

愉翠苑第十一屆業主委員會 第二次會議記錄（有待通過）

日期：二零二四年八月二十六日（星期一）
時間：晚上八時正
地點：愉翠苑客戶服務處會議室（服務設施大樓地下）

出席：	謝銳釗先生	業主委員會主席
	尹廣耀先生	業主委員會秘書
	何校平先生	業主委員會委員
	鄭偉豪先生	業主委員會委員
	吳江先生	業主委員會委員
	李國智先生	業主委員會委員
	郭樂怡女士	業主委員會委員
	李敏求先生	業主委員會委員
	余碧玲女士	業主委員會委員
	領展物業有限公司 —	
	余曉昇先生	業主委員會委員
	周嘉詠女士	康業服務有限公司分區經理
	葉俊傑先生	康業服務有限公司高級保養工程師
	毛達華先生	康業服務有限公司高級物業及設施主任
	朱嗣聰先生	康業服務有限公司高級屋邨主任
	車芷婷小姐	康業服務有限公司屋邨主任
缺席致歉：	歐陽靜慧小姐	業主委員會委員
	伍德基先生	業主委員會委員
	何啟昌先生	業主委員會委員

列席：F座黃先生

會議記錄：朱嗣聰先生

1. 通過上次會議記錄

1.1 2024 年 5 月 20 日愉翠苑第十一屆業主委員會第一次會議記錄

與會委員一致通過上述會議記錄。

2. 上次會議跟進事項

2.1 愉翠商場天台維修工程事宜

周小姐報告，愉翠商場天台磚面維修及去水喉管更換工程已於 2024 年 7 月 31 日展開，並於 2024 年 8 月 5 日完成。其後服務處收到領展電郵表示上述天面旁的直身外牆位置屬於屋苑公地範圍，應由服務處安排維修及清潔。

服務處就上述外牆位置維修責任向屋苑法律顧問查詢，律師回覆指根據愉翠苑大廈公契，該外牆屬於商場，所以維修及清潔責任屬於領展，故愉翠商場外牆維修將交回領展自行處理。

領展代表余先生就上述外牆維修責任事宜沒有異議。

2.2 愉滿閣(C 座)、愉善閣(F 座)、愉賢閣(N 座)、愉廉閣(Q 座)及愉勤閣(S 座)咸水泵更換工程事宜

康業

周小姐報告，服務處向承辦商「美加」查詢 8 台水泵到貨期，「美加」回覆指上述咸水泵（8 台）預計到貨期為 2024 年 10 月。

服務處會持續跟進上述維修工程。

2.3 愉賢閣(N 座)1-8 樓 2 號單位更換排氣喉工程事宜

康業

周小姐報告，上述更換排氣喉工程將安排於 2024 年 9 月進行，工期需時約兩個星期。

2.4 愉歡閣(A 座) 5 樓至 10 樓外牆食水上水喉維修/全條更換工程事宜

康業

周小姐表示，於早前業委會會議上經與會委員討論後，議決選擇以吊船更換愉歡閣(A 座)全條食水喉，並同意將是項更換工程交由「卓譽建築工程有限公司」承辦，經議價後工程金額為港幣

\$585,000.00。服務處已向水務署遞交申請文件，待水務署審批。

葉工程師補充，獲水務署初步回覆需要 3 個月才能審批有關文件，待水務署批出文件後會適時向業委會匯報及再作跟進。

2.5 愉滿閣(C座)車位外燈柱被撞毀追討賠償

康業

周小姐表示，於 2024 年 06 月 06 日涉事撞毀愉滿閣(C座)車位外燈柱的車輛之司機在沙田裁判法院被裁定「不小心駕駛」罪名成立，罰款港幣\$1,400(法庭案件編號:STS3861/2024)。服務處職員已就事件再次聯絡涉事司機要求賠償，但對方以交由保險公司處理為由，要求給予更多時間處理。

由於案件已經由 2024 年 1 月拖延至今，故服務處已於 2024 年 08 月 19 日入稟小額錢債審裁處追討欠費，法庭已排期於 2024 年 10 月 15 日上庭聆訊。

3 商討及議決 2024-2026 年供住宅用白色垃圾膠袋服務合約事宜

康業

周小姐表示，本苑採購白色垃圾膠袋合約已於 2024 年 3 月 31 日屆滿。為確保本苑白色垃圾膠袋可正常供應，服務處已先行向現時供應商「盈東(香港)膠袋製品公司」商議延長合約期，並獲供應商同意將合約期延長 5 個月至 2024 年 8 月 31 日，有關合約條款則維持不變。

此外，政府已於今年 4 月 22 日開始禁止製造和售賣氧化式可降解塑膠產品，屋苑將改用不可降解膠袋，而現有供應商因原料價格下降而將合約收費下調至每月港幣\$15,367.68(即每包港幣\$3.68)。

就上述事宜，服務處已向 6 間供應商發出標書邀請，合約為期 2 年(即 2024 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日)。標書截止後共收到 3 份回標。由於服務處檢查後發現有 2 間回標供應商回覆之總價值計算方式錯誤，故向其發出標書詢問，回標供應商已就有關錯誤修正。

經與會委員商議後，基於「盈東(香港)膠袋製品公司」為現時屋苑之白色垃圾膠袋供應商，而且「盈東」回標價格最低及過往工作表現良好，故同意以合約總價港幣\$368,824.32(即每月港幣\$15,367.68，每包港幣\$3.68)判約予「盈東(香港)膠袋製品公司」。

商討及議決 2024-2025 年供住宅及公地用黑色垃圾膠袋服務合約事宜 康業

周小姐表示，本苑採購黑色垃圾膠袋原合約已於 2024 年 7 月 31 日屆滿。為確保本屋黑色垃圾膠袋可正常供應，服務處已先行向現時供應商「興和發展有限公司」商議及延長合約期，並獲供應商同意將合約期延長 2 個月至 2024 年 9 月 30 日，有關合約條款則維持不變。

