

愉翠苑第十一屆業主委員會 第五次會議記錄（有待通過）

日期：二零二五年六月九日（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
	何啟昌先生	業主委員會委員
	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
	吳江先生	業主委員會委員
	李國智先生	業主委員會委員
	郭樂怡小姐	業主委員會委員
	李敏求先生	業主委員會委員
	余碧玲小姐	業主委員會委員
	周嘉詠小姐	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
	廖漢強先生	康業服務有限公司高級物業及設施主任
	黎錦雄先生	康業服務有限公司屋邨主任

缺席致歉：	伍德基先生	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

列席：沒有業主列席

會議記錄：廖漢強先生

1. 通過上次會議記錄

1.1 2025 年 3 月 24 日愉翠苑第十一屆業主委員會第四次會議記錄

康業

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 商場天台滲水事宜

周小姐報告，客戶服務處已於 2025 年 4 月 10 日在愉翠商場天台進行試水，經測試後未有發現康文署倉庫天花及過路箱出現滲水情況，故交回「領展」自行跟進。

2.2 愉歡閣(A座)08室新造食水上水喉工程

周小姐報告，食水上水喉管接駁工序已於 2025 年 2 月 25 日完成，水務署職員已於 2025 年 4 月 9 日到場驗收，並隨後已簽發 WWO46 作完工審批。

2.3 愉善閣(F座)地下大堂對講機更換事宜

康業

周小姐報告，承辦商「金暉電子防盜工程有限公司」原定於 2025 年 5 月下旬安裝新系統，惟「金暉」於 2025 年 5 月中旬到場視察後，發現現有地下正門對講機機箱沒有足夠空間容納新系統裝置，需要訂購材料改裝機箱。「金暉」預計訂購物料連安裝需時 1 個月，因此新系統預期於 2025 年 6 月下旬啟用。客戶服務處已於 2025 年 5 月 29 日發出通告通知業戶有關安排。

(會後補錄：客戶服務處於 2025 年 6 月下旬接獲承辦商通知，由於對講機機箱材料訂造及運送延誤，其後承辦商反映，因新機箱質量不佳，承辦商已要求廠商重機箱，對講系統預期延至 2025 年 7 月下旬啟用。)

2.4 更換遊樂場設施工程事宜

康業

周小姐表示，愉庭閣(K座)及愉頌閣(P座)遊樂場設施更換工程已於 2025 年 4 月上旬開展，並於 2025 年 5 月下旬完成。在獨立第三方檢測機構確認設施符合安全標準後，上述位置遊樂場於 2025 年 5 月 29 日開放使用。

於遊樂場開放使用後，客戶服務處接獲業戶反映，指愉頌閣遊樂場之單車踏架座椅較高，使用時上落不方便；而且單車腳踏過緊，難以踩踏單車。經向承辦商了解，承辦商表示單車踏架座椅高低無法調整，而腳踏具備一定阻力以鍛鍊腳部肌肉，故此建議業戶轉用關節健身架。

此外，有業戶指愉頌閣遊樂場之螺旋滑梯內籠過滑，容易導致使用者落地時容易因失去控制而導致受傷。於接獲反映後，承辦商已派員現場檢視，並確認設施安全。客戶服務處亦有視察及錄影小童使用滑梯情況，業委會於會上觀看有關片段後，沒有發現設施有異常使用情況。

周小姐補充，愉善閣(F座)遊樂場設施更換工程已於2025年5月中旬開展，而服務設施大樓天台及愉歡閣(A座)遊樂場設施預計分別於2025年6月及7月開始更換。

2.5 更換遊樂場設施工程集資安排

康業

周小姐表示，按上次業委會會議議決事項，由於遊樂場設施工程為非經常性開支項目，屋苑住宅賬按遊樂場更換工程階段(即三個階段)調撥累積盈餘支付集資費用。業委會已就第一期更換工程(愉庭閣及愉頌閣遊樂場)及第二期更換工程(愉善閣及服務設施大樓天台遊樂場)集資費用，於2025年4月及6月分別調撥港幣\$718,653.00及港幣\$657,402.00累積盈餘以作支付，並預計於2025年7月調撥累積盈餘港幣\$408,273.00支付第三期更換工程(愉歡閣遊樂場)集資費用。

此外，就「領展」及「房屋署」集資安排，「領展」已於2025年3月支付一半費用，即港幣\$142,350.00，並於2025年7月收取集資通知單後支付餘下費用，即港幣\$142,350.00；「房屋署」已於2025年5月支付全額費用，即港幣\$30,972.00。

2.6 水安全計劃資助計劃—水安全風險評估

康業

周小姐報告，合資格人士「力霸水泵機械工程有限公司」已於2025年5月完成水安全風險評估及提交評估報告至水務署，水務署預計於2025年6月到場視察及審批報告。若審批順利，客戶服務處將會就評估建議維修項目安排招標，並於2025年8月業主大會進行議決。

3. 商討及議決 2025-2028 年度屋苑自動垃圾收集系統合約事宜

康業

葉工程師表示，根據上次會議議決事項，客戶服務處與保養承辦商「聯誼工程有限公司」進行議價，「聯誼」將總合約價由港幣\$6,840,000.00 下調至港幣\$6,807,600.00，減幅為港幣\$32,400.00 或 0.47%；新總合約價相比現有合約價，增幅為港幣\$1,587,600.00 或 30.41%。由於新總合約價包含更換零件費用(包括更換 2 台空氣壓縮機、2 台垃圾壓縮機及 1 台垃圾分離器，費用為港幣\$543,600)及保養費(平均每月港幣\$174,000)，扣除零件更換費用，保養費實際加幅為每年約 6%，較現有合約每年約 7%為低。

