

翠豐臺第一屆業主委員會第二次會議記錄

日期：二零零四年七月八日（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）
 梁展圖先生（司庫）
 鄭得安先生（秘書）
 周經智先生（委員）
 張偉義先生（委員）
 何國良先生（委員）
 李大貴先生（委員）
 劉有昌先生（委員）

缺席：楊桂菁小姐（委員）
 丘家墩先生（管業經理）

	第 1 座	第 2 座	第 3 座	第 5 座
列席業戶：	13D	10B	2A	2B
	15F	22C	2C	21B
	21E	22F	9A	46A
	31A	23F	28H	46D
	38G	41G	29G	
		43B	35H	
			40D	

萬寶物業管理有限公司（翠豐臺客戶服務中心）

出席：黎烈霞小姐（助理管業經理）
 李影儀小姐（管業主任）
 王偉權先生（維修主任）
 劉志雄先生（見習主任）
 簡載華先生（管業督察）

會議內容：

1. 通過是次會議議程

各委員一致通過是次會議之議程。

2. 通過委員會第一次會議紀錄

各委員一致通過翠豐臺業主委員會第一次會議記錄。

跟進人

記錄

記錄

3. 屋苑事項：

業主委員會會議隨即正式開始，首先討論項目為屋苑事項

3.1 公佈郵筒問卷調查結果

記錄

就屋苑郵筒之擺放位置，客戶服務中心於 6 月初向全屋苑業戶發出問卷作出諮詢。據調查結果所得，本中心共接獲 381 份問卷回覆，其中選擇二座對出之空地位置有 270 份，佔 71%；而選擇一座近 95A 小巴下車位置則有 111 份，佔 29%，故二座對出之位置成為本屋苑郵筒之擺放位置。客戶服務中心會盡快通知郵政署處理開封事宜，以供各業戶盡快使用。

另外，有委員建議於一座大堂設置一個郵件收集箱，作為寄遞郵件之中轉站，而客戶服務中心將派專人每天收集郵件並擺放進郵筒內。由於向郵政署購買之郵筒價值\$3,000.-，故委員建議擺放一座之郵件收集箱費用應在\$3,000.-以下。客戶服務中心將安排有關收集箱之式樣及報價。

客戶服務
中心

3.2 匯報第一次屋苑巡視情況

記錄

為使各委員更了解屋苑的環境及設施，客戶服務中心已於 2004 年 6 月 25 日晚上 8 時 30 分與業委會進行第一次屋苑巡視，範圍包括：屋苑之公眾地方、外圍、保安控制室、臨時建築部及其物料倉、大廈天台及防火層等，各委員於巡視中對屋苑運作均提供了寶貴之意見。

3.3 徵收建築公司臨時辦公室及物料倉租金事宜

客戶服務
中心

由於屋苑之建築承辦商「寶登建築有限公司」負責之公眾地方執修保固期已於 19/05/2004 屆滿，現建議徵收其位於 1 座地下之地盤寫字樓及 2、3 及 5 座地下之臨時物料倉租金至撤離為止。客戶服務中心按照政府差餉物業估價署之評估作為計算基礎從而釐定租金收費，每月金額合共為\$14,760.-。

經委員會分析該租金金額後，一致同意向建築公司徵收上述費用，並撥入大廈收入。

3.4 申領會所音樂播放版權牌照費

記錄

客戶服務中心已向香港作曲家及作詞家協會申領會所背景音樂播放版權牌照，牌照年費為\$5,584.58，由 01/08/2004 開始至 31/07/2005 為止，而有關牌照需每年續牌一次。委員會一致通過有關申請安排。

3.5 製訂 2004-2005 年度管業計劃書

記錄

由管業主任李影儀小姐向委員會概述 2004-2005 年度管業計劃書。由於管業計劃書篇幅甚多，故委員會建議留待下次會議再作商討有關內容之細節。而各業戶亦可親臨客戶服務中心參閱有關計劃書之內容。

