

愉翠苑第九屆業主委員會 第九次會議記錄（有待通過）

日期：二零二一年十一月八日（星期一）
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
尹廣耀先生 業主委員會秘書
張錦坤先生 業主委員會委員
譚錦池先生 業主委員會委員
何啟昌先生 業主委員會委員
鄭偉豪先生 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
歐陽靜慧女士 業主委員會委員

周嘉詠女士 康業服務有限公司分區經理
柯海威先生 康業服務有限公司高級保養工程師
李家柱先生 康業服務有限公司高級屋邨主任
李兆威先生 康業服務有限公司屋邨主任

缺席致歉：莊聰欣先生 業主委員會委員
李國智先生 業主委員會委員

會議記錄：李兆威先生

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄
- 1.1 2021年9月13日愉翠苑第九屆業主委員會第八次會議
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 商討愉善閣(F座)對出閘門改善事宜

周小姐報告就愉善閣(F座)對出閘門改善方案借用官地一事，收到「地政署」回覆，表示由於有關申請地點並非位於地段範圍內及將會永久佔用政府土地，故不會接受及處理此申請。

2.2 業戶反映屋苑指示牌褪色事宜

周小姐報告駐苑技工已完成翻新愉善閣(F座)、愉揚閣(G座)及愉齊閣(H座)屋苑指示牌，稍後將安排使用高壓清洗指示牌對下牆身位置。

2.3 愉居閣(J座)中層8號室更改全屋窗框顏色事宜

康業

周小姐報告就上述個案已再度聯絡業主，該業主回覆表示會盡快還原窗框顏色，周小姐表示會繼續監察該單位的還原工程進度。

2.4 「水務署」在屋苑食水及消防供水系統加設流量錶事宜

康業

柯高級保養工程師報告，有關屋苑消防供水系統已於2021年6月24日完成消防系統加裝流量錶工程；至於食水方面，水務署正與商場管理處協調中，預計於2021年12月展開工程。

2.5 屋苑固定電力裝置定期測試事宜

康業

周小姐報告，於2021年9月13日會議上通過由「鴻興屋宇設備工程有限公司」承接上述工程，經議價後工程價由港幣\$500,000下調至港幣\$498,000，工程將於2021年11月16日起分階段進行。服務處將於各座張貼通告，並將通告放入所有單位信箱，提示住戶及早準備。

2.6 愉善閣(F座)天台防水維修工程事宜

康業

柯高級保養工程師報告，上述工程已向第三方索取報價作紅外線測試，其中以「綜建測試有限公司」標價最低，該公司將於工程展開前先作掃瞄記錄，完工後再作第二次測試。如第二次測試發現有滲水問題，工程承辦商需重做有關防水工

程，證明符合防水工作要求，相關費用由工程承辦商負責支付。

跟進安排

2.7 愉禮閣(O座)天台水泵房更換1號及2號食水加壓泵工程事宜

康業

柯高級保養工程師報告，於2021年9月13日會議議決通過更換上述兩台食水加壓泵，中標承判商「力霸」表示大約2022年1月左右才可安排送貨。工程部與保養商在此期間將密切監察現有加壓泵的運作，避免因供水故障對業戶造成不便。

2.8 屋苑閉路電視系統空間儲存改善工程事宜

康業

柯高級保養工程師報告，愉欣閣(B座)、愉頌閣(P座)、愉廉閣(Q座)及愉勤閣(S座)已完成更換閉路電視錄影機，其餘各座之錄影機亦逐步安排更換。

3. 商討及議決更換籃球板工程事宜

康業

柯高級保養工程師報告，愉翠商場天台籃球場3號籃球板爆裂，有關位置已暫時圍封並暫停開放，檢查期間發現1號及2號場籃球板狀況也不太樂觀，故建議一併更換。有關更換3塊玻璃纖維籃球板費用約港幣\$3萬元左右，使用時間大約3至4年；如使用「SMC纖維板」，費用約港幣\$3-4萬元左右。柯高級保養工程師補充，早前向代理查詢，指「SMC纖維板」正常使用可以超過8年，遠較普通玻璃纖維籃球板耐用，但由於「SMC纖維板」部份零件生產商受疫情影響而倒閉，代理暫時不接受新訂單，預計需要兩個月後才可確認是否接受訂單。柯高級保養工程師建議採用現有舊式玻璃纖維籃球板。服務處向7間工程承判商發出報價邀請，於報價截止後，共收回4份報價。

