

愉翠苑第四屆業主委員會 第八次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一一年三月七日(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
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
李兆麟先生 業主委員會委員
郭樂怡女士 業主委員會委員

余蕭少娟女士 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
李治唐先生 康業服務有限公司保養工程師
劉少威先生 康業服務有限公司客戶服務主任

列席業戶：A座雷女士

缺席致歉：陳錫科先生 業主委員會秘書
何劍峯先生 業主委員會委員
郭錦鴻先生 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
莫應球先生 業主委員會委員
余碧玲小姐 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：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. 通過第四屆業主委員會第七次會議會議記錄

1.1 與會委員一致通過上述會議記錄。

2. 通過2010年12月23日特別會議會議記錄

2.1 與會委員一致通過上述會議記錄。

3. 商討上次會議跟進事項

3.1 C座涼亭聲浪事宜

房署/康業/
業委會

曾小姐報告自上次會議後，客戶服務處已根據會上的討論，採取一系列管理措施，以減低涼亭下棋人士的聲浪對鄰近業戶的滋擾。

於最近服務處職員與C座王先生的電話聯絡中，王先生對此安排亦表滿意，惟王先生反映相關管理措施卻無法阻止每逢週六/日及公眾假期，眾多圍觀人士聚集發出的喧嘩聲及粗言穢語。再者，王先生憂慮早前天氣寒冷，下棋人士較少，故此聲浪亦相對較少。而於天氣回暖後，不排除下棋人士將回復昔日盛況，因此，王先生強調將棋檯遷移，才能徹底解決聲浪問題。

李委員建議於晚間棋檯關閉後，將C座涼亭圍封及關閉照明裝置，一舉杜絕下棋人士及夜青之聲浪問題。曾小姐反映此措施未能解決王先生關注的假日聲浪滋擾。

經與會委員討論後，同意涼亭實供屋苑業戶作休憩耍樂之用，於進行活動期間，難免有聲浪產生，故實難禁止住戶於日間使用屋苑休憩設施時發出的聲浪。因此暫不同意將棋檯作出遷移。

最後，謝主席表示就現行管理措施監察三個月，再決定是否於晚間將涼亭臨時關閉。

3.2 各座天台照明自動開關工程事宜

康業

曾小姐表示四期各座已完成上述工程，現於三期進行有關工程。謝主席表示上述工程實一舉多得，既環保又節能且減光害。

3.3 F、G、H、M及N座屋苑公共地方安裝電力分錶事宜

曾小姐表示上述工程已完成，有關賬單已交由「房署」跟進。

3.4 屋苑園藝事宜

康業

謝主席查詢有關 O 座對出涼亭一棵皇后葵枯死補種之進度。曾小姐表示由於早前天氣寒冷，不適宜補種，會待天氣穩定才進行。謝主席表示 C 座一棵新種之「陰香」生長情況未如理想，曾小姐回應會督促園藝保養商跟進。

3.5 四期天台滴水簷石屎剝落事宜

康業

曾小姐表示「房署」已完成上述工程。謝主席提示客戶服務處應安排就有關位置作定期巡查，如有需要，必須即時跟進。曾小姐表示當加以跟進。

3.6 商討於屋苑道路內鎖車的可行性

房署/康業/
業委會

曾小姐報告已於 M 及 N 座對出消防通道劃上黃格，以提示司機此位置嚴禁停車等候，現時違泊情況已有所改善，但仍偶有違泊情況，而近日亦有業戶反映，指不時有業戶以不同藉口，進入四期消防通道及將車輛違泊於通道上。曾小姐續稱現時服務處如遇上述情況，員工會即時向車主發出違規泊車警告紙，要求車主將車輛駛離。與會委員表示明白及希望客戶服務處繼續採用現有措施監管車輛違泊情況，如有需要，日後再就有關事項作出檢討。

李委員反映 F 座側上落貨區，經常有兩輛私家車長時間停泊，而 F 座對開通往銀城街閘外行人路（即屋苑範圍以外）亦有一輛電單車停泊。曾小姐表示如服務處發現車輛長時間

停泊於上落貨區，亦會發出違規泊車警告紙，要求司機將車輛駛離，同時，亦會嘗試與車場管理公司聯絡，以確定是否月租車輛，如為月租車輛，將會要求車場管理公司勸喻有關車主泊回停車場內。謝主席表示有關李委員提及的電單車，早前已通知警方處理，得悉曾有警員到來進行數次票控，如情況未有改善，他會再聯絡警方跟進。