經與會委員詳細討論後，由於「聯誼」為是項合約唯一投標商，由入伙至今為本苑提供保養服務，而且過往服務表現良好，加上扣除更換零件費用，保養費加幅尚算合理，因此通過以總合約價港幣\$6,807,600.00 將是項保養服務交予「聯誼」承判，合約為期 3 年，即 2025 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。

此外，與會委員表示由於近年系統開始出現老化問題，為免屋苑日後面臨高昂的系統保養及維修費用，甚或系統生命週期完結而不可繼續使用，因此要求客戶服務處研究採用其他垃圾收集方式的可行性及預計費用支出。

4. 商討及議決 2025-2027 年度屋苑消防系統保養服務合約事宜

康業

葉工程師表示，根據上次會議議決事項，客戶服務處向所有回標承辦商進行議價；經議價後，標價由港幣\$320,000.00 至港幣\$480,000.00 不等，有一間承辦商下調投標價，但最低投標價維持不變，兩間最低標承辦商的投標價均為港幣\$320,000.00。

經與會委員詳細討論後，由於「湯臣工程有限公司」為現有消防系統保養服務承辦商，過往服務表現良好及熟悉本苑消防系統，且最低投標價承辦商之一，因此通過以港幣\$320,000.00 將是項保養服務交予「湯臣」承判，合約為期 2 年，即 2025 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日。

5. 商討及議決 2025-2026 年度屋苑保險服務合約事宜

康業

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)將於 2025 年 6 月 30 日屆滿。客戶服務處已按上次會議議決，邀請過往曾經有參與投標共 10 間合資格承辦商發出標書邀請，合約期為一年。

於截標後，共收回 3 份標書，其中 1 間投標商提供 2 個方案，標價由港幣\$590,435.94 至港幣\$944,937.49 不等，其中兩間承辦商(3 個方案)的標價均較現有合約價為低，現有保險服務承辦商「招商海達保險顧問有限公司」的標價最低，為港幣\$590,435.94，較現行合約價港幣\$639,694.61 減少港幣\$49,258.67 或 7.7%。

由於現有保險服務合約即將屆滿，為確保新合約於現有合約屆滿前落實，客戶服務處於 2025 年 5 月 23 日將有關回標分析及本年度索償統計資料經由業委會 Whatapps 群組呈交至各委員審閱。有委員表示，現有保險服務承辦商「招商海達保險顧問有限公司」的標價最低，而且「招商海達」多年來一直為本苑提供保險服務，索賠個案處理得當。若與其續約，預期現有索賠個案將獲得妥善跟進。雖然「招商海達」的公眾責任保險墊底費為港幣\$15,000.00，較另一間承辦商的港幣\$10,000.00 墊底費為高，但考慮到過往公眾責任保險索償金額甚少介於港幣\$10,000.00 至\$15,000.00 之間，不用過於考慮有關墊底費差距。經商討後，委員通過將屋苑保險服務(即財產全險及公眾責任保險)交由「招商海達」承判，並要求客戶服務處向「招商海達」進行議價。

周小姐表示，經服務處書面議價後，「招商海達」回覆指沒有減價空間。

經詳細討論後，與會委員通過以合約價港幣\$590,435.94 交由「招商海達」承判，合約為期 1 年，即 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

6. 商討及議決 2025-2026 年度屋苑滅蚊機保養服務合約事宜

康業

周小姐表示，本屋苑舊有的 8 部滅蚊機保養合約將於 2025 年 7 月 31 日屆滿，而 2024 年底新添置的 5 部滅蚊機保養期則於 2025 年 10 月 31 日屆滿。為方便管理，本處將安排 13 部滅蚊機一同續約，並將新保養期屆滿日統一為 2026 年 7 月 31 日。

客戶服務處早前向保養服務承辦商查詢並索取報價，但對方回覆指因公司架構重組，故未能於是次會議前向本屋苑提供相關報價。客戶服務處會繼續跟進有關事宜及於下次會議匯報。

7. 商討及議決 2025-2027 年度屋苑清洗水缸服務合約事宜

康業

葉工程師報告，屋苑現有清洗水缸服務合約（全苑有 100 個食水缸（每年清洗 4 次）及 61 個咸水缸（每年清洗 2 次），合共 161 個水缸）將於 2025 年 8 月 31 日屆滿。就上述事宜，客戶服務處向 10 間承辦商發出標書邀請，於截標後，共收回 3 份標書，標價由港幣\$623,680.00 至港幣\$1,313,800.00 不等。

葉工程師表示，與現行合約價港幣\$478,360.00 相比，整體標價出現大幅提升，以最低標的「通力技術服務有限公司」港幣\$623,680.00 計算，較現行合約價增加港幣\$145,320.00 或 30.38%。經向各投標承辦商詢問後，彼等表示因勞工處已修訂《密閉空間工作的安全與健康工作守則》，修訂後的《工作守則》加強東主或承建商對監督密閉空間工作的要求，例如在整段工作期間於密閉空間的出入口拍攝視頻以監督相關人員在執行和遵守安全控制措施的情況，並須保存視頻記錄。為符合有關規定，承辦商需增加額外的設備及監督人員，導致營運成本大幅增加。此外，「通力」亦曾於 2024 年 10 月去信客戶服務處，表示為符合《工作守則》要求，導致其營運成本大幅增加，要求於合約期內增加約 37.1%服務費。及後經商議後，「通力」擱置有關要求。

經與會委員詳細討論後，由於「通力」標價最低，而且有關服務費加幅因《工作守則》修訂所致；其亦為屋苑現有服務承辦商，對屋苑系統熟悉，過往表現良好，故通過交由「通力」承判上述合約。但因是項合約標價較高，委員要求進行議價。

