

香港房屋協會

健康村康輝閣、康宏閣業主委員會會議記錄

檔案編號:HV1/10/11

日期:2011年10月12日(星期三)

時間:晚上7時至10時35分

地點:香港房屋協會健康村辦事處會議室

康輝閣/康宏閣業主委員會

出席人士

張燕芬女士 (主席)

張玲珠女士 (秘書)

顏達華先生 (委員)

聶素琴女士 (委員)

未克出席人士

王玉華女士 (委員)

李根先生 (委員)

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)

林偉先生 (高級保養主任-建築)

陳冠雄先生 (客戶服戶主任)

真會記有限公司(真會記)

楊德偉先生 (分區經理)

鍾嘉駿先生 (科文)

德保護衛有限公司(德保)

林振風先生 (總經理)

梁海生先生 (助理經理)



會議內容

1.1 屋邨保安情況

德保林振風先生及梁海生先生出席會議。

- 1) 首先由德保林先生向業主委員會作出保安報告，林先生表示在人手安排方面，德保根據合約維持日夜更各 2 名保安員當值，並聘回 1 名舊保安服務承辦商之日更保安員，來維持穩定人手及確保服務質素。
- 2) 主席詢問德保是否沒有向保安員發出穿著制服的指引，因曾發現有保安員沒有穿著整齊制服當值，例如日更保安員沒有佩帶肩章等等。德保林先生承諾跟進，確保保安員均穿著整齊制服上班。
- 3) 主席指出大堂護衛員沒有妥善執行訪客登記手續，隨即讓陌生人進入屋苑，並詢問德保要求保安員執行訪客登記手續的正確程序指引。德保林先生表示會教導保安員當有訪客來訪時，會要求訪客使用大門的對講機向保安員表明來意及身份後，待保安員使用對講機聯絡住戶及確認訪客身份後，才讓訪客進入大堂登記。
- 4) 主席表示發現有保安員在保安崗位飲食，而保安房內凌亂欠整潔。因保安崗位放置保安系統儀器，所以保安枱上清楚註明不能飲食，同時有其他消防及智能咭系統，保安私人物品應放儲物櫃，不能隨處擺放，因有機會損壞大廈保安系統的儀器，造成無謂的損失。德保林先生表示會嚴格要求保安員不可在保安崗位飲食及保持保安室整潔。
- 5) 主席指出有業戶反映夜更保安員於巡邏樓層時開關防煙門時過於用力，關門時發出過大聲響，影響到附近的業戶，主席提醒德保訓示保安員巡樓時必須輕力，以免打擾居民。德保林先生表示會訓示保安員留意巡樓時關門情況。



- 6) 主席表示發現有派報員在早上長期霸佔使用升降機，阻礙居民出入。德保林先生表示會要求保安員留意派報員使用升降機的情況，防止派報員濫用升降機。

德保林先生及梁先生於晚上 7 時 30 分離席。

1.2 屋邨清潔情況

真會記有限公司楊德偉先生及鍾嘉駿先生出席會議。

- 1) 首先由真會記楊先生向業主委員會作出清潔報告，楊先生表示自 10 月 1 日進場後，在人手安排上，真會記繼續聘請大部份舊承辦商駐邨的清潔工人，故順利完成交接清潔工作。楊先生表示在巡視屋苑環境後，已發現需改善的地方，並希望在短時間內完成跟進工作。
 - 2) 主席表示接到眾多業戶反映，清潔承辦商派發的垃圾膠袋的質料太薄，包紮垃圾時容易穿破，現只好派舊垃圾膠袋存貨予業戶。真會記楊先生表示已聯絡上任清潔承辦商，索取訂購舊垃圾膠袋供應商的資料，希望趕及於本月 20 日前能派發及補充之前所派發的存貨，並會提早將樣版交予管理處審核。
 - 3) 主席詢問新清潔承辦商清洗樓層的安排，過往均安排在 1 月、4 月、7 月、10 月清洗樓層一次，但由於康宏閣及康輝閣須於 10 月下旬開始至 12 月前進行翻油、維修和更換封口線及損壞的防煙門工程。為配合工程起見，故須延遲清洗樓層的工作至上述工程完成為止。主席提醒除清洗樓層外，其他清潔工作如農曆新年前清掃單位冷氣窗台天井垃圾的工作仍須進行。
- (後記：主席發現後樓梯牆身沒有清洗，用手可以寫字，經清洗後效果良好，安排於 11 月份清掃後樓梯牆身，時間表將貼於大堂。)

