

健康村康宏閣康輝閣業主委員會會議記錄

- 日期：2018年12月14日（星期五）
時間：晚上7時30分至11時38分
(晚上7時與管理處、房協總部保養組經理及負責地下還原及新建地
檢查井承辦商「華達建築公司」巡視垃圾房水井及新建水井位置)
地點：健康村一期P4平台花園(近康輝閣)

康宏閣康輝閣業主委員會

出席人士：

張燕芬女士	(主席)	李國華先生	(秘書)
馬榮禮先生	(司庫)	楊鳳群女士	(委員)
簡勝蘭女士	(委員)	張錦倫先生	(委員)
丁慧慧女士	(委員)	胡衛國先生	(委員)
張玲珠女士	(委員)		

未克出席委員：黃鄭有開女士、陳月華女士

列席人士（以住宅單位地址顯示）

康輝閣

4F 11D 16F 19D 23F

康宏閣

1G 8B 13D 22F

管理處代表

何明輝先生	高級經理（物業管理）
梁婉娜女士	經理（物業管理）
鄭仲駒先生	高級主任（物業管理）
葉芷欣小姐	主任（物業管理）
譚志偉先生	經理（保養-建築）
陳偉峰先生	助理經理（保養-屋宇設備）
林偉先生	助理經理（保養-建築）

出席承辦商代表

吳漢森先生	華達建築公司
陳國光先生	滿亨有限公司

會議內容

於業委會會議前約晚上7時，業委會張主席及司庫馬先生、房協總部保養組經理(保養-建築)譚先生、管理處多名職員及與負責地下還原及新建地下水檢查井工程之承辦商「華達建築公司」吳先生一起到地下停車場近總垃圾房視察新建地下水檢查井的位置及了解工程的細節。

於晚上7時50分，業委會已達足夠的委員出席人數。主席宣布開會。

1. 地下還原及新建地下水檢查井工程

- 1.1 張主席表示，一直以來都不清楚新建地下水檢查井的確實位置，業委會亦不知道此工程是何時開標，而現時房協選擇此新建地下水檢查井位置既不接近康宏閣升降機槽，亦不是最低位置，擔心此工程的成效。管理處林先生表示，於本年5月11日的業委會會議上已解釋過選擇此位置的原因，除不會影響總垃圾房日常運作外，現時新建地下水檢查井的位置亦是最貼近康宏閣升降機大堂。此外，管理處在招標前，已將標書文件交業委會審閱，當中包括施工位置及方法。張主席表示標書是本會不同意，因為房協沒有提交專業人士證明為最低位置，根據早前業委會的問卷調查結果，大部份業戶認為新建地下水檢查井後產生任何費用及責任由房協負責。
- 1.2 委員張先生查詢會否有其他位置適合新建地下水檢查井。管理處林先生回覆，此位置已向屋宇署入則，而屋宇署亦曾派員檢查及已批准施工。秘書李先生查詢有否進行地下水位測量。房協譚先生回覆，雖然未有進行地下水位勘測，但由於新建地下水檢查井的位置與總垃圾房的舊水井位置相距不遠，所以地下水位的差別應不大，況且亦需考慮抽水泵排水的問題，故現時的施工位置已是最適合。房協譚先生補充，如果在總垃圾房內開井及排水，除影響垃圾房日常運作外，亦衍生衛生問題。此外，如要找出地下水位的最低位置，必須聘請專業人士進行勘測，但地下水位的最低位置亦會受天氣及降雨量影響而改變。
- 1.3 張主席表示，現時房協選擇此位置不確定是地下水位的最低位置，參考2009年大堂初次滲水的相片，水務署職員在停車場出口前方的馬路位置挖洞，見有水在洞內滲出。管理處林先生表示，馬路屬政府擁有及管轄，管理處根本無法在該位置開水井及加裝抽水泵。張主席續表示，第一次開井抽水後，近期均要清潔工人在大堂吸水，即表示問題尚未解決。房協譚先生補充，不一定需要在最低位置抽水，只要在水源附近挖井抽水便可以。