經與會委員詳細討論後，基於交回的標書中，以「恆興玻璃纖維製品廠有限公司」標價最低；因此，同意以總工程價港幣\$21,000.00將上述工程由「恆興玻璃纖維製品廠有限公司」承判。有委員表示，因為需要更換其餘3塊籃球板，為節省屋苑開支，建議服務處嘗試與該公司議價，盡量爭取將工程價作出下調。

4. 商討 2021 年業主大會延會事宜

周小姐報告，於 9 月 13 日會議上建議的三個方案，經與各出席委員詳細討論，均希望於本年度內舉行業主大會延會。因應近日政府公布立法會選舉定於 2021 年 12 月 19 日舉行，為避免與立法會選舉日期有沖突，因此建議於 2021 年 12 月 4 日(星期六) 下午於屋苑籃球場舉行業主大會延會。詳細議程如下：

4.1 會議議程

1. 愉翠苑第九屆業主委員會工作報告
2. 愉翠苑第十屆業主委員會候選人自我介紹
3. 選舉愉翠苑第十屆業主委員會委員
4. 選舉愉翠苑第十屆業主委員會主席
5. 選舉愉翠苑第十屆業主委員會秘書
6. 候任主席致辭

各委員均對上述議程並無異議。

4.2 授權文書安排

周小姐報告，由於是次業主大會為 8 月 7 日業主大會的延會。延會是原來會議的延續。因此在延會上，業主只可以就原來會議尚未完成的議程通過決議。有關授權文件事宜，按照「建築物管理條例」(BMO 344)規定，如業主曾就原來會議(即 8 月 7 日業主大會會議)作出有效委任代表文書，則有關文書就延會而言同樣有效，除非：

- 業主在有關文書已刪去「及任何延會」的字眼；
- 有關文書已予撤銷(例如業主親自出席延會，或在延會舉行前通知業委會要求撤銷有關文書)；或
- 有關文書被新的委任代表文書取代。

周小姐補充，因延會安排有別於一般業主大會，所以將於大會通告上列明提示業戶注意，各委員均一致同意上述安排。

4.3 大會場地安排

周小姐表示，為確保有充裕時間佈置大會場地設施，故建議籃球場於2021年12月1日至4日暫停預約使用。由於籃球場面積較圓洲角社區會堂大，預計可以容納更多業戶出席，如屆時出席人數較預期多，亦可以於籃球場附近的羽毛球場另設座位。

經統計屋苑已有之設施(椅子及枱)及鄰近友好機構「信義會愉翠長者鄰舍中心」亦可相借部分設施，並以8月7日大會出席人數作參考，估計需要額外租借260張椅子供業戶出席大會用。由於籃球場面積較為寬闊，因應現時設於服務處內的投影機經測試後效未能滿足場地需求，故需要安排租用尺寸較大的投影幕及投影機進行業主大會。服務處分別向6間工程承判商就租借椅子及2部投影機連投影幕設備發出報價邀請，於報價截止後，共收回2份租借投影機及3份租借椅子報價。

經與會委員詳細討論後，因應「翡翠舞台」曾協助屋苑舉辦中秋及聖誕晚會，表現良好，而且「翡翠舞台」在上述兩項報價中價錢皆為最低，因此同意以港幣\$7,600向「翡翠舞台」租用2部大投影機連投影幕2套連一名技術人員，並另以港幣\$4,420向「翡翠舞台」租用椅子共260張。

