

**愉翠苑**  
**2024年業主大會**  
**會議記錄**

日期：二零二四年四月六日(星期六)

時間：下午7時半

地點：沙田銀城街35號圓洲角社區會堂

出席戶數：共434戶  
(出席業主289戶及授權業主145戶)

出席委員：第十屆業主委員會委員包括：

主席：謝銳釗先生

秘書：尹廣耀先生

委員：伍德基先生、何啟昌先生、張錦坤先生、  
李國智先生、譚錦池先生、歐陽靜慧女士、  
郭樂怡女士、余碧玲女士及余曉昇先生

出席嘉賓：沙田區區議員 姚嘉俊先生

鄭瑞泰律師事務所 盧希彤律師

沙田民政事務處聯絡部聯絡主任主管 彭科華女士

康業服務有限公司代表：分區經理 周嘉詠小姐

## 會議內容

### 1. 出席業戶

1.1 「康業服務有限公司」周嘉詠小姐代表業主委員會向所有出席是次大會的嘉賓及業戶表示歡迎及感謝他們的蒞臨。

1.2 根據香港建築物管理條例第 344 章規定，業主周年大會出席之業主(包括授權出席人士)必須不少於總業主人數的百份之十。愉翠苑之總業主人數為 4,178 戶(包括商場及停車場的業主「領展」、政府設施的業主「房署」及住宅 4,176 戶)，即是晚大會的法定業主人數為不少於 418 戶(包括授權人士)。周小姐宣佈直至晚上 8 時 13 分共有 419 戶出席(包括授權人士)，佔總業主人數的 10.02%，故符合法例規定需出席業主人數，大會正式開始。是次大會的主持是「業委會」主席謝銳釗先生。

1.3 是日之總出席業主(包括授權人士)戶數共 434 戶。

### 2. 議程 1.議決及通過於 2024 年 7 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日續聘「富士達 (香港) 有限公司」為愉翠苑 F 至 H 座電梯保養服務承辦商

周小姐表示屋苑現時與「富士達 (香港) 有限公司」所簽訂的合約將於 2024 年 6 月 30 日屆滿。早前「富士達」呈交了續約建議，建議屋苑續約三十九個月，有關續約安排及價錢資料早前已連同大會通告派發予各業戶參考。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後，由兩名業主監票下，投票結果如下：

選項	贊成	反對
業權份數	30,541	442
佔總投票率	98.57%	1.43%

謝主席宣佈議程 1 “議決及通過於 2024 年 7 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日續聘「富士達 (香港) 有限公司」為愉翠苑 F 至 H 座電梯保養服務承辦商” 以 98.57%贊成票獲得通過。

3. 議程 2.議決及通過申請參加「水安全計劃資助計劃」及其相關事宜

周小姐向各業戶匯報屋苑水務設施的情況，然後再講解「水安全計劃資助計劃」詳情。

愉翠苑外牆及地底水管和閘掣已鋪設/裝設超過 20 年，它們的使用年限已將屆滿，現時屋苑採取「見爛補爛」方式更換故障/損壞零件以延續水泵/水管運作，長遠而言會增加故障機會，導致增加停水事故頻次(如:緊急性爆喉停水嚴重影響對住戶的供水服務)及停水時間。

基於以上原因，故建議愉翠苑申請「水安全計劃資助計劃」，以資助屋苑聘請合資格人士為本苑供水系統作評估並採取相應維修措施，以便長遠解決老化水管、閘掣及水泵帶來問題、減輕屋苑財政壓力、減少對居民日常生活的影響及減少保險索償個案。

水務署「水安全計劃資助計劃」於 2020 年 7 月開始接受申請，以資助樓宇方式協助業主及物業管理人實施建築物水安全計劃，計劃申請以先到先得的形式運作。

由於有關計劃申請需要於屋苑業主大會議決及獲得過半數業主通過，所以會於今天業主大會上表決是否申請有關計劃。

會上，有業戶就該計劃提出以下疑問：

3.1 問：每座有部分低層單位的食水是由水務署供水，保養管道方面是否有所不同？

周小姐回答：有關單位雖由水務署直接供水，但仍需經由屋苑公家水管上水及使用公家閘掣等。

3.2 問：如果合資格人士勘察報告建議屋苑需維修更換的項目遠遠多於「水安全計劃資助計劃」的資助金額上限，委員會是否仍會繼續進行全部維修項目？

周小姐回答：首先，客戶服務處會經招標邀請合資格人士(承辦商)，然後向業委會匯報招標結果至業委會商討議決聘用。

合資格人士獲聘後，需進行勘察及提交報告，然後再跟業委會匯報。有關報告將列明建議進行的維修工程及改善項目，再交由業委會議決最終是否需要進行有關維修工程項目。最後，勘察報告會提交予水務署方審批。

此外，服務處亦會適時向業委會匯報有關維修工程招標情況(無論維修金額是否大於資助金額的情況)，招標結果亦會於業委會上匯報和交委員商討有關跟進安排及是否諮詢業戶意見。

3.3 問：愉賢閣(N座)因應課差餉租值超過申請上限而不合資格申請本計劃，業委會有甚麼應對方案？

周小姐回答：曾參考市場現況，過往亦有其他屋苑出現個別大廈超出應課差餉總值的情況，而最終獲得水務署批核參與上述資助計劃。所以業主如果決定參加今次計劃申請，業工委員會及服務處會再向水務署商討有關情況。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後，由兩名業主監票下，投票結果如下：

