

健康村一期康宏閣/康輝閣
業主大會會議記錄

(檔案編號:HV1/01/11)

日期：2011年8月29日

時間：晚上7時至10時05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

2C 4G 5H 6A 7F 9E 10H 12B 14B 14F 18A 18C
19B 20E 21F 21H 22F 25B

康宏閣

2A 2E 3A 3E 4C 4G 6A 6C 8D 9F 10G 11A 11G
12B 13C 13D 13F 14C 15H 17G 18B 19D 20A 20E 20F 21F
22F 22H 23E 24B 24G 25G

管理處代表

簡惠詩小姐 (助理總經理-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)
林偉先生 (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：

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12B 康輝閣18C 康輝閣21F 康輝閣5H

會議內容

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。

1. 陳先生介紹管理處代表助理物業總經理簡惠詩小姐、物業經理趙沛文先生、業主委員會主席張燕芬小姐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。
2. 陳先生簡介是晚業主大會會議程序：
 1. 推選是晚大會主持
 2. 通過大會議程
 3. 業主委員會工作簡報
 4. 管業經理報告
 5. 管理處簡介有關之投票程序及方法
 6. 議決事項
 - 6.1 議決下調經理人酬金百分之一點
 - 6.2 議決翻油、維修和更換封口線及損壞的消防門
 - 6.3 議決更換地下大堂升降機位置鋁片假天花
 - 6.4 議決保安服務承辦商
 - 6.5 議決清潔服務承辦商
 - 6.6 議決園藝保養承辦商
 7. 業主委員會選舉
 - 7.1 業主委員會候選人簡介及提名
 - 7.2 議決業主委員會委員人數
 - 7.3 選出業主委員會委員
 - 7.4 選出業主委員會主席、秘書及司庫各一名
4. 議程(1) 推選是晚大會主持

陳先生首先請在座業戶選出是晚大會主持，經出席業戶推選後，決定由業主委員會主席張燕芬小姐出任是晚大會主持。

5. 議程(2) 通過大會議程

陳先生隨即宣布大會正式開始，業主委員會主席張燕芬小姐正式通過是晚業主大會議程。

6. 議程(3) 業主委員會工作簡報

主席表示於過去一年，房協在大廈管理工作上，有數處地方值得贊賞。

首先，管理處至兩年前開始安排每晚凌晨12時後，康宏閣、康輝閣停用兩部升降機。而由今年7月6日開始，每晚凌晨1時至6時，關上康輝閣大堂冷氣，節省電費。

另外，管理處於本年7月向環保署申請環保能源基金，預計可獲資助\$50,000至\$60,000，安裝環保出路燈工程費用約\$100,000至\$120,000，而是頂工程可為大廈每年節省約\$20,000電費。

主席表示自從更換了新的花王後，平台的花卉生長得更為茂盛，故藉著業主大會的機會，表揚工作態度認真的花王。

主席表示房協亦有多處管理不善的地方，關於升降機維修方面，康宏閣、康輝閣共6部升降機的「定期檢驗升降機測驗證明書」(俗稱行車紙)共兩年的費用，總共\$3,180已包括於升降機保養合約當中。但升降機保養承辦商於2009年及2010年仍然收取該筆費用，而房協方面卻未有察覺，直至業主委員會發覺後，經多月催促後，房協才向升降機保養承辦商追回該筆費用。

主席指出房協計算經理人酬金方法混亂，去年大會通過將經理人酬金調低至8%。但房協於本年收取大型維修項目的經理人酬金方法則以7%計算，賬目混亂。(例如在2009年/2010年財政年度的收支賬項中，重大維修及保養費為\$331,517.53，房協抽取的經理人酬金為\$21,688.06，用7%作計算方法，而非用8%計算。)，計算方法跟往年不一樣。主席要求房協會計部門於今年的核數財務報告上，清楚列明經理人酬金抽取的百分比及計算方法。

主席反映現時康宏閣及康輝閣P4平台去水口附近地面出現積水的情況，更有業戶為此而跌倒受傷。查於2009年6月經業委會同意後，房協已安排進行維修工程，業委會一直不

滿，但平台去水口附近地面積水的情況未有改善，要求房協認真跟進，跟進費用由房協支付。

主席指出位於P4平台的房協標誌招牌，因日久受風雨侵蝕的關係，出現銹蝕的情況，危害大廈住戶出入的安全，要求房協儘快跟進清拆。物業經理趙沛文先生表示已安排承辦商進行清拆工程。（後記：清拆工程已於2011年9月2日完成。）

