

翠豐臺第一屆業主委員會第十次會議紀錄

日期：二零零五年四月七日 (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)

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)

張偉義先生 (委員)

	第 1 座	第 2 座	第 3 座	第 5 座
列席業戶：	15F 21E	9B 32H	43G	

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 (助理管業主任)

簡載華先生 (管業督察)

鍾建康先生 (助理管業督察)

列席：林國榮先生 (保安經理)

缺席：丘家墩先生 (管業經理)

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

各委員一致通過是次會議議程。

紀錄

2. 通過第九次會議紀錄

席上周委員表示第九次會議紀錄第 7.1 項「……對於 1 月份保安部有多名員工流失，保安主管鍾建康先生表示離職員工為自然流失」其中之「自然流失」用詞不恰當。周委員認為員工退休離職可被視為「自然流失」，若保安人員離職原因是轉換環境、交通問題等，應修改為「季節性」流失。業委會通過上述修改。

紀錄

在進行其他議程前，周委員表示為使能清晰及如實紀錄及反映上次會議討論事項，故建議於進行會議期間錄音。席間，有其他委員認為當會議內容涉及討論一些商業活動或特殊情況時，可豁免該時段錄音；委員會表示會議錄音主要是讓客戶服務中心於紀錄時作為參考之用，並於會議紀錄推出後第 2 個月後刪除錄音。

紀錄

委員會 6 票通過上述提議。

(錄音部份)

3. 屋苑事項：

3.1 匯報復活節活動

紀錄

客戶服務中心於 3 月中旬舉辦復活節填色比賽，並於 28-3-2005 的填色比賽頒獎典禮當日安排復活兔到場巡行及與業戶合照活動。是次活動得到屋苑的業戶熱烈支持，而上述活動費用合共\$1,931.30。

3.2 商討屋苑外判清潔服務合約招標程序

客戶
服務中心

客戶服務中心於第九次會議期間向業委會遞交 2005-2007 年度大廈屋苑清潔服務合約內容予業委會參閱。業委會同意讓現時承辦商「雅潔清潔工程有限公司」聯同其他 6 間清潔公司(分別為：基雋環境健康有限公司、莊臣有限公司、新發清潔有限公司、業文專業清潔服務有限公司、專業清潔(香港)有限公司、羅氏清潔服務有限公司)發出標書。

業委會表示在公平、公開及公正原則下，建議客戶服務中心安排進行公開招標，客戶服務中心已備妥公開招標廣告初稿，經商議後同意承辦商提取標書並繳付\$100 行政費，所有行政費均撥入大廈管理賬內。同時，於回標後會與清潔公司進行會面以了解其公司背景。業委會亦建議客戶服務中心設立展板以刊登各回標清潔公司之公司概覽，從而增加各業戶對它們的認識。

另外，助理管業經理黎小姐表示將選取清潔承辦商之項目列入五月中旬所舉行之業主大會議程之一，業委會同意上述安排。

- 3.3 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
業委會訂於 2005 年 5 月 20 日晚上 8 時於 P5 會所室內運動場召開業主大會以成立業主立案法團。客戶服務中心提供業主大會通告、委託書及參選/提名表格予業委會參閱，並訂於 4 月 12 日向全體業戶發出上述文件。業委會建議由客戶服務中心在委員陪同下派發上述文件入各業戶信箱。另外，客戶服務中心將於 4 月 15 日在報章刊登召開業主大會公告。

- 3.4 商討屋苑 2005 – 2006 年 Action Plan 紀錄
客戶服務中心向業委會提交 2005 至 2006 年度之 Action Plan，以供業委會紀錄。

4. 工程/服務項目：

- 4.1 增設會所投幣式按摩椅建議 客戶服務中心
客戶服務中心於三月在屋苑網頁內發出網上問卷調查，以諮詢業戶最喜愛增加之會所設施。問卷結果顯示業戶最希望加設電動按摩椅。故客戶服務中心向業委會提交投幣式按摩椅報價分析。經即席商議後，業委會以 6 票贊成由「寶陞」免費提供兩部按摩椅並會放置於會所範圍內，合作年期為兩年，首年業績為六四分賬，次年業績為五五分賬，委員會一致同意收費為每 10 分鐘\$5 元。同時，「寶陞」會負責保養及維修有關投幣式按摩椅。
- 4.2 議決清理排水系統工程 客戶服務中心
客戶服務中心向業委會提交排水系統保養工程報價分析。工程內容包括高壓清洗污水及雨水喉管，使用吸渠車吸走所有沙井隔氣、汽油井內污水及沉積物及用清水重新注滿隔氣內等。經公司報價程序後，共有 3 間公司回標，以「錦明」報價金額\$21,400 最相宜，業委會 6 票通過贊成上述工程。
- 4.3 議決 L17 靚堂 P6 平台防煙門加裝磁力鎖及聰明卡閱讀器工程 客戶服務中心
客戶服務中心向業委會提交 L17 靚堂 P6 平台防煙門加裝磁力鎖及聰明卡閱讀器之工程報價分析。在 3 間公司回標報價中以「先達」\$9,600 最相宜，業委會以 6 票通過上述工程交由「先達」承辦。
- 4.4 議決 P3 車場外圍安裝紅外線警報系統工程 客戶服務中心
客戶服務中心於第九次業主委員會會議上建議於(第一期)5 座車場 P3 近山坡位置加裝紅外線感應器，以防範有人可山坡進入屋苑之可能性。共有 5 間公司回標後，最低報價金額為「祥興電子」HK\$24,000。
由於業委會表示翠豐臺乃開放式屋苑模式，故認為加設上述系統成效不大。另外，由於工程金額成本高，故業委會以 5 票通過暫時擱置。

