



翠豐臺第一屆業主委員會第六次會議紀錄

日期：二零零四年十一月二日（星期二）

時間：晚上八時正

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）

何國良先生（委員）

李大貴先生（委員）

劉有昌先生（委員）

楊桂菁小姐（委員）

張偉義先生（委員）

	第1座	第2座	第3座	第5座
列席業戶：	13D 15D 21E 36C	10B 31C 43C	3G 33G	10B 10D 10E 38A

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）

王偉權先生（維修主任）

劉志雄先生（助理管業主任）

張健輝先生（見習主任）

鍾建康先生（助理管業督察）

吳梓楓先生（助理管業督察）

列席者：「荃灣區議會議員」楊福琪小姐

「雅潔清潔工程有限公司」代表

「永豐環保科技公司」代表

會議內容：

跟進人

記錄

1. 通過是次會議議程

各委員一致通過是次會議議程。

2. 通過第五次會議紀錄

委員周生指出客戶服務中心於第五次會議記錄中，其中 8.1.3 項內，表達之內容未盡完整，應修改為『有委員稱一座地下停車場入口為一保安重要崗位，為何經常發現沒有保安員當值，保安部表示由於……』，故建議日後在記錄會議內容時需加倍留意及保持其準確性。

客戶服務
中心

3. 屋苑事項：

3.1 屋苑行人斜路之跟進情況

客戶服務
中心

就第五次業主委員會上提及有關屋苑行人斜路之間題，發展商初步已向客戶服務中心表示將會就路面地磚進行改善工程，而具體方案則有待落實，客戶服務中心與發展商繼續保持緊密聯繫，並作出跟進處理。另外，楊福琪議員提出，要求發展商書面承諾跟進行人斜路之改善工程，並張貼有關通告於各座大堂佈告箱內。

記錄

3.2 成立業主立案法團問卷安排

有關成立法團之安排進展，業委會表示現正待楊福琪議員提供成立業主立案法團之宣傳單張後，再配合問卷同時派發予各業戶以進行諮詢。

記錄

3.3 討論節日期間的屋苑佈置安排

會議上，業委會詢問有關於十月下旬舉辦之萬聖節活動安排及節日裝飾費用。客戶服務中心回覆有關費用約\$2,000.-。

另外，有列席業戶指出，於中秋節期間只派發紙燈籠予業戶，而沒有進行節日裝飾安排，故感到較失色及欠奉新意。

而根據第四次業主委員會會議上，客戶服務中心曾向委員會提供有關於中秋節期間，在各座大堂玻璃門位置擺放宮燈作裝飾之建議報價，亦提供建議於屋苑舉行中秋節晚會之報價資料作參考；由於當時會議上，有委員表示費用昂貴，故只接納每戶派發紙燈籠之安排。

席間有委員提出凡於節日期間以一個固定金額讓客戶服務中心購買一些應節飾物，並以符合經濟及實用為原則以進行節日裝飾佈置或活動，使客戶服務中心可靈活安排有關工作。

另外，楊福琪議員表示，區議會均會贊助屋苑舉行大型活動，故建議如有需要可向區議會申請。

記錄

3.4 屋苑管理服務問卷調查及表現評估

客戶服務中心於 20/09/2004 共派出問卷 1264 份諮詢各業戶對管理服務之意見，共收回問卷 210 份，回收率 16.6%，有關結果如下：

問卷內容	滿意度
1. 管業處服務	
a. 管業處職員之服務態度	82.38%
b. 處理投訴之效率	65.24%
c. 管業處與業戶溝通渠道	70.48%
2. 財政控制安排	
a. 定期張貼收支概況表之安排	76.67%
b. 大廈現時之財政控制	57.62%
3. 大廈運作	
a. 保安控制	71.90%
b. 清潔水平	75.71%
c. 保養維修	72.86%
d. 停車場管理	43.33%
4. 環境保護	
a. 環境保護推廣	66.19%
5. 園藝及節日佈置	
a. 園藝	70.48%
b. 節日佈置	55.71%
6. 康樂設施及活動	
a. 康樂設施之安全	75.71%
b. 康樂活動頻次	60.48%
7. 整體服務	
a. 整體管理服務的滿意程度	78.57%

