

愉翠苑第十一屆業主委員會 第一次會議記錄（有待通過）

日期：二零二四年五月二十日（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
	伍德基先生	業主委員會委員
	何啟昌先生	業主委員會委員
	何校平先生	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
	曾嘉玲小姐	康業服務有限公司高級屋邨主任
	鄧漪珊小姐	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
	鄭偉豪先生	業主委員會委員

會議記錄：曾嘉玲小姐

1. 通過上次會議記錄

1.1 2024 年 1 月 22 日愉翠苑第十屆業主委員會第八次會議記錄

與會委員一致通過上述會議記錄。

2. 商討上次會議跟進事項

2.1 愉翠商場天台維修工程事宜

康業

葉保養工程師報告報告，服務處早前已向「領展」申請借用商場露台位置進行搭棚及維修工程，亦已收到「領展」電郵回覆批准動工。業委會已於早前業委會會議上批核工程，工程由「建新建築有限公司」以港幣\$58,000.00 承判。鑑於近期天雨關係，未能安排動工。待未來出現連續晴天便會聯絡承辦商展開工程。

2.2 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安排事宜

康業

葉保養工程師報告，服務處於上一次業委會會議後，已向「美加」進行議價，「美加」將「高福」牌水泵報價下調至港幣\$799,000.00 承辦。服務處已向承辦商發出採購單，並收到承辦商回覆該 8 台水泵需 16 至 18 星期訂貨期，待水泵到貨服務處將安排更換工程。

3 商討及議決愉歡閣(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

葉保養工程師報告，於早前業委會會議上經與會委員討論後，有委員表示因上述外牆食水上水喉喉管狀況並不理想，如只更換較早前取得報價的 5 至 10 樓部份損壞喉管，擔心日後其他樓層會發生同樣情況，故服務處已按業委會上一次會議商討結果，安排招標以吊船更換整條新造的外牆食水上水喉，並同時要求將原有更換 5 至 10 樓食水上水喉工程之報價有效期先行延期。因應以上兩項招標工程，最終得出三個工程安排選項：一)以搭棚更換愉歡閣(A 座)5 樓至 10 樓外牆食水喉；二)以吊船更換愉歡閣(A 座)5 樓至 10 樓外牆食水喉；三)以吊船更換愉歡閣(A 座)整條外牆食水喉。

葉保養工程師表示，由於更換供水喉管工程須先向水務署申請水喉工程計劃 WWO542，獲審批後再提交 WWO46，並得到水務署批准後方可施工。承判商完成供水喉管工程安裝後需提交後續文件予水務署，待水務監督進行最終視察完成後，承判商需對供水系統進行清洗及消毒。之後需取水樣本進行測試，待水務監督收到合格的水樣本測試報告後，水務監督方會批出最終的 WWO46 第五部分 (乙部)，故預計整個流程大約需時 7 至 8 個月才能完成。

如原有外牆全條食水上水喉管於進行更換工程期間突然出現破損，按水務署要求屋苑必須於原有損壞位置作出維修。

經與業委會委員商討後，因早前曾發生外牆上水喉管損壞做成意外事故引致出現保險索償個案。為避免同類事件發生，以及經比較去年年底愉滿閣(C 座)更換整條外牆消防喉管的價格為港幣 \$590,000.00，實與是次工程回標的報價價目相近亦合理。故業委會會員討論後議決選擇以吊船更換愉歡閣(A 座)全條食水上水喉管。並同意將是項工程交由「卓譽建築工程有限公司」承辦。工程金額為港幣 \$595,000.00。「卓譽」在本屋苑有同類型工作經驗，過往工作表現良好，而且價錢最低，但為節省屋苑開支，與會委員要求服務處與該承辦商議價，盡量爭取將工程價格作出下調。

(會後補錄：客戶服務處於會議後與「卓譽」進行議價，「卓譽」將報價再下調至港幣 \$585,000.00；以原有報價港幣 \$595,000.00 計算，減幅為港幣 \$10,000.00 或 1.68%。)

4. 商討及議決 2023-2024 財政年度屋苑核數師委任事宜

康業

周小姐表示，根據「建築物管理條例」，屋苑每年須提交經專業核數師審核的財務報告。本苑 2023-2024 財政年度已於 2024 年 3 月 31 日完結。

就上述事宜，服務處分別向 10 間會計師事務所索取有關核數報價，於報價截止後，共收回 3 份報價，最低報價為「黃偉建會計師事務所」，金額為港幣 \$17,800.00。而第二低報價為「葉偉傑會計師行」金額為港幣 \$18,000.00，兩者報價相差僅為港幣 \$200.00。

經與會委員詳細討論後，同意以港幣 \$17,800.00 將上述服務交最低標「黃偉健會計師事務所」承判。

5. 商討及議決屋苑 2024-2026 年度滅蟲服務合約事宜

周小姐報告，本苑滅蟲服務合約將於 2024 年 5 月 31 日屆滿。為免未趕及招標判約，故客戶服務處已先行向現時服務承辦商「威信專業滅蟲有限公司」商討，並獲「威信」同意將現有合約期延至 2024 年 8 月 31 日，有關合約價及條款維持不變。