4.5 討論維修外牆喉管及供水系統報價

客戶
服務中心

為縮短進行上述工程報價所需之時間及方便業委會進行批核程序，客戶服務中心特別制定維修公眾水管及更換有關配件之單價報價分析。有關內容包括更換外牆損壞污水喉、更換損壞浮波掣及搭建棚架等。上述報價只提供工程單價之費用，並需視乎個別情況以應付緊急維修。經招標後共有 5 間公司回標，經綜合分析意見後，業委會最後以 6 票通過 2005-2006 年度期間上述工程由「鴻興工程公司」承辦。

4.6 匯報屋苑用電情況

客戶
服務中心

根據數據顯示，2005 年 3 月份之整體用電量比去年同期為低，而 3 月份電費支出為\$181,258，比 2 月份減幅 8.74%。另外，3 月份第一期公眾用電電費比 2 月份的高出 2.46%。

4.7 簡報「Eco Light」節能效果

客戶
服務中心

業委會主席及有部份委員表示有前往「Eco Light」試驗樓層視察，表示與普通樓層並無太大分別。客戶服務中心將稍後發出通告通知各業戶到有關樓層參觀以作出比較。

5. 財務事項：

5.1 通過 2005 – 2006 年度大廈財政預算

紀錄

客戶服務中心已於 3 月 17 日將 2005-2006 年度大廈財政預算張貼於各座大堂及上載於屋苑網頁以供各業戶瀏覽及提供十四天諮詢期予業戶發表意見。經綜合有關修訂後，業委會即席通過 2005-2006 年度之大廈財政預算。客戶服務中心將稍後向全體業戶發出通告。

5.2 匯報截至 2005 年 1 月份財務情況

客戶
服務中心

截至 2005 年 1 月份之累積住宅盈餘為 HK\$3,966,296.8、車場盈餘為 HK\$382,667.44，累積儲備基金為\$619,720.38。

就李委員於第九次會議上提出取消由屋苑支付之紅白事福利津貼事宜，助理管業經理黎小姐回覆表示，紅事津貼為結婚喜事津貼，白事津貼為直系親屬離世慰問金，兩者均包括在員工福利制度表內，故現階段不考慮取消上述福利津貼。有業戶表示要求管理公司考慮紅白事福利津貼不應由大廈賬支付。鄭委員表示紅事津貼\$800 佔員工薪酬約 10%，認為在比例上稍為偏高。

另外，李委員表示亦就客戶服務中心未有提供文具印刷及維修物料之會計單據及賬目內容予其參閱，李生離席以示不滿。客戶服務中心李主任即席解釋關於屋苑財務的單據要先向總公司會計部借閱，而為方便業委會容易省覽，當其收到會計部交來之總賬會把有關單據分類作出分賬後先交由司庫參

閱，待司庫閱後再交給有需要之委員參考，業委會於會上表示明白上述安排。

5.3 商討修訂經理人酬金事宜

紀錄

李委員表示要求財政預算內之經理人酬金下調至\$50,000 或以下，惟上述建議需與管理公司方面作進一步磋商。

6. 保安事項：

6.1 匯報屋苑保安運作情況

a)由保安部管業督察簡載華先生匯報 2005 年 3 月份屋苑保安之運作情況。於二月下旬，警方派員扮演訪客借故進入大廈以測試保安員之反應及處理方法，該名保安人員按照公司及保安員守則指引，履行截查工作而獲警務署發出嘉許信。另於 4 月初，五座一名保安員亦於警方放蛇行動中履行截查工作。客戶服務中心已提醒保安主管繼續加強留意各保安人員確切遵守既定之訪客監控守則。另外，本苑向「標準」外借保安人員於一期及二期車場閘口當值之安排於四月開始改由「亞太」負責。