4.4 業主大會宣傳安排

康業

周小姐表示，為避免業主大會因出席人數不足而流會，服務處將於大會舉行前在各座地下大堂設置喇叭宣傳業主大會資訊，呼籲業戶踴躍出席參與。

5. 商討及議決屋苑保安措施改善工程事宜

5.1 愉庭閣K座某低層6號單位懷疑被爆竊

康業

於2021年10月23日晚上愉庭閣(K座)某低層6號單位懷疑被爆竊，住戶已即時報警求助，初步懷疑賊人由車場樓梯爬至天井位置，再經窗戶進入該單位。服務處已於10月24日下午於該天井位置加裝刀片勒線圍封及加強巡邏，同時亦已去信車場業主「領展」要求加強停車場保安設施，全面加裝圍欄以防止不法份子借機犯案。

愉庭閣(K座)低層6號單位天井位置已加設額外保安措施，但由於清潔公司需要在上述位置進行定期清潔，因此不能長期圍封，故此建議加裝防盜圍欄來提升保安措施。就上述事宜，服務處向14間公司發出報價邀請，報價截止後，共收回4份報價。

經與會委員詳細討論後，認為保養上使用不鏽鋼316圍欄比鉛水圍欄較好，基於「國鴻工程有限公司」標價最低，因此同意以總工程價港幣\$21,500.00將上述工程由該公司承判。另外，為節省屋苑開支，建議服務處嘗試與該公司議價，盡量爭取將工程價作出下調。

會後補錄：就安裝圍欄一事，會議後有委員表示擔心有關工程未必符合屋宇署小型工程要求，故要求服務處先行與該署釐清問題，並研究有否其他可行的保安措施方案，待下次會議商討有關安排。

5.2 屋苑主要位置加裝額外保安設施以提升保安措施

業委會
康業

周小姐報告，因應愉庭閣(K座)低層6號單位懷疑被爆竊個案，及接獲警方提醒沙田區近日不時發生爆竊案件，匪徒大多數撬毀窗戶或大門進入單位作案，服務處已全面檢討及擬訂屋苑保安措施改善方案，詳細建議如下：

服務設施大樓：	通往各座及商場方向的主要通道加設閉路電視鏡頭；
二期 (F、G、H座)：	F、G、H座與二期停車場之間通道加設閉路電視鏡頭； F、G、H座之間的兩條行人通道加設閉路電視鏡頭及鐳射保安監察器； F、G、H座近垃圾房位置喉管建議加設棘線；
四期 (M至S座)：	M至Q座近垃圾房位置之間通道加設閉路電視鏡頭； M至Q座天井位置建議加設閉路電視鏡頭； M至S座1樓後樓梯窗建議加設鐵枝，防止陌生人爬窗； M至S座近垃圾房位置對上的喉管建議加設棘線；

<p style="text-align: center;">四期 (M至S座):</p>	<p>M至S座地下電掣房加設鐳射保安監察器；</p> <p>Q至R座間公眾位置加設加設閉路電視鏡頭；</p> <p>Q座有蓋行人通道頂加設棘線；</p> <p>Q至R座近垃圾房位置之間通道加設閉路電視。</p>
---	---

經與會委員詳細討論後，認為加裝上述保安設施，堵塞安全漏洞固然好，但上述設施涉及數量龐大，金額亦相對較高，因此建議先統計並詳列現時閉路電視鏡頭數目及位置，然後再與新建議的閉路電視位置作比較，才決定安裝閉路電視及其他保安設施數目及位置，再進一步安排招標、報價及安裝等工作。周小姐表示定當跟進。

5.3 研究各座安裝門禁系統的可行性及費用

康業

周小姐表示，有業戶反映屋苑現時按密碼的方式進入大廈較不安全，要求研究轉用拍卡式的門禁系統如八達通或其他智能卡的可行性，有委員表示拍卡式的門禁系統涉及的保養費用不菲，而八達通系統除保養外，每年更需支付授權費用，因此建議服務處先搜集資料後再作商討。周小姐表示服務處跟進後回覆業委會有關資料。