服務處已向 8 承辦商發出標書邀請，招標截止後，共收到 4 份回標。由於開標後發現其中一間「時運服務有限公司」之投標表格計算錯誤，故服務處隨即向承辦商提出招標查詢，及後承辦商回覆總合約價為港幣\$192,000.00(即每月港幣 8,000.00)及每次滅蚊冷霧收費港幣\$1,200.00。

經與業委會委員商討後，議決交由「時運服務有限公司」承判本苑滅蟲服務合約，總合約價為港幣\$192,000.00 及每次滅蚊冷霧收費為港幣\$1,200.00。「時運」在內具備豐富的同類工作經驗，並且較現時合約金額低，亦是回標價最低的回標承辦商。

6. 商討及議決 2024-2026 供住宅用白色垃圾膠袋服務合約事宜業委會/
康業

周小姐表示，現時住宅用白色垃圾膠袋服務合約已於 2024 年 3 月 31 日屆滿，為確保住宅用白色垃圾膠袋的供應正常，故客戶服務處已先行向現時服務承辦商「盈東(香港)膠袋製品公司」商討，並獲「盈東」同意將現有合約期延至 2024 年 8 月 31 日，有關合約價及條款維持不變。

另外，由於政府的垃圾徵費計劃未明朗，故已保留相關合約條款，即訂購數量及安排會因法例實施日期而需要作出調整，但單價於合約期內不可因任何原因（包括數量調整）而作任何調整。

就上述事宜，服務處向 6 間公司發出報價邀請，合約為期 2 年(即由 2024 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日)，於報價截止後，共收回 3 份報價。但由於開標後發現有兩間回標承辦商回覆之總價值計算錯誤，故將進行招標查詢，待完成查詢後，服務處會匯報結果予業委會委員批核。

7. 商討及議決 2024-2026 舊衣回收服務回贈事宜

康業

周小姐表示屋苑舊衣回收服務回贈合約將於 2024 年 6 月 30 日屆滿。就上述事宜，服務處已向 5 間公司發出報價邀請，合約期為 2 年(即由 2024 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)，報價截止後，共收

回 3 份報價。最高報價為「達記環保有限公司」，金額為每月港幣\$12,500.00。而第二高報價為「力高環保服務有限公司」金額為每月港幣\$11,000.00，兩者報價相差為港幣 \$1,500.00。此外，「達記」亦提交其他屋苑的推薦信。

經與會委員詳細討論後，委頁議決本屋苑每月以回贈金額港幣\$12,500.00(合約 2 年總價為港幣\$300,000.00)將上述服務交由「達記環保有限公司」承辦。但為增加屋苑收入，與會委員要求服務處與該承辦商進行議價，盡量爭取將舊衣回收服務回贈價格作出上調。

(會後補錄：服務處於會議後與「達記」進行議價，「達記」將報價再調升至每月\$13,000.00，總合約價錢上調至港幣\$312,000.00，加幅為每月港幣\$500.00 (即 2 年合共港幣\$12,000.00)或 4%。

8. 商討及議決消防年檢缺點執修工程事宜

康業

葉保養工程師報告，屋苑於進行消防年檢後，消防保養商報告中表示有消防系統部件需進行執修共有 67 項。葉保養工程師表示，今年的執修項目有明顯增加，因本屋苑已建成二十多年，很多屋苑設施已開始逐漸老化引致各項維修項目有所增長。有業委會委員提出更換消防零件等小維修可否由服務處技工處理。保養工程師回覆由於消防項目維修需由合資格持牌承辦商進行後方能發出證書，所以必須要交由持牌消防承辦商進行維修。經與會委員詳細討論後，指示由服務處安排進行招標以作跟進及安排維修。

9. 商討及議決愉居閣(J座)高層 3 室外牆維修工程事宜

康業

葉保養工程師報告，按上一次業委會會議商討後，服務處已再二聯絡報告愉居閣(J座)高層 3 室外牆破損的相關單位及附近單位業戶，商討借出單位窗戶位置供承辦商進行搭棚維修，但所有單位均婉拒借出位置，故服務處已就使用吊船進行愉居閣(J座)高層 3 室外牆維修工程，及就同步使用吊船檢查全座 03 室中睡房外牆發出報價邀請，並會於截標之後會透過 WhatsApp 通知各委員報價結果。

(會後補錄：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，為免對樓宇外牆破損影響業戶及途人安全，故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\$32,900.00。)

10. 商討及議決愉廉閣(Q座)中層3號外牆維修工程事宜

葉保養工程師報告，客戶服務處於早前收到愉廉閣(Q座)中層03單位業戶反映單位浴室外牆破損及外牆有裂縫，引致單位內部滲水，經檢查後服務處建議安排維修外牆。

就上述事宜，服務處向5間承辦商發出報價邀請，於報價截止後，共收回4份報價。經與會委員詳細討論後，由於「卓譽建築工程有限公司」標價最低為港幣\$16,400.00，而且過往亦曾在本苑進行維修工作，工程表現良好。故業委會同意由「卓譽」承判上述工程。與會委員要求服務處與該承辦商議價，盡量爭取將工程價格作出下調。