3.6 講解屋苑人事行政管理情況

記錄

由助理管業經理黎烈霞小姐概述屋苑人事行政管理狀況，並向各委員提交一份人手編制及員工之平均年齡及薪酬紀錄作參考資料。

4. 車場事項

4.1 檢討現時車場收費事宜

記錄

客戶服務中心於 6 月中進行荃灣區屋苑車場收費之調查，從而檢討翠豐臺屋苑之車場收費。經調查分析所得，翠豐臺屋苑之車場(包括時租、卸貨，月租及季租)收費較同區屋苑相宜，故現階段無迫切性就收費作出調整之需要。

4.2 車場出入閘管控及保安措施

客戶服務中心

由見習主任劉志雄先生向各委員簡述屋苑車場出入口閘之管理程序及保安措施。

席間有委員建議如閘桿系統失靈時，保安同事需於車場入口站崗及進行截查車輛並核對業戶之智能咭以確認身份。

另有委員反映有部份月租及季租之車主未有張貼車証於擋風玻璃上，建議客戶服務中心盡快跟進及處理。

5. 工程及服務合約項目

5.1 商議電梯保養合約事宜

記錄

就委員會於第一次會議中之要求，客戶服務中心向 10 間電梯保養承辦商進行報價，爭取更合理之保養月費。而其中 6 間電梯保養承辦商已向客戶服務中心回覆有關報價，詳情如下：

項目	承辦商	合約期	報價
1	其士	01/08/2004 – 31/07/2006 (2 年) 01/08/2004 – 31/07/2007 (3 年) 01/08/2004 – 31/07/2009 (5 年)	\$150,000/月 \$142,500/月 \$125,000/月
2	奧的斯	01/08/2004 – 31/07/2006 (2 年)	\$127,500/月
3	日立		\$170,000/月
4	菱電		\$170,000/月
5	富士達		\$175,000/月
6	長安		\$200,000/月
7	通力	因物料供應問題，不能提供報價	
8	安力		
9	CNIM	不能提供報價	
10	迅達	未有報價	

「其士」向客戶服務中心提供 3 個保養月費之方案，合約年期分別為 2 年、3 年及 5 年。於席間，經委員會商議及考慮有關報價分析後，認為「其士」乃翠豐臺電梯原廠供應商，故由其提供之原廠電梯配件、技術支援及安全穩定性均會較其他承辦商全面，故一致通過由「其士」承辦翠豐臺未來 5 年之電梯保養合約。合約細則亦包括註明該 5 年合約乃 3 年死約及 2 年生約，並有 3 個月代通知期以終止服務合約之權利。

5.2 商討天台加建水喉安排

客戶服務
中心

客戶服務中心經與委員會商議後通過天台業戶於天台加建水喉之規定，唯各天台業戶需簽署客戶服務中心提供之責任承擔書方可進行安裝工程。客戶服務中心亦申明有關加設喉管工程乃個別業戶之選擇，而業戶必須遵守政府法例及有關部門日後就有關加裝喉管工程所發出之指令。委員會一致不反對有關安排，並強調欲加建水喉之天台業戶，均需依規定之位置及喉身原料，進行上述工程以達致全面性規範化，而有關業戶亦需遵守承擔書之條款承擔起一切因上述工程而引致之責任及後果。

客戶服務中心稍後將向各天台業戶，公佈有關安裝天台水喉之其他細節。

5.3 匯報節省用電計劃成效

客戶服務
中心

維修主任王偉權先生向委員會匯報一系列屋苑及大廈節省用電計劃，並估計每月能節省電費約\$100,000。

於席間，有委員表示會所冷氣之溫度需因應天氣狀況及住戶使用率而作出適當之調節，並建議會所冷氣溫度應維持在 22° 至 25° 之水平。客戶服務中心會於稍後時間進行測試，調較會所冷氣溫度至 25° 之水平。

另有委員表示樓層 堂走廊在夏季期間溫度大約有 31 度，或對患心臟病及哮喘人士有所影響，建議可考慮作出改善以減低氣溫。

5.4 地下行人路加設欄杆扶手工程

客戶服務
中心

客戶服務中心已取得於行人斜路安裝扶手之報價，經委員會各委員就工程金額及安裝材料進行商議後，委員會以 7 票贊成採用鉛水鐵扶手，而 1 票贊成採用不銹鋼，故議決通過選用鉛水鐵扶手連油漆之方案。