6. 商討及跟進屋苑安裝太陽能光伏板系統工程事宜

康業

周小姐報告，已與「滙展太陽能發展有限公司」簽訂合約，「滙展太陽能發展有限公司」回覆表示，已向「中華電力有限公司」(下稱「中電」)提交申請文件，而「中電」將於下星期到屋苑視察，如無問題，稍後將安排工程人員到屋苑安裝電錶。

7. 確認愉欣閣(B座)4至5樓單位外牆維修工程事宜

康業

愉欣閣(B座)4樓某業戶向服務處反映，指其單位裝修期間發現客廳外牆出現石屎剝落情況，經服務處職員查察後，發現石屎剝落情況伸延至5樓。服務處職員於2021年10月15日到單位進行外牆試水，約一小時後再到單位內視察，主人房牆身依然沒有發現水印，主廁內亦沒有異樣。於試水翌

日上午時間，該單位業戶向服務處反映，發現客廁洗手盆底櫃內沾滿濕氣，服務處許主任到場視察後確認洗手盆底櫃內沾滿濕氣。

其後「業委會」與服務處職員於2021年10月24日到上述單位跟進，一致確認需要進行外牆維修工程。就上述事宜，服務處向5間承判商發出報價邀請，報價截止後，共收回4份報價。

在早前徵詢各委員意見後，同意由標價最低的「建新建築有限公司」承判上述工程，工程金額為港幣\$23,000。

會上，各委員追補確認上述工程的批核。

8. 確認2021年10月及11月外聘保安事宜

業委會
康業

8.1 10月份外判保安費用

周小姐報告，因應早前日/夜班人手短缺情況嚴重，需外聘2名日班人手及3名夜班人手以維持基本運作。服務處上月向10間承判商發出報價邀請，報價截止後，共收回4份報價。

於10月時徵詢各委員意見後，同意由標價最低的「進源保安服務有限公司」承判上述外判保安費用，費用為港幣\$128,650元。最終費用按照實際外聘保安簽到出勤計算，故10月份外判保安費用應為港幣\$122,410（早班外聘保安費用為港幣\$46,580，夜班外聘保安費用為港幣\$75,830）。

會上，各委員確認上述外判保安費用。

8.2 11月份外判保安費用

康業

周小姐於會上報告有關保安招聘情況，於10月份日班共有2名新入職員工，而夜班有1名新入職員工。

現時人手編制方面，有1位日班員工將於11月中旬退休，而夜班有1位員工早前因健康問題未能上班的夜班同事亦已恢復上班，另有2位員工因私人理由及健康原因申請暫時休假。此外，有1位夜班兼職員工將於2022年1月中旬退休。現時空缺情況為日班有2名空缺，夜班有9名空缺。

因應保安人手不足，服務處將繼續於勞工處、報章、招聘網站等途徑刊登招聘廣告及張貼街招以吸納更多人手。此外，服務處亦會利用招聘網站推出之“「WhatsApp」搵工”平台，期望吸引更多求職者。

總括而言，日班人手已有改善，夜班仍需繼續招聘以維持基本運作。11月聘用外判保安人數較10月份為少，合共需要3名外聘人手，包括1名日班及2名夜班。現時收費最低的「進源保安服務有限公司」表示願意維持現有折扣，繼續以每更（12小時）每名人手費用為港幣830元，故11月份外聘保安費用預算為港幣\$74,700。

會上，各委員確認上述聘用外判保安的批核。

9. 商討業戶意見反映事宜

9.1 C座低層單位外牆有爆裂跡象並要求作出維修

康業

周小姐報告，於10月上旬有C座低層2室業戶因客廁水箱損壞，廁所水從單位客廁外牆大量滲出影響下層業戶。服務處即時通知業戶維修，業戶安排維修後，向服務處反映外牆有爆裂跡象並要求作出維修。