周小姐表示由於屋苑老化外牆石屎剝落情況日益增加，如每次發現均獨立進行招標工程，此舉不但使服務處的工作量增加，同時亦有可能延誤工程，故葉保養工程師已為外牆維修定期合約工程進行招標，屆時每項工程均以單價獨立計算後即可提交業委會批核，既可減省招標程序與時間亦可加快工程安排。

(會後補錄：服務處於會議後再與「卓譽」進行議價，「卓譽」將報價下調至港幣\$16,000.00；以原有報價港幣\$16,400.00計算，減幅為港幣\$400.00或2.44%。)

11. 商討及議決愉賢閣(N座)1-8樓2號單位更換排氣喉工程事宜

葉保養工程師報告，服務處於早前收到愉賢閣(N座)相關樓層住戶反映近期單位座廁經常出現滾水現象及座廁廁水間歇有抽走情況，故需安排進行1樓至8樓02室氣喉改善工程。有業委會委員提出上述情況早年曾於其他座數發生，當時曾要求房屋署協助解決上述排氣問題，當時房屋署亦曾進行工程改善情況。周小姐回覆現由於樓宇保養期已過，故上述工程須交本屋苑自行處理。

就上述事宜，服務處向10間承辦商發出報價邀請，於報價截止後，共收回3份報價。經與會委員詳細討論後，由於「永豐工程發展有限公司」標價最低為港幣\$42,000.00，而且過往亦曾在本苑進行維修工作，工程表現良好，故業委會同意「永豐」承判上述工程。與會委員要求服務處與該承辦商議價，盡量爭取將工程價格作出下調。

12. 商討及跟進屋苑配合垃圾收費的準備工作事宜

周小姐表示於上次業委會會議，商討就垃圾徵費事宜進行問卷調查，服務處於 2024 年 2 月 9 日向全苑 4,176 個單位業戶作出問卷調查，於 2024 年 2 月 29 日截止後共收回 1,054 份問卷，佔全苑 4,176 戶的 25.24%，有關結果如下：

選擇方案		回卷份數	佔總回卷份數百分比
方案一	業戶按家庭所需自行付費購買指定垃圾袋	324	30.74%
方案二	屋苑提供全苑所有單位 20 公升容量指定垃圾袋	83	7.88%
方案三	由屋苑聘請承辦商將垃圾運至堆填區或廢物轉運站	589	55.88%
無效問卷		58	5.5%
總數		1,054	100%

就上述事宜，本服務處亦同時接收居民對本苑進行垃圾徵費的意見。但由於垃圾收費計劃政府未有明朗安排，服務處將根據政府稍後公布再作進一步匯報及跟進。

13. 商討及跟進屋苑更換遊樂場設施事宜

周小姐表示，按上次會議商討事項，服務處已於較早前與業委會委員實地視察回標承辦商約 3 年內完成的遊樂場設施及地墊，其後各委員分享視察各承辦商遊樂場設施及對各種不同用料及設計的意見。經各委員商討後，各委員對遊樂場設施的設計及用料意見整合如下；

愉翠苑 5 個遊樂場地設立主題性設計：

一期(近 A、B 及 C 座): 太空主題及參考荃灣廣場遊樂場(小山丘)設計

二期(近 F 座): 主題及設計參考崇齡街遊樂場設計，特式滑梯塔

三期(近 K 座): 城堡主題

四期(近 P 座): 森林主題(需設有吊橋/隧道)

設施大樓台: 設立四項成人用建體設施(單杆、雙杆、仰臥起坐、馬騮架)

所有場地必須提供使用規則及提醒

服務處將安排委員與回標承辦商會面，並要求承辦商於回標價不變情況下，按委員商討的意見修訂有關遊樂場設施設計、各承辦商須就本苑各場地提供 2 款設計、並標示使用無縫地墊及方塊地墊、要求延長標書有效期至 30/11/2024。服務處會於其後就上述事宜發出標書查詢，要求承辦商於約兩星期內回覆標書查詢及提交修改後的設計圖、報告(產地、物料、符合之標準及有關測試報告)、詳細貨期及工期(以日曆日計算)和保養期安排。待確認承辦商提交的設計及完成議價後，服務處會按業委會要求安排承辦商到屋苑向業戶簡介設計及各項，並於其服安排張貼回標承辦商的遊樂場設施的設計及用料資料於服務處外，交由業戶以問卷調查方式揀選承辦商及遊樂場設計。

周小姐匯報表示，本屋苑遊樂場用地屬於屋苑公用地範圍，業權由住宅、政府設施(房屋署)、領展所共同擁有，故是次更換遊樂場設施時，上述三方需根大廈公契內列明的相應管理份數負責有關費用。截至 2024 年 5 月 16 日屋苑公用地戶口資金約有港幣 \$2,500,000，現時戶口資金資金不足以支付工有關工程，亦會影響屋苑公用地運作，故需要進行集資。

領展物業有限公司代表委員余先生表示，需要向公司匯報及商討有關安排。有業委會委員表示「領展」可考慮以分期方式支付集資費用。周小姐補充表示，住宅方面不用集資，因有關支出可從住宅累積盈餘基金調撥。

