



愉翠苑業主委員會
The Owners' Committee of Yu Chui Court
電話 Tel : 2278 0226 圖文傳真 Fax : 2278 0231

致：愉翠苑各業主

愉翠苑業主大會通告

現根據愉翠苑大廈公契第八部分「業主會議」規定，召開業主大會。
詳情如下：

日期： 2025 年 8 月 17 日(星期日)

時間： 下午 3 時正 (下午 2 時 30 分開始登記)

地點： 新界沙田銀城街 35 號圓洲角社區會堂

議程：

1. 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 (詳見附件一)
2. 匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度 (詳見附件二)
3. 愉翠苑第十一屆業主委員會工作報告
4. 市區重建局進行「預防性維修資助計劃」簡介 (詳見附件三)

敬希各業主踴躍出席，並積極參與商討表決事項，若業主無暇出席，請簽署附列之「就業主會議委任代表的文書」委派代表出席/「就業主會議授權自然人通知」授權自然人出席。敬希垂注，多謝合作！

愉翠苑
第十一屆業主委員會



主席 謝銳鈞

2025 年 8 月 2 日



愉翠苑業主委員會
The Owners' Committee of Yu Chui Court
電話 Tel : 2278 0226 圖文傳真 Fax : 2278 0231

- 註： 1. 各業主或受委任的代表或獲授權人出席大會時，必須攜帶身份證，以便核對身份。
2. 若 貴單位已完成補地價，並由租客使用，敬請立即將此業主大會通告轉交予業主，多謝合作。
3. 「就業主會議委任代表的文書」必須於召開業主大會之 24 小時前送交至本苑各座地下大堂或客戶服務處的收集箱方為有效。
4. 「就業主會議授權自然人通知」必須於召開業主大會之 48 小時前送交至本苑各座地下大堂或客戶服務處的收集箱方為有效。

註：授權通知只適用於法人團體業主(如：公司、社團等)

5. 法人團體業主(如：公司、社團等)須注意事項：

法人團體業主可藉發出授權通知，授權 1 名自然人，代表其出席業主大會。而該自然人在會議上的投票，會被視為該法人團體業主在會議上親自投票。

6. 根據《愉翠苑大廈公契》，業主大會的法定出席人數必須不少於業主人數的 10%，敬請踴躍參與。
7. 若 貴單位有業主或承按人改動，煩請在是次業主大會舉行前 48 小時以書面通知本苑客戶服務處(電話：2278 0099)，一切資料將保密處理。
8. 若當日懸掛八號或以上颱風訊號、黑色暴雨警告或極端天氣情況，業主大會將會延期舉行並另行通知。

就業主會議委任代表的文書

愉翠苑業主會議

本人／我們_____ (業主姓名)，
為愉翠苑愉_____閣(____座)_____樓_____室/商場/所有
車位/政府設施 的業主，現委任_____ (代
表 姓 名) * [如 他 未 能 出 席 ， 則 委 任
_____ (替代代表姓名)] 為本人/我們
的代表，出席於 2025 年 8 月 17 日舉行的愉翠苑業主會議* [及任何延會]
並代表本人/我們投票。

2025 年 月 日

業主簽署

*刪去不適用者。

本文書為《建築物管理條例》所規定的指定格式 (附表 1A 表格 1)，業主
以本文書委任代表時，不得擅自更改內容。

收集個人資料目的說明

收集資料的目的

1. 本文書供你／你們用以委任代表，出席本苑於 2025 年 8 月 17 日(星期日)舉行的業主會議及任何延會(如適用)。代表你／你們出席會議的人士會組成會議的法定人數，並代表你／你們投票。
2. 業主委員會主席或會跟進你／你們所提供的個人資料，並會在有需要時與你／你們聯絡，以查證你／你們所作出的委任是否有效。