升降機槽滲水



升降機用抽水機抽水



政府部門在百福道施工



大堂門前地下水滲出



垃圾房開井取地下水



停車場各處都滲水



康宏閣升降機旁



大堂保安對出都滲水



- 1.4 張主席表示大堂滲水事件早於2009年發生，如管理處當時安排工程，工程費一定較現時為低。而日後新建地下水檢查井後，如大堂仍然出現滲水，房協必須負責。管理處梁經理表示，新建地下水檢查井的位置屬健康村一期的公眾位置，不可能是由業委會決定要房協負上全部責任，根據大廈公契，有關的費用及責任，雙方亦需承擔。就此工程，房協總部保養組的專業團隊曾到場檢查及研究最佳的開井位置，而屋宇署亦派員視察下才批准有關工程。管理處明白業委會的擔憂，但現時開井的位置與總垃圾房的舊有水井位置應屬同一地下水位。
- 1.5 秘書李先生建議在升降機槽內加抽水泵，避免槽底積水。管理處陳先生回覆，升降機槽沒有足夠空間加裝抽水泵。張主席表示，2017年大堂再次滲水時，管理處無人知道總垃圾房內有個水井，直至她提點後，管理處才在該水井以水泵抽走地下水，大堂滲水問題才可以解決。管理處林先生表示，他於2009年未到任，故此不清楚大堂滲水早於2009年發生，他亦不知悉總垃圾房有水井，因該水井被回收籠遮蓋，無法察覺。
(秘書李先生及司庫馬先生此時暫時離開會場，約一個多小時後返回。)
- 1.6 張主席表示，此工程的招標結果曾張貼在大堂，業委會事後才知道此開標結果，而5月11日的業委會會議上，又沒有提交任何施工位置相片，現時又要立即安排進行開井工程，故房協應負責日後開井後出現的問題。管理處梁經理回覆，有關的招標文件已於2017年10月20日交予業委會，而招標結果亦於2018年1月2日通知業委會。此外，屋宇署已將總垃圾場房的水井列為違規建築工程項目，必須盡快糾正。房協譚先生強調，違規建築工程項目必須盡快進行，加上承辦商已向屋宇署申報開工，如再拖延施工，屋宇署必定追問。而現時業委會認為是次招標過程有不足之處，管理處日後會作出改善，避免因此而引起不必要的誤會。張主席重申，由於新建地下水井的位置是房協選擇的，而根據早前問卷調查的結果，房協要負責開井後之後果。房協高級經理何先生表示，沒有人能保證此開井位置為最低的地下水位，而屋宇署亦不反對此新建水井位置，為免影響總垃圾房運作，權衡輕重後，現時此水井位置已是最佳位置。同時，亦無法保證開井後完全沒有其他問題出現及預知是甚麼問題，但即使有問題出現，亦應根據大廈公契處理及承擔有關費用。房協譚先生重申，基於新建地下水檢查井的位置與總垃圾房現時舊水井的位置相距不遠，所以地下水位理應相約，而新建地下水檢查井位於停車場近落貨區的凹位，此處除不阻礙車輛出入外，亦較少有人經過，加上新建地下水檢查井抽水泵將水抽出停車場的排水渠口亦較方便。但如將新建地下水檢查井改在總垃圾房內，因不斷有地下水排出，將衍生衛生問題，且令地面濕滑，影響總垃圾房日常運作。此外，現時選擇的水井位置貼近康宏閣升降機槽，如有地下水滲出，亦可即時抽走，考慮以上種種因素，現時的施工位置是最適合及影響最輕微。

新建地下水檢查井的位置



- 1.7 張主席查詢工程的施工期，「華達」吳先生回覆約需30天。張主席要求在農曆新年後，即2019年3月才施工。「華達」吳先生表示需先向公司請示，稍後才回覆管理處。房協譚先生表示，「華達」早前已有意追討延遲合約施工期之費用，如「華達」不同意押後至2019年3月才施工，即需按合約批准他們動工。

「華達」吳先生表示會向其公司反映是否可將工程延遲至2019年3月才施工，吳先生約在晚上8時40分離場。

(後記：管理處於12月28日收到「華達」通知，如押後工程有可能追討延遲工程的費用，故安排於2019年1月7日進行工程。但於2019年1月4日收到房協總部保養組經理通知，需要向屋宇署進一步了解部份的工程細節，故工程需押後，直至另行通知，而有關的通告已於1月4日從大堂除下。另房協總部保養組經理已就此事於1月11日與「華達」開會商討，會議上房協已表達不同意「華達」收取任何延遲工程的費用。)

