

健康村一期康宏閣/康輝閣
2014年特別業主大會會議記錄

日期：2014年11月14日

時間：晚上7時30至9時40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 4E 5B 5H 11C 11G 14B 14F 17F 18C 18H 19B
20E 21F 21H 22C 22F 22G 25F

康宏閣

2A 3A 4H 5G 7A 7B 7E 9F 10G 11C 11F 11G
12G 12H 13A 13E 13F 16H 17G 18B 19A 20A 20B 20C
20D 20E 20F 21B 21F 22C 24H 25D 25G

總共52名業主(共3,114不可分割業權份數)

管理處代表

胡浩然先生 (經理)
陳雅倫先生 (高級物業主任)
鄭訢妍小姐 (見習主任)
何智雄先生 (經理-建築)
潘盛昌先生 (助理經理-屋宇設備)
張銘輝先生 (高級保養主任-建築)

列席人士：

范鎮華先生 東區民政事務處社區幹事
倪寶林先生 友邦護衛有限公司-客戶服務經理
李順合先生 友邦護衛有限公司-執行董事

監票業戶：

康宏閣7B 康宏閣21B

會議內容

大會司儀陳雅倫先生於晚上7時52分宣佈的出席業主人數已達50名，超過健康村一期康宏閣、康輝閣總業主人數百分之十，並符合法例規定，宣佈業主大會正式開始。

1. 陳先生簡介是日業主大會議程：

1. 推選大會主席
2. 通過大會議程
3. 匯報2013及2014年各大型工程進度及財務狀況
4. 議決事項
 - 4.1 地下大堂入口天花、牆身翻新及維修外牆工程承辦商與牆身磚物料選項
 - 4.2 保安服務合約
5. 其他事項
 - 5.1 商討於P4平台出入口加設傷健入口輪椅斜道

2. 推選大會主持

陳先生提議由業委會主席張燕芬小姐擔任大會主持，在場出席業戶並無異議，故大會主席由張燕芬小姐擔任。

3. 通過大會議程

出席業戶對是日大會議程並無異議。

4. 保安服務合約

主席表示由於近期管理處共發了十多封警告信(包括以郵形式發出)予保安公司，因而邀請保安公司出席是次大會。主席續表示最近測試了保安警鐘系統數次，管理處於9月12日發給保安公司的警告信中提及保安員把屋苑內所有太平門警鐘關掉，方便其日常工作，然而，經警告後保安員仍然於10月5日再次把警鐘關掉。

主席展示保安員人手名單，該名單張貼於保安崗位，列明日夜更負責當值的保安員，目的為防止保安公司調動非指定人手到本苑當值，即使日更或夜更的正更保安員放假，仍有4名指定的保安員替班，惟保安公司時常調動人手，不跟從該人手名單調派保安員到屋苑當值，安排工作了半個月及從未於本苑上班的員工當值，而把列於保安員人手名單上的員工派往其他屋苑當值，保安公司有時甚至即日通知派遣新聘的保安員到本苑當值，可是新聘的保安員事前未有足夠的時間熟習屋苑的運作。

主席續展示保安員工作指引，說明保安員不准於保安室內吸煙。鑑於保安室內設有水泵、消防控制顯示板、警鐘及閉路電視等設施，一旦保安員於保安室內引致火警，屆時便要花上數百萬元維修，因此所有人士一律嚴禁於保安室內吸煙。另外，保安員亦不准於保安崗位內飲食，由於閉路電視設置於保安崗位內，為免損壞有關設備，而個別保安員未有理會此項指引，依然於保安崗位內飲食。

主席接著展示保安員每月巡樓記錄—飼養寵物記錄表，記錄表列出沒有任何單位飼養狗隻，惟有業戶向主席反映有業戶飼養狗隻，主席表示大廈公共契約的條款定明業戶不得在住宅樓宇內飼養任何寵物如狗隻，希望飼養狗隻的業戶自律，不要在本苑飼養狗隻，再者，發律師信予飼養狗隻的業戶需花費數百元，此舉加重屋苑開支。

主席播放測試保安員對警鐘鳴響的短片，片段中P4平台一道走火梯的防煙門打開，警鐘響起。保安員到場後只看一看主席，任由警鐘長鳴，主席發現該保安員不懂關上該道防煙門，因此才會發生保安員關掉警鐘的事件，並表示這兩個月均有發生關掉警鐘事宜且保安公司並無改善，而只需要把片段中的防煙門關上，警鐘便會停止響起。而過往曾發生疑似行劫事件，因此十分重視有關防煙門打開及關掉警鐘事宜，主席詢問李先生有否為保安員安排培訓。李先生回應經理及巡邏主任非常重視此事，這兩天都有到屋苑教導保安員並作出培訓，巡邏經理及行動組經理也會經常到屋苑為保安員進行在職培訓，希望能著力改善此問題，令未來有更好表現。

