

香港房屋協會

健康村康宏閣、康輝閣業主委員會會議記錄

日期: 2012年11月7日(星期三)

時間: 晚上7時至10時15分

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

王玉華女士 (委員)

聶素琴女士 (委員)

顏達華先生 (委員)

缺席人士

張燕芬女士 (主席)

張玲珠女士 (委員)

李根先生 (委員)

列席人士

羅建新小姐 東區民政事務處社區幹事

林先生 康輝閣業戶

健康村管理處

何瑞鳴小姐 (經理-物業管理) 陳雅倫先生 (高級物業主任)

陳偉峰先生 (助理經理-屋宇設備) 蔡儉生先生 (高級主任-建築)

清潔承辦商-真會記有限公司(真會記)

楊德偉先生 (分區經理) 鍾家俊先生 (科文)

保安服務承辦商-德保護衛有限公司(德保)

梁海生先生 (助理經理)

會議內容

於會議進行前，管理處何經理表示為方便書寫會議記錄，會議將進行錄音。與會各委員及列席人士均無異議。另何經理表示由於張主席沒有出席是次會議，故需在會議上選出一名臨時主席主持是次會議。經商討後，由委員王玉華女士作為是次會議主席主持會議。

再者，商議如有其他未能出席是次會議的委員於會後向管理處索取是次會議錄音記錄，與會委員均表示因錄音只為供職員書寫會議記錄，不贊同錄音記錄外借，以免引起誤會。

會議於晚上 7 時 20 分開始。

1. 保安服務

- 1.1 德保梁先生表示現時每月均與管理處舉行兩次例會，以商討保安服務及跟進業戶對保安服務的意見。
- 1.2 梁先生續表示會派職員每星期日更、夜更各一次到屋苑巡查，監察保安員工作及作出督導。
- 1.3 由於冬防將至，梁先生表示德保會安排額外職員到大廈作特巡，預計上述安排在本年聖誕節前(即由 2012 年 12 月 22 日)開展，於農曆新年後(即 2013 年 2 月 15 日)完結。每星期日更及夜更各一次。與會委員對德保是項安排表示歡迎。
- 1.4 在人手方面，梁先生回應現時日、夜更保安員人手穩定。
- 1.5 有委員向德保梁先生表示某些替更保安員欠缺主動和笑容，希望替更保安員工作期間多帶點笑容及與住戶主動打招呼。梁先生回應會再培訓前線員工，加強客戶服務及主動性。
- 1.6 與會委員均表示滿意現時保安服務，亦大致滿意保安員處理

日常訪客登記及跟進送貨安排。何經理鼓勵德保，繼續努力，提昇服務質素。

2. 清潔服務

2.1 真會記楊先生表示現時人手穩定。

2.2 農曆年將至，楊先生表示會如往常一樣於農曆新年來臨前，安排清潔工人進入住戶單位內清掃天井冷氣機頂及渠口垃圾。楊先生表示汲取了去年經驗，會提早安排清掃天井工作，預計 2013 年年初便開始進行，以便有更充裕的時間。而每 3 個月一次用機清洗各樓層地面工作，將根據既定安排在 2013 年 1 月期間進行。何經理要求真會記儘快呈交有關工作時間表以便管理處跟進。

2.3 有委員表示發現康輝閣某一低層樓層走廊地磚暗啞。楊先生表示會稍後到實地了解，以研究跟進。

2.4 列席業戶林先生表示曾發現其樓層牆身污漬持續幾天仍未清潔，同時亦表示近日發現蚊子多了，希望清潔公司跟進。楊先生及鍾先生承諾會多加留意樓層清潔情況，並會加強光井及渠位的滅蚊工作。

2.5 有委員表示現時每月派發予各戶的家用垃圾膠袋質料較薄，包紮垃圾時容易穿破，希望清潔公司考慮提供質料較厚身的垃圾膠袋。楊先生表示因採用可被分解的環保垃圾膠袋，若住戶儲存久了才使用，膠袋會變得容易被撕破。何經理要求真會記楊先生聽取業委會意見後，儘快改善垃圾膠袋質料問題。楊先生表示會作跟進。

3. 商討更換樓層出路燈箱為發光二極管節能燈及申請「建築物能源效益資助計劃」-能源效益項目.