因延長之合約將於 2024 年 9 月 30 日屆滿，為確保本苑黑色垃圾膠袋可維持正常供應，服務處已向 8 間供應商發出標書邀請，合約為期 1 年(即 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日)。供應商提供的黑色垃圾膠袋亦需要符合政府要求，提供不可降解膠袋。

標書截止後共收到 4 份回標，由於服務處檢查後發現有 3 間回標供應商回覆之總價值計算方式錯誤，故向其發出標書詢問，回標供應商已就有關錯誤修正。

經與會委員商議後，「興和發展有限公司」為現時屋苑之黑色垃圾膠袋供應商，而且「興和」回標價格最低及過往工作表現良好，加上因應配合政府要求提供不可降解膠袋，令成本下降，故同意以合約總價港幣\$60,045.60(即每月港幣\$5,003.8)判約予「興和發展有限公司」。

5. 商討及議決消防年檢缺點執修工程事宜

康業

葉工程師報告，根據去年屋苑完成消防年檢後的檢查報告顯示，有消防缺點項目需要執修。2024 年 7 月服務處收到消防署代表要求屋苑盡快進行執修工程。服務處回覆消防署已進行招標程序，並向 10 間合資格消防承辦商發出標書邀請，共收回 4 份有效回標，回標價錢由約港幣一百萬至一百九十萬不等。

經與會委員商議後，由於消防年檢缺點執修工程費用較高，與會委員指示服務處向全部回標消防承辦商進行議價，然後再作商討及跟進。

6. 商討及議決屋苑 2024-2026 年度電子保安系統服務合約事宜

康業

周小姐表示，本屋苑電子保安系統合約將於 2024 年 9 月 30 日屆滿。服務處就上述事宜向 10 間承辦商發出標書邀請，合約為期 2 年(即 2024 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)，標書截止後，共收回 3 份有效回標。

有委員查詢屋苑電子保安系統主要包括的項目、每月例行保養次數及回標率低的原因。葉工程師回覆，屋苑電子保安系統包括閉路電視系統、紅外線保安系統、對講機系統及大廈門禁系統。而承辦商會每星期一次，即每月 4 次到場進行例行保養。就有關回標率低事宜，查原因為屋苑保安系統老舊，大部份承辦商需要額外花費大量時間研究及製作系統藍圖，才可以聯絡廠方製作相關的維修配件。以早前愉民閣(L 座)及愉庭閣(K 座)門禁系統的電腦控制板損壞為例，由於上述損壞的電腦控制版已經過時，未能找到供應商提供現貨。最終現時的電子保安系統保養承辦商「力安」較熟悉屋苑系統設計，成功聯絡合適的廠方製作配件更換損壞部件。

周小姐補充，目前屋苑對講機系統運作方式老舊，採用駁線方式由地下大堂連接至各個單位。服務處最近亦收到不少住戶反映屋苑對講機的音訊出現故障，由於系統老化，維修時需要重新拉線。服務處曾口頭向保養商查詢重新拉線的價格，獲得的口頭回覆是維修價格會比重新安裝新系統更昂貴。

目前市面上新式系統使用電話連接各單位業戶，以電話撥號方式通知住戶，取締舊式系統獨立拉線至各單位的設計。日後若需要維修，新系統的維修費用亦較舊式系統便宜。服務處建議，若日後出現座頭對講機系統無法維修或維修費用較昂貴的情況，委員會可考慮重新安裝新系統取代相關系統。

經與會委員商議後，基於「力安護衛有限公司」為屋苑現有電子保安系統服務承辦商，對屋苑系統較為熟悉，而且回標價格最低，同意判約予「力安護衛有限公司」。業委會為節省屋苑開支，與會委員指示服務處向「力安」議價，盡量爭取將合約價格下調。

(會後補錄：服務處按業委會指示向「力安」進行議價，獲回覆指因近年市場物料及人工成本上漲，因此會維持原有報價總合約港幣\$110,400 (即每月港幣\$4,600)。)

7. 商討及議決清洗全苑各座大堂及客戶服務處冷氣機工程事宜

康業

周小姐表示，每年服務處均會安排一次以藥水清洗全苑各座大堂冷氣機。是次清洗冷氣機工程包括 26 部分體式冷氣機及 4 部窗口式冷氣機。另外有 33 部冷氣機於去年更換並未過保養期，故未有安排於本次進行清洗冷氣機工程。

服務處已向 10 間承辦商發出標書邀請，標書截止後，共收回 4 份有效回標。

經與會委員商議後，由於「力佳工程有限公司」為目前服務承辦商，而且過往工作表現良好，故同意以港幣\$45,000 將上述工程交由「力佳工程有限公司」承辦。

8. 商討及議決愉善閣(F座)2室天台防水維修工程事宜

康業

周小姐表示，愉善閣高層 2 室業戶於 2017 年至 2024 年期間，多次反映其單位主人房、細房及客廳出現滲水情況。雖然服務處已按業委會指示，安排於滲水位置對上進行天面防水工程及進行紅外線檢測工程，但仍無法完全解決滲水情況。

為徹底解決滲水情況，服務處按業委會指示招標進行「全面性天面防水維修工程」，共向 10 間承辦商發出標書邀請，截止回標後共收到 8 份有效回標。

經與會委員商議後，由於「卓譽建築工程有限公司」回標價格最低，曾為屋苑進行多項外牆維修工程，工作表現良好，故同意將上述工程交由「卓譽建築工程有限公司」以港幣\$180,000 承辦。

周小姐補充，目前屋苑亦有其他頂層單位反映天花出現滲水情況。由於滲水情況較輕微，故已安排於受影響位置的天台打針及於天台油防水膜。服務處過往亦曾經就愉善閣(F座)高層單位滲水事宜，安排維修部份天台防水層，但個案顯示部份維修工程未能長遠解決滲水問題，若需要長遠解決問題，就需要進行全面性天面防水維修工程。而其他個別頂層單位天花滲水情況不一，服務處將會視乎情況有計劃地安排招標進行「全面性天面防水維修工程」，以供業委會審批。