取得委任代表的同意

3. 你／你們在本文書提供有關委任代表的個人資料前，應取得他／她的同意，並向他／她提供本說明文件，解釋收集其個人資料的目的和用途。

資料轉交的對象

4. 你／你們在本文書提供的個人資料，業主委員會主席可能會為上文第 2 段所述的目的而向本苑其他業主及/或其他有關人士和團體披露。

查閱個人資料

5. 根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)第 18 條、第 22 條及附表 1 第 6 原則的規定，你／你們有權查閱和改正個人資料。你／你們查閱資料的權利，包括索取你／你們在本文書所提供的個人資料的副本。

查詢

6. 如對本文書所收集的個人資料有任何查詢，包括要求查閱和改正資料，可與業主委員會主席聯絡(電話：2278 0226)。

附註事項：

1. 受委任的代表必須年滿十八歲。
2. 由業主簽署之委任代表的文書必須於 2025 年 8 月 16 日（星期六）下午 3 時正前，交回愉翠苑客戶服務處或放入於各座地下大堂的「委任代表的文書/授權通知收集箱」內。
3. 委任代表的文書/授權通知內全部項目包括業主姓名、地址及日期等，必須填妥及由業主簽署，否則無效。

法人團體業主（例如以公司、社團等名義持有單位），不論委託代表或授權一名自然人出席業主大會，必須交回已蓋印及簽署的委任代表的文書/授權通知，否則受委任的代表/獲授權人不可以出席業主大會。
4. 除委任代表，法例亦容許法人團體業主藉發出授權通知，授權一名自然人代表其在會議行事。而該自然人在會議上的投票，會被視為該法人團體業主在會議上親自投票。
5. 法人團體業主如已授權自然人代表其在會議行事，則不得再就同一會議委任代表。
6. 如法人團體業主曾藉某份文書委任代表，而後來就同一會議授權自然人，則該份委任代表文書即視為撤銷。
7. 業主必須填寫被委任人的姓名在委任欄內，否則此委任代表的文書將會作廢。
8. 本委任代表的文書與業主大會議程於同日派發，如同一單位交回兩份或以上的委任代表的文書，業主委員會主席將參考《建築物管理條例》決定有關文書的有效性。
9. 業主大會只接納指定格式之委任代表的文書/授權通知，其他形式之表格、影印本、傳真本一概不接受。
10. 業主委員會主席可委託愉翠苑客戶服務處向業主查證委任代表的文書內容，並保留對偽造文書者作出法律追究的權利。
11. 若業主當日親自出席業主大會，此委任代表的文書便立即無效。
12. 若遺失委任代表的文書，業主可到客戶服務處補領。
13. 所有收集的個人資料只會用作業主大會用途，並會根據《個人資料(私隱)條例》處理。
14. 大會將公佈交回委任代表的文書及授權通知之單位。

會議安排及委任代表須知

1. 會議由愉翠苑業主委員會按《愉翠苑大廈公契》召開，由業主委員會主席擔任業主大會主席及主持會議，解釋及宣佈會議程序及安排、維持會議秩序、按投票結果作出議決、審核及決定是否接納委任代表的文書，及如有需要酌情押後或終止會議。
2. 法定人數：
為使業主大會有足夠法定人數，請各位業主盡量撥冗出席。根據《建築物管理條例》規定，此次業主大會法定出席人數（包括親身、獲委任的代表或獲授權的自然人出席）不少於總業主人數的百份之十。
3. 除非是獲委任的代表/獲授權的自然人，出席業主大會之「業主」，必須是已在土地註冊處登記之註冊業主。
4. 請留意因場地座位有限及預計業主大會將進行多個小時，請盡量避免攜同小孩出席。
5. 如有異議，業主大會主席保留最終解釋及決定權。

愉翠苑業主大會場地路線圖





愉翠苑業主委員會
The Owners' Committee of Yu Chui Court
電話 Tel : 2278 0226 圖文傳真 Fax : 2278 0231

Date: 2 August 2025

To: All Owners of Yu Chui Court

Notice of Owners' Meeting of Yu Chui Court

According to the Section VIII of the Deed of Mutual Covenant (DMC) of Yu Chui Court, an Owners' Meeting will be held to discuss and resolve the agenda items as follows:

Date : 17 August 2025 (Sunday)