主席表示本苑有眾多長者出入大堂，而過往曾發生手推車/板車撞傷長者的事件，該名長者需送院治理，花了一年半時間亦未能完全康復。為避免同類事情發生，業戶不可使用手推車/板車進出大堂及不准於大堂踏單車，因此要求保安員需帶同送貨人士使用指定之3號升降機沿P2或P3停車場大堂再轉乘載貨升降機，以及勸阻小孩於大堂踏單車。李先生表示相當重視主席的意見，承諾定必嚴格執行此工作指引。

此外，主席表示將於11月下旬進行更換康宏大堂冷氣機工程，更換完大堂冷氣機後，冷氣機溫度控制器會分別設置於康宏閣及康輝閣大堂，為節約能源，屆時需由保安員負責於晚上關閉部份冷氣機。此外，為符合環保原則，保安員需負責於每晚午夜12時30分至早上5時30分安排康宏閣及康輝閣1、2號升降機暫停使用。

主席表示縱使沿用現時的保安公司，其必須派遣列於保安員人手名單上的員工當值，否則每次罰款2千元。

保安公司執行董事李先生表示由去年10月1日起為本苑保安服務承辦商至今已達1年多，由於保安服務行業人手緊張，難以聘請員工，以致這一年來未能穩定保安人手，其公司也致力改善此問題，保安公司倪經理曾於上星期先後派遣新聘的2位保安員到屋苑熟習環境，惜其後新聘的保安員均於短時間內離職。李先生在會上承諾會儘快穩定保安人手，並同意主席提出若派遣尚未列於保安員人手名單上的員工當值則罰款2千元的建議，以及不時安排經理或巡邏主任突擊檢查保安員，提醒日夜更主管需嚴格執行紀律，以達致管理效果，希望各業戶能給予其保安公司最後一次機會。

主席表示有業戶反映屋苑聘請了每更2名保安員，卻只有一名保安員於保安崗位當值，而另一名保安員則時時上洗手間。保安公司李先生表示會著力監管員工，向業戶保證會做得更好，望各業戶能給予其保安公司一次機會。

主席補充倘若反對沿用現時保安服務承辦商，其24個月內將不得於房協轄下屋苑參與投標。主席表示有關派遣尚未列於保安員人手名單上的員工當值則罰款2千元協議信件，稍後會經管理處轉交簽署作實。有在場業戶建議保安公司把招聘保安員的條件張貼於告示板上，讓業戶介紹相關人士應徵。李先生表示此舉能加快聘請人手，及後會再與管理處商討。

(後記：保安公司已於12月3日簽定有關派遣尚未列於保安員人手名單上的員工當值則罰款2千元協議信件。)


保安公司代表於晚上8時15分離場。

5. 匯報2013及2014年各大型工程進度及財務狀況

大會主席表示鑑於有長者申請了「長者維修自住物業津貼計劃」，該津貼需有第三者在場證明屋苑曾舉行業主大會，因而邀請東區民政事務處社區幹事范先生列席是之大會。主席表示現時屋苑尚有工程仍未進行或完工，「長者維修自住物業津貼計劃」的津貼要待所有工程完工及付費後，政府才會發放所批核的津貼金額予申請人，預計申請人最快可於明年5月後申請發還津貼。

6. 康宏閣/康輝閣地下大堂冷氣機

主席表示康輝閣更換地下大堂冷氣工程已於8月完成，康宏閣地下大堂冷氣機由落成至今未曾更換，現安排於11月17日更換康宏閣地下大堂冷氣機，工程期間康宏閣地下大堂冷氣將暫停供應一星期，屆時需依靠康輝閣大堂冷氣機供應冷氣。主席展示房協回覆的信件，內容有關兩台新冷氣機已於8月份送抵本苑，**保養期會按完成兩座所有更換工程及驗收後才一併開始生效。**



HONG KONG HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

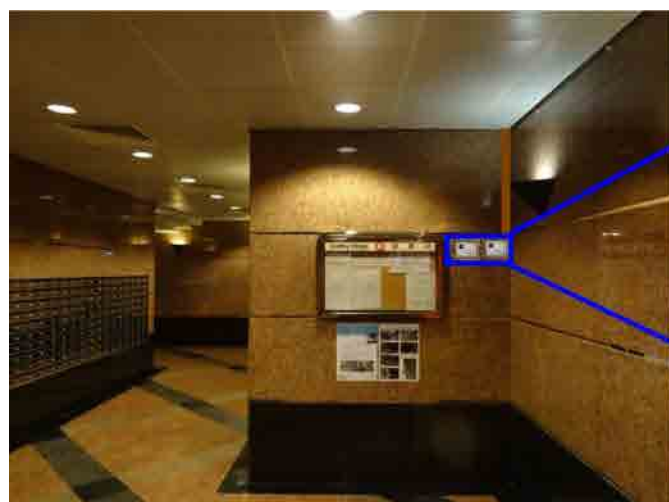
OUR REF. 本信編號: CY/EW/HVI/Letter/ml
YOUR REF. 來函編號:

7. 有關康輝閣及康宏閣更換大堂冷氣機一事，更換工程本安排在秋季才進行，事前亦須交由結構工程師為康宏閣新機吊架提交報告及建議方可進行，前期準備工作需要較長時間。但由於康輝閣的冷氣機未及更換便已失靈，更換工程遂於8月安排及完成。而康宏閣將按計劃於秋涼時才更換。房協將按業委會的要求先提供康輝閣新冷氣機的測試報告，至於保養期會按完成兩座所有更換工程及驗收後才一併開始生效。

日期	:	2014年11月17日(星期一)至12月1日(星期一)
時間	:	上午8時30分至下午6時
地點	:	P2 康宏閣冷氣機房

房協回覆業委會的信件

主席表示更換康宏閣地下大堂冷氣工程完成後，將會分別加裝冷氣機溫度控制器於康宏閣/康輝閣地下大堂，因康宏閣地下大堂有兩台冷氣機，所以康宏閣大堂會加裝兩個冷氣機溫度控制器，康輝閣地下大堂則加裝一個冷氣機溫度控制器。冷氣機溫度控制器可作感溫及調較冷氣溫度之用，該控制器將鎖於透明膠箱內，只准專人調較冷氣。為節省屋苑冷氣費，晚上及冬天時將關閉康輝閣地下大堂冷氣機及康宏閣其中一部地下大堂冷氣，而康宏閣地下大堂兩部冷氣機將分單數月及雙數月輪流關閉。



透明有鎖膠箱



康宏閣冷氣機溫度控制器

康宏閣地下升降機大堂

康宏閣地下大堂冷氣機溫度控制器



康輝閣冷氣機溫度控制器



康輝閣地下升降機大堂

康輝閣地下大堂冷氣機溫度控制器

7. 更換P2及P3康宏閣康輝閣污水總喉

主席表示更換P2及P3康宏閣康輝閣污水總喉工程至今尚未開始，管理處回覆屋宇署正對工程作最後審批，而承辦商因未能於市場上找到與當初屋苑落成時大小相同的喉管，以致仍未能施工。承辦商建議一併更換P1污水總喉，額外費用約需19萬元。主席表示當初P1污水總喉的狀況尚算良好，只需修補油漆便可，且為節省屋苑開支，決定只更換P2及P3污水總喉，惟現需一併更換P1污水總喉才可展開工程。此外，更換P1污水總喉需打鑿地面，過往地下大堂曾發生滲漏，懷疑因污水總喉塞所引致，盼更換P1污水總喉以解決此問題。經業委會與承辦商商討後，更換P1污水總喉現只需8萬元，較5月10日特別業主大會更換P1、P2及P3康宏閣康輝閣污水總喉，節省5萬多元。

2014年5月10日2014年特別業主大會

更換康宏閣康輝閣P1至P3污水總喉及P2、P3升降機大堂牆磚工程承辦商及標價

承建商		選擇1		選擇2		選擇3	
		標價	次序(最低標價為先)	標價	次序(最低標價為先)	標價	次序(最低標價為先)
1	安星工程有限公司	\$974,000	8	\$588,000	1	\$560,000	2
2	國建寶建築有限公司	\$722,769	1	\$597,454	2	\$546,309	1
3	卓領工程有限公司	\$777,500	3	\$683,800	3	\$640,700	6
4	強記建築有限公司	\$828,000	4	\$700,100	4	\$616,000	3
5	創景建築有限公司	\$763,300	2	\$722,800	5	\$617,800	4

<p>\$722,769</p> <p>-\$588,000</p> <hr style="width: 50%; margin: auto;"/> <p>節省\$54,769</p>



P1污水總喉

主席表示較早前管理處在未有通知下安排承辦商更換一段位於P3已有裂紋的雨水渠，且並沒有出通告張貼大堂知會業戶。更換完該段雨水渠後，主席發現旁邊有段雨水渠亦需要更換卻並無更換，管理處未有巡查清楚該段雨水渠需更換，現要分兩次工程更換雨水渠，標書內已更換的雨水渠費用為\$5,000，而額外工程更換雨水渠則需\$7,500，分兩筆費用計算，要求房協保養經理何先生解釋。何先生回應該段雨水渠有更換的需要。



標書上包括項目 \$5,000



額外工程需 \$7,500

8. P2及P3康宏閣康輝閣停車場升降機大堂指示牌

主席表示P2停車場升降機大堂牆磚及地磚使用屋苑舊有剩餘存貨，P3停車場升降機大堂則採用現有樓層牆磚剩餘存貨及屋苑舊有剩餘存貨。更換P2康宏閣康輝閣停車場升降機大堂牆身磚工程將完成，若按原先的指示牌物料更換新造指示牌，費用最少為1萬元，反之更換亞加力膠片指示牌的費用每個只需\$280。在場業戶並無異議。主席續表示停車場升降機大堂指示牌的字眼難以理解，曾有訪客不清楚「第三層平台」的位置，因此，P2及P3康宏閣康輝閣停車場升降機大堂指示牌的字眼將由「第二層平台」及「第三層平台」改成「P2停車場」及「P3停車場」。在場業戶並無異議。