2. 清洗水缸、食/咸水泵及消防泵保養

2.1 清洗水缸

2.1.1 管理處林先生表示，康宏/康輝閣2019至2021年度清洗水缸合約即將進行招標，洗水缸的次數仍維持食水缸每3個月清洗一次及咸水缸每6個月清洗一次。業委會對此安排並無異議。

2.2 食/咸水泵及消防泵保養

2.2.1 管理處陳先生表示，已按業委會要求，更改檢查食/咸水泵及消防泵的次數，詳情如下：

項目	檢查次數
食水泵	由原定每兩星期一次 ——> 每季檢查一次
咸水泵	由原定每兩星期一次 ——> 每6個月檢查一次
消防泵	由原定每兩個月一次 ——> 每季檢查一次

2.2.2 張主席表示，早前已換了兩台咸水泵，另有1台咸水泵在12月份內更換，新咸水泵首年有12個月保養期，故不需要每兩星期檢查一次，而節省的保養費可用作日後購買1台新咸水泵。房協總部提醒，倘若每3個月檢查食水泵/消防泵一次，及6個月檢查咸水泵一次，如期間水泵有任何問題或異樣，可能無法及早察覺及進行維修。

2.2.3 管理處陳先生表示，新食/咸水泵及消防泵保養合約將於2019年1月3日晚上6時30分在康宏閣康輝閣大堂開標。業委會對此安排並無異議。

(後記：於2019年1月3日開標時，業委會發現標書內A項(例行保養)及B-D項(緊急維修)之標價出現以下情況：合約內之A項(例行保養)，第二低標的價錢(\$25,600)比最低標的價錢(\$48,000)相差了\$22,400；業委會表示例行保養是此份合約之重點項目，例行檢查是必需的。另外，合約內B-D項(緊急維修)不是硬性規定項目，只作參考，而2012年至2017年，有關此部分的支出只是\$2,200。而近期剛更換3台咸水泵，並有12個月保養期，因此，咸水泵需作緊急維修的機會不大。

	第一低標 承辦商	第二低標 承辦商	差價
合約總價	\$170,700	\$190,450	\$19,750
A項(例行保養) (為主要項目)	\$48,000	\$25,600	\$22,400
B-D項(緊急維修) (屬參考價格)	\$122,700	\$164,850	\$42,150

雖然房協總部早前曾建議選用合約總價最低標承辦商，但業委會認為A項(例行保養)是此份合約的主要項目，而B-D項(緊急維修)不是硬性規定項目，只屬參考價格。管理處已將業委會的意見向房協總部反映，並獲管理層的特別批准，同意將此合約承判予總合約價第二低標的承辦商「安迪工程有限公司」，而業委會亦同意此安排。)

3. 屋苑清潔情況、大堂清潔事宜、P3 垃圾房垃圾槽工程、垃圾車轉盤鐵板工程

3.1 大堂地磚事宜

- 3.1.1 張主席表示，已多次要求管理處提交地下大堂地磚的最新狀況，但管理處一直不提交，直至會議前兩天才回覆不會提交，只提交2017年11月6日未進行大堂深層清潔及換地磚前的地磚狀況記錄予業委會再參閱，業委會對此極為不滿，要求管理處最低限度要提交一份更換地磚及打蠟後的地磚狀況報告。管理處梁經理表示，現時市場上沒有公認的標準去檢定地磚的損壞程度，故不能應業委會要求再按等級評估每一塊地磚的損壞程度。張主席不接受此解釋。
- 3.1.2 主席再表示，管理處在5月11日的業委會會議上沒有說明不能按損壞程度分等級，拖延多個月後才回覆做不到。管理處林先生強調當晚業委會沒有提出此分等級的要求。管理處梁經理補充，現時大堂有原地磚及去年剛更換的地磚，亦難於劃一地評級。
- 3.1.3 有列席業戶表示，2017年11月剛完成更換升降機地台磚工程，管理處之後又在升降機打蠟，當時張主席曾在升降機部份地台磚面標貼是打蠟時刮花的。管理處林先生表示，當晚進行深層清潔及打蠟時，有委員亦在場視察，事後發現有地台磚表面疑似被刮花，其實只是一些污漬或清潔物料的殘留物，當時曾用手指已可將污漬或殘留物抹走。張主席質疑此說法，並指出如情況屬實，當時應立即處理，為何現時仍有刮花痕跡。
- 3.1.4 管理處梁經理表示，清潔公司「滿亨」在5月11日的會議後，已再次將有關當晚深層清潔及打蠟所用的物料及工具資料交管理處查閱。
- 3.1.5 有列席業戶查詢清潔公司「滿亨」會否派員出席是晚會議。管理處梁經理表示，「滿亨」營運經理陳先生已在健康村，隨時可出席會議。業委會同意陳先生出席會議，「滿亨」陳先生於晚上9時20分到場。
- 3.1.6 「滿亨」陳先生表示，於2017年新鋪的大堂地磚與原有地磚的損耗及風化程度有差別，所以在2017年進行打蠟前已事先說明此事及由管理處制定地磚狀況的報告(即3.1.1項所提及的2017年11月6日之報告)。陳先生強調當晚沒有使用不適合的器材及物料進行深層清潔及打蠟。陳先生表示，他從事地磚清潔及打蠟已有30多年，之前其他公司打蠟後沒有此情況出現，皆因他們只作一般清潔後便打蠟，而他上次是使用深層清潔的程序，將藏於地磚面凹位的污漬徹底清走，故磚面的凹位出現白點，才引致誤會。張主席表示2015年都是進行深層清潔，卻沒有出現這個情況。