- 3.1 何經理表示機電工程署早前推出建築物能源效益資助計劃，管理處遂建議申請資助更換樓層出路燈箱為發光二極管節能燈，預算費用為 12 萬元。業委會已於 2011 年 7 月通過上述工程項目及向政府有關部門提出申請。並同意由管理處代表屋苑提出申請。有關申請於 2012 年 1 月獲得機電工程署-環境及自然保育基金秘書處批核。資助金額最高上限為\$60,000 或工程費用的一半。何經理補充由於申請發還款項時，需提供會議記錄文件，故機電署提醒需在會議記錄上補錄上述事項。
- 3.2 保養組陳先生表示上述工程需在正式批核後一年內進行招標及批出合約，即於 2013 年 1 月底前必需招標及批出合約，否則機電工程署會視作屋苑放棄申請。
- 3.3 何經理表示已在房協核准承建商名單內依輪次方式揀選了 7 間承建商。經諮詢張主席後，張主席建議在招標名單內加入屋苑現時消防保養商，共 8 間承建商。招標名單在會上傳閱予各委員。各委員對招標名單並無異議。
- 3.4 何經理續表示工程標書內之工程範圍、物料要求及報價項目等資料已於 2012 年 11 月 5 日以信件派遞予張主席參考。因是項工程批核限期距今只尚餘約 2 個月時間，為免錯失是次獲取資助的機會，故希望儘快展開招標的工作。
- 3.5 列席業戶林先生詢問進行工程後，可節省多少電費。保養組陳先生表示每年可節省電費約 2 萬餘元，回本期約 4 年多。經商討後，與會委員並無反對管理處上述工程招標名單建議，並贊同管理處儘快進行招標。

4. 商討更換污水主渠、咸水主喉、氣喉及新加裝冷氣機去水主喉招標名單及標書內容

- 4.1 管理處在 5 月初將標書內容概要及招標名單交張主席參閱，並與張主席多番商討標書內容及招標名單。
- 4.2 在招標名單方面，管理處初時在房協核准承建商名單內揀選了8間承建商，經諮詢張主席後，張主席認為8間公司並不足夠，因部份承建商有可能不回標，並建議揀選24間承建商投標。管理處對此並無異議。逐於房協核准承建商名單內，以電腦抽籤揀選了24間承建商並於5月30日給予業委會考慮。

張主席其後回覆鑑於當中4間公司在過往招標時，標價較高或不回標，故建議刪除。並建議加入4間曾服務屋苑及工程水平合格的承建商。經房協內部詳細審閱後，鑑於建議當中3間承建商均未列名於屋宇署之註冊一般承建商(Registered General Building Contractor)內，故房協並不推薦業委會將該3間承建商加入招標名單內，因該些公司的規模及財務狀況並不適宜進行上述大型工程。再者該3間承建商亦沒有在房協轄下屋苑內進行如此大型工程的經驗。另一間公司因列名在屋宇署之註冊一般承建商名單內，故管理處對將該承建商加入招標名單內並無異議。為維持在招標名單內仍有24間承建商，張主席再建議加入一間已名列於屋宇署註冊一般承建商名單內的建築商於招標名單內。另張主席建議在房協核准承建商名單內再抽籤加多2個承建商。

張主席於9月中表示收到有業戶反映要求考慮將曾在屋苑進行大型工程的承建商包括2003年進行苑廈維修工程的承建商及在2010年更換走廊牆磚工程承建商加入在是次工程的招標名單內，合共26間承建商。