9. P2及P3康宏閣康輝閣停車場升降機大堂拆除花槽

主席表示過往P2及P3康宏閣康輝閣停車場升降機大堂花槽經常損毀，且有業戶坐於花槽位置及把煙蒂棄置於花槽內，因而建議拆除升降機大堂花槽，使升降機大堂更為寬闊，從而方便各業戶搬運傢俬/雜物進出。可是拆除P2康宏閣康輝閣停車場升降機大堂花槽後，承辦商才指出拆除P2及P3停車場升降機大堂四個花槽需收取5千元的費用，房協保養組經理何先生表示更換P2及P3升降機大堂牆身磚工程前並未決定拆除花槽，承辦商在拆除花槽後固然希望收取費用，但業戶並不一定要付費，管理處只是把承辦商報價的信函內容通知主席，並會再與承辦商商討確認其是否需收取5千元費用拆除四個花槽。

主席表示承辦商事前從沒提及拆除花槽需額外收費，且當時決定拆除花槽為便利工人更換停車場升降機大堂牆身磚，詢問在場業戶應否付此筆拆除花槽的費用。有在場業戶表示拆除四個花槽花費5千元不算昂貴，理應支付。

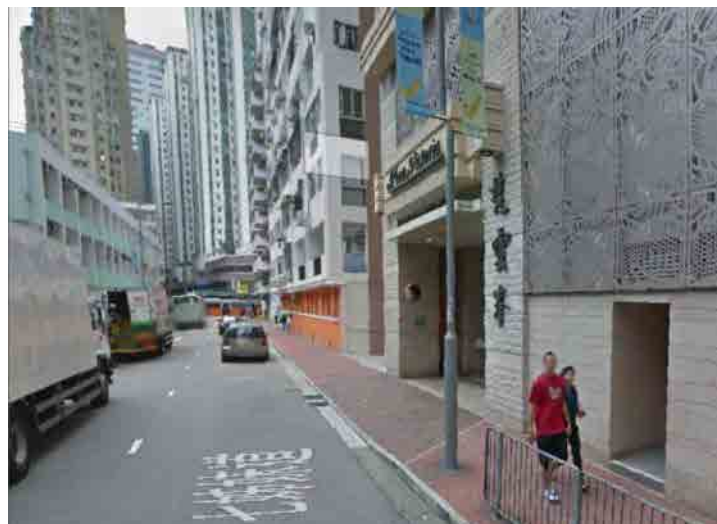


10. 健康村一期停車場前七姊妹道劃上「請勿停車」標誌

主席表示健康村停車場前劃上「請勿停車」標誌一事已處理多時，此標誌對長者及傷健人士造成不便，令的士或車輛不可在停車場口停車，不能在較近大廈入口的位置下車，故要求管理處去信民政處及運輸署拆除有關標記，7月運輸署卻回信表示無意取消上述標記。主席指有業戶表示康智閣及康達閣地下大門對出馬路並無劃上「請勿停車」標誌，導致很多車輛停泊於馬路兩旁，十分危險。此外，慧雲峯停車場前也沒有劃上「請勿停車」標誌，此舉實對康宏閣及康輝閣的業戶不公平，要求房協拍照記錄有關情況及去信運輸署查問為何康智閣及康達閣地下大門對出馬路，以及慧雲峯停車場前沒有劃上「請勿停車」標誌，而只在一期停車場前劃上「請勿停車」標誌，要則便一併劃上「請勿停車」標誌，否則一律取消該標誌。另外，主席亦要求民政處及管理處去信要求回覆能否取消健康村一期停車場前「請勿停車」標誌。



康智閣及康達閣地下大門對出馬路及斜路兩旁泊車，非常危險，應上劃「請勿停車」標誌



慧雲峯停車場前沒有劃上「請勿停車」標誌，為何停本座停車場前劃上「請勿停車」標誌？

11. 移除P4平台樹木

主席表示有三棵大樹樹身較為脆弱、樹頂頗大，若刮起大風便有吹倒的危險，跌落行人路或馬路，屆時便要康宏閣康輝閣業戶負責。再者，如P4平台樹木樹根的生長破壞平台地台引致日後下層停車場天花出現滲漏，弄濕停泊的車輛，亦須由業戶支付賠償費用。主席詢問在場業戶會否移除P4平台三棵大樹。在場業戶並無異議。



需要移除的三棵大樹

12. 樓層走廊地台磚

主席表示1至9樓更換食水喉時會鑿開樓層走廊地台磚，地台磚的顏色需經管理處認可，有業戶反映康宏閣1樓某業戶使用顏色不一的地台磚，主席表示該地台磚為房協審批，故要房協負責還原，房協經理答允更換。求另有業戶因未找到相近的地台磚而用木板暫時圍封其食水喉。管理處找了相近的地台磚數月也找不果，其後主席於儲存倉內找到樓層走廊地台磚的存貨。如業戶需更換食水喉可向管理處購買地台磚，費用為每件\$10。若有業戶需要購買廚房牆磚，也可向管理處購買，費用同為每件\$10。



