



翠豐臺第一屆業主委員會第五次會議紀錄

日期：二零零四年十月七日 (星期四)

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

嘉賓： 荃灣區議會議員 楊福琪小姐
 民政事務處房屋事務主任 黎景嫻小姐
 民政事務處聯絡主任主管 梁綺眉小姐

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	9B	3G	10D
	16G	12D	6F	25H
	18B		7A	27B
	21E		33G	46D
	37G			
	40G			

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)
 張健輝先生 (見習主任)
 簡載華先生 (管業督察)

缺席者： 丘家墩先生 (管業經理)

列席者： 有線電視 A 台職員
 先達系統有限公司職員

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. 通過第四次會議紀錄

客戶服務中心

各委員一致通過翠豐臺業主委員會(業委會)第四次會議紀錄。另周委員向客戶服務中心建議需更準確地記錄會議內容，客戶服務中心表示每次會議均由專責之同事負責記錄，由於會議議程及會議發言人數眾多，難免有所遺漏，如委員收到會議記錄初稿後，有任何修正意見不妨給予指導，客戶服務中心同事定當作出更正。

3. 邀請荃灣區議會議員楊福琪議員列席會議

記錄

委員會邀請荃灣區議會議員楊福琪小姐出席是次會議，楊議員於席上向業戶概述有關業主立案法團之成立、角色、職能及權責等，並就業委會主席及列席業戶之提問作出解答。

節錄如下：

業主立案法團一經成立，就是一個永久延續的法人組織，此組織具有獨立行使權利和承擔責任的功能。

法團的作用和任務主要包括：

- i) 法團在成立後，即為法人團體，具有能力可獨立享有權利和承擔責任，亦可以代表大廈業主以法團名義起訴及被起訴；
- ii) 代表業主管理大廈和處理有關事務及執行公契；
- iii) 行使大廈公用部份的權利和承擔責任；
- iv) 就大廈公用部分，遵守法律的有關要求；
- v) 處理業主有共同權益的事務。

至於業主立案法團與業主委員會分別在於：

業主委員會是根據大廈公契的規定而選出的業主組織，根據大廈公契參與大廈之管理大廈事務。業主委員會的權力和責任主要受大廈公契的約束。一般而言，公契委任的經理人主要負責大廈的管理，而委員會則執行諮詢和監察的角色。故當法團成立後，經理人是法團的代理人，代表法團管理大廈和執行根據《建築物管理條例》或公契的職責和權力。經理人在大廈管理層面上是法團的代理人而非主理人，在這方面其權力受法團之制約。

楊議員表示成立業主立案法團後，業主管理屋苑之自主性將大大提高。而楊議員表示樂意為翠豐臺居民就以上提供意見及協助。

4. 荃灣民政事務處代表向業戶講解「如何成立業主立案法團」

記錄

荃灣民政事務處代表安排於會議期間播放有關成立業主立案法團之宣傳片，另概述大廈成立業主立案法團之程序並派發有關資料。

5. 屋苑事項：**5.1 回應發展商就屋苑行人斜路及閱讀室加裝玻璃之跟進情況**

5.1.1 客戶服務中心回覆委員會，發展商曾就上述事宜安排人員前往屋苑進行視察，並落實同意支付加設於屋苑一期行人路旁扶手欄杆之費用\$10,000。另有業戶反映現時行人路仍存在雨天時滑倒之情況，故質疑有關地磚之安全性，而業委會則希望發展商能進一步落實作出改善方案。

客戶服務中心

另外，楊議員回覆指業主可自行聘請專業顧問對屋苑地磚進行評估，搜集數據分析及提供改善方案予發展商參考。唯所支出之顧問費用均由管理費承擔。而民政事務處代表表示業主們亦可向新界西大廈管理資源中心諮詢意見。同時，李委員建議即席邀請楊議員為翠豐臺屋苑之義務法律顧問，楊議員表示樂意答允接受邀請及為翠豐臺業戶提供服務。

