



OUR REF. 本信檔號: HV1/AGM/2010/Notice/AGM Letter (9-1-2010)

YOUR REF. 來函檔號:

致: 健康村康輝閣、康宏閣各業主

**健康村一期康輝閣及康宏閣
召開業主特別大會通告**

遵照建築物管理條例(香港法例第344章), 管理處現謹定於下列日期、時間及地點召開健康村一期業主特別大會, 詳情如下:

日期: 2010年1月9日(星期六)
時間: 下午2時30分
地點: 健康村一期P4平台花園(近康輝閣)
會議事項:
1. 通過大會議程
2. 管理處簡介有關之投票程序及方法
3. 議決事項

3.1 更換大廈走廊牆磚

3.1.1 議決「更換大廈走廊牆磚」的方案

方案一: *只更換現已鬆脫的牆磚(數量只限700平方米)
(標價介乎\$322,000至\$466,200)

方案二: 以包底形式更換鬆脫及空心牆磚
(工程費用介乎\$949,500至\$1,852,250)

方案三: 更換所有走廊牆磚
(工程費用介乎\$1,940,900至\$5,644,000)

3.1.2 議決「更換大廈走廊牆磚」承辦商

3.2 *議決是否取消2009年2月19日業主大會中「更換大廈地下大門」的議決

*有關3.1.1(方案一)及3.2的詳情將另行派發補充資料予各業戶

業主委員會及管理處誠意邀請各業主出席是次業主特別大會。如業主未能出席大會, 請簽署「業主授權書」委託代表出席及投票。「業主授權書」須於2010年1月7日下午2時30分前送達健康村管理處或放入大廈地下大堂之授權書收集箱。出席的業主或其代表屆時須攜同身份證明文件於當日下午2時15分到場進行登記手續, 以便核對。

由於工程實施與否, 須透過業主在上述大會表決, 而投票結果為業戶最終決定, 各業戶必須遵從。因此, 懇請各業主踴躍出席業主大會, 為締造美好生活環境投下重要一票。

如貴單位於近期曾轉換業權但尚未通知管理處, 請於2010年1月6日前將有關業權證明文件於辦公時間交管理處以便辦理新業主登記手續。

物業經理(健康村)趙沛文



2009年12月24日

- 註: (1) 當日業主大會的法定人數不能少於總業主人數之百分之十(即最少40個業戶)。
(2) 當日議程內各議決項目必須以出席業主“過半數之業權份數”通過。

**健康村一期康輝閣及康宏閣
召開業主特別大會**

業主授權書

本人/我們是健康村一期康____閣____樓____室之業主，現授權
_____先生/小姐[香港身份證號碼：_____()]代表本人/我們出
席2010年1月9日(星期六)下午2時30分舉行之健康村一期業主特別大會，並全權
代表本人/我們於是次會議內投票。

業主資料：	姓名	:	_____	姓名	:	_____
	身份證號碼	:	_____	身份證號碼	:	_____
	簽署	:	_____	簽署	:	_____
	聯絡電話	:	_____	聯絡電話	:	_____
	日期	:	_____	日期	:	_____

備註：

1. 如業權為單一業主擁有，但業主無暇親自出席大會，則可使用此授權書委託代表出席會議及投票。
2. 如業權由多於一位業主共同擁有，請於當日由全體共同業主出席大會或由共有人的其中一人親自出席。如在會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由土地註冊處記錄冊內就該份數而記錄排名最先的共有人所投的票才視作有效。
3. 如全體共同業主無暇親自出席，則可由全體共同業主以此授權書委派代表出席會議及投票。
4. 委派代表人的文件必須由業主親筆簽署，若物業屬公司擁有，表格需由公司獲授權人士簽署並蓋上公司印章。
5. 本「授權書」必須於2010年1月7日下午2時30分前或大會主持許可的較短時間內交回健康村管理處或投放大廈地下大堂之授權書收集箱，否則本委任無效。
6. 各出席與會者進入會場登記時，必須出示其身份證明文件，以茲核實。