康宏閣1樓

13. 健康村一期單位裝修指南

主席表示屋苑已有21年樓齡，現有頗多單位進行裝修，需要更新單位裝修指南。康宏閣有幾間裝修單位於裝修期間刮花防煙門。主席指亦有業戶於更換冷氣機時弄髒走廊地下及刮花防煙門，需要清潔員工額外用機清洗地下污漬，而主席更要翻油防煙門刮花位置，主席詢問在場業戶是否需要訂立制度要求刮花/損毀公眾設施的肇事者賠償有關費用。在場業戶並無異議。

14. 康輝閣1樓天井位置

主席指年初大型工程維修時已查問為何管理處康輝閣1樓往P4平台後梯天花有鐘乳石情況出現，估計已有滲漏至P4平台，但管理處沒有理會仍鬆漆，其後發現康輝閣1樓天井位置有喉管破裂。該天花位置於年初油漆，現後梯天花已有鐘乳石情況，並未解決滲水源头，房協稍後會負責安排翻鬆該位置。



康輝閣1樓天井位置(個別單位食水喉漏水弄濕天井地台)



康輝閣1樓往P4平台後梯天花



康輝閣1樓往P4平台後梯

15. 康宏閣康輝閣25樓天台

主席表示管理處最近收到有25樓個別業戶通知其單位天花有滲漏情況，數年前曾花費4萬元於某單位客廳的天台位置重鋪防水，若於一個單位天台位置重鋪防水需要10萬元，16個單位則需花上160萬以上，詢問保養經理何先生有甚麼折衷方法。何先生表示屋苑已有廿年樓齡，防水層壽命一般有十至十五年，是時候就天台地台進行大維修。折衷方法可於地台噴防水層，可有效一年，最多亦只可有效三年。防水層1平方米約六百元，以640平方米計算，費用需30多萬元。主席表示稍後會發出問卷就重鋪天台地台防水一事諮詢各業戶意見。



25樓天台

16. 健康村一期大垃圾房地面

主席表示健康村一期大垃圾房地面凹凸不平，且清潔員工每天於大垃圾房工作，容易絆倒清潔員工，若任何人士於該處跌傷，康宏閣康輝閣業主便要賠償有關費用，因而建議維修大垃圾房地面，剷起無縫膠地面，惟費用卻需4萬多元。房協保養組經理何先生表示由於需剷起現有舊無縫膠地面及修補地面凹凸不平的地方至平滑，因此費用需約4萬多元，按大廈公契管理份數，房協需負責總費用54%。



大垃圾房地面

17. P4平台兒童遊樂設施

主席指P4平台馬騮架已開始霉爛，倘若有小孩於P4平台踏單車撞到馬騮架，引致馬騮架倒塌而弄傷小孩，康宏閣康輝閣業主需賠償有關費用，故建議拆除該馬騮架。



P4平台馬騮架

18. P4平台雨水渠

主席指大型工程維修時曾向管理處反映更換P4平台雨水渠，惟管理處表示不需全部更換，其後有雨水渠滲漏，管理處安排屋苑技工維修，效果強差人意，會要求管理處修補雨水渠直至效果滿意。



P4平台雨水渠

19. 清潔事宜

主席表示P4平台後梯防煙門手柄有污漬，惟清潔員工每日清掃P4平台時未有清抹防煙門手柄。



P4平台後梯防煙門手柄

20. 健康村一期停車場外牆

主席表示一期停車場外牆上有數個洞，影響外觀，要求房協修補該位置。



一期停車場外牆

21. 法律顧問事宜

主席表示業戶於單位內飼養狗隻及於花槽違規懸掛花盆、擺放花盆等，發律師信警告有關業戶需花費8百元，費用由康宏閣康輝閣業主負責，勸籲業戶不要違規。

22. 公共天線及保安設備費用

主席表示曾於3月19日的2013年大型工程進度簡報會中提及有往年關於接收器的安裝及維修費用入賬有問題，經商討後，管理處已回撥有關款項。主席隨後展示房協回覆業委會的信件，房協為分擔公用地方開支有差誤一事致歉。