- 4) 主席表示有數處地方須加緊注意，如年底清潔樓層天花燈，要每個拆開清理。管理處表示會與清潔承辦商配合，由大廈管理員拆開天花燈罩後，交清潔工洗淨，徹底清潔。主席亦提醒真會記的清潔工人於日常拖抹樓層工作，必須做得乾淨徹底。真會記楊先生表示會跟進有關清潔工作，並特別留意有裝修單位的樓層清潔工作。主席表示留意到康宏、康輝閣大堂當值的中更清潔工人沒有清潔大堂的天花燈及冷氣風咀的塵垢，其他地方如在大堂的業主委員會的房間，天花亦積存塵垢沒有人清理，真會記楊先生表示會盡快跟進。
- 5) 主席表示大堂打蠟工作效果不明顯，清潔承辦商應使用機器代替人手進行打蠟工作，並詢問是否因長期的打蠟工作已令大堂地面出現磨損，故大堂打蠟工作效果不明顯。真會記楊先生表示不排除上述原因，如大堂地面出現磨蝕，須另外進行大堂地面打磨工作，但現階段尚未進行大堂打蠟工作，故希望在打蠟工作後，觀察結果再行商議是否須進行大堂地面打磨工作。主席表示真會記先提交大堂地面打磨工作予業委會參考，真會記楊先生表示會儘快提交有關報價，現定於本月 24、25 日進行大堂打蠟工作。

真會記有限公司楊德偉先生及鍾嘉駿先生於晚上 8 時 10 分離席。

1.3 工程維修事宜

- 1) 由於管理處接獲業戶反映，大廈部份單位的外牆氣喉，鹹水喉和冷氣機喉及維修冷氣機窗台及窗邊出現滲漏情況，需要進行維修，故在業委會的同意下，發出工程報價標書，並於會議期間開標。
- 2) 於開標期間，主席氣憤地表示管理處一直拖延，又不肯出標書，又推搪屋宇署不能新加冷氣機去水喉，一直向管理處商討關於 G 室單位的維修安排。房協未有通知業委會進行工程，如康輝閣 3 樓 G 室冷氣機窗台滲漏工程，業委會未有批准進行工程，管理處已知悉此標已包含在內，但房協私下進行維修工程，不通知業委會，亦無發出通告通知業戶。那何

需要業委會?業委會一再表示不批准進行的工程，房協一意孤行。

主席多次要求於康輝閣 3 樓至 5 樓 G 室單位一同招標進行工程，管理處回應，由於需要維修的位置眾多，故於去年已出標進行維修工程，標書內約有 20 個地方需進行維修，總價 \$207,100.00。

至於康輝閣 3 樓 G 室冷氣機窗台滲漏另外出獨立標書，費用 \$7,600。由於上述地方屬大廈公眾地方，且有維修的迫切性，而房協為大廈的管理人，故有責任對相關地方進行維修。主席要求解釋甚麼迫切，又不是衛生，但不理會，一直跟管理處商討對受影響的康輝閣 G 單位作一次性維修。房協對業委會的指示不作理會，白白浪費大廈維修儲備。

