

愉翠苑第四屆業主委員會 第七次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一零年十二月六日(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
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
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
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
劉素貞小姐 副房屋事務經理
陳凱茵小姐 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
蘇鳳如小姐 康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶：O座廖小姐
O座溫小姐
M座文小姐

缺席致歉：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
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：蘇鳳如小姐

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。

各列席業戶表示為免影響會議進度，故先行離席。

2. 商討上次會議跟進事項

2.1 C座涼亭聲浪事宜

房署/康業/
業委會

謝主席表示早前接獲 C 座王先生電郵，表示自上次會議至今，仍深受 C 座涼亭下棋人士的聲浪滋擾，但因事未能出席是次會議，故以電郵形式向各與會人士反映意見。

「房署」余太表示於上次會議後，她曾親訪涼亭的下棋人士，瞭解他們對搬遷棋檯的意見，希望能平衡涼亭使用者及鄰近業戶的素求，達至屋苑共融的目的。另一方面，她亦已指示管理公司採用管理措施如棋檯開放時間訂為早上 7 時至晚上 11 時，甚至最近更改為晚上 10 時半；加派人手巡邏以勸喻涼亭使用者不可發出過分聲浪等，以減少聲浪對附近居民的滋擾。同時，她亦指令管理公司提交搬遷棋檯的可行性報告。另外，日前已指示服務處嘗試在棋檯及棋子上加上軟墊，以減低棋子與棋檯發出之聲浪。

會上，保養工程師李先生向各與會委員簡述有關搬遷棋檯的建議。建議可供考慮位置分別為：1. 二期遊樂場近 B 路空地；2. 二期公園近服務設施大樓貝殼椅位置；3. 商場 7 及 8 號扶手梯底。

經討論後，各委員一致認為先試行上述減低聲浪的管理措施，視乎效果再作檢討。

2.2 業戶反映燈光滋擾事宜

康業

謝主席表示就上述事宜，經與保養工程師李先生研究後，已將天台之晚間長開照明改為自動開關，即當推開天台門時，天台照明即時會開啟，當關門後則以人手按重置制關掉照明，現已於愉賢閣(N座)完成安裝，效果令人滿意，且改動後既可節省電費，又可避免因照明燈光滋擾業戶，實是兩全其美。

曾小姐補充就上述改動，已通知早前指受到滋擾的業戶，至今並沒有再接獲該業戶相關的反映。

經討論後，與會委員一致贊成於其餘 15 座安排上述改善工程。保養工程師李先生會繼續跟進。

2.3 商討 F、G、H、M 及 N 座屋苑公共地方安裝電力分錶事宜

房署/康業/
業委會

「房署」余太回覆，「房署」原則上同意負責安裝有關獨立電力分錶的費用，以分清住宅部分及公共地方部分應付之電費。

3. 各小組工作匯報

3.1 主席匯報

3.1.1 中秋嘉年華會事宜

謝主席表示於 2010 年 9 月 18 日舉行之「愉翠中秋賞月慶團圓」嘉年華會已順利完成，當晚氣氛異常熱鬧，各業戶均盡興而歸。而早前因應「公民教育推廣活動」之「標語創作比賽」及「標語設計比賽」亦於當晚進行頒獎，各得獎者均獲精美紀念品一份。

3.1.2 屋苑旅行事宜

3.1.2.1 「新界樂悠悠」

謝主席表示獲「沙田區議會」贊助的屋苑秋季旅行 - 「新界樂悠悠」，已於2010年11月14日順利舉行，業戶之反應非常踴躍，名額於短短數天內迅即爆滿。當日行程豐富，各業戶均樂而忘返。謝主席補充當日的行程十分妥善，惟美中不足之處是午膳地點出入通道過分狹窄，如遇突發事故，疏散人群有一定困難；希望日後舉辦同類活動時，可多關注有關事項。

3.1.2.2 旅行預告

康業/業委會

謝主席表示本年因沙田節而獲「沙田區議會」額外撥款，令本苑可多舉辦一次屋苑旅行。現訂於2011年1月23日舉辦是次活動，地點為數碼港互動遊樂場、西環海味街、觀塘海濱公園、美味棧及午膳於鯉魚門，團費約HK\$85。