Time : 3:00 PM
(Registration will be commenced at 2:30 PM)

Venue : Yuen Chau Kok Community Hall, 35 Ngan Shing Street, Sha Tin, New Territories

Agenda :

1. To resolve the appointment of contractor for the cleaning service contract in Yu Chui Court for the period from 1 September 2025 to 31 August 2027 (see Attachment 1 for details)
2. To report on the work progress of the Water Safety Plan Subsidy Scheme in Yu Chui Court (see Attachment 2 for details)
3. Work report of the 11th Owners' Committee of Yu Chui Court
4. Presentation by the Urban Renewal Authority on the Preventive Maintenance Subsidy Scheme (see Attachment 3 for details)

All owners of the estate are cordially invited to attend and participate in the discussion and resolution for mentioned agenda items. If the owner(s) is/are unable to attend, please appoint a proxy / authorize a natural person on his/her/their behalf to attend the meeting by completing the attached Instrument of Proxy/Authorization Notice. Thank you for your attention and cooperation.

The Eleventh Owners'
Committee of Yu Chui Court



Chairperson – Mr. Y.C. Tse



愉翠苑業主委員會
The Owners' Committee of Yu Chui Court
電話 Tel : 2278 0226 圖文傳真 Fax : 2278 0231

Remarks:

1. All owners, appointed proxy and authorized natural person attending the Owners' Meeting must bring their identity cards for verification purposes.
2. If the land premium for your unit has been paid, and the unit is currently occupied by a tenant, please forward this notice to the flat owner(s) immediately. Thank you for your cooperation.
3. The instrument of proxy for the Owners' Meeting must be submitted to the collection box in the ground-floor lobby of each block, or the Customer Service Office at Yu Chui Court, no less than 24 hours before the scheduled meeting time in order to be considered valid.
4. The authorization notice of natural person(s) for the Owners' Meeting must be submitted to the collection box located in the ground-floor lobby of each block, or to the Customer Service Office at Yu Chui Court, no less than 48 hours before the scheduled meeting time in order to be considered valid.

Note: The authorization notice applies only to corporate flat owners (such as a company or a society, etc.).

5. Important Notes for Corporate Flat Owners (such as a company or a society, etc.):

Corporate flat owners may, by way of an authorization notice, authorize a natural person to attend the Owners' Meeting on their behalf, and to vote for them personally, such that corporate flat owners will be regarded as having voted in person.

6. According to the DMC of Yu Chui Court, the quorum for the meeting shall be no less than 10% of the total number of owners. Your attendance is sincerely encouraged.
7. If there is any change to the owner(s) or mortgagee(s) of your flat, please notify our Customer Service Office (Tel:2278 0099) in writing at least 48 hours before the scheduled meeting time. All information will be kept strictly confidential.
8. In the event that Typhoon Signal No. 8 or above, Black Rainstorm Warning, or extreme weather conditions are in effect on the day of the meeting, the Owners' Meeting will be postponed. Owners will be informed of the rescheduled meeting details in due course.

Instrument of Proxy for Meetings of Owners

Meeting of the owners of Yu Chui Court

I/We, _____ (name(s) of owner(s)), being
the owner(s) of Flat _____, _____ /F, Yu _____ House (Block _____) of Yu
Chui Court/Commercial Complex/Carpark/Government Accommodation,
hereby appoint _____ (name of proxy) * [or
failing him _____ (name of alternative
proxy)], as my / our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting
of owners of Yu Chui Court, to be held on the 17th day of August 2025* [and at
any adjournment thereof].

Dated this _____ day of _____ 2025.

(Signature of owner(s))

*Delete where inapplicable.

The format as shown in this instrument is statutory one which is set out in the Building Management Ordinance (Form 1 in Schedule 1A). No alternation of the format is permitted.

Statement of Purposes in respect of Collection of Personal Data

Purpose of Collection

1. This instrument is to be used by you to appoint a proxy to attend the owners' meeting of Yu Chui Court held on 17 August 2025 (Sunday). Your proxy will form the quorum and vote on your behalf at the meeting.
2. The Chairperson of Owners' Committee may follow up on the personal data you provided in this instrument and, if necessary, will contact you for the purpose of verifying the validity of the appointment of your proxy.