3.1.7 有列席業戶表示，「滿亨」不需採用此深層清潔方法去清潔地磚，只需使用一般清潔方法以避免地磚再次出現現時之狀況，加上農曆新年將至，希望大堂可以明亮一點地迎接新的一年。經討論後，業委會同意「滿亨」安排於2019年1月在大堂其中部份位置清洗地磚進行打蠟。如效果理想，將安排在農曆新年前進行一次清潔及打蠟。「滿亨」陳先生表示，如業委會同意，他亦可安排每月進行一次類似的打蠟。

(後記：「滿亨」於1月5日於大堂3處不同位置進行打蠟樣本測試，效果滿意。最後「滿亨」於1月15日及16日在整個康宏／康輝閣大堂連長走廊完成打蠟工作。)

3.2 P3垃圾房垃圾槽工程

3.2.1 管理處梁經理表示，P3垃圾房內的垃圾槽由入伙至今從未更換，已使用超過25年，早前清潔工反映垃圾槽已嚴重生銹霉爛及下墮，並因此多次被割傷手部。管理處曾多次派維修員作臨時維修及穩固垃圾槽，避免垃圾槽進一步下墮至無法運作，影響日常收集樓層垃圾，有關的維修費合共\$1,215。管理處參考其他屋苑垃圾槽的設計後，曾提供方案予業委會，包括拆除壓縮機後，以帆布或不銹鋼板代替現時鐵板的設計，但業委會不接受該兩個方案。



3.2.2 張主席表示，管理處第一份提交的標書沒有註明要拆除搖搖欲墜及電線外露的壓縮機，直至她反映後才加回標書內，而垃圾槽頂的閘門趟板又沒有註明如何處理。有列席業戶表示，不明白管理處為何垃圾槽已損壞而不盡快進行維修。張主席表示，以帆布代替擋板的方案不能接受，管理處應提交以不同物料作擋板的方案，當中包括全面更換及局部更換的方案，而方案仍需考慮耐用性。出席委員及業戶初步同意採用不銹鋼擋板，而標書亦需詳細註明用料及設計方案等資料



3.2.3 經商討後，管理處同意12月17提交其他可行方案予業委會參考。

參考上圖，提供四件厚身帆布，安裝於垃圾槽石屎位置，每件約800mm闊x1200mm長



3.3 停車場轉盤鐵板工程

3.3.1 張主席表示，健康村一期停車場的電動轉盤十多年來一直未使用過，管理處早前因轉盤鐵板霉爛進行招標維修，雖然康宏/康輝閣所分擔的工程費低於1萬元，但此工程亦應事前向業委會諮詢才出標。同時，業委會不認同現時更換3塊鐵板的方案，因清潔工曾反映轉盤底有老鼠出沒，現時的方案不能解決老鼠窩藏的問題，故要求管理處提供長遠及耐用的方案。此外，開會前張主席和管理處一同巡查時，已要求管理處在鐵板上鬆上黃界，以警惕經過的人士及減低意外發生的風險。





