

香港房屋協會

健康村康輝閣、康宏閣業主委員會 2009-2010 年度預算案會議記錄

檔案編號: HV1/09/09

日期: 2009年9月16日(星期三)

時間: 晚上7時30分至10時30分

地點: 香港房屋協會健康村辦事處會議室

出席人士

康輝閣/康宏閣業主委員會

張燕芬女士 (主席)

聶素琴女士 (委員)

王玉華女士 (委員)

顏達華先生 (委員)

李根先生 (委員)

未克出席人士

余淑華女士 (秘書)

司徒亮先生 (司庫)

列席人士

康宏閣2名業戶

香港房屋協會(房協)

袁翠儀小姐 (高級經理)

羅國英先生 (保養經理)

陳偉峰先生 (助理經理-屋宇設備)

林瑞英小姐 (物業經理-健康村)

何詠芯小姐 (高級物業主任)

余樂民先生 (客戶服務主任)

1 問卷調查

有關2009-10年度管理費預算案問卷調查一事，管理處已於2009年9月7日在業委會委員及業戶監票下開箱點票，共收回 161 份問卷(康宏86份、康輝75份)，佔總業戶的 40.25%。有關結果已張貼於各座地下大堂。

i) 更換/維修走廊牆磚事宜

各業戶就更換/維修走廊牆磚方法，選擇如下：

	<u>方法一:</u> 維修現時已剝落及「大肚」凸出之牆磚。	<u>方法二:</u> 方法一連同建議更換之牆磚(磚身上畫有記號)一併進行維修。	<u>方法三:</u> 全面維修所有牆磚，包括已剝落、建議更換及完好的牆磚。	廢票
戶數 (%)	64 (38.79%)	54 (32.73%)	37 (22.42%)	10 (6.06%)

由於問卷沒有列出各方法之價錢，難以作出比較，經各委員討論後，分別要求管理處就三種方法邀請承辦商提供報價，當中(方法二)要採用包底形式進行。而標書內容須取消備用金一項。

房協羅先生表示已於較早前就(方法一)發出標書報價，當中承辦商承諾回標價錢生有效日期可延遲至 2009 年尾。故房協將只為(方法二)及(三)向其他承辦商發出邀請報價。

業委會表示承辦商之名單要先交予業委會審批及張貼於大堂予各業戶參閱。袁小姐補充所有承辦商均經過總部的審查，以確保其財政狀況穩健及符合公司要求。

羅先生表示可於 7 日內提供承辦商之名單，並張貼於大堂，預計 10 月初向承辦商發出標書，10 月下旬回標，業委會要求參與開標。

業委會提出於工程期間須拍照作記錄，並建議在打鑿舊牆磚後，保養組須派員到場視察情況，方才可進行鋪新牆磚工作。另外，在工程施工期間，承辦商須安排有一名科文作監工及跟進工程進度之用。

ii) 平台樹木事宜

就移除平台樹木一事，各業戶就以下 3 個方法作出選擇：

	<u>方法一：</u> 保留根部，移 除並清走位於 健康村一期平 台榕樹。	<u>方法二：</u> 連根移除並清走 位於健康村一期 平台榕樹。	<u>方法三：</u> 搬移位於健康村 一期平台榕樹至 一期平台另一個 指定位置。	廢票
戶數 (%)	36 (22.36%)	78 (48.45%)	28 (17.39%)	19 (11.80%)

由於部份樹根已外露及迫爆平台防水層，恐防大樹會倒下，傷及途人，業委會要求管理處跟進檢查，管理處答允跟進。其後根據問卷調查結果，管理處將因應各業戶要求按照方法二移除平台榕樹，預計於 10 月份下旬進行。

iii) 更換大堂大門事宜

	贊成	不贊成	廢票
戶數 (%)	67 (41.61%)	89 (55.28%)	5 (3.11%)

管理處獲承辦商「安迪」回覆如不更換大門，業委會須對承辦商已使用的物料繳付費用 \$12,000，有關決定將留待下次業主大會時正式通過。業委會要求索取正式文件以備會議使用。）

iv.) 閉路電視事宜

	4 格	9 格	廢票
戶數 (%)	47 (29.19%)	93 (57.76%)	21 (13.05%)

根據問卷調查結果，選擇閉路電視畫面 4 格及 9 格的結果如下，故維持現行業戶單位內閉路電視頻道 9 格畫面輸出。

另外，問卷調查亦否決增加額外一個閉路電視頻道，結果如下：

	贊成	不贊成	廢票
戶數 (%)	34 (21.12%)	113 (70.18%)	14 (8.70%)