5.1.2	至於閱讀室加裝玻璃之工程費用，發展商表示現正進行有關工程之報價，而為表示尊重業委會之意見，故亦會負責支付有關費用。 客戶服務中心將繼續與發展商跟進有關事宜。	客戶服務中心
5.2	匯報屋苑穿梭巴士服務問卷調查分析結果 客戶服務中心於九月六日向業戶派發問卷以諮詢業戶對屋苑增設穿梭巴士服務方案(早上繁忙時段 6 班 24 座)之意向，調查結果佔 52%業戶回覆反對有關建議，經過委員會考慮及參考楊福琪議員之意見後，有關服務建議被擱置。 楊福琪議員與客戶服務中心將繼續向 95A 小巴公司要求改善現時服務水平，而楊議員亦會協助跟進有關加設專線小巴，前往西鐵站、楊屋道街市、麗城花園等路線。以達致符合翠豐臺住戶之需求。	客戶服務中心
5.3	匯報屋苑有線電視 A 台問卷調查分析結果 客戶服務中心於九月六日向業戶派發問卷以諮詢業戶對屋苑增設有線電視 A 台之意向，調查結果佔 70.6%業戶同意上述服務。委員會一致通過有關上述服務項目。 另外，有線電視 A 台代表出席是次會議向業委及住戶們簡介 A 台節目，並同意將有關服務月費由每月\$3,413.00-下調至\$3,000.00-，而同時主席認為有線電視收取中央解碼器之按金\$1,200 為不合理收費，並向其代表極力爭取豁免有關費用，最後獲有線電視代表答允取消該收費。客戶服務中心將跟進有關合約及安裝事宜。	記錄
5.4	討論屋苑秋季旅行活動安排 因時間關係，委員會建議此項目將安排於內務會議內討論。 補錄事項：委員會於十月十六日召開之內務會議，同意舉辦秋季旅行活動，而有關活動詳細資料及報名細則可參考客戶服務中心張貼之宣傳海報。	記錄
6.	工程 / 服務項目：	
6.1	屋苑沖廁水改善進度 經水務署於九月初完成更改咸水供應系統及進行更換全新供應翠豐臺用之喉管，水質已有明顯之改善，客戶服務中心將與水務署繼續保持聯絡，監察供水水質的情況。	客戶服務中心
6.2	樓層大堂光管加裝電子鎮流器試驗情況 客戶服務中心維修主任王先生向委員會報告有關於樓層大堂光管加裝電子鎮流器試驗情況，並向委員會提交有關選用之鎮流器的資料予委員會參考。 委員會建議客戶服務中心需同時考慮該類鎮流器自然損耗之週期及更換頻率，從而評估上述建議之可行性。	客戶服務中心
6.3	匯報屋苑用電情況 客戶服務中心維修主任王先生向委員會報告有關屋苑用電情況。9 月份用電量比 8 月份減少 7.33%。	客戶服務中心
7.	財務事項：	
7.1	討論公佈屋苑財政開支的方法及提高透明度 因時間關係，主席陳先生建議此項順延至下次會議再作討論。	記錄
7.2	匯報截至 2004 年 6 月份及 7 月份之財政狀況 由管業主任李小姐匯報屋苑財務狀況。截至 2004 年 6 月之住宅盈餘為 HK\$2,759,519.59、車場盈餘為 HK\$224,734.05、儲備基金為 HK\$364,541.40。環保回收費用為 HK\$231.60。 而截至 2004 年 7 月之住宅盈餘為 HK\$3,101,073.27、車場盈餘為 HK\$256,051.80、儲備基金為 HK\$400,995.54。環保回收費用為 HK\$272.80。	
7.3	欠交管理費單位情況 截至十月初，有十五個單位欠交管理費達三個月或以上，客戶服務中心將對有關單位進行追收欠繳管理費之程序。	記錄