業委會詳細討論後，指示服務處安排繼續跟進及適時發出通告以通知業戶相關工程進度。

14. 商討及跟進屋苑申請水務署「水安全計劃資助計劃」事宜

業委會/
康業

周小姐表示，屋苑申請水務署「水安全計劃資助計劃」已於 2024 年 4 月 6 日愉翠苑業主大會上議決通過。服務處已於 2024 年 5 月 6 日提交業主大會會議議程及會議記錄予水務署。水務署表示將會發出「原則上批准通知書」。

業委會指示服務處收到水務署發出的「原則上批准通知書」後，盡快安排草擬標書，交業主委員會查閱後以進行招標。

周小姐表示，本屋苑新工程師已履職三個月及剛過試用期。現屋苑只有 1 位工程師處理整個屋苑的工程事務，例如所有工程項目

的文件處理、監督前線技工工作、跟進日常各屋苑日常維修及保養、屋苑設施改善工程工程進度等。葉保養工程師於過去三個月已努力不懈，將大量工程項目進度推回正軌，但仍有很多工程尚待處理。此外，屋苑設施日漸老化，近年出現多宗食水或消防喉爆裂射水引致停水個案，以及相關的更換喉管、外牆維修、更新遊樂場等工程的接種而來，葉保養工程師表示工作量實在繁多，現時各文職主任已協助其處理單據及付款申請等事宜，但他們未擁有相關工程工作經驗可協助其他工程工作，周小姐及葉工程師建議工程部增加 1 名工程主任/助理工程師，以輔助工程師日常監督及文件工作等。

經與會委員詳細討論，委員同意工程部文職編制增加 1 名工程主任/助理工程師以協助工程師的日常工作。

15. 確認愉滿閣(C座)上落貨區燈柱維修工程事宜

康業

周小姐表示，燈柱維修工程已於 22/1/2024 業委會會議上確認。

16. 確認愉民閣(L座)30-36樓8室外牆食水上水喉維修工程事宜

康業

周小姐表示，2024 年 2 月 1 日收到業戶反愉民閣(L座)8室主廁外牆有滴水情況，經目視檢查後發現為愉民閣(L座)30樓08室主廁外牆公眾食水上水喉佛冷位滲漏，服務處隨即向業委會匯報。為免食水喉爆裂情況惡化影響全座暫停食水供應，服務處即時聯絡不同承辦商提供緊急報價由於當時接近農曆新年假期，但大部份承辦商表示已沒有搭棚工人開工，所以最後亦只有一間承辦商回覆報價。為免食水喉漏水情況惡化，影響愉民閣(L座)住戶的食水供應，故徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由唯一提交報價的「卓譽建築工程有限公司」承辦，工程金額為港幣\$35,000.00。有關工程已於 2024 年 2 月 3 日展開，並於同日完成及恢復食水供應。

及後於 2024 年 2 月 6 日，服務處收到愉民閣(L座)高層 8 室住戶反映，主廁外牆食水喉位置仍然有滴水情況出現，服務處隨即派員目視檢查 30 樓至 40 樓外牆食水喉，發現為 36 樓 8 室外牆食水上水喉「佛冷」位出現滲漏，另外 32 樓至 36 樓食水喉「佛冷」位均出現明顯生鏽及輕微滲水情況。為免滲水情況惡化影響全座食水供應，服務處於 2024 年 2 月 7 日向不同承辦商索取以吊船/搭棚兩個方式進行維修的緊急報價，最終有三間承辦商回覆，因為當時正值新年，所有承辦商均表示需於農曆新年後才能盡快展開相關工程。徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，確認以

搭棚方式維修該位置喉管，並將有關工程交由「益記裝修工程有限公司」以最低回標價港幣\$88,000 承判。有關維修工程已於2024年2月17日展開，並於同日完成，恢復食水供應。

及後於2024年4月14日，服務處收到愉民閣(L座)高層7室業戶反映，上述食水喉於30樓至31樓位置出現嚴重漏水情況，服務處隨即派員目視檢查，發現為30樓至31樓8室外牆食水喉的接駁位置出現滲漏。2024年4月15日，服務處向5間承辦商發出緊急報價邀請，當中3間回覆報價。於徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由價格最低的「卓譽建築工程有限公司」承判有關維修工程，工程金額為港幣\$35,000.00。工程於2024年4月15日展開，並於同日完成，恢復食水供應。

會上，各委員追補確認上述工程的批核。

17. 確認愉能閣(M座)有蓋行人通道上蓋維修工程事宜

康業

周小姐表示，2024年1月27日愉能閣(M座)對出行人通道有人從高處墜下，導致愉能閣(M座)對出行人通道上蓋玻璃簷蓬損壞。服務處當時已安排緊急維修報價。此外有愉能閣(M座)及愉賢閣(N座)住戶致電服務處反，希望工程可以於農曆新年前完成。

就上述事宜，服務處向4間承辦商發出承辦商緊急索取報價，於報價截止後，共收回4份報價。經與會委員詳細討論後，由於「永興鐵器裝修工程」標價最低為港幣\$40,000.00，服務處徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由回標價最低的承辦商「永興鐵器裝修工程」承辦，而且「永興」過往亦曾在本苑進行維修工作，工程表現良好，工程金額為港幣\$40,000.00。有關工程已於2024年2月3日(農曆新年前)完工。