同時承辦商「祥興」已於 9 月 24 日更換一個解碼器以提昇畫面質素，不另收費。

v.) 至於保留大堂門口密碼鎖功能，其結果如下：

	贊成	不贊成	廢票
戶數 (%)	102 (63.35%)	44 (27.33%)	15 (9.32%)

另外就大門及平台門更換密碼次數事宜，其結果如下：

	1 個月	2 個月	3 個月	廢票
戶數 (%)	10 (6.2%)	35 (21.7%)	68 (42.2%)	48(29.8%)

雖然每 3 個月更換密碼有最多業戶選擇，共 68 戶，但由於問卷上問題有不清晰之處，有 44 戶沒有投票，故此項結果暫時擱置。

vi.) 寬頻事宜

另外寬頻安裝事宜結果如下：

	贊成	不贊成	廢票
戶數 (%)	119 (73.91%)	31 (19.25%)	11 (6.84%)

由於有業戶反映此項目所查詢事宜有混淆不清的地方，業委會要求就此項目作出修正，管理處稍後再次安排發出問卷作調查。

(後記:管理處將於稍後時間連同更換密碼時間一項草擬問卷，派予有關業戶進一步收集意見，完成後再於會議記錄中作補充。)

vii.) 垃圾房內井位事宜

去年電梯大堂曾發生滲水事件，管理處事後於垃圾房間鑿開一小型井位作監察日後雨季或暴雨來臨時，再度發生滲水的情況用。就是否填補上述井位，其結果如下：

	贊成	不贊成	廢票
戶數 (%)	129 (80.12%)	15 (9.32%)	17 (10.56%)

管理處袁小姐表示自去年開鑿井位作監察地下水位用途，至今已有一年時間，現須作出檢討，以尋找更合適位置作監察。

業委會對於房協房協於升降機後面的垃圾房內開井位，表示強烈反對，要求房協填補該井位，而有關費用須由房協支付。房協羅先生表

示會採用石屎作出填補，保養組及管理處會再跟進有關項目。

viii.) 消防系統隔離事宜

由於現時康輝/康宏閣之消防系統與平台、商舖、鄰近出租大廈及停車場一起貫通，業委會曾於 2008-2009 年度財政預算案問卷調查中，向業戶查詢消防系統分離的意見，投票結果如下：

	贊成	反對	廢票
戶數 (%)	126 (78.75%)	28 (17.5%)	6 (3.75%)

投票通過進行分離消防系統，業委會詢問有關消防系統隔離工程進度，管理處陳先生表示已再次去信消防局查詢，正待回覆。另外陳先生亦曾咨詢有關顧問人士，表示可以將系統隔離，隔離消防系統其一方案為可將現有系統分成 3 份：(1) 康輝/康宏閣、(2) 康智/康達閣、(3) 停車場及商舖。

消防系統隔離工程完成後，陳先生告知可能就有關更改須另加獨立直線，每年需繳付\$6000 (\$1500/季)以支付直線費用。整項工程費用初步估價包括工程及顧問費用合共約 4-5 萬元。工程費用最終須由顧問及註冊消防承辦商建議之最終方案並招標價確實。

(後記:已約承辦商於 10 月 9 日到場實地視察。)

ix.) P4 平台遊樂場設施事宜

就拆除已損壞的平台近康輝/康宏閣之遊樂場設施一事，結果如下：

	贊成	不贊成	廢票
戶數 (%)	117 (72.67%)	18 (11.18%)	26 (16.15%)

業委會就拆除遊樂場設施所費用及把遊樂場原址改建成可供長者及業戶休息用的設施，要求管理處提供報價，管理處將安排有關事宜。

2 2009 年至 2011 年度屋苑合約事宜

i.) 公共天線及保安設備保養

管理處已於本年 8 月 25 日收回報價，各承辦商回標價如下：

承辦商	回標價錢(HK\$)	備註	次序
祥興電子工程有限公司	\$190,400.00	/	4
霍尼韋爾(香港)有限公司	\$524,000.00	/	5
集寶香港有限公司	/	沒有回標	/
力訊科技有限公司	\$191,620.00	/	4
威電工程有限公司	\$138,756.00	/	1
萬海通工程有限公司	\$162,000.00	/	3