8. 保安事項：

- 8.1.1** 委員會建議聘用 Gurkha(尼泊爾籍)警衛專責一座停車場出入口及三座對出之更亭當值以改善現時保安表現及提昇屋苑形象，應委員會要求，客戶服務中心提交聘請 Gurkha 警衛服務之報價予委員會參考。從報價分析所得，有關 Gurkha 警衛之薪酬較現時屋苑聘請的保安員超出 **83%**，故委員會擱置有關聘用計劃。客戶服務中心將繼續致力改善及維持屋苑之保安水準達致理想效果。 記錄
- 8.1.2** 於九月下旬時，保安部出現人手短缺情況，為保持日常運作有足夠人手，經諮詢業主委員會後，現安排向「康威警衛公司」聘用臨時保安員以解決人手流失及短缺問題。 記錄
- 8.1.3** 有委員稱一座地下停車場入口為一保安重要崗位，而委員發現該崗位欠缺人員當值，故認為必需長期有保安員當值。保安部表示由於保安人手崗位需進行調配，以便進行屋苑巡邏或其他崗位工作，故部份時間是由一座當值員工負責兼顧一座車場出入口監控工作，而為加強有關範圍之監管，保安部會盡量調派人手當值，而上述情況於聘用臨時保安員後已見改善，保安部亦會全面進行檢討及改善工作。 客戶服務中心
- 8.1.4** 楊委員指出於九月中旬，車場系統保養商「先達」進行提昇一座車場系統工程時，一座車場出入閘杆曾有部份時間是處於開放狀態，惟欠缺保安人員於該位置當值，尤在夜間時份容易造成漏洞。客戶服務中心已就上述於九月下旬加派保安人員於車場出入閘口當值，並要求當值保安員嚴格執行出入車輛登記，以保安全。 客戶服務中心
- 8.1.5** 為加強各業戶之防火意識及熟悉樓層走火路線，客戶服務中心於二零零四年九月廿二日舉行屋苑火警演習。在荃灣消防局職員協助下，火警演習得以順利進行。當日活動包括：示範使用二氧化碳滅火筒、消防講座、播放防火指引宣傳影片及派發防火宣傳單張等。 記錄

9. 車場事項：

9.1 車場閘棍之電路板改善進度

- 屋苑車場系統保養商「先達系統有限公司」代表指現已完成一座車場系統升級工程，另有關二、三及五座車場系統之升級工程將會妥善作出安排及預計於十一月份內完成。 客戶服務中心

10. 其他事項

- 10.1** 客戶服務中心向委員會報告現時屋苑違例加建構築物之情況，包括天台加設組合屋、天台加設違例水喉管道、單位外牆加設晾曬架、安裝 口式冷氣機及 花款式不符等。 客戶服務中心
- 客戶服務中心一旦發現有上述情況，即會發信勸喻改善或清拆，如經三次警告仍未有改善情況，則需作法律程序處理，以收阻嚇作用及避免風氣蔓延。委員會認為必須繼續監管以上違例單位，並保留向有關單位採取法律行動之必要。
- 10.2** 客戶服務中心向委員會報告一宗有關業戶指其單位浴室外之煤氣熱水爐不銹鋼煙囪表面出現銹漬。客戶服務中心已與有關業戶聯絡及跟進中。 客戶服務中心
- 10.3** 客戶服務中心表示有部份公司欲提供宣傳優惠給予本苑住戶，例如亞洲會提供的食肆優惠折扣券，故建議可考慮存放於網頁上供住戶閱覽，各委員歡迎有關建議，而主席提出除放於網頁，亦可擺放在大堂讓住戶參閱或索取有關優惠單張。 客戶服務中心
- 10.4** 根據八月會議討論，客戶服務中心向業委會提交「展毅中心」(洗衣服務公司)之宣傳單張及海報參閱，委員會同意上述服務提供及由客戶服務中心安排張貼有關海報於大堂內供業戶覽閱，而洗衣服務將於十月十七日開始推出。 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十一月二日。

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