8. 商討及議決消防年檢缺點執修工程

康業

葉工程師報告，本苑已於今年 3 月至 4 月進行消防年檢，消防系統保養商「湯臣工程有限公司」早前提交報告，本苑共 31 項消防系統部件需進行執修。客戶服務處已就有關事宜向 10 間消防保養承辦商發出標書邀請，於截標後，共收回 6 份標書，標價由港幣\$428,650.00 至港幣\$811,090.00 不等。

葉工程師補充，根據屋苑過往消防年檢缺點執修工程經驗，進行消防年檢及消防年檢缺點工程可為兩個不同的消防承辦商，而同樣地符合「消防處」之要求。

經與會委員商討後，由於是項工程費用較高，與會委員要求客戶服務處與全部回標消防承辦商進行議價，再作跟進。

(會後補錄：客戶服務處已與全部回標消防承辦商進行議價，共有 5 間消防承辦商下調標價，標價由港幣\$398,000.00 至港幣\$811,090.00 不等，並經由業委會 Whatapps 群組呈交議價結果予委員參閱。基於「新成工程(亞洲)有限公司」標價最低，而且其曾於 2024 年承判本苑消防年檢缺點執修工程，過往表現良好，因此業委會於業委會 Whatapps 群組通過以港幣\$398,000.00 將消防年檢缺點執修工程交予「新成」承判。)

9. 商討 2025-2027 年度屋苑清潔服務合約事宜

康業

周小姐表示就 2025-2027 年度屋苑清潔服務合約，客戶服務處已於 2025 年 4 月 25 日在《東方日報》及《明報》刊登廣告，並於 2025 年 4 月 25 日至 5 月 22 日期間進行公開招標，期間共有 7 間清潔公司取標。於截標後，共有 6 間清潔承辦商回標及 1 間回覆不回標。

周小姐已整理各清潔承辦商提供的公司簡介及標書資料，並於會上匯報。為更清楚了解各清潔承辦商的服務經驗及範疇，周小姐建議業委會可以與所有回標的清潔承辦商會面。

經與會委員商討後，要求客戶服務處邀請所有回標的清潔承辦商於 2025 年 6 月 14 日早上進行會面。

10. 商討 2025 年業主大會事宜

康業

周小姐表示，2025 年業主大會議程暫訂如下：

- 1) 愉翠苑第十一屆業主委員會 2024/2025 年度工作報告；
- 2) 議決及通過聘用 2025 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日的屋苑清潔服務承判商；
- 3) 議決及通過聘用水安全風險評估建議進行的供水系統維修工程承判商。

周小姐補充，客戶服務處現正向各承辦商收集安裝智能門禁系統的資料，惟相信未能趕及於是次業主大會前完成招標，因此需要留待下一次業主大會商討及議決有關事項。此外，本苑水安全風險評估已交由水務署審批，客戶服務處要待審批完成後才可進行供水系統維修工程的招標程序。若有關招標程序未能於 2025 年 8 月中旬前完成，需延後是次業主大會舉行日期。

與會委員表示由於本苑近年有多項大型工程項目正在進行或完成，例如供水喉管更換工程、遊樂場設施更換工程等，以致本苑需使用累積基金盈餘支付有關費用。適逢「市區重建局」推行「預防性維修資助計劃」，提供資助以便訂立維修工程儲備及作定期供款，委員於會上要求客戶服務處研究有關計劃申請，並邀請「市區重建局」於業主大會上派員講解有關計劃。

周小姐表示，本苑於 2025 年 8 月 2 日(星期六)晚上 6 時至 10 時借用圓洲角社區會堂之申請已獲得沙田民政處批准。由於客戶服務處需要更多時間跟進供水系統維修工程招標事宜，而且過往為本苑提供業主大會電子選票及點票服務的承辦商「康茲利有限公司」未能於當日提供服務，故客戶服務處透過姚嘉俊議員辦事處協助，申請於 2025 年 8 月 17 日(星期日)借用圓洲角社區會堂，其後亦獲得批准。

經與會委員商討後，暫定於 2025 年 8 月 17 日舉行 2025 年度業主大會，待水安全風險評估之供水系統維修工程招標完成後再落實業主大會舉行日期。

11. 商討及議決 2025 年業主大會電子選票及點票服務承辦商事宜

康業

周小姐表示，客戶服務處已就業主大會電子選票及點票服務向本苑曾聘任的承辦商發出報價邀請，2 間承辦商均表示有意承辦有關服務，報價分別為港幣\$9,992.00 及港幣\$15,800.00。

周小姐補充，根據本苑大廈公契，委任代表出席業主大會的截止時間為業主大會舉行前 24 小時。由於整理業主授權資料及製作業主大會有關文件的時間非常緊湊，因此客戶服務處需要從準確及便捷性作出考量。「康茲利」能夠提供電子系統供客戶服務處輸入業主委任代表資料，並自動生成業主大會授權名單及收據，系統亦能處理業主及業主代表登記出席程序。而另一間承辦商並無提供上述服務，客戶服務處需自行製作業主大會授權名單、收據及業主名冊，而且業主及業主代表登記出席程序亦較「康茲利」繁複。就 2 間承辦商服務相比，「康茲利」提供的服務較為全面，能夠減省文件處理、加快登記流程及減低人手出錯機會。

有委員表示，以前曾聘任另一間承辦商提供服務，在投票方面，由於該承辦商以「人手劃票」方式進行投票，較多業主因選票填寫錯誤或不清晰，導致選票被認定無效；而「康茲利」提供的選票不需填寫，業主只需撕下相應選票放入投票箱，投票出錯機會較低。而且相信業主較為熟習現行的投票方式。

