



## 翠豐臺第一屆業主委員會第十一次會議記錄

日期：二零零五年五月五日（星期四）

時間：晚上八時三十分

地點：翠豐臺 P5 會所閱讀室

### 翠豐臺第一屆業主委員會

出席：陳耀南先生（主席）  
鄭得安先生（秘書）  
周經智先生（委員）  
何國良先生（委員）  
李大貴先生（委員）  
劉有昌先生（委員）  
張偉義先生（委員）

缺席：楊桂菁小姐（委員）  
梁展圖先生（司庫）

	第1座	第2座	第3座	第5座
列席業戶：	13D 21E 27A	9B 10B	2A 35H 43G	25H 39E

### 萬寶物業管理有限公司（翠豐臺客戶服務中心）

出席：丘家墩先生（管業經理）  
黎烈霞小姐（助理管業經理）  
李影儀小姐（管業主任）  
勞少芝小姐（管業主任）  
王偉權先生（維修主任）  
劉志雄先生（助理管業主任）  
馬創強先生（助理管業督察）

記錄：劉志雄先生（助理管業主任）

### 會議內容：

跟進人

1. 通過是次會議議程  
各委員一致通過先行討論議程內容第 5 項保安事項及第 6 項財務事項。 記錄
2. 通過第十次會議紀錄  
就第十次會議記錄內第 7.5 項有關售樓部延長借用會所多用途室兩個月安排，周委員表示應提前向業委員傳達有關訊息。 記錄
- 在第九次會議中，各委員同意將較為重要的事項如保安及財務的議程次序放在每次會議首先討論項目，客戶服務中心將根據上述討論事項之次序發出會議議程。 記錄
3. 財務事項：  

3.1 匯報截至 2005 年 2 月份財務情況  
李委員表示要求就 2005-2006 年度大廈財政預算案(修正版)中每月預算支出(Total Monthly Express)由現時平均約一百萬增加至約一百一十多萬及每月薪酬支出由平均約三十多萬增加至約三十八萬提出支持理據。  
管業經理丘家墩先生表示 2005-2006 年度大廈預算案為預算來年之開支而非現時實際支出，有關數字預算來年一些突發工程或預算案內列舉之開支。  
另外，有關薪酬開支有所調增主要由於將員工之膳食津貼撥入底薪內。而根據現時市場薪金水平趨勢略有提高，故部份僱員薪酬將有所調增。  
周委員提問將膳食津貼撥入底薪內之薪金制度，認為有關做法會使員工缺乏激勵作用，因即使員工請病假，亦可獲得該天缺席之膳食津貼，管業經理丘家墩先生回覆指若員工請病假，亦會被扣除當日之薪金，故此做法不會促使員工欠缺激勵性。  
李委員表示就修訂經理人酬金事宜，表示要求管理公司作出回覆。助理管業經理黎烈霞小姐表示於第十次會議上，業委會代表可就上述要求致函予管理公司作出協商，而客戶服務中心將作為協商安排之橋樑。  
由於預算案並非實際反映每月之真實開支，故最重要為作出開支監控。此外，就梁司庫建議將現時每月會計服務費外判事宜，助理管業經理黎烈霞小姐回覆指由於整個會計運作程序涉及很多不同層面之會計流程及行政監控等工作，故技術上是比較困難，建議日後邀請總公司會計部職員出席財務小組會議。
4. 保安事項：  

4.1 匯報屋苑保安運作情況  
劉委員詢問屋苑保安經理之薪酬分佈事宜。助理管業經理黎烈霞小姐回覆保安經理薪金是一個分數項目，只佔翠豐臺部分薪金開支。另外，為使業委會及保安小組組員更清楚了解屋苑之保安改善狀況，助理管業經理將提議保安經理、保安主

任一同出席保安小組會議，加強彼此溝通。

記錄

張委員表示就 4 月中二期車場出閘口之閘桿失靈事宜，保安部雖安排保安人員於該位置站崗及進行出車登記，但要求再加強確認措施安排。助理管業督察表示如車場閘桿運作失靈，必會派遣保安人員作出車輛監控安排，包括要求司機出示住戶証，並即時與控制室內之同事確認車輛登記資料及核對確認後方會放行。鄭委員建議要求制定出車表格，以正式紀錄所有出入車輛。保安部表示現時亦有此紀錄。

