

比華利山業主立案法團管理委員會會議紀錄

日期： 2019年4月9日(星期二)

時間： 晚上八時正

地點： 比華利山會所跳舞室

出席者：

業主立案法團

楊民儉先生(主席) – RY	蒲沛亮先生(委員) – PL
何慧明小姐(秘書) – EH	丁立煌先生(委員) – LWT
吳偉發先生(司庫) – SN	余傑偉先生(委員) – DY
羅靜衍小姐(委員) – CYL	李文光先生(委員) – MK
李國康先生(委員) – ML	

列席業戶：

余先生 (B座業戶)	徐先生 (F座業戶)
譚先生 (B座業戶)	任先生 (H座業戶)
彭太 (B座業戶)	王小姐 (J座業戶)
潘太 (C座業戶)	何太 (J座業戶)
蘇先生 (D座業戶)	

缺席者：

周忠耀先生(委員) – DC	龍麗斯小姐(委員) – AC
王雄浩先生(委員) – MW	胡惠儀小姐(委員) – DW
熊美雯小姐(委員) – LH	

管業處：

鄭演倂先生	黃嘉倫先生
李紫翹小姐	嚴北棠先生

會議記錄：

李紫翹小姐 (比華利山管業處)

法定開會人數足夠，會議主持楊民儉先生於晚上 8 時 02 分宣佈會議正式開始。

1. **匯報 2019 年 2 月 18 日管理委員會會議之跟進事項；**

跟進上次會議議程 11 — 「匯報有關 C1-6 業主入稟土地審裁處控告法團去年更改屋苑規則容許業主在規管下攜帶狗隻乘搭載客升降機，違反大廈公契條款」之事宜，法團已委託法律顧問進行抗辯，現待申請人下一步行動。

記錄

2. **匯報屋苑大型維修工程(包括更換升降機工程)進度事宜；**

主席匯報屋苑大維修工程進度如下：

於 3 月 16 日業主大會通過了「華營」為本苑大維修工程的主要承建商後，法團已於 3 月 23 日收到「華營」簽回的合約信件，雙方同意正式簽署合約的儀式將於 5 月 16 日舉行。由 3 月 16 日至今法團、專家小組、「華營」、「馬梁」、「利比」、「奧的斯」及管業處的代表已進行 4 次工作會議，並達致了以下共識：

記錄

大維修主要工程合約

「華營」將於 4 月 11 日向大維修工作小組提交第一份「每月短期工作計劃」，交代他們由 4 月 15 日至 5 月 15 日的工作計劃，並將於 4 月 19 日向大維修工作小組提交一份「詳盡工程計劃」。本苑大維修的搭棚工程預計於 5 月 16 日展開，工程分兩期進行，第一期先在屋苑內圍搭棚(即面對屋苑平台的一方)，工期為 270 天。完成後再開始第二期搭棚，即在在屋苑其餘部分(即主要是面對外圍的一方)，工期為 330 天。

另外，「華營」帶同搭棚公司視察本苑外牆後，提出原定 J1 及 F1 的第一期工程的棚架有可能未能承受較強颱風的風力，存在倒塌的機會很高，建議 J1 及 F1 的第一期工程棚架歸納為第二期工程一同施工。由於涉及安全問題，因此各個大維修工程小組均同意上述改動的安排。「華營」亦提供 3 種棚架圍網的顏色，分別為白色、橙色及綠色，由於白色圍網能較清楚見到棚架上情況，對保安防盜及工程期安全性較為有利，管委會一致通過選用白色圍網。

「華營」亦提出其辦公室及工人休息更衣室等設於晨運徑部份路段，而工人將會以連道閘口出入，並使用 A 座 5 號逃生梯出入平台範圍。晨運徑部份近狗廁所位置及狗廁所於日間時間仍會開放予業戶使用，全條晨運徑會於上午 9 時至下午 6 時供予「華營」及其工人使用，於晚上 7 時起則開放予業戶使用。有委員提出即使承建商下班後，晨運徑仍需保持關閉，以免承建商加班之工人及物料阻礙業戶。因此建議將來視乎情況須否全面關閉晨運徑。如須全面關閉晨運徑，放狗人士則可使用 L3 停車場出樂活道政府之狗公園。