3.1.3 消防講座事宜

謝主席表示於2010年10月30日邀請沙田小瀝源消防局代表到本苑舉辦消防講座。當日消防處職員向各參加者詳盡講解防火及走火之知識，使業戶獲益良多。

3.1.4 歲晚聯歡晚宴

康業/業委會

謝主席表示繼去年舉辦的聯歡晚宴深受業戶歡迎後，本年將再接再勵，現訂於2011年1月6日(星期四)舉辦「愉翠苑歲晚聯歡晚宴」，當晚節目將包括麻雀耍樂及卡拉OK，席券每位HK\$170，希望各委員踴躍支持。

3.1.5 屋苑園藝事宜

康業/業委會

謝主席表示早前近O座對出涼亭有一棵皇后葵枯死，稍後園藝保養商將依據園藝合約，安排移走有關葵樹及進行補種。

跟進安排
房署/康業/
業委會

3.1.6 四期天台滴水簷石屎剝落事宜

謝主席表示於7至8年前，四期天台滴水簷出現石屎剝落，「房署」當時改用纖維板遮蓋，但於2007年又發現同一現象，及後「房署」將所有纖維板拆除，若發現石屎剝落情況，則用修補石屎物料進行修補。但直至近日，部份當日曾經修補的位置又再發現裂痕，服務處已因應情況聯絡「房署」工程部跟進。

3.1.7 屋苑清潔事宜

康業

謝主席表示最近接獲業戶反映，指屋苑之清潔水平有下降趨勢，希望管理公司加強監管。曾小姐表示當加以跟進。

3.1.8 於愉廉閣(Q座)側加設屋苑出入口事宜

謝主席表示接獲愉廉閣(Q座)業戶反映，建議於屋苑近Q座側加設出入口，以方便業戶出入屋苑。

經討論後，與會委員及「房署」余太均先後表示這將影響屋苑的整體設計，且因而引致苑外人士進出屋苑，對屋苑公用設施及保安造成潛在危險，故一致不贊成有關建議。

3.1.9 五年固定電力裝置檢查事宜

康業/業委會

謝主席表示接獲「機電工程署」通知，本苑A至C座、J至L座及O至S座的五年固定電力檢查將於2011年8月屆滿，故他已提示服務處儘量安排較接近屆滿日期之前完成測試。

3.1.10 拆除愉翠苑A路閘口路拱

康業/業委會

謝主席表示接獲多名業戶反映，指車輛於A路閘口(B座側)拍卡出閘離開屋苑時，車輛後輪壓著部份路拱，引致車輛有機會前後搖動，十分危險。查於早年，他曾向「領滙」蘇先生反映及表示希望將該路拱拆除，當時蘇先生並無異議。因此，他已指示服務處再次知會「領滙」後，即安排拆除該路拱。

4. 管理公司匯報

4.1 屋苑水泵保養合約事宜

曾小姐報告本苑的水泵保養合約已於本年 10 月 31 日屆滿，為確保水泵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 8 間承判商發出標書邀請，於 8 月 27 日截止回標時，共有 6 間承判商交回有關標書。於謝主席、陳秘書及「房署」劉小姐在 9 月 2 日見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「湯臣工程有限公司」標價最低，故同意由「湯臣工程有限公司」以第一年每月 HK\$3,600 及第二年每月 HK\$3,400 保養費承判有關合約，合約期為 2010 年 11 月 1 日至 2012 年 10 月 31 日。

4.2 屋苑 F 至 H 座升降機保養合約事宜

康業

曾小姐報告本苑 F 至 H 座升降機保養合約將於本年 12 月 31 日屆滿，為確保升降機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 8 間專業升降機保養服務承判商發出標書邀請，於 8 月 27 日截止回標時，共有 4 間承判商交回有關標書。於謝主席、陳秘書及「房署」劉小姐在 9 月 2 日見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「富士達(香港)有限公司」標價最低及其為原廠升降機保養商，故同意由「富士達(香港)有限公司」以每月 HK\$40,980 保養費承判有關合約，合約期為 2011 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。