工程承辦商為「利源澤記鋼鐵工程」項目金額為\$10,000。

6. 有關屋苑之保安事項

6.1 由保安部主管匯報屋苑保安人手、巡邏頻次及保安紀律情況

記錄

由保安部管業督察簡載華先生向各委員匯報屋苑保安人手、巡邏次數及保安紀律情況：

翠豐臺保安員連同客戶服務助理合共 22 人，共分兩更交替。主要工作崗位分別包括：控制室、各座大堂接待處、車場出入閘口等。另外，保安人員亦依照既定之屋苑及樓層巡邏路線進行不定時之巡邏工作。

而客戶服務中心亦定期與保安部開會檢討有關日常工作之細節，從而改善保安部之服務水準。

6.1.1 於席間，有委員指屋苑晚間之保安人手略有不足，並建議應維持在 8 人或以上，其中第 2、3 及 5 座對出之行車路更亭應有保安員站崗，避免出現真空情況。

客戶服務
中心

客戶服務中心會因應人手情況而編排人手編制，以確保車路更亭長駐有保安員站崗。

6.1.2 有委員指各住宅大堂接待處之客戶服務助理名牌字樣過於細小，故要求放大姓名字樣及將名片擺放在更顯眼之位置，讓業戶一目了然。客戶服務中心會作出相應之安排。

客戶服務
中心

6.1.3 有委員表示較少軍裝警員到翠豐臺一帶巡邏，故建議客戶服務中心向荃灣警署反映，並要增加軍裝警員巡邏次數及加設簽到簿箱，從而令翠豐臺居民更為安心。

客戶服務
中心

客戶服務中心已備悉，並會向荃灣警區指揮官反映有關情況。

- 6.1.4** 有列席業戶表示，雖然連接樓層與車場之出入口讀咭器已取消密碼按鍵功能，並只可使用智能咭進出，但業戶認為應在連接車場與觀光升降機之不銹鋼門加裝智能咭讀咭器，從而避免有其他陌生人進入車場。 客戶服務中心

由於在不銹鋼門加裝智能咭讀咭器會涉及系統安裝等技術問題，並且亦需符合有關消防條例之規定。客戶服務中心會與智能咭系統公司跟進以上建議。

- 6.2** **提交全年保安演習時間表** 記錄
由助理管業經理向各委員提交全年保安演習時間表，並預算於 9 或 10 月期間進行屋苑走火演習。

- 6.3** **改善保安部員工設施建議** 客戶服務中心
為改善現時保安部更衣室男女共用之情況，維修人員會於稍後安排改建更衣室之工程，預計於 8 月底完成。

7. 有關設立屋苑開支授權上限及匯報財務狀況

- 7.1** **設立屋苑開支授權上限** 記錄
為使本屋苑之財務安排更具透明度，客戶服務中心要求委員會設立屋苑開支授權上限。經委員會商議後，訂明屋苑開支授權上限為\$3,000.-。凡屋苑之開支費用超過\$3,000.-，均需得到委員會主席、司庫及秘書其中兩位同意確認後，方可落實購買或進行。

- 7.2** **財務情況匯報** 客戶服務中心
由管業主任李影儀小姐匯報屋苑財務情況。截至 2004 年 4 月之住宅盈餘為\$2,336,359.22、車場盈餘為\$169,297.2、儲備基金為\$291,633.12。另有委員表示財務報告內有部份分賬項目欠缺清晰指示，客戶服務中心表示會向總公司會計部反映及考慮於分賬項目上加設備註。

8. 其他事項

- 8.1** 就有列席業戶指大廈之升降機欠缺抽風及有焗促感覺，客戶服務中心已安排下列改善測試： 客戶服務中心

- i) 考慮以光管取代升降機內之石英射燈
- ii) 拆除各座大堂其中兩部升降機之內部保護透明膠箱。
- iii) 調較升降機於沒有接載乘客時，停留在地下並打開門，以便令住宅大堂之冷氣充滿升降機內。