9. 商討及議決屋苑 2024-2025 年度外牆維修工程定期合約事宜

康業

葉工程師表示，服務處每年需要處理超過 50 宗外牆維修個案，而每次招標維修均需要通過招標報價及批核程序，拖延安排維修進度，因而未能即時為受影響業戶解決外牆破損造成的滲水問題。若未能妥善維修破損外牆，不但會影響外牆批盪及結構，更會有受損石屎從高處墜下的風險，危及途人安全。因此，服務處需要安排工程同事為未能維修的外牆石屎進行定期檢查及評估，嚴重加大工作量。

為加快外牆維修處理及減輕工程同事工作壓力，若通過簽訂外牆

維修定期合約，可根據標書列明的單價計算維修費用，並加快安排進行外牆維修。服務處可藉此省略繁複的招標及批核程序，大大減少處理所需時間。有見及此，服務處向 17 間承辦商發出標書邀請，於截止回標後共收到 9 份有效回標。

為比較外牆維修工程定期合約與日常進行招標報價邀請所需的維修成本，服務處參考最近 8 單外牆維修個案的搭棚範圍、修補面積及油漆面積，與回標合約單價作比較。按照最低標的回標價格，可節省 1.72% 維修費用，同時亦可避免等待批核招標報價而導致工作延誤。

經與會委員商議後，業委會要求服務處向全部回標承辦商進行議價，並向回標承辦商發出標書詢問，要求提供維修所用物料之牌子、型號、產地，以及確保有關物料與屋宇署的要求及規格相同。

10. 商討及議決購置戶外滅蚊機事宜

康業

周小姐表示，服務處收到業戶反映屋苑蚊患問題嚴重，有蚊隻經大堂升降機到達高層單位。查因每逢落雨或颱風過後均會滋生蚊蟲，雖然服務處已安排每星期於公眾位置噴蚊油，但天雨過後就會失去滅蚊效果。有見及此，服務處已加強清理去水渠及積水及於各座大堂加裝滅蚊燈。此外，服務處亦研究於戶外位置加裝滅蚊燈，以便加強滅蚊效果。

現本屋苑戶外設有 8 部「H-X4T 吸入式」戶外太陽能滅蚊機，並設有直流電供 24 小時運作。因應居民反映蚊患的情況，故服務處建議額外加裝 5 部戶外滅蚊機以增加滅蚊覆蓋範圍。建議加裝位置包括：二期公園(1 部)、服務設施大樓天台(2 部)、三期遊樂場(1 部)及 QR 座之間休憩區(1 部)。

現時市面上提供的戶外滅蚊機的滅蚊方式包括「吸入式」、「石油氣引誘式」及「電擊及吸入式」滅蚊機。服務處向 3 間承辦商發出報價邀請，承辦商回覆分別提供「吸入式」、「石油氣引誘式」及「電擊及吸入式」滅蚊機報價，其中「石油氣引誘式」滅蚊機需要額外加購保養服務才可更換石油氣。

由於目前屋苑使用的「H-X4T 吸入式」戶外滅蚊機覆蓋範圍較大，可改插直流電以供晚間供電使用，而且「H-X4T 吸入式」滅蚊機的價錢最低，加上「石油氣引誘式」有效範圍較低而且相對危險，故建議選擇購入「H-X4T 吸入式」戶外滅蚊機。

周小姐補充，「H-X4T 吸入式」戶外滅蚊機的獨家代理權已轉為「P&O Supply Chain Ltd.」，而且報價已包括改直流電以供 24 小時運作。

經與會委員討論後，同意向「P&O Supply Chain Ltd.」採購 5 部「H-X4T」戶外滅蚊機，採購總價為港幣\$30,600（即每部港幣\$6,120）。

11. 商討及跟進屋苑更換遊樂場設施事宜

康業

周小姐報告，服務處已完成標書詢問，要求各回標承辦商提供資料，包括但不限於保養期、物料、價錢及在回標總價格不變的情況下，分別提供無縫地墊和方塊地墊及各遊樂場設施 2 款設計以供業戶選擇。服務處已核實所有回標承辦商提供的資料，惟有部份回標承辦商未有按標書詢問要求提供遊樂場設施及地墊設計。葉工程師表示，有個別回標承辦商表示部份遊樂設施由國外製造，需要完工後才能提供安全檢測證書。

周小姐補充，標書要求聘請獨立檢查人員提供安全檢測證書，但有個別回標承辦商表示其公司具有合資格的「認可遊樂場檢查員」提供安全檢查和撰寫相關報告，所有行為均符合相關嚴格指引，若要聘請獨立第三方的「認可遊樂場檢查員」，需要額外收費港幣\$80,000。

根據上次會議討論完成是次標書詢問後，業委會要求向各回標承辦商進行議價及查詢增值服務。此外，為方便各業戶了解各回標承辦商資料及解答各業戶對更換遊樂場設施的疑問，服務處會安排舉行「路演」，屆時各業戶可於指定時間親臨服務處外各回標承辦商的攤位了解各承辦商的設施及地墊設計及費用的差異。同時，服務處亦會安排將承辦商回標標書資料放置於服務處內供業戶親臨查閱。有關「路演」舉行日期及時間將會在服務處完成議價程序及完成查詢增值服務後再作安排。服務處將會向各業戶發出問卷調查以便各業戶選擇心儀的回標承辦商。

經與會委員商討後，同意上述安排。

12. 商討及跟進屋苑申請水務署「水安全計劃資助計劃」事宜

康業

周小姐表示，水務署已發出「原則上批准通知書」，申請人必須按水務署指定的時限內完成制定建築物水安全計劃包括聘請合資格人士為樓宇內部供水系統進行水安全風險評估。一般而言，指定時限為批准通知書發出日期起計 3 個月。水務署亦可按個別情

況考慮延長該「指定時限」。

由於目前服務處尚有其他緊急工程須要處理，例如更換愉歡閣(A座)食水喉、更換愉歡閣(A座)及愉民閣(L座)全條消防街龍頭落水喉、更換全苑遊樂場設施等。服務處已去信水務署申請延長「指定時限」，獲水務署書面回覆批准將時限延長至 2025 年 2 月 10 日或之前遞交水安全計劃文件。