王委員(是次會議主席)表示張主席曾就此事諮詢其意見，王委員表示因上述工程的承建商在工程進行期間的表現及手工質素均不理想，故王委員不贊同在招標名單內加入該兩間承

建商。其他兩名委員亦表示不贊同將該兩間承建商加入名單內。

列席業戶林先生表示該兩間承建商並非一定會中標，故將之加入招標名單內亦無妨。王委員(是次會議主席)表示若該兩間承建商是最低標的話，業戶在業主大會上大多數只會揀選最低標價的承建商而忽略其他因素如質素等。與會委員均不同意將該兩間承建商加入招標名單內。但有關落實招標名單一事，與會委員表示因他們即將提出請辭，故請管理處與張主席再行商討，以落實招標名單。

- 4.3 保養組蔡先生隨後簡介工程標書內容。蔡先生表示在 5 月初，標書內容有 3 個選項。經諮詢張主席及多番商討其反映其他業戶意見。管理處接納業委會的意見，現標書上共有 7 個選項，並詳述各選項如下：

選項A：更換康宏閣及康輝閣所有單位廁所及廚房外牆污水主渠、咸水主喉、氣喉及新加裝廳與睡房冷氣機外牆去水主明喉(不包括過往已維修的個別位置)

選項B：更換康宏閣及康輝閣所有單位廁所及廚房外牆污水主渠、咸水主喉、氣喉及新加裝廳冷氣機外牆去水主明喉(不包括過往已維修的個別位置)

選項C：更換康宏閣及康輝閣需維修的位置整柱廁所及廚房污水主渠、咸水主喉、氣喉及新加裝廳冷氣機外牆去水主明喉(不包括過往已維修的個別位置)

選項D：更換康宏閣及康輝閣需維修個別單位廁所及廚房外牆污水主渠及個別需維修單位廳冷氣機去水主喉

選項E：於康宏閣及康輝閣所有單位睡房新加裝冷氣機外牆去水主明喉

選項F：維修康宏閣及康輝閣個別單位外牆牆身滲水及紙皮石鬆脫

選項G：選項A + 選項F

單位自費選項：更換單位所屬的外牆廁所及廚房污水及咸水支喉

4.4 何經理補充是次標書內將要求承建商提供更換個別單位污水及咸水支喉報價(即以上‘單位自費選項’),以供個別單位業戶考慮。然而,這純是承建商與業戶的自行商業交易,業戶可自行決定是否參予。與會委員均表示明白。

4.5 管理處於10月初收到張主席反映,有業戶提出利用工程所搭建的棚架安排中華煤氣公司全面檢查及/或維修屋苑煤氣立管。何經理表示有關的問題相當複雜如保險責任問題。經初步諮詢保險顧問公司後,管理處較早前已去信中華煤氣公司,要求煤氣公司於其勞工保險單內就上述檢查及維修事宜,加入房協及康宏閣、康輝閣業主為聯名投保人及其他相關條款,以保障房協及小業主的利益。

有關信函的副本已抄送各委員,管理處11月5日收到煤氣公司的回覆,然而煤氣公司並沒有回覆管理處提出的要求。管理處在會上將煤氣公司的信件傳閱予各委員,並會繼續跟進。

與會委員表示理解利用棚架讓煤氣公司進行檢查的事宜涉及問題複雜。若依據過往的記錄,煤氣喉因生鏽而需維修的數目若不多,便不建議花時間研究此議題及花金錢在這個安排上。然而,此工程一向由張主席與管理處商討,與會委員表示所得的資料不多,故無法理解當中的細節。希望管理處與張主席繼續商討,儘快取得共識,發出標書。以便業主大會

上讓各業主投票議決。

何經理表示為改善日後與各委員的溝通，日後除將資料給予張主席外，亦會同步給予各委員參考。

5. 更換地下大堂大門工程

5.1 何經理表示管理處在本年5月初發出更換地下大堂大門標書。並由保養組蔡先生簡介標書內14個選項予各委員。

5.2 蔡先生表示是項工程視乎所揀選的款式，施工大約需時約3-4天。工程首兩天即拆除現有舊門及裝上新門期間，因安全起見，住戶在日間不能使用正門出入，而暫時需使用地下大堂後門經車場進出大廈。約在下午6時後，住戶可使用正門進出大廈，但首天因仍未裝上新大門，故需由保安在大門位置站崗，辨識業戶及陌生人進出，加強保安。