業委會表示剛進行大廈保安、智能卡及閉路電視系統更換，保養期到明年 8 月份，8 月 25 日收回之標書保養期有所重複，業委會要求重新招標，招標範圍只需包括公共天線系統之保養及合約為期 10 個月，招標承辦商則維持不變。陳先生承諾招標程序可於 9 月底前完成。

(後記：管理處已於 9 月 17 日重新招標，9 月 24 日回標。最低標為祥興電子電器工程有限公司，價錢為\$28,000，回標價詳列下表。)

承辦商	回標價錢(HK\$)	每月價錢(HK\$)	備註	次序
祥興電子工程有限公司	\$28,000.00	\$2,800.00	/	1
霍尼韋爾(香港)有限公司	\$220,000.00	\$22,000.00	/	6
集寶香港有限公司	38,000.00	3,800.00	/	2
力訊科技有限公司	\$48,500.00	\$4,850.00	/	4
威電工程有限公司	\$48,600.00	\$4,860.00	/	5
萬海通工程有限公司	\$45,000.00	\$4,500.00	/	3

ii) 消防保養

管理處就消防合約事宜向 7 間承辦商作出招標，並於本年 8 月 28 日收回全部 7 份標書，回標價詳列如下：

承辦商	回標價錢 (HK\$)	備註	次序
安樂工程有限公司	\$127,930.00	/	5
盈電工程有限公司	\$119,000.00	/	3
集寶香港有限公司	\$36,353.00	/	1
江森自控香港有限公司	\$134,450.00	/	7
快達工程有限公司	\$131,980.00	/	6
順昌電器工程有限公司	\$119,630.00	/	4
東洋工程有限公司	\$69,650.00	/	2

最低回標價承辦商「集寶」2年期的合約價為\$36,353，合約包括每年例檢費用\$8,308及消防水泵維修費用\$2,000。

*由於消防承辦商於合約內所提供之各項服務，均視乎屋苑實際需要而捧召到場，故平均每月費用並不適用於上表。

而「集寶」合約部份收費明細表如下：

項目	時段	小時	金額	金額
緊急維修 (E-Call)	08:00 am – 18:00 pm	40	\$100	\$4,000
	18:00 pm – 24:00 pm	20	\$100	\$2,000
	24:00 pm – 08:00 pm	10	\$100	\$1,000
	Man-day 09:00 – 17:00 pm	2	\$650	\$1,300
	辦工時間以外緊急人手安排	2	\$250	\$500
			總共	\$8,800(2年)

上述緊急維修一項將按實際情況而向承辦商「集寶」要求安排人手。

業委會一致通過「集寶香港有限公司」為本屋苑 2009 年至 2011 年度之消防保養承辦商。

iii.) 總電掣保養合約

管理處就總電掣保養合約事宜向 8 間承辦商作出招標，並於本年 9 月 2 日收回 7 份標書，回標價詳列如下：

承辦商	回標價錢 (HK\$)	次序	例檢 總費用 (HK\$)	次序	備註
安迪工程有限公司	\$490,145	4	\$57,600	5	/
美利堅消防工程有限公司	/	/	/	/	沒有回標
安樂工程有限公司	\$1,090,000	7	\$28,800	4	/
中電工程有限公司	\$71,900	2	\$11,520	2	/
江森自控香港有限公司	\$153,805	3	\$28,800	3	/
合豐工程(亞洲)有限公司	\$799,910	6	\$504,000	7	/
東洋工程有限公司	\$57,126	1	\$9,600	1	/
順昌電器工程有限公司	\$634,792	5	\$240,000	6	/

7 份回標書中以「東洋」為最低價，價錢為\$57,126，當中\$9600 為 2 年合約期內之保養月費總額：第一年每月月費為\$500，第二年每月月費\$300，詳列如下表：

承辦商	2 年合約月費總額	
	第一年每月月費	第二年每月月費
東洋工程有限公司	\$500	\$300
	第一年月費總額	第二年月費總額
	\$500 x 12 個月 = \$6,000	\$300 x 12 個月 = \$3,600
2 年合約期內保養月費總額 = \$6,000 + \$3,600 = \$9,600		

業委會一致通過「東洋工程有限公司」為本屋苑 2009 年至 2011 年度之總電掣保養承辦商。

羅先生與陳先生於 9 時 25 分離場。

iv.) 保安、清潔及園藝保養

現有之保安、清潔及園藝保養 3 份合約將於 9 月 30 日屆滿，而有關新合約亦已完成招標，並將於 10 月 1 日開始，詳情如下。新合約承辦商進場前，管理處將於大堂張貼附有員工制服相片之通告以資識別。