Consent of your Proxy

3. You should obtain the consent of your proxy in using his/her personal data provided in this instrument, and provide your proxy with this statement, informing him/her of the purpose for collecting his/her personal data.

Classes of Transferees

4. The Chairperson of Owners' Committee may disclose the personal data you provided in this instrument to other owners of this building, and/or other relevant persons and bodies for the purposes mentioned in paragraph 2 above.

Access to Personal Data

5. You have the rights of access and correction to the personal data as provided for in sections 18 and 22 and Principle 6 Schedule 1 to the Personal Data (Privacy) Ordinance, Cap. 486. Your right of access includes the right to obtain a copy of your personal data provided in this instrument.

Enquiries

6. Enquiries concerning the personal data collection by means of this instrument, including requests for access to and correction of data, should be directed to the Chairperson of Owners' Committee on 2278 0226.

Additional Notes: :

1. Appointed proxy must be aged 18 or above.
2. The instrument of proxy for the Owners' Meeting, duly signed by the owner(s), must be submitted to the collection box in the ground-floor lobby of each block or the Customer Service Office at Yu Chui Court by 3:00 p.m. on 16 August 2025 (Saturday).
3. All required information in the instrument of proxy / authorization notice (including the owner(s)' name, unit address, and date) must be fully completed and signed by the owner(s), otherwise it will be deemed invalid.

For unit(s) held under a corporate flat owner (e.g. under the name of a company or society), the proxy must be appointed using the instrument of proxy, or a natural person must be authorized using the authorization notice. Both documents must bear the corporate seal and authorized signature. Failure to comply will render the proxy or authorized natural person ineligible to attend the Owners' Meeting.
4. In addition to appointing a proxy, a corporate flat owner is also allowed to authorize a natural person by authorization notice to act for the corporate flat owner for the meeting, who will be regarded as casting a vote in the meeting personally.
5. According to the Building Management Ordinance (BMO), if the corporate flat owner has already authorized a natural person to act for it for the meeting, then it is not permitted to appoint a proxy for the meeting.
6. If the corporate flat owner has appointed a proxy, and then authorized a natural person to act for it for the same meeting, the instrument of proxy is regarded as revoked.
7. The owner(s) must clearly fill in the full name of the appointed proxy in the instrument of proxy. Otherwise, the instrument of proxy or authorization notice will be deemed invalid.
8. The instrument of proxy is distributed on the same day as the Owners' Meeting agenda. If more than one instrument of proxy is submitted for the same unit, the Chairperson of the Owners' Committee shall refer to the Building Management Ordinance to determine the validity of the submitted documents.
9. Only the designated format of the instrument of proxy / authorization notice for the Owners' Meeting will be accepted. Photocopies, faxes, or other formats will not be accepted.
10. The Chairperson of the Owners' Committee may authorize the Yu Chui Court Customer Service Office to verify the content of the instrument of proxy with the flat owners, and reserves the right to pursue legal action in cases of forgery.
11. If the owner(s) attend the Owners' Meeting in person, any previously submitted instrument of proxy will be rendered invalid immediately.

12. If the instrument of proxy is lost, the owner(s) may obtain a replacement from the Customer Service Office.
13. All personal data collected will be used solely for the purpose of the Owners' Meeting and handled in accordance with the Personal Data (Privacy) Ordinance.
14. Details of units submitting instrument of proxy and authorization notice will be disclosed during the Owners' Meeting.