致：健康村康輝閣、康宏閣各業主

健康村一期康輝閣及康宏閣業主特別大會-補充資料

於本年 11 月 28 日舉行的特別業主大會，業主委員會主席張小姐提出請業戶在議決更換大廈走廊牆磚的方案前，應先為各方案的經理人酬金達成共識，始作出投票。管理處現特補充以下資料，供業主了解後出席特別業主大會並投票議決。

根據大廈公共契約，物業經理人可收取大型維修工程費用的 10% 作經理人酬金，但有關經理人酬金可斟酌。業主委員會主席張小姐動議房協調低經理人酬金，並提出把更換大廈走廊牆磚工程的各個方案下調為 3% 至 5%。

房協高級經理袁小姐和保養經理羅先生解釋，由於各方案需要的人手和工序不同，故未能即時答允要求，而建議業主先行就以下方案通過各經理人酬金的上限：

- 方案一： 7%
- 方案二： 8%
- 方案三： 10%

然後以此上限作指標向房協管理層商討，務求為業主爭取較低之經理人酬金。

然而，主席與業主均希望房協定出實質的經理人酬金金額始作出投票。

因雙方對「更換大廈走廊牆磚工程」的經理人酬金未能達到共識，故該次特別業主大會未有通過任何議決。

最後袁小姐與房協管理層商討，房協回覆無論採取任何方案及承辦商，所收取各方案的之經理人酬金均為 7%，各方案收取之經理人酬金範圍詳見附表。

議程 3.1: 更換大廈走廊牆磚

年前由於天氣寒冷及乾燥所致，走廊牆磚陸續出現冷縮熱脹現象並有脫落情況，因而在 09 年農曆年前已為部份範圍進行維修，其後亦發現有其他位置出現鬆脫，於是向 9 間承辦商招標，收回 5 份報價，惟因業主們在本年 2 月 19 日業主大會中反映希望索取更多有關牆磚狀況的資料始作決定，故其後再與業委會多輪商討，按牆磚脫落情況及勘察各樓層牆身情況，遂進一步建議 3 個維修方案，於是再向 12 間承辦商招標，管理處聯同業委會在本年 11 月 11 日的業主委員會會議上，會見方案二及方案三最低標價的五間承辦商。同時也會見方案一最低標價的承辦商「和興公司」，他們確認其當初所報價格仍然生效。

方案一，是按當時招標已經脫落之牆磚面積計算，更換面積上限為 700 平方米已鬆脫的牆磚，報價(連工包料)介乎 \$322,000 至 \$466,200 不等。(註：現時計算已經脫落之牆磚面積已超過 1,200 平方米，故不足以更換現時所有已鬆脫的牆磚，因此如更換超過 700 平方米已鬆脫的牆磚，須再另行招標及再於業主大會上議決。)

方案二，是按早前勘察報告，以包底形式更換現時所有已鬆脫的牆磚，加上其他部份快將鬆脫的牆磚一併計算，所得的報價(連工包料)介乎\$949,500至\$1,852,250不等。

方案三，更換全部走廊牆磚(不論鬆脫與否)一起翻新，除可以從修補工序上減少日後維修的頻密度及對住戶的不便外，亦可藉此更改走廊牆磚的設計。所得的報價(連工包料)介乎\$1,940,900至\$5,644,000不等。

在財政狀況方面，截至09年9月30日底(未經核數)如下：

	項目	金額(港幣)
可動用金額	大廈管理費累積盈餘	約 256 萬
	維修及大廈粉飾基金	約 84 萬
	換泵基金	約 144 萬
	總數：約 484 萬	
不可動用金額	管理費按金	約 58 萬

