

# 愉翠苑第九屆業主委員會 第五次會議記錄 (有待通過)

日期：二零二零年十月七日 (星期三)  
時間：晚上八時三十分  
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  
莊聰欣先生 業主委員會委員  
何啟昌先生 業主委員會委員  
歐陽靜慧女士 業主委員會委員  
鄭偉豪先生 業主委員會委員  
郭錦鴻先生 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  
余碧玲女士 業主委員會委員  
譚錦池先生 業主委員會委員

曾美玲女士 康業服務有限公司分區經理  
張運宏先生 康業服務有限公司保養工程師  
梁志浩先生 康業服務有限公司高級屋邨主任

列席業戶： G座李先生  
M座唐女士  
P座蘇女士

缺席致歉：尹廣耀先生 業主委員會秘書  
張錦坤先生 業主委員會委員

會議記錄：梁志浩先生

## 會議內容：

## 跟進安排

1. 通過上次會議記錄
- 1.1 2020年5月8日愉翠苑第九屆業主委員會第四次會議

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 舊電子產品回收活動事宜

康業

曾小姐報告經與「綠在沙田」再次進行磋商後，現安排於2020年10月16日(星期五)於愉翠苑7/8號扶手梯對出位置舉辦舊電子產品回收活動。

2.2 2020年業主大會事宜

曾小姐表示2020年業主大會已於2020年6月27日(星期六)下午3時假愉翠商場的「君臨宴會廳」順利舉行。會上，各項議程均順利獲得議決及通過。

謝主席表示就業主大會上，有業戶反映愉民閣(L座)1號升降機曾出現急墜一事。於2020年7月10日，「業委會」與「通力電梯(香港)有限公司」代表進行面晤，會上，「通力」代表指出服務處於接獲業戶上述反映後，當時已立即通知「通力」跟進。「通力」曾委派技術員為1號升降機作出詳細之檢查，當中並沒有發現升降機之安全系統出現異常情況。另為確保升降機運作正常，會上，與會委員要求「通力」為第三期(J至L座)的各部升降機作出詳細檢查。根據近月的記錄，第三期的升降機故障率已大為改善。

2.3 更換愉政閣(R座)1號食水加壓泵事宜

曾小姐報告承辦商「力霸水泵機械工程有限公司」已於2020年8月6日完成上述工程。

2.4 清洗全苑冷氣機工程事宜

曾小姐報告承辦商「力佳工程有限公司」已於2020年6月12日完成上述工程。

2.5 更換自動垃圾收集系統之1號真空風機扇葉及摩打工程事宜

曾小姐報告承辦商「聯誼環衛設備有限公司」已於2020年8月6日完成上述工程。

2.6 安裝滅蚊機事宜

康業

曾小姐報告承辦商「撲滅牠滅蟲有限公司」已於2020年6月2日完成上述工程。

謝主席表示最近接獲業戶反映，要求考慮增加滅蚊機數量，基於安裝滅蚊機的數量是由承辦商以專業角度判斷，故會持續留意情況，不時作出檢討。

列席業戶表示四期公園附近位置及各單車架位置仍然多蚊。查其原因，懷疑由於現時滅蟲服務承辦商滅蚊方法並未達致專業水準；同時，近年清洗單車架次數縮減，引致被棄置的舊單車未有被適時清理。

謝主席提示服務處於本年新滅蟲服務合約中，滅蟲公司送贈了每年 2 次的霧化滅蚊服務，服務處應盡快安排進行餘下的服務，以加強滅蚊效果；同時，安排清潔公司加強清理屋苑的積水；及持續進行單車架清洗行動，以保持環境衛生，避免蚊蟲滋生。另謝主席要求服務處向食環署查詢滅蚊的有效方法，以改善屋苑的滅蚊果效。曾小姐表示當加以跟進。