3.7 2011/12 管理費檢討事宜

房署/康業/
業委會

曾小姐表示於 2010 年 12 月 23 日特別會議上一致議決通過 2011/12 年度管理費建議調整幅度為 10.34%，而「房署」已於 2011 年 2 月 28 日發信通知個別業主有關自 2011 年 4 月 1 日開始作管理費調整的安排。

余太表示是次調整後，2011/12 年度財政預算仍為赤字預算，實有違「房署」一貫實行收支平衡的理財概念。由於「房署」為一公營機構，其必須遵守內部的財務指引，故明年必須因應屋苑的實際支出及通脹等因素而作出管理費調整，以達致收支平衡，故相信明年管理費有一定幅度的調整。為使本屋苑業主能當家作主，自決管理費調整幅度，各委員應盡快籌備成立「業主立案法團」，當家作主。這既可節省每月付給「房署」的十多萬元監管費用，又可自決屋苑的財務管理。謝主席及各委員均表示現非理想時機成立「業主立案法團」，且屋苑現於「房署」管理下，甚具質素。

3.8 愉翠商場及街市管理事宜

康業/領匯/
業委會

謝主席表示得悉商場冷氣系統將更改為水冷式，相信以往商場天台冷氣機散熱器發出的聲浪及「熱氣」將大幅減少。

謝主席續稱於 2011 年 1 月 14 日曾聯同客戶服務處及區議員姚嘉俊先生與「領匯」舉行會議，反映愉翠街市管理問題，包括：街市內食肆經常佔用通道擺放桌椅，阻礙行人通過；「唯一麵家」油煙滋擾行人；街市食肆送外賣單車亂泊，阻塞行人路；商場、街市及卸貨區清潔情況未如理想。會議上「領匯」承諾跟進。但經謝主席觀察，「唯一麵家」油煙及食肆桌椅阻塞通道等問題，至今仍未有重大改善。因此，他

將會繼續與「領匯」、姚議員作出跟進，甚至因應需要，轉介予相關政府部門跟進。

李委員反映街市男廁內其中一個廁格長期地面濕滑，懷疑為廁水箱滲漏所致，這不但對使用者構成滑倒危險，且對環境衛生造成嚴重影響。曾小姐表示會轉介「領匯」跟進。

4. 各小組工作匯報

4.1 主席匯報

4.1.1 歡樂滿東華事宜

謝主席表示歡樂滿東華已於2010年12月5日圓滿結束，本苑共籌得港幣\$43,000.30，在此感謝各業戶鼎力支持，熱心公益，期望來年，各業戶繼續踴躍參與，令善款數字再創高峰。

4.1.2 愉翠苑聖誕嘉年華會事宜

謝主席表示愉翠聖誕嘉年華已於2010年12月18日順利舉行，當晚節目豐富，有攤位遊戲、吹氣彈床、競飲比賽、台上表演項目及幸運大抽獎，各業戶均盡興而歸。

4.1.3 歲晚聯歡晚宴

謝主席表示「愉翠苑歲晚聯歡晚宴」已於2011年1月6日假「君臨海鮮酒家」順利舉行，當晚筵開16席，氣氛非常熱鬧，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。

4.1.4 「沙田節 - 新春行大運」

謝主席表示獲「沙田區議會」贊助的屋苑春季旅行 - 「沙田節 - 新春行大運」，已於2011年1月23日順利舉行，業戶之反應非常踴躍。當日行程豐富，各業戶均樂而忘返。

5. 管理公司匯報

5.1 屋苑公眾責任保險事宜

房署/康業

曾小姐報告本苑的公眾責任保險合約將於本年4月30日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，故服務處就上述事宜，向6間承判商發出標書邀請。2月18日截止回標時，共有2間承判商交回有關標書。於2月24日在謝主席及「房署」副房屋事務經理劉小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「蘇黎世保險」標價最低，故同意由「蘇黎世保險」以總合約價HK\$58,000承判是次合約，合約期為2011年5月1日至2012年4月30日。

5.2 屋苑後備發電機保養合約事宜

房署/康業

曾小姐報告本苑後備發電機保養合約將於本年3月31日屆滿，為確保後備發電機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6間承判商發出標書邀請，於2月18日截止回標時，共有5間承判商交回有關標書。於2月24日在謝主席及「房署」副房屋事務經理劉小姐見證下開啟有關標書。

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\$79,200.00承判有關合約，合約期為2011年4月1日至2013年3月31日。

5.3 屋苑消防系統保養合約事宜

房署/康業

曾小姐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 8 間承判商發出標書邀請。2 月 18 日截止回標時，共有 7 間承判商交回有關標書。於 2 月 24 日在謝主席及「房署」副房屋事務經理劉小姐見證下開啟有關標書。