如業戶在大會上投票選擇一個在250萬以內之方案，便不必向各業戶集資攤付，否則便須向各業戶集資以應付未足以支付之維修費用差額。

希望各位考慮現時走廊牆磚的狀況，及各方案的報價，以便在業主大會上對各方案作出選擇及投票。

議程 3.2: 更換大廈地下大門

年前曾以問卷調查，收集住戶對更換大廈地下大門的意見，結果大部份業主傾向同意。於是管理處便招標取得報價，並在本年2月19日業主大會上通過及確認更換地下大門及選擇不銹鋼直立框全玻璃款式；同時亦通過把工程交給最低標價的「安迪工程有限公司」承辦。

其後管理處聯同業委會面見「安迪」並商討施工程序，及在施工前通告大家有關施工日期及臨時改道的安排。由於收到很多業戶對臨時封閉大門及改道安排反映意見，於是即使「安迪」已經備妥材料，管理處及業委會遂決定擱置該工程，並將於是次業主特別大會上就是否更換大門再作投票。

若然業戶在大會上議決通過取消更換大門的安排，由於「安迪」已經為工程預備了物料，故須就該物料費用向「安迪」支付\$12,325以解除工程合約關係。

希望大家踴躍出席2010年1月9日之業主特別大會並提供寶貴意見。

健康村管理處啟

2009年12月24日



方案一之承辦商報價（總標價錢順序排列）

承辦商名稱		標價 (HK\$/每平方米)	總標價 (HK\$)	經理人酬金 (佔總標價 7%)	工程總支出 (HK\$)
A	和興公司	\$460.00	\$322,000.00	\$22,540.00	\$344,540.00
B	新安承建有限公司	\$630.00	\$441,000.00	\$30,870.00	\$471,870.00
C	國建寶建築有限公司	\$635.50	\$444,850.00	\$31,139.50	\$475,989.50
D	其祥裝飾工程公司	\$660.00	\$462,000.00	\$32,340.00	\$494,340.00
E	祥泰工程有限公司	\$666.00	\$466,200.00	\$32,634.00	\$498,834.00

*標書內預計維修面積為 700 平方米，實際面積需於施工時確實。

方案二之承辦商報價（總標價錢順序排列）

承辦商名稱		總標價 (HK\$)	經理人酬金 (佔總標價 7%)	工程總支出 (HK\$)
A	香柏建築有限公司	\$949,500.00	\$66,465.00	\$1,015,965.00
B	威華建築工程有限公司	\$998,138.90	\$69,869.70	\$1,068,008.62
C	凱嘉工程有限公司	\$1,233,750.00	\$86,362.50	\$1,320,112.50
D	寶豐建築工程(國際)有限公司	\$1,289,990.00	\$90,299.30	\$1,380,289.30
E	卓領工程有限公司	\$1,361,147.28	\$95,280.30	\$1,456,427.59
F	廣泰建築有限公司	\$1,361,650.00	\$95,315.50	\$1,456,965.50
G	怡益工程有限公司	\$1,749,900.00	\$122,493.00	\$1,872,393.00
H	和興公司	\$1,849,379.20	\$129,456.50	\$1,978,835.74
I	進階工程有限公司	\$1,852,250.00	\$129,657.50	\$1,981,907.50

方案三之承辦商報價（總標價錢順序排列）

承辦商名稱		總標價 (HK\$)	經理人酬金 (佔總標價 7%)	工程總支出 (HK\$)
A	卓領工程有限公司	\$1,940,900.00	\$135,863.00	\$2,076,763.00
B	進階工程有限公司	\$3,794,000.00	\$265,580.00	\$4,059,580.00
C	凱嘉工程有限公司	\$4,015,000.00	\$281,050.00	\$4,296,050.00
D	怡益工程有限公司	\$4,425,000.00	\$309,750.00	\$4,734,750.00
E	和興公司	\$4,792,500.00	\$335,475.00	\$5,127,975.00
F	威華建築工程有限公司	\$4,927,000.00	\$344,890.00	\$5,271,890.00
G	廣泰建築有限公司	\$5,079,000.00	\$355,530.00	\$5,434,530.00
H	寶豐建築工程(國際)有限公司	\$5,139,000.00	\$359,730.00	\$5,498,730.00
I	香柏建築有限公司	\$5,644,000.00	\$395,080.00	\$6,039,080.00

