

日期: 2010年6月4日(星期五)

時間: 晚上7時至10時

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)

王玉華女士 (委員)

顏達華先生 (委員)

李根先生 (委員)

聶素琴女士 (委員)

未克出席人士

余淑華女士 (秘書)

香港房屋協會 (房協)

趙沛文先生 (物業經理-健康村)

陳雅倫先生 (高級物業主任)

余樂民先生 (客戶服務主任)

陳偉峰先生 (助理經理-屋宇設備)

陳鳴先生 (高級保養主任)

香港工商清潔服務有限公司(香港工商)

黃文標先生 (分區經理)

洪文龍先生 (科文)

信和護衛有限公司(信和)

陳伯加先生 (香港區行動經理)

卓領工程有限公司(卓領)

羅偉傑先生 (工程經理)

黃偉民先生 (項目主任)

## 會議內容

### 1.1 屋邨保安情況

信和陳伯加先生出席會議。

- i) 有委員查詢為何近日護衛員人手經常更換，另外亦指出大堂護衛員沒有妥善執行訪客登記手續，特別夜更護衛員較少進行訪客登記，隨即讓陌生人進入屋苑；信和陳先生回覆由於港島區人手招募困難，當有長工職員離職，需要內部抽調頂更同事來作替補，但仍會積極招聘合適的護衛員當值，同時亦會訓示日夜更護衛員加強訪客登記。
- ii) 業委會表示護衛員多月來沒有登記送抵屋苑郵件數量，為減輕護衛員的工作量，有委員曾致電詢問香港郵政局，郵政局表示有關送抵屋苑之各大型郵件會暫時存放於大堂保安室，而其他小型郵件則由郵差送到各業戶單位。
- iii) 由於 8 月份便展開更換樓層走廊牆磚工程，為保安理由，計劃於本年 8 月份開始取消使用大門密碼進入大廈，全部住戶需以智能卡或智能匙扣進入大廈，以減少大門密碼外洩令外來人士進入大廈的機會，會上各委員贊成該項措施。
- iv) 有委員表示有日更護衛員甚少跟大堂出入的業戶交流，只故低頭填寫報告，應多與業戶交流和注意各出入大廈的人士。信和陳先生表示會加強訓示員工需時刻提高警覺，定期檢討員工表現，並承諾會改善服務及穩定人手供應。
- v) 有關夜更護衛員遲到問題，信和陳先生表示會增加日夜更巡查次數，並訓示日夜更護衛員交更需準時。
- vi) 業委會表示每月都有飼養寵物報告，有部份樓層的業戶飼養寵物但沒有記錄。信和陳先生表示會跟進。

信和陳先生於晚上 7 時 45 分離開會議。

## 1.2 屋邨清潔情況

香港工商代表黃文標先生及洪文龍先生出席會議。

- i) 有委員反映近日晚上不見大堂清潔工人進行清潔，而 P4 平台、樓層、防煙門及 門的清潔質素下降，另外亦需報告樓層垃圾桶需更換數目。
- ii) 香港工商洪先生表示現時屋苑清潔人手充足及穩定，而晚上清潔工人亦照常在大堂清潔，並會督促清潔員工加強屋苑清潔。
- iii) 有委員表示大堂冷氣風槽塵埃漸多，詢問是否維持每月清理一次。香港工商洪先生回覆每月均有清理冷氣風槽。
- iv) 有委員表示近月大堂打蠟的效果良好，鼓勵清潔工人保持清潔質素，香港工商洪先生表示會保持優質的清潔服務。

香港工商黃先生及洪先生於晚上 8 時離開會議。

## 1.3 討論更換走廊牆磚工程

卓領黃偉民先生及羅偉傑先生 8 時 05 分出席會議

- i) 主席要求管理處解釋為何牆磚各項事宜於開會前 18 小時才送到業委會，業委會認為時間太緊迫。房協趙先生表示今次提供給委員的牆磚樣板和排列設計的時間比較緊迫，在會議上會對牆磚和排列設計作詳細解釋，希望業委會能篩選部份牆磚和排列設計供其他業戶投票選擇。

就日後施工期間牆磚擺放位置的問題，業委會強烈不滿管理處沒有與本會商量將牆磚放置於 P4 平台，而業委會基於保安及衛生問題而不考慮 P4 平台位置，建議於一期停車場作臨時擺放用途。業委會要求管理處就此去信屋宇署申請，現正等候回覆。

- ii) 在會上各委員討論牆磚牌子、尺寸及款式，經卓領黃先生和羅先生講解及解答，比較兩款牆磚分別為馬來西亞牌子的「MML」和中國牌子的「富豪牌」。由於現時牆身磚尺寸為 30cm x 30cm，基於尺寸較小之牆磚(25cm x 25cm)在市面上並不普及，而且日後一旦需要進行維修亦難以補購，而 20cm x 20cm 的牆磚多用於洗手間，則更少大廈使用作走廊牆磚，故建議維持使用 30cm x 30cm 的牆磚。
- iii) 經一輪討論後，各委員考慮到馬來西亞牌子訂貨期長及太重，而中國生產牌子「富豪牌」牆磚重量較輕及質素較佳，考慮到鋪設在牆上較安全，故一致決定使用「富豪牌」的 30cm x 30cm 牆磚。卓領黃先生表示牆磚訂貨需時三星期，並將附上產品證明書。
- iv) 會議上各委員亦篩選出各 3 款牆身磚及牆身腰線磚款式和排列設計，卓領黃先生表示牆磚樣板將於 6 月 21 日送抵屋苑供業戶參考。同時業委會將發出問卷予各業戶收集意見，並於 6 月 28 日統計結果。由於去年維修費用全部已用於康輝閣，而康宏閣未有進行維修，加上康宏閣 4 樓牆磚較多損毀及處於低層，方便業戶觀看牆磚質量，故隨後將安排在康宏閣 4 樓鋪設牆磚作示範。

