋苑公共設施的維修，應由管理費支付。

謝主席認為年前「房署」為本苑更換排氣喉，是承認有關喉管設計有誤。查當時並沒有向每一戶以問卷形式派發，故業戶未有留意即時提出有關情況。謝主席續指根據《建築物條例》排氣喉最少直徑為80mm，而本苑則為50mm，似乎未能合乎規格。

「房署」余太表示房署所興建之樓宇獲《建築物條例》豁免，但排氣系統是經由專業工程人員設計，而承建商亦已按合約規定的設計建造。余太表示因涉及環境衛生問題，指令客戶服務處盡快安排更換排氣喉管，有關工程的標書早前已獲批准。

謝主席表示除了更換排氣喉，也可以在天台排氣位作出改善。現有排氣喉排氣位在天台與100mm排污渠連接後，再由排污渠向上伸至大廈天台適當高度排氣，建議可將排氣喉及排污渠分開排氣，此工程比較價錢低，可行性亦較高。余太要求客戶服務處提交相關相片及資料轉交「房署」工程人員研究。

9. 其他事宜

9.1 廚餘循環再造項目

康業

吳小姐表示為支持環保，鼓勵屋苑參加「環境及自然保育基金」推出「屋苑廚餘循環再造項目」，是次項目指於屋苑安裝廚餘堆肥設備，以處理家居廚餘。屋苑可持續推行廚餘回收活動 24 個月，並由環保基金撥款資助整項或部分項目。

經討論後，與會委員同意申請推行有關項目，藉此推廣環保訊息給各業戶，並由服務處協助申請。

9.2 A座貼上濾光紙事宜

康業

A座雷女士反映近日於A座地下升降機堂緊急出口貼上濾光紙，以致地下升降機堂偏暗，故希望拆除濾光紙。馬先生表示因該位置於黃昏時太陽直射，導致閉路電視未能清楚拍攝，故要貼上濾光紙。客戶服務處馬先生於會後與各委員到場視察，商討後將會改用較短之濾光紙，以改善有關情況。

9.3 歲晚聯歡晚會

康業/
業委會

謝主席表示擬定於 2013 年 1 月上旬舉行歲晚聯歡晚會。詳情於日後再作公佈。

10. 下次會議日期

下次會議日期訂於二零一三年一月二十八日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

會議於晚上十一時三十分結束。



業主委員會主席簽署： _____ (謝銳釗先生)

簽署日期： 3/12/2012.

