



華景山莊屋邨業主委員會
WONDERLAND VILLAS ESTATE OWNERS' COMMITTEE

c/o Wonderland Villas Estate Office
Wah King Hill Road, Kwai Chung, N.T.
Tel.: 2785 0061
www.wonderlandvillas.com.hk

二零一四至二零一五年度
屋邨業主委員會
管理小組第三次會議紀錄

日期：二零一五年二月九日（星期一）

時間：晚上八時三十分

地點：華景山莊北車場會議室

出席：第一 A 座 黃蕙儀女士
第二座 陳志剛先生
第三座 周國豪先生(副召集人)
第五座 陳余麗萍女士
第十一座 劉勁恆先生
第十五座 區美玲女士
第十七座 梁樹榮先生
第十八座 周潤祥先生(召集人)
第二十座 羅裕榮先生

因事未克出席：第四座 趙羅潔萍女士
第十座 陳羅淑儀女士
第十九座 劉朱愛凝女士

列席：王先生(第 3 座) 陸志勇先生(第 7 座) 吳先生(第 18 座)

康業：何承恩先生 馮天樂先生 鄭文元先生

記錄：鄭文元

晚上 8 時 40 分，召集人周潤祥先生（第 18 座）表示，出席委員已達至小組委員會記錄在案之法定人數（達 6 人或以上），會議正式開始。

1. 通過上次會議紀錄

- 管理小組上次會議為 2014-15 年度第二次會議，舉行日期在 2014 年 12 月 8 日。
- 有關會議紀錄初稿於會前已分發各委員查閱，截至會前未收到任何修訂意見。
- 委員區美玲女士(第 15 座)動議，劉勁恆先生(第 11 座)和議表決：

議決通過 2014 年 12 月 8 日管理小組第二次會議紀錄			
贊成	反對	棄權	決結果
6	0	1	獲得通過

記錄在案

(備註：於上述議程舉行期間，合共有 7 位委員進行會議並投票。)

- 有關獲通過的會議紀錄將送交召集人批簽並成為正式會議紀錄。

2. 表決 2015 年度水泵系統保養服務合約

有關上述議決結果如下：

- 召集人周潤祥先生(第 18 座)動議，與會各委員均和議表決：

表決 2015 年度水泵系統保養服務合約(不包括清洗水缸)，以每月 HK\$12,152 為期兩年，即總合約價 HK\$291,648 判予「東源工程服務有限公司」			
贊成	反對	棄權	決結果
7	0	0	一致通過

記錄在案

(備註：於上述議程舉行期間，合共有 7 位委員進行會議並投票。)

- 委員劉勁恆先生(第 11 座)動議，與會各委員均和議表決：

表決 2015 年度清洗水缸(每 3 個月食水缸/6 個月咸水缸)服務合約，為期三年以總合約價 HK\$411,870 判予「力霸水泵機械工程有限公司」*			
贊成	反對	棄權	決結果
7	0	0	一致通過

記錄在案

*康業聯號公司

(備註：於上述議程舉行期間，合共有 7 位委員進行會議並投票。)

上述議決前之會議詳情如下：

- 現時水泵系統保養服務合約詳情如下：

現時之合約期效	2013 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日
現時之合約服務承判商	力霸水泵機械工程有限公司*
現時之合約價/每月	每月 HK\$30,858.30 (總合約價 24 個月：HK\$740,600.00)
保養服務範圍	華景山莊住宅及商場之食水、沖廁水、污水及噴水池水泵系統、另同時清洗水缸(每 3 個月食水缸/6 個月咸水缸)

會議內容

跟進

現時合約不包駐場技工	90分鐘內到場-如遇食水或潛水泵系統故障，4小時內到場-如遇沖廁水系統在06:00-23:59時段內故障
------------	--

*康業聯號公司

- 2015年度水泵系統保養服務合約招標安排如下：

記錄在案

1. 2014年12月18日登報公開招標；
2. 2014年12月30日安排投標商實地視察；
3. 2015年1月2日截標；
4. 2015年1月8日安排業委會委員見證下開標；
5. 2015年2月9日管理小組第三次會議表決服務承辦商(即今次會議)；
6. 2015年3月屋邨業主委員會第四次會議上定標。