會上，各委員追補確認上述工程的批核。

18. 確認愉歡閣(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事宜

康業

周小姐表示，按上一次業委會會議所討論，服務處按照委員要求向回標承辦商查詢搭建金屬棚架會否下調標價。葉保養工程師匯報表示，愉歡閣(A座)由於位置問題，未能使用金屬棚架。承辦商「益記」及「建新」回覆查詢表示，愉廉閣(Q座)及愉勤閣(S座)如轉用金屬棚架則費用會較使用竹棚為貴。此外，服務處按水務

署規定，每六個須月安排清洗屋苑咸水缸，但由於愉歡閣(A座)、愉廉閣(Q座)及愉勤閣(S座)咸水缸出水喉生鏽，水管堵塞而導致供水微弱或中斷，所以服務處暫時未能安排該三座進行洗水缸工程。

為免影響定期洗水缸安排，服務處於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「益記裝修工程有限公司」承辦，工程金額為港幣\$214,000.00。有關工程須要分兩期進行，暫預計於6月初開始施工。

會上，各委員追補確認上述工程的批核。

19. 確認愉能閣(M座)低層3室外牆維修工程事宜

康業

周小姐表示，早前收到愉能閣(M座)低層3室住戶反映單位外牆已出現剝落及滲水情況。服務處向6間承辦商邀標，並收回5份報價。

為免影響住戶日常生活，服務處於徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，安排回標價最低的承辦商「永豐工程發展有限公司」承辦有關工程，工程金額為港幣\$27,800.00。因天雨關係，有關工程順延至2024年5月20日開工。

會上，各委員追補確認上述工程的批核。

20. 確認愉居閣(J座)地下消防缸地底入水喉維修工程事宜

康業

周小姐表示，2024年4月15日愉居閣(J座)地下(近地面缸泵房對出)地面滲水，經檢查後確認為消防缸地底入水喉漏水，而維修工程涉及掘地。由於消防喉漏水情況日溢嚴重，為確保屋苑消防設備能夠正常運作，故需安排緊急維修工程。

就上述事宜，服務處向8間承辦商發出緊急報價邀請，最後只收回1份報價。「新成工程(亞洲)有限公司」報價為港幣\$46,000.00。業委會要求服務處向承辦商進行議價，服務處與「新成」進行議價，「新成」將報價下調至港幣\$44,000。

為確保屋苑消防設備正常運作，服務處於徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，安排將有關工程交由價格最低的「新成工程(亞洲)有限公司」承辦。工程金額為港幣\$44,000.00。有關工程於2024年4月27日完成。會上，各委員追補確認上述工程的批核。

21. 確認業主大會電子選票及點票服務事宜

周小姐表示，由於 2024 年 4 月 6 日愉翠苑業主大會需要重選委員，並由座別業戶票選該座委員（如有多於一個人競選），所以是次建議使用電子選票形式進行點票。電腦點票承辦商服務包括提供軟件登記委任業戶，列印選票(500 份)，亦提供人員及電腦硬件等到場登記業主出席及點票。由於「康茲利有限公司」提供的服務適合是次業主大會使用，故邀請其提供報價。是次報價費用為港幣\$15,800.00。服務處於徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，將有關電子選票及點票服務交由「康茲利有限公司」承辦，金額為港幣\$15,800.00。有關電子選票及點票服務已安排於 2024 年 4 月 6 日愉翠苑業主大會上進行。

會上，各委員追補確認上述採購的批核。

22. 確認 2024 年 1 至 4 月外聘保安事宜

周小姐於會上報告，有關服務處於 1 月至 4 月保安招聘情況，內容如下：日更已聘請一名兼職保安員(3 月份已離職)及聘請一名長工保安員，夜更已聘請一名長工保安員及聘請兩名兼職保安員 其中一名已離職，另有一名待簽約。按現時人手編制，日更及夜更各尚欠 7 名長工。

由於農曆新年期間人手相對緊張，外判保安服務承辦商「進源保安服務有限公司」要求於 2024 年 2 月 9 日至 17 日期間，每更額外收取港幣 100 元。此時段日更外援人數: 38 人及夜更外援人數: 49 人，合共額外收取港幣\$8,700.00。

2024 年 1 月至 4 月外判保安實際費用分別為：1 月港幣\$264,000.00、2 月港幣\$247,060.00、3 月港幣\$264,880.00 及 4 月港幣為\$260,480.00。會上，各委員補確認上述 2023 年 1 月至 4 月聘用外判保安的批核。

周小姐補充，由於現時行內保安員人手相對緊張，屋苑短期內未能招聘到人手，按 5 月的估算，日更需要 6 人，夜更 7 人，共需要 13 名外判人手。因應夜更人手於 2024 年 3 月起短缺更趨嚴重，故需聘用外判保安情況會增加，同時於勞工處、東方日報刊登招聘廣告，望吸引求職者。1-3 月的季度獎金已於 2024 年 4 月派發，共有 39 位員工獲取獎金。