根據調查結果顯示，整體管理服務之滿意程度為 78.57%；而對於一些滿意度得分較低項目，客戶服務中心將會全力作出改善，以貫徹提昇大廈管理之服務質素。

席間有委員表示是次問卷調查回收率不高，建議日後推出問卷時，可提供紀念品予參與業戶，從而提昇業戶參與表達意見之興趣。客戶服務中心備悉有關建議。

3.5 建議增設燒烤場地

客戶服務中心收到業戶建議於屋苑範圍加設燒烤場地，於 10 月下旬進行屋苑視察及分析後，現提交有關建議位置分別有：

1) P6 會所泳池旁之空地；2) 第三座及第五座平台。

客戶服務中心認為在選取合適位置時，需同時顧及屋苑環境之衛生、噪音影響及對低層住戶之影響。有委員表示需就上述兩位置作現場視察後再作商議。

客戶服務
中心

4. 4.1 匯報屋苑用電量之情況

由維修主任王偉權先生向業委會匯報 10 月份屋苑用電較 9 月份減少 9.35%。

另外，「永豐環保科技公司」派代表出席是次會議介紹節能建議計劃，而建議之方案為於電錶房內安裝環保器材『Light Eco 節能裝置』，用以讓光管在起動後加入調節，並在低電壓下運行。上述裝置之好處是可調低光管所散發之熱度(室溫下調 2°C)及延長光管壽命達 30%，而節能效率亦達 20%至 25%。

另外，上述裝置之器材壽命達 10 年以上，而「永豐」表示首 5 年將以全保形式提供免費裝置更換，並定期檢查有關器材之效能。同時，根據「永豐」初步估計，上述『Light Eco 節能裝置』可在 10 年內為本屋苑減少約 \$2,000,000.- 之開支。

由於列席者楊福琪議員表示，「荃威花園」採用上述節能裝置後，光管發出之光度會降低，故建議業委會可前往「荃威花園」作實地參觀。另外，業委員建議需先進行劃區試驗，以記錄用電量之節省情況及光管發出之光度轉變，並作出研究分析。

客戶服務中心將安排上述試驗計劃及提供數據分析。

4.2 清潔承辦商「雅潔清潔工程有限公司」出席會議講解屋苑之清潔運作

記錄

由「雅潔清潔工程有限公司」駐場科文概述日常屋苑之清潔情況。「雅潔」現時提供之人手編制為 17 人；分別為日班 11 人及夜班 6 人。主要崗位包括：大廈樓層、車場、會所及公眾位流動清潔等。「雅潔」除履行日常清潔工作外，亦包括每月/每季等定期工作(如洗水缸、清洗車場及後樓梯等)。

席間，委員周生指「雅潔」提供之服務有顯著改善，應繼續保持。

另外，有委員表示於屋苑外圍(小巴站旁)之行人通道發現有狗隻便溺，故建議「雅潔」加緊清理及密切留意上述情況。

此外，委員周生詢問有關新業主於買樓時所繳交之特別清潔費「泥頭費」之用途。客戶服務中心助理管業經理黎小姐答覆，第一手業主需於買樓時繳付 \$300.- 之特別清潔費，而該費用主要是作新落成樓宇所產生之裝修工程或建築廢料之清理費用。

5. 財務事項：

5.1 討論公佈屋苑財政開支的方案及如何提高透明度

為使業戶可更瞭解現時屋苑財務運作之方式，現將財務運作情況公佈如下：

5.1.1 屋苑開支授權情況

記錄

- a. 根據第二次業主委員會會議上，訂明屋苑開支授權上限為每單 \$3,000.-，如超出金額需得到業委會主席、司庫及秘書其中兩位同意確認後，方可進行採購。
- b. 凡大額保養服務合約於到期前，例如：冷氣保養、電梯保養、保安及天線系統保養、園藝保養等。客戶服務中心均會向業委會作出諮詢及確認程序。