Notes on Meeting Arrangements and Proxy Appointment Procedures

1. The meeting is convened by the Owners' Committee of Yu Chui Court in accordance with the Deed of Mutual Covenant, and will be chaired by the Chairperson of the Owners' Committee. The Chairperson is responsible for explaining and announcing the meeting procedures and arrangements, maintaining order, making decisions based on the voting results, reviewing and determining the validity of instruments of proxy, and where necessary, may exercise discretion to adjourn or terminate the meeting.
2. Quorum:
To ensure the Owners' Meeting can proceed, all owners are encouraged to attend. According to the BMO, the quorum (including attendees in person or by proxy or by authorization) must not be less than 10% of the total number of owners.
3. Unless a proxy is appointed/ a natural person is authorized, only registered owners listed in the Land Registry may attend the meeting.
4. Due to limited seating and the extended duration of the meeting, owners are kindly requested not to bring children.
5. In the event of any dispute, the Chairperson of the Owners' Meeting reserves the right of final interpretation and decision.

Route Map for the Location of Ower's Meeting of Yu Chui Court



議程 1 - 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

1. 引言

屋苑現時與「力新清潔有限公司」所簽訂的清潔服務合約原訂於 2025 年 6 月 30 日屆滿，茲因需時安排大會場地及跟進水安全計劃資助計劃工作，上述合約屆滿後已暫作延約安排至 2025 年 8 月 31 日。

2. 招標安排

- 2.1 2023 - 2025 年度清潔服務總合約價為港幣\$11,712,000 (24 個月)/ 每月港幣\$488,000，包括所有清潔工薪酬、清潔器械、物料及夜間垃圾清倒等費用。
- 2.2 政府於 2025 年 5 月 1 日起，將法定最低工資水平由現行每小時港幣\$40.00 調升至每小時港幣\$42.10(增幅為 5.25%)。根據現時清潔服務合約條款，合約價之薪金支出須按照新修訂的法定最低工資（不包括運作支出及利潤），因此現行清潔服務承判商「力新」按法定最低工資加幅調升每月服務費由港幣\$488,000.00 至港幣\$512,900.00，每月費用增加港幣\$24,900.00(增幅為約 5.10%)，較上述法定最低工資調整幅度少 0.15%。
- 2.3 2025 - 2027 年度清潔服務合約要求承判商提供清潔人手包括 1 名科文、1 名助理科文、22 名全職清潔工、2 名半職 5.5 小時夜班清潔工及 16 名夜班倒樓清潔工。

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

附件一

議程 1 - 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

2.4 登報招標內容如下：

- 2.4.1. 須於香港註冊最少五年及現時已僱用全職員工 100 人或以上，並提交公司人事架構及註冊資料
 - 2.4.2. 提交最近三年服務超過 1500 伙或以上的大型私人住宅清潔工作經驗記錄及最少曾有兩年連續合約之服務經驗
 - 2.4.3. 提交最近三年公司之核數師報告或由銀行發出之良好財政狀況証明文件
 - 2.4.4. 必須隨標書提交無法律訴訟文件及在是次招標期十二個月內並無違反僱傭條例(CAP 57)，僱傭賠償條例(CAP 282)，刑事檢控條例(CAP 221)，入境條例(CAP 115)第 38A(4)節及第 41 節及刑事檢控條例(CAP 221)第 89 節所述罪行或被定罪，正在上訴的案件亦須披露
 - 2.4.5. 如持有有效 ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001 認證文件更佳
 - 2.4.6. 業主委員會或法團推薦信 (如具備)
- 2.5 2025 年 4 月 25 日以公開招標形式(登報招標)進行招標，合共 7 間清潔服務承判商領取標書。
- 2.6 2025 年 5 月 22 日下午三時正截標，共收到 6 間清潔服務承判商回標及 1 間清潔服務承判商回覆不回標。

愉翠苑業主委員會

附件一

2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 1 - 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