- 2015年1月8日開標，合共有三間公司承投分別是「東源」、「力霸」及「聯合」如下：

水泵系統保養服務

承辦商	兩年合約價	三年合約價
東源 經議價後	HK\$297,600(HK\$12,400/月) HK\$291,648(HK\$12,152/月) -2%	HK\$511,200(HK\$14,200/月) HK\$500,976(HK\$13,916/月) -2%
力霸* 經議價後	HK\$497,280(HK\$20,720/月) HK\$488,160(HK\$20,340/月) -1.8%	HK\$745,920(HK\$20,720/月) HK\$732,240(HK\$20,340/月) -1.8%
聯合 經議價後	HK\$600,000(HK\$25,000/月) HK\$600,000(HK\$25,000/月) -0%	HK\$900,000(HK\$25,000/月) HK\$900,000(HK\$25,000/月) -0%

*康業聯號公司

記錄在案

清洗水缸服務

承辦商	兩年合約價	三年合約價
東源 經議價後	HK\$362,400 HK\$362,400 (0%)	HK\$543,600 HK\$543,600 (0%)
力霸* 經議價後	HK\$282,360 HK\$274,580 (-2.8%)	HK\$423,540 HK\$411,870 (-2.8%)
聯合 經議價後	HK\$1,374,560 HK\$1,374,560 (0%)	HK\$2,061,840 HK\$2,061,840 (0%)

*康業聯號公司

記錄在案

水泵系統保養連清洗水缸服務

承辦商	兩年合約價	三年合約價
東源 經議價後	HK\$660,000(HK\$27,500/月) HK\$654,048(HK\$27,252/月)(-0.96%)	HK\$1,054,800(HK\$29,300/月) HK\$1,044,576(HK\$29,016/月)(-0.96%)
力霸* 經議價後	HK\$779,640(HK\$32,485/月) HK\$762,740(HK\$31,780.8/月)(-2.16%)	HK\$1,169,460(HK\$32,485/月) HK\$1,144,110(HK\$31,780.8/月)(-2.16%)
聯合 經議價後	HK\$1,974,560(HK\$82,273.3/月) HK\$1,974,560(HK\$82,273.3/月)(0%)	HK\$2,961,840(HK\$82,273.3/月) HK\$2,961,840(HK\$82,273.3/月)(0%)

*康業聯號公司

記錄在案

2013 年度與 2015 年度力霸與東源之比較(保養合約連洗水缸費用)

承辦商	2013 年度兩年合約價	2015 年度兩年合約價
東源	HK\$1,135,200 (HK\$47,300/月)	HK\$654,048 (HK\$27,252/月) (-42%)對比 2013 年度
力霸*	HK\$740,600 (HK\$30,858.3/月)	HK\$779,640 (HK\$32,485/月) (+5%)對比 2013 年度

記錄在案

*康業聯號公司

- 與會綜合上述各報價，大部份委員認為「聯合」的報價偏高，「東源」的報價則最低，如果將保養合約及清洗水缸費用分拆計算，選擇「東源」保養合約的兩年報價及選擇「力霸」清洗水缸費用的三年報價，將較上述兩間承辦商的水泵系統保養連清洗水缸服務為平。
- 與會經討細商議後，認為將保養合約及清洗水缸費用分拆，將較水泵系統保養連清洗水缸服務為平，當中選擇「東源」保養合約的兩年報價又較其三年報價為佳。
- 與會指示康業須翻查「東源」過去的服務表現，是否有任何欠佳表現，否則可按照表決結果，提呈 3 月屋邨業主委員會作出最終議決。

記錄在案

康業

3. 表決 2015 年度消防系統保養合約

有關上述議決結果如下：

- 副召集人周國豪先生(第 3 座)動議，委員劉勁恆先生(第 11 座)和議表決：

表決 2015 年度消防系統保養合約，以總合約價 HK\$133,340 為期三年，判予「東源工程服務有限公司」			
贊成	反對	棄權	決結果
7	0	1	獲得通過

記錄在案

(備註：於上述議程舉行期間，合共有 8 位委員進行會議並投票。)

上述議決前之會議詳情如下：

- 現時消防系統保養合約詳情如下：

現時之合約期效	2012 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日
現時之合約服務承判商	東源工程服務有限公司
現時之合約價	總合約價 36 個月：HK\$112,610.00 包括：HK\$25,470/每年及 HK\$36,200 每年清洗消防水缸一次及每年 包括一次年檢及三次季檢
保養服務範圍	1A 至 21 座，車場，公眾地方及商場 包括：每年一次消防演習支援及全期進行 花灑分層開製管理