5.3 管理處在會上匯報招標結果。何經理表示是項工程於2012年5月25日回標，因標書報價有效期為6個月，故有關報價的有效期將於2012年11月24日屆滿。由於需待更換污水主渠/咸水主喉、氣喉招標完成後，才召開業主大會，故管理處會去信各承建商查詢可否同意將報價有效期延長6個月。如承建商不同意，便需再進行招標。

5.4 列席業戶林先生詢問管理處上述工程是否必須在業主大會上議決。何經理回覆工程費用約20多萬元。根據有關法例，工程/服務合約費用超出預算案20%，才必須在業主大會上通過。雖然工程費用沒有超出預算案的20%，然而因標書內有些選項更改了現有大門款式設計，屬改善項目，不是必需維修項目，故建議在業主大會上由業主議決投票選出大門款式會較適合。

6. 商討 2012 至 2013 年度管理費預算案

6.1 何經理簡報2011-2012財政年度終結時未經核數的支出總額。

2011-2012年度有赤字為\$12,054.39，如包括重大維修及保養基金支出的\$221,101.4，總赤字為\$233,155.79。

管理處早前已接納張主席意見，將外牆滲水維修費用由在日常雜項修理賬目中支付更改為石屎維修項目支付，並更新該項目名稱為石屎維修/外牆滲漏維修。更換大堂假天花工程、更換大堂冷氣風咀工程及更換大堂天花燈工程支出費用，則撥歸大廈重大維修及保養基金賬目中，以配合財政預算案。此外，在重大維修及保養基金中分別列出工程費用及經理人酬金。

- 6.2 何經理在會上報告重大維修及保養基金分為3個項目及截止2012年9月30日重大維修及保養基金為\$1,659,196.55。分別為
- 修理及大廈粉飾基金\$288,767.05
 - 換泵基金(包括經理人酬金)\$532,709.5
 - 換泵基金\$837,720.00
- 6.3 何經理表示在本年度7月初(後記: 更正, 應為8月初)已擬備預算案草稿予業委會參閱。管理處一直有與張主席溝通, 參考張主席的意見及改動預算案。由預算案草稿四開始, 亦已分發予各委員參閱。我們早前再接納張主席建議將消防年檢費用列入在消防保養項目而取消包含在消防維修項目。預算案草稿七已在2012年11月6日晚派予各委員參閱。何經理表示此份為平衡預算案。清潔、保安、園藝、升降機費用依合約計算; 管理職員費用及經理人酬金維持不變。
- 6.4 由於現時大廈財政尚算穩健, 加上大廈剛於2012年1月已上調大廈管理費8%, 故經再三考慮下2012-2013年度管理費維持不變。但如需進行大型維修工程, 業主需分攤有關維修費用。此外, 在本年底若政府通過調升最低工資, 來年度管理費有上調壓力。
- 6.5 何經理會上詢問各委員對是次預算案(草稿七)之意見, 與會委員表示沒有特別意見。何經理表示會儘快張貼2012-2013年

管理費預算案，以諮詢各業主的意見。

7. 業主委員會委員提出請辭事宜

- 7.1 委員王玉華女士(是次會議主席)、委員聶素琴女士及委員顏達華先生於會上提出請辭。列席委員表示較早前業主委員會向各單位發出問卷調查，有單位業戶在問卷中意見一欄內寫上懷疑業主委員會收受利益或回佣。列席委員對此沒有理據的指責深感受辱及認為業主的意見是誹謗及不能接受。該名業戶在問卷中寫下的意見如下：

“業委員一次又一次，不斷地提出修理項目，實在令人懷疑有收受利益回佣！本業戶將採取積極態度收集資料”