選項	贊成	反對
業權份數	30,660	282
佔總投票率	99.09%	0.91%

謝主席宣佈議程 2 “議決及通過申請參加「水安全計劃資助計劃」”以 99.09%贊成票獲得通過。

#### 4. 議程 3.愉翠苑第十屆業工委員會工作報告

4.1 謝主席表示在過去的兩年，感謝業戶的支持及各委員的努力，團結一致，使屋苑的管理質素日漸提昇。同時，謝主席向各業主匯報過去兩年的工作狀況。(詳細內容見愉翠苑 2024 年業主大會場刊)

5. 議程 4.愉翠苑第十一屆業主委員會候選人自我介紹

5.1 按大會會議程序，各候選人分別作自我介紹。

6. 議程 5.選舉愉翠苑第十一屆業主委員會委員

6.1 周小姐表示根據大廈公契，本苑業主委員會由 19 名委員組成，房委會設施的業主即現時商場及停車場的業主「領展物業有限公司」須委任不多於 3 位代表；

而各座住宅大廈分別委任 1 位代表，共 16 位代表。「領展」早前知會服務處，是屆委任 1 位代表。現只有 12 座有候選人參選，H 座(愉齊閣)、M 座(愉能閣)、P 座(愉頌閣)及 S 座(愉勤閣)並沒有參選人，於即場再次邀請後，亦再無其他業主報名參選。經商討後，大會一致通過第十一屆業主委員會將由 13 位委員組成。

6.2 周小姐表示根據屋苑大廈公契，每幢住宅大廈的業主須分開投票，選出不多於 1 位代表，作為他們在業主委員會的代表。基於 B 座(愉欣閣)、C 座(愉滿閣)、G 座(愉揚閣)、J 座(愉居閣)、L 座(愉民閣)、N 座(愉賢閣)、O 座(愉禮閣)、Q 座(愉廉閣)及 R 座(愉政閣)均只有 1 名候選人，而且亦再無其他業主參選。經商討後，大會一致通過上述各座的候選人自動當選成為委員。

6.3 周小姐表示由於 A 座(愉歡閣)、F 座(愉善閣)及 K 座(愉庭閣)候選人均多於 1 位，因此必須根據公契規定，由該座業主投票，自行選出該座的業主委員會代表。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後，並由業主監票下，上述各座的投票結果如下：

選項	候選人 1 (何校平)	候選人 2 (陳潤灼)
業權份數	1,596	760
佔總投票率	67.74%	32.26%

謝主席宣佈候選人 1 何校平先生當選為愉翠苑第十一屆業主委員會 A 座(愉歡閣)委員。

選項	候選人 1 (謝華美)	候選人 2 (歐陽靜慧)
業權份數	250	627
佔總投票率	28.51%	71.49%

謝主席宣佈候選人 2 歐陽靜慧小姐當選為愉翠苑第十一屆業主委員會 F 座(愉善閣)委員。

選項	候選人 1 (張錦坤)	候選人 2 (吳 江)
業權份數	532	912
佔總投票率	36.84%	63.16%

謝主席宣佈候選人 2 吳 江先生當選為愉翠苑第十一屆業主委員會 K 座(愉庭閣)委員。

6.4 周小姐表示經商討及投票後，愉翠苑第十一屆業主委員會委員名單綜合如下：

A 座	何校平先生	N 座	郭樂怡女士
B 座	伍德基先生	O 座	李敏求先生
C 座	何啟昌先生	Q 座	余碧玲女士
F 座	歐陽靜慧女士	R 座	尹廣耀先生
G 座	鄭偉豪先生		
J 座	謝銳釗先生		
K 座	吳 江先生		

L 座

李國智先生

商場及  
車場業主

領展物業  
有限公司代表  
余曉昇先生

7. 議程 6.選舉愉翠苑第十一屆業主委員會主席

周小姐表示根據屋苑大廈公契，業主委員會應包括主席一名及秘書一名。經提名後，謝銳釗先生、何校平先生及吳江先生獲提名為第十一屆管理委員會主席。謝主席宣佈投票開始及投票截止後，由兩名業主監票下，投票結果如下：

選項	候選人 1 (謝銳釗)	候選人 2 (何校平)	候選人 3 (吳江)
業權份數	19,034	4,683	956
佔總投票率	77.15%	18.98%	3.87

經投票後，候選人 1 謝銳釗先生獲選為愉翠苑第十一屆業主委員會主席。

8. 議程 7.選舉愉翠苑第十一屆業主委員會秘書

經提名後，尹廣耀先生、何校平先生及吳江先生獲提名為第十一屆管理委員會秘書。但由於何校平先生及吳江先生均不接受秘書提名，經商討後，大會一致通過尹廣耀先生當選為第十一屆業主委員會秘書一職。

9. 議程 8.候任主席致詞

謝主席表示多謝各位多年來的信任，亦一直支持「業委會」的工作，並會繼續秉持一貫公平、公正的方針處理屋苑的管理事務，亦會繼續堅持審慎理財的原則，為屋苑謀福祉，祈望各業戶繼續支持「業委會」及提出寶貴意見，一同改善屋苑的居住環境。

10. 議程9. 議決及通過授權業委會兩名委員作為申請人代表及按樓宇公契條款聘任的經理人(康業服務有限公司)同時作為申請人代表，負責簽署申請表及處理一切與「水安全計劃資助計劃」有關之事宜

謝銳釗先生及何校平先生被提名作為「水安全計劃資助計劃」申請人(愉翠苑)代表及按樓宇公契條款聘任的經理人(康業服務有限公司)同時作為申請人代表。由於只有兩名候選人及計劃需授權兩名委員作申請人代表，所以經商討及向律師諮詢後，大會一致通過謝先生及何先生當選「水安全計劃資助計劃」申請人代表。

謝主席於晚上十時十五分宣佈是晚業主大會正式結束。

愉翠苑  
第十一屆業主委員會



---

謝銳釗 主席

二零二四年五月三日