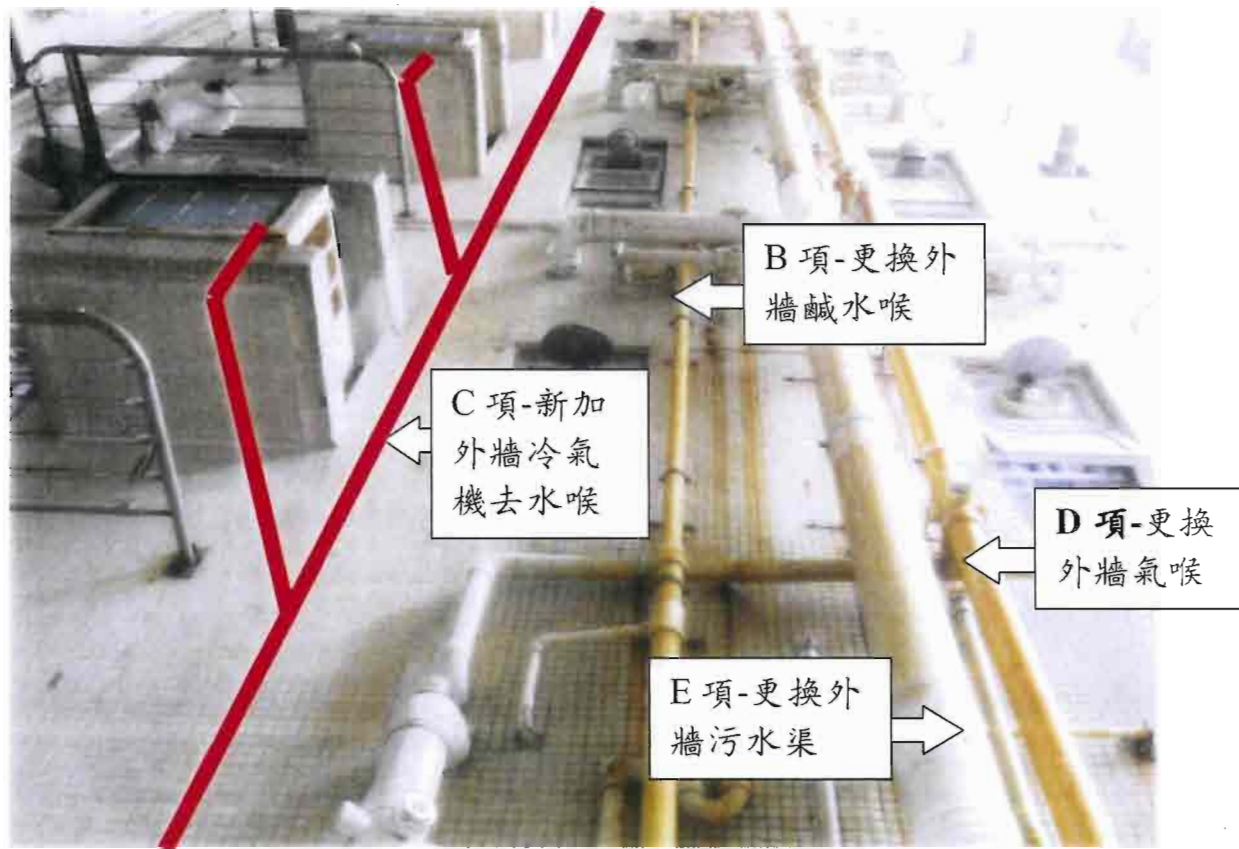
主席發現康宏閣 1 樓至 2 樓 B 室標書上的工程不符，金額由 \$16,500 減至 \$11,000，管理處應否解釋及審批及驗查才出標書，假若不是主席發現，就多付金錢給承辦商。

另外，主席表示收到屋宇署信件指接到居民投訴康輝閣 19G 廁所外牆喉管滲水，催促房協儘快維修。管理處表示已得悉有關情況，而是次標書亦包括該項目，待開標後管理處會儘快安排維修工程。