記錄

就員工離職事宜，業委會要求加強了解流失原因。助理管業經理黎烈霞小姐表示當員工離職時，主任級別員工會對離職員工進行了解，而大部份員工均表示為私人理由。業委會要求客戶服務中心提供員工流失記錄作為參考。

客戶服務中心

何委員就現時各座大堂內之閉路電視訊號未能傳送至保安控制室，表示需要作出改善，客戶服務中心表示現時每座大堂及四部電梯之閉路電視監察系統均由大堂駐守員工監察，此為原先設計，故如將大堂訊號接駁至控制室，必需進行改善工程方可達到有關要求。

記錄

四月份有一住戶報稱其座駕被刮花，由於車主是出車後發現，故已建議車主報警備案處理。保安部就事件翻看閉路電視錄像，並無發現特別情況。

客戶服務中心

客戶服務中心向業委會建議於 17 號升降機 LG/F 樓層一期、行人斜路加設閉路電視，有關方案及報價資料由維修主任跟進中。

客戶服務中心

就第十次會議 7.6 項更換屋苑樓層損壞玻璃工程，何委員表示有責任盡快跟進有關事項，並建議發展商先行完成更換工程後才討論費用分擔。

## 5. 屋苑事項：

### 5.1 外判清潔服務合約開標及商討選取承辦商事宜

有關本屋苑之清潔服務招標已於 2005 年 4 月 29 日截標並於是晚第 11 次會議上由各委員見証下進行開標，有關資料如下：

記錄

合約期：2005 年 7 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日(24 個月)

招標流程：根據公司招標程序及於東方日報公開招標，邀請信譽良好之清潔公司進行投標。

招標日期：2005 年 4 月 15 日

截標日期：2005 年 4 月 29 日下午 6 時

<b>標價 名次</b>	<b>投標清潔公司名稱商</b>	<b>每月金額</b>	<b>24 個月總金額</b>
1	趙嬌清潔服務公司	\$95,700	\$2,296,800
2	雅潔清潔工程有限公司	\$98,000	\$2,352,000
3	友聯清潔有限公司	\$105,000	\$2,520,000
4	利興清潔服務有限公司	\$110,000	\$2,640,000
5	新發清潔有限公司	\$112,000	\$2,688,000
6	羅氏清潔服務有限公司	\$112,800	\$2,707,200
7	成輝清潔公司	\$113,885	\$2,733,240
8	嘉捷香港有限公司	\$85,100	\$2,832,000
9	根記清潔服務有限公司	\$129,200	\$3,100,800
10	余氏天成企業有限公司	\$131,000	\$3,144,000
11	凱都清潔有限公司	\$133,082	\$3,193,968
12	嘉利環境服務有限公司	\$133,800	\$3,211,200
13	碧瑤清潔服務有限公司	\$110,576	\$3,336,000
14	港威清潔有限公司	\$142,000	\$3,408,000
15	業文專業清潔有限公司	\$146,000	\$3,504,000
16	莊臣有限公司	\$150,940	\$3,622,560
17	翠綠清潔服務有限公司	\$165,400	\$3,969,600
18	永順清潔服務有限公司	\$184,000	\$4,416,000

由於選取消潔服務承辦商將會於 2005 年 5 月 20 日晚上 8 時之業主大會第 6 項議程中由業主進行投票選擇，經各委員商討後，在 18 間清潔公司回標中，業主委員會原定選取 6 間公司，其後通過選擇 8 間最低回標價之清潔公司，並安排於 2005 年 5 月 10 日及 11 日進行甄選面試，以更清晰了解各清潔公司之背景及服務範籌，有關會議亦邀請有興趣參與之業戶出席，並由客戶服務中心發出有關通告。

客戶服務中心

## 5.2 商討召開業主大會成立業主立案法團的安排進度

客戶服務中心向業委會表示現已準備有關全體業戶之住戶出席名冊。另外，客戶服務中心向業委會表示為使當日投票程序進行得更順暢，故建議由「泰和科技有限公司」負責大會當日點核選票之工作。「泰和」將安排點票系統器材及兩名人員列席大會，有關詳細之點票流程、選票式樣資料，將於稍後時間再向業委會報告。業委會一致贊成由「泰和」承辦是次選舉服務，報價金額將視乎選票數量而定，現初步報價為\$6,900。