### 3. 商討及議決 2020-2022 年度屋苑水泵系統保養服務合約事宜

康業

曾小姐報告屋苑現有水泵系統保養服務合約將於 2020 年 10 月 31 日屆滿，服務處於 2020 年 7 月 22 日向 12 間公司發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2020 年 8 月 13 日在謝主席、郭樂怡委員及余委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於「力霸水泵機械工程有限公司」報價最低；及該公司為現行承辦商，對屋苑系統熟悉，工作表現良好。故同意該公司以總合約價 HK\$201,600.00 承判是項保養服務合約。

會上，為判斷保養承辦商的表現，列席業戶要求提供本年內的水泵故障記錄及記錄於此次會議的會議記錄內，以便各業戶作出檢視。

後記：本年內的水泵故障記錄如下：

水泵故障記錄(2020 年 1 月至 9 月)		
日期	座數	故障位置
2020 年 1 月 16 日	R 座	1 號食水加壓泵
2020 年 2 月 5 日	R 座	2 號食水泵
2020 年 5 月 12 日	K 座	3 號食水加壓泵
2020 年 5 月 26 日	B 座	2 號食水泵

水泵故障記錄(2020年1月至9月)		
日期	座數	故障位置
2020年8月28日	P座	1號沖廁水泵
2020年9月15日	S座	2號沖廁水泵
2020年9月21日	G座	1號食水加壓泵

4. 商討及議決更換地下大堂冷氣機事宜，包括：愉居閣(J座)3號機、愉民閣(L座)10號機、愉齊閣(H座)3號機及愉廉閣(Q座)13號機

業委會/  
康業

曾小姐報告客戶服務處發現愉居閣(J座)3號、愉民閣(L座)10號、愉齊閣(H座)3號、愉廉閣(Q座)13號共4部冷氣機故障，經檢查後，4部冷氣機均需要作出更換。服務處向13間公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回9份報價。

莊委員提出根據冷氣機的機價及安裝工料之造價分析，現有的報價偏離市場價格，要求服務處主動瞭解該類工程的市場價格。經與會委員詳細討論後，同意於十四天內要求承辦商向服務處提供詳細價目分析，以便日後再作商議。

5. 確認屋苑2020-2021年度屋苑保險服務合約事宜

曾小姐報告屋苑現有保險服務合約將於2020年6月30日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，服務處向17間保險公司發出標書邀請，合約期為一年。於2020年5月27日在謝主席、郭樂怡委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。因受「2019冠狀病毒病」的疫情影響，「業委會」會議需作延會安排，故於初步徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，基於報標最低的「招商海達保險顧問有限公司」標價最低；該公司自2015年開始為屋苑保險服務合約承辦商，服務表現良好；且該公司為「香港保險顧問聯會」認可成員之一，故同意以總保費HK\$415,490.37交由該公司承辦屋苑2020-2021年度屋苑保險服務合約，合約期為2020年7月1日至2021年6月30日。

會上，各委員確認上述採購合約的批核。

6. 商討愉善閣(F座)對出閘門改善事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告早前接獲住戶反映，指愉善閣(F座)對出閘門經常有非本苑人士進出屋苑，嚴重影響屋苑的保安。因此，要求於閘門加裝密碼鎖或拍咭系統，以減低非本苑人士經此閘門進出屋苑的可能性。

經與會委員詳細討論後，若由開放式閘門更改為封閉式閘門，為照顧有需要人士需要，必須預留位置讓有需要人士停留作拍咭或按密碼之用。基於閘門建於馬路旁，如作上述改動及作位置預留，則需佔用閘外的政府土地，因此建議先向「沙田地政署」提交更改閘門借用官地的申請，當獲得批准後，再作進一步研究及討論相關改善方案。

7. 商討屋苑各上落貨區車輛停泊守則事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告服務處接獲業戶反映，指各上落貨區經常有車輛違規長期停泊，嚴重阻礙車主正常使用上落貨區的權利，因此，要求制定車輛停泊守則，以杜絕上述違規情況。

經與會委員詳細討論後，基於准許泊車時間之長短、採用收費或鎖車模式等等守則，均須作出詳細研究及討論，故建議成立小組跟進此事項。於會上，謝主席邀請鄭委員作為此小組的召集人，並由「康業」協助小組成員研究及制定守則，以便於日後會議上作詳細商討。