更換外牆氣喉，鹹水喉和新加冷氣機喉及維修冷氣機窗台及窗邊滲漏工程

項目	工程內容(黃色代表康輝G座選用之承辦商) (橙色代表大門入口天花選用之承辦商)	德利工程 公司	東洋工程 有限公司	泰榮工程 有限公司	裕榮建築置 業有限公司	合茂建 築有限 公司	裕益工 程有限 公司
A	在康輝閣G室單位外牆搭建闊3米長棚架從1樓到25樓	\$23,000-	\$45,000-	\$30,000-	\$45,000-		
B	更換外牆鹹水喉 - 康輝閣1至25樓G室廁所外牆鹹水喉，提供工人和材料更換外牆uPVC鹹水喉包十字叉，及有關配件等。	\$27,600-	\$42,000-	\$37,500-	\$44,000-		
C	新加外牆冷氣機去水喉 - 康輝閣1至25樓G室廳外牆，提供工人和材料新做冷氣機喉並連接至各層外牆冷氣機台位置，包不鏽鋼喉碼及有關配件等。	\$15,300-	\$18,000-	\$37,500-	\$48,400-		
D	更換外牆氣喉 - 康輝閣1至25樓G室廁所外牆，提供工人和材料更換50mmUPVC氣喉，包連接到污水渠及有關配件等。	\$17,500-	\$12,000-	\$37,500-	\$55,000-		
E	更換外牆污水渠 - 康輝閣1樓至25樓G室廁所外牆污水渠，更換外牆80φ/100φuPVC污水喉十字叉，不鏽鋼喉碼及有關配件等。	\$20,000-	\$47,000-	\$67,500-	\$118,800-		
F	更換外牆污水渠及維修冷氣機窗台及窗邊滲漏 - 在康輝閣19G單位外牆搭建棚架和工作台，提供安全設施，於康輝閣19樓G室天井外牆位，更換外牆100φuPVC污水喉大約3米,1個(4-4)十字叉,1個(4-2)十字叉及有關配件等。	\$10,000-	\$8,200-	\$6,000-	\$45,000-	沒有報價	沒有報價
G	通冷氣機喉 - 在康輝閣5樓G室至4樓G室單位天井外牆搭建棚架、工作台，提供安全設施。康輝閣5樓G室至4樓G室冷氣機去水喉管，打鑿外牆牆身坑直至可拆除冷氣機暗喉。拆除部分冷氣機喉，以人手或機械儀器通渠，暢通後，駁回膠喉連生口，並做回紙皮石面完成。	\$20,000-	\$14,500-	\$9,500-	\$50,000-		
H	通冷氣機喉 - 在康宏閣8樓E室至9樓E室單位天井外牆搭建棚架、工作台，提供安全設施。康宏閣8樓E室至9樓E室冷氣機去水喉管，打鑿外牆牆身坑直至可拆除冷氣機暗喉。拆除部分冷氣機喉，以人手或機械儀器通渠，暢通後，駁回膠喉連生口，並做回紙皮石面完成。	\$20,000-	\$14,500-	\$9,500-	\$50,000-		
I	康輝,康宏閣入口天花頂換牆磚 - 在康輝,康宏閣入口天花頂,搭建棚架、工作台，提供安全設施。打鑿入口頂牆磚一共10件及批盪，重新批防水批盪和重鋪新牆身,完工後清理現場。	\$8,000-	\$15,000-	\$6,500-	\$20,000-		

3)



此標書可分為每項獨立工程，進行 A 至 E 項作一次性維修較合乎經濟原則，業委會表示 A 至 E 項合共 \$103,400。已可解決康輝閣 1 至 25 樓冷氣機喉及鹹水喉滲水的問題，相反一個單位做 4 項工程則需幾萬元，加上現有數個單位需維修，都需要數萬元，故業委會同意進行 A 至 E 項以收一勞永逸之效及其他單位維修參考之用。