主席表示於去年進行的更換樓層走廊牆磚工程，仍有多處地方需要執修，但房協無人跟進。而業委會曾要求房協的保養主任林偉先生跟進因更換樓層走廊牆磚工程而損壞的玻璃磚，但遲遲未有跟進，房協一拖再拖，今年年尾執漏期已到，房協沒有業委批准已支付尾數。

主席亦指出康宏閣及康輝閣冷氣機滴水情況嚴重，但在管理處巡查表內，只有記錄7個單位有冷氣機滴的水情況，懷疑房協未有認真跟進。

另外，主席表示有居民向她反映，隔鄰業戶安裝分體式冷氣機，並將散熱器安裝花槽，有部份則安裝於大廈外牆部份，散熱器發出的熱氣令他們苦不堪言。主席詢問房協此屬違規加建，但管理處未有認真跟進。

主席表示康宏閣及康輝閣地下大堂於去年出現滲水情況，雖然滲水情況暫時停止，但包括水務署等政府部門仍有向業主委員會發信要求跟進。主席指出去年11月22日出現滲水情況時，滲水的源頭源自隔鄰的商舖及停車場，康宏閣及康輝閣並非滲水的源頭。在此期間，房協並無跟進，致使於去年11月28日康宏閣及康輝閣地下大堂出現滲水情況。而房協信件回覆大堂出現滲水情況並不包括於大廈保險的範圍內，所有因滲水情況的清潔費用及維修費均由大廈的財政日常營運基金獨自承擔，此種情況實屬不公平。源頭為房協地方，應由房協承擔。在水務署信中提及所有位於屋宇地界內的私人共用內部供水系統須由代理人(負責管理處所或其任何部份的人)承擔與保養有關系統。而房協到目前為止仍未有根治地下大堂滲水情況，雖然現況正常，但萬一地下大堂又發生滲水則後果嚴重，到時所有的維修費用又要各業主承擔。

主席表示保安工作不認真，大廈內有多名住戶飼養狗隻，但保安巡查記錄只錄得1個單位有飼養狗隻記錄。而保安更擅離職守，於當值期間外出到圖書館，而夜間保安在保安崗位

當值時，常常看報紙及睡覺。

主席播放錄音，表示在大堂遭飼養狗隻的住戶責罵，大廈公契列明不可飼養狗隻，鄭議員提點本人最好「隻眼開、隻眼閉」，某天晚上在大堂遇上飼養狗隻的住戶，責罵本人，將當天錄音於大會播放，還說本人「小心」，因房協沒有跟進，令自己變成代罪羔羊。

主席表示現時康輝多間G單位的冷氣機位置出現滲水問題，每戶維修的費用最少約一萬，數戶所用的維修費已需數十萬，支出驚人。主席建議冷氣位改造明喉，由於現時每戶維修費太驚人，此舉一勞永逸同時又方便日後維修，並要求管理處於上述位置進行工程時，住戶需自行拆除冷氣機，避免因拆除冷氣機產生賠償問題。

主席指出有住戶指責業委會於節日裝飾費用過多，主席表示2006年支出\$7,397，以往是由房協聘請設計公司負責，只佈置聖誕節和農曆新年。到今年由主席幫手佈置，節日裝飾費用只支出\$1,775，已包括多個節日佈置。

主席表示擺放在P2、P3停車場之假花由主席本人幫手裝置，並不需要另外購買，而在節日裝飾方面，很多裝飾品由主席本人製作及捐獻，已經十分節約，但仍遭責難，令她十分沮喪。

