

# 健康村康宏閣、康輝閣業主委員會

<http://www.healthyvillagehk.com>

致:健康村康宏閣、康輝閣各業戶

## 健康村康宏閣、康輝閣問卷調查 2018.8.18

截至 2018 年 6 月 30 日未經核實的財務狀況如下：

維修及大廈粉飾基金	\$457,669.34
累積盈餘	\$2,956,927.74
合共：	<b>\$3,414,597.08</b>

扣除：已回標工程項目

1) 五年電力裝置檢查及測試	\$86,000
2) 更換康宏閣天台升降機房抽氣扇	\$8,000
3) 更換康宏閣天台 1 號食水加壓缸內膽	\$20,000
4) 還原及新建地下水檢查井工程	\$82,800
5) 更換康輝閣及康宏閣咸水泵共 3 台	\$99,900
6) 更換緊急發電機控制電路板	\$5,980
共	\$302,680

可動用金額總計：	<b>\$3,111,917.08</b>
管理費按金（不動基金）	\$583,800
合共：	<b>3,695,717.08</b>

本座 1993 年 9 月 30 日落成樓齡已 25 年，故損壞及維修較多，甚至有些零件已停產，擔心要全面更換，據管理處 8 月 3 日資訊**未落實標書已百多萬元**。

由於屋苑未有定期舉行會議，故此進行是次問卷調查，以收集業戶的意見及進一步改善屋苑的環境。請各業戶就下列項目表達意見，並在合適方格內填上☑號，並於**2018 年 9 月 11 日(星期二)下午 7 時正**前將填妥的問卷調查交回地下大堂保安崗位的問卷調查收集箱內。為增加透明度，誠邀各業戶於當日下午 7 時正到康宏康輝閣互助委員會會址監票。

如有任何查詢，請致電健康村管理處(電話：2839 2866)



健康村康宏閣、康輝閣業主委員會  
2018 年 8 月 18 日

# 健康村康宏閣、康輝閣業主委員會

<http://www.healthyvillagehk.com>

## 1. 管理處可自決金額限制

**十多年前更換一個咸水泵\$158,000**，兩至三年就更換。自業委會理論及挑選承辦商為三萬多元，五至六年才更換，**最近以\$99,900 更換 3 個咸水泵**。

2017年8月29日業主大會通過管理處自決金額限制，但管理處選擇性執行，如：還原及新建地下水檢查井工程最低標為\$180,000，業委會沒有權查看標書內容，管理處狡辯此標本座支付\$82,800 不超過十萬元為由，所以業委會沒有權選擇承辦商及不在大堂開標。同時有多項超過金額保養都是管理處開標，漠視業委會。

本會為防止管理處狡辯，標書必需是總額計算，現下調管理處自決金額。**開支款項\$6,000 以上必須業委會批核及\$50,000 以上必須在大堂開標。**

(咸水泵資料詳見張貼於地下大堂之「補充資料」)

\$50,000

\$60,000

\$70,000

\$80,000

\$90,000

## 2. 恢復會計支出金額審批事宜

近年管理處藉詞業主大會已通過工程，所以管理處有權自行支付金額，如煤氣公司完工約三天已撥款二十萬支付，本會投訴仍有問題需要執漏。投拆後管理處竟然任由承辦商不需要棚架在天井防盜白鋁橫樑支架執漏，經理竟然說這樣清潔工日後不用清理天井。會計支出金額如毋須經業委會審批，**莫非業主大會如通過數百萬的工程後就任由管理處自行支付？**請問是否贊成恢復業委會有權審批支付金額？

贊成業委會審批

反對業委會審批

## 3. 地下大堂滲水事宜, 開井後發生任何費用責任誰屬？

地下大堂滲水後，**香港房屋協會建議在康宏閣升降機槽後面開井，但沒有評估開水井後，水流是否會有向升降機槽方向倒流的風險，沒有任何證明及確定為本座最低位抽水，亦沒有咨詢及提交當年總承建商及結構工程顧問關於為何地下滲水原因！**業委會不是專業人士，為免日後香港房屋協會推卸為本會決定所致，加上此標內容本會不清楚，如升降機槽後面開井導致日後升降機損壞，費用應否由康宏、康輝閣業主負責？或者香港房屋協會負責全數支付？責任誰屬？