另外，客戶服務中心亦會與「其士」商討可行之改善方案，「其士」會於稍後時間提交有關改善報告。

- 8.2** 水務署將於 7 月初在青山道及安育路交匯處，進行更換喉管工程，以減少沖廁水之異味及污穢物，而客戶服務中心亦已暫停使用藍泡泡，以便觀察水質改善情況。 記錄

- 8.3** 客戶服務中心於 3 月初開始在屋苑推行環保運動，包括擺放廢紙、鋁罐、膠樽及舊衣回收收集箱，至今已收取\$1,246.20；經委員會商討有關款項用途後，委員會決定將回收利潤成立為康樂基金，回饋翠豐臺業戶。 記錄

- 8.4** 有列席業戶指可否於 1 座對出之小巴候車站加設的士站，以方便翠豐臺業戶乘搭的士。 客戶服務中心
- 客戶服務中心已備悉並會向運輸署等部門反映。
- 8.5** 有委員提出加裝鐵閘之可行性，並建議應向各業戶發出問卷，以收集各業戶之意見。 客戶服務中心
- 客戶服務中心將盡快發出問卷予以諮詢。
- 8.6** 位於 2 座旁之一期出入口樓梯，現正進行加裝燈箱等工程，預計於八月竣工。 客戶服務中心
- 8.7** 由於翠豐臺地段範圍山坡內有 4 棵血桐樹枯萎，經康文署通知要求盡快補種，由「海寶園藝」報價\$4,000-，業委會同意上述安排。 記錄
- 8.8** 由於屋苑維修員工工作會涉及高空工作，為增加保障，客戶服務中心建議 04-05 年度勞工保險加買高空工作(30 呎以上)保險一事，向委員會報告有關保費金額為\$4,565.89.-。各委員亦認為有需要購買該保險，故一致通過客戶服務中心之建議。 記錄
- 8.9** 客戶服務中心訂於 8 月 8 日舉辦名為「追蹤白海豚之旅」一天遊，費用每位 \$118.-。各座大堂已張貼有關之宣傳海報，有興趣之業戶可於辦公時間內到會所詢問處報名參加。 客戶服務中心
- 8.10** 為美化屋苑環境，客戶服務中心向委員會建議於園藝保養招標合約內列出位置於屋苑入口花圃、各座地下玻璃幕牆側及行車路一帶種植時花，各委員亦同意有關建議。 客戶服務中心
- 8.11** 有委員指出，位於千里臺之籃球場經常有人在深夜時份打籃球，並發出頗大噪音。該委員表示已向康文署反映此事，並考慮以委員會名義去信予康文署，要求管制該籃球場之開放時間。 客戶服務中心
- 客戶服務中心亦已安排保安同事密切留意有關情況。
- 8.12** 客戶服務中心提出訂造會所接待處之文件櫃，而報價金額為\$7,290.-。有委員認為費用金額過高，故要求再作報價，客戶服務中心將再向承辦商報價，以爭取更合理之費用。 客戶服務中心
- 8.13** 席間有委員討論經理人酬金費用乃公契原先之訂立，各小業主並未擁有參與釐定之權利。另外，對於屋苑員工之年終雙糧制度，該委員亦表示建議改為 12.5 月薪金，以符合現時社會之經濟氣候。由於以上兩項涉及公契規訂及現時聘請員工之僱傭合約，故必需雙方取得一致共識。 記錄
- 另外，為增加委員會就客戶服務中心財務管理程序安排及狀況之透明度，客戶服務中心將安排委員會司庫梁展圖先生參閱有關屋苑運作之會計賬目文件。

會議於晚上十二時三十分結束，下次會議日期為二零零四年八月五日。

萬寶物業管理有限公司
翠豐臺客戶服務中心

翠豐臺業主委員會

翠豐臺業主委員會

管業經理 - 丘家墩先生

秘書 - 鄭得安先生

主席 - 陳耀南先生

助理管業經理 - 黎烈霞小姐