因屋苑仍有多項重大工程須要處理，有委員關注工程師工作量繁多，故查詢招聘工程主任進度。葉工程師回覆指由於市面上較難聘請工程主任，亦曾向數位求職者進行面試，但求職者認為薪金未符合市場水平故已回絕，亦有求職者未達所需資歷要求。葉工程師表示會繼續招聘人手，為更容易招聘人手，建議將工程主任薪酬上調至更符合市場水平。

與會委員明白招聘人手困難，同意上調工程主任薪酬，祈能盡快聘請人手以協助工程師分擔日常工作。

13. 商討及跟進屋苑配合垃圾收費的準備工作事宜

康業

周小姐表示，因應政府宣布暫緩在 2024 年 8 月 1 日實施的都市固體廢物收費(垃圾收費)，有部分業戶向服務處查詢會如何處理因應垃圾收費而調整的管理費。

服務處按業委會要求，比較同區類近屋苑管理費水平、整理屋苑財政狀況、深入分析屋苑管理費水平、過去五年財政狀況、近年重大支出及屋苑未來重大工程等資料以便業委會商討有關事宜。

屋苑管理費水平:

屋苑管理費方面，愉翠苑管理費比較附近同區類近屋苑收費水平相對較低，而本苑在過往 5 年，只有 2019 年度及 2023 年度曾調整管理費。另外，業委會因應新冠疫情嚴峻及經濟不景氣，為紓緩各業戶的經濟壓力，曾安排於 2021 年 2 月豁免全苑業戶 1 個月管理費。

屋苑過去五年財政狀況:

業委會開源節流，盡量減少不必要的開支，利用安裝太陽能板獲取每月賣電收入，並將收入及屋苑的累積基金安排定期存款以增加銀行利息收入。

此外，屋苑於進行重大作維修工程(如:更換大堂冷氣機工程)亦申

請機構/政府資助以節省工程支出，務求盡力減少管理費調整及管理基金虧損情。5年來財政預算赤字預計約有港幣\$451萬，大幅減少至港幣\$290萬實際虧損。

近年重大維修支出：

業委會已致力維持財務穩健，但因應屋苑設施老化而相繼出現非預算重大維修項目。屋苑必須進行重大作維修工程以確保設施能夠正常運作。近年最常見的重大維修工程主要包括，屋苑水務及消防設施維修/更換工程、緊急性爆喉導致停水等，嚴重影響對住戶的供水服務等。水務設施損壞不但影響居民日常生活，更對屋苑財政構成巨大壓力，而近年重大維修項目包括但不限於：

項目	金額 HK\$
WR2 電力檢查工程	498,000
愉滿閣 C 座及愉居閣 J 座消防街龍頭落水喉更換工程	146,000
安裝空氣斷路器工程	185,000
愉欣閣 B 座更換 2 號消防泵	90,500
愉禮閣 O 座緊急更換地底食水喉	72,000
愉禮閣 O 座緊急更換地底咸水喉	74,000
愉歡閣 A 座緊急維修 1 樓至 2 樓 6 吋上水喉工程	54,000
愉善閣 F 座、愉揚閣 G 座及愉齊閣 H 座更換樓層導管房去水喉	49,500
愉欣閣 B 座及愉廉閣 Q 座更換 1 號咸水泵	216,000
愉齊閣 H 座地下泵房大修 1 號及 2 號食水上泵	66,000
愉揚閣 G 座緊急更換地底咸水喉	45,000
愉居閣 J 座 26-29 樓消防街龍頭落水喉更換工程	45,000
愉庭閣 K 座緊急維修 1 樓至 3 樓 6 吋上水喉工程	100,000
愉勤閣 S 座緊急維修 1 樓平台食水上水喉工程	98,400
愉滿閣 C 座更換全條 1-40 樓消防街龍頭落水喉管工程	590,000
更換大堂冷氣機工程(33 部)	1,354,320
愉民閣 L 座緊急維修 30 樓至 36 樓 6 吋上水喉工程	163,000

雖然業委會亦已向機構/政府申請資助（例如水安全計劃資助計劃等）以節省工程支出，務求盡力減少管理費調整，但仍無法避免屋苑管理基金虧損情況。

為免加劇管理基金持續出現虧損情況，屋苑需要有計劃性地維修

或更換重要設施，以確保設施運作正常，故未來數年將會出現多項重大維修工程。

未來數年重大維修工程：

項目	預算金額 HK\$	跟進
愉滿閣 C 座、愉善閣 F 座、愉賢閣 N 座、愉廉閣 Q 座及愉勤閣 S 座咸水泵更換工程更換 8 台咸水水泵工程	799,000	業委會已批核工程，工程仍在進行中
愉歡閣 A 座、愉廉閣 Q 座及愉勤閣 S 座天台咸水供水系統改善工程	214,000	業委會已批核工程，工程仍在進行中
愉歡閣 A 座更換 1-40 樓全條 6 吋上水喉工程	595,000	業委會已批核工程及已向水務署入紙申請
更換遊樂場設施工程	2,500,000	已完成標書詢問，正進行議價程序
水安全計劃資助計劃 - 進行供水系統維修工程 (政府資助上限：各座 HK\$ 25 萬)	待定	正草擬標書，安排招標
愉歡閣 A 座更換全條消防街龍頭落水喉管工程(已損壞)	600,000	正草擬標書，安排招標
愉民閣 L 座更換全條消防街龍頭落水喉管工程(已損壞)	600,000	正草擬標書，安排招標
更換各座大堂冷氣機工程(餘下未更換的舊冷氣機)	1,000,000	正草擬標書，安排招標
B、J、K 座消防街龍頭落水喉需要安排招標全條更換(續步更換)	1,800,000	待招標
更換各座平台污水喉工程	2,000,000	待招標

