

健康村一期康宏閣/康輝閣  
業主特別大會會議記錄

(檔案編號:HV1/01/10)

日期：2010年9月17日

時間：晚上7時30分至11時45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

3H 5H 8A 7B 8B 9B 9E 10F 11H 12B 14F  
16F 18C 19B 19F 20E 21F 21H 22D 22F 24C 25B  
25F

康宏閣

2A 2B 3E 4C 4E 4G 5G 6A 6C 6D 7E 8C  
8D 8F 9F 10C 10G 11C 12B 12C 12H 13D 13F 13G  
14B 15H 16C 16H 17G 18B 19D 19E 20A 20C 20E 20F  
20H 21F 22H 23B 23E 23F

管理處代表

袁翠儀小姐 (高級經理-健康村)  
趙沛文先生 (物業經理-健康村)  
陳雅倫先生 (高級物業主任)  
葉嘉盈小姐 (高級物業主任)  
梁迪文先生 (客戶服務主任-物業管理)  
陳冠雄先生 (客戶服務主任-物業管理)  
傅婉琪小姐 (主任-物業管理)  
陳鳴先生 (高級保養主任-建築)  
陳偉峰先生 (助理經理-屋宇設備)

列席人士：

潘建安先生 卓領工程有限公司 (更換樓層走廊牆磚工程承辦商)  
羅建新小姐 東區民政事務處社區幹事  
鄭志成先生 東區區議會區議員

監票業戶：

康宏閣10C 康宏閣18C 康輝閣1C 康輝閣17F



## 會議內容

1. 管理處代表陳雅倫先生首先歡迎各業主及代表出席業主委員會大會，並表示大會的出席業主人數已符合規定，超出健康村一期康宏閣/康輝閣不可分割業權份數百分之十，所以宣布大會正式開始。
2. 陳先生介紹管理處代表物業經理趙沛文先生及列席嘉賓東區民政事務處社區幹事羅建新小姐和東區區議員鄭志成先生予各業主認識。
3. 陳先生簡介是晚業主大會會議程序：
  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 議決下調經理人酬金（現在經理人酬金為10%）
    - 3.2 議決單位外牆滲漏，須等待大型維修才可進行維修
    - 3.3 議決起訴單位違規更改大廈公契款式
  4. 討論事項
    - 4.1 更換樓層走廊牆磚工程進度（由管理處匯報）
    - 4.2 檢討大廈入口密碼鎖/智能咭
    - 4.3 討論成立業主立案法團的可行性
4. 議程(1) 通過大會議程

陳先生隨即宣布大會正式開始，由於業主委員會主席張燕芬小姐提出先行討論議題4.1(更換樓層走廊牆磚工程進度)，由於未有業戶反對，業主委員會主席張燕芬小姐正式通過是晚業主大會議程，是晚業主大會先行討論議題4.1後再繼續餘下議題。
5. 議程(4.1) 更換樓層走廊牆磚工程進度

由高級保養主任陳鳴先生簡報現時康輝閣及康宏閣更換樓層走廊牆磚工程進行情況，工程承辦商(卓領工程有限公司)工人會在工程進行前，在樓層鋪設一系列的保護設施，包括在各單位大門蓋上帆布及在走廊鋪上木板，並於樓層加設抽風機，確保工程進行期間空氣保持暢通。

而更換牆磚工程大致可分為三個階段，第一階段為打鑿舊有牆磚，第二階段於走廊牆壁鋪設水泥，第三階段為鋪設牆磚。現在康宏閣已開始工程，已打鑿11層樓層牆磚，樓層批蕩完成8層，樓層鋪磚已完成3層。而康輝閣因剛開始工程關係，故完成了1層打鑿牆磚工作，暫未展開批蕩及鋪磚工作。由於是晚潘建安先生代表卓領工程有限公司出席業主大會，故亦藉此機會解答業戶在更換樓層走廊牆磚工程上的各種問題。其間，有業戶表示升降機保護不足，升降機內未有全部範圍包括升降機機身高位鋪上木板或膠板作出保護。

陳鳴先生解釋現時工程人員使用升降機搬運建築材料，一般都只會碰撞到升降機身低位，承辦商已使用木板及膠板保護升降機身經常被碰撞的位置，管理處表示會聽取居民意見要求承辦商於升降機機身高位鋪上保護物料。

亦有業戶反映工程進行期間，樓層及各層樓梯走廊鋪滿灰塵。管理處表示於工程進行時，承辦商會打開樓層防煙門及使用抽風機減低灰塵對業戶的影響，惟工程進行期間，每日都會產生塵埃，管理處會加強巡查及清潔。

有居民表示大廈每年都有牆磚維修工程，但維修後不久又再剝落，隨後又重做維修，騷擾大廈居民，希望管理處加強監察。管理處表示過往未有記錄維修牆磚後又再剝落，惟有同層先後有多個地方出現牆磚剝落，故出現同層多次維修牆磚的情況。管理處已加強監察工程維修情況，驗查牆磚質素。