2.7 回標分析如下：

相關清潔合約已經完結

	保潔清潔服務有限公司	力新清潔有限公司 *「康業」聯營公司 △現有服務承辦商	雅潔清潔工程有限公司	利興環境服務有限公司	凱聯環保服務有限公司	利是清潔服務有限公司
公司背景	2005 年成立	1977 年成立 「新鴻基地產」附屬機構	1999 年成立	創業於 1989 年 1995 年成立有限公司	1987 年成立	2002 年成立
公司員工數目	超過 1200 名員工	約 3800 名員工	超過 2500 名員工	逾 1300 名員工	超過 500 員工	超過 1500 名員工
最近三年服務超過 1500 伙或以上的大型私人住宅清潔工作經驗記錄及最少曾有兩年連續合約之服務經驗	城市花園(2393 伙)、 麗城花園第三期(2296 伙)、 銀湖天峰(2169 伙)、 茵怡花園(1894 伙)	德田邨(5063 伙)、 將軍澳中心(4542 伙)、 愉翠苑(4176 伙)、 尚悅(2580 伙)、 海濱南岸(2470 伙)、 東環(2339 伙)、 安寧花園(2300 伙)、 清水灣半島(1959 伙)、 美松苑(1940 伙)、 怡雅苑(1750 伙)、 明雅苑(1680 伙)、 半島豪庭(1669 伙)、 高俊苑(1616 伙)、 康逸苑(1600 伙)、 恆福花園(1537 伙)、 華景山莊(1502 伙)	綠楊新村(4000 伙)、 愉景新城(3360 伙)、 兆禧苑(2800 伙)、 牽晴間(2688 伙)、 美樂花園(2240 伙)、 翠麗花園(2012 伙)、 采葉庭(1618 伙)	大埔中心(4080 伙)、 PARK YOHO(2960 伙)、 天馬苑(2800 伙)、 東堤灣畔(2158 伙)、 日出康城 9 期(1654 伙)	天祐苑(1824 伙)、 嘉田苑(1680 伙)	#未有提供合約日期 長安邨(7338 伙)、 利東邨(7268 伙)、 太和邨(6913 伙)、 麗晶花園(5904 伙)、 海濱花園(5636 伙)、 天富苑(5120 伙)、 海逸豪園(4735 伙)、 麗湖居(2865 伙)、 家維邨(2568 伙)、 景盛苑(2432 伙)、 新寶城(2184 伙)、 頌雅苑(2040 伙)、 聽濤雅苑(2032 伙)、 帝御(1782 伙)、 環宇海灣(1717 伙)、 翠擁华庭(1606 伙)、 青怡花園(1520 伙)

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 1 - 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

2.7 回標分析如下(續)：

相關清潔合約已經完結

	保潔清潔服務 有限公司	力新清潔 有限公司 *「康業」聯營公司 △現有服務承判商	雅潔清潔 工程有限公司	利興環境服務 有限公司	凱聯環保 服務有限公司	利是清潔服務 有限公司
1500 伙以下 的私人住宅 清潔工作經 驗記錄	富強苑(1370 伙)、 兆安苑(1311 伙)、 君臨天下(1122 伙)、 逸瓏灣(1091 伙)、 維港 1 號(1059 伙)、 維港雙鑽(702 伙) 德強苑(700 伙)、 尚肆湓(667 伙)、 嘉強苑(610 伙)、 啟德 1 號一期(545 伙)、 蒼晴(364 伙)、 翠嶺峰(330 伙)、 倚嶺南庭(310 伙)、 寶雲閣(290 伙)、 Peninsula East(256 伙)、 星鑽(255 伙)、 紫翠花園(232 伙)、 蒼鳴(230 伙)、 Larchwood(187 伙)	浩景臺(1456 伙)、 雲匯(1444 伙)、 新達廣場(1200 伙)、 濱景花園(1147 伙)、 曼克頓山(1114 伙)、 深灣軒(1040 伙)、 皇府山(764 伙)、 朗濤(723 伙)、 瓏璽(650 伙)、 安盛苑(612 伙)、 愉城苑(530 伙)、 奕翠園(548 伙)、 汀雅苑(395 伙)	漾日居(1288 伙)、 新葵芳花園(1264 伙)、 和富中心(1260 伙)、 啟德花園(1256 伙)、 翠怡花園(1256 伙)、 東濤苑(1216 伙)、 啟德 1 號二期(1169 伙)、 Montara(1120 伙)、 欣廷軒(1024 伙)、 天寰(822 伙)、 青雅苑(816 伙)、 悅麗苑(704 伙)、 海景花園(672 伙)、 碧濤花園 3 期(414 伙)、 世界花園(407 伙)	景新臺(1152 伙)、 溱岸 8 號(981 伙)、 凱和山(693 伙)、 御豪山莊(680 伙)、 瑜翠園(292 伙)、 華翠園(283 伙)、 樂賢居(174 伙)、 蔚然(126 伙)	天愛苑(1216 伙)、 樂翠臺(978 伙)、 海景花園(672 伙)、 芊紅居(420 伙)、 僑興大廈(362 伙)、 瑜翠園(292 伙)、 寶翠閣(240 伙)、 禮賢閣(219 伙)、 萬德閣(200 伙)、 金安大廈(176 伙)、 東寶大廈(160 伙)、 曉山閣(138 伙)、 雍慧閣(128 伙)、 深灣畔(120 伙)、 和域臺(117 伙)、 四季豪園(104 伙)、 田灣畔(94 伙)、 意花園(67 伙)、 新佳大廈(66 伙)	#未有提供合約日期 富雅花園(1060 伙)、 宏福花園(1024 伙)、 欣庭軒(1024 伙)、 龍德苑(984 伙)、 高樂花園(720 伙)、 MONACO(646 伙)、 啟泰苑(624 伙)、 荔灣花園(600 伙)、 逸瓏灣 8(528 伙)、 修頓花園(480 伙)、 奧柏御峰(462 伙)、 御景峰(362 伙)、 竹林苑(348 伙)、 怡安閣(336 伙)、 昇御門(334 伙)、 御龍居(334 伙)、 喜雅(327 伙)、 御庭居(204 伙)、 殷然(197 伙)