經與會委會商討後，由於「康茲利」於 2021 年至 2024 年承判本苑業主大會電子選票及點票服務，並且過往表現良好，以及提供的服務較為全面，故通過以港幣\$15,800.00 交予「康茲利」承判是次業主大會電子選票及點票服務。

12. 確認愉歡閣(A座)緊急更換9樓消防上水喉及配件工程

康業

葉工程師表示，於 2025 年 4 月上旬，客戶服務處接獲業戶反映，指 A 座地下消防泵房突然傳出水泵運行聲音，經巡查發現 A 座 9 至 10 樓 07 室之間外牆消防上水喉梳結駁口破損，引致有水流出現。

為免情況惡化及影響消防系統供水，客戶服務處向承辦商索取臨時吊船維修及搭棚維修之緊急報價。於截止報價後，吊船維修方案只有 1 份報價，金額為港幣\$65,000.00，而搭棚維修方案有 3 份報價，由 7 樓搭棚至 9 樓的方案，金額由港幣\$47,000.00 至港幣\$48,000.00 不等，而由地下搭棚至 9 樓的方案，金額為\$295,000.00。葉工程師補充，雖然搭棚維修方案的最低報價較吊船維修方案為低，但承辦商需借用單位搭棚，而且消防上水喉管較長，較難從單位搬至單位外天井。相較之下，若採用吊船維修，承辦商只需在天井安裝吊船，不需借用單位，而且搬運材料時更為便捷。此外，承辦商亦可透過使用吊船檢查整條消防上水喉，若發現其他樓層的消防上水喉破損，亦可盡快安排維修。

客戶服務處隨後於業委會 Whatapps 群組徵詢委員意見，經委員商議及取得共識後，業委會採納吊船維修方案，並以港幣\$65,000.00 將有關工程交予「力佳工程有限公司」承判。葉工程師表示，有關工程已於 2025 年 4 月 15 日完成。

13. 確認屋苑增加轉數快(FPS)電子支付方式供業戶繳交管理費事宜

康業

周小姐表示，客戶服務處於上次會議匯報業戶對於電子方式支付管理費的需求殷切，而客戶服務處已就多個屋苑常用電子支付方式搜集資料，經與會委員詳細討論後，安排於會議後再作討論。

委員於 2025 年 4 月 14 日業委會開放日再就電子支付方式展開討論，出席的委員表示一般較為年長的業戶傾向到客戶服務處以現金支付管理費，而較年輕的業戶希望屋苑能夠提供電子支付管理費服務。

就網上付款及便利店付款方式比較，便利店付款方式與到服務處付款的方式，均需要業戶親身到場付款，因此不考慮便利店付款方式。就電子支付方式的選擇，若提供選項供業戶考慮，業戶可能選擇因賺取信用卡積分而選擇 VISA 信用卡，但因行政費較高；對屋苑而言，則會加重日常開支。就「用者自付」原則的考量，單位管理費必須按大廈公契業權份數所訂，不可要求同一業權份數的業戶繳交不同金額的管理費，因此未能要求電子方式的業戶額外支付有關的行政費用。客戶服務處於 2025 年 4 月 17 日透過業委會 Whatapps 群組向其他未有出席業委會開放日的委員匯報以上討論重點，並建議委員可考慮行政費用最低的電子支付方式，一方面可回應業戶訴求，另一方面盡量減低成本，並於執行後定時檢討使用情況，再作跟進。

周小姐補充，各類電子支付方式的每次交易費用如下：

繳付方式	每次交易費用
轉數快 (FPS)	HK\$1.5
繳費靈 (PPS)	HK\$1.65
便利店 (Circle K / Vingo)	HK\$2.5
便利店 (7-Eleven)	HK\$3.3
微訊支付 (WeChat Pay)	HK\$3.5
VISA	交易金額的 0.9% 或 HK\$8.00 (以較低收費為準)

與其他繳付方式相比，「轉數快」為行政費最低的選項。此外，「轉數快」為免費申請。由於本苑現時有約 2,500 個單位業戶使用自動轉賬繳費，因此假設其餘單位業戶均使用「轉數快」繳付管理費，每月額外費用為大約港幣 2,000 多元。經委員於業委會 Whatsapp 群組商議後，通過新增「轉數快」作為本苑繳費方式。

周小姐補充，由於開通「轉數快」服務需時，預計將於 2025 年 7 月正式啟用上述服務。

14. 確認 2025 年 3 月至 5 月外聘保安事宜

康業

周小姐報告，有關保安招聘情況如下：

客戶服務處於 2025 年 3 月至 5 月期間，日班已聘請 3 名全職客戶服務員，另有 3 名全職客戶服務員離職；夜班已聘請 5 名全職客戶服務員及 1 名全職客戶服務長，另有 4 名全職客戶服務員離職。按現時人手編制，日班尚欠 1 名全職客戶服務員，而夜班仍欠 5 名全職客戶服務員。

客戶服務處近期發現愉田苑管理處在其屋苑圍欄懸掛招聘日、夜班保安的橫額，並以高達月薪港幣\$18,000 作招徠，本苑 1 位近期離職的客戶服務員已在愉田苑工作，估計可能與愉田苑調升保安薪酬有關。此外，部份日班或夜班客戶服務員已年滿或超過 70 歲，為免因員工退休導致本苑人手不足情況加劇，未來將會繼續聘請及培訓員工。

2025 年 3 月至 5 月外判保安實際費用分別為：2025 年 3 月費用為港幣\$157,520.00、2025 年 4 月費用為港幣\$155,760.00 及 2025 年 5 月費用為港幣\$170,720.00。各委員確認 2025 年 3 月至 5 月聘用外判保安員費用。