主席張燕芬小姐表示於更換樓層走廊牆磚工程之前，香港房屋協會曾承諾會聘請一位工程主任全職監管牆磚工程，但現時高級保養主任陳鳴先生並非全職負責是項工程。高級經理袁翠儀小姐表示陳鳴先生是全職負責是項工程，而由於他於牆磚工程展開前已經負責康宏閣及康輝閣的工程工作，對大廈工程工作比較熟悉，故大廈其他工程都繼續由陳鳴先生負責。袁小姐亦表示整項走廊牆磚工程除了監察工作外，亦有大量文件工作需要處理，而總辦事處亦有投入大量人力物力處理協辦，故並非只有陳鳴先生負責是項工程。

主席表示現時康宏閣及康輝閣P2、P3、P4升降機大堂未有鋪上保護木板，卓領工人於經過升降機大堂搬運物料時會對地磚造成損壞，認為房協對工程欠缺監管，要求管理處於上述地方鋪回保護木板，管理處回應會督促卓領跟進鋪回保護措施。



主席指出現時康宏閣及康輝閣樓層約有百餘塊損壞的玻璃磚，管理處需督促卓領維修更換。管理處回應在牆磚工程進行前已記錄了受損壞玻璃磚的數量及位置，待卓領完成牆磚工程後，管理處會督促卓領維修及更換因牆磚工程受損壞的玻璃磚。

主席表示收到不少住戶反映大廈樓層欠缺通風設施，於天氣炎熱時常感到翳焗難受，業委會多次要求管理處研究於樓層加設窗戶的可行性，管理處只用不符合消防條例作推搪，直至主席本人致電消防處才獲悉去信屋宇署申請便可，要求管理處去信屋宇署申請於樓層加設窗戶。管理處回應於樓層加設窗戶需向屋宇署提交多方面資料及證據，以證明大廈建築結構可於樓層加設窗戶，而且成功機會不大。主席指縱使成功機會不大，但管理處仍需去信屋宇署申請，令業委會知道確切答案。

主席反映現時康宏閣及康輝閣與另外房協兩幢出租大廈共用公眾地方電錶，會出現康宏閣及康輝閣補貼出租大廈電費的情況，而管理處亦對康宏閣及康輝閣每月公眾地方電費不同的情況沒有合理解釋，故要求管理處儘快去信香港電燈有限公司申請分錶。管理處回應會去信香港電燈有限公司申請分錶，主席指管理處需月內去信申請。

業委會要求房協會計部解釋，大廈每月報告內每項都詳細，為何會計報告維修項目近百萬元只一總數顯示，要求詳列每項細則，房協答允改善。

另外，業主委員會主席張燕芬小姐提出現在樓層走廊牆磚工程進度與預期進度慢，卓領工程有限公司潘建安先生解釋因為有若干原因導致此種情況，因未能於樓層現場混和水泥材料，所有材料需由停車場轉用升降機運往樓層，當有住戶使用升降機時，必須讓住戶首先使用，以致增加施工時間。再加上樓層施工現場環境並不通風，在酷熱的環境下，工人容易病倒或辭職，致使工程進度較預期慢。由於離合約標明的完工日期只有約兩個月的時間，故潘建安先生希望在座業主能同意給予卓領工程有限公司多一個月時間完成工程，即實際完工日期由十一月二十六日延後至十二月二十六日，由於現場業主未有反對意見，走廊牆磚工程完工日期將會延至十二月二十六日。

## 6. 議程(2)管理處簡介有關之投票程序及方法

陳先生提醒各業戶，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。

陳先生簡介派給各業戶之文件並請留意下列各項：

- a. 由於大會投票表格上之選項需配合即場提議，故請各業主不可預先在投票表格上劃上✓號，並需留心大會指示。
- b. 在投票期間，如業戶遇有不明白之處或需要任何協助，可聯絡場內的工作人員。

請業戶檢查手中的投票表格上所編印的單位地址是否與其居住或代表單位相同，如有任何問題請即時與會場工作人員聯絡。

## 7. 議程(3). 議決事項

### 8. 3.1 議決下調經理人酬金

業主委員會主席張燕芬小姐提出下調經理人酬金，並進行議決。高級經理袁翠儀小姐表示經理人酬金是管理公司服務業戶所賺取的毛利、是商業機構需要賺取的利潤，但香港房屋協會亦尊重業主的意願，可將經理人酬金下調至9%，如低過9%則需向總部請示，希望在座眾位業主能夠理解，作出能平衡香港房屋協會及業主雙方利益的選擇。