- 7.2 該3名委員表示業主委員會委員以義務性質工作，除抽出自身保貴時間參與會務，亦盡心盡力為一眾居民謀福祉，不料受到業戶如此無理指控。管理處曾發出通告澄清業委會委員乃義務性質，不容許收受利益及回佣，但委員認為該通告太細少及不顯眼。該3名委員又表示曾透過管理處向該業戶反映其內心感受，要求該業戶就其言論口頭或書面道歉，但有關單位業戶沒有應委員要求而作出道歉。

該3名委員又表示曾草擬一封向有關業戶發出的信件，以保留採取法律追究權利。但管理處提醒他們除非業委會有為此事作出商討及通過議決才可以用業委會名義發出信件，如以個別委員身份發出，則管理處沒有意見。此外，管理處亦曾提醒委員如動用管理費採取法律行動，必須先得到各業主的同意。

此外，該3名委員表示過往業委會所發出的文件/問卷，他們事前並未知悉內容，而於會上提出之意見又沒有被採納或已通過的議決沒有落實執行，因此對擔任業主委員會委員一職意興闌珊，故決定提出請辭業主委員會委員職務。

- 7.3 何經理於會上再三挽留3名委員王女士、聶女士及顏先生，可

惜各委員決定辭職。東區民政事務署羅小姐建議該3名委員考慮參考法團處理方法，以書面呈辭並將信件交秘書存檔。該3名委員認為在當選時，亦無任何文件，故認為無此必要。委員王女士、聶女士及顏先生辭職生效日期為2012年11月8日。

- 7.4 列席業戶林先生詢問如何處理職位懸空事宜。東區民政事務處代表羅小姐表示現屆業主委員會任期至2013年8月，尚餘9個月時間，業委會可補選委員出任空缺。

8. 其他事項

- 8.1 王委員(是次會議主席)表示過早擺放設於地下大堂的保良局舊衣回收籠除有礙觀瞻外及更怕令路過業戶有機會絆倒，造成意外。王委員認為應待回收日方可擺放回收籠於大堂。管理處表示會儘量向主辦機構保良局反映，希望作出配合。
- 8.2 何經理報告煤氣公司於較早前曾於屋苑進行定期安全煤氣檢查。及後管理處收到煤氣公司報告發現康宏閣有3個位於平台或1樓的煤氣主喉出現嚴重銹蝕，建議更換。煤氣公司報價的維修費用合共為\$30,940。為安全起見，管理處建議儘快進行工程，列席業戶詢問有關工程可否由其他合資格氣體承建商進行。保養組陳先生回應可以。經商討後，與會委員建議邀請其他氣體承建商報價，再交與業委會考慮。
- 8.3 何經理報告現時一、二期行人天橋的伸縮縫接駁位呈老化需維修。較早前已將招標結果交業委會張主席。總工程最低標價為\$31,300.00，當中一個項目需依大廈公契由二期業主、一期業主及房協分攤，一期業主需負責\$3,390.12。
- 8.4 何經理會上報告有一個單位業戶將分體冷氣機安裝在花槽上，管理處已於較早前向有關單位發出3次警告信，但業戶仍沒有理會作出糾正行動，故已向違規單位發出律師信，要求於限期內移離有關違規冷氣機散熱器。此外，一個單位業戶將冷氣機散熱器安裝在廳外牆晾衣架位置，管理處已向有關

業戶發出警告信。與會委員同意管理處按照既定程序進行處理單位違規裝置事宜。

- 8.5 顏委員詢問管理處有關大廈管理員郭子源離職原因。何經理回應郭先生因個人健康理由向房協提出提早退休。何經理感謝各委員讚賞郭先生的表現。

會議於晚上 10 時 15 分完結。

會議記錄: 陳雅倫先生



健康村管理處
何瑞鳴

日期: 15 NOV 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read '王玉華'.

會議主席
王玉華

日期: 15 NOV 2012