「華營」將於 5 月中開始搭棚，因此平台亦大約會於 5 月初開始封閉至整個大維修工程完結為止，各座平台的主要出入口亦會同時關閉，但仍可作逃生及緊急車輛通道；而平台用以通往 L4 車場的通道亦會以木板封閉，以免大維修廢料下墮至 L4 車場，亦可加強監控工人於本苑的出入。

更換升降機工程

「華營」與「奧的斯」將安排於4月15日至4月18日共同勘察升降機槽，如有發現石屎剝落情況，「華營」須負責維修，然後「奧的斯」才可開始更換。「奧的斯」最新提交的工作計劃，按各座過往壞機次數較多的升降機先安排更換，第一期將由4月23日開始更換首兩部升降機為A座2號及C座5號升降機，預計本年11月完成。B座3號、E座15號及K座14號升降機將於5月16日開始更換，而其餘五座的第一部升降機預計在7月9日開始更換，而整個第一期升降機更換工程(即更換每座一部客用升降機)預計於明年一月完成。

其他事項

本苑仍有4份有關大維修工程項目正在進行報價招標中，包括：私家路至緊急通道平台之仿石、各座低層至平台外牆牆身之天然石、升降機大堂牆身及露台地磚及低電壓電子系統標書。

3. 匯報徵收第三期大型維修工程費用事宜；

管業處已於2019年4月1日開始徵收第三期大維修工程集資費用，截至2019年4月9日下午4時已收得217單位，合共\$82,699,040.00(31.02%)之集資費。並預計於4月下旬或之前收得1億元款項後，將有關款項轉賬至中國銀行或匯豐銀行作定期存款。

管業處

4. 商議及議決通過聘請工程監督及屋宇裝備督察監察大維修工程；

就大維修所需而聘請工程監督及屋宇裝備督察監察大維修工程，截至現時為止已聘請3名工程監督，尚欠1名工程監督及1名屋宇裝備督察，於「華營」搭建辦公室前，工程監督將暫時以L4車場出入口房間及司機休息室作為臨時辦公室。

管業處

由「馬梁」代替本苑聘請的4名工程監督及1名屋宇裝備督察，其每月薪金將以「實報實銷」方式向法團收取，另外「馬梁」將向法團收取港幣\$6,000手續費，作為聘用及處理每名工程監督及屋宇裝備督察之僱傭合約(費用已包括醫療津貼、勞工保險、強積金等)，管委會一致通過上述安排。

5. 商議及議決通過與樂翠台業主立案法團商議重鋪私家路事宜；

本苑與樂翠台之間私家路段亦會包含於大維修工程內，並會進行地面重鋪工程，由於該私家路之地段擁有權分別為本苑2/3及樂翠台1/3，因此需要與樂翠台就私家路段之大維修工程安排及將來維修保養等事項。經管委會商討後，一致同意授權主席及秘書與樂翠台法團磋商上述事項。

管業處

(利益申報：法團委員蒲沛亮先生及余傑偉先生或其親屬持有樂翠台物業。)

6. 商議及議決通過延長晨運徑開放之時間；

現時晨運徑開放時間為上午5時至晚上10時，而連道大閘開放時間則為上午5時半至晚上7時，有業戶因晚歸後仍想使用晨運徑而提議延長開放時間。依據議程2屋苑大維修工程進度內容所提及，總承辦商將於晨運徑部份路段搭建其辦公室及工人休息室等。另外，管業處正與保安公司研究於晨運徑部份位置加裝保安裝置，有關裝置可感應及辨識人體經過附近範圍後會發出通報予保安部，保安部隨即可與該位置人士通話，從而阻嚇陌生人或企圖進入屋苑犯案者，管業處將取得更多有關裝置的資訊後於下次會議再作討論。