5.1.2 公佈屋苑收支溝通渠道

- a. 每月按時提供每月屋苑收支紀錄表副本予司庫梁展圖先生、財務小組及各業委會。
- b. 每月按時提供全套支出發票賬單予司庫。
- c. 每月 10 日前於大堂佈告箱內張貼收支報告予各業戶參閱。
- d. 每月按時與司庫保持密切聯繫，方便查詢及了解屋苑之各類開支狀況。

5.1.3 完善報價/招標程序

- a. 於進行工程或購置項目前，客戶服務中心將根據總公司所提供之承辦商名冊內，選取承辦商以進行報價或招標。
- b. 項目費用在\$3,000.-至 10,000.-以內，需向最少三間承辦商發出報價書。
- c. 項目費用在\$10,000.-以上，需向三間或以上公司進行招標程序。
- d. 凡集體採購或大型工程保養服務項目將參與由總公司安排之綜合招標，以取得較高議價能力從而獲得更優惠之報價。

5.2 汇報截至 2004 年 8 月份之財務報告

由管業主任李小姐匯報屋苑之財務情況。截至 2004 年 8 月份之累積住宅盈餘為\$3,060,990.52、車場盈餘為\$282,574.73、儲備基金為\$437,449.68。

另外，2004 年 8 月份住宅收支錄得\$40,082.75 之虧損，主要源於三項非經常性開支需作入賬計算，它們分別為升降機維修保養費用\$124,522.02；6 月至 8 月份泳池之保養費及救生員服務合共費用共\$89,655.00 以及 2004 年 2005 年度屋苑各項保險費合共\$135,979.26。

客戶服務中心預期於 2004 年 9 月份之財政收支將錄得盈餘。

此外，業委會秘書鄭先生向客戶服務中心查詢住宅之每月收支概況表內【Income & Expenditure Account】出現『車場收益』項目之原因。客戶服務中心管業經理丘先生回覆，該項收益主要是每月之車場時租及卸貨收入，由於該類車位屬於公眾設施，並按公契列明之比例撥入住宅賬及車場賬內。

6. 保安事項：

於進入討論是項議程前，委員劉先生動議就保安部於過去數月曾有個別員工被發現於崗位睡覺，認為不能容忍保安員當值時有此等行為，引致保安表現未如理想，故動議作出頭警告，委員周先生表示和議。

期間，有列席業戶就上述動議提出反對，認為整體保安表現滿意，而保安員之禮貌及服務態度亦良好，即使當有個別員工有違規情況，如客戶服務中心已就有關員工作出內部處分及防範已為合理行動，故認為此舉是打擊保安員士氣。此外，亦有列席業戶認為有關之違規情況實一次也不能出現，故認同提出警告可起一定警惕作用及有助提高保安服務質素，最後經表決以 8 票贊成，一票棄權通過上述動議。

委員周先生表示保安部於 10 月中旬開始，表現已有改善，故於是次會議上所提出上述動議，主要是作一個記錄而已。同時，要求客戶服務中心加強改善及作出監察。

另外，保安部主管亦於席間概述有關加強保安服務水平之安排，簡介如下：

- a) 安排固定之客戶服務助理於各座大堂當值，以增加住戶之歸屬感。
- b) 各座大堂之當值人員均嚴謹進行訪客登記程序，並阻止未經許可人士進入大廈。
- c) 當值人員均時刻保持警覺性，並謹守工作崗位。
- d) 當面對人手流失時，客戶服務中心即向警衛公司安排後備人手填補空缺。

此外，委員查詢可否隨時查閱存放於保安控制室內之大廈事件日誌。管業經理丘家墩先生表示由於日誌簿當中包含屋苑住戶及日常發生事件之資料，故不宜隨意任由查閱。若委員會有需要查詢一些有關資料，可聯絡客戶服務中心處理。

