

日期: 2009年4月16日(星期四)

時間: 晚上7時30分至10時45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)
司徒亮先生 (司庫)
余淑華女士 (秘書)
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)

香港房屋協會 (房協)

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)
陳綺媚小姐 (高級物業主任)
余樂民先生 (客戶服務主任)

真會記有限公司 (真會記)

阮志雄先生 (分區經理)
尹嘉偉先生 (科文)

德保護衛有限公司 (德保)

林振風先生 (總經理)
黃家輝先生 (總督察)
梁志偉先生 (高級督察)
王志偉先生 (日更保安主管)
李偉亮先生 (夜更保安主管)

東區警民關係組

鄧秉航先生 (警察社區聯絡主任)

經業委會與管理處商議後，是次會議記錄初稿將於4月30日傳閱給各業委會委員。有委員表示於上次會議前，管理處並沒有把工程報價資料預先提供給各委員參閱，並在準備不足的情況下於會議商討多項工程，表示不滿，要求管理處日後會議前必須先行把有關資料呈交各委員，管理處答允。

另外，有關上次會議議決維修P4平台地磚連防漏工程一事，有委員指出現時維修位置並不是近於康輝康宏閣。此外，業委會指出需要維修的位置並沒有包括在內，管理處解釋是次工程分兩階段進行，第一階段工程已完成。而鄰近康輝康宏閣的平台地磚將於復活節假期後開始更換。惟有委員指出仍有位於天井平台地磚需要維修更換，但是次工程並沒有包括。管理處建議於會後陪同各委員一起前往平台記錄業委會要求更換地磚的位置。

1.1 屋邨日常維修事宜

1.1.1 平台花園修剪樹工程

- i) 有委員曾諮詢有關政府部門砍伐樹木方案的可行性，並查詢管理處是否與地契有關。管理處報告已去信地政署諮詢有關將平台花園樹木搬往別處栽種或砍伐的要求。
- ii) 有委員表示平台近麥當勞位置的一棵大樹現常有鳥隻聚集並於樹上棲息，並在平台及大廈外行人路上留下雀糞，對途經之業戶及街坊帶來不便。
- iii) 業委會根據以上事宜，要求管理處就砍伐或搬移樹木的方案邀請報價。

(後記：業委會曾於5月4日諮詢多個政府機構，得知沒有法例不能砍伐及搬移，催促管理處即時處理。此外，管理處就以上兩個方案分別於本年4月3日及5月4日去信地政署徵詢上述建議之可行性，並於5月6日收到地政署傳真回覆指出本屋苑地契沒有訂明保護樹木條款，因此任何擬議移走/修剪樹木無須獲得地政總署的批准，惟地政署亦就砍樹後建議在屋邨內作「代償性栽種」。故此，管理處將為以上兩個方案招標，容後向業委會報告。)

1.1.2 更換污水渠洞工程

有關連接康宏閣及康輝閣單位的 P3 車場污水渠洞有滲漏及生鏽情況一事，管理處已向 6 間公司進行邀請第 2 次招標，共有 4 間公司回標，而最低之回標價格為\$22,000(已包括工程備用金\$2,000 元)。惟有委員表示不清楚有關更換之渠洞位置，管理處建議於會後陪同各委員一起前往車場及平台視察，並解釋於拆換渠洞前會先於康宏閣花園平台安排截流，然後分別於 P4 平台及 P3 車場更換渠洞，全長約 21 米。

(後記：經各委員會後前往車場及平台視察後，一致同意更換污水渠洞。)

1.1.3 維修 P1 車場大垃圾房抽風系統

管理處報告車場大垃圾房抽風系統中的摩打已經損壞，建議更換。通風設備保養承辦商報價為\$8,800。根據大廈公契，大垃圾房屬屋苑公共地方，任何維修、加設設施費用均由房協及康輝、康宏閣業戶支付，康輝、康宏閣業戶只須負責該項總費用之 46%，即是\$4,048。有委員建議於會後一起前往車場大垃圾房視察，才作決定。

(後記：經各委員會後前往車場大垃圾房視察後，一致同意更換抽風系統。)

1.2 區內治安情況

東區警民關係組鄧警長代表出席會議。

- i) 鄧警長表示由於陳永佳警長將於 5 月份調職，鄧警長將暫時負責東區警民關係組的工作，直至新的警長到任。
- ii) 鄧警長簡報 2 月及 3 月份區內罪案數字。鄧警長指出預計未來數月的犯案數字亦有上升趨勢。對於較早前康宏閣發生爆竊案，鄧警長表示不論男女老幼均有可能是犯案者，故須留意有否陌生人出現。此外，保安公司須加強巡邏，而保安員於巡邏時須留意周圍環境，做足訪客登記程序。另外，鄧警長建議業戶不要將大廈密碼告知別人，以免賊人有機可乘。