紀錄

b)萬寶物業管理有限公司保安經理林國榮先生列席是次會議。會議上，保安經理林生就四月初保安公司「亞太」所派遣之當值保安員於一座閘口車場出現打瞌睡情況作出回覆。林生表示於事件後翌日早上，與客戶服務中心約晤「亞太」高層，除嚴重警告該公司外，亦向「亞太」表示建議其每星期不定時派遣突擊巡邏人員以監督員工在本苑之工作表現。林生表示鑑於外判保安公司之員工服務質素或有參差，故長遠而言均朝着由管理公司聘請長期員工。

紀錄

助理管業經理黎小姐表示總公司十分重視屋苑提供之保安及管理服務之質素，故有各類措施以監察屋苑之保安及管理水平，包括：每星期一次之突擊巡邏安排、神秘訪客突擊考驗員工之應對技巧及緊急事故處理安排等等，務求令員工時刻保持高度警覺性。

c)周委員表示於二月下旬發生於五座低層之連環爆竊案件，客戶服務中心未能即時揭發，有隱惡揚善之嫌。助理管業經理黎小姐回覆指案發當日保安主管及組員均即時分派逐戶拍門以辨識其他單位之情況，而翌日已向各業戶發出大廈通告如實報告上述案件。而其後發現爆竊之單位戶主因並非居住於單位內及在外地公幹原因；故未能即時聯絡有關單位業主。

紀錄

d)就前線保安人員失職之紀律處分，周委員建議客戶服務中心或循檢討管理層面之監控着手。助理管業經理黎小姐同意管理層質素為考慮因素之一，並指出現時保安部運作均由部門主管、客戶服務中心主任及總公司保安主任及保安經理，層層遞進進行監察。席間有業戶詢問管理公司如何處理有關員工

紀錄

之違規行為，黎小姐指若發現員工有違規情況，均會進行內部調查，調查包括衡量該失職責任之嚴重性及該員工過去之工作表現，從而作出適當之內部紀律處分。

客戶
服務中心

e)劉委員求證林經理之薪金在翠豐臺之開支比重。助理管業經理黎小姐表示由於個人之薪金是保密的，但亦會向上級作出了解。

f)鄭委員表示要求將較重要之議程提前討論，客戶服務中心表示可於會議議程中作出調動。

客戶
服務中心

7. 其他事項：

7.1 就 95A 小巴站加設上蓋事宜，現時正由楊福琪議員向區議會環境小組提出申請，現正等待有關結果。

客戶
服務中心

7.2 有業戶反映行人斜路第一棵榕樹阻礙業戶進出，客戶服務中心已向屋苑園藝承辦商「徐園」反映，並決定將該榕樹搬遷至 5 座後山位置，現待「徐園」回覆報價，而該樹窿會由維修人員安排鋪磚，方便屋苑住戶出入。

客戶
服務中心

7.3 客戶服務中心向業委會報告 5 座一單位之外牆污水喉管出現滲漏現象，故需要作出維修安排。有關工程維修金額為\$4,500。

客戶
服務中心

7.4 屋苑保險合約將於 30/06/2005 結束，客戶服務中心向業委會報告總公司現已進行綜合招標程序。由於現時屋苑之物業保險只包括公眾地方，並未包括單位火險，故業委會可待有關報價金額回標後，考慮選購公眾地方或物業全險其中一類別。

客戶
服務中心

7.5 助理管業經理黎小姐報告售樓部要求延長借用會所多用途室兩個月。業委會未有異議。

紀錄

7.6 客戶服務中心報告現已完成部分樓層更換有損壞玻璃窗工程。另有部分玻璃窗需由發展商及承辦商協商跟進，故客戶服務中心有進一步消息將與業委會報告。

客戶
服務中心

7.7 客戶服務中心向業委會報告接獲三座一業戶意見反映，指翠豐臺選用之大廈升降機，樓層粒堂之顯示屏並沒有顯示升降機位置功能。由於據電梯公司回覆報價約需五十多萬元，故業委會商議後表示擱置有關建議。客戶服務中心將書面回覆有關業戶。

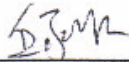
客戶
服務中心

會議於晚上十一時四十五分結束，下次會議日期為二零零五年五月五日。

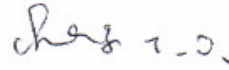
萬寶物業管理有限公司
翠豐臺客戶服務中心

翠豐臺業主委員會

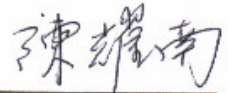
翠豐臺業主委員會



管業經理 - 丘家墩先生



秘書 - 鄭得安先生



秘書 - 陳耀南先生





助理管業經理 - 黎烈霞小姐