周小姐補充，2025 年 1 月至 3 月的季度獎金已於 2025 年 4 月派發，共有 41 位員工獲取獎金。

周小姐表示，就屋苑保安人手不足事宜，本苑已申請「補充勞工優化計劃」，透過輸入外勞填補保安員崗位空缺，政府現正審批有關申請。客戶服務處會繼續跟進有關申請，並於政府通知審批結果後於會議上匯報及商討。

周小姐報告，就外援保安服務合約事宜，基於 2 間回標承辦商計算合約金額出現錯誤，客戶服務處已向回標承辦商進行標書詢問，1 間承辦商更正合約金額，惟另 1 間承辦商沒有回覆。此外，根據回標結果，最低標承辦商的回標價仍較現時每更收費的港幣\$880 為高。本苑現時外援保安服務承辦商「進源保安服務有限公司」表示，由於新合約內有懲罰性條款（即缺更需按人數罰雙倍費用），若按新合約要求，將難免要調升每更收費。若本苑同意繼續維持現有安排，其願意於 2025 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期間調低每人每更收費至港幣\$870（減幅為\$10 或 1.14%）。

經與會委員商討後，基於新合約外援保安收費較高，決定維持現有外援保安服務安排，並待政府「補充勞工優化計劃」審批後再作考慮。

15. 商討業戶意見反映事宜

15.1 有關各座地下大堂無接觸交收檯安排

康業

客戶服務處於 2025 年 5 月下旬接獲愉歡閣(A 座)業戶反映，指其家人朋友將書本擺放在地下大堂無接觸交收檯，由於無接觸交收檯僅供暫時放置速遞、郵包及外賣，駐座客戶服務員隨後收走書本。雖然客戶服務員其後已將書本歸還業戶，但有關業戶不滿有關安排，要求再次商討大堂外賣及速遞檯安排。

周小姐表示，設立無接觸交收檯的原意是於疫情期間讓當座業戶以「無接觸」方式領取速遞、郵包及外賣，為業戶提供方便及滿足業戶防疫需要。基於現時業戶需要及習慣，業委會才延續有關安排。若交收物品種類限制放寬，此安排只會加重屋苑管理工作，例如業戶遺失物品或物品無人認領時，客戶服務處需要花時間作出調查。

經與會委員商討後，為免加重現時屋苑管理工作，維持現有地下大堂無接觸交收檯安排，即無接觸交收檯僅供暫時放置速遞、郵包及外賣。

15.2 屋苑增設五人足球場事宜

康業

周小姐表示，客戶服務處近日接獲業戶反映，指本苑沒有設立足球場，因此希望屋苑增設五人足球場，以滿足業戶需要。客戶服務處就業戶建議搜集相關資料，因五人足球場尺寸設計、配套設施、安全措施及其他考量因素(如改建成本及噪音)所限，本苑並無合適地方增設五人足球場，包括位於四期公園(即愉頌閣對出公園)旁的多用途球場。

經商討後，與會委員建議業戶使用鄰近「康樂及文化事務署」的五人或七人足球場較為合適。

16. 各工作小組匯報

16.1 環境及清潔小組匯報

16.1.1 園藝人手安排及工作事宜

周小姐報告，由於花王華哥已於 2025 年 4 月初離職，故本處已於 3 月份刊登招聘廣告。經招聘後，新花王蓮姐已於 2025 年 5 月入職。

周小姐表示，園藝承辦商已於 2025 年 5 月初進行樹群檢查及風險評估(Form 1)，並已於 2025 年 6 月初提交評估報告，報告上列出大約有 10 棵問題樹木，因此需進行個別樹木風險評估(Form 2)作進一步跟進。

周小姐補充，委員於上次會議通過將業戶送贈的櫻花樹苗移植至二期(近愉善閣)公園近服務設施大樓草地，花王已完成有關工作。

16.1.2 清潔工作事宜

周小姐報告，清潔承辦商「力新清潔有限公司」於 2025 年 3 月至 5 月份進行的清潔工作，包括清潔全苑去水渠、清理各座天井及小平台、清洗車路、行人路、廣場、公園及走廊、清潔蚊燈及換蚊紙。愉庭閣(K 座)及愉民閣(L 座)的單車停泊處已於 2025 年 6 月 4 日完成清洗。「力新」於 2025 年 3 月至 5 月期間沒有人手不足情況。

16.2 康樂小組匯報

16.2.1 2024/2025 年度活動撥款資助發還申請

周小姐報告，沙田民政處已就 2024/2025 年度「愉翠聖誕嘉年華」及「金風送爽逍遙遊」活動各批出港幣\$6,900.00 及港幣\$1,130.00 資助，合共港幣\$8,030.00，並已發出支票。客戶服務處服務處收取支票後已將款項存入業委會銀行戶口。基於上述活動支出從屋苑營運基金所支付，因此業委會已將有關款項從業委會銀行戶口轉帳至屋苑營運基金。

16.2.2 「母親節頌親恩」活動

周小姐報告，「母親節頌親恩」活動已於 2025 年 5 月 11 日舉行。活動當天客戶服務處向業戶派發康乃馨仿真花，讓業戶致送給母親，以表揚母親的慈愛。

16.2.3 2025/2026 年度活動撥款申請

康業

周小姐報告，業主委員會已就 2025/26 年度屋苑活動，包括「愉翠中秋賞月慶團圓」、「愉翠聖誕嘉年華」及「金風送爽逍遙遊」向沙田民政處申請撥款，沙田民政處就「愉翠中秋賞月慶團圓」及「愉翠聖誕嘉年華」活動原則上批出最高港幣\$11,500 的撥款額，惟「金風送爽逍遙遊」則不獲批出撥款。