日期： 2010年1月9日

時間： 下午2時30分至5時15分

地點： 健康村一期P4平台花園 (近康輝閣)

出席人士：

出席的業主或其代表 (以住宅單位地址顯示) (包括業委會主席及委員)

康輝閣 5H 7C 8A 10F 10H 11D 13D 18A 18C 19B 20E 21F
22E 22F 24C 25A 25B

康宏閣 2C 4C 5G 6A 7E 8E 10C 11A 11G 12B 12C 13C 15H
16C 17G 18B 20A 20C 20E 20F 20G 20H 21F 22A 22H 24G
25G

管理處代表

袁翠儀小姐	(高級經理)
趙沛文先生	(物業經理-健康村)
羅國英先生	(保養經理)
陳雅倫先生	(高級物業主任)
余樂民先生	(客戶服務主任)

監票業戶：

康輝閣13D 康宏閣16C

會議內容

1. 管理處余樂民先生首先歡迎各業主及代表出席業主特別大會，並表示大會的出席業主人數已符合規定，達到健康村一期康輝閣/康宏閣總業戶人數百分之十一，所以宣布大會正式開始。
2. 余先生介紹房協高級經理袁翠儀小姐、物業經理趙沛文先生及保養經理羅國英先生，並邀請業主委員會主席張燕芬小姐擔任是日大會主持。
3. 業主委員會主席張小姐於主持是日大會議決事項前先提出以下各項：
 - 成功爭取更換走廊牆磚經理人酬金為7%。
 - 8月份去信房協關於會計事宜，至今仍未收到去年會計應付費用，主席在12月28日至31日四天私人假期等候，但沒有收到應付賬項費用，主席感到無奈。
 - 主席反映較早因管理處負責草擬之2009年11月11日業主委員會常務會議記錄過於簡潔關係，會議內多項重要討論皆未記錄，例如各間公司的施工程序，故要求管理處再行修改，以致有關會議記錄較遲才張貼於大堂供業戶閱覽。
 - 主席表示去年康輝閣更換部份鬆脫牆磚後，經四次巡查後仍要執漏，不久後發現經維修後的位置再次出現牆磚鬆脫情況，認為房協當時未能妥善監管有關承辦商的維修質素。
 - 09年2月19日業主大會上，業委會曾反對房協於升降機後面開鑿井，引致不斷沖刷泥土，認為房協不應進行。倘日後升降機或保安室結構等出現問題責任誰負。主席其後去信屋宇署，由於開鑿井未經屋宇署批准，房協於2009年11月還原。
 - 大門及平台加裝鐵鏈，外觀非常不雅，房協要求主席數分鐘時間內決定大門加裝鐵鏈並不合適。
 - 主席表示大堂保安崗位工程因房協職員梁桂培先生量度尺寸有誤失職，認為房協須承擔，但是次費用由本座額外支付。本會亦曾邀請梁桂培先生出席今次會議，但未能出席，表示不滿。
 - 有關康輝閣25樓有一單位天台的防漏工程，主席表示應與另一單位的防漏工作一同進行可節省金錢，而不應分期進行。
 - 康輝閣地下大堂天花滲水，一直未能找出根源，所以不能更換天花。(後註:2010年2月初發現源頭乃位於停車場之泵房地渠淤塞，出現地台滲水所致。
 - 主席表示大堂冷氣太凍，浪費電力及加上多年前更換慳電膽，應該節省金錢，但發電錶與出租相聯，要求房協分開電錶及電費單，方便計算電費。例如08年10月\$69,291.37; 09年3月\$50,863.33，兩個月費用相差太多，主席曾咨詢電燈公司獨立電錶，應該個多月辦妥，至今仍未分錶。
 - 獨立分隔消防系統工程已經業主委員會通過及問卷大部份同意，但至今工程仍未施工。多年來要求消防系統隔離工程，本座消防系統與租戶相連及避免費用不清。