香港房屋協會付全數

業主及房屋協會負責攤分

# 健康村康宏閣、康輝閣業主委員會

<http://www.healthyvillagehk.com>

## 4. 閉路電視觀看問題

2016 年康輝閣清楚看到清潔機撞破黑色企身雲石，故連續八塊損壞。2017 地下大堂打蠟又損壞多塊，本會要求觀看閉路電視不果，是否閉路電視保障管理處而不是保障業主權益？如：清潔公司又說經驗師傅打蠟，但房協純為給予本會相片是年輕員工，又根據程序打蠟樣本是麻石部份由人手打蠟，因沒有閉路電視錄影證明，如何追究？若業主都沒有權觀看，本座權益何在？現時管理處私穩為由不許本會觀看，過去業委會若有任何問題可以與管理處一同觀看，本會要求允許業委會有權觀看閉路電視，保障業主權益。

贊成

反對

## 5. 安裝奇妙電視台電視系統事宜

自 2017 年奇妙電視開台以來本座沒有安裝，有很多業戶認為該台沒有節目，加上現時很多業主網路節目更精彩，所以只收到極少量查詢，加上需要數萬元安裝維修及保養費是否有所需要？有鑒於此故再做問卷調查是否要安裝奇妙電視台。

不安裝

安裝

## 6. 升降機之間的聯通系統及「夾纜」

- 6.1 由於近年發生升降機問題，本會已向承辦商要求升降機「夾纜」附加保護裝置的報價，待「日立總公司」確認才能回覆報價。

贊成報價後業主大會通過

反對

- 6.2 升降機十年前已問承辦商關於電腦程式為集體控制系統，當時由於價格近百萬元被拒。近年多位新舊業主要求業委會再報價，無奈承辦商回覆 **6 部升降機約為港幣\$130 萬至 150 萬**。請各業戶表達意見。（升降機之間的聯通系統資料詳見張貼於地下大堂之「補充資料」）

反對

贊成

# 健康村康宏閣、康輝閣業主委員會

<http://www.healthyvillagehk.com>

## 7. 智能卡及匙扣事宜

自 2009 年使用智能卡及匙扣出入大門已免費派發，管理處購買卡匙扣共 3,000 張，現時房協登記約 400 張損壞，要求損壞及遺失分別記錄不果，這樣很難統計是否智能卡及匙扣是否有問題。

	二房單位	三房單位
免費數量	2 張卡及 2 個匙扣	3 張卡 3 個匙扣
可增添數量 ( <b>\$20</b> )	第 5-7 (卡或匙扣)	第 7-10 (卡或匙扣)
額外購買數量 ( <b>\$60</b> )	第 8-12 (卡或匙扣)	第 11-16 (卡或匙扣)
限額總數	<b>12</b> 張 (卡及匙扣)	<b>16</b> 張 (卡及匙扣)

現時如有損壞卡及扣退還則不計算限額在內，仍然有業戶超額購買，是否價格平宜有關？考慮保安問題避免業主濫用故有限額。

	二房單位	三房單位	匙扣 (維持不變)	卡 (加價 <b>\$5</b> )
可增添數量	第 5-7 張	第 7-10 張	( <b>\$20</b> )	( <b>\$25</b> )
額外購買數量	第 8-12 張	第 11-16 張	( <b>\$60</b> )	( <b>\$65</b> )

現時物價指數上漲，訂購價格不能抵銷現時售價，而「匙扣」的價格比「卡」平宜，加上過去購買智能「匙扣」的業主較「卡」為多，是否需要購買「卡」加價**\$5** 及智能「匙扣」維持不變？

贊成

反對

## 8. 寬頻事宜

現時本座有「有線寬頻 i-cable」、「網上行 PCCW」及「香港寬頻 HKBN」三間公司提供服務，最近收到「和記 HGC 寬頻」要求進入本座服務。

早年業委會反對「有線寬頻 i-cable」明線進入本座，但香港房屋協會不理，因此現時樓層有寬頻為明線，而「香港寬頻 HKBN」是現任業委會主席理論多時必需寬頻線不可外露，要求使用「暗線」才可提供服務，免寬頻公司線路導致樓層「八陣圖」，維修又需要等待寬頻公司處理。

各業戶是否贊成「和記 HGC 寬頻」入進本座提供服務，但必須「暗線」。

贊成

反對

## 健康村康宏閣、康輝閣業主委員會

<http://www.healthyvillagehk.com>

### 9. 業戶裝修事宜

業委會持續改善「裝修指南」，發現問題多多，如：1-9樓更換業戶食水喉管時管理處沒有監管，任由裝修公司鋪設新路線，導致後來的業戶難於更換。甚至裝修完畢後沒有檢查，故此有裝修損壞公物，如垃圾房玻璃及其他，有些業戶違規安裝窗框、冷氣及鐵閘……等等，造成鄰居業戶爭執。管理處沒有監管裝修，多次違規單位律師費則由本座支付。本會投訴後1-9樓食水喉管新鋪路線發現每層不一，至今管理處仍未跟進，**管理處應否裝修完畢有檢收證明，免破壞公物都不知情？**