1.4 翻油、維修和更換封口線及損壞的消防門工程安排

- 1) 業委會表示在選擇防煙門油漆及顏色方面，經參考油漆及顏色樣板後，如駱駝漆、菊花牌、多樂士等牌子。最後選擇採用多樂士油漆，顏色採用近似現時消防門的淺米黃色，以配合牆身顏色。
- 2) 管理處林先生表示整項工程約需一個月的時間，預計由 11 月 1 日起至 12 月中旬前完工，管理處將於 10 月下旬與承辦商其祥裝飾工程公司開會商討工程細節安排。

- 3) 業委會表示因進行油漆工程關係，樓層會有強烈氣味傳出，管理處須提醒承辦商做好通風工作，管理處表示會跟進工程的安排。
- 4) 管理處表示於工程進行期間，承辦商會檢查防煙門的情況，而標書內亦包括遇到門鉸等鐵器損壞情況，並將以逐項計算形式收費，更換門鉸、門鼓等，單項收費\$300。如無損壞則不用更換及收費，而經管理處檢查後，一共有 7 度防煙門需維修，包括康宏閣 1 樓近 E,F 單位、康宏閣 2 樓近 E,F 單位、康宏閣 3 樓近 C,D 單位、康宏閣 7 樓近 E,F 單位、康宏閣 8 樓近 C,D 單位、康宏閣 18 樓近 E,F 單位、康宏閣 22 樓近 C,D 單位。重新翻油防煙門 93 度總價共\$55,800，單價\$600。提供及更換新防煙門 7 度總價共\$33,600，單價\$4,800。
- 5) 業委會表示希望先於康宏閣 1 樓近 C、D 單位的防煙門先做油色試板，管理處表示防煙門油色試板將於 10 月下旬完成，整項工程預計於 12 月中旬完工。而進行工程樓層的先後次序則與承辦商開會商討後回覆業委會。

1.5 更換地下大堂升降機位置鋁片假天花連天花燈及冷氣風咀工程安排

- 1) 業委會表示因康輝閣 P2 水泵房地台滲水問題引致地下大堂鋁片假天花出現銹蝕情況，要求管理處康輝閣 P2 水泵房地台防水工程，解決地下大堂天花滲水的情況。管理處表示將於 11 月上旬招標進行康輝閣 P2 水泵房地台防水及加地渠維修工程，與更換鋁片假天花工程同步進行，預計於 11 月底前完成，價錢稍後回復。
- 2) 業委會表示整項更換地下大堂升降機位置鋁片假天花連天花燈及冷氣風咀工程，須於 11 月底前完成，因業委會需於 12 月上旬在大堂舉行籌款活動及聖誕節日裝飾。管理處須及早完成天花燈及冷氣風咀的安排，以免延後完工日期。

2 通過 2011 年至 2012 年度管理費預算草案

管理處趙經理表示，為確保屋苑有一個穩健的財政狀況及盈餘不被耗盡，經詳細及慎重地考慮下列各項因素，建議由 2012 年 1 月 1 日起管理費上調 8%，並隨即闡釋以下主要項目：

1) 住宅管理費

因於 2012 年 1 月 1 日起上調管理費 8%，故預計 2011 年至 2012 年度管理費收入為 \$3,646,200.00。

2) 利息收入

由於預計來年銀行利息偏低，故預計 2011 年至 2012 年度利息收入為 \$1,300.00。

3) 護衛員費用

保安服務已於 2011 年 5 月 1 日起實施最低工資後，至 2011 年 9 月份保安工資由每月 \$40,223 加幅至 \$54,931。與信和護衛之保安服務合約已於本年 9 月 30 日屆滿，新合約經招標後於 2011 年 10 月 1 日起聘用德保護衛有限公司為康輝閣及康宏閣提供保安服務。由於實施最低工資的關係，新合約與舊有未實施最低工資前比較，約有 34.3% 升幅。由舊合約 2009 年 10 月 1 日至 2011 年 4 月 30 日，每月 \$40,223 上升至新合約 \$54,020。

