



翠豐臺第一屆業主委員會第九次會議記錄

日期：二零零五年三月三日 (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)
何國良先生 (委員)
李大貴先生 (委員)
楊桂菁小姐 (委員)
張偉義先生 (委員)

缺席：梁展圖先生 (司庫)
周經智先生 (委員)
劉有昌先生 (委員)

	第 1 座	第 2 座	第 3 座	第 5 座
列席業戶：	13 D 15 F 21 E	22 C	7 F 42 H	10 B 10 D 33 H
列席嘉賓：	周文詠小姐 (廉政主任)			

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)
鍾建康先生 (助理管業督察)

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。

記錄

2. 通過第六次會議紀錄

各委員一致通過第八次會議紀錄。

記錄

委員何先生表示第八次會議紀錄內第7.2項需增錄以下段落：

【「其士」代表任偉權先生承諾，於進行定期檢查升降機時可提供人手，以進行更換燈泡之工作，以節省屋苑維修人員之工作量】，業委會一致通過上述修訂。

3. 廉政公署代表出席講解「防止賄賂條例」

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。

記錄

席間，周小姐提及政府條例《防止賄賂條例》第九(三)、十一及十九條內有充分指引以監察私人機構之運作；而管理人或業主組織可從「樓宇管理防貪行通勝」內得到更多有關利益收受政策及財務管理指引。

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。周小姐回應表示如在開標後進行議價程序，有關承辦商首先需達致競爭標準，另議價程序則需以書面形式作詳細紀錄，達致公開、公平及公正。

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，有關提議之承辦商需合乎該工程項目之工作要求，此可減少被質疑之可能性。

4. 屋苑事項：

記錄

4.1 匯報農曆新年活動

由助理會所主任彭綺雯小姐匯報農曆新年期間舉辦之活動項目，包括寫揮春活動、財神派金元寶及金雞賀歲喜迎春嘉年華會。此外，客戶服務中心提交 2005 年度翠豐臺會所活動概覽表予業委會參閱。

4.2 商討召開業主大會成立業主立案法團之安排進度

客戶服務中心

客戶服務中心於 2005 年 2 月 21 日收取由委員周經智先生及李大貴先生提交 102 份由業戶填寫之「向民政事務處申請豁免業權查冊收費承諾書」，並即日送往民政事務處，預計於三月中旬獲發「豁免證明書」後便可交往土地註冊處以進行全屋苑業戶查契程序。

客戶服務中心將密切跟進上述情況，並將於土地註冊處安排發出業主的資料後，便可與業委會定下召開業主大會之正式日期。

4.3 匯報就早前屋苑發生爆竊案件之保安排

客戶服務中心

由助理管業主任劉志雄先生匯報本年 1 月下旬於五座發生爆竊案件後之保安排。客戶服務中心即時發出大廈通告以呼籲各業戶緊記鎖好門窗，並建議低層業戶加設窗花。此外，於屋苑資訊頻道內提供緊急按鈕使用指引及防盜小貼士予各業戶瀏覽。

在加強大廈保安措施方面：客戶服務中心作出以下安排：

- 1) 加設勒線於平臺圍欄；
- 2) 加設勒線於天井水管道；
- 3) 增加巡邏平臺天井次數，日間平均 4 次，夜間平均 2 次。
- 4) 繼續嚴格執行裝修及訪客登記程序。

此外，為使加強屋苑之保安設施，客戶服務中心向業委會提交了翠豐臺保安設施改善工程建議。

其中建議於 L17 較之 P6 大堂往平臺之不銹鋼門加裝聰明卡讀卡器及磁力鎖，工程報價金額以「先達」HK\$9,600.00 最低，業委會表示延至下次會議再作商討。

另外，客戶服務中心向業委會建議於(第一期)5座車場 P3 近山坡位置加裝紅外線感應器，並已取得有關工程項目之報價。最低報價金額為「祥興電子」HK\$24,000.00。因各委員未能就上述建議達成一致共識，故業委會以 4 票通過，暫時擱置加裝紅外線感應器建議。

總結是次屋苑發生爆竊案件，委員李先生提議各保安人員需提高警覺性，提昇保安水平。

客戶
服務中心

5. 工程 / 服務項目：

5.1 匯報屋苑用電情況

記錄

根據數據顯示，2005 年 1 月及 2 月份之用电量比去年同期為高，原因是屋苑入住率較 04 年增加及漸趨穩定，而 2 月份電費支出為 HK\$198,605.00，比 1 月份減幅 1.8%。

5.2 簡報「Eco Light」節能效果

客戶
服務中心

就業委會於第八次會議期間之提議，「Eco Light」承辦商已安排於 1 座 31-32 樓及 3 座 26-28 樓作為試驗樓層，客戶服務中心將發出通告通知各業戶有關詳細內容。

6. 財務事項：

6.1 商討 2005-2006 年度大廈財政預算

客戶
服務中心

由管業經理丘家墩先生概述 2005-2006 年度之大廈財政預算，並表示財政預算案必需要作出為期十四天之諮詢期，故先行交與業委會商討，並需於生效日期前十四天再作正式公佈。

其間，委員何先生表示，由於現時未有法例規定需進行每年一次之避雷針測試，故建議刪除該保養項目，維修主任表示雖然未有相關法例規管進行，但為確保是項設備運作良好，故建議每年進行檢查，而每年進行檢查之費用約為\$2,000.00。