贊成

反對

### 10. 天井更換喉管及玻璃磚唧膠工程事宜

早前發現天井位置垃圾槽房地台去水總喉損壞。另外，連場大雨樓層走廊因玻璃磚膠邊老化出現不同程度的滲水情況，在2016年問卷調查已要求管理處簡單的修理不果。由於以上工程必須在天井進行，要求管理處統一出標，免拆單及業委會不知情下進行工程，同時要求標書內容必須包括1-9樓業戶更換食水喉個別報價，這樣免現時個別單位搭棚時借力容易損壞其他業戶管喉，既節省業戶更換費用又免鄰舍因喉管問題爭執，沒想到**管理處以「這對其他未能享用此項目的業戶實不公平」而不建議加入標書內。**過往如大型維修為方便業戶同時出標以優惠價令業戶可以更換食水喉、咸水喉、污水喉、窗邊唧膠、更換及拆除曬衣架、煤氣維修……等等。為何天井有棚都不可以讓業主使用，而業戶不是免費是要自行支付，為何管理處不方便業戶？現要求香港房屋協會在天井更換喉管及玻璃磚唧膠工程時，加入標書內，方便業戶自行選擇。

贊成

反對

### 11. 過去2年設立義賣攤位並將該收入歸納為大廈管理之用，如：新年桃花都是義賣得來的，是否繼續舉辦？

自地下大堂移走大盆花卉以增加走廊位置，收到業戶要求放置綠色花卉在門前，原因在「風水學」是保健康及合家平安。本會要求管理處購買，房協經理說問卷調查不許購買。近兩年都沒有節日開支，除房協電工掛中秋及新年燈費。現時大堂的微型花卉及節日裝飾都是業委會主席贊助的。**本座是否繼續義賣活動？大堂是否購買小量綠色花卉？**

贊成

反對

## 健康村康宏閣、康輝閣業主委員會

<http://www.healthyvillagehk.com>

- 12.** 本座長者較多，業委會主席借用輪椅，但香港房屋協會不支持本會借用輪椅，故現時由業委會名義借出，若發生任何問題將所有責任推卸業委會主席。  
大堂臭味本會主席帶領清潔及保安清洗，即時改善，沒想到香港房屋協會在 2018 年 4 月 9 日發信「一切責任將由該發出指示人士負上全責」一即業委會主席。  
請問是否繼續借出輪椅給有需要人士？贊成請填寫

贊成

反對

- 13.** 業委會及互助委員會多年來在會址舉辦不同活動及烹飪興趣班，為保障順利進行，通知管理處，沒想到收到管理處回覆本會不能舉辦，理由「業委會的設計是作開會/辦公之用」。本會是否繼續舉辦活動？或者停辦任何活動？

繼續舉辦

停辦活動

- 14.** 5月11日會議港燈智「惜」用電基金資助及大廈公契事宜會議記錄事宜  
樓層 LED 燈是本會成功向港燈智「惜」用電基金資助，港燈要求本會授權香港房協，故管理處已簽擔保書及得悉內容，會議上管理處要求本會即時通過會計事宜，但沒有議程議決通過，追問就推卸港燈突發性需要，無奈即時議決入帳「維修及大廈粉飾基金」。原來港燈沒有要求本座特定帳戶。本會擔心管理處急切要本會議決入帳目的，年前追回經理人酬金\$49,809.50 帳目之一。此事房協回信是「共同決定」，日後如果管理處以急切為由引導業戶錯誤議決事，這樣如何是好？  
「安裝鐵閘事宜」會議上兩位經理說大廈公契沒有列明安裝鐵閘事項，本會去信房協總部於 7 月 12 日回信「鐵閘者需得大廈經理人同意」莫非不是大廈公契，已安裝鐵閘各業戶是否有申請「鐵閘安裝同意證明書」？這樣是否數百戶違規？  
大廈公契是英文版要求中文譯本，香港房屋協會要求本座安排律師行報價。而大廈公契中文譯本可讓更多業戶得悉及遵守，房協經理也許閱讀理解並執行。會議上大廈公契及港燈資助問題有出入，本會要求香港房屋協會後記敘述解釋，房協又不更改，故本會不同意簽署會議記錄。  
大廈公契房協翻譯中文譯文讓職員加深了解，必須英文為準，各業主是否贊成。

贊成

反對

其他意見：

多謝 閣下寶貴的意見！

2018 年 8 月 18 日

業主簽署： \_\_\_\_\_ (必須由業主簽署)

業主姓名： \_\_\_\_\_ 康宏/輝閣 \_\_\_\_\_ 樓 \_\_\_\_\_ 室