4.3 全苑清洗鹹水、食水水缸事宜

曾小姐報告客戶服務處已於 2010 年 11 月 3 日至 24 日安排清洗全苑鹹水、食水水缸。

4.4 愉翠苑商場天台晨運者掌聲滋擾事宜

曾小姐報告服務處接獲 B 座業戶蔡先生反映，指清晨五時許經常受到一位晨運長者於商場天台拍掌的掌聲滋擾，服務處職員雖有作出跟進，但效果欠佳，故他強烈要求規定該天台於早上七時後才作開放。

經討論後，與會委員同意上述天台屬避火層，且所有通往該天台的通道均屬「領匯」管理範圍，故不宜或未能擅自安排上鎖，但管理公司可作多方面嘗試，以減低晨運者拍掌聲浪對鄰近業戶的滋擾。謝主席建議管理公司勸喻該長者於拍掌時穿上手套以減輕聲量。曾小姐表示會加以跟進。

4.5 愉翠苑禁煙事宜

曾小姐報告服務處接獲 C 座業戶姚先生反映，指為進一步加強屋苑禁煙效果，希望屋苑考慮劃定吸煙區後，其他位置則全面禁煙。

經討論後，與會委員明白根據新修訂的《吸煙〈公眾衛生〉條例》(香港法例第 371 章)規定，由 2007 年 1 月 1 日起，本苑各座大廈內所有工作間及公眾地方，包括：電梯大堂、升降機、前後樓梯等範圍均已訂為指定禁止吸煙區。但經客戶服務處與控煙辦詳細瞭解後，得悉由於本苑屬私人屋苑，所以法例未能涵蓋屋苑的露天範圍，故即使劃定吸煙區，於吸煙區外吸煙人士，服務處職員只可以勸喻形式，要求彼等離開或停止吸煙，故不建議作吸煙區規劃。

4.6 愉翠苑愉勤閣 2 樓一單位遭爆竊事宜

康業

曾小姐報告於 2010 年 10 月 27 日晚上 12 時左右，愉勤閣 2 樓一單位業戶向服務處報稱懷疑單位遭爆竊，事件立即報警處理。經警方初步調查，懷疑匪徒爬上平台位置後，再經業戶沒有上鎖的窗戶進入單位內。事後，服務處已張貼通告提醒業戶關顧家居防盜事宜，同時，於相關位置加裝防爬爪、渠筒及喉管塗上雪油及加裝棘線等。

曾小姐補充於上述事件發生後，有業戶向服務處反映，指希望於大廈週邊加裝閉路電視及紅外線系統，同時，希望將現有的正門入口密碼鎖系統更改為智能咭系統，以進一步提昇屋苑的保安。

經討論後，與會委員認為罪案的防止非單靠保安硬件，業戶的家居防盜意識亦非常重要，且現有密碼系統運作良好，為響應環保，避免浪費屋苑資源，故在現階段不同意上述加裝建議。

5. 商討於屋苑道路內鎖車的可行性

房署/康業/
業委會

曾小姐表示現時有部分罔顧公德的司機，經常將車輛違泊於消防通道上，因而有業戶建議以鎖車行動作阻嚇，避免車輛經常停泊在該處。但亦有業戶建議為保持社區和諧，應先行將違泊嚴重的位置如M及N座對出消防通道劃上黃格，以提示此位置嚴禁停車等候，其後再因應相關效果，才決定採取進一步嚴厲措施打擊違泊情況。

經討論後，與會委員均同意鎖車為最有效打擊違泊的情況，但由於鎖車涉及複雜的程序及保險賠償，故建議服務處就鎖車配套、鎖車應有程序、鎖車免責條款等進行資料搜集，以便日後作進一步討論。現先行因應需要，於M及N座對出消防通道劃上黃格以提示車輛司機。謝主席提示黃格的規格應參考「運輸處」的法定要求。

6. 跟進愉翠苑聖誕嘉年華會安排事宜

康業

曾小姐表示本年度「愉翠聖誕共聚迎沙田節」活動謹訂於2010年12月18日(星期六)舉行。當晚協辦機構有「青年中心」、「粉嶺神召會沙田聚會處」及「長者中心」。當晚暫定有攤位遊戲7個；長者中心台上表演；雜技及魔術表演；汽水及啤酒競飲；幸運大抽獎等。