有委員查詢本苑將於 5 月尾正式採用「智能卡」系統，對本苑保安是否有加強作用。鄧警長回覆此項新設施固然對屋苑保安有加強作用，但建議各鄰舍發揮守望相助的精神，如遇有可疑陌生人請即刻通知當值保安員，最為重要。

- iv) 主席早前曾要求警民關係組為住戶提供「防止罪案科宣傳單張」，並對陳永佳警長親自交來單張表示感激。鑑於近日本苑發生爆竊案，故再次要求鄧警長將以上單張交由管理處派發入各戶信箱內，以提醒各業戶小心門戶。此外，為了加強保安員執行訪客登記，業委會希望鄧警長能再次提供「訪客通知」指引。

鄧警長於晚上 8 時 20 分離開會議。

(後記:管理處因收到單張數量不足，故影印副本並於 4 月 20 日派入各業戶信箱內。)

屋邨保安情況

德保護衛公司代表林先生、黃先生、梁先生及兩名日、夜更保安主管出席會議。

- i) 有委員查詢保安員每天的巡邏次數後，要求增加日更及夜更各 1 次巡邏。德保林先生表示將會與管理處商討時間分配，以增加日/夜更保安員巡樓次數。此外，林先生報告已安排保安員每小時巡邏平台，以確保所有通道及平台玻璃門鎖上。但有委員指出保安員並不是每小時往平台巡邏，更有補鐘簽到情況出現，要求保安公司跟進，林先生答應。

(後記:已於 4 月 17 日增加巡邏次數，每天日更及夜更各 3 次巡邏。)

- ii) 有委員查詢保安員巡樓的程序。德保林先生報告保安員在巡邏時除確保大廈保安正常外，更會視察各項公眾設施有否損毀、公眾地方有否放置雜物(如：元寶桶)及清潔狀況，並記錄下來，由當值主管通知管理處跟進。業委員指曾於巡查時發現大廈天台門警鐘已損壞多時，而部分設施房門亦未有鎖上，但保安員並沒有記錄，要求保安公司解釋及作出跟進，林先生答應訓示各保安員必須詳細記錄各事項。

- iii) 有委員反映地產公司與其客戶進入本苑參觀出售單位時未有登記。德保林先生答應跟進及訓示各保安員嚴格執行訪客登記，而地產代理須填寫

管理處特定的訪客登記表格，記下地產公司名稱、其代理人、參觀者身份證明等。此外，亦會安排舉辦培訓課程以提升員工質素。

- iv) 鑑於近日本苑發生爆竊案，於案發翌日有委員仍發現保安員仍沒有替進入本苑的訪客進行登記，各出席委員一致強調保安員不可隨意開門予業戶(有需要協助者除外)，認為業戶應自行按密碼進入大廈，亦應切記進行訪客登記。保安公司表示會訓示保安員，嚴格執行上述安排及進行訪客登記。
- v) 有委員詢問如發現業主飼養狗隻會如何處理。德保林先生表示保安員會即時記錄並通知管理處跟進，並會加強巡查有關單位及記錄在案。
- vi) 有委員反映於清晨時份發現花園平台留下大量啤酒罐，恐防是非本苑業戶進入本苑。德保林先生表示會指示員工加強留意平台有關情況，同時亦會勸喻喝酒人士要注意清潔衛生，切勿留下啤酒罐於平台內。
- vii) 有委員指出因「智能卡」保安系統將於本年5月份實施，到時各住戶進出將較以前方便，故查詢如現有2名大堂當值之保安員同時於大堂崗位當值，可作什麼安排以提升工作效率。德保林先生建議可指示2名保安員輪流於保安崗位及大堂門口位置來回巡邏。另外如保安員需巡樓時可以於保安崗位上擺放「巡邏中」或「處理緊急事件中」告示牌，以便各業戶得知保安員的工作情況。
- viii) 有委員查詢遇有業主召喚救護車，保安員如何配合。另外，業委會要求如遇這情況，必須要有一名保安員陪同救護員前往該單位，並要求鎖定升降機，讓救護員能盡快將病人送院。德保林先生答允作出安排，並補充保安員於救護車離開後，會填寫事件報告交給管理處存檔。惟有委員指出部份保安員處理突發事件時危機意識不足及應變能力稍遜。德保林先生表示會留意保安員的質素及培訓他們處理突發事件的能力。此外，亦會安排保安員參加緊急事件處理重溫課程。
- ix) 就本苑於每天晚上12時至早上6時關掉各座其中兩部升降機以節省能源一事，有委員建議如有業主召喚救護車，保安員須把已鎖的兩部升降機開啟，以便救護員能立刻到達事發現場。此外，委員亦建議安排保安員於樓層鎖定升降機以便提高救援效率。管理處表示將會安排升降機承辦商教導保安員控制升降機。