23. 商討業戶意見反映事宜23.1 有關「臨時雜物區」位置事宜

康業

周小姐報告，愉庭閣(K座)有業戶反映屋苑「臨時雜物區」位置接近愉庭閣(K座)，每當有人棄置雜物或夾車清理雜物時，不但會對其造成噪音滋擾，更會對環境造成污染。該業戶要求服務處將「臨時雜物區」取消或擺放在其他位置，及解釋有什麼條例支持容許服務處將在該處設置「臨時雜物區」。服務處已就事件向屋苑法律顧問查詢，律師回覆根據公契，屋苑管理人可以在該位置設置「臨時雜物區」。服務處會研究改善「臨時雜物區」的圍封安排及再三提醒業戶該區開放時間（逢星期一、五及日，上午 10 時至晚上 10 時）。

服務處會繼續跟進，留待下次會議再作商討。

23.3 有關三期消防閘外車輛停泊事宜

康業

周小姐報告，有居民反映領展商場停車場大樓車路出入口外黃格位置經常有車輛停泊（等候上落）。由於該位置與本村消防閘毗鄰，不能安裝固定裝置阻止車輛停泊。本處已加派保安人手，並盡量留守消防閘更亭位置。

委員對上述安排並無異議。

23.4 有關商場天台曬被及晾衫事宜

康業

周小姐報告，本處發現及接獲業戶反映，指不少業戶於「商場天台」隨意曬晾衣物，對其他使用者造成不便。

周小姐補充，根據本苑公契(第 5(c)(2)條)，任何衣服或經洗濯的衣物，均不得懸掛在任何住宅單位外(指定的地方除外)或公用地方內。故服務處已於 2024 年 5 月 10 日發出通告讓各業戶知悉本處會於 2024 年 5 月 16 日起派員到「商場天台」清理曬晾區外之所有之衣物。

經與會委員討論，委員對上述安排並無異議。並指示服務處持續監察上述情況。

23.5 有關座頭崗位安排與反貪條例事宜

周小姐報告，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」。

根據本處翻查《防止賄賂條例》(第 201 章)，並沒有相關法例顯示「關於屋苑內同一位管理員於同一崗位工作多年」屬於違法情況，同時亦沒有相關工作安排建議。《防止賄賂條例》(第 201 章)訂明，「利益」包括金錢、饋贈、貸款、佣金、職位、合約、服務、優待和將全部或部分法律責任予以解除，但款待並不包括在內。根據《防止賄賂條例》，「款待」泛指供應在當場享用的食物或飲品，以及任何與此項供應有關或同時提供的其他款待。例如在餐廳晚宴時當場享用的食物、酒水以及音樂表演皆為「款待」。

經與會委員詳細討論後，由於防止賄賂條例/其他法例就保安崗位安排並沒有任何指引，故編排日常崗位工作交服務處作適當安排。

24. 各工作小組匯報

24.1 環境小組匯報 - 園藝工作

康業

周小姐報告，本處外判承辦商之樹藝師已於 2024 年 3 月 26 日到本院進行屋苑樹木風險評估(Form 2)，並於 5 月 13 日提交樹木風險評估報告，是次評估共 9 棵樹，其中 4 棵樹被判斷為正常生長，另外 4 棵樹需後續跟進，以及位於愉頌閣(P座)及愉廉閣(Q座)中間休憩公園位置的石栗樹，由於根部位置生長引致行人，路面地磚凹凸不平，樹木風險評估中建議擴大該位置花槽以緩解該位置的樹木根部生長影響，本處將安排承辦商到場視察，以提交方案處理。

服務處會繼續跟進，留待下次會議再作商討。

此外，有居民反映位於愉居閣(J座)、愉庭閣(K座)及愉民閣(L座)附近之花槽現時栽種的「白掌」有礙觀瞻，要求本處處理。本處翻查資料，上述「白掌」，已於該位置花槽種植多年只是今年開得比較茂盛所以特別顯眼。業委會委員於商討後表示無需改種其他植物。

24.2 環境小組匯報 - 清潔工作

周小姐報告，力新清潔有限公司於 1 至 4 月份進行了各項清潔工作，包括清洗屋苑外圍地面、各座正門打地、清理各座天井及小平台、清理各水渠位並加放蚊沙、清洗文化廊玻璃天幕、定期清洗各座洗手間、各座去水渠垃圾及雜草。

周小姐補充，「力新」於 2023 年 7 月入場後，由於清潔人手尚未穩定，於 11 月至 4 月未能符合合約內要求 24 名員工(包括 1 名清潔科文、1 名助理科文及 22 名清潔長工)固定駐廈。直至最近數月(農曆新年後)人手不足情況已有好轉。

24.3 康樂活動小組匯報 - 母親節頌親恩活動

周小姐報告，服務處於 2024 年 5 月 12 日早上十時派發康乃馨香皂花，當日活動順利完成。

25. 管理公司工作報告25.1 屋苑太陽能板系統售電收入

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 1 月至 4 月，分成收入共港幣\$111,883.45，已安排於交通銀行開設戶口存放。