7. 議程(4) 管業經理報告

物業經理趙沛文先生向在坐業戶作出報告，趙先生首先代表管理處多謝現任業委會各位委員過去的日子對屋苑管理付出的努力。並介紹管理處為各業戶執行一般日常的管理事項，包括大廈清潔、保安、園藝外，亦進行維修保養和大型維修如更換走廊牆磚，管理處在今年分別進行清潔、保安、園藝及保養設備等招標。此外，管理處亦會與業委會共同制定2011/2012年之財政預算案，而2010/2011年之財政預算案，房協下調經理人酬金至5%，而總辦事處開支則3%。而在屋苑財務狀況方面，管理處一直採用審慎理財原則，截止2011年7月31日，總苑廈的大型維修及換泵基金有187多萬元，大廈累積盈餘134多萬，而早前翻油樓層走廊天花費用7萬元會在修理及大廈粉飾基金支出。趙先生表示今天進行康輝閣/康宏閣業主委員會委員選舉，選出有代表性的委員，作為各位業主與管理處溝通的橋樑，為屋邨管理提供寶貴意見。但暫時還未收到候選人的表格，故再次呼籲各業戶積極考

慮參與業主委員會委員選舉。最後，趙先生表示在未來的日子，管理處會與新一屆業委會緊密聯絡，為各業戶提供更多元化服務，發揮以客為本的精神。趙先生再次多謝業委會及各業戶之支持及協助，使各項工作才可順利進行。

8. 議程(5)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。

9. 議程(6). 議決事項

10. 6.1 議決下調經理人酬金百分之一點

業主委員會主席張小姐表示於去年的業主大會上，房協答允將經理人酬金下降3%，房協於去年調低2%，故今年應將經理人酬金下調1%。

投票結果

選擇	不可分割業權份數	佔總投票 (%)
A 同意	2388	89.91
B 不同意	268	10.09

經投票、點票及監票程序核實後，陳先生正式宣布結果為贊成下調經理人酬金百分之一點。助理物業總經理簡惠詩小姐表示已經接收到各業戶的意見，並會將訊息向總部反映，稍後會回覆業主委員會。（後記：房協已於2011年9月23日回覆業主委員會同意將經理人酬金下調1%。）

11. 6.2 議決翻油、維修和更換封口線及損壞的消防門

陳先生向在坐業戶簡介是項工程修葺範圍，包括更換7度防煙門及重新翻油和維修93度後樓梯防煙門，而該項工程的最低價回標為其祥裝飾工程公司，價錢為\$95,400.00。

有業戶詢問為何只有7度在康宏閣的防煙門需更換，而康輝閣則沒有防煙門需更換？

管理處趙先生回答早前已檢查康宏閣及康輝閣的防煙門，最後只發現在康宏閣有7度防煙門的情況最差，不宜翻油而需要更換。而在業主委員會主席張小姐補充，盡量以審慎理財原則，為免使維修工程費用過大，故經房協檢查後，93度防煙門進行翻油及維修即可，7度防煙門受損情況較嚴重，故需要更換，經房協驗證後，免日後承辦商爭拗。

各承辦商之投標價資料：

獲邀承辦商	承辦商報價 (HK\$)	價格順序 (次序以最低價為先)	備註
其祥裝飾工程公司	95,400.00	1	最低回標價
譚頌公司	98,400.00	2	-
毅成工程公司	127,350.00	3	-
利通(香港)工程有限公司	143,700.00	4	-
中華製漆(一九三二)有限公司	166,666.00	5	-
大江記工程(國際)有限公司	192,300.00	6	-
泰榮工程有限公司	237,400.00	7	-

投票結果

選擇	不可分割業權份數	佔總投票 (%)
A 同意	2537	93.34
B 不同意	181	6.66

經投票、點票及監票程序核實後，陳先生正式宣布結果為贊成翻油、維修和更換封口線及損壞的消防門。主席表示希望房協儘快提交進行工程的時間表，以免工程受到阻延。

12. 6.3 議決更換地下大堂升降機位置鋁片假天花

陳先生向在坐業戶補充是項工程一併更換假天花天花燈及地下大堂冷氣風咀，而是項工程最低回標總價合共為\$60,020.00。

有業戶詢問康宏閣及康輝閣大堂鋁片假天花沒有損壞，為何無故更換，白白增加維修支出費用？

主席回應表示康輝閣大堂確有鋁片假天花出現發霉及銹蝕，而且已出現幾年時間，而康宏閣的大堂鋁片假天花銹蝕情況不及康輝閣嚴重，需及時作出維修，假若不相信，請到康輝閣地下大堂視察，現在的鋁片假天花存貨已很困難購買，專門訂購的價錢亦不便宜。