主席表示有住戶由1999年至今要求房協在停車場增設電單車位，但至今仍未有安排。而房協容許其他商戶在停車場裝置冷氣機散熱器及搭建違例建築物。(後記:主席其後去信屋宇署，房協於2010年2月已清拆。)

- P4平台(近康宏閣)花槽位置較早前進行清理榕樹工程後，任由承辦商毀壞本座公物，部份樹根仍未清理。主席發現在12月31日P4平台花園花槽剷泥工程，房協答允支付工程費用。
- P4平台地磚防漏工程已維修，但多處仍有積水，4月份支付，7月才維修。
- 有單位危險放置花卉在花槽邊，並有單位更改大玻璃窗，房協尚未跟進。
- 有單位將冷氣機散熱器放置於花槽位，影響鄰里關係，12月與經理巡視時發現狗隻，但報告沒有記錄。
- 主席表示早前本屋苑發生有人墜樓事件，5時多發生，6時多管理處職員已下班，但管理處報警後未有安排職員駐守遺體及安排遺體經停車場運走。
- 主席表示地下大垃圾桶17年來由本座支付，不應任由其他商戶擺放垃圾。

4. 業主委員會主席張小姐於主持是日大會議決事項前，主席張小姐表示由於以上管理水平太差，先動議房協來年大廈經理人酬金需下調至7%。另外，由於過往12樓已維修，11樓再維修是浪費金錢，主席要求日後所有超過\$2,000之工程於施工前需預先知會業主委員會，每月之維修須報告業委會，方便日後審查賬目。同時每月所有工程必須向業主委員會報告。

房協高級經理袁翠儀小姐表示主席剛動議有關大廈經理人酬金事宜，因事前未納入是日會議議程關係，再加上需考慮其他未出席是日大會之業主對此臨時動議應有的知情權，故建議主席留待下次業主委員會常務會議再行商討，房協答允日後超過\$2,000之非緊急工程會事前知會業主委員會。

5. 余先生簡介是日業主大會會議程序：

議程 通過大會議程

1.)

2.) 管理處簡介有關之投票程序及方法

3.) 議決事項

3.1 更換大廈走廊牆磚

3.1.1 議決「更換大廈走廊牆磚」的方案

方案一：*只更換現已鬆脫的牆磚 (數量只限700平方米)

(標價介乎\$322,000至\$466,200)

方案二：以包底形式更換鬆脫及空心牆磚

(工程費用介乎\$949,500至\$1,852,250)

方案三：更換所有走廊牆磚

(工程費用介乎\$1,940,900至\$5,644,000)

3.1.2 議決「更換大廈走廊牆磚」承辦商

3.2 議決是否取消2009年2月19日業主大會中「更換大廈地下大門」的議決。

6. 議程(1) 通過大會議程

由於未有業戶反對，大會主持正式通過是日業主特別大會議程。

7. 議程(2) 管理處簡介有關之投票程序及方法

余先生簡介有關之投票程序及方法，根據2007年建築物管理(修訂)條例，除委任管委會成員及更改法團名稱外，其他議程議決必須以“過半數票”通過決議。並須注意以下的選票不會計算內：

- a. 沒有出席會議的業主；
- b. 出席會議但沒有投票的業主；
- c. 空白或無效的票；
- d. 棄權票。

8. 議程(3.1) 更換大廈走廊牆磚

房協保養經理羅先生簡介各方案施工所涵蓋範圍及詳情：

方案一：只更換現已鬆脫的牆磚 (數量只限700平方米)