本年度財政支出扣除垃圾收費引致的支出後，屋苑住宅今年度盈餘預計只有港幣\$126 萬。其中，太陽能整年賣電收入已佔約今

年度一半盈餘。然而，這些盈餘不足以抵銷未來數年的重大維修或改善項目工程支出。此外，太陽能賣電收入需視乎日照情況及天氣條件，並非穩定的預計收入。因此，若要應付未來的重大維修開支，必須累積儲備以應付未來的支出。

經與會委員討論及深入分析後，認為因應政府宣佈暫緩推行垃圾收費，理解個別業戶會認為今年度屋苑就垃圾收費事宜加收了各單位管理費。

回顧過去 5 年的屋苑財政狀況，因應疫情及社會經濟情況，本苑管理費一直維持在同區屋苑收費水平之下，亦曾經於 2021 年轄免收取全苑 1 個月管理費。雖然各屆業委會已努力開源節流，避免調整管理費，但目前屋苑累積盈餘確實已有所虧損。此外，屋苑設施老化，水務及消防系統設備陸續出現損壞情況，屋苑必須有計劃性進行維修及改善工程。

業委會考慮到退還費用不但會牽涉大量人力處理退款安排，耗費時間和資源，更會加劇屋苑的財政壓力。因此，議決維持現有住宅管理費水平，並將因應垃圾收費加收的管理費撥入管理基金，以應付樓宇維修及改善項目工程，同時亦可避免來年管理費調整幅度加劇。

14. 確認屋苑 2024-2025 年度法律顧問服務合約事宜

周小姐報告，本苑法律顧問服務合約已於 2024 年 8 月 15 日屆滿，早前「鄭瑞泰律師事務所」已遞交報價，費用為港幣 \$23,000(合約期為一年，即 2024 年 8 月 16 日至 2025 年 8 月 15 日)，較往年合約價錢港幣 \$20,000，增加港幣 \$3,000，服務內容及其他收費不變，而上年度法律查詢較往年多，其複雜程度亦較高。根據上述律師事務所計算其往年提供之服務如按時間計算價值為港幣 \$60,775。

為免屋苑法律顧問服務合約未能如期續約，影響對屋苑的保障。服務處早前徵詢「業委會」意見後，業委會議決將有關法律顧問服務合約繼續由「鄭瑞泰律師事務所」承辦。

會上，各委員追補確認以合約金額港幣 \$23,000 將屋苑法律顧問服務交由「鄭瑞泰律師事務所」承辦。

15. 確認屋苑 2024-2025 年度保險服務合約事宜

周小姐報告，屋苑現有保險服務合約(即財產全險及公眾責任保險)已於 2024 年 6 月 30 日屆滿。服務處在委員見證下開啟標書，共收回 2 份標書。

為免屋苑保險服務合約未能如期判約，影響對業戶的保障，在徵詢「業委會」意見後，業委會議決將有關屋苑保險服務合約交由標價最低的「招商海達保險顧問有限公司」承辦，合約價與 2022 年及 2023 年度相同，均為港幣\$639,694.61。

會上，各委員追補確認以金額港幣\$639,694.61 將屋苑保險服務合約(即財產全險及公眾責任保險)交由「招商海達保險顧問有限公司」承辦，合約期由 2024 年 07 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日(為期 12 個月)。

16. 確認愉居閣(J座)高層 3 室外牆維修工程及後加工程事宜

周小姐報告，上述工程於報價截止後，共收回 3 份報價，經徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，為避免因樓宇外牆破損影響業戶及途人安全，議決將有關工程交由報價最低的「卓譽建築工程有限公司」承辦，工程金額為港幣\$32,900。

上述工程須於愉居閣 3 室中房外牆安裝臨時吊船進行維修，工程已於 2024 年 7 月 2 日展開，並於 2024 年 7 月 4 日完成，及後「卓譽」向服務處提交外牆檢查報告。

根據檢查報告顯示，愉居閣 15 樓至 37 樓中房外牆合共有 6 個位置外牆出現損毀情況，有石屎跌落風險，危及下層單位業戶及途人安全，需要即時跟進。

為保障業戶生命及財產安全，服務處於徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識，將有關工程交由「卓譽」以現有臨時吊船維修受損外牆，後加工程維修金額為港幣\$43,000，工程已於 2024 年 7 月 10 日完成，工程費合共港幣\$75,900。

會上，列席委員追補確認上述工程的批核。

17. 確認愉滿閣(C座)地下泵房 1 號食水泵基座避震彈座及出水避震喉更換工程事宜 康業

葉工程師報告，愉滿閣(C座)地下泵房 1 號食水泵基座避震彈弓因損耗損壞，做成水泵基座移位，並同時令水泵移位引致連接該

水泵的避震喉管損壞。服務處已為該避震喉管進行臨時加固工程，以預防因避震喉管造成漏水或噴水對 2 號泵運作構成影響，亦避免停泵而令愉滿閣(C 座)暫停食水供應。

就上述事宜，服務處向 18 間承辦商發出報價邀請，於報價截止後共收回 2 份有效報價。

服務處於徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識，將有關工程交由經議價後報價最低的「力霸水泵機械工程有限公司」承辦，工程金額為港幣\$52,800。有關工程預計於 2024 年 9 月初展開。

會上，列席委員追補確認上述工程的批核。

18. 確認 2024 年 5 至 8 月外聘保安事宜

康業

周小姐報告，有關保安招聘情況內容如下：

服務處於 2024 年 6 月聘請了 2 名全職日班客戶服務員、1 名兼職日班客戶服務員；5 月聘請 1 名全職夜班客戶服務員、8 月聘請 1 名夜班全職助理客戶服務長。

另外有 1 名全職日班客戶服務員、1 名全職夜班客戶服務長分別於 7 月及 8 月離職。

按現時人手編制，日更尚欠 5 名長工，而夜班則欠 6 名長工，共欠 11 名長工。

2024 年 5 月至 8 月外判保安實際費用分別為 5 月港幣\$205,920、6 月港幣\$271,920 及 7 月港幣\$293,040。2024 年 8 月預計費用為港幣\$300,000。各委員確認 2024 年 5 月至 8 月聘用外判保安員的批核。