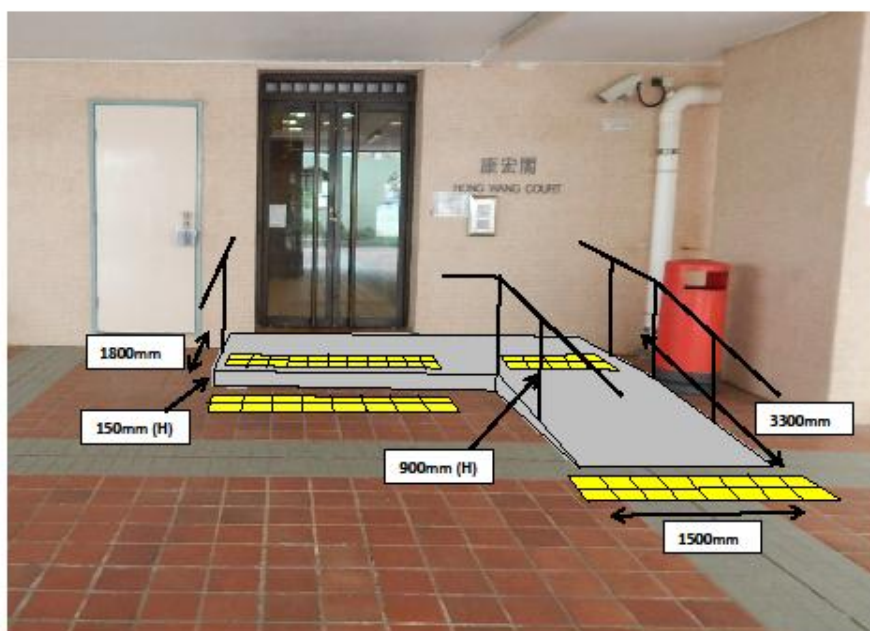
房協回覆業委會的信件

23. 康宏閣及康輝閣翻油設施房門、後樓梯天花、牆身、扶手及消防喉轆及維修/更換P4平台的天井位防盜白鋁橫樑支架工程最終賬目報表事宜

主席表示早前收到管理處發給其有關康宏閣及康輝閣翻油設施房門、後樓梯天花、牆身、扶手及消防喉轆及維修/更換P4平台的天井位防盜白鋁橫樑支架工程最終賬目報表信函，要求其確認工程總費用\$1,608,100.00，幸虧察覺工程總費用數目有誤，房協需分攤部份大型改善工程中屋苑所涉的公眾地方範圍的費用，實際工程總費用為\$1,474,982.98。

24. 商討於P4平台出入口加設傷健入口輪椅斜道

主席表示有個別需使用輪椅業戶反映康宏閣及康輝閣P4平台出入口有梯級，妨礙出入，要求增設供輪椅使用的斜道，而工程支出費用約40多萬，主席表示稍後會就於P4平台出入口加設傷健入口輪椅斜道一事發出問卷諮詢各業戶意見。



傷健入口輪椅斜道示意圖

主席表示以上各項均需維修，稍後會發問卷諮詢各業戶意見。

25. 2014/2015年度管理費預算案

主席表示曾於2001/2002及2011/2012年度調整管理費，14年內只增加了兩次管理費，由於屋苑維修(如地下大堂入口天花、牆身翻新及維修外牆工程等)需要不少費用，故有必要上調管理費，管理費將由2015年1月1日起調整如下：

	現時管理費	加9%	將會管理費用
A、D、E、H(兩房)	673	61	734
B、C、F、G(三房)	875	79	954

此外，經主席與房協爭取調低經理人酬金後，房協願意把收取住宅單位總經理人酬金由7%下調至6.8%，其後主席再向房協爭取要求下調經理人酬金，房協同意把經理人酬金下調多0.1%，由6.8%下調至6.7%。而管理處現仍草擬2014/2015年度管理費預算案，有關預算案將稍後張貼於地下大堂。

26. 保安服務合約

主席表示如反對沿用現時保安服務承辦商，連最低工資計算，新保安服務承辦商則每月需多花1萬多元聘請新保安服務承辦商，現時保安服務承辦商的合約將於2015年10月屆滿，沿用現時保安服務承辦商可節省約9萬多元。

詢問在場有沒有業戶贊成更換現時保安服務承辦商。胡經理表示主席剛才已向業戶指出保安公司員工的工作問題以及保安公司已講解其改善方案，詢問在場有沒有業戶贊成更換現時保安公司。在場並無業戶舉手表示贊成更換現時保安服務承辦商，主席宣佈一致通過沿用現時保安服務承辦商—友邦護衛有限公司。

27. 議決事項

27.1 地下大堂入口天花、牆身翻新及維修外牆工程承辦商與牆身磚物料選項

27.1.1 主席表示地下大堂入口天花磚出現樸起的情況，天冷時牆磚會收縮及爆裂，有弄傷業戶的危險，而地下大堂入口天花、牆身翻新及維修外牆的工程費用共約50多萬元。主席續表示地下大門頂外牆出現滲漏，故此部份也需進行維修，惟大廈公契列明健康村一期外牆需由康宏閣康輝閣業戶與房協共同維修，康宏閣康輝閣業戶卻從未享受停車場及商鋪的收入，因此，就此事曾與房協商討，房協來信回覆並同意基於用者自負原則，地下大堂正門入口(向七姊妹道)大門兩側及對上牆身由健康村一期業主負責，其餘外圍牆身則由房協負責。

主席詢問在場業戶是否同意康宏閣康輝閣業戶只負責地下大堂正門入口(向七姊妹道)對上牆身維修費用，其餘外圍牆身則由房協負責。在場業戶並無異議。

經理胡先生亦表示地下大堂入口天花、牆身翻新及維修外牆工程包括維修地下大堂正門入口對上牆身，該部份牆身的顏色於工程完工後將於其餘外圍不同，根據房協回覆業委會的信函，康宏閣康輝閣業戶日後亦只需負責地下大堂正門入口對上牆身的維修費用，其餘外圍牆身由房協負責。**民政處職員亦在場見證。**



OUR REF. 主任編號: CY/EW/HV/Letter/ml
YOUR REF. 來函編號:

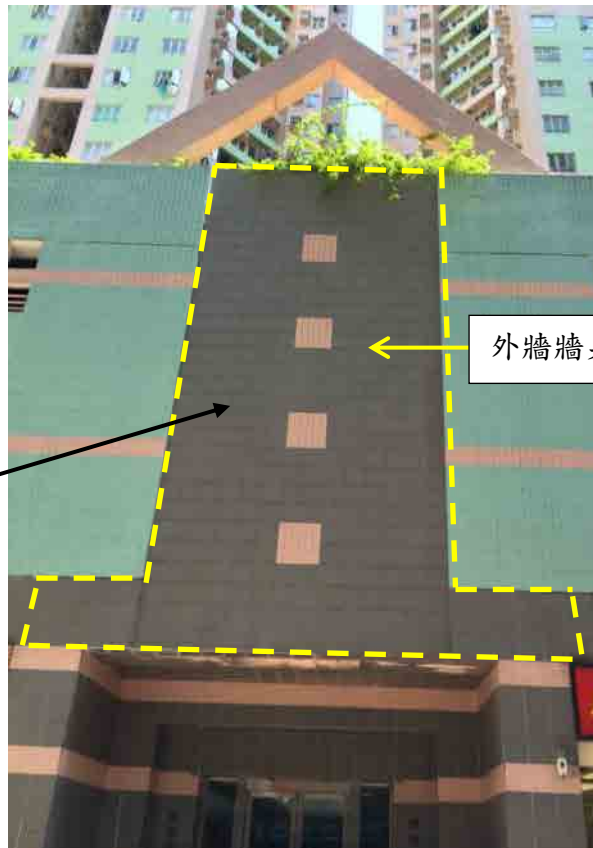
健康村一期
康宏、康輝閣業主委員會主席

11. 有關大門口天花及更換牆身磚一事，管理處應業委會的要求將門口牆磚、天花百葉、及更換平台部份牆身有裂紋紙皮石合併發出標書，由於牽涉標書技術細節較為複雜，房協總辦事處保養組同事已於 10 月中與業委會商討有關安排，並會從速招標，以便及早施工。

至於健康村一期 P2-P3 外牆維修費用，對於業委會建議地下大堂正門入口(向七姊妹道)大門兩側及對上牆身由健康村一期業主負責，其餘外圍牆身由房協負責一事，房協經審慎考慮後，基於用者自負原則，對業委會的建議並無異議。稍後管理處會與業委會詳細商討相關安排。

房協回覆業委會的信件

**健康村一期業戶
只負責此部份的維修費用**



外牆牆身磚將更換為:磁磚

地下大門頂外牆



其餘外圍牆身(向七姊妹道)



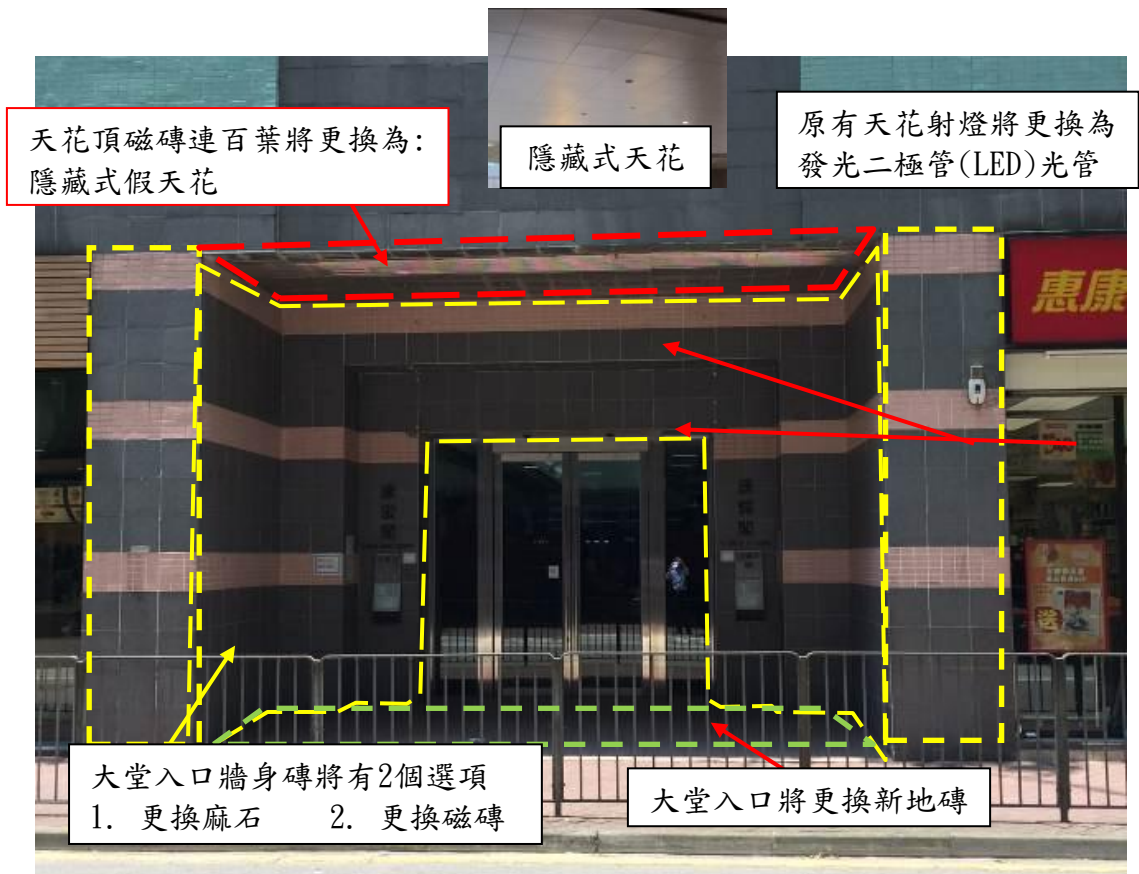
其餘外圍牆身(向健康中街)