此乃為期12個月之合約，即時維修已脫落牆磚，上限為700平方米，於合約期內悉數更換完700平方米將會提早完成合約，如要進行維修餘下牆磚，則須再發出標書議決。由於更換數量只限700平方米，故只可維修現時大部份有膠紙圍封已鬆脫的牆磚，現已超出此面積。

方案一之承辦商報價 (總標價錢順序排列)

承辦商名稱	標價 (每平方米)	總標價 (HK\$)	經理人酬 金(7%)	工程總支出 (HK\$)
A 和興公司	460	322,000	\$22,540.00	\$344,540.00
B 新安承建有限公司	630	441,000	\$30,870.00	\$471,870.00
C 國建實建築有限公司	635.5	444,850	\$31,139.50	\$475,989.50
D 其祥裝飾工程公司	660	462,000	\$32,340.00	\$494,340.00
E 祥泰工程有限公司	666	466,200	\$32,634.00	\$498,834.00

方案二： 以包底形式更換鬆脫及空心牆磚

除更換現時已鬆脫及呈空心的牆磚外，現有視察過後其面積約為1200呎，工程進行期間如發現有新鬆脫及呈空心的牆磚，承辦商會如數一併更換而不另收費，而更換之款式與現有的大致相同。

方案二之承辦商報價 (總標價錢順序排列)

	承辦商名稱	總標價 (HK\$)	經理人酬金 (7%)	工程總支出 (HK\$)
A	香柏建築有限公司	\$949,500.00	\$66,465.00	\$1,015,965.00
B	威華建築工程有限公司	\$998,138.90	\$69,869.70	\$1,068,008.62
C	凱嘉工程有限公司	\$1,233,750.00	\$86,362.50	\$1,320,112.50
D	寶豐建築工程(國際)有限公司	\$1,289,990.00	\$90,299.30	\$1,380,289.30
E	卓領工程有限公司	\$1,361,147.28	\$95,280.30	\$1,456,427.59
F	廣泰建築有限公司	\$1,361,650.00	\$95,315.50	\$1,456,965.50
G	怡益工程有限公司	\$1,749,900.00	\$122,493.00	\$1,872,393.00
H	和興公司	\$1,849,379.2	\$129,456.50	\$1,978,835.74
I	進階工程有限公司	\$1,852,250.00	\$129,657.50	\$1,981,907.50

方案三： 更換所有走廊牆磚

更換現時所有牆磚。完工日期約為4個月，到時房協會安排一名保養組同事跟進其進度，以確保安全及減少滋擾。

方案三之承辦商報價 (總標價錢順序排列)

	承辦商名稱	總標價 (HK\$)	經理人酬金(7%)	工程總支出 (HK\$)
A	卓領工程有限公司	\$1,940,900.00	\$135,863.00	\$2,076,763.00
B	進階工程有限公司	\$3,794,000.00	\$265,580.00	\$4,059,580.00
C	凱嘉工程有限公司	\$4,015,000.00	\$281,050.00	\$4,296,050.00
D	怡益工程有限公司	\$4,425,000.00	\$309,750.00	\$4,734,750.00
E	和興公司	\$4,792,500.00	\$335,475.00	\$5,127,975.00
F	威華建築工程有限公司	\$4,927,000.00	\$344,890.00	\$5,271,890.00
G	廣泰建築有限公司	\$5,079,000.00	\$355,530.00	\$5,434,530.00
H	寶豐建築工程(國際)有限公司	\$5,139,000.00	\$359,730.00	\$5,498,730.00
I	香柏建築有限公司	\$5,644,000.00	\$395,080.00	\$6,039,080.00

主席就對於‘方案一’能否涵蓋現時所有已脫落牆磚問題向房協作出提問，因為現時已經超過1200平方米。羅先生表示‘方案一’未能更換現時所有已鬆脫走廊牆磚數量。原因乃‘方案一’所包括更換已脫落牆磚的數量乃根據去年保養組職員實地統計所得，但距今已約一年多時間，期間亦相繼有一定數量的走廊牆磚分別出現鬆脫及‘空心’情況，故有限的更換面積未可如數涵蓋。