服務處於10月7日安排工程人員視察過上述外牆位置，雖然外牆表面有破損，但無即時維修需要。就上述情況，該業戶表示擔心外牆石屎會跌落街並有機會負上責任，為求安心起見，要求服務處發信證明外牆危險性暫時不嚴重。就有關情況，服務處已向上述業戶表示會按時視察，如發現情況有所轉變，會適時安排外牆維修工程。

9.2 籃球場違規使用情況

康業

周小姐報告，有業戶反映近期目睹有人於未有預約的情況下使用籃球場，亦有業戶利用籃球場進行授課活動。就上述情況，服務處已張貼通告提示業戶嚴禁於籃球場進行商業活動及加密巡查次數，並請沒有預約場地之人士離開籃球場，另亦會特別留意是否有業戶進行籃球授課之情況。周小姐表示，稍後會諮詢屋苑法律顧問有關上述事宜及研究於籃球場加裝閉路電視鏡頭以作監察。

10. 各工作小組匯報

10.1 財務小組匯報

10.1.1 屋苑管理基金事宜

康業

周小姐報告業委會於交通銀行的定期存款港幣\$ 20,343,035.33 已於2021年10月6日到期，早前亦已向業委會匯報有關交通銀行、星展銀行及恆生銀行的是日定期存款利率，經徵詢各委員意見，同意繼續在交通銀行作本息定存3個月。

會上，各委員確認上述定期存款安排。

10.2 環境及清潔小組

康業

10.2.1 屋苑園藝事宜

由於10月份受熱帶氣旋影響，為減低本苑樹木因強風吹襲而倒下的機會，屋苑花王已提前將樹木以鋼絲或尼龍繩加固，並於熱帶氣旋警告信號除下後，花王特別巡查本苑樹木情況，發現樹木受損情況輕微，僅有於四期公園的一棵黃槐樹倒下及一棵樟樹其中一節樹枝折斷，花王已將有關黃槐樹扶正及修剪樟樹樹枝。

10.2.2 屋苑清潔事宜

康業

客戶服務處已安排滅蟲承辦商於10月5日進行全苑公眾位置霧化滅蚊工作以加強滅蚊效果，同時繼續每星期加強滅鼠工作。另外，天文台於10月份先後發出黑色暴雨及颱風訊號，有座別出現地下大堂入水，部份樓層設施房去水渠管破裂湧水，行人通道有積水等需要清潔即時清理，因當時雨量龐大，因此服務處要求清潔公司安排部分員工加班留守當值至晚上11點協助，各員工加班總費用為港幣4,500。各委員均對上述費用支出無異議。

10.3 維修小組匯報

10.3.1 愉勤閣S座安排更換波曲

康業

柯高級保養工程師報告，愉勤閣(S座)天台食水缸波曲損壞將安排更換，有關工程報價預計於下次會議上匯報。

10.3.2 各座升降機(高/低層)一部安裝保護設施

周小姐報告，有住戶反映現時各座為避免裝修或送貨工人搬運貨物時損壞升降機內籠，其中一部升降機正面扶手下方會放置一塊膠板以防止上述情況，但未能保護升降機內籠，因此建議各座升降機(高/低層)的其中一部安裝保護設施，例如以木板、透明膠板圍封三面及上下方全面防護，或以防撞物料制成的掛簾圍封三面，方便住戶搬運傢俬及裝修時使用。經與會委員商議，表示尚有多項細節需要再作商議，周小姐表示會搜集資料後再作匯報。

10.3.3 屋苑供水系統改善計劃

康業

柯高級保養工程師報告，由於屋苑機電設施已使用多年，期間有保養商負責定期檢查以保持系統正常運作，但是硬件方面開始有老化跡象。早前愉禮閣(O座)天台食水加壓泵老化需要更換，愉能閣(M座)、愉頌閣(P座)、愉廉閣(Q座)及愉勤閣(S座)亦多次出現系統故障導致食水供應不足，影響住戶生活。服務處已即時通知保養商詳細檢查水泵系統。柯高級保養工程師估計導致間竭供水原因包括水泵系統控制箱內零件及天台加壓泵老化，服務處早前已經開始訂購控制箱零件作計劃性更換，此外，天台加壓泵也需要計劃進行更換。