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 2011 年 4 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日。

5.4 屋苑消防滅火筒更換事宜

房署/康業

曾小姐報告根據消防處指引，本苑現有的滅火筒應進行五年水壓測試或更換全新滅火筒以取代水壓測試。就有關事項，客戶服務處向 8 間消防系統保養服務承判商發出標書，於 2011 年 2 月 18 日截止回標時，共有 6 間承判商交回有關標書。於 2 月 24 日在謝主席及「房署」副房屋事務經理劉小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於成本效益考慮，更換全新滅火筒的工程價格遠較滅火筒進行五年水壓測試為低，故同意由標價最低的「泰星工程有限公司」以總合約價 HK\$86,440.00 承判有關合約，更換全苑所有滅火筒。

會上，謝主席及李委員先後提示由於舊滅火筒有機會被回收後循環再用，因此服務處於驗收新滅火筒時必須加以留意。曾小姐表示當加以跟進。

5.5 委任 2010/2011 年度核數師事宜

房署/康業

曾小姐報告根據「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 2011 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「郭志燊會計師事務所」報價最低，故同意由「郭志燊會計師事務所」以 HK\$12,700.00 為本苑 2010/2011 年度屋苑核數師。同時，曾小姐補充「郭志燊會計師事務所」自 2008 年開始已連續 3 年為屋苑進行核數，表現理想。

5.6 青年意圖在愉歡閣(A座)自殺事宜

曾小姐報告於 2011 年 1 月 24 日早上 7 時 18 分左右，一名青年意圖於愉歡閣(A座)37 樓後梯跳樓輕生。該名青年後被消防人員救回室內，並沒有任何不幸事件發生。其後，警方建議於後梯窗戶加裝窗花以防止類似事件再次發生。

謝主席指出早於 2003 年已有業戶提出後樓梯的窗戶太低，易生意外，建議加裝窗花。但當時「房署」高級建築師回覆，指窗戶已完全合乎屋苑設計及安全標準，且其他同類型屋苑均採用同一款設計，窗戶離開地面的高度亦符合既定規格，應不會構成危險。經討論後，與會委員基於上述因由，同意暫沒有必要於有關位置進行任何加裝工程。

6. 商討召開業主大會事宜

房署/康業/
業委會

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 16 日（如下兩則改為 5 月 23 日）舉行業主週年大會，及由於「領匯」未能一如以往，借出停車場作大會場地，故是次大會將暫訂於愉翠廣場舉行，希望藉此能鼓勵更多業戶出席參與屋苑管理事務。

「房署」余太提示管理公司需對所需設備如鐵馬、座椅、燈光、音響等等作出充份準備。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。

後記：基於資源及人群控制考慮，「業委會」同意是次大會更改於愉翠商場天台籃球場舉行。

7. 商討第四期保安設施改善建議事宜

曾小姐報告於 2011 年 2 月 7 日晚上 11 時 14 分左右，愉賢閣 1 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，懷疑匪徒從大廈地下單車架位置沿外牆水渠或冷氣機架攀爬到廁所氣窗，再將氣窗玻璃弄破及拆除窗花進入屋內爆竊。

事後，服務處已張貼通告提醒業戶關顧家居防盜事宜，同時，於相關位置的渠筒再次加塗雪油及將原有棘線作出增加等防盜措施。業戶譚先生就其單位被爆竊一事，先後向「業委會」謝主席及姚議員求助及要求作出設施改善，這包括移除單車架；移除冷氣機散熱器；將 2 號單位外牆之污水渠用不銹鋼圍封至雨水簷之位置；及加強四期後方照明。

曾小姐補充經服務處初步研究後，就業戶建議移除單車架一事，由於涉及影響其他屋苑使用者，且於移除冷氣機散熱器後，相信已難於攀爬，故建議待完成所有改善工程後，視乎效果，再作考慮。

經討論後，與會委員表示警方未能確証匪徒實是經外牆水渠或冷氣機架攀爬進入單位，且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，同時，現有散熱器運作良好，為免浪費屋苑資源，故建議現階段先行將散熱器鐵籠拆除，及於底部加裝棘線，以減低賊人攀爬入屋的機會，待日後冷氣機損壞，則逐步作出遷移。至於照明方面，四期後方並非主要行人通道，光度要求實無須如一般通道。但亦同意先行更改愉賢閣後方其中一支照明，再觀效果。