保安部與客戶服務中心均繼續致力提昇保安及管理之服務水平，務求令各業戶住得開心又放心。

7. 車場事項：

7.1 車場閘棍之電路板改善進度

客戶服務
中心

有關第二、三及五座車閘系統升級工程，已於 28/10/2004 開始進行，業委會認為車場閘棍升起速度有所改善，但於落閘時間依然較為緩慢，客戶服務中心將就落閘速度要求保養商繼續跟進。

8. 其他事項：

- 8.1** 有委員表示行人斜路新加之扶手欄杆與牆身距離較窄，故建議加闊有關距離，方便居民使用。

客戶服務
中心

- 8.2** 有委員詢問屋苑維修部之人手狀況。維修主任王先生表示，現時聘用了 4 名維修人員及作兩班制當值，主要負責全屋苑公眾地方之小型維修或安裝工程工作，亦需就屋苑各類公眾設施及地方進行日常例檢，並負責一些非經常性之維修工作如應付各類突發或緊急維修事件及提供檢查服務以協助屋苑住戶。

記錄

維修主任王先生表示已有系統地為屋苑進行預防性維修保養計劃，並曾於第五次會議中內提交 2005 年度屋苑維修項目之時間及進度表予各委員參閱。

客戶服務
中心

- 8.3** 有列席業戶指出，希望於安育路與青山公路交界加設的士召喚燈，以方便業戶乘搭的士。楊福琪議員表示加設的士召喚燈需視乎地理環境而定，若在政府官地加設，則需得到運輸署批准方可實行。而增設的士站除得到拓展署批准外，楊議員指出，若落實加設的士站，的士將合法在的士站停泊及等候，或所產生之噪音問題及對業戶之影響亦難以估計，故建議需作較全面之考慮及諮詢。

- 8.4** 有業戶早前表示於繁忙時間【07:00 至 09:00】內，95A 小巴之班次欠頻密及候車需時，經上月會議由業委會向楊福琪議員反映後，楊議員已就有關事宜向 95A 小巴承辦商「彩龍」作出跟進，而根據客戶服務中心於 10 月份進行之車次及人流統計結果顯示，現時 95A 小巴平均每隔 3.8 分鐘一班次，故情況亦比之前已有顯著改善。

客戶服務
中心

有列席業戶表示於晚間於「力生廣場」，乘搭 95A 小巴回屋苑時，候車需時，故要求客戶服務中心向 95A 小巴承辦商「彩龍」反映。

客戶服務中心已備悉，並會安排於「力生廣場」站進行調查，並會繼續觀察 95A 小巴服務情況，務求令繁忙時間內維持適量之小巴行走班次。

- 8.5** 客戶服務中心助理管業經理黎小姐向業委會報告，於 10 月中與荃灣警區防止罪案組警員進行會面。於會面中，防止罪案科職員提供了有關荃灣區近期之罪案率及有關犯案活動如家居爆竊及偷車活動等資料作參考，以加強本苑保安人員之警覺性。
- 8.6** 客戶服務中心表示和記電訊提出於屋苑會所內設置攤位以進行宣傳活動。客戶服務中心建議收取借用場地費用為 2 天\$2,000-以增加會所收入，宣傳時間由上午 10 時至晚上 10 時。業委會同意上述建議，並表示客戶服務中心需於活動期間加以適當管控，以減低對會所使用人士之影響。客戶服務中心將會跟進有關安排。
- 8.7** 「亞洲直接市場有限公司(新亞景龍)」(下稱「亞洲」)推出「屋村信箱特許派發經營合作計劃」，透過與屋苑之物業管理公司、業主組織達成合作協議，從而得到屋苑之「特許派發權」。「亞洲」將各公司的折扣優惠券派入住戶信箱裡，使住戶收到各類型的優惠，而「亞洲」於每次派發後會回饋一筆派發手續費並撥入屋苑大廈收入內。業委會表示同意上述安排，既可為住戶提供優惠，亦可增加屋苑財政收入。

記錄

客戶服務
中心客戶服務
中心

會議於晚上十二時正結束，下次會議日期為二零零四年十二月二日。

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