業戶於會上詢問有關各工程方案完工後之保養期。羅先生表示，負責‘方案一’及‘方案二’承辦商可提供之保養期皆為一年。至於‘方案三’內除承辦商『卓領工程有限公司』及『進階工程有限公司』可提供三年保養期外，其他承辦商均只提供一年保養期。另外有關各業戶單位的大門鐵閘問題，羅先生表示回標價格已經包括拆除鐵閘後更換其鄰近牆磚，再把鐵閘裝回。

9. 議程(3.1.1) 議決「更換大廈走廊牆磚」的方案

余先生首先向各與會業戶講解是次投票乃先就採用那一種方案進行「更換大廈走廊牆磚」而表決，再於下一議程就所選方案進行投票選擇施工承辦商。各方案詳列如下：

方案一：只更換現已鬆脫的牆磚 (數量只限700平方米)

(標價介乎\$322,000至\$466,200)

方案二：以包底形式更換鬆脫及空心牆磚

(工程費用介乎\$949,500至\$1,852,250)

方案三：更換所有走廊牆磚

(工程費用介乎\$1,940,900至\$5,644,000)

為了確保是次投票公平及公正，余先生邀請了出席業戶(共兩戶)擔任義務監票。經與會業戶投票後選出上述「方案三」— 更換所有走廊牆磚。
所得投票結果於下：

「更換大廈走廊牆磚」的方案			不可分割業 權分數	佔總投票(%)
A	方案一	只更換現已鬆脫的牆磚 (數量只限700平方米)	513	20.3
B	方案二	以包底形式更換鬆脫及空心牆磚	475	18.8
C	方案三	更換所有走廊牆磚	1539	60.9



10 議程(3.1.2) 議決「更換大廈走廊牆磚」承辦商

於議決牆磚承辦商前，管理處余先生先簡介屋苑財政狀況：

在財政狀況方面，截至09年9月30日底(未經核數)如下：

	項目	金額(港幣)
可動用金額	大廈管理費累積盈餘	約251萬
	維修及大廈粉飾基金	約74萬
	總數：約325萬	
	換泵基金	約144萬
不可動用金額	管理費按金	約58萬

業戶在大會上投票選擇一個在250萬以內之方案，便不必向各業戶集資攤付，否則便向各業戶集資以應付未足以支付之維修費用差額。

羅先生亦展示部份承辦商提供之牆磚樣板，其中有提供牆磚樣板的承辦商，包括：卓領工程有限公司、凱嘉工程有限公司、威華建築工程有限公司、香柏建築有限公司及和興公司，羅先生同時向在場住戶簡介牆磚的特性。其後羅先生再向在場住戶講述施工的程序，於鋪上牆磚前會先檢查及確保批盪平整，某些牆身磚需於鋪上前浸水，加上英泥及防水膠漿鋪上，每塊牆磚之間需預留足夠伸縮縫等。如分層打鑿舊有走廊牆磚時會鋪設帆布在地下作保護，住戶鐵閘亦會鋪設保護膠紙等。如住戶鐵閘覆蓋走廊牆磚，承辦商可暫時拆除鐵閘，待走廊牆磚鋪上後再作安裝。