25.2 屋苑太陽能板風季前檢查安排

康業

周小姐報告，較早前已向太陽能板承辦商「匯展」提出要求於風季前後對太陽能板進行結構安全檢查。此外，服務處亦收到房屋署信件提醒相同檢查建議。周小姐早前已向承辦商發出電郵提醒需為太陽能板進行加固的工程建議及風季前後檢查。經多次發出電郵要求回覆後。承辦商「匯展」回覆將安排 2024 年 5 月 22 日進行颱風前進行檢查。

服務處會繼續跟進。

(會後補錄：「匯展」已於 2024 年 5 月 23 日到場完成風季前檢查。)

25.3 屋苑 2024-2025 年度保險服務合約事宜

周小姐匯報，屋苑保險服務合約將於 2024 年 6 月 30 日屆滿。就上述合約進行招標前，周小姐已向委員匯報屋苑財產全險投保額（Sum Insured）的多寡應以樓宇的重置價值（Reinstatement Value）為標準。由於建築成本會因應市場的各種因素而不時作出調整，如大廈保險投保額不足，有機會索賠個案未能獲得足額的賠償。愉翠苑 2014-2021 時大廈的投保額，是沿用「房署」於 2014 年退管前的估值，按資料顯示，愉翠苑最近一次重建估值已是 2013 年，由於已相隔差不多 10 年，故投保額肯定不足。因此，自 2022 年起服務處已建議業委會考慮委託認可的測量師/公證行提供專業的重新估價，並同時向各委員呈上服務處於 2022 年按建築成本計算愉翠苑重置價值的概括估算。

經早前委員討論，業委會議決暫不考慮委託認可的測量師/公證行提供專業重新估價，並繼續沿用 2022 年服務處按建築成本概括估算的屋苑重置值。

此外，為確保於合約屆滿前落實新合約安排及增加回標數目，服務處已向保險業監管局其下獲授權的保險人登記冊內的公司，及保險經紀「招商海達保險顧問有限公司」與「諾德保險經紀有限公司」（約共 160 間承辦商）發出標書邀請，合約期為一年（即 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）。服務處於 2024 年 5 月 13 日已發出招標，並將於 2024 年 6 月 3 日中午 12:00 截標。

周小姐亦匯報，有登記冊內的保險承辦商表示由於他們未有提供屋苑保險服務，希望本苑往後不要再他們發出電郵或郵寄招標邀請。

（會後補錄：截標後共有兩份回標。由於現有保險合約將於 2024 年 6 月 30 日屆滿，為免屋苑保險服務合約未能如期判約，影響對業戶的保障，故需要業委會盡快批核以維持屋苑保險服務。現有保險服務承辦商「招商海達保險顧問有限公司」為最低標，今年度投標價維持收費不變（即港幣\$639,694.61）。業委會議決將有關屋苑保險服務合約交由報價最低的「招商海達」承辦，合約金額為港幣\$639,694.61。

25.4 更換各座大堂冷氣機資助款項

周小姐匯報，服務處同已向中電報告完工，並申前支付第一期資助款項港幣\$187,968.29 予屋苑。

服務處會繼續跟進。

25.5 欠交管理費個案事宜

康業

周小姐匯報，截至 2024 年 4 月底，有關欠交管理費個案詳情如下：

愉能閣(M 座)一高層單位業主欠交 91 個月管理費，此單位已進行兩次註契；服務處已多次聯絡上述有關業戶但未有回覆。

愉滿閣(C 座)一低層單位原欠交 20 個月管理費，由於債權人已收樓，諮詢律師意見，暫不用安排再註契，債權人已於 2024 年 5 月，清繳並將會安排解契。

愉能閣(M 座)一高層單位業主欠交 8 個月管理費，此單位已於 2024 年 1 月至 3 月發出律師信，並已註契。

愉滿閣(C 座)另一低層單位業主欠交 4 個月管理費，此單位已於 2023 年 6 月至 8 月發出律師信，並已兩度註契。

25.6 有業戶要求用電子形式發放管理費單

康業

周小姐匯報，康業設有「新電子賬單服務網站平台」，早前服務處發出通告供業戶申請使用，共收到 1,053 個單位申請，服務處正核對有關資料，稍後後將發出通告通知業戶有關平台安排事宜。

25.7 管理費電子收費

康業

周小姐匯報，按委員查詢本處已整理各電子收費平台服務，每單位每次繳付管理費的交易均需收取以下手續：

PPS	每次港幣\$1.65
FPS	每次港幣\$1.50
Circle K/Vingo	每次港幣\$2.50
7-11	每次港幣\$3.30
We-chat pay	每次港幣\$3.50
VISA	交易金額的 0.9%或港幣 \$8.00，以較低者收取

經與會委員詳細討論後，鑑於有關手續費未能以自負盈虧方式由使用者支付，以使手續費由屋苑整體承擔，故暫不考慮增加繳費方式。

25.8 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，08室業戶索償程序已完成。另外07室的相關索償個案保險承辦商仍在跟進中。

服務處會繼續跟進。

25.9 愉滿閣(C座)車位外燈柱被撞毀事宜

康業

周小姐報告，服務處已就上述事件不斷聯絡警方及車主跟進。惟直至3月底本處仍然沒有收到任何賠償，所以警方再於2024年4月12日到本處職員落口供，警方會向車主發出告票，警方表示屋苑可透過民事訴訟法向車主索償。