4) 清潔費

清潔服務已於 2011 年 5 月 1 日起實施最低工資後，至 2011 年 9 月份清潔工資由每月 \$26,828.4 加幅至 \$34,899.75。與香港工商之清潔服務合約已於本年 9 月 30 日屆滿，新合約經招標後於 2011 年 10 月 1 日起聘用真會記有限公司為康輝閣及康宏閣提供清潔服務。由於實施最低工資的關係，新合約與舊有未實施最低工資前比較，約有 51.81% 升幅。由舊合約 2009 年 10 月 1 日至 2011 年 4 月 30 日，每月 \$26,828.4 上升至新合約 \$41,123.6。

- 5) 水費
此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。預算費用上調 0.49%。
- 6) 電費
此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。預算費用上調 11.51%。
- 7) 地租
預計來年地租費用與今年維持不變。
- 8) 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),因通脹及物價升幅的關係,預算來年保險費有 15.2%升幅。
- 9) 律師費
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。
- 10) 核數費用
預計來年核數費用與今年維持不變。
- 11) 節日裝飾
預計來年節日裝飾費用與今年維持不變。
- 12) 保養合約
因升降機保養合約將於 31/3/2012 約滿,業委會同意以 \$393,198.00 續約兩年。則首年每月\$33,721.00(增幅 6%),次年\$35,744(增幅 6%)。而保養費用整體下調 8.35%。

- 13) 維修費用
因預計有多項大廈外牆工程進行，故外牆滲漏維修費用調整至 \$190,000.00。另外，預計維修兩台咸水泵支出約 \$100,000.00，現改於重大維修及保養基金支付，而水泵系統、咸水及污水渠維修支出調整為 \$40,000.00。而維修費用上調 31.98%。
- 14) 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 50%。
- 15) 雜項費用
包括康輝閣/康宏閣之保安崗位電話費、雜項等，預計來年有關費用下調 55.74%。
- 16) 辦事處職員薪金
此項費用均依據實際支出計算，因通脹的關係，預算來年辦事處職員薪金輕微上調 1.34%。
- 17) 管理處費用
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。預計來年有關費用下調 8.1%。
- 18) 電腦及會計費
來年會計費將維持不變。
- 19) 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的 3%，因通脹及物價升幅的關係，預計費用上調 13.67%。

20) 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，房協收取住宅單位總經理人酬金下調 1% 為 7% (住宅單位經理人酬金由 5% 下調為 4%，總辦事處開支維持 3%)。

21) 儲備

截至 2011 年 9 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 \$1,872,440.56。(詳見附件 2011/2012 管理費預算案)

主席提醒管理處 2012 年 1 月 1 日起上調管理費 8%，故最遲須兩個月前向業戶發出通告，避免使用自動轉賬繳費的業戶因戶口金額不足而未能繳交管理費。管理處表示會安排盡快發出上調管理費的通告。出席委員對上述各項支出及解釋表示明白，並通過 2011-2012 年預算案。管理處將張貼預算案於康宏閣/康輝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。

3 其他事項

- 1) 管理處表示現時康宏閣、康輝閣保安巡邏棒因損壞不能維修，而管理處外借康宏閣、康輝閣的亦發生故障，為維持正常保安巡邏工作，管理處建議購買 1 支保安巡邏棒，價錢約 1 支 \$3,000，主席表示管理處向供應商索取報價後交予業委會考慮。
- 2) 主席表示管理處未有跟進樓層走廊牆磚執漏工作，管理處林偉先生回應已相約承辦商卓領於下星期到管理處開會商討跟進牆磚執漏工作。



會議於晚上 10 時 35 分結束。

會議記錄: 陳冠雄先生

刊登日期: 2011 年 12 月 12 日



趙沛文先生
健康村管理處代表簽署
日期: 12/12/2011



張燕芬小姐
大會主持簽署
日期: 12/12/2011