3.3.2 秘書李先生查詢現時停用轉盤是否符合法例要求。房協譚先生回覆，此轉盤的設計是供垃圾車掉頭之用，而此設計已入則，但法例上沒有說明維修的問題。如業委會要求拆除此轉盤及以英泥填封，必須向屋宇署入則申請，但屋宇署亦未必會批准。張主席建議先向政府部門或專業人士查詢。

3.3.3 管理處梁經理表示，當向有關政府部門或專業人士查詢後，會提供其他可行的方案予業委會參閱。

(後記：管理處已向房協總部查詢，根據現時法例，該轉盤是可以清拆，但可嘗試向屋宇署入則申請，屆時需聘請合資格人士入則，費用約8至10萬元，但不代表一定可以成功申請將該轉盤拆除。另外，管理處已於2018年12月15及17日安排房協技工在轉盤鐵板髹上黃界。管理處亦於1月31日致函向屋宇署諮詢拆除上述轉盤的可行性。)

屋苑清潔情況

3.3.4 張主席表示大堂三角燈及天花燈槽不潔，管理處則以「每月清潔預編及完成工作表」沒有清楚註明為理由，故清潔工沒有清潔該些設施。經業委會反映後，管理處才加回有關項目在工作表內。



3.3.5 張主席表示，清潔公司已安排外圍隊在2019年1月為各單位清掃天井位及冷氣機台的垃圾。

3.3.6 張主席反映，清潔工收集樓層垃圾時經常產生很大聲響，懷疑清潔工大力開關樓層的垃圾槽蓋，引致損壞。

(後記：2019年2月27日記錄**康宏閣損壞18個，待維修3個，康輝閣損壞6個，待維修3個。**)

4. 商討及議決港燈智「惜」用電基金資助事宜

4.1 張主席表示，2018年5月11日的業委會會議，時任林翔婷經理說港燈要求業委會將資助撥入大廈的「維修及大廈粉飾基金」，誤導業委會作出決定。此外，亦沒有按港燈要求提交有關文件。張主席遂於2018年10月11日致電港燈楊小姐，並獲知房協仍需補交以下文件：

4.1.1 要求議決「怡和技術服務」為最低標的會議記錄

張主席表示，2017年8月29日特別業主大會上已議決通過更換樓層走廊燈為LED燈，以節省電費。而招標結果以「怡和技術服務」為最低標價，總工程費為\$84,000(不包括預備金(Contingency)\$10,000)，但由於總部需時再核實各回標文件是否有錯漏，故出席業主同意當管理處核實所有回標資料無誤後，便安排最低標承辦商「怡和技術服務」進行工程。由於核實無誤，有關工程已於2018年2月完工，並經由港燈派員審查，但是次會議仍需通過上述工程由「怡和技術服務」承辦。出席委員一致通過更換樓層走廊燈為LED燈工程是由最低標承辦商「怡和技術服務」承辦。

4.1.2 資助金額如何使用，例如：是否日常運作或業主平分，必須在會議記錄註明

經商討後，出席委員一致通過港燈的資助金額會用於屋苑工程開支之用。

4.1.3 存入戶口問題，必須在會議記錄註明此資助金額會存入香港房屋協會大新銀行戶口

經商討後，出席委員一致通過將港燈的資助金額存入香港房屋協會大新銀行戶口 Hong Kong Housing Society-HVRI(MP) (賬戶號碼: 25-300-3927-7)。

4.1.4 由於當時簽署申請文件的林經理已調職，故港燈要求房協書面通知已更換經理，以便日後處理此項撥款申請

張主席表示，由於簽署申請文件的管理處林翔婷經理已於2018年9月1日調離，因此，港燈要求房協以書面通知，而她亦多次提醒管理處跟進。管理處已於11月8日將此授權通知書交業委會，改由梁婉娜經理簽署有關業委會授權管理處的文件。

4.1.5 由於港燈資助可分期收取或一次過收取，而現時距離保固期完結只有數個月，故港燈曾建議業委會一次過收取資助

張主席表示，工程保固期即將於2019年2月下旬屆滿，屆時需支付工程保固金予「怡和」，故建議不分期向港燈申請領回資助。經商討後，出席委員一致通過以一次過方式向港燈領回所有資助金額。