其餘外圍牆身(向健康東街)



其餘外圍牆身(向百福道)



地下大門

有在場業戶詢問地下大門頂外牆的滲水源頭，主席回應曾到P2遊樂場協會查看，但該滲漏位置並非遊樂場協會的洗手間或茶水間，懷疑水源可能由P4平台樹木滲入外牆。主席亦補充大門天花頂百葉乃鄰近商鋪麥當奴及惠康的鮮風入口，工程會把百葉移除，改成隱藏式假天花，封閉天花時會拍照作為記錄。

主席表示地下大堂入口牆身磚物料分麻石及磁磚兩個選項，費用相差2萬多元，詢問房協保養組經理何先生麻石及磁磚的分別。何先生表示麻石及磁磚各有其優點，工程如採用較大塊的麻石，麻石外觀較磁磚的為高檔，而兩者的耐用度相約。磁磚有較多顏色及花紋可供選擇，觀感較活潑，麻石的顏色選擇較單一，觀感較深沉及高級。主席補充日後若需尋找相近的磁磚可能會有困難，而麻石會相對容易能找到近似的顏色。主席亦表示出席特別大會的業戶不多，稍後亦會發出問卷向業戶諮詢有關地下大堂入口牆身款式的意見。至於地下大堂入口牆身凹凸部份，待工程展開時再檢查牆身結構，商討會否移去凸出的部份，使大堂入口更為寬敞，主席詢問何先生鑿開凸出的部份的工程費用。何先生回應會與承辦商商討有關費用。

經投票後，結果如下：

議決揀選地下大堂入口天花、牆身翻新及維修外牆工程之地下大堂入口牆身磚物料		不可分割業權份數	佔總投票(%)
選擇1	麻石	2914	97.85
選擇2	磁磚	64	2.15

經投票、點票及監票程序核實後，司儀陳先生宣佈通過揀選麻石為地下大堂入口天花、牆身翻新及維修外牆工程之地下大堂入口牆身磚物料。

27.1.2 議程4.1.1揀選承辦商方面，司儀陳先生表示有關承辦商的名稱及標價已列印在議程4.1.1的投票表格背面。

承辦商		選擇1 (麻石)		選擇2 (磁磚)	
		標價	次序 (最低標價為先)	標價	次序 (最低標價為先)
1	安星工程有限公司	\$518,000	1	\$489,730	1
2	卓領工程有限公司	\$714,900	2	\$705,900	3
3	偉工有限公司	\$781,995	3	\$662,995	2
4	安迪工程有限公司	\$842,649	4	\$854,349	4
5	和興公司	\$1,080,050	5	\$1,039,550	5
6	健鴻建築工程有限公司	\$1,314,450	6	\$1,304,000	6
7	華順工程公司	\$1,499,028	7	\$1,379,028	7
8	其祥裝飾工程公司	沒有或放棄回標		沒有或放棄回標	
9	葆岡工程有限公司				
10	創景建築有限公司				
11	新偉工程公司				
12	譚頌公司				
13	德材建築工程有限公司				
14	礫進工程公司				
15	華達建築公司				
16	宏宗建築有限公司				
17	強記建築有限公司				
18	榮利建造工程有限公司				
19	昌發工程有限公司				
20	聯益建造有限公司				

經投票後，結果如下：

	議決地下大堂入口天花牆身翻新及 維修外牆工程承辦商	不可分割 業權份數	佔總投票 (%)
1	安星工程有限公司	2782	93.42
2	卓領工程有限公司	68	2.28
3	偉工有限公司	0	0
4	安迪工程有限公司	128	4.30
5	和興公司	0	0
6	健鴻建築工程有限公司	0	0
7	華順工程公司	0	0

經投票、點票及監票程序核實後，司儀陳先生宣佈通過揀選安星工程有限公司為地下大堂入口天花牆身翻新及維修外牆工程承辦商。

由於沒有其他事項，主席多謝各位業戶出席並於晚上9時40分宣佈會議結束。

記錄：鄭訢妍小姐



胡浩然經理
健康村管理處

日期：2014年 12 月 3 日



張燕芬主席
大會主持

日期：2014年 12 月 3 日