業委會建議安排召開財務小組會議，以深入討論財政預算文件內容。

客戶服務中心將與財務小組商議會議召開日期。

6.2 匯報截至 2004 年 12 月份財務情況

客戶
服務中心

截至 2004 年 11 月份之累積住宅盈餘為 HK\$3,735,327.87、車場盈餘為 HK\$383,176.86、累積儲備基金為 HK\$546,812.10。

截至 2004 年 12 月份之累積住宅盈餘為 HK\$3,966,296.80、車場盈餘為 HK\$382,667.44、累積儲備基金為 HK\$583,266.24。

另外，委員李先生表示 2 月份屋苑收支表內出現 HK\$800.00 一項支出，助理管業經理黎烈麗小姐回覆此項支出為給予一名會所職員於去年結婚時之福利津貼。

委員李先生表示建議管理公司取消由屋苑支付是項員工福利，並由管理公司支付。

6.3 租用公共地方呈報物業稅安排

客戶
服務中心

由管業主任李影儀小姐向業委會匯報屋苑內租用公共地方呈報物業稅資料，包括時租車位、卸貨車位及電單車車位等收入項目，現正安排申報程序中。

7. 保安事項：

7.1 由保安部主管匯報本屋苑保安運作情況

記錄

由保安部主管鍾建康先生匯報 2005 年 1 月及 2 月份屋苑保安之運作情況。

委員李先生表示在 1 月初仍發現有保安人員出現打瞌睡之情況。

鑑於屋苑於本年初發生爆竊案件，保安部主管向全體保安人員嚴加訓示，以保持高度之警覺性。

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類別。

席間，有業戶表示屋苑之保安質素及基制仍有改善空間。客戶服務中心將安排與業委會召開保安小組會議以檢討現行保安基制。

客戶
服務中心

8. 其他事項：

- 8.1 委員何先生表示客戶服務中心需盡快提交 2005-2006 年「Action Plan」予業委會審閱，同時要求客戶服務中心制定一份評核表格予業委會以評核客戶服務中心 2004-2005 年度之工作整體表現。 客戶服務中心
- 8.2 由於臨近雨季，客戶服務中心已就清理沙井、渠道之工程進行報價，並向業委會建議進行清洗沙井渠道之工程安排，以防渠道出現淤塞情況。
經即席拆閱報價書後，由於業委會各委員未能就進行是項工程即席達成一致共識，故需俾後再作相討。 客戶服務中心
- 8.3 客戶服務中心就屋苑維修供水/排水系統工程進行了報價，經業委會即席拆閱報價書後，客戶服務中心將會進行報價分析後於下月會議上商討。 客戶服務中心
- 8.4 客戶服務中心曾於第五次業主委員會會議內，報告一宗有關業戶指其單位浴室煤氣熱水爐在外牆之不銹鋼煙囪出現鏽漬。該名業戶出席是次會議，認為鏽漬會對煤氣爐安全造成影響，並要求客戶服務中心向同座之下層單位發出通知以知會煙囪出現鏽漬問題。客戶服務中心表示事件已向保險公司匯報，並聯絡煤氣公司於 04 年 10 月到場進行視察，其後客戶服務中心亦特別安排要求煤氣公司與該住戶進行爐具安全檢查。由於客戶服務中心參考保險公司意見不同意在未有結果前公開責任，為維護屋苑整體利益，故將參考保險公司之專業意見按照有關指引跟進上述事件。 客戶服務中心
- 8.5 有業戶表示要求提高客戶服務中心處理屋苑管理上之透明度。由於屋苑事務很多時涉及住戶問題，為保障住戶權益，管業經理丘先生表示將徵詢業主委員會意見，以訂立匯報基制。 客戶服務中心
- 8.6 由於大廈清潔服務合約將於 2005 年 6 月 30 日完結，客戶服務中心已草擬清潔標書，並遞交予業委會參考。業委會可於 2005 年 3 月 15 日或之前提交修改內容之地方予客戶服務中心，以便進行招標程序。 客戶服務中心
- 8.7 客戶服務中心表示參考上年泳池開放時間，訂定由 5 月 14 日至 10 月 2 日期間開放泳池，而開放時間亦與 04 年相同，總公司現正為本苑 2005 年度泳池保養及救生員服務合約進行綜合招標的程序，一有結果即向業委會匯報。 客戶服務中心
- 8.8 助理管業經理黎小姐向業委會報告，經向發展商反映意見後，現發展商將安排於 2 座對出車路範圍地磚表面加上防滑油漆。業委會表示歡迎發展商提供上述服務，並對發展商安排之行人路地磚重鋪工程表示感謝。 客戶服務中心
- 8.9 客戶服務中心向業委會報告一宗有關屋苑一低層單位浴室坐廁因渠塞出現回湧而要求作出賠償，保險公司回覆表示事件並無任何疏忽或責任承擔，業委會表示可按保險公司回覆而作出處理。 客戶服務中心
- 8.10 會議上商討有關 2005 年至 2006 年度翠豐臺大廈保險事宜，由於現時之公眾責任保險之投保金額為 1 千萬，建議考慮增加保險金額至 2 千萬，業委會表示可參考報價費用後再行決定。 客戶服務中心

會議於晚上十二時四十五分結束，下次會議日期為二零零五年四月七日。

萬寶物業管理有限公司
翠豐臺客戶服務中心

管業經理 - 丘家墩先生

助理管業經理 - 黎烈霞小姐

翠豐臺業主委員會

秘書 - 鄭得安先生

翠豐臺業主委員會

主席 - 陳耀南先生

