



華景山莊屋邨業主委員會
第三次會議

日期：一九九零年十一月一日
時間：晚上八時三十分
地點：華景山莊北停車場會議室

出席：	第 三 座	主席：	區永成先生
	第 四 座	主席：	黃柏森先生
	第 五 座	主席：	尹浩球先生
	第 六 座	主席：	梁秋凌先生
	第 七 座	主席：	陸志勇先生
	第 九 座	主席：	黃德維先生
	第 十 座	主席：	孔仲明先生
	第 十三 座	主席：	梁健明先生
	第 十五 座	主席：	唐文浩先生
	第 十六 座	代表：	何李興卿女仕
	第 十八 座	主席：	盧健基先生
	第 二十 座	主席：	潘澍基先生

辦事處屋邨經理	：	袁映麗小姐
屋邨主任	：	朱家齊先生
助理屋邨主任	：	麥婉婷小姐

記錄： 麥婉婷小姐



一. 通過上次會議紀錄

二. 上次會議續議事項：—

1. 第 7 座對出路面加建減速壘一事，已多次商討，經工程部審閱有關道路守則後，於轉彎處設減速壘，與守則所限離開斑馬線之距離不符，經與工程部商議後，再行採取折衷辦法。另第 9 座主席建議入南車場一段路面，加油筒咀，指示車主由近纜轉入車場。
2. 潘主席指出 17-10-90 接到運輸處答覆有關 97A 專纜小巴站更改總站，由現時興華街搬至長發街一事，運輸處仍須向多方面收集意見後，才能決定，故仍待答覆。
3. 有關華景山莊之保安及天綫系統，一向由年興電子公司負責，但其表現每況愈下，而管理公司考慮就上述情況，故重新招標，最後由『集寶香港有限公司』投得，而該公司在電子保安系統之工程及保養上向有聲譽，而經深徹關注財務小組研究後，同意由『集寶』接得華景保安及天綫系統之保養權。
4. 會所住戶証方面，將會更換較硬之膠片，並用打印形式作每年換証之用，但基於現時會所泳池關閉及大型活動之展開，故會上同意於明年（91年）3月至4月才開始更換住戶証。而在人手足夠下，將安排住戶紀錄輸入電腦儲存。會上 13 座建議証上編排密碼，可即時得知持証人的地址等等。因屬議題範圍外，待搜集有關資料後，再與管理小組作全面討論。
5. 主席指出有關華景山莊咸水供應方面，透過多方面反映及去信有關部門要求改善供水情況後，已有明顯改善；就上述事件，曾收到東葵涌區議員來函及宣傳單張等，指出如有投訴可直接聯絡該名區議員等等。．．．，但有感對方並不尊重本委員會，故決定不會張貼上述單張，另一方面已覆函該區議員多謝其關心及本委員會會跟進供水情況。



6. 有關全邨更改十字磚之計劃，因費用龐大，故考慮鋪回草皮，經康翠園藝報價後，因工程繁複及頗費人手，總額仍約需75萬元，又管理公司指出必須考慮其耐用程度及長遠效果，而康翠方面亦指出未能確保草皮生長情況理想。最後，大會一致同意祇就嚴重情況作局部修補，重鋪路面一項會暫時擱置。
7. 東葵涌分區委員會將加設議席給華景山莊業主委員會，而明年華景將納入南葵涌區。
8. 有關第18座閉路電視更改位置一項，工程已完竣。
9. 至於東華三院籌款一事，因東華提出，保安問題，放棄每座擺設籌款箱，形式與往年一樣。
10. 北停車場4/F車行開快車方面，已出信通知車行改善。
11. 有關政府道路上之泊車問題，經有關部門跟辦後，情況已有明顯改善，亦已去信答謝。

三. 匯報東葵涌分區委員會開會事項

管理公司於分區委員會上曾邀請水務處人員出席，查詢有關經常停止供應咸水一事，水務處人員並無出席，但已覆信解釋原因，而政務署將協助監管事態進展。

四. 宣傳環保運動細節項目

1. 華景山莊將訂定於2/12日，舉辦『環保日』於噴水池有一戶外表演，小型競技及填色比賽，並得到華景山莊幼稚園同意作表演嘉賓；
2. 當日亦有收集廢紙之攤位，小朋友可換取禮物一份；



3. 政務署及環境保護署亦會應邀派員出席；
4. 而有關環保之標貼於月底派發垃圾膠袋時一同派發給各住戶。

此項活動目的在於喚醒邨民環境保護之重要性及推動5/12/90正式實施之廢紙回收運動，屆時華景邨民須於每星期三晚上將廢紙分類捆縛，放於後梯，待清潔工人收集處理，而所得收益因款項不大，故一致通過由清潔工人處理。

同時呼籲各座業委會鼓勵所屬座數居民積極參與開幕日及廢紙回收活動。

五. 車場保安檢討

1. 收到警方來函指出偷車事年日益嚴重，故此管理公司已實行登記身份証之措施，而上述措施已出通告通知各業戶，而實施時大部份車主相當合作，少數不滿者，再出信詳述是項措施之目的。如進行順利，會考慮伸延至全日進行。
2. 同時由於『集寶』正式接管保養保安及天纜系統，現正聯絡其公司搜集適合華景車場使用之錄像機資料，向有關部門建議加裝。
3. 另東車場收銀位置遷移問題，因原定向大業主建議更換電腦入關系統，因電路鋪設須配合收銀位置，故須將大業主批准改善措施方可改位。惟業委會管理小組提議因電腦系統容易損壞，故堅持以更亭派人員駐守為主，再另加防盜系統。現由管理處再行向大業主推薦業委會之建議。