有業戶表示更換大堂鋁片假天花，為何需一併更換假天花天花燈及地下大堂冷氣風咀。物業經理趙沛文先生解釋，由於在更換假天花後，新更換的假天花會比原來的厚，天花燈及地下大堂冷氣風咀不能裝上，而且有部份天花燈及冷氣風咀有銹蝕現象，故需一併更換。

各承辦商之投標價資料

價格順序 (次序以最低價為先)	更換假天花工程	更換地下大堂 冷氣風咀工程	更換地下 升降機大堂 天花燈工程	總數(HK\$)
1	30,600.00 銳力建築材料 有限公司	9,660.00 怡和機器 有限公司	19,760.00 韋華工程 有限公司	60,020.00
2	48,000.00 奔騰天花板	18,400.00 安樂工程 有限公司	21,160.00 東洋工程 有限公司	87,560.00
3	49,000.00 泰榮工程有限公司	32,000.00 大昌貿易行 工程有限公司	23,000.00 合豐工程 (亞洲) 有限公司	104,000.00
4	50,000.00 潘永記鐵器工程	約克國際(北亞) 有限公司 沒有回標	23,960.00 歐洲電器 有限公司	---
5	68,200.00 利通(香港) 工程有限公司	盈電工程 有限公司 沒有回標	盈電工程 有限公司 沒有回標	---

6	81,000.00 其祥裝飾工程公司	---	---	---
7	81,000.00 創景建築有限公司	---	---	---
8	101,000.00 采利工程有限公司	---	---	---

投票結果

選擇	不可分割業權份數	佔總投票 (%)
A 同意	2539	89.62
B 不同意	294	10.38

經投票、點票及監票程序核實後，陳先生正式宣布結果為贊成更換地下大堂升降機位置鋁片假天花並一併更換假天花天花燈及地下大堂冷氣風咀。

13. 6.4 議決保安服務承辦商

主席表示現時需兩年更換保安合約，而且需常常更換大廈的保安員，令質素沒有保證。故曾要求房協為大廈的保安服務報價，但房協回覆的價錢為7個大廈管理員每月費用\$106,578.50，過於昂貴。

有業戶亦表示為何房協回覆的價錢需7個大廈管理員，是否過多？

助理物業總經理簡惠詩小姐表示已回信提醒業主委員會，由於房協並不是一間專業的保安護衛公司，未有額外的大廈管理員替補人手，故需多額外3個大廈管理員作頂假之用。如要房協提供保安服務，需要重新購買所須的器材及編制人手，故會令保安費用增加，希望各位業戶留意。

各承辦商之投標價資料

承辦商名稱	2年總標價(HK\$)	每月費用(HK\$)
A 德保護衛有限公司	\$1,349,040.00	\$56,210.00
B 友邦護衛有限公司	\$1,434,240.00	\$59,760.00
C 信和護衛有限公司	\$1,443,456.00	\$60,144.00
D 國民警衛有限公司	\$1,522,819.20	\$63,450.80
E 香港房屋協會	\$2,557,884.00	\$106,578.50

F	香港警衛有限公司	未提供報價	未提供報價
G	正誠物業管理有限公司	未提供報價	未提供報價
H	大眾安全警衛有限公司	不提供報價	不提供報價
I	宇宙警衛有限公司	未提供報價	未提供報價

投票結果

	承辦商名稱	不可分割業權份數	佔總投票 (%)
A	德保護衛有限公司	2,414	85.21
B	友邦護衛有限公司	234	8.26
C	信和護衛有限公司	117	4.13
D	國民警衛有限公司	0	0
E	香港房屋協會	68	2.4