4.2 管理處梁經理表示，當港燈資助金存入房協大新銀行戶口後，仍需將款項撥入「維修及大廈粉飾基金」或「一般儲備基金」。張主席表示，房協過往曾就個別項目重複收取經理人酬金，幾經辛苦才追回四萬九千多元，故不希望將此資助款項撥入「維修及大廈粉飾基金」。司庫馬先生表示，他以專業人士身份來分析，工程費用在何處支出便應存入何處的做法合理。現時工程費由「維修及大廈粉飾基金」支出，則日後的資助款項便要存入「維修及大廈粉飾基金」，否則，當日後會計師核數時便出現問題。經討論後，出席委員通過將資助款項撥入「維修及大廈粉飾基金」。

5. 會計批核事宜

5.1 張主席表示，早前的問卷調查結果顯示，業戶贊成下調管理處開支自決的金額上限。房協何先生回應，問卷調查的結果只屬參考性質，不應視為指引，故管理處不會跟隨。張主席指責管理處多次以工程金額不超過1萬元為由，擅自出標，漠視業委會。

5.2 張主席曾要求管理處更新進行中及將會展開的工程項目，並張貼在大堂供業戶知悉，但管理處一直沒有跟進。

5.3 張主席表示，大堂聖誕佈置物料費\$236.2。聖誕盆栽植物支出\$497，將由早前環保義賣所得的金額中支付。此外，平台花園界乎康宏閣及康輝閣的兩個長形花槽，早前經由房協指定的供應商購買花卉植物，並種於P4平台花槽，但質素參差不齊，部份在幾天內已枯萎。管理處梁經理回應，從沒有強迫業委會向房協的供應商購買花卉植物，管理處只是提供資料予業委會參考。基於該兩個長形花槽面積頗大，如要重新種植，費用必定超出\$2,000，故必須進行招標，但由於房協總部已為不同種類的植物進行招標，故業委會可在無須招標的情況下向最低標的供應商購買。梁經理補充，房協每年均進行內部及外部審核，亦受廉政公署監管。此外，P4平台部份新種植物出現枯萎的狀況可能與送貨後未能即時種植有關，而近期再觀察該些植物已長出嫩芽，根據負責園藝的花王表示，現時天氣較凍，植物生長緩慢，預計春天時該些植物會有改善。

(後記：向房協承辦商購買的植物，由於仍然枯萎，故已在農曆新年前移除，避免影響外觀。)

5.4 張主席表示，屋苑網頁每年需向承辦商支付有關的費用，多年來均是由她支付，但一直沒有申請領回，而本年度的費用為\$608亦由她先行支付，現要求向管理處收回此費用。管理處梁經理表示，需先行翻查過往的付款記錄，並需向房協會計組了解，但建議張主席可先將該付款收據副本交管理處處理。

6 裝修指南-要求管理處與裝修單位互相簽署完畢證明書

- 6.1 張主席表示，早前已去信房協總部要求管理處在裝修指南內加上管理處與裝修單位互相簽署完畢證明書，以確保裝修單位沒有違規改動室內間隔及沒有損壞公共地方或設施，如有違規者，可扣起裝修按金。管理處梁經理回應，由於單位屬業主私人物業，故驗收單位室內裝修是業主的責任而非管理處。至於公共地方或設施有損壞，如能證實是由裝修單位引起，管理處便會跟進。現時單位業主申請裝修時，管理處會詳細向業主及裝修負責人講解裝修指南的內容，特別是1至9樓單位更換走廊的食水喉時，管理處會在事前與裝修負責人實地視察及指定新喉的鋪設路線，而更換食水喉期間及完成後，管理處均會派員檢查。此外，單位裝修前管理處會為該樓層的公共地方及設施拍照記錄，而工程後，亦會派員再檢查。
- 6.2 張主席表示，1至9樓的垃圾房設施大多損壞，應與裝修單位有關，但管理處未有跟進，現時又要花費維修。管理處梁經理回應，由於沒有足夠證據證明是由該裝修單位的工人破壞，因此，管理處未能採取行動，但正如前述，管理處現時已在單位裝修前為公共地方及設施拍照記錄，日後如有被破壞會較易追討。
- 6.3 張主席表示，有業主提出康輝閣2樓有單位更換窗框款式與現時大廈不符，但管理處沒有理會。梁經理回應，管理處過往曾多次發警告信予該單位業主，但該業主未有理會。梁經理補充，現時外間處理違規單位的做法一般是先由管理處發出警告信，繼而發出律師信及交由律師處理，包括入稟土地審裁署等。如果違規的業戶提出抗辯，便需聘請律師進行訴訟，有關的律師費需由屋苑預先支付。
- 6.4 秘書李先生要求管理處在外圍觀察各單位是否有違規改建/加建物，並詢問可否將違規單位的資料張貼在大堂。房協高級經理何先生表示，此張貼違規單位資料的做法可能有問題，需要先諮詢專業人士的意見。