周小姐補充，2024 年 4 月至 6 月的季度獎金已於 2024 年 7 月派發，共有 38 位員工獲取獎金。

(會後補錄：截至 2024 年 8 月 31 日，外聘保安實際費用為港幣\$295,680)

19. 商議業戶意見反映事宜

19.1 有關座頭崗位安排與反貪條例事宜

康業

周小姐報告，就有關早前服務處收到愉能閣(M 座)業戶信件提出「如管理員長期留在同一崗位的話，會增加收受利益的機會，令

物業服務受到影響」一事，自上一次「業委會」會議商討後，服務處仍先後於 2024 年 7 月初及 7 月中收到同類信件。經與會委員詳細討論後，對服務處安排同一客戶服務員繼續於同一座頭工作並無意見，繼續交由服務處作適當安排。

19.2 有關孟蘭節燒冥鏹安排

康業

周小姐報告，因應本苑住戶於孟蘭節素有燒衣的習俗，因此本處已安排於 2024 年 8 月 10 日(農曆七月初七)至 2024 年 8 月 19 日(農曆七月十六)早上十時至晚上十時期間，於林大輝中學對出空地設置「化寶桶」供住戶燃燒冥鏹。

考慮到過往曾經有愉歡閣業戶反映燒衣造成的煙霧對其造成影響。服務處為滿足住戶燒衣的需求，同時減少對鄰近居民及途人的影響，已縮短「化寶桶」區的開放日期及時間。服務處本年度沒有再收到任何有關燒衣造成滋擾的投訴。下年孟蘭節燒冥鏹安排會維持按照今年的安排。

19.3 電子管理費結算單事宜

業委會/
康業

周小姐表示，為配合環保及減少浪費紙張，服務處推出全新的電子管理費結算單服務網站平台供業戶登記使用，業戶可以透過電郵接收電子管理費結算單，隨時隨地查看每月管理費賬單結餘，掌握管理費繳付記錄及每月應繳總額。

自電子管理費結算單平台推出至今，已經有超過 1170 位業戶登記使用，服務處其後接連收到相關業戶查詢其他更靈活繳費方式的查詢，例如要求開放以網上繳費或便利店繳費等，亦有業戶希望能夠開通透過電子管理費結算單平台以電子方式繳付管理費。

周小姐表示，康業服務有限公司提供多種靈活的繳費方式，包括繳費靈、轉數快、VISA、VINGO 便利店、7-11 便利店及 OK 便利店繳費。同時業戶亦可以透過屋苑「SoProp」或電子管理費結算單平台以電子方式繳付管理費。而採用以上電子繳費方式需額外由屋苑支付費用予相關繳費平台。

此外，本屋苑每日管理費收入金額約港幣 \$10,000 至港幣 \$140,000 不等，月頭或月尾收入金額更高。職員需要每日將管理費運送至銀行存款，運送大量金錢有相對的風險，若能夠推動以電子方式繳付管理費將可大大降低每日運送大量金錢而衍生的風險。

另外，根據保險公司要求，金額大於港幣\$100,000 需要由 2 名職員護送，服務處曾向押運服務公司查詢押運服務收費，獲回覆指如採用相關服務亦需要支付費用為每月約港幣\$5,000。

考慮到有眾多業戶希望增設其他繳費方式，加上在服務處存放大量管理費及每日由員工將管理費移送到銀行的風險，即使改用押運服務亦需要支付相當的服務費用，故服務處建議業委會應考慮開通更多支付管理費的方式。

經與會委員討論，認為目前有超過 1170 位業戶申請了電子帳單平台，若有一千多名業戶利用電子方式繳付管理費，屋苑每月需要支付額外的平台費用，對屋苑財政構成壓力，故要求先由服務處安排發出有關使用電子繳付管理費的問卷收集業戶意見，供「業委會」進一步考慮。

20. 各工作小組匯報

20.1 環境小組匯報(園藝)

康業

周小姐報告，根據早前樹木風險評估(Form2)顯示，有 3 棵樹需要移除，分別位於本苑近愉民閣(L 座)對出車位、愉翠商場天台及服務設施大樓天台，故安排外判承辦商將上述樹木移除，工程已於 2024 年 8 月 16 日完成。另外愉民閣(L 座)向四期公園方向有 2 棵樹因樹幹出現嚴重裂縫，經查詢園藝公司並為該樹進行風險評估(Form2)後，認為有較大風險，將會安排移除。

此外，服務處亦於早前安排承辦商在颱風季節前進行大型修樹工程，修剪位於愉翠商場往愉翠苑扶手電梯側大榕樹，愉楊閣(G 座)及愉齊閣(H 座)正門外大榕樹。另外有一棵位於屋苑臨時雜物區旁的樹被白蟻嚴重侵食，服務處已安排進行風險評估(Form2)，待評估後再作跟進。

服務處發現圓洲角體育館範圍內（近愉齊閣）的樹木生長較為茂盛，其樹枝已經進入本屋苑範圍。由於有關樹木由康文署管理，故本處已向康文署反映上述問題，有待康文署跟進。

（會後補錄：經評估報告顯示，一棵位於屋苑臨時雜物區旁被白蟻嚴重侵食的樹需要移除，服務處已安排於颱風來臨前將有關樹木移除。）

20.2 環境及清潔小組匯報

康業

周小姐表示，清潔承辦商「力新清潔服務有限公司」（下稱「力新」）於 2024 年 5 月至 7 月份進行的清潔工作，包括清潔全苑行人通道簷篷、清理各座天井及小平台、清洗車路/行人路/廣場/公園/走廊，定期清洗各座洗手間及更衣室。

「力新」於 2023 年 7 月入場後，自 2024 年起人手不足情況已大大改善。

20.3 康樂小組匯報 - 中秋嘉年華

康業

周小姐報告，2024 年中秋嘉年華將於 2024 年 9 月 13 日(星期五)晚上 7 時至 10 時於愉翠苑廣場舉行，活動內容包括有中秋填色及繪畫比賽、競飲比賽、台上表演及攤位遊戲。