7. 其他事項

7.1 諮詢 2011/2012 管理費檢討事宜

房署/康業/
業委會

謝主席表示「房署」已於 2010 年 11 月 26 日就上述標題事宜致函各業戶及於各座大堂張貼，建議明年屋苑管理費調整 20.49%，故希望各委員能夠各抒己見，以便一同探討。

李兆麟委員表示屋苑實施赤字預算案多年，每年「業委會」均向「房署」表達憂慮，要求「房署」為免屋苑入不敷支，應將管理費輕微調整至支出與收入平衡的水平，但均為「房署」所婉拒，但是次作大幅度調整，實難於令業戶接受。日前，他已接獲約 50 至 60 人反映，指是次增幅驚人，要求分段調整。

曾小姐表示一直以來本苑保安及清潔員工的工資均未採用政府鼓吹的承諾工資水平，故當明年全面性實施最低工資，確為屋苑支出造成一定影響。但是次建議調幅並非純粹因上述原因導致，究其原因，主要是本苑入伙至今，均沒有作管理費調整，甚至於 2005 年將管理費下調 5% 至現今水平，隨着屋苑樓齡日高，保養維修支出亦相繼增加；再加上每年的通脹影響；多年的赤字預算，實際支出與管理費收入累積了一定差額；上述種種原因，導致必須有大幅調整才可達至平衡預算。

另外，曾小姐強調根據「康業」與「房署」訂定的管理合約，「康業」收取屋苑的經理人酬金及總部行政開支均為定額收費，於明年預算案中，兩者合共只為每戶每月 HK\$11.16（佔每月每戶總支出的 1.74%），並不如某些屋苑一般，屋苑支出越多，管理公司的酬金則越多。至於屋苑其他一切支出，均為實報實銷，即若明年屋苑開支比預算案為低，所有餘額均撥作屋苑的盈餘。

「房署」余太表示由於過往數年屋苑仍有龐大盈餘，在沒有其他充份理據下增加管理費，實難得到居民的支持。但經考慮到自 08/09 開始赤字不斷上升（已累計約 290 萬）而明年 5 月 1 日實施的《最低工資條例》將全面增加屋苑的基本開支，加上物價上升的趨勢及隨着樓齡的增長，維修開支會相繼調升，繼續長期以儲備抵銷預算赤字，實非正確理財之道。如按 2011/12 年度的預算而管理費維持不變，下年度之預算赤字高達 5,458,199 元，為保持屋苑財政狀況在健康水平，採取收支平衡預算實是刻不容緩的。

李國智委員提問，是次增加管理費事宜，會否召開業主大會進行議決。余太回應指根據「建築物管理條例」，如調整管理費不超逾 50%，則無須召開業主大會議決有關調整方案。

謝主席表示於會前接獲業戶意見，部分經解釋後，均能理解增加管理費的需要，故希望「房署」能夠再發通告解釋有關理據，以釋業戶的疑慮。

郭錦鴻委員表示他亦接獲業戶反映，指是次增幅過高，令人難於接受。且不少業戶均未能理解是次加幅是因屋苑已處於赤字預算多年及抵銷市場的通脹壓力，非單一因最低工資引致。這將引致管理公司被業戶所咎病，故建議「房署」向業戶作清楚交待。

（會後記錄：「房署」已於 2010 年 12 月 8 日致函各業戶及在各大堂張貼通告，詳細說明明年屋苑管理費調整增幅的考慮因素。）

李兆麟委員及郭錦鴻委員先後表示為免對業戶造成重大經濟壓力，引致負面迴響，建議將管理費調幅分段處理，而首年的增幅應在 10% - 12% 水平。

「房署」余太回應指鑒於管理支出基數已增大，而最低工資指數日後會定期調整，加上本港的通脹正處於上升軌道，如 2011-12 年度不作平衡預算，來年之管理費加幅可能更大，部分委員亦表示理解。

經詳細討論「房署」2011-12 年度管理費建議後，各委員意見不一。

(會後記錄：謝主席指出由於上述事宜關乎整個屋苑，建議發出諮詢問卷，以便收集業戶意見，各委員表示贊成。)

8. 下次會議日期

下次會議日期定於二零一一年三月七日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

會議於晚上十一時二十分結束。



業主委員會主席簽署： _____ (謝銳釗先生)

簽署日期： _____

03 JAN 2011