7 智能卡及匙扣事宜

- 7.1 張主席表示現時智能咭系統已使用超過十年，3,000張智能咭/智能匙扣在2018年5月4日紀錄有388張為損壞及遺失，因沒有分開損壞及遺失，故無法證明損壞之數量。
- 7.2 秘書李先生表示，若現時不能分開損壞及遺失記錄，可否將現時的3,000張智能咭/智能匙扣全部刪取。在購入一批新智能咭/智能匙扣後，再發放給業戶及重新登記，可方便作記錄。張主席計算重新購買智能匙扣 $\$12.50 \times 1,500$ 個= $\$18,750$ ，智能咭 $\$23 \times 1,500$ 張= $\$34,500$ 及額外之存貨量，合共最少支出約七萬元，故不贊同此做法，出席人士表示贊同。

- 7.3 梁經理回覆，現時智能咭尚餘13張，智能匙扣已經沒有存貨。基本上要購入新的智能咭/智能匙扣以應付日常所需。因一直以來管理處沒有將3,000張智能咭/智能匙扣之損壞及遺失記錄分開輸入，故現階段已很難將記錄分拆。如日後購買新智能咭/智能匙扣，管理處定會將損壞及遺失的智能咭/智能匙扣分開記錄。
- 7.4 張主席表示，如購買100張智能咭，每張\$24，買100個智能匙扣，每個\$15。而購買200張智能咭，每張\$23，購買400個智能匙扣，則每個\$12.50。並詢問各委會應該購買多少個，因為若購買200張智能咭及400個智能匙扣，相比起來，智能匙扣每個便宜了\$2.50及智能咭都便宜了\$1，而為何要買400個智能匙扣，是因為康輝/康宏閣業戶大多選擇購買智能匙扣，因此建議多買智能匙扣而少買智能咭。經商討後，出席委員一致通過向保養商祥興訂購400個智能匙扣及200張智能咭。張主席強調，新訂購的智能咭/智能扣，必須清楚記錄是損壞或遺失。
- 7.5 委員張小姐表示，可否詢問保養商祥興，智能咭/智能匙扣是否有使用限期或有效期，管理處陳先生表示會詢問祥興，待祥興答覆後再回覆各委員，並會向祥興購買400個智能匙扣及200張智能咭。

(後記：詢問保養商祥興後，智能咭或智能匙扣均沒有使用限期。新訂購的智能咭及灰色智能匙扣已於2019年1月中旬到貨。屆時，如有損壞或遺失，管理處會分開記錄。)

8. 寬頻事宜—「和記 HGC 寬頻」進入本座提供服務

- 8.1 張主席詢問各委員的意見，是否容許和記 HGC 寬頻進入康宏/康輝閣提供服務，因為和記寬頻可給予\$3,000 的安裝津貼及承諾不會於樓層大堂安裝明線。
- (後記：上述\$3,000 的安裝津貼已於 21/2/2019 存入戶口)
- 8.2 管理處陳先生表示已與和記 HGC 寬頻入場視察，他們可給予\$3,000 安裝津貼，和記 HGC 寬頻亦免費安排於大堂進行安裝膠槽方便日後於大堂安裝上網線服務。
- 8.3 高級經理何先生表示，法例規定一定要給予電訊公司進入屋苑提供服務。管理處陳先生表示，會要求通訊公司簽署一份承諾書表示不會做明線及絕不能破壞樓層大堂的天花。陳先生提醒，如日後於大堂安裝上網線服務需要繳付一定月費。此外，亦可能引致業戶聚集在大堂。
- 8.4 張主席表示，現今世代科技進步，所以如日後於大堂安裝上網線的話，可以安裝閉路電視 APPS 方便住客於手機內查看大堂閉路電視狀況，而且日後更可以使用其他智能 APPS。最後，各委員一致通過讓和記 HGC 寬頻進入康宏/康輝閣提供服務。
- 8.5 管理處陳先生總結，會安排和記 HGC 寬頻進場，並接受有關安裝津貼及於大堂安裝暗喉及膠槽帶。