為了增加節日氣氛及加強與居民的溝通聯繫，本苑邀請了基督教香港信義會善學慈善基金關宣卿愉翠長者鄰舍中心、循道衛理楊震社會服務處沙田青少年綜合發展中心及基督教神召會合一堂幼稚園協助一同籌辦中秋嘉年華。

服務處已就活動向承辦商索取報價。「翡翠舞台」可於上述日期提供服務，服務包括表演節目及攤位遊戲，費用合共港幣 \$11,800，而有關承辦商亦曾於 2019 及 2023 年協助舉行屋苑中秋嘉年華，表現良好。按承辦商「翡翠舞台」要求，有關服務費用需於活動當日以貨到付款方式以現金或支票支付，故服務處會先行申請款項。

中秋嘉年華尚有其他支出，包括印刷門卷、司儀費、背景橫額、場地佈置、購買活動用品及小禮物等，部分採購需要用零用現金採購，預算合共港幣 \$10,000。為了方便服務處同事協助採購，相關支出費用會安排事先申請款項。此外，音樂版權費用港幣 \$4,345 已由周小姐墊支。

中秋嘉年華得到沙田區議會撥款資助(港幣 \$7,500)，而可口可樂及生力啤酒廠亦會免費提供飲品供競飲比賽使用及其他禮物供抽獎使用。而負責威爾斯親王醫院重建計劃的工程承辦商「中國建築工程(香港)有限公司」，亦提供月餅禮品贊助本次活動以供抽獎使用。

20.4 康樂活動小組匯報 - 「歡樂滿東華」籌款活動

康業

周小姐報告，2024 年「歡樂滿東華」籌款活動將於 2024 年 11 月 16 日(星期六)於各座地下大堂擺放籌款箱，2024 年 11 月 17 日(星期日)於愉翠商場 7、8 號扶手電梯對出行人路進行慈善募捐活動。

21. 管理公司工作報告

21.1 確認愉政閣(R 座)2 樓工作間緊急更換 3 條消防喉管事宜

康業

周小姐報告，服務處職員於巡查時發現愉政閣(R 座)2 樓工作房室內有滴水聲，經檢查後發現工作房室內至室外過牆位三條直徑 100 mm 的消防供水喉管出現鏽蝕損壞，並出現漏水情況。如長期漏水而運行消防泵，會有嚴重之爆喉風險及令消防滅火系統失效。

就上述事宜，服務處向 11 間承辦商發出報價邀請，於報價截止後，共收回 5 份有效報價。服務處徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由報價最低的「新成工程（亞洲）有限公司」承辦，工程金額為港幣\$29,000，有關工程預算將於 2024 年 9 月初展開。

會上，列席委員追補確認上述工程的批核。

21.2 服務處更換電話系統

康業

周小姐報告，服務處現有電話系統服務由香港電訊提供，現有 4 條電話線、10 部電話及 1 部主機已使用多年，但有關系統及電話未有來電顯示、對講機及其他必要的功能，而且每次只有 4 條電話線可同時使用，影響日常工作效率。

鑑於近期將額外聘請了一名物業主任及將會聘請一名工程主任，需要增設工作位置，而有關位置未安裝電話系統。此外，為方便經理及工程師日常工作，需要增設 2 條獨立電話線供他們獨立使用，以增加工作效率，另外亦會於服務處內會議室加裝分機使用。

服務處就更換電話系統事宜向目前的電話系統服務供應商「香港電訊」查詢，採用以舊換新方式更新電話系統，費用為港幣\$42,000，費用包括第 2-3 年保養安排及費用（保養費用約每年港幣\$5,000）。此外，加裝 2 條電話線的一次性費用為港幣

\$1,200、每月費用為港幣\$388 及來電顯示每月費用為港幣\$300。服務處亦曾經向其他電訊服務供應商查詢收費，獲回覆指因需要重新拉線，故費用會較香港電訊報價更高。

經與會委員商討後，同意由「香港電訊」以港幣\$43,200 更換服務處電話系統及增設 2 條電話線。另外業委會同意每月以港幣\$388 支付額外 2 條獨立電話線月費及，以及每月以港幣\$300 支付來電顯示的月費。

21.3 屋苑太陽能收入

康業

周小姐報告，按指示「業委會」就有關太陽能板系統售電收入由 2024 年 5 月至 7 月，分成收入共港幣\$94,942.35，已安排以自動轉帳形式存入「業委會」交通銀行戶口存放。由 2022 年 7 月起，本屋苑已獲分成收入共港幣\$1,112,230.80。

21.4 更換各座大堂冷氣機資助款項

周小姐報告，早前服務處已向中電申報完工並申請資助，獲中電批出資助款項港幣\$298,362.39。服務處已向中電申報完工並獲得資助款項的 90%資助額，即港幣\$268,526.14。有關收入已存入「業委會」交通銀行儲蓄戶口，餘下 10%的資助款項餘額，須待冷氣機保養期後再作申請。

21.5 欠交管理費個案

周小姐報告，因應經濟轉差，截至 2024 年 8 月，有關欠交管理費個案有增加情況，詳情如下：

愉歡閣(A 座)一高層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 8 月內發出 1 次律師信。

愉欣閣(B 座)一低層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 8 月內發出 1 次律師信。

愉滿閣(C 座)一低層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 8 月內發出 1 次律師信。

愉民閣(L 座)一中層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 8 月內發出 1 次律師信。

愉庭閣(K 座)一低層單位業主欠交 6 個月管理費，將於 2024 年 8 月內發出 1 次律師信。

愉滿閣(C座)一低層單位業主因早前欠繳 20 個月管理費而被註契 1 次。由於債權人已收樓，服務處通知債權人繳付欠款後，對方已清繳管理費至 2024 年 7 月。因債權人已付費，經諮詢律師意見，已通知對方須安排解契。