六. 研討會所外判活動訓練班之未來路向

1. 會所活動向由一公司以包銷形式提供活動，會所祇抽取部份費用，故建議改由華景會所人員負責及舉辦活動，減少支出，但考慮人手不足及工作量大增下，建議撥出部份收入作為津補；另一方面，會所部份設施希望能得到商業贊助（不包括煙、酒商），贊助物品如太陽傘、網球場防風網等，可減少會所支出。
2. 有關會所管理及運作方面，希望各委員能專注參與會所事務，建議成立小組，負責了解會所運作，小組人員須對運動上有所認識；有關會所動向，詳情由管理小組再行與管理公司商議。
3. 會所活動經費方面，建議由現時七元增至八元，會上同意，並盡快實施。
4. 9座黃德維先生建議對管理費中所負擔會所支出作一分析，以便作為日後參考之用。
5. 會上通過各項場地收費，交由財務小組分析及檢討。

七. 其他事項

1. 根據大廈公契，大業主有責任負擔公共地方分攤，而公共地方分攤分二項：
 - i) 公眾地方分攤大業主向有負責，但基於21座落成後，地政署已於89年8月31日發出全邨落成証書，故各座及大業主所佔之業權亦有所更改，故大業主需補繳自1/9/89至31/10/90費用（即新業權分攤份數之差額）約十多萬元，大會並同意按比例撥回各座，而於1/11/90則實施新業權分配方法。



- ii) 根據公契，經理人就實際情況分配邨內各項支出，會所支出向因大業主並無使用，故未有負擔該項支出，若日後要求大業主負擔其中費用，則其有權使用會所之設施。

就以上問題曾徵詢律師，所得答覆指出大業主既未有使用會所設備，因此無須分擔會所支出，大會一致通過大業主無須負責會所費用分攤。

2. 十月中曾收到管理公司來函通知商場會借出部份停車場給毗鄰海峰花園作售樓部，業委會已即時去信大業主提出反對。及後亦曾與毗鄰之建築公司開會了解實際情況，並得知管業公司已訂下多項條文要求對方遵守，務使上述措施可減少對華景居民之不便。同時業委會要求在保安方面必須加強，尤以星期六、日及公眾假期為重要，建議商場車場加添警衛及拒絕非華景住戶使用車場。並要求管業公司督促毗鄰地盤人員遵守所訂定之規則。如有任何改變或行動，務請通知業委會。
3. 財務小組提出各座財政年度劃一由1/1/91開始進行，可望於92年完全統一，並同意如在91年4月調費者可提前1/91調整，9/90後調增管理費者，於91年內每半年檢討財政狀況而進行分攤，調增管理費則順延至1/92開始。同時，業委會提供管理費加幅之基數，給各座委員考慮。
4. 有感將來毗鄰海峰花園入伙後，人口會上升，另閒雜人等亦會增多，故建議正門大閘於晚上11:30分關閉，出入車輛需檢查身份，並於1A座及17座加設崗亭加強保安工作，管理公司會注視情況作出安排。
5. 有感業委會常需徵詢法律界人士之建議，故於大會上徵求法律顧問，各委員可提供資料。
6. 主席重申2/12廢紙回收開幕日希望各委員加強推動及贊助是項活動。

八. 十一時四十五分散會。



康業服務有限公司
HONG YIP SERVICE CO., LTD.

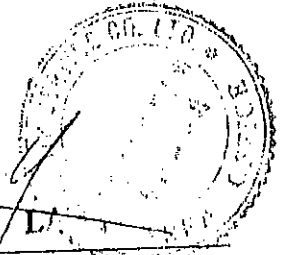
華景山莊辦事處
WONDERLAND VILLAS
ESTATE OFFICE
TEL. 7850061

批檢：

紀錄：



主席



YUEN KING LI

秘書 (管理公司)

Share of Common Area/Facilities Expenses

<u>Block</u>	<u>Shares</u>	<u>Percentage(%)</u>
1A	12,985	1.90
01	16,771	2.46
02	17,892	2.62
03	19,070	2.80
04	20,188	2.96
05	17,460	2.56
06	21,436	3.14
07	22,497	3.30
08	23,569	3.45
09	27,879	4.09
10	26,585	3.90
11	30,327	4.44
12	33,910	4.97
13	36,466	5.34
14	33,178	4.86
15	26,185	3.84
16	23,569	3.45
17	20,536	3.01
18	53,380	7.82
19	48,030	7.04
20	42,750	6.26
21	22,960	3.36
	<u>Sub Total:597,603</u>	<u>87.57</u>

Carparks

		<u>New</u>	<u>Old</u>	<u>Difference</u>
Eastern	18,660	2.73	1.83	0.90(+)
Southern	19,140	2.80	2.88	0.08(-)
Northern	30,120	4.41	2.76	1.65(+)
Com. Complex	16,983	2.49	2.56	0.07(-)
	<u>Sub Total:84,903</u>	<u>12.43</u>		
Total:	<u>682,506</u>	<u>100.00%</u>		
	=====	=====		

Share of Club House

<u>Block</u>	<u>Shares</u>	<u>Percentage (%)</u>
1A	12,985	2.17
01	16,771	2.81
02	17,892	2.99
03	19,070	3.19
04	20,188	3.38
05	17,450	2.92
06	21,436	3.59
07	22,497	3.76
08	23,559	3.94
09	27,879	4.67
10	26,585	4.45
11	30,327	5.08
12	33,910	5.67
13	36,466	6.10
14	33,178	5.55
15	26,185	4.38
16	23,569	3.94
17	20,536	3.44
18	53,380	8.93
19	48,030	8.04
20	42,750	7.15
21	<u>22,960</u>	<u>3.85</u>
	597,603	100.00

(A-21)