16.2.4 戴麟趾爵士康樂基金非建设工程計劃（鄰舍計劃）撥款申請（2025-2026 年度）

康業

周小姐報告，業主委員會計劃購置籃球板 1 件及籃球圈 2 個，並已遞交申請，現待沙田民政處審批。

16.2.5 「2025 香港閱讀+」流動漂書車活動

周小姐報告，上述活動已於 2025 年 4 月 12 日(星期六)上午 11 時半至下午 5 時半期間舉行，活動反應不俗。

16.2.6 中華電力「炎夏慳住賞」推廣活動

康業

周小姐報告，「中華電力」向客戶服務處申請於 2025 年 6 月 18 日下午 3 時至晚上 9 時於客戶服務處對出位置擺放攤位，推廣「炎夏慳住賞」活動。該活動供智能電錶特選客戶參加(本苑所有單位電錶已更換為智能電錶，即本苑業戶均可參加)，客戶於特定日子獲邀參加「炎夏慳住賞」活動，於活動當日的特定數小時內積極慳電，即可賺取度度分，以換取獎賞。

周小姐補充，因活動場地範圍屬於「領展」，早前已向「領展」申請借用場地，並獲得批准。

經商討後，與會委員同意「中華電力」於屋苑舉行「炎夏慳住賞」推廣活動。

17. 管理公司工作報告

17.1 2022/2023 年度及 2023/2024 年度核數報告事宜

康業

周小姐報告，核數師已審核本苑 2022/2023 年度及 2023/2024 年度管理基金的財務報表，並提交核數報告。核數師認為財務報表已根據「香港會計師公會」頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映管理基金截至 2023 年 3 月 31 日止年度及 2024 年 3 月 31 日止年度的財務交易和管理基金於 2023 年 3 月 31 日及 2024 年 3 月 31 日的財務狀況，及截至上述日期止年度的現金流量。

周小姐補充，客戶服務處將會安排將上述年度的核數報告張貼在各座地下大堂當眼處。

經商討後，與會委員對上述安排沒有異議。

17.2 屋苑太陽能收入

周小姐報告，2025 年 2 月至 4 月太陽能板系統售電分成收入共港幣\$90,433.80，承辦商已安排以自動轉帳形式存入業委會交通銀行戶口存放。自 2022 年 7 月系統啟用至今，總收入為港幣\$1,538,718.70 (未包括定期存款利息)。

17.3 欠交管理費個案

康業

周小姐報告，截至 2025 年 5 月，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 100 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。

愉滿閣(C 座)一低層單位業主因早前欠交管理費而被註契 2 次。因業主已清繳積欠的管理費，服務處已提醒業主須安排解契。

愉滿閣(C 座)一低層單位前業主因早前欠繳 20 個月管理費而被註契 1 次。經服務處通知後，債權人已清繳管理費至 2025 年 3 月。因債權人已付費，經諮詢律師意見，已通知該債權人須安排解契。由於該單位買賣於 2025 年 3 月成交，待新業主與債權人商議有關解契責任。

愉揚閣(G 座)一中層單位業主早前欠交 5 個月管理費，經服務處主任電話聯絡追繳，業主已清繳管理費至 2025 年 1 月，惟經服務處多次電話聯絡，現時尚欠 2025 年 2 月至 5 月共 4 個月管理費。由於該單位業主亦間歇性拖欠管理費，客戶服務處將安排律師於 2025 年 6 月發出第 1 封律師信。

愉頌閣(P 座)一中層單位業主欠交 4 個月管理費，並曾間歇性拖欠管理費，客戶服務處將安排律師於 2025 年 6 月發出第 1 封律師信。

(會後補錄：該單位業主已於 2025 年 6 月 10 日繳交所有積欠的管理費。)

愉政閣(R 座)一高層單位業主欠交 4 個月管理費，並曾間歇性拖欠管理費，客戶服務處將安排律師於 2025 年 6 月發出第 1 封律師信。

(會後補錄：該單位業主已於 2025 年 6 月 10 日繳交 2025 年 2 月至 4 月的管理費。)

愉能閣(M 座)另一高層單位業主早前欠交 17 個月管理費，此單位已進行 1 次註契。其後該業主於 2025 年 2 月 21 日清繳所有積欠的管理費，但尚未繳付相關利息、追收費及律師費等費用，服務處已提醒該業主須安排解契及支付上述費用。客戶服務處於 2025 年 5 月下旬按上次會議討論結果以電郵回覆該業主，並提醒業主自行處理及支付追討管理費衍生的所有費用，該業主於同日電郵詢問有關賦予業主委員會或管理公司追討除管理費外衍生費用的大廈公契條文、管理公司追繳管理費程序、整體委員對於「若豁免業主繳付因追討衍生的費用，屋苑其他業主便需分擔拖欠管理費的責任，此舉對準時繳交管理費的業主實屬不公平」的看法、有否邀請其本人及其他業戶出席上次會議，以及要求提供顧問律師的委聘書。客戶服務處已於 2025 年 6 月 6 日以電郵回覆該業戶，回覆之內容引用大廈公契條文、上次及過往業委會會議記錄內容，並邀請其出席是次會議，惟其未有出席。客戶服務處亦重申一直按既定程序追收管理費，亦盡可能以電話聯絡作為輔助提示，希望該業主明白每位業主均有責任準時繳付管理費及了解單位管理費繳交情況。

17.4 非預期性工程款項調撥安排

康業

周小姐報告，業委會已於 2025 年 4 月由業委會銀行戶口調撥港幣\$3,622,960.00 至屋苑營運基金，並調撥港幣\$1,394,000.00 及港幣\$718,653.00 分別支付非預期性工程開支及更換遊樂場設施工程第一期集資，總金額合共港幣\$5,735,613.00。及後客戶服務處覆核，愉歡閣(A 座)外牆食水上水喉更換工程的費用應為港幣\$585,000.00，因此非經常性開支撥款多了港幣\$10,000.00。