- v) 業委會提議卓領能完成一座樓宇的工程後，才開始另一座樓宇的工程，以減少噪音和保安帶來的影響，卓領表示考慮到升降機運送物料和泥頭的超額負荷和配合整項工程能夠在 4 個月內即本年底前完成，並能更有效靈活處理工作安排。卓領表示工程將會兩座樓宇(康宏閣/康輝閣)同時進行，分別每 5 層走廊打鑿舊有牆磚後，進行牆身批盪和鋪設新牆磚。業委會無奈而接受兩座樓宇同時進行牆磚更換，故需要康宏閣/康輝閣同時施工。
- vi) 關於樓層指示牌，由於考慮到更換牆磚時，現時塑膠的單位指示牌容易損壞，故會更換現時的樓層指示牌，高級保養主任陳鳴先生索取款式及報價。
- (vii) 助理經理(屋宇設備) 陳偉峰先生表示現有之升降機牌及出路燈良好，無需要更換，當鋪設完牆磚後會繼續使用。而每層升降機之按手掣會於工程進行期間臨時脫離牆身及牆磚，於更換牆磚完成後安裝回原位，而有線天花線同樣會暫時脫離牆磚及放置於附近天花，待更換牆磚安裝回原位，其他設施之安裝及還原已包括於工程費用中。
- (viii) 業委會詢問牆磚附近玻璃磚有多少已損壞，要求管理處列明數量，以免日後因工程而損壞，增加費用，管理處承諾答允跟進。

其後於會議上就更換公眾走廊牆身磚施工程序及其保護措施進行討論，並得出下列共識:

1. 工程打拆的保護措施包括先在樓層走廊地下以鋪膠紙，再蓋上薄身木板及帆布。
2. 臨時水電將會經由各樓層後樓梯拉線供應。
3. 會以膠套/膠布保護升降機門，住戶的鐵閘、大門。
4. 臨時物料貯存倉將放於業委會及房協指定之位置。(待定)
5. 未能移去之住戶鐵閘(指兩單位鐵閘角碰口狹縫)，將改以斜角牆身瓦仔收口。
6. 單位門鐘將交由承辦商拆除，於工程後承辦商安裝回去。
7. 住戶需自行拆除由住戶購買的門面單位牌、各類裝飾或照明設備，否則由承辦商拆除後不予負責。
8. 牆身批盪後兩日才會上牆身瓦仔，以確保沒有離牆空心。
9. 牆身瓦仔於使用前一晚浸水。
10. 各牆身瓦仔掃口位將以白英泥連接。
11. 按照合約規定，每不多於 9 平方米牆身瓦仔預留一條約 10 毫米伸縮蓬。
12. 泥頭均經消防升降機運送，升降機內牆及地下會以木板圍身包圍板作保護。
13. 每天工作完畢，清潔地下由工程引起的塵埃。
14. 工程完結後，承辦商須替兩座進行走廊牆身瓦仔清潔。
15. 工程期間，卓領將與業委會及房協配合，盡量減低對住戶的滋擾。
16. 工程期間，卓領所用員工必須穿上制服，以便識認。

就以上各項更換牆磚事宜，業委會要求要一個星期前張貼通知各業戶，房協答允。

卓領羅先生及黃先生分別於 10 時及 10 時 20 分離開會議。

#### 1.4 大廈公契之違規事宜

- i) 就大廈有業戶違規更改客廳 戶款式，管理處已發出律師信予有關業戶，並要求該業戶盡快還原，業主表示將於本年底進行單位裝修時一併還原。業委會要求該業戶以書面形式通知管理處維修及還原日期，因該單位已拖延一段時間，以免該單位一再拖延以上承諾，管理處表示會跟進。
- ii) 另外有業戶於單位花槽安裝冷氣機散熱器，管理處已到訪其中某一業戶的單位，並解釋大廈公契不容許冷氣機散熱器放置在單位花槽，並會繼續跟進。


#### 1.5 其他事項

- i) 為加強大廈保安，眾委員一致通過於 8 月份開始停止使用大門密碼進出屋苑，一律使用智能卡及智能匙扣進出屋苑。

會議於晚上 10 時 45 分結束。

會議記錄: 余樂民先生

刊登日期: 2010 年 7 月 12 日

健康村管理處代表簽署:   
趙沛文先生

業主委員會代表簽署:   
康輝閣長 甄曉琴小姐

日期: 12/7/2010

日期: 12/7/2010