保安合約

各保安承辦商之回標價如下：

護衛公司名稱	平均每月收費
德保護衛有限公司	HK\$ 38,836.00
京衛保安有限公司	HK\$ 38,876.00
信和護衛有限公司	HK\$ 40,223.00
友邦護衛有限公司	HK\$ 43,076.00
新恆基國際物業管理有限公司	HK\$ 43,200.00
香港警衛有限公司	HK\$ 46,800.00
國民警衛有限公司	HK\$ 49,056.00
宇宙警衛有限公司	沒有回標
統一警衛有限公司	沒有回標
正誠物業管理有限公司	沒有回標

註：上次合約收費為\$38,240.00.

本苑曾發生爆竊案，有業戶來信要求更換保安公司，經業委會商議後，決定新保安合約之承辦商為「信和護衛有限公司」。

業委會要求新保安公司於 10 月份開始，每月提交以下報告：業戶養狗報告；花槽外花盆擺放位置報告及單位外牆改建報告。同時亦須提交新巡邏路線予管理處。

另外有關郵差派發大型信件交收模式，保安員於點收信件數目後，須要求郵差於簽收簿上加簽，如業戶 14 天內沒有領取，郵件將退回郵局。

於巡邏平台時，保安員須加強留意各出入大門，提醒業戶於出入平台大門後須關門，以免讓非康輝/康宏閣業戶進入大廈。

清潔合約

各清潔承辦商之回標價如下：

護衛公司名稱	平均每月收費
香港工商清潔服務有限公司	HK\$ 26,828.40
卓士清潔服務有限公司	HK\$ 32,821.39
新紀元服務(集團)有限公司	HK\$ 33,740.80
惠康環境服務有限公司	HK\$ 34,657.93
增力服務有限公司	HK\$ 35,863.32
勞氏清潔服務有限公司	HK\$ 43,109.80
真會記有限公司	沒有回標
港威清潔服務有限公司	沒有回標
力新清潔服務有限公司	沒有回標

註：上次合約收費為\$20,042.80.

經業委會商議後，決定清潔合約承辦商為「香港工商清潔服務有限公司」。

因應業委會要求於新清潔合約加上 2 項服務，包括增加每年一次清掃天井及每 3 個月一次用機洗樓層。第一次清潔樓層將於 10 月尾進行，第二次則定於農曆新年前進行。

新合約清潔員工將分作早、夜兩更，以免下午 4 時沒有清潔工當值，另外亦會增加清潔平台一次。

園藝合約

各清潔承辦商之回標價如下：

護衛公司名稱	平均每月收費
東方綠化有限公司	HK\$ 2,780.00
利豐園藝	HK\$ 3,100.00
香島園藝有限公司	HK\$ 3,903.00
東陽綠化有限公司	HK\$ 20,518.00
藝林園藝	沒有回標
永豪園綠化工程有限公司	沒有回標
雅景有限公司	沒有回標

註：上次合約收費為\$2,040.00.

經業委會商議後，決定園藝合約承辦商為「利豐園藝」，其回標價亦跟隨健康村之大標價。

各委員亦定出 10 月份月租花為「發財樹」，「利豐」表示將於 9 月 29 日送抵本屋苑，並將沿用現時之花盆作擺放。

另外應業委會要求，「利豐」可否供應紅星花，以及合約附送的 100 棵 5 吋高時花，可否更換其他同等值的花卉。

(後記:「利豐」回覆可供應之紅星花尺寸較小，只有大約 1-2 尺高，不適合放置大堂。「利豐」表示可以換作等值的花卉種植於平台。)