(後記：管理處已安排升降機承辦商於4月22日到場指導保安員和管理處職員操作升降機，並訓示保安員如遇以上情況，應立即執行以上措施。)

- x) 就有委員指出大堂保安員經常於當值期間傾談私人電話，德保林先生表示會加強訓示員工。

林先生及黃先生於晚上 8 時 50 分離開會議。

1.3 屋邨清潔情況

清潔公司真會記代表蔡先生及尹先生出席會議。

管理處表示阮先生已調職往其他地區，並由蔡先生接任其職務。

- i) 有委員表示清潔合約包括每月於大堂進行打蠟，但清潔公司在這服務 2 年期內並沒有執行合約打蠟，故要求真會記確保每月都要進行大堂打蠟，管理處將安排跟進。

(後記:真會記已分別於 5 月 22 日用人手及 23 日用機器於大堂進行打蠟，惟業委會認為效果不佳，故要求清潔公司必須於下次用機認真打蠟，管理處亦會安排管理員監察及拍照作記錄。)

- ii) 有委員指每月大堂走廊打蠟後效果卻不明顯，要求真會記選用較佳的蠟水再進行打蠟。真會記尹先生解釋現時大堂地下分為麻石及雲石兩種物料，而雲石並不適宜使用蠟水打蠟，因為於雲石表面塗上蠟水後，一旦沾上水後會溶解，會有危險性，蔡先生表示現時打蠟只包括大堂麻石，並不包括雲石在內。尹先生建議重新將表面上的舊蠟除去，再使用水晶蠟才能令雲石表面光鮮，蔡先生表示現時清潔合約內每月均會為大堂作例行打蠟，但並不包括水晶蠟雲石保養。有委員表示其他商場亦人流多，但商場地板仍保持光亮，反映本苑大堂地板殘舊是因每月沒有進行打蠟所致。

- iii) 有委員指部份樓層走廊及後樓梯的清潔狀況欠理想，部份垃圾桶放滿了垃圾仍然沒人清理，尹先生回覆每天早上均會清理樓層垃圾和進行大堂清潔，而牆身清潔會於下午進行，並表示日後會加強巡邏樓層清潔。

至於樓層及平台垃圾處理問題，蔡先生會督促工人勤加清理垃圾，維持每天上午 9 時及下午 1 時清潔平台，以提升苑廈清潔質素。同時亦會將潔淨地拖存放於大堂保安室內，方便清潔員工下班後，保安員於大堂進行緊急清潔之用。

(後記:管理處已將清潔合約內工作範圍的影印副本交予主席，主席指出，合約包括雲石及麻石，要管理處執行合約規定，同時亦要求真會記每月依時為地下大堂包括雲石及麻石進行打蠟，管理處亦會拍照作記錄。)

蔡先生及尹先生於晚上 9 時 10 分離開會議。

1.4 園藝事宜

- i) 主席查詢為何園藝主任沒有出席今次會議，以其專業資格解釋園藝各種事宜，就業委會要求園藝主任出席會議一事，管理處回覆本屋苑的園藝事宜交由外判承辦商負責，並由管理處負責聯絡統籌，園藝公司可因應業委會要求而出席會議。
- ii) 業委會表示須每月初更換月租花，因合約內容包括每月提供 16 盆月租花，而現時大堂每個月只放置 6 盆，故較早前主席建議將由本年 1 月至 3 月份多出之 30 盆月租花的費用，換成 20 棵桂花並栽種於平台花園。管理處指出園藝合約將於 9 月份屆滿，新合約可按需要的月租花數量而作出招標，另再按實際需要購買植物以美化平台花園。

(後記：園藝承辦商由 5 月份開始不能用月租花更換其他植物，只能提供每月 16 盆月租花。)

- iii) 管理處報告較早前根據業委會提議，5 月份之月租花將更換為黃金葛。

1.5 更換大堂保安崗位事宜

管理處保養組羅國英先生和陳偉峰先生出席會議

- i) 管理處早前已將大堂保安工程承辦商「威安建築有限公司」(「威安」)交來的保安崗位彩色繪畫設計圖提交給業委會，惟顏色配襯方面未如理想，故業委會另行揀選了三種顏色作為枱身防火板的顏色。管理處隨後通知有關承辦商跟進。
- ii) 有委員建議將擺放於保安崗位內的電腦硬碟機和數碼錄影機位置交換，管理處會將此更改通知有關承辦商跟進。