8. 商討業戶意見反映事宜

8.1 業戶反映大廈服務員代收物品事宜

曾小姐報告接獲業戶反映，指經常發現大廈保安崗位的服務員需要協助業戶代收物品(包括：網購、速遞包裹、業戶之間的交收物品等)，令服務員未能專注保安工作。要求禁止住戶透過服務員代收或交收任何物品，或限制每戶每年享用上述服務的次數。

經與會委員詳細討論後，基於大廈服務員的主要職能是為業戶提供保安服務，而非代業戶交收私人物品。因此，同意禁止「康業」任何職員代業戶收取任何物品。

8.2 業戶反映住戶違規於走廊擺放雜物事宜

康業

曾小姐報告接獲業戶反映，指有部份住戶經常違規將雜物擺放於走廊，阻塞走火通道，要求服務處將雜物充公，不可交還給住戶，以收阻嚇作用。

經與會委員詳細討論後，基於有關違規擺放的物品實屬於單位業主的財物，如充公不予發還，可能構成永久剝奪他人財物的行為而引致訴訟。惟消防條例訂明逃生途徑(包括走火樓梯)必須時刻暢通無阻，根據《消防(消除火警危險)規例》規定，就違反規定的大廈業主、租客、佔用人或負責人，執法人員可採取消除火警危險行動或直接作出檢控。因此，要求服務處將業戶違規擺放雜物的事項，交由「消防處」跟進。

8.3 業戶反映使用 C 座涼亭人士事宜

康業

曾小姐報告接獲業戶反映，指使用 C 座涼亭人士經常做出滋擾他人的行為，包括：大聲喧嘩、吸煙、隨處便溺等等，要求即使不能遷移涼亭，亦需設法將棋檯搬走。如短期內未能安排，則要求將涼亭提早關閉。

與會委員均表示，就有關事宜已作出多次及詳細討論，議定現有圍封方案，實施後，情況亦有所改善，故建議服務處繼續維持於晚上十一時圍封上述位置及加強進行相關勸喻工作。

8.4 業戶反映單位裝修期過長事宜

曾小姐報告接獲業戶反映，指服務處現時並無規限業戶單位裝修期限，因此，有部份單位進行長達五個月的裝修，對鄰近單位住戶構成長期的噪音滋擾及影響清潔環境衛生。

經與會委員詳細討論後，基於大廈公契或法例均沒有對個別單位的裝修期作出規限，如不受到法例保障，屋苑自訂規限只屬形式，但未能獲得實際效果，故建議服務處繼續執行現時裝修守則。

8.5 業戶反映 C 座高空擲物事宜

康業

曾小姐報告接獲業戶反映，指 C 座 1、2 號單位天井高空擲物情況嚴重，要求每隔十層安裝攝錄鏡頭。

經與會委員詳細討論後，得悉於有關位置安裝攝錄裝置後，雖然高空擲物的情況未有徹底解決，但情況亦有所改善，故要求服務處持續監察；並再發出通告勸喻業戶顧存公德，切勿高空擲物。

## 9. 各工作小組匯報

### 9.1 財務小組匯報

#### 9.1.1 「保就業」計劃工資補貼事宜

業委會/  
康業

郭錦鴻委員表示接獲業戶反映，得悉管理公司將「保就業」計劃工資補貼全數退回屋苑管理賬戶，故建議根據每戶的管理份數，將有關回饋以支票形式退回各業戶。

曾小姐報告「康業」早前已就政府「保就業」計劃以僱主身份申請工資補貼，第一期相等於相關僱員工資補貼的金額已分別撥入屋苑2020年6月至8月的日常管理賬戶，住宅的總金額為HK\$1,029,934.20；第二期工資補貼仍待審批中。有關工資補貼，按政府要求，應全數金額用於僱員工資，因而屋苑的支出會相應減少。經日前與謝主席初步審視屋苑的財政狀況，現時屋苑住宅每月的管理費總額為HK\$3,239,760；兩期工資補貼估算約為HK\$2,059,868.40，而截至2020年8月份，屋苑住宅的總盈餘約為4仟4百萬。因此，建議於盈餘撥出約一百二十萬，於2021年2月份免收一個月管理費。