愉滿閣(C座)一低層單位業主因早前欠繳管理費而被註契 2 次。因業主最近已清繳管理費，服務處會再出信件提醒業主須安排解契。

愉能閣(M座)一高層單位業主欠交 94 個月管理費，此單位已進行 2 次註契，服務處會持續監察情況，並會按需要再進行註契。

愉能閣(M座)另一高層單位業主欠交 10 個月管理費，此單位已進行 1 次註契。服務處會持續監察情況，並會按需要再進行註契。

21.6 愉翠苑公地賬保養及維修基金

周小姐報告，當年房屋署設計為愉翠苑公地賬拆分 2 項基金賬目，分別為「日常營運基金」用作公地日常支出及「保養及維修基金」用作公地維修支出。

愉翠苑公地賬截至 2024 年 5 月 31 日，整體盈餘尚有港幣 \$2,445,764.51，公地賬保養及維修基金則出現負數港幣 (\$510,972.95)，現提供解決方案如下：

- 1) 保留 2 項賬目，從公地日常營運基金調款港幣 \$600,000 至保養及維修基金以應付維修支出；
- 2) 將公地「日常營運基金」及「保養及維修基金」合併；

經與會委員討論後，繼續沿用房屋署安排，保留 2 項基金賬，並從公地日常基金賬調撥港幣 \$600,000 至公地賬保養及維修基金。

21.7 愉歡閣(A座)07 及 08 室低層單位保險索償事宜

康業

周小姐報告，公證行已向 07 室業戶發出解除責任書，並且已經向 07 室單位開出賠償方案，但 07 室業戶拒絕賠償金額。保險公司職員通知服務處，截至 2024 年 8 月 22 日仍然未收到 07 室業戶的回覆。

服務處會繼續跟進上述事宜，並於下次會議再作匯報。

21.8 《2024 年建築物管理(修訂)條例》

康業

周小姐報告，《2024 年建築物管理（修訂）條例》於 7 月 12 日刊登憲報，並將於 2025 年 7 月 13 日實施。其中涉及多項修訂，主要包括採購類別、額外採購規定、在業主大會中親身投票、授權自然人代表法人團體業主、利益申報、審計賬目、不當記錄保存及查閱的刑事罰則及過渡安排。物業管理監管局亦會就相關修訂發出指引，

謝主席表示，近日留意到新聞，廉政公署與競委會展開聯合行動打擊打擊樓宇維修工程貪污圍標，拘捕包括工程承辦商、工程顧問、中間人、物業管理公司及業主立案法團成員。希望各業委會委員在議價時需要自行申報利益，以免觸犯法例。

21.9 3 期消防閘延長

康業

周小姐報告，愉翠苑三期消防閘前行車路位置經常有車輛停泊等候上落客，影響其他道路使用者安全。為減少上述情況發生，服務處將現有消防閘加長，以堵截行人使用該缺口位置出入。自加長消防閘後已略見成效，服務處稍後會在路邊欄杆位置加裝橫額提醒駕駛者不要利用該位置上落客。

21.10 愉禮閣(O 座)2 室低層外牆公眾喉管有植物生長跟進事宜

康業

周小姐報告，早前收到業委會謝主席反映愉禮閣(O 座)低層 2 室外牆公眾喉管位置有植物生長。服務處檢查後已安排工程部及花王到場將上述植物移除。

21.11 違規安裝冷氣機事宜

康業

周小姐報告，服務處職員於巡查時發現愉政閣(R 座)、愉勤閣(S 座)及愉庭閣(K 座)有個別單位將冷氣機安裝於非原則設計之冷氣機台，上述行為已違反大廈公契條款，故服務處已通知有關業戶要求盡快拆除，服務處將會持續跟進個案。

21.12 屋苑圍欄賣廣告安排

業委會/
康業

周小姐報告，早前曾向業委會反映及研究於屋苑範圍內之圍欄供賣廣告安排，當時經業委會商討後，一致同意可於本苑指定位置安排懸掛橫額，並參考房屋署及附近愉田苑的申請安排，惟當時未有商戶對於本苑賣廣告感興趣，故該計劃未有繼續推行。最近，服務處收到有愉翠街市商戶查詢，希望在屋苑範圍賣廣告，

故安排繼續推行上述計劃。

有委員認為在屋苑範圍賣廣告將會令屋苑形象下降，亦有委員認為於屋苑圍欄賣廣告可增加屋苑收入，減輕財政壓力。經與會委員商討後，決定先由服務處準備申請表格後再作商討。

21.13 商場天台籃球場滲水

康業

周小姐報告，服務處接獲領展通知，其租戶「康文署」倉庫天花出現懷疑天台滲漏情況。服務處聯同領展職員到上址進行目視檢查，經檢查後發現懷疑滲漏位置設有 2 個過路箱，而有關過路箱上方設有由領展管理的消防系統。由於康文署只能安排一天作檢查，而檢查位置的過路箱需要由領展安排拆除後才能檢視，故服務處職員會與領展職員保持溝通，安排後續檢查工作。

22. 其他事項

22.1 路政署建議加裝花槽事宜

業委會/
康業

路政署建議於愉勤閣對出圍欄外之政府行人通道，近本屋苑圍欄位置加裝花槽。經與會委員討論後，認為由於路政署建議加裝花槽的位置靠近屋苑，擔心因積水引致蚊患問題影響本苑居民，甚影響屋苑圍欄結構，增加本苑保養維修費用負擔；此外，有關工程亦影響屋苑外觀，所以業委會因此不同意路政署於上述位置加裝花槽，並向路政署提出強烈反對。

22.2 Locobike 申請在屋苑範圍設置停泊處

康業

周小姐報告，服務處早前收到共享單車 Locobike 申請於屋苑範圍設置單車停泊處，並承諾會有巡邏隊定期巡視停泊處，整理附近單車及維修停泊處整潔。另外每個單車泊位將提供一個宣傳牌以作識別。

經與會委員商討後，認為屋苑範圍已沒有足夠位置提供予業戶使用，因此沒有多餘空間設置共享單車停泊處，故不考慮有關申請。

23. 下次會議日期

待定

會議於 2024 年 8 月 26 日晚上十一時結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）

簽署日期： 30.9.2024