客戶服務中心

## 5.3 匯報屋苑泳池保養及救生員服務合約綜合招標報價、泳池開放時間及收費事宜

經總公司綜合招標後，上述服務合約金額以「保安水利」為最低。有關資料如下：

記錄

承辦商公司名稱 : 保安水利  
服務時期 : 2005 年 5 月 14 日 至 10 月 2 日  
服務合約總金額(港幣): \$108,462  
每名額外救生員(港幣): 每小時\$35(如需要)

備註 : 以上公司會負責泳池開放期間的保養及提供救生員服務。  
上年度泳池保養商為「寶豐」，全期保養費\$107,200。

鑑於上年度泳池於 5 月 1 日開池，而使用率較低，客戶服務中心今年訂於 5 月 14 日為泳池開放時間，由於翠豐臺入伙率比上年度大幅增加，故為維持住戶優先使用利益及參考公眾泳池票價，業委會表示建議可調高訪客泳票之價錢。業委會最後通過訪客泳票價格由每節\$15 修訂為\$20，住客則維持每節\$10。

記錄

## 6. 工程/服務項目：

### 6.1 商討購買彩色列印機事宜

就財務小組建議考慮使用較節省之列印機墨盒一事，由於現時客戶服務中心並非使用鐳射打印機，故彩色墨盒之價錢較昂貴，故建議會否購置成本較節省之彩色鐳射打印機。業委會一致否決上述建議。

記錄

### 6.2 商討將行人路榕樹搬遷安排

屋苑園藝承辦商「徐園」回覆有關榕樹搬遷報價，工程費用為\$800，由於大業主建議搬樹前應徵詢地政署意見，客戶服務中心將會致函地政署提出申請後方動工。

客戶服務中心

### 6.3 匯報屋苑用電情況

根據數據顯示，2005 年 4 月份電費支出為\$223,659，用電量為 277078kWh。

記錄

## 7. 其他事項：

### 7.1 第九次會議上廉政主任周文詠小姐講述有關樓宇管理貪污問題、防貪法例及介紹廉署為樓宇管理組織提供之服務，由於廉政公署方面要求就會議內容第三項作出修改，有關修改內容如下：

記錄

〔由廉政主任周文詠小姐講述有關樓宇管理貪污問題、防貪法例及介紹廉署為樓宇管理組織提供之服務。〕

席間，周小姐解釋防止賄賂條例第九、九（三）、十一及十九條，並稱負責樓宇管

理的組織及人士在執行職務時必須遵守有關條例，並可參考廉署編製的「樓宇管理防貪通勝」、「業主立案法團財務管理指引」及「樓宇合約管理防貪指引」，以得知更多有關樓宇管理的防貪措施。

管業經理丘家墩先生詢問招標後進行之議價程序需留意之地方，從而避免抵觸法例。周小姐回應表示除非有確實需要，否則應避免在開標後進行議價；如果在議價過程中貪污性收受或提供利益便會觸犯防止賄賂條例。此外，如必需進行議價，便須界定及解釋議價目的及甄選某些投標者進行議價的原因，而被邀請議價的投標者先要達至標書要求的標準；議價工作亦應授權予專責小組而非個人負責。另所有議價程序應以書面形式作詳細紀錄；議價後收到的標書亦應按照正常投標程序處理。

委員李先生提出如客戶服務中心要求業委會提供一些承辦商名單，以加入投標書內進行工程或服務合約招標，會否出現抵觸情況。周小姐回應表示，有關提議之承辦商必須合符該工程項目之招標要求，如個別委員涉及利益衝突亦須申報，以減少被質疑的情況出現。】

有關修改將會正式紀錄如上。

- |  |        |
|--|--------|
| 7.2 由管業主任李影儀小姐向業委會提交「翠豐臺住客會所展銷場地租用條款」，內容提及有關租用申請細則及場地收費予業委會參閱。                   | 記錄     |
| 7.3 三座一業戶反映位於其樓層升降機大堂水牌位置之牆身磚一直仍未維修妥當，要求客戶服務中心盡快跟進。客戶服務中心將立刻通知建築公司盡快跟進及完成上述執修項目。 | 客戶服務中心 |
| 7.4 業委會要求於每次會議時報告屋苑職員的人手流失情況，並要求客戶服務中心提供由屋苑入伙至今的職員入職及離職數目。                       | 客戶服務中心 |

會議於晚上十二時四十五分結束。

萬寶物業管理有限公司  
翠豐臺客戶服務中心

丘家墩先生

翠豐臺業主委員會

鄭得安先生

翠豐臺業主委員會

陳耀南先生

鄭得安先生

鄭得安先生

陳耀南

