

日期: 2011年12月28日 (星期三)

時間: 下午2時30分至下午6時30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)
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)
顏達華先生 (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)

民政事務處

羅建新小姐 東區民政事務處社區幹事

東區警民關係組

黃文偉先生 (警察社區聯絡主任)

真會記有限公司(真會記)

楊德偉先生 (分區經理)

德保護衛有限公司(德保)

李富佳先生 (行動組經理)
梁海生先生 (助理經理)



開會前主席稱每次開會雙方均錄音方便日後爭拗。由於房協助理總經理簡惠詩小姐未能同意是次會議進行錄音，故未能出席是次會議。

會議內容

1. 本區治安情況

東區警民關係組黃文偉先生出席會議。

1.1) 東區警民關係組代表黃文偉先生表示鑒於近期電話騙案數字有上升趨勢，故藉會議期間向在坐各位呼籲提防電話騙案，對陌生電話提高警覺性。

1.2) 委員張玲珠小姐反映七十一便利店於晚上有眾多南亞裔人士聚集，有機會對居民構成滋擾。黃先生回應表示若他們不對他人構成滋擾，法例上未能跟進，反之若發現任何人士滋擾他人，可致電警方求助。

1.3) 主席反映於惠康超級市場門外長期放置紙皮及手推運輸車阻街，同時經常倒水，使地面濕滑，令本座居民出入不便。主席表示「惠康」應將紙皮棄置於垃圾房，不應該棄於街上，主席表示管理處作為業主應監管惠康。管理處趙經理表示因「惠康」將紙皮給予該長者，而街道屬公眾地方，管理處未有權力作出監管。

主席表示過去多年，垃圾均放置於垃圾房，因惠康職員方便而放置鋪外，加上貨品經常放置康輝閣門前破壞本座牆磚，一切費用由本座支付。房協解釋管理處會向惠康發出信件，要求惠康將紙皮垃圾妥善運往垃圾站，避免影響途人，東區警民關係組黃先生建議業委會以書面形式再向食物環境衛生署尋求協助，主席較早前已向食環署投訴，食環署要求管理署處合作，由於是管理處向惠康發出的信件，故不會交予業委會。

1.4) 主席詢問東區警民關係組黃先生及民政事務處代表羅建新小姐，區議員要求固定位置張貼宣傳單張於本座大堂是否合乎法例要求，羅小姐表示須查詢後再回覆業委會。

(後記：民政事務處回覆法例沒有規定區議員有固定位置，因本座是私人物業，業委一向規定不能張貼宣傳政黨物品，只放置旅行及其他對本座居民福利之宣傳物品。)

2 屋邨保安情況

德保李富佳先生及梁海生先生出席會議。

2.1) 主席反映保安人手不穩定，同時日夜更保安員巡樓時間過快，要求改善。另外，運輸工人經常用手推車於地下大堂出入送貨，送貨時沒有顧及居民，駕駛手推車，有機會撞倒出入居民。主席要求當有運輸工人使用手推車送貨時，大堂當值保安員登記及指引其使用停車場貨 再轉乘 P2 或 P3 樓層進入大廈。

2.2) 由 10 月至今人手未定，每日都不同人，要求固定人手，假若兩個月內都沒有改善，即更換保安公司。

保安人手方面，經磋商後日夜更保安人手安排如下：

日更：郝惠川、黎明輝(正更)

梁志東、鄧信傑(替更)

夜更：陳輝鴻、周錦輝(正更)

陳俊光 (替更)

(後記:保安公司新加入保安員陳啟宗任夜更替假。)

2.3) 主席表示保安員日常工作期間態度欠佳，沒有主動向居民打招呼，亦沒有主動幫忙長者開門，希望改善。德保回應將訓示員工加強有關服務。

2.4) 主席亦表示保安員巡查飼養狗隻欠仔細，大廈內有多戶養狗，但保安員巡樓時卻未有發現。德保表示會督導保安員要仔細巡樓，留意住戶養狗情況。主席表示已有單位飼養狗隻，要求管理處出信。

2.5) 主席表示保安員巡樓時間過快，12 分鐘由 25 樓至地下，德保回應將訓示前線員工。12 分鐘的速度，是否有巡樓，而管理處職員每日沒有監察，是否每次由主席發現才肯工作。

(後記: 到 2 月 7 日為止，巡樓時間普遍為 13 分鐘。)

2.6) 主席表示單位內閉路電視鏡頭排列位置經常變動，要求跟回舊有擬定位置調較。管理處陳先生表示會儘快聯絡有關承辦商跟進。

3 屋邨清潔情況

真會記有限公司楊德偉先生出席會議。

3.1) 主席詢問真會記代表楊德偉先生大堂打蠟方法，楊先生表示打蠟方法有多種，有機打，有手打，拖抹打蠟。另外，主席表示清潔日常工作未有依照通告清潔工作表進行，亦未有清洗後樓梯。同時，打蠟前未有用機清洗大堂地面，真會記只用拖抹打蠟，令大堂地面太滑造成危險。楊先生表示會再與清潔科文了解清潔及打蠟工序方法。主席表示要求下次打蠟時需先用機清洗大堂地面，再用機打蠟，同時要拍照存檔。楊先生表示打蠟確實日期將稍後回覆管理處及業委會。

3.2) 主席表示每年一次入單位清理天井垃圾時間太短，要求多加兩天處理有關工作。而在清理天井期間，要求管理員查找大廈有否水喉滲漏，以便管理處跟進。楊先生表示再作安排。另外，主席叮囑楊先生下次清洗後樓梯要切实跟進。