#### 投票結果

選擇	不可分割業權份數	佔總投票 (%)
A 同意	2964	97.76
B 不同意	68	2.24

經投票、點票及監票程序核實後，大會主持陳先生正式宣布結果為贊成下調經理人酬金。

業主委員會主席張燕芬小姐表示有業主有意見將經理人酬金下調至7%，故需進行第二輪投票決定經理人酬金下調的幅度。

物業經理趙沛文先生提醒各業戶在投票表格上劃上✓號即可,A為7%、B為8%、C為9%。

下調幅度	
A	7%
B	8%
C	9%

#### 投票結果

選擇	不可分割業權份數	佔總投票 (%)
A 7%	2349	75.55
B 8%	760	24.45
C 9%	0	0

經投票、點票及監票程序核實後，大會主持陳先生正式宣布結果為7%，高級經理袁翠儀小姐表示會向總部請示，並於9月28日前書面回覆業主委員會主席張燕芬小姐。

(後記：高級經理袁翠儀小姐已於9月28日致函回覆業委會將經理人酬金下調至8%。)

9. 3.2 議決單位外牆滲漏，須等待大型維修才可進行維修  
 管理處自去年6月開始，不斷收到業戶反映有外牆滲漏情況發生，經工程部檢查後，共有9宗個案需要進行維修。

物業經理趙沛文先生表示管理處一向立場為儘快進行維修工程，解決問題，但因大廈外牆屬於公眾地方，涉及公共維修項目。有投訴業戶表示外牆滲漏情況發生已有數個月，為何經香港房屋協會工程部檢查後證實需要維修，為何仍遲遲未進行工程。

業主委員會例行會議要求房協公証行檢查維修責任誰屬，但房協沒有安排，業委會認為一旦開例維修費驚人。

業主委員會多次要求管理處需即時維修喉管，因有些喉管滲漏引致衛生問題，有業戶表示已大半年均沒有維修喉管，業委會詢問管理處為何沒有維修。物業經理趙沛文先生表示有關工程較早已進行檢查，並安排報價維修。



有投訴業戶破口大罵要求維修滲漏單位，業委會堅持必須找公證行。業主委員會主席張燕芬小姐表示大廈盈餘屬各業戶擁有，但一向以審慎理財為原則。最後，主席受影響業主責罵，在威迫下無奈同意上述滲水個案儘快進行維修。

10. 3.3 議決起訴單位違規更改大廈公契款式

管理處發現有部份業戶於大廈外牆公眾地方違規加裝晾衫架、冷氣機或更改窗戶為梗窗。

康輝閣更改窗戶為梗窗，違反大廈公契，屬於違規改建，但多年來管理處一直未有跟進。

康宏閣及康輝閣有多個住戶於單位內飼養狗隻，明顯地違反大廈公契。

物業經理趙沛文先生表示管理處一向有跟進上述個案，若有業戶最後未有拆除違規建設物及遷離狗隻，管理處會對該單位進行法律行動，並會公佈跟進細節，故未有需要對此進行議決。由於未有業戶反對，此項議題不進行議決。

11. 議程(4).討論事項

12. 議程(4.2)檢討大廈入口密碼鎖/智能咭

大廈去年8月開始使用智能咭系統，現在藉此機會進行討論及檢討。

有業戶表示現時大廈只使用智能咭系統，但舊有密碼鎖系統仍可使用的情况下，卻不物盡其用有浪費之嫌，要求恢復使用密碼鎖系統。

主席表示康宏閣及康輝閣大堂信和護衛有限公司的保安員未有確切執行訪客登記，有陌生人及不認識的住戶亦沒有查問，並用業委會不批准替住客開門作藉口，故此主席經常被業戶責罵。

高級經理袁翠儀小姐回應舊有密碼鎖系統仍可使用，可兩者並存使用，但由於現時正進行走廊牆磚工程關係，避免密碼容易對外泄露，故暫不恢復使用密碼鎖系統。而管理處會訓示保安員，認識大廈住戶，分別出住戶及訪客，執行職責，確實做好訪客登記的工作。

業主委員會主席張燕芬小姐表示現正大型維修走廊牆磚，此項提議需進行問卷才再作決定。

### 13. 議程(4.2) 討論成立業主立案法團的可行性

物業經理趙沛文先生表示現時康宏閣、康輝閣為業主委員會的架構，如組織成立業主立案法團則需要註冊登記及附上法律責任，並需按大廈公契與二期合組業主立案法團，在康宏閣、康輝及二期選出只少七位委員再加上香港房屋協會二位代表委員才可組成業主立案法團。

由於有業主認為是晚會議已進行至夜深時份，此項議題應容後再議，故管理處陳先生宣布是晚大會正式結束。

大會於晚上11時45分結束。

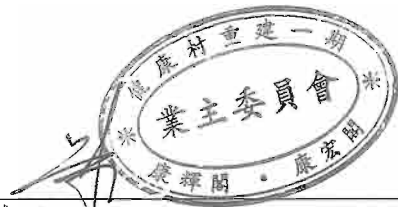
會議記錄：陳冠雄先生

刊登日期：2011年3月21日



趙沛文先生  
健康村管理處代表簽署

日期： 21 MAR 2011



張燕芬女士  
大會主持簽署

日期： 21 MAR 2011