- 2015 年度消防系統保養合約招標安排如下：
 1. 2014 年 12 月 18 日進行邀請報價招標安排；
 2. 2014 年 12 月 30 日安排投標商實地視察；
 3. 2015 年 1 月 2 日截標並 1 月 7 日安排業委會委員見證下開標；
 4. 2015 年 2 月 9 日管理小組第三次會議表決服務承辦商；(即今次會議)
 5. 2015 年 3 月屋邨業主委員會第四次會議上定標
- 2014 年 12 月 18 日邀請報價招標合共 13 間公司，分別有：「東源」、「力佳」及「威臨施」、「泰星」、「福昌」、「湯臣」、「衛安」、「順昌」、「利達」、「西門子」、「安樂機電」、「TJ(怡和)」及「信興」。
- 2015 年 1 月 7 日開標，合共有 7 間公司承投分別是「東源」、「力佳」及「威臨施」、「泰星」、「福昌」、「湯臣」及「衛安」如下：

承辦商	兩年合約價	三年合約價
東源 經議價後	HK\$90,560 HK\$90,560(0%)	HK\$133,340 HK\$133,340(0%)
泰星 經議價後	HK\$238,000 HK\$234,000(-1.7%)	HK\$357,000 HK\$351,000(-1.7%)
衛安 經議價後	HK\$257,600 HK\$250,600(-2.7%)	HK\$386,400 HK\$383,400(-0.7%)
福星 經議價後	HK\$278,000 HK\$278,000(0%)	HK\$417,000 HK\$417,000(0%)
湯臣 經議價後	HK\$317,000 HK\$317,000(0%)	HK\$475,500 HK\$475,500(0%)
力佳* 經議價後	HK\$526,740 HK\$520,740(-1.1%)	HK\$790,110 HK\$781,110(-1.1%)
威臨施 經議價後	HK\$717,800 HK\$717,800(0%)	HK\$1,061,100 HK\$1,061,100(0%)

記錄在案

*康業聯號公司

- 與會綜合上述各報價，大部份委員認為「東源」的報價最低及最吸引，遠遠拋離其他承辦商的報價，值得認真考慮。
- 不過有委員指出康業在估價分析中，其中關於緊急電召服務，以每月須使用一次計算出總合約估價，可能對總合約估價產生較大的升幅。因此，如剔除每月須使用一次緊急電召服務，「東源」的報價雖最低但亦算最合理。相反，其他的報價為此顯得算偏高。
- 經與會商議後，認為「東源」是現時合約服務承辦商，具備相關經驗，三年報價較兩年報價為佳，因已覆蓋了兩年後人工及物料的上升因素，亦是各承辦商報價中最低，故建議就 2015 年度消防系統保養合約，以總合約價 HK\$133,340 為期三年，判予「東源工程服務有限公司」進行表決。

記錄在案

4. 商議並檢討屋苑衛星電視系統

- 由於較早前鳳凰衛視需改用數碼接收，方能收看鳳凰資訊台及鳳凰中文台(需要加裝兩個數碼接收，合共 HK\$32,000)，康業暫時將以上兩台轉作星空電台及澳門蓮花台。現時華景山莊收看的電視頻道如下:華娛電視、星空電視台、澳門蓮

花台、CCTV-1 及 CCTV-4。

- 康業應兩位業戶的強烈要求加裝數碼接收以便繼續收看鳳凰資訊台及鳳凰中文台，曾在 2014 年 12 月 8 日管理小組會議就有關事宜商討，並在 2015 年 1 月 19 日第三次屋邨業主委員會會議，諮詢各座主席對加裝兩個數碼接收數碼化的鳳凰資訊台及鳳凰中文台的意見。該次屋邨業主委員會會議指示了康業作出屋苑衛星電視系統的檢討。

- 康業對現時屋苑衛星電視系統，建議如下：

記錄在案

建議 1

將所有衛星頻度數碼化：

(a)更換 2 個數碼轉頻器供鳳凰資訊台、鳳凰中文台及鳳凰香港台

(b)更換 2 個數碼轉頻器供華娛電視、CCTV-New、CCTV-4

(a)工程金額為 HK\$32,000 + (b)工程金額為 HK\$40,000

(a)+(b) 總工程金額 HK\$72,000

(備註：只可以用機頂盒或新的 iDTV 收看)