經與會委員詳細討論後，對此安排並無異議。

### 9.2 清潔及環境小組匯報

#### 9.2.1 屋苑清潔狀況

康業

歐陽委員及列席業戶先後反映，指樓層清潔水準有下降趨勢，要求作出改善。

謝主席建議邀請清潔公司代表到屋苑進行會議，既可向彼等反映業戶的意見及訴求，同時亦可就「業委會」於8月28日會議上就「保就業」回饋的要求作進一步跟進。曾小姐表示當加以跟進。

- 9.2.2 業戶反映屋苑指示牌褪色事宜 康業
- 歐陽委員表示接獲業戶反映，指發現屋苑的指示牌出現褪色情況，要求服務處安排更換或翻新。曾小姐表示當加以跟進。
- 9.2.3 威爾斯親王醫院重建事宜 業委會/  
康業
- 何委員表示「威院」正處於重建階段，工程發出的噪音及塵埃對屋苑環境衛生造成一定影響。因此，何委員要求服務處去信「威院」反映屋苑極度關注重建工程，要求院方持續高度關注重建的環境情況，包括：噪音管理、工地排放的空氣管理等，並要求「威院」提供於本苑內安裝的塵埃監測儀之數據供「業委會」參考。曾小姐表示當加以跟進。
- 9.3 康樂小組匯報
- 9.3.1 聖誕嘉年華會事宜 業委會/  
康業
- 曾小姐報告本年屋苑原獲得區議會 HK\$12,180 贊助作舉辦中秋嘉年華會之用，惟因疫情關係，經與「業委會」商討後，早前已向區議會申請將相關贊助更改作舉辦聖誕嘉年華會之用。
- 經與會委員討論後，將因應疫情發展，再審視舉辦有關嘉年華會的可能性。
- 9.3.2 屋苑旅行事宜 業委會/  
康業
- 曾小姐報告本年屋苑獲得區議會 HK\$12,800 贊助作舉辦屋苑秋季旅行之用，基於疫情持續不穩定的情況，現建議向區議會申請將舉辦日期延後，更改為新春旅行。
- 經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。
- 9.3.3 「東華三院歡樂滿東華」事宜 業委會/  
康業
- 曾小姐報告「東華三院」提供的資料，本年上述活動將於 2020 年 11 月 21 日及 22 日舉行，屆時，善款收集箱擺放於各座大堂的安排，將如往年不作任何變更；但於 7-8 號扶手電梯旁設立固定捐款站及於屋苑範圍內向各居民募捐的活動，則將視乎疫情發展，再作安排。



9.4 主席匯報

9.4.1 建立投訴機制事宜

康業

謝主席表示接獲業戶建議，指現時本苑的投訴機制未盡完善，建議作出改善。業戶建議投訴記錄必須包括業主姓名、電話/聯絡方法；投訴內容、日期、時間及地點。謝主席要求服務處研究相關可行性。

列席業戶要求考慮加入個案編號，方便就個案作出記錄翻查。

9.4.2 四期升降機故障事宜

康業

謝主席表示發現四期升降機上月的故障率增加，因此，要求服務處與「奧的斯」作出了解，並要求「奧的斯」盡快向服務處提交故障報告及改善方案。

列席業戶均表示要求服務處於每月的升降機故障記錄中，列出故障原因，以便各住戶知悉故障原因。曾小姐表示當加以跟進。

9.4.3 A路路拱損壞事宜

康業

謝主席表示 A 路有路拱損毀，需安排更換。謝主席建議服務處採用外國品牌，此因即使外國品牌價格較高昂，但品質有一定保證及耐用。

10. 管理公司工作報告

10.1 「林大輝中學」之改建翻新工程佔用屋苑空間事宜

康業

曾小姐報告「林大輝中學」的翻新及改建工程承辦商「俊和建築有限公司」向服務處提出申請，指於 2020 年 10 月 15 日至明年 6 月底，「林大輝中學」進行翻新及改建工程期間，將需搭建臨時有蓋行人通道，相關工程需佔用愉翠苑 B 閘側(近「林大輝中學」入口)的屋苑公共位置，於工程完成後，會立刻重新開啟及還原相關位置。