經投票、點票及監票程序核實後，陳先生正式宣布結果，德保護衛有限公司為康宏閣及康輝閣保安服務承辦商。

14. 6.5 議決清潔服務承辦商

主席表示曾於清潔工的當值時間找不到該名當值的清潔工，該名清潔工擅離職守，詢問房協如何監管？

物業經理趙沛文先生解釋管理處的職員包括大廈管理員一向監管清潔工人的工作，管理處會再加強對清潔工作的監管和與清潔承辦商制訂工作時間表。

各承辦商之投標價資料

	承辦商名稱	2年總標價(HK\$)	每月費用(HK\$)
A	真會記有限公司	\$986,966.40	\$41,123.60
B	增力服務有限公司	\$1,011,465.60	\$42,144.40
C	嘉捷香港有限公司	\$1,019,337.60	\$42,472.40
D	香港工商清潔服務有限公司	\$1,057,574.40	\$44,065.60
E	新紀元服務(集團)有限公司	\$1,191,792.00	\$49,658.00
F	勞氏清潔服務有限公司	\$1,378,992.00	\$57,458.00
G	時運服務有限公司	\$1,837,161.60	\$76,548.40
H	合一清潔服務有限公司	不提供報價	不提供報價
I	恒威清潔服務有限公司	不提供報價	不提供報價
J	宇宙清潔服務有限公司	不提供報價	不提供報價

投票結果

	承辦商名稱	不可分割業權份數	佔總投票 (%)
A	真會記有限公司	2,297	84.57
B	增力服務有限公司	0	0
C	嘉捷香港有限公司	0	0
D	香港工商清潔服務有限公司	351	12.92
E	新紀元服務(集團)有限公司	68	2.5
F	勞氏清潔服務有限公司	0	0
G	時運服務有限公司	0	0

經投票、點票及監票程序核實後，陳先生正式宣布結果，真會記有限公司為康宏閣及康輝閣清潔服務承辦商。

15. 6.6 議決園藝服務承辦商

主席表示現時的園藝服務承辦商利豐園藝有提供月租花的增值服務，會定期提供月租花擺放在康宏閣及康輝閣的地下大堂。而業委會亦會因應節日如農曆新年，儲存起月租花的供應，而換購應節的花卉。

各承辦商之投標價資料

	承辦商名稱	2年總標價(HK\$)	每月費用(HK\$)
A	利豐園藝	\$85,759.92	\$3,573.33
B	東方綠化有限公司	\$102,000.00	\$4,250.00
C	經緯園藝有限公司	\$108,000.00	\$4,500.00
D	碧瑤園藝工程有限公司	\$126,960.00	\$5,290.00
E	城市綠化有限公司	\$446,400.00	\$18,600.00
F	香島園藝有限公司	不提供報價	不提供報價
G	永豪園綠化工程有限公司	不提供報價	不提供報價

投票結果

	承辦商名稱	不可分割業權份數	佔總投票 (%)
A	利豐園藝	2,648	97.5
B	東方綠化有限公司	68	2.5
C	經緯園藝有限公司	0	0
D	碧瑤園藝工程有限公司	0	0
E	城市綠化有限公司	0	0

經投票、點票及監票程序核實後，陳先生正式宣布結果，利豐園藝為康宏閣及康輝閣園藝服務承辦商。

16. 議程(7) 業主委員會選舉

17. 7.1 業主委員會候選人簡介及提名

趙經理呼籲各業戶踴躍參與業主委員會，透過業戶之間的溝通合作，發揮業主委員會作為業戶與管理處間橋樑的角色。主席本人多次表示業主委員會的工作實在辛苦，故不想留任。趙經理表示假若沒有新的委員加入，現任的委員需繼續留任直至到新的候選人參選為止，故建議現任業委會委員留任。

由於除出席業主動議張玲珠小姐出任委員外，未有其他動議。惟在大會上業戶多次熱烈推舉主席及委員留任，主席本人及委員考慮到業主委員會仍業主與管理處之間主要的溝通橋樑，同時當晚天氣酷熱及夜深，最後出席的現任業委會委員，包括：張燕芬小姐、王玉華女士、聶素琴女士、顏達華先生及李根先生表示暫時繼續暫時留任至有新候選人參選為止，而新委員則有張玲珠小姐。張燕芬小姐繼續擔任業主委員會主席一職、張玲珠小姐出任秘書，司庫一職繼續由司徒亮先生擔任。(後記：司徒亮先生及余淑華小姐其後表示因私務繁忙不能擔任委員，因此司徒亮先生亦同時辭去業主委員會司庫一職。)

由於已選出本屆業委會委員，故張小姐宣布是晚大會議程已順利完成，並宣布是晚大會正式結束。



大會於晚上10時05分結束。

會議記錄：陳冠雄先生

刊登日期：2011年10月21日



趙沛文先生
健康村管理處代表簽署

日期：2011年10月21日



張燕芬小姐
大會主持簽署

日期：2011年10月21日