10.3.4 車路熱溶膠馬路線工程事宜

康業

柯高級保養工程師報告，於9月13日會議上報告上述事宜。由於屋苑車路範圍較大，涉及進行工程地方較多，現正安排量度工程範圍及籌備報價工作。

10.4 康樂小組匯報

10.4.1 沙田區議會撥款資助活動事宜

業委會
康業

周小姐報告，「金風送爽逍遙遊」活動原定於2021年11月舉行，因現時疫情及法例要求，未能夠如期舉行，經與業委會商討，已向沙田區議會申請延期至2022年2月10日舉行活動(有關日期為2020/2021年度撥款申請最遲活動舉行日期)。若決定有關活動於2022年2月10日前舉行，須於活動舉行日期前最少一個月通知沙田區議會更改活動日期。各委員對此並無異議。

10.5 保安小組匯報

跟進安排

10.5.1 研究日夜更保安轉為 5.5/5 天工作制的可行性

康業

周小姐報告，因應現時保安員因退休、流失及聘請困難等問題，服務處曾研究將日夜班保安改為 5 天或 5 天半工作的可行性。

經仔細研究後，初步結果顯示如現有保安員工資維持不變，只調整上班日數，保安員工資調整幅度高達 8-17%。因應員工假期日數增加，人手相對較緊張，最終每更人手需增加 3-6 人以維持基本運作。

上述方案雖然無需調整現有員工薪酬，但整體人手卻合共額外增加 6-12 人，每月整體支出增加約港幣\$10 - 20 萬元，較現行於年終時為員工調薪安排高出數倍，加上現時市道低迷，所以上述轉制可行性不大。

10.6 主席匯報

業委會
康業

主席表示一年一度的「歡樂滿東華」將於 2021 年 11 月 21 日在屋苑進行籌款活動，希望各位居民抽空出席支持共襄善舉。

10.5.2 家居防盜事宜

康業

周小姐報告，由於年近歲晚及近期沙田區發生多宗爆竊案件，服務處特此發出通告，特別提示各業戶有關家居防盜措施，有關通告已於 2021 年 11 月 8 日張貼於各座大堂及派入各單位信箱。

11. 管理公司工作報告

11.1 業戶違規在樓層走廊擺放雜物事宜

康業

周小姐報告，早前有業戶反映屋苑樓層擺放雜物情況嚴重，服務處已於上星期開始進行「洗樓」，勸喻業戶收回擺放於公眾地方的私人物品，期間有部分業戶不願合作收回物品，服務處稍後會因應人手陸續安排於其餘各座展開上述行動，期望雜物擺放情況有所改善。