1.6 更換大廈地下玻璃大門事宜

- i) 保養組羅先生報告，負責是項工程「安迪工程有限公司」(「安迪」)因應業委會按照合約內訂明選擇的 1500mm 玻璃大門扶手及外框款式更改作出價格上的調整。扣除入則費用、更改選用插鎖費用，增加外框的費用及扶手費用等等，合共須額外繳付\$32,329，經各委員商討後，一致同意不更改大門扶手及外框款式，並要求「安迪」再次提供合乎標書定明的扶手款式。

羅先生表示以上價錢並不合理，但如在兩隻活門頂及底部加安鏡鋼門框，估計費用只須增加數千元，因可扣除入則費用，故總費用並不會超過總標價。

各委員商討後，一致同意只在兩隻活門頂及底部加安鏡鋼門框及同意更改選用插鎖。業委會要求「安迪」再次提供合乎標書定明的扶手款式。另外，玻璃門則需依照合約內註明採用全清玻璃，以便保安員更能清楚視察外圍環境。管理處將通知「安迪」就以上更改提供報價。

(後記：主席鄭重指出應根據上次會議於 5 月 30 日前完工，同時亦要求承辦商提供物料產地來源証。有關大廈玻璃門的價格調整，「安迪」已作出報價，總共可扣減費用為 \$5,750.00，今次合約費用連備用金為 \$101,000.00，而大門扶手款式牌子是 Commy，呎吋為 1500 毫米，並指工程不需額外繳付費用。)

安裝「智能卡」及「閉路電視」保安系統事宜

- i) 就保安崗位上的閉路電視系統設備，業委會查詢將電腦顯示屏由原先 19 吋更換至 22 吋的可行性，保養組陳先生回覆由於需在保安崗位四邊預留足夠空間方便進行維修，故不可安裝較大的顯示屏。各委員表示明白。
- ii) 有委員反映康宏閣 1 號升降機內之閉路電視角度需要再調整，因現時的角度看不到部份乘客的頭部，同意將所有升降機鏡頭位置調教，保養組陳先生將會安排。
- iii) 業委會一致同意「祥興」因應 3 月 5 日晚會議的決定作出價格上的調整。更改項目包括 (一) 加安電線將保安室內的個人電腦及數碼錄影機移至大堂保安崗位擺放；(二) 取消保安室內的顯示屏；(三) 改用彩色 EM 卡。
- iv) 陳先生報告早前有委員要求「祥興」就有關更換天台門一事作出報價，費用為 \$2,500 一道，兩道門合共 \$5,000。惟有委員表示費用偏高，要求另行邀請承辦商報價，管理處將跟進。
- v) 就本苑於 5 月尾正式採用「智能卡」系統後，大堂保安崗位開門掣是否保留一事，各委員作出詳細討論。當中有委員指為免保安員經常開門，而浪費新密碼鎖功能，最後達到共識，認為方便日後有需要，將先行鋪設開門掣的線路，留待日後才安排安裝。

更換大廈走廊牆磚事宜

- i) 保養組羅先生提交牆磚檢查結果予業委會。並向業委會解釋是次分別以兩個不同選擇量度方法來邀請報價：

1. 以每平方米的牆磚面積邀請報價，最後數量根據實際維修面積計算。
2. 以檢察後需要維修牆磚各層總面積為參考，邀請報價，落標承辦商需用包底形式更換所有需要維修牆磚。

業委會建議將康輝及康宏閣牆磚檢查結果及諮詢問卷張貼各層大堂，除通知各業戶外，並收集他們的意見。管理處將跟進有關張貼問卷事宜。

- ii) 有委員指出康輝閣第一階段的第四次牆磚執漏之效果仍未如理想，保養組羅先生將會跟進。

(後記:業委會對牆磚執漏仍有不滿，要求管理處認真檢查及再執漏，管理處答允跟進。)

2. 其他事項

2.1 升降機樓層燈掣更換事宜

保養組陳先生稱升降機承辦商已就上述工程作出報價，費用為\$5,000，工程包括更換康輝/康宏閣 6 部升降機內樓層 LED 二極燈。經業委會商討後，一致同意更換。管理處將會與保養商盡快安排以上維修。

(後記:上述工程需待承辦商提交更換數目，預算於 6 月下旬進行更換。)

2.2 P4 平台花園遊樂場設施事宜

管理處曾就上述工程向 8 間相關公司發出招標，其後業委會鑑於設施使用率偏低及只有 1 間公司回標，故表示暫時擱置以上工程。業委會要求管理處安排拆除已損壞的塑料吊橋，同時亦建議招標更換適合本苑長者使用的設施，管理處將收集有關資料。

(後記:管理處已於 5 月 9 日拆除已損壞之吊橋)

會議於晚上 10 時 45 分結束。

會議記錄: 余樂民先生

刊登日期:

健康村管理處代表簽署: _____
林瑞英小姐

業工委員會代表簽署: _____
張燕芬小姐

日期: _____

日期: _____