周小姐表示，由於愉歡閣(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即將完成且為非預期性工程，業委會需調撥港幣\$214,000.00 支付有關工程費用，另外亦需調撥港幣\$657,402.00 支付更換遊樂場設施工程第二期集資。因上次撥款多了港幣\$10,000.00，是次實際調撥金額為港幣\$861,402.00。

周小姐補充，愉歡閣(A 座)及愉民閣(L 座)更換全條消防街龍頭落水喉管工程預期於 2025 年 7 月完成且為非預期性工程，業委會需於 2025 年 7 月調撥港幣\$1,250,000.00 支付有關工程費用，及港幣\$408,273.00 支付更換遊樂場設施工程第三期集資，調撥金額總數為港幣\$1,658,273.00。

經商討後，與會委員同意上述款項調撥安排。

17.5 有關孟蘭節燃燒冥鏹安排

康業

周小姐表示，基於本苑業戶於孟蘭節期間有燃燒冥鏹的習俗，過往每年本苑開放林大輝中學對出空地，並擺放化寶桶供業戶使用。由於客戶服務處近年接獲多位業戶反映受燃燒冥鏹的煙霧所滋擾，因此建議縮短開放日期及時間，即為 2025 年 8 月 29 日(農曆七月初七)至 2025 年 9 月 7 日(農曆七月十六)上午 10 時至下午 10 時。

經商討後，與會委員對上述安排並無異議。

17.6 跟進違例泊車及上落貨的表揚個案

周小姐報告，於 2025 年 5 月下旬，一名貨車司機將車輛逆線停泊在近愉善閣(F 座)車輛通道，並到該座送貨，日班客戶服務長葉志強先生立即到場勸阻，卻被該違泊司機破口大罵及挑釁，葉先生期間保持克制，並一直向違泊司機解釋有關位置為緊急車輛通道，要求司機立即將車輛停泊在附近上落貨區。經多番勸喻，司機最終將車輛駛走。

1 位業戶目睹事發經過，另外 1 位業戶從網上獲悉上述事件，並發電郵至「康業」總部讚揚葉先生的表現。

周小姐表示，客戶服務處已將業戶的讚揚轉達至葉先生，並向業戶表達謝意。客戶服務處會安排前線員工多加留意有關違泊情況；若司機拒絕合作，將會報警跟進。

17.7 違規安裝冷氣機事宜

康業

周小姐表示，客戶服務處於上次會議報告，愉廉閣(Q 座)中層單位業主在非冷氣機台安裝冷氣機，服務處已通知該業主有關情況屬違規行為及提醒需盡快還原，由於業主不積極處理有關事宜，故已於 2025 年 4 月及 5 月下旬發出警告信，並建議於最後警告限期後仍未處理時，安排律師發出律師信。

經商討後，與會委員對發出律師信之安排並無異議。

17.8 違規安裝冷氣機去水喉事宜

周小姐表示，客戶服務處於 2025 年 5 月中旬跟查愉庭閣(K 座)7 號單位客廳冷氣機滴水時，發現源頭單位業主違規將單位冷氣機去水喉接駁至外牆位置，故作出口頭勸喻，要求該單位業主將冷氣機去水喉接駁至單位冷氣機去水口。因業主經勸喻後仍未還原有關設施，客戶服務處已於 2025 年 6 月 5 日去信單位業主，要求 7 天內完成處理有關情況。若限期內仍未完成處理，客戶服務處將會作出最後警告，並建議於最後警告限期後仍未處理時，安排律師發出律師信。

經商討後，與會委員對發出律師信之安排並無異議。

(會後補錄：有關業戶已於 2025 年 6 月 20 日還原有關設施。)

17.9 愉歡閣(A 座)違規棄置雜物事宜

康業

周小姐報告，愉歡閣某單位業戶於 2025 年 5 月上旬要求客戶服務處開放臨時雜物區以便搬運工人棄置傢俬，惟當時並非臨時雜物區開放時間，故拒絕上述業戶要求，惟該業戶陪同 2 位搬運工人將 1 張梳化及 1 個木櫃棄置於愉欣閣(B 座)舊衣回收箱旁通道，即使客戶服務處職員多次致電聯絡該業戶，及駐座客戶服務員當面勸喻後，該業戶仍不理會，主任隨後當面勸喻並去信業戶，若業戶不自行安排清理，將會向其收取清潔費(港幣 \$500.00)，惟有關業戶於限期內未有清走傢俬。

周小姐補充，客戶服務處就此個案詢問顧問律師意見，顧問律師指客戶服務處有權向對方收取清潔費。假若下次有同類事件發生，客戶服務處將會向清潔服務承辦商索取報價，並向違規業戶追討有關費用。

17.10 愉歡閣(A 座)07 及 08 室低層單位保險索償事宜

康業

周小姐表示，客戶服務處於 2024 年 8 月 26 日業委會會議報告，公證行已向低層 07 室業主發出解除責任書，並且提供賠償方案予低層 07 室單位業主，惟因認為賠償金額過低而遭到拒絕。公證行近期再次聯絡該單位業主，並提高賠償金額，惟有關業主仍未回覆是否接受該賠償方案。由於本苑需就個案支付索償金額的 15%或港幣\$15,000.00(以較高金額為準)作為墊底費，而早前已支付港幣\$15,000.00 的墊底費，若該業主同意上述賠償金額，本苑需補回墊底費差額予公證行。