11.2 修訂單位裝修守則

周小姐報告，為更有效管理單位裝修安排及避免業戶違反有關大廈公契或相關法例，守則擬作出以下主要修訂：

項目	現時裝修守則	擬修訂修守則
1. 裝修期	沒有在裝修守則內提及，但已在各座大堂張貼安裝注意事項	裝修期一般為不多於3個月，若業主因未完成裝修而需延長裝修期，可向服務處申請延期不多於2個月。
2. 保險	沒有在裝修守則內提及，但有特別業戶之裝修工程符合大廈公契及相關法例	建議業主為單位購買保額不少於港幣2千萬的工程一切險。保險有效期應涵蓋整個裝修期。 建議業主為搭建外牆棚架購買的高空工程保險及第三者意外保險
3. 裝修按金	港幣\$2,000元，以支票形式繳交。有關按金將於裝修工程完成後退回。	港幣\$5,000元，以支票形式繳交。有關按金將於裝修工程完成後退回。
4. 裝修時間	星期一至星期六上午9時至下午6時(星期日、公眾假期除外)	星期一至星期六上午9時至下午6時(星期日、公眾假期及八號或以上風球懸掛期間不准施工)
5. 冷氣機去水喉安裝	沒有在裝修守則內提及，但已在各座大堂張貼安裝注意事項	新增在屋苑裝修守則內
6. 大門、鐵閘、窗框、窗玻璃及窗花樣式	沒有在裝修守則內提及，但有特別業戶之裝修工程符合大廈公契及相關法例	新增在屋苑裝修守則內
7. 搭建棚架	業主/裝修承辦商口頭通知服務處有關安排，並須遞交檢查及簽發棚架安全表格(表格五)及第三者責任保單副本	業主需填寫申請表守則： 1. 竹棚架承建商須向屋宇署遞交通知表格； 2. 星期日、公眾假期及八號或以上風球期間禁止施工。

各委員對上述修訂均表示贊同。

11.3 單車回收處理

康業

就有委員建議可與清潔公司商議棄置安排，服務處已與清潔公司商討，清潔公司表示鑑於積存的單車數量太多，因此會安排夾車清理積存於電訊房內的單車(約 126 部)，往後如再有單車需要棄置，則容後再作商討。各委員對此並無異議。

11.4 2021 年立法會選舉活動指引

業委會
康業

周小姐報告，2021 年立法會選舉將於 2021 年 12 月 19 日舉行。為保持屋苑的政治中立及避免居民受到不必要的滋擾，建議繼續維持愉翠苑以往區議會及立法會選舉安排，不同意各候選人在愉翠苑範圍內進行任何與選舉有關的宣傳活動，其中包括展示橫額/海報；派發宣傳單張及進行家訪/洗樓等活動。同時，於選舉當日，候選人及助選團亦不可於屋苑範圍內設立拉票區及進行任何拉票活動。經與會委員詳細討論後，同意上述安排。

11.5 增設借用籃球場按金安排事宜

康業

周小姐報告，增設借用籃球場按金(港幣\$50)之安排已於 2021 年 10 月 11 日起實行，服務處亦已於 2021 年 9 月 27 日在各座大堂張貼通告，並在業戶預約場地時主動提示業戶有關新安排。有關措施正式實行後運作順暢，大部分業戶完成借用場地後及時主動交還籃球場鎖匙予服務處並取回按金。

11.6 管理費繳費安排事宜

康業

周小姐報告，新管理費繳費安排已於 2021 年 11 月 1 日實行。在新安排下，收費時間為每日上午 7 時至下午 7 時，星期日及公眾假期如常。服務處已於 2021 年 10 月 4 日張貼通告於各座大堂及服務處當眼位置，並於業戶繳費期間主動提示業戶有關新安排。有關措施正式實行後運作大致順利，惟有個別業戶不知悉有關安排。服務處已即時提示有關業戶並因應繳費情況作出特別安排。

11.7 確認就愉善閣(F座)大堂地磚受水浸影響個案不更換地磚及不進行索償事宜

周小姐報告，於第九屆第八次業主委員會會議(2021年9月13日)已就上述事宜作出商討，經與會委員詳細討論後，由於事發至今，地磚之水印已逐漸消退，與原貌差別不大，反之如只更換受水浸影響之地磚範圍，則會出現大堂地磚新舊色差異，對外觀實有一定影響。所以，建議不更換地磚及不就上述事宜作索償。

會上，各委員同意上述安排，周小姐會正式通知保險公司上述事宜。

11.8 P座及M座某單位懷疑違規安裝冷氣機

康業

周小姐報告，於2021年9月底，服務處接獲業戶反映，指P座某單位業戶位於兩間睡房的冷氣機散熱器凸出冷氣台，認為有關情況可能對其他業戶造成危險，要求服務處作出跟進。服務處及後到單位視察，因冷氣機擺放位置凸出冷氣台超過一半，業戶亦於外牆安裝冷氣機支架，有關裝置可能違反大廈公契及相關法例，有關個案已交由「運房局獨立審查組」調查及跟進。