25.10 申請飼養伴侶犬

康業

周小姐表示，服務處於2024年4月18日收到愉揚閣(G座)中層某單位業主的書信及相關證明，要求申請飼養伴侶犬。

周小姐表示，就上述事件曾諮詢屋苑顧問律師，律師回覆稱，香港房屋委員會所定立的屋邨管理扣分制及房委會政策只適用於房屋署管轄下的公共屋邨，愉翠苑並不適用；而「愉翠苑大廈公契」第15(a)已清楚列明：在本屋苑的任何部分或公用地方內，均不得攜帶或飼養狗隻。

經與會委員詳細討論後，康業需繼續根據大廈公契處理事件，如遇違規養狗住戶需向有關單位作勸喻及發出信件作提醒。

25.11 四期公園通道建議加裝閉路電視

周小姐報告，由於四期緊急車輛通道位置現時並未有安裝閉路電視，服務處建議於車路位置加裝閉路電視，工程師將研究安裝位置及向承辦商安排報價邀請，並將於下次會議再作匯報。

25.12 愉民閣(L座)3室高層單位外牆廁所污水渠破損滴水事宜

康業

周小姐報告，就上一次委會會議報告，服務處已於 2023 年 7 月 28 日及 2023 年 8 月 8 日發信勸喻有關業戶，惟一直未能獲其回覆，故已向獨立審查組轉交有關外牆喉管滲漏個案。惟截至 2024 年 5 月，獨立審查組職員仍不能發出法庭命令。服務處曾經多次致電該業戶，惟未有人接聽；並於不同時段到訪，亦未有人應門。該住戶至今仍未進行維修，但由 2024 年 2 月至今，未有再收到下層業戶反映有外牆廁水滴水問題。有見及此，服務處建議如再收到投訴才安排律師向該業戶發出「違反公契信」要求盡快維修。

25.13 愉廉閣(Q座)2室低層單位外牆無正確接駁污水事宜

康業

周小姐報告，就上一次業委會會議報告，愉廉閣(Q座)2室低層單位外牆未有正確接駁污水喉管。服務處曾多次聯絡該單位新業主，該業主拒絕承擔維修責任，並要求服務處負責維修費用。服務處與房屋處獨立審查組聯絡後，該處已於 2023 年 12 月 27 日發信於相關單位要求盡快進行維修。至今該單位亦未有進行維修。房屋處獨立審查組於 5 月 6 日再次發信提醒住戶需盡快安排維修，服務處亦向房屋處獨立審查組查詢，政府部門會否有進一步(法律)行動。

服務處將再次與該單位商討維修安排，如住戶仍不合作，本處將交律師發信處理。

26. 其他事項26.1 預防颱風準備工作事宜

康業

周小姐報告，服務處已經就颱風工作做好預防準備，例如：已備好擋水板、水泵、沙包、電線轆及牛皮膠紙等。服務處現時已於每座天台及地下增放沙包以省卻緊急時運送的必要。此外，服務處亦已安排好惡劣天氣時服務處、技工及保安同事的人手安排，並會加緊注意之前黑雨或颱風可能有較嚴重的滲水位置(4期發電機房、升降機房及愉善閣(F座)遊樂場)。

26.2 商討第十一屆業主委員會各工作小組安排事宜

謝主席表示，為配合業委會的運作，業委會已成立各工作小組，各司其職，共同提昇屋苑管理質素。經於會議上詳細討論及互相推選後，第十一屆業委會各工作小組召集人如下：

工作小組	召集人
財務小組	李國智委員
環境及清潔小組	何校平委員
維修小組	伍德基委員
康樂活動小組	吳江委員
保安小組	鄭偉豪委員

謝主席補充雖然各小組召集人主力負責有關小組的工作範疇，但各委員亦可就屋苑管理範疇提出意見或建議，以完善屋苑管理工作。

26.3 商討及議決業主委員會銀行戶口簽署授權事宜

周小姐報告自「業委會」從「房署」接收愉翠苑管理基金後，先後於「交通銀行」、「恒生銀行」及「星展銀行」開納新銀行戶口，並將管理基金以定期存款形式存放於「交通銀行」及「星展銀行」，而「恒生銀行」戶口則用作申請「區議會」撥款贊助屋苑活動。基於第十一屆「業委會」已成立，因此相關簽署授權安排亦需再作討論及議決。

有關第十屆「業委會」銀行戶口批簽安排如下：

銀行戶口	權限	授權委員
「交通銀行」及「星展銀行」(定期存款)	4 位授權委員其中 3 位簽署及加上「業委會印章」	謝銳釗主席、尹廣耀秘書、李國智委員及余碧玲委員
「恒生銀行」(「區議會」撥款)	3 位授權委員其中 2 位簽署及加上「業委會印章」	謝銳釗主席、李國智委員及余碧玲委員

經與會委員詳細討論後，同意上述簽署授權於第十一屆業委會保持不變。

27 下次會議日期

待定

會議於 2024 年 5 月 20 日晚上 11 時 20 分結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）

（ 簽署日期：_____ 18.6.2024 _____

(

(