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

附件一

議程 1 - 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

	保潔清潔服務 有限公司	力新清潔 有限公司 *「康業」聯營公司 △現有服務承判商	雅潔清潔 工程有限公司	利興環境服務 有限公司	凱聯環保 服務有限公司	利是清潔服務 有限公司
最近 3 年公 司之核數師 報告或由銀 行發出之良 好財政狀況 証明文件	核數師報告： 無法表示意見，未能取得充分及適當的審計證據，以作為對財務報表發表審計意見的基礎。 該公司有低 8 位數的港幣現金及銀行存款	銀行信件： 證明賬戶往來非常活躍及良好，該公司之戶口結餘為港幣 8 位數	核數師報告： 無保留意見，有低 8 位數的港幣現金及銀行存款	核數師報告： 無保留意見，有低 8 位數的港幣現金	核數師報告： 無保留意見，有低 8 位數的港幣銀行存款	銀行信件： 證明賬戶往來非常活躍及良好，該公司之戶口港幣結餘為低 8 位數

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

附件一

議程 1 - 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

2.7 回標分析如下(續)：

	保潔清潔服務 有限公司	力新清潔 有限公司 *「康業」聯營公司 △現有服務承判商	雅潔清潔 工程有限公司	利興環境服務 有限公司	凱聯環保 服務有限公司	利是清潔服務 有限公司
無法律訴訟 文件(是次招 標期十二個 月內)	沒有與業主立案法 團或管理公司的訴 訟	沒有相關條例的法律 訴訟	沒有相關條例的法律 訴訟	聲明曾有懷疑工業意外 及違反入境條例的法律 訴訟，最後「利興」獲 判勝訴 沒有違反其他相關條例 的法律訴訟	沒有相關條例的法律 訴訟	沒有相關條例的法律 訴訟
有效 ISO9001、 ISO14001 及 ISO 45001 認證文件	ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001	ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001	ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001	ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001	ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001	ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001
業主委員會 或法團推薦 信	4 封	6 封	6 封	10 封	5 封	56 封