服務處於10月中旬巡查各座單位冷氣機安裝情況，發現M座有兩個單位睡房的冷氣機散熱器明顯凸出冷氣台，服務處已通知業戶有關安全的關注，並考慮將有關個案交由「運房局獨立審查組」跟進。

11.9 黑色暴雨及8號風球善後工作

康業

周小姐報告，天文台於10月8日發出黑色暴雨警告期間M座及J座天台曾有去水淤塞，已即時清理。同時巡視各座天台確認去水正常，於期後的10月9至10及12至13日的兩次八號熱帶氣旋警告期間亦保持去水暢順。

而Q座天台發電機及升降機房亦於黑雨期間發現有積水，懷疑雨水由發電機房牆身及氣窗滲入升降機房地面，即時安排清潔人手清理積水、擺放沙包及吸水機等裝置在天台位置方便跟進，當晚及於八號熱帶氣旋警告期間安排清潔工定時巡視清理積水，及後已用玻璃膠暫封牆身空隙以減少雨水滲入。

黑雨期間，服務處接獲屋苑自動垃圾收集系統保養承判商「聯誼環衛設備有限公司」通知，由於垃圾槽水浸要進行維修，A、B、C及J座須暫停收垃圾，現已完成維修，系統正常運作。

C座17、18樓及B座31樓導管房內之雨水渠在黑雨期間滲水，引致上述樓層走廊輕微水浸，已即時安排清潔工到場清理，並於翌日完成維修。其後八號熱帶氣旋警告生效期間亦保持暢順去水。

P座大堂3、4號升降機之間牆身於黑雨期間發現近地面位置滲水，即時已鋪設沙包擋水及定時安排清潔定時拖抹，稍後將安排維修人員檢查滲水源頭及進行維修。

S座1號梯天台推巴門玻璃於黑雨期間破裂，即時以臨時措施封上，現已更換上述玻璃。

另外，於黑雨及八號熱帶氣旋警告生效期間，發現有部份樓層大堂天花油漆剝落，已即時清理，現已開始陸續安排補回油漆。

11.10 垃圾徵費事宜

業委會
康業

周小姐報告，於9月13日會議上曾商討有關立法會於2021年8月26日三讀通過垃圾徵費事宜。由於現時屋苑供業戶使用的垃圾膠袋合約將於2022年2月28日屆滿，故建議可先行以單價安排形式招標合約一年，並邀請現有6間康業表列承判商報價，並等待政府公佈更多資料後再作議決及跟進，各委員對此均表示同意。

11.11 C座1號單位高空擲物對應安排

康業

周小姐報告，於9月13日會議上就C座1號單位不時發生高空擲物事宜建議加裝鏡頭監查，有關閉路電視監察系統(錄影位置:C座1號單位廚房)已於11月8日中午約12時投入運作。服務處會不時檢討系統的安裝位置及其錄影效果。周小姐表示上述監察系統的安裝及運作已張貼通告及將通告放入該座所有1號單位的業戶的信箱以提示有關住戶注意。

12 其他事項

12.1 商場街市衛生情況

康業

有委員表示，近日早上行經愉翠商場街市近巴士站附近時，見到很多垃圾及生果放於地上，阻塞通道，同時聞到有臭味，估計由街市商販放置，故要求服務處向商場業主「領展」反映。如無改善，則將情況連同照片呈報食環署，周小姐表示定當跟進。

12.2 威爾斯親王醫院工地噪音事宜

康業

委員同時表示，威爾斯親王醫院工地近期頻頻發出大量噪音，令業戶飽受困擾，周小姐表示會聯絡威院要求跟進。

13. 下次會議日期

待定

會議於晚上十一時零五分結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）

簽署日期：_____ 7.12.2021 _____