會上繼續就剛透過投票選出之「方案三」— 更換所有走廊牆磚揀選承辦商。

各承辦商之投標價如下：

承辦商名稱	總標價 (HK\$)	保養期	經理人酬金(7%)	工程總支出(HK\$)
A 卓領工程有限公司	\$1,940,900.00	3年	\$135,863.00	\$2,076,763.00
B 進階工程有限公司	\$3,794,000.00	3年	\$265,580.00	\$4,059,580.00
C 凱嘉工程有限公司	\$4,015,000.00	1年	\$281,050.00	\$4,296,050.00
D 怡益工程有限公司	\$4,425,000.00	1年	\$309,750.00	\$4,734,750.00
E 和興公司	\$4,792,500.00	1年	\$335,475.00	\$5,127,975.00
F 威華建築工程有限公司	\$4,927,000.00	1年	\$344,890.00	\$5,271,890.00
G 廣泰建築有限公司	\$5,079,000.00	1年	\$355,530.00	\$5,434,530.00
H 寶豐建築工程(國際)有限公司	\$5,139,000.00	1年	\$359,730.00	\$5,498,730.00
I 香柏建築有限公司	\$5,644,000.00	1年	\$395,080.00	\$6,039,080.00

經與會業戶投票後一致選出「卓領工程有限公司」為負責是次「更換大廈所有走廊牆磚」工程承辦商，工程費用為\$1,940,900.00。而房協將收取是次工程費用\$1,940,900.00的7%，即\$135,863.00作經理人酬金，而工程總支出(總標價加經理人酬金)是\$2,076,763.00。

選擇		不可分割業權分數	佔總投票(%)
A	卓領工程有限公司	1831	100
B	進階工程有限公司	0	0
C	凱嘉工程有限公司	0	0
D	怡益工程有限公司	0	0
E	和興公司	0	0
F	威華建築工程有限公司	0	0
G	廣泰建築有限公司	0	0
H	寶豐建築工程(國際)工程公司	0	0
I	香柏建築有限公司	0	0

11 議程(3.2) 議決是否取消2009年2月19日業主大會中「更換大廈地下大門」的議決

- 年前曾以問卷調查，收集住戶對更換大廈地下大門的意見，結果大部份業主傾向同意。於是管理處便招標取得報價，並在本年2月19日業主大會上通過及確認更換地下大門及選擇不銹鋼直立框全玻璃款式；同時亦通過把工程交給最低標價的「安迪工程有限公司」承辦。其標價為：\$101,000.00。
- 其後管理處聯同業委會面見「安迪」並商討施工程序，及在施工前通告大家有關施工日期及臨時改道的安排。由於收到很多業戶對臨時封閉大門及改道安排反映意見，於是即使「安迪」已經備妥材料，管理處及業委會遂決定擱置該工程，並將於本月9日之業主特別大會上就是否更換大門再作出投票。
- 若然業戶在大會上議決通過取消更換大門的安排，由於「安迪」已經為工程預備了物料，故須就該物料費用向「安迪」支付\$12,325以解除工程合約關係。

主席指出09年3月5日及4月16日會議中，承辦商及房協承諾於09年5月31日前完成更換大廈地下大門工程。同時，由於更換地下大門關係到更換保安及閉路電視系統的安排，因此，地下大門未能在09年5月31日完工，對更換保安及閉路電視系統有一定的影響。故質疑為何仍需向承辦商作出任何金錢補償，請房協解釋更換保安系統，因延期另外需承辦商每天賠款\$600。同時主席亦質疑當初施工承辦商就更換大廈地下大門而須要連續圍封大廈地下大門出入口四天，阻礙居民日常出入和擔心走火安全，因封閉大門出入違反消防條例，相反為何不考慮於施工期間局部開放大門出入口，日間做噪音工作，晚間做不滋擾音量工作。袁小姐及羅先生均表示工程施工期間一切須要以居民出入安全為首要，故施工期間未能局部開放大門供居民進出，但已安排另一路線供居民進出。同時，如遇緊急事故，可即時要求承辦商解封正施工的大門。

袁經理表示由於現場業主人數低於法定人數10%出席率或40位業主，沒有足夠票數進行投票，故議程3.2未能進行議決。

12 大會於下午5時15分結束。

會議記錄： 陳雅倫先生和何詠芯小姐

刊登日期： 2010年5月28日



健康村管理處代表簽署：_____ 趙沛文先生

日期 : 27-5-2010



大會主持簽署：_____ 張燕芬小姐

日期 : 27 MAY 2010