管業處

7. 商議及議決通過穿梭巴士合約之安排；

現時與「信和旅遊巴士」之穿梭巴士合約至本年12月31日完結。邨巴公司指出依靠現時售賣車票及每月津貼 HK\$24,000.00，仍能未支付其開支，導致每月均有虧損情況出現，因此向法團提出增加對其每月之津貼金額。管委會有感邨巴公司營運手法透明度偏低，建議與邨巴公司簽訂一次性合約，每月定額約港幣\$15-16萬支付予邨巴公司，並經由管業處協助售賣車票，有關售賣車票所得的收入則收歸屋苑所有。營運模式改為邨巴公司收取每月定額服務費（約港幣\$15-16萬），提供3部邨巴服務予法團。經商討後，管委會一致授權主席及秘書與通過於日內盡快向邨巴公司商討上述方案。

管業處

8. 商議及議決通過提供家居小型工程維修之服務；

鑑於本苑年齡較高的業戶數目日漸增多，業戶可能未能自行處理一些家居小型維修，管業處可向業戶提供例如更換電燈泡（不包括更換燈座枝架及火牛）等，此類不需要持有電牌或其他牌照的小型維修及檢查（業戶須要提供更換物料）。由於屋苑樓齡遍高，公眾設施損壞情況亦較頻繁，就此建議向業戶提供單位內小型維修的時間編排為星期二及星期五下午2時至5時，業戶需提前致電管業處預約，除非業戶有緊急情況，否則維修部仍以處理維修公眾設施項目為優先。

管業處

經管委會商討後，一致同意於2019年5月1日始管業處向業戶提供單位內的小型維修之安排。

9. 商議及議決通過 L4-149 車輛因颱風「山竹」損毀引致保險索償事宜；

於2018年9月16日颱風山竹吹襲期間，比華利山 L4 停車場之紅色格仔天花被吹毀，並影響停泊在 L4-149 之車輛 TX330。在2018年10月19日接獲車主提交了車頭泵把重新噴油之報價單，金額為\$4,000，管業處已即日轉交予保險公司處理。保險公司於10月22日回覆，由於其索償金額低於墊底費，故不會就有關索償作出處理。其後接獲車主查詢及要求跟進有關個案後，再與保險公司聯絡，在2019年2月27日獲保險公司回覆，表示由於颱風事件，在沒有疏忽的情況下，管理公司無須負上賠償責任。

管業處

管委會認為此不幸情況有可能發生於任何一位業戶身上，及業戶因公眾設施引致意外而導致其損失，法團有責任代表所有業主向受影響的業戶作出合理賠償，因此管委會一致同意賠償港幣\$4,000予 L4-149 車主。

10. 商議及議決通過 K1-5/F 客廁污水喉滲漏引致保險索償事宜；

管業處於2018年2月接獲 K1-5 業戶通知，客廁天花有滲水情況，經檢查後發現在客廁喉管槽內污水喉出現滲漏所致。經過與 K1-6 業戶及 K1-5 業戶多次協調施工日期後，最終承辦商在2018年5月2日至4日進行更換 K1-5 至 K1-6 管槽房內之喉管工程。經測試及觀察後，有關滲水問題經已解決，並可安排承辦商為 K1-5 客廁生口進行還原工程。惟 K1-5 裝修師傅表示，單位客廁將會進行裝修，在還原後之磚瓦日後亦會拆除，故表示還原生口可由他們處理。因此，有關工程個案完結。K1-5 業主就滲水引起單位損失的費用向管業處提出索償，交來索償裝修單據港幣\$331,070.00 和維修煤氣爐具單據港幣\$9,195.00。管業處已轉交予保險公司處理，並獲保險公司於10月22日回覆在沒有疏忽的情況下，管理公司無須負上賠償責任。

管業處

管委會認為有關業戶交來之索償單據有商榷的地方，建議管業處先再與 K1-5 業戶磋商，並因應其單位確實受影響之室內裝修作出評估，如有需要可聘請公正行作出專業合理的判斷，以減少爭論，管委會一致同意以上安排。