17.11 愉滿閣(C座)08室低層單位保險索償事宜

康業

周小姐表示，客戶服務處於上次會議報告，指低層 08 單位業主就廚房污水倒湧及主人房浴室外牆滲水情況作出申索。公證行已就廚房污水倒湧提供賠償方案，惟該業主尚未回覆是否接受有關方案。此外，公證行早前就主人房浴室外牆滲水情況要求該業主提供更多資料，惟至今未收到申索人回覆。

17.12 愉欣閣(B座)04室高層單位保險索償事宜

康業

周小姐表示，客戶服務處早前接獲上述單位業戶反映，指單位客廳外牆出現滲漏，經檢查後安排進行外牆維修工程及將受影響位置批灰髹油，於工程完成後，上述單位業戶反映屋內部分位置「地腳線」受滲水影響而變色，要求作出跟進。由於客戶服務處職員視察後發現單位內地板濕度偏高，懷疑為單位主人房浴室地台出現滲漏引致。該業戶表示或會考慮索償，但至今暫未收到相關索償。若客戶服務處接獲索償，將會轉交保險承辦商跟進。

17.13 愉歡閣(A座)21樓消防中途泵房避震喉破損射水及單位索償事宜

康業

周小姐表示，於 2025 年 5 月 1 日，客戶服務處接獲業戶通知，A 座 21 樓消防中途泵房有水滲出，經視察後發現消防泵避震喉爆裂漏水，在得悉事件後已即時採取相應跟進行動，惟不久後避震喉射水情況加劇，該樓層走廊已經出現水浸情況，並且蔓延至其他樓層走廊。為減少對業戶及大廈設施造成影響，職員即時關閉水源閘掣，於樓層走廊放置沙包並清理積水。客戶服務處職員及後已經與所有已知悉的受影響單位業戶作進一步溝通，並將上述事件通報屋苑保險承辦商。客戶服務處及後亦接獲部分業戶提交申索文件，並已轉交屋苑保險承辦商跟進。

周小姐補充，消防系統保養商已於 2025 年 4 月 11 日到 A 座進行消防年檢，並於 2025 年 4 月 23 日發出有關消防裝置及設備證書。根據有關檢查缺損項目/改善建議報告，報告未有顯示 A 座 21 樓中途泵避震喉有損壞情況，而客戶服務員於日常巡邏時未有發現消防中途泵房出現設施破損及漏水情況。

基於是次事件引致多個單位室內設施受損，雖然客戶服務處已購置吸水機，並在各座地下大堂及天台擺放一定數量沙包以備不時之需，但為縮短同類事件處理時間及減低受影響範圍或程度，建議增購 5 部吸水車(最低報價為港幣\$11,250.00)擺放在各期設施房及約 1750 個沙包擺放在愉歡閣(A 座)、愉欣閣(B 座)、愉滿閣(C 座)、愉居閣(J 座)、愉庭閣(K 座)及愉民閣(L 座)各樓層設施房。

經詳細討論後，與會委員同意以港幣\$11,250.00 購置 5 部吸水車，而因訂購沙包數量較多，而且未有包含本苑所有座別，故要求客戶服務處整理各座需要的沙包數量並索取報價，作進一步匯報及跟進。

17.14 房委會樓宇結構安全保證跟進

康業

周小姐報告，就愉善閣(F 座)、愉揚閣(G 座)、愉齊閣(H 座)、愉能閣(M 座)及愉賢閣(N 座)樓宇結構安全保證事宜，自房屋署於 2025 年 2 月派員本苑現場視察相關修葺位置，並研究於外牆位置使用吊船進行修葺工程，惟至今未有回覆有關工程安排。

此外，客戶服務處於 2025 年 6 月 2 日接獲房屋署電郵，表示需要客戶服務處協助相約業戶於 2025 年 6 月上旬指定日期及時間視察相關修葺位置，有單位業戶表示因房屋署已進行多次上門視察而拒絕，而因相約安排過於趕急，亦有業戶未能配合房屋署之安排。為此，客戶服務處已電郵向房屋署反映有關情況，房屋署回覆指有關業戶可選擇於星期一至五辦公時間供房屋署職員視察。

周小姐補充，客戶服務處會繼續協助房屋署聯絡業戶，但要求房屋署盡快研究及安排吊船維修。

17.15 房屋局「既定勘察計劃下清拆違例建築工程」

康業

周小姐報告，房屋局轄下獨立審查組已於 2025 年 4 月 7 日至 4 月 17 日使用小型航拍機於愉居閣(J 座)進行外牆勘察僭建物或石屎剝落情況，並以目視方式視察其他目標樓宇(即愉歡閣、愉欣閣、愉滿閣、愉庭閣及愉民閣)。若目標樓宇外牆有任何破損，有關部門預計於視察後 6 個月至 9 個月內致函客戶服務處要求跟進；如僭建物或石屎剝落位置屬私人範圍，將會致函個別單位業主跟進。

17.16 愉賢閣(N座)及愉揚閣(G座)「中華電力」電力供應優化工程

周小姐表示，承上次會議，「中華電力」電力供應優化工程已於 2025 年 5 月 8 日在於愉賢閣及愉揚閣之間行人通道開展，預計 2025 年 6 月 24 日完成。

17.17 智能流動巡邏系統使用跟進事宜

周小姐表示，承上次會議，客戶服務處已購置 1 部智能電話作為電子巡邏試行。有關系統已應用在外圍巡邏及愉齊閣(H座)。客戶服務員於巡邏期間除巡查各樓層設施外，亦需檢查大廈升降機、玻璃門及閉路電視系統，並需填寫電子問卷確認。自從本苑使用系統後，沒有再出現因接觸不良而缺巡情況，亦節省處理巡邏報告的時間。

18. 下次會議日期

待定

會議於 2025 年 6 月 9 日晚上十一時五分結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）



簽署日期： 7.7.2025