建議 2

將鳳凰台的頻度數碼化：

(a)更加裝 2 個數碼轉頻器供鳳凰資訊台、鳳凰中文台及鳳凰香港台

(a)工程金額為 HK\$32,000

其他衛星頻度不變即仍可觀看華娛電視、CCTV-New、CCTV-4、星空電台及澳門蓮花台(以模擬廣播)

(a) 總工程金額 HK\$32,000

(備註：而有關之鳳凰電視的三個頻度，只可以用機頂盒或新的 IDTV 收看，而其餘的衛星台則使用模擬廣播)

建議 3

將鳳凰台的頻度數碼化：

(a)更加裝 2 個數碼轉頻器供鳳凰資訊台、鳳凰中文台及鳳凰香港台

(a)工程金額為 HK\$32,000

其他衛星頻度不變即仍可觀看華娛電視、CCTV-New、CCTV-4、星空電台及澳門蓮花台(以模擬廣播)

(a) 總工程金額 HK\$32,000

(備註：而有關之鳳凰電視的三個頻度，只可以用機頂盒或新的 IDTV 收看，而其餘的衛星台則使用模擬廣播)

- 有委員提出，2015 年或正值兩個收費電視台啟用，屆時可能屋苑的電視接收又

記錄在案

可能要配合市場需要或政府的相關政策，建議應搜集更多資料才好落實。

- 經與會商議後，認為加裝數碼接收亦或會影響現時其他住戶的收看情況，故同意由康業先行進行問卷調查，以便知悉大部份業戶的意見才作進一步的決定。

康業

5. 商討屋苑公共休憩場地噪音問題

- 因接獲業戶投訴，指晨運人士每天清晨，在屋苑的公共休憩場地包括近 1A 座後花徑廣場、北車場天台公園、南會所泳池及 18-21 座後山，進行早操活動，構成噪音滋擾。
- 康業為此已於現場張貼了告示，呼籲保持寧靜，加強監察情況，但當中投訴情況較持續是 1A 座後花徑廣場。經 2015 年 1 月 19 日第三次屋邨業主委員會會議，指示了管理小組跟進商討。
- 現時為監察 1A 座後花徑廣場的清晨情況，每天早上 7 時 30 分起，已特別調派保安人員於現場進行監察及勸喻等行動。服務處職員也先後分別與晨運人士進行調解，但成效不大。
- 此外，在廣場近低層單位下佈置了花盆，避免有人走近容易傳出聲音到單位內。
- 事件已擾攘了達大半年，目前未能有解決及雙方接受的結果。要根治問題，建議如下：
 1. 與晨運人士展開更深化的聯絡溝通(包括第三方)；
 2. 於清晨時份可改往其他不接近住所的公共地方。
 3. 設置永久性裝置如花槽於低層單位下地方；
 4. 制定接近住所的公共休憩場地開放時間；
- 經與會商議後，認為業戶在屋苑內各公共休憩場地進行各種休閒活動，是不會受到干預，但如引起聲浪太大，而對其他業戶造成滋擾，在收到投訴後，便必須執行勸喻行動。當然，在屋苑內各休憩場地的聲浪管制，是採取一個平衡的態度，尊重業戶有晨運、體操、跳舞、自娛的權利，但亦希望也能尊重其他業戶在清晨及夜間得到安寧環境的權利。
- 最後，與會同意由召集人周潤祥先生(第 18 座)以管理小組召集人身份，經康業聯絡 1A 座後花徑廣場的晨運業戶展開面談，藉此希望化解有關事件。

記錄在案

記錄在案

管理小組/
康業

6. 商討停車場安裝私人電池車充電裝置

- 按照 2015 年 1 月 19 日屋邨業主委員會第 3 次會議，就停車場安裝電動車充電裝置，跟進如下：

根據有關問卷調查結果，回卷的車位業主佔過半數表示：

- 不贊成在停車場安裝公用電動車充電裝置；
- 不贊成由各車位業主分攤支付安裝公用電動車充電裝置所衍生的安裝等費用；
- 如屬私人電動車充電裝置，有關費用由個別車位業主用者自付。