11. 匯報屋苑帶狗人士違反大廈規則之記錄及跟進進度；

管業處匯報已安排同事每日分別於四段時間於 L2 停車場巡邏，記錄經過狗隻的時間及所屬單位，並對違規行為的帶狗人士給予勸喻。另外，管業處亦已出信勸喻帶狗人士曾在 L2 停車場讓狗隻隨處便溺的業戶，並要求該業戶支付港幣 \$300 元正的清潔費。由 2019 年 2 月 1 日開始起計違規並已被出信及警告之業戶合共 6 個單位，惟管業處至今仍未收到任何相關單位交來之清潔費用。

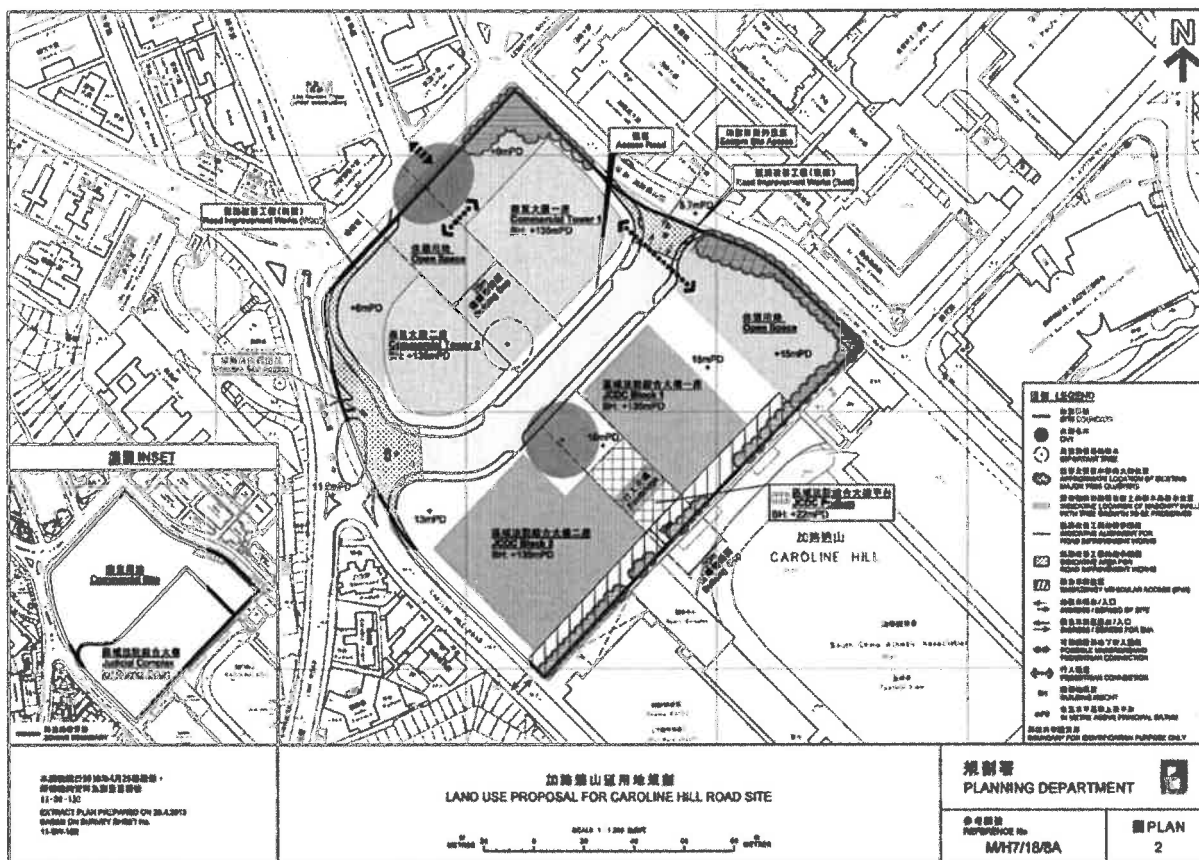
記錄

有業戶辯稱其狗隻便溺時傭工有為牠放置報紙，排洩物未有弄污地面，因此不會繳付清潔費，惟其狗隻於停車場內便溺，仍屬違規。管委會建議依據大廈公契及屋苑守則內之飼養狗隻規則發信予違規單位，並將有關信件先交予法團法律顧問「禰氏」審視，藉以加強阻嚇性。