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

附件一

議程 1 - 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

2.8 回標結果如下：

清潔服務承判商	合約價(\$)		與最低標價 相差(%)	與現時每月合約 價港幣\$512,900 相差(%)	備註
	1/9/2025 - 31/8/2027 (24 個月)				
	總合約價(\$)	每月合約價(\$)			
保潔清潔服務有限公司	12,480,000	520,000	/	1.38%	該公司已按照最低工資提供每月合約價，於合約期如再度上調最低工資該公司並不會加價
雅潔清潔工程有限公司	13,152,000	548,000	5.38%	6.84%	該公司確認合約是根據 2025 年 5 月生效的最低工資水平而作出的合約回標價
力新清潔有限公司 *「康業」聯營公司 △現有服務承判商	13,248,000	552,000	6.15%	7.62%	該公司表示根據屆時實際修訂的最低工資調整比例，以合約價之薪金支出作出實際調整
利興環境服務有限公司	14,040,000	585,000	12.50%	14.06%	該公司表示已申報之月費已包括 2025 年 5 月 1 日起生效之最低工資水平，因此 2025-2026 年度已申報之月費維持不變
凱聯環保服務有限公司	14,138,280	589,095	13.29%	14.86%	該公司確認標書回標合約價是按 2025 年 5 月生效的最低工資水平作出回標合約價
利是清潔服務有限公司	14,313,360	596,390	14.69%	16.28%	該公司確認標書回標合約價是按 2025 年 5 月生效的最低工資水平作出回標合約價
陽光潔淨有限公司	回覆不回標				

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

附件一

議程 1 - 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. 議價結果

3.1 2025 年 6 月 14 日，「業委會」委員及客戶服務處接見所有回標之清潔承判商，會見後發信與所有承判商進行標書詢問及議價，議價結果如下：

清潔服務承辦商	議價後合約價(\$) 1/9/2025-31/8/2027 (24 個月)		與最低標價 相差(%)	與現時每月合約 價港幣\$512,900 相差(%)	增值服務
	總合約價 (\$)	每月合約價 (\$)			
保潔清潔服務有限公司	12,432,000	518,000	/	0.99%	1. 免費 10 工進場大清潔。處理及淡化現時之白樺、油漆、青台、其他深層之污漬等 (價值\$20,000) 2. 免費公眾位手到位之滅蜂服務 (價值\$24,000) 3. 免費公眾位手到位之滅白蟻服務 (價值\$24,000) 4. 於地下大堂等進行防菌消毒塗層，有效 180 天，每年提供 2 次服務，共 4 次 (價值\$60,000) 5. 增添及引進高技術之機械「無線吸塵機、吹吸兩用吹草機、新型高壓洗地機轉盤、新型滅鼠器、新型 UVL 霧化機及走廊洗地吸地機」協助屋苑清潔(價值\$50,000) 6. 於屋苑安裝 10 個 A24 Rodent Trap Kit 滅鼠器(價值\$15,000) 7. 增加滅蟲滅蚊服務，合共 12 次 (價值\$30,000)

2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 1 - 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

清潔服務承判商	議價後合約價(\$) 1/9/2025-31/8/2027 (24 個月)		與最低標價 相差(%)	與現時每月合約 價港幣\$512,900 相差(%)	增值服務
	總合約價 (\$)	每月合約價 (\$)			
力新清潔有限公司 *「康業」聯營公司 △現有服務承判商	12,888,000	537,000	3.67%	4.70%	1. 每年免費提供一次噴灑光觸媒塗層 (價值\$20,000) 2. 每月免費提供一次各座大廈大堂藥水噴霧消毒(價值\$192,000) 3. 每年 6 至 10 月免費每月提供一次室外叢位冷霧滅蚊(價值\$28,000) 4. 合約期內免費提供一次各座大廈升降機內籠雲石地台翻新(價值\$56,000) 5. 合約期內每年免費一次，各座大廈一樓以下清洗簷篷位置(價值\$96,000) 6. 合約期內免費提供三部吹樹葉機協助員工進行外圍工作(價值\$16,500) 7. 合約期內免費提供一部三合一自動洗地機(價值\$40,000)
雅潔清潔工程有限公司	13,123,200	546,800	5.56%	6.61%	1. 每月免費對屋苑公眾地方進行一次霧化滅蚊及滅蟲 (價值\$288,000) 2. 對各座地下大堂和升降機內籠進行一次性免費光觸媒消毒噴塗服務(價值\$96,000) 3. 免費提供