8. 其他事項

8.1 業戶違規管養狗隻事宜

房署/康業

曾小姐表示 S 座高層某戶違反公契於單位內管養狗隻，並不時傳出狗吠聲，對鄰近業戶造成嚴重滋擾，客戶服務處雖已多次向相關違規業戶作出口頭及書面勸喻，但狗隻仍未被遷離。因此，日前於徵得「房署」同意下，已向該業戶發出律師信，要求業戶於七日內將狗隻遷離本苑。如該業戶拒絕合作，於別無選情況下，只有考慮向法庭申請「禁制令」，強制業戶將狗隻遷離。

李委員表示最近發覺有業戶使用類似嬰兒車裝載狗隻進出屋苑。曾小姐回應服務處對所有被發現於單位內管養狗隻的個案均會積極跟進，而李委員所述的個案已跟進中。

8.2 熱水爐聲響事宜

康業

林委員表示最近發覺部份單位的熱水爐於運作時發出極大聲響，對鄰近業戶造成滋擾。曾小姐表示如遇上述情況，業戶可要求煤氣公司作出檢查及對爐具作出相關調較。服務處將張貼通告提示各業戶。

8.3 舊衣回收收入事宜

康業/業委會

謝主席表示「新毅回收公司」日前致函「業主委員會」，指本苑的舊衣回收服務合約將於本年 4 月 30 日屆滿，「新毅」希望繼續與本苑續約，主動建議由 5 月份新合約開始，每月回贈給屋苑的金額由 \$5,000 增加至 \$6,000。余太提醒由於「業委會」並非法人，所簽合約可能無法律效力。再者，即使上述收入合約亦應招標進行，以免被業戶有所質疑。最後，余太請曾小姐翻閱公契，以查証是否可利用公共地方作賺取收入之用。

8.4 姚嘉俊議員探訪事宜

業委會

謝主席表示本區區議員姚嘉俊先生將於3月28日晚上8至10時到業委會探訪各委員，希望各委員積極參與，與姚議員互相交流屋苑及區內事務的意見。

8.5 愉翠苑第一及第三期住宅單位坐廁有異味傳出事宜

房署/康業

謝主席表示早前本苑愉欣閣(B座)有單位業主反映，指坐廁儲水經常被抽乾，引致臭氣從坐廁內傳出，臭氣四溢。經「房署」工程組檢查及詳細考慮後，安排更換有關單位由一樓至十樓的排氣喉及配件，情況獲得改善，業戶亦滿意有關效果。

惟他知悉最近客戶服務處先後接獲愉滿閣、愉居閣及愉民閣業主反映，指彼等單位出現上述相同情況。客戶服務處已將個案轉介「房署」工程組跟進。現謝主席希望知悉相關個案的跟進及安排。

余太解釋由於B座業戶於樓宇保養期內已發現有關問題，故「房署」有責任作出維修，但近日C座、J座及L座之情況則發生於入伙後10年，「房署」實未能在保養期屆滿後再提供維修服務。謝主席表示上述個案應與樓宇設計有密切關係，故此，「房署」理應繼續跟進。余太回覆上述單位於入伙初期並無出現問題，直至最近才發生，所以未必與設計有關，有可能因個別業戶自行改動浴室裝置後引致。謝主席建議客戶服務處調查單位有否改動浴室裝置及住戶居住人數有否改變。

8.6 屋苑十年結構性保養事宜

房署/業委會

謝主席表示屋苑各座(F至H座，M及N座除外)十年結構性保養期將於本年7月屆滿，「房署」已向業戶發出通告，提醒保養期屆滿事宜，他亦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。

8.7 消防安全教育巴士事宜

謝主席表示消防處於 2011 年添置一輛雙層消防安全教育巴士，以嶄新意念推廣消防安全。他已即時向有關部門作出申請此巴士到屋苑供業戶參觀。有關申請已獲批准及暫定於本年 4 月 2 日上午 10 時 30 分至下午 4 時到本苑進行相關教育活動。

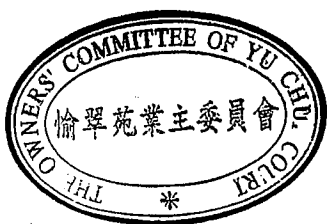
8.8 翠欣街深夜噪音滋擾

列席業戶雷女士反映最近於深夜約 12 時及 2 時，有一部類似「食環署」工程車輛於 A 座對開翠欣街進行工程，因而構成噪音滋擾。謝主席表示這可能是早前「食環署」需進行通渠工程所致。如日後雷女士發現相同情況，可即時知會服務處作即時跟進。

9. 下次會議日期

由於改選在即，下次會議日期於改選後，由新一屆委員再行決定。。

會議於晚上十一時十五分結束。



業主委員會主席簽署： _____ (謝銳先生)

簽署日期：

_____ 2-4-2011