12. 匯報加路連山道政府用地新發展及其對區內的交通影響；

政府擬將銅鑼灣加路連山道的前機電工程署總部，重置為區域法院，而用地旁邊則改劃作商業用途，及擬將區域法院分成兩座綜合大樓，並於中間預留行人天橋往來。此外，毗鄰位置將設兩商業大廈，並設兩幅休憩用地。詳情可參考下列規劃署的圖則：

管業處



由於上述地段於拆卸及重建期間，除了發出噪音及影響附近地區環境外，大量的工程車輛出入亦會影響連道的交通。就此，管委會建議邀請灣仔區議會樂活選區區議員謝偉俊先生，於下次會議到來詳細講解此議題。管委會一致同意上述安排。

管業處

13. 匯報 2019 年 1 月管理收入 / 支出報告及 2019 年 1 月法團大維修賬目；

管業處匯報根據 2019 年 1 月份屋苑收入及支出總表顯示，該月虧損 \$830,630.20。特別支出事項如下：

記錄

13.1 \$199,950：1/2019 升降機保養；

13.2 \$4,000：7-9/2018 供水系統保養；\$13,140：2018 年下半年清洗地下雨水及

污水沙井管道工程；\$9,000；K1-17 更換雨水筒工程；\$1,200；B 座 2 室 L4 工作間污水喉通渠工程；\$39,000；維修電容櫃配件工程；

13.3 \$2,800；12/2018 泳池保養；\$3,380；4/2019-3/2020 泳池牌照費；

13.4 \$4,000；4-5/2018 電動閘杆保養；

13.5 \$302；購買維修用品；\$15,000；維修 J2-1 內園客房外牆紙皮石；\$11,000；K2-37 工人房天花灌漿工程；\$299,000；F 座 2 室天台防水工程 90%金額；

13.6 \$150；01/2019 電話報更服務；\$4,019；01/2019 電話費；\$1,640；11/2018 短訊服務；\$100；12/2018 員工電話費；\$2,940；11/2018-01/2019 內聯網寬頻；\$298；01/2019 八達通月費；

13.7 \$283,136.54；1-7/2019 保險費用調整；

13.8 \$1,293,643.56；1/2019 薪金；\$906,030.35；1/2019 表現獎金及花紅；\$10,766；1/2019 醫療費用；\$91,449.62；1/2019 強積金供款；\$15,893；制服費用；

根據 2019 年 1 月大維修收入及支出總表顯示，截至 2019 年 1 月，大維修賬戶總收入 \$278,151.98，總支出 \$2,737,416.00，累積盈餘 \$241,201,352.76。

14. 其他事項

14.1 H1-37 要求於大維修後改變天台及後樓梯飾面料

管業處接獲 H1-37 業戶查詢，希望於大維修期間其後樓梯至天台地面改為鋪設磚瓦，及自行於加建玻璃於天台外牆石壘上。管委會認為需向其業主了解清楚，再按「大廈公契」回覆。

記錄

14.2 防盜講座

管業處於 2019 年 3 月 29 日下午邀請警務處防止罪案科於會所，就大維修期間家居防盜提供講座，管業處當日亦安排本苑保安系統保養商「警城」到場，向業戶介紹市面最新型家居防盜裝置。

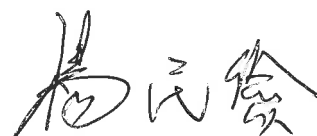
記錄

14.3 K2-36 業戶要求重鋪 K 座 2 室天台防水層納入大維修工程項目

管業處接獲 K2-36 業戶稱其單位 2015 年曾因 K 座 2 室天台外牆滲漏，經由其上層單位滲漏至其單位，管業處已於 2016 年維修 K 座 2 室天台防水層，該項工程更提供十年保固期，惟 K2-36 業戶表示不希望再因天台防水問題引致其單位出現滲漏，因此促請管理公司於大維修期間重鋪 K 座 2 室天台防水層。管委會認為 2016 年有關天台已進行防水工程，並提供十年保固期，如發現滲漏應聯絡承辦商跟進。

記錄

會議於 22:47 結束。



楊民儉
比華利山業主立案法團主席