(後記 2:管理處再就月租花紅星尺寸問題諮詢「利豐」，「利豐」表示會尋找可提供 3-4 尺高之供應商。

3 通過 2009 至 2010 年年度管理費預算案

管理處何小姐派發 2009/2010 年度管理費預算草案予各委員。

主席要求管理處修改管理費預算案的表達樣式，由於每年支付維修及保養費用超過百萬元，不能只以一項顯示，須要拆細清楚列明，管理處已把有關模式交總部會計部安排及跟進。

何小姐表示因應目前社會經濟環境及苑廈財政狀況穩健，預算來年度管理費 維持不變，並隨即闡釋以下主要項目：

1) 護衛員費用

護衛員合約將於本年 9 月 30 日屆滿，並於 10 月 1 日起聘用信和護衛有限公司為康輝閣及康宏閣提供保安服務，新合約將有 5.19% 升幅。

2) 清潔費

清潔合約將於本年 9 月 30 日屆滿，新公司香港工商清潔服務有限公司為本苑提供服務，新合約包括增加清掃天井及機洗樓層等，故將有 26.72% 升幅。

3) 水電費

此兩項費用均依據實際支出計算，管理處會繼續以節約能源，減省開支為原則。預算水費可以下調 6.3% 及電費下調 6.32%。

4) 地租

預計來年地租費用與今年維持不變。

- 5) 保險費用
包括財產一切保險(Property All Risk)、公眾責任保險(Public Liability)及為單位而購買的樓宇結構保險(Building Structure)，預算來年保險費有 4.79% 減幅。
- 6) 法律費
法律費用是用作支付向個別業主採取法律行動的費用，如追討逾期管理費、違例裝置或委託律師在土地註冊處對逾期管理費的單位進行扣押備忘等，預計來年有關費用維持不變。
- 7) 核數費用
核數之會計師事務所為張梁許李會計師事務所有限公司，來年核數費將有 5% 升幅。而應業委會要求，核數報告之應計費用及應付賬款將於來年作出詳細顯示。
- 8) 節日裝飾
有關支出主要是作為節日佈置，如母親節、父親節、中秋節、聖誕節及農曆新年的燈飾和大堂裝飾之用，以增加節日氣氛。為響應環保，所有裝飾會適當保留，循環再用，預計來年預算可下調 37.5%。
- 9) 保養合約
因應經濟增長持續，本年大部份維修及保養合約如公共天線、消防保養合約等，其費用均會輕微上升，故來年費保養約有 2.21% 升幅。
- 10) 雜項維修
由於去年大部份重要維修已完成，如更換加壓泵、平台部份渠管、平台部份地磚及防水工程等，故預計來年雜項維修費用將會有 8.96% 減幅。
- 11) 活動項目支出及收入
有關收費以「用者自負」為原則，故活動支出會與活動收入的項目互相抵銷，故來年預算可下調 90%。
- 12) 雜項費用
包括康輝閣/康宏閣之保安崗位電話費、雜項等，預計來年有關費用維持不變。
- 13) 辦事處職員薪金
此項費用均依據實際支出計算，自去年一名屋苑助理大廈主管退休後，管理處因應業委會要求，建議改聘持有 A 牌電的助理大廈主管，以便日後可以維修大廈有關帶電的設施。房協人事部至今尚未聘請到合資格的職員，故將會繼續安排臨時工頂替該職位。

- 14) 辦事處費用
上述費用包括辦事處租金、水電費、地租及差餉、印刷、文具、文儀器材之維修及保養、電話費及清潔費等。由於清潔合約的費用有上升，故來年費用有 2.25% 升幅。
- 15) 會計費
來年會計費將維持不變。
- 16) 總辦事處開支
「總辦事處開支」乃根據預算案中第 1 項至 14 項全年支出而計算。支援的費用包括人力資源、行政、工程支援、安排保險及物料採購等。該項開支是根據屋苑全年的實際支出計算，預計費用維持不變。
- 17) 經理人酬金
「經理人酬金」則根據大廈全年總支出第 1 項至 15 項而計算，預計費用維持不變，並在財政年度終結時，以實際支出，作出修正。
- 18) 儲備
如同去年預算案的安排不再撥備。截至 2009 年 8 月份，本屋苑之管理費按金為 \$583,800. 而修理及大廈粉飾基金連換泵基金共 \$2,626,368.09。
- 19) 利息收入
此項利息收入是各項管理費按金，盈餘及儲備基金所賺取的定期利息收入，由於息率有頗大跌幅，預計來年度利息收入會有明顯的減少。

出席委員對上述各項支出及解釋表示明白，並通過 2009-2010 年預算案。管理處將張貼預算案於康輝/康宏閣大堂及擺放副本於各座地下大堂護衛崗位供各業戶參閱。

4 其他事項:

業委會提議建立屋苑網頁，要求管理處就域名及儲存容量費用諮詢價格，有關網頁將由主席編寫，管理處答允跟進。

會議於晚上 10 時 30 分結束。

會議記錄：余樂民先生

刊登日期：2009 年 11 月 6 日

健康村管理處代表簽署：_____

林瑞英小姐

業主委員會代表簽署：_____

張燕芬小姐

日期：_____

日期：_____