(後記:已安排清潔於1月7日、1月8日清掃康宏閣天井、1月14日及1月15日清掃康輝閣天井。)

3.3) 主席提出P4平台位置有部份位置清潔欠佳，表示清潔員工要主動跟進。楊先生表示會訓示前線員工主動跟進清潔質素。
(後記:主席要求清潔更表，管理處已於2112年1月4日將1月份清潔更表交予主席。)

4 大廈維修事宜

4.1) 主席表示於前次會議說明不批准進行工程，管理處強行進行工程。康輝閣1樓H室，4樓H室，5樓H室又做，屬同類型工種，根本不需要分三次維修，業委會多次要求數層樓一起做，省卻金錢。

而5樓H單位兩年多前投訴，又沒有跟進，根本可以一起進行維修，浪費本座資源。會議上趙經理答允再相議。

(康輝1樓H室及4H單位於2011年11月進行維修，康輝閣5樓H室將於2012年1月5日進行維修。)

- 4.2) 康輝閣 G 單位更換公眾喉管工程由 12 月 8 日至 12 月 22 日完成。有業戶詢問主席私人單位橫喉沒有維修。業委然後詢問管理處，為何沒有理會個別單位私人橫管，管理處應考慮這個問題，一起維修個別單位，又省錢。為何客戶向主席投訴才有始行動？管理處趙經理表示單位私人喉管應屬單位業戶自行保養維修，不能跟進有關維修。

業委會認為此項工程費用由本大廈支付，2004 年大維修更換食水銅喉時，私人單位喉管也一起更換，方便業戶又省錢，由有關單位自行支付，應儘快通知各 G 單位私人去水喉管須否維修或更換。

主席聯同房協保養組林先生及承辦商於 12 月 21 日往平台 G 單位位置視察，發現尚未清拆棚架，有棚架搭建其他喉管，確認有關情況後，要求承辦商盡快向房協就上述 G 單位位置的私人橫管報價。

就業委會要求下，管理處回應已於本月 22 日透過派發通告，逐戶通知各康輝閣 G 單位業主有關有否需要維修或更換及相關承辦商所收取之費用。若更換個別喉管，地台外牆去水喉單價收費為\$900，面盆外牆去水喉單價收費為\$700。而浴缸外牆去水喉單價收費為\$700。業戶欲一併更換所有去水喉管，即面盆外牆去水喉兩條，地台外牆去水喉兩條及浴缸外牆去水喉一條，全數共 5 條，此所有私人橫管更換費用為\$3,000。

(後記:管理處已於 2011 年 12 月 28 日中午收取 G 單位回條，共有 8 戶願意自費予工程承辦商自行維修，主席要求於 2012 年 1 月 9 日前完成所有 G 單位維修工作並拆棚。)

- 4.3) 主席表示根據公契，康宏閣及康輝閣水泵房地台防水維修工程費用不在大廈支出範圍之內，不同意用大廈經費支付有關費用。管理處趙經理回應康宏閣及康輝閣水泵房應屬大廈負責維修範圍之內，故須支付有關維修費用，趙先生表示會提供資料作回覆。主席表示至今仍未收到有關資料。
- 4.4) 主席催促地下大門維修事宜，要求保養組林先生提出多個維修或更換方案供業委會參考，以便於稍後時間發出問卷諮詢各業戶。林先生承諾會儘快草擬上述方案供業委會參考。

5 大廈會計賬目事宜

主席表示 11 月 24 日去信房協要求解釋會計賬目，同時要求會計部到場作答，延至今個會議，業委會遷就貴會會計部日間開會，主主席特別請假就今次會議，貴會非常漠視本會，會計部沒有出席。

- 5.1) 主席表示經理人酬金問題，牆磚經理人酬金為 7%，不是 8%，為何這麼重要都計算錯誤。
- 5.2) 主席表示翻油走廊工程\$70,000，翻油升降機門\$166,400，為何只特別計算走廊工程經理人酬金\$5,600，而翻油升降機門又沒有入重大維修工程項目內，要求房協解釋。管理處趙經理表示會向會計部了解後儘快向業委會匯報。
- 5.3) 主席表示 9 月份清潔費為\$105,099.75，包括回大堂滲水清潔費\$36,000，已在 2011 年 1 月份支付\$18,000，當月清潔費\$44,828.40。
- 5.4) 主席表示 9 月份清潔費為\$103,019.30，業委會計算為\$704,450.91，加上去年 9 月至 10 月 5 日前已作應付而未付賬目，故無需預留\$53,514 為本月電費。
- 5.5) 主席表示文具賬目應實報實支，不應在年尾追收每月差價，為每月\$620。
- 5.6) 主席要求 2011 年會計賬目應付而未付詳細予業委，以上各項事項，因會計部不在場，未能即時解釋。

6 其他事項

- 6.1) 主席表示大廈地下大堂水浸，源頭尚未查明。管理處趙經理表示於較早已查詢有關政府部門，房協保養組亦有跟進，惟兩方未查找到原因。
- 6.2) 主席表示本年度的農曆新年年花，因 10 月份、11 月份沒有月租花，將月租花的金錢及聖誕花及農曆新年花等金額為\$6,060，會再以該筆款項購買年花之用。

會議於下午 6 時 30 分結束。

會議記錄: 陳雅倫先生

刊登日期: 2012 年 2 月 9 日



趙沛文先生
健康村管理處代表簽署
日期: 9-2-2012

張燕芬小姐
大會主持簽署
日期: 10 FEB 2012