(後記：管理處已通知和記 HGC 寬頻，業委會已同意他們進入康宏/康輝閣提供寬頻服務，並要求和記 HGC 寬頻盡快安排於 3 月 4 日至 8 日進行工程。此外，管理處現正收集其他電訊公司的寬頻上網服務月費資料供業委會參考。)

9. 新年花卉及環保活動

9.1 張主席表示，於本年度環保活動義賣共籌得\$7,644.10，因此會將此筆義買款項用作購買聖誕花卉、新年年花及新年裝飾之用。較早前，管理處已進行招標工作，「永霖花園有限公司」為最低標，是次會購買桃花約\$3,300，亦會購買年桔(每盆\$350)、比利時杜娟花(每盆\$95)及玫瑰海棠(每盆\$35)，而新年後，會將杜娟花移植於平台。預算購買約\$7,400 新年花卉，但需再作考慮後才向「永霖」確認訂單。

(後記：新年花卉\$6,320「永霖花園有限公司」，聖誕花卉\$497，尚餘\$827.10 購買新年裝飾。)

10. 升降機加裝夾纜及向上超速保護裝置事宜

10.1 張主席表示，已做問卷調查，有關升降機加裝夾纜及向上超速一事，需要等政府公佈，正式說明有關資助金額，才能進行商議。現時「日立」報價安裝夾纜每部\$31萬，如同時加裝向上超速保護裝置，則需增加\$3萬，即合共\$34萬，6部升降機合計\$204萬。

10.2 張主席提出，有關康宏/康輝閣升降機保養合約將於3月31日屆滿。管理處梁經理表示房協總部保養組經理已與保養商進行議商，新合約加幅為6%，即由現時每月保養費\$45,103.80，調升至每月**\$49,747.72**，當中包括新法例要求的額外制動及安全系統檢查費用，為期兩年。

10.3 管理處陳先生表示，因2018年初曾發生嚴重升降機意外，因此政府已立例監管升降機制動及安全系統，並於2019年2月1日生效。由於現時合約會於2019年3月31日屆滿，升降機保養商表示只會在新合約保養期內收取有關檢查費用，所以新保養費用已包括此項檢查費用。

10.4 管理處梁經理表示，來年除了升降機保養合約於3月31日屆滿外，升降機保養合約需要於業主大會上通過。

10.5 梁經理續表示康宏/康輝閣業主委員會委員任期亦將於來年2月底屆滿，因此建議可將重選業主委員會委員及升降機保養合約延期至9月30日，而清潔及保安服務合約亦相繼於9月30日屆滿，而此兩份合約亦會於業主大會上通過。屆時與清潔及保安服務合約一併於業主大會上通過，換言之，即是只開一次業主大會。

10.6 梁經理表示，房協總部為鼓勵業主們定期召開業主大會，會承擔重選業主委員會之業主大會所涉及的費用。故此，假若業委會同意升降機保養期延，屆時與清潔及保安服務合約可一併於業主大會上通過，業委會便不需要承擔業主大會所產生的費用。梁經理表示管理處會盡力與房協總部保養組經理反映以現時之保養費用續約至來年9月30日。

(後記：管理處於2月22日將升降機保養續約方案交予業委會審閱，包括以現時每月保養費延期3個月至6月30日及以新合約價(調升6%保養費)再延長合約至9月30日，而新合約則由2019年10月1日至2021年9月30，為期2年，並會於業主大會上議決通過。)

11. 其他事宜

張主席詢問如有委員想退任，手續如何。管理處梁經理表示委員可以書面表明其決定，屆時便會有委員空缺出現，由於業委會任期將屆滿，委員空缺可擱置不再作委任。張主席表示需與各委員商討再作答覆。

(後記：為節省支出及減少對業戶的影響，預計業主大會將於2019年7月舉行，並一次過通過多項保養及服務合約及工程。屆時，會進行新一屆業主委員會選舉，而業主大會所涉及的費用，包括投票系統等收費，將由房協支付。)

會議於晚上11時38分完結。

會議記錄：鄭仲駒先生及葉芷欣小姐

健康村管理處
梁婉娜經理 (物業管理)
日期：2019年3月1日



會議主持
張燕芬主席
日期：2019年3月1日