經與會委員於會上參考「俊和」提供的圖則及詳細討論後，基於「林大輝中學」多年均借出風雨操場作屋苑舉行業主大會之用，與屋苑關係良好，且是次借用之位置對業戶日常使用屋苑設施並不構成特別影響，因此，對此申請並無異議。

10.2 香港寬頻於愉能閣(M座)加設光纖事宜

康業

曾小姐表示接獲「香港寬頻」通知及申請，指於愉能閣(M座)之光纖上網服務已達到非常飽和，有急切性進行加設光纖機箱，以保持穩定性的服務給予各住戶使用。該公司建議於10月至11月期間進行加設光纖工程。

經與會委員詳細討論後，基於光纖上網服務實為居民生活所需，且是次工程，「香港寬頻」只採用其原有鋪設光纖的位置，因此，對此項工程申請並無異議。

10.3 「環保署」沙田區塑膠回收服務先導計劃事宜

康業

曾小姐表示近日得悉有上述先導計劃的推廣。於該計劃下，可回收的塑膠物料種類比現時三色回收筒更廣泛和全面，包括膠袋(例如背心袋、米袋、包裝膠袋等)；膠容器(例如膠樽、膠桶、膠箱、微波爐膠盒、乳酪杯、豆腐盒等)；以及膠餐具、膠飲管、光碟、水果網、包裝氣泡膜及其他包裝物料等。因此，服務處擬申請參與上述計劃，初步擬申請每座設置一個新回收筒以取代現有的塑膠回收筒。

經與會委員詳細討論後，對參與上述計劃並無異議。

10.4 愉居閣(J座)中層8號室及低層6號室違規加裝外牆喉管及更改全屋窗框顏色事宜

康業

曾小姐報告早前接獲業戶反映，指愉居閣(J座)中層8號室於廚房外牆位置違規加裝喉管及全屋窗框更換為白色；及後服務處亦發現愉居閣(J座)低層6號室於廚房外牆位置加裝排水喉管。查服務處分別自2020年5月21日及2020年7月30日開始，先後多次口頭及書面提示相關業戶，根據「愉翠苑大廈公契」所示，任何住宅單位的外牆或外觀均不能作出改動；而外牆位置為“住宅公用地方”，故不可加裝任何喉管，惟相關業戶至今仍未作出任何更正行動。因此，現建議由屋苑法律顧問向業主發出警告信，要求更正有關改動，否則，將考慮採取進一步法律行動。

經與會委員詳細討論後，基於懷疑上述改動，業戶並沒有向「運房局」的獨立審查組作出申請，因此，要求服務處轉介有關部門跟進。另如列席業戶所提示，要求服務處盡快安排檢查全苑的單位有否作出上述改動，如有發現，必須即時交政府部門跟進。

#### 10.5 設置太陽能光伏發電系統事宜

張保養工程師報告早前因應「業委會」指示，曾邀請承辦商到屋苑視察及就設置太陽能光伏發電系統，作上網電價計劃收益分享的可能性提交建議。其後因疫情關係，項目進展有所延誤。現疫情緩和，相信可重新啟動相關項目的研究。

經與會委員詳細討論後，上述項目可為屋苑帶來一定收入，建議服務處邀請承辦商提交建議書後，再聯同「業委會」委員一同與相關承辦商面晤，以便與承辦商商討合作細節，然後再交業主大會進行討論及議決。

#### 11. 下次會議日期

下次會議日期為 2020 年 12 月 7 日晚上 8 時 30 分。

會議於晚上十一時三十分結束。



業主委員會主席簽署：\_\_\_\_\_ (謝銳釗先生)

簽署日期：\_\_\_\_\_ 30.10.2020