記錄在案

因此，如有個別車位業主提出申請，於私人車位內安裝私人充電裝置：

- 安裝費用將要求該車位業主用者自付；
- 康業將要求對方簽署許可協議書(License Agreement)，包括徵收許可費、界定停車場公共地方的業權、保險等，以保障停車場的公共地方；

- 康業已草擬有關許可協議書初稿，經電郵發放各委員參閱，並查詢律師意見，獲覆需其他項目的增加及修改；
- 康業已查詢兩份律師報價，分別是\$9,000及\$6,500。
-\$9,000報價為陳志華律師，具撰寫相關許可協議書(License Agreement)經驗
-\$6,500報價為陳俊華律師，撰寫相關許可協議書為新項目，需較多時間完成。
- 有委員表示，按照有關問卷調查結果，如屬私人電動車充電裝置，有關費用由個別車位業主用者自付。因此，不認為上述律師報價由屋苑負責。
- 有委員表示，許可協議書(License Agreement)的目的是為保障停車場的公共地方即車場各業主的權益，所以必須提供一份經執業律師認可的文件可供雙方簽署，否則可能或會部份要點有所遺漏。
- 有委員建議，康業可以先將有關私人電動車充電裝置的費用，全面評估後均寫入有關許可協議書的初稿，再供各委員參閱是否合理及可行。相關費用可以以許可協議書的行政費及年費等由個別車位業主支付，其後加入的個別車位業主則按此而分攤。
- 經與會商議後，同意康業可以先將有關私人電動車充電裝置的費用，全面評估後均寫入有關許可協議書的初稿，再供各委員參閱是否合理及可行，並在下次會議跟進商討。

記錄在案

康業

7. 跟進商討屋苑保安設施改善建議

- 跟進上次管理小組會議，在保安考量而言增加監控攝錄系統鏡頭，可以優先考慮規劃外圍地方。
- 康業在上次管理小組會議，建議安裝37組分佈屋苑外圍各地方的監控攝錄系統鏡頭，經上次管理小組會議商討後，建議儘辦法例如對望方式以減低數量。
- 康業經考慮後，今次會議建議減至29組分佈屋苑外圍各地方的監控攝錄系統鏡頭。
- 有委員表示，以上述29組監控攝錄系統鏡頭計算，有關材料及安裝費用仍然龐大，故建議仍需酌量儘辦法減低數量。
- 有委員表示，有關增加監控攝錄系統鏡頭，已經討論了兩年多，至今仍未有定案，建議應該具體有關的要求及數量，以讓康業執行。
- 有列席業戶，建議應將監控攝錄系統鏡頭一事，公布各業戶，闡明安裝的目的、顧及的私隱關注及監察的人手安排等，以讓熟悉此方面的業戶可以參與商討。
- 經與會商議後，要求康業計劃一份初步的建議書，闡明安裝監控攝錄系統鏡頭的目的、建議安裝的數目、科技的支援、相關人手配合、保障私隱及估價等，邀請熟悉此方面的業戶可以參與商討，並下次會議再跟進審議。

記錄在案

康業
記錄在案

8. 商討制定召開屋邨業主委員會特別會議規則

- 召集人周潤祥先生(第 18 座)表示,他本人提出上述議題的起因,事緣上屆因興建 18 至 21 座平台升降機計劃,須召開緊急屋邨業主委員會會議,議決緊急事項,但當時因需配合各委員的出席方便,故構思了希望可以在其中的小組委員會常務會議前,召開是次緊急屋邨業主委員會會議,即使屋邨業主委員會主席已同意有關安排而且亦早已有先例可循,但實際卻仍出現了困難。
- 因此,起初期待在今屆管理小組,可以制定召開屋邨業主委員會特別會議規則,藉此以讓今後召開緊急屋邨業主委員會會議有規則可依。
- 不過,召集人周潤祥先生(第 18 座)表示,他本人深信其實召開緊急屋邨業主委員會會議的機會不多,如果是真正緊急事項則根本毋須有所規則,故相信將來如召開緊急屋邨業主委員會會議,仍可以依循過去先例有效執行。故召集人周先生就此宣佈取消討論上述議題。與會各委員表示沒有異議。

記錄在案


9. 其他事項

是次會議未有其他事項。

會議於晚上十二時八分結束。

-完-

批核


召集人 周潤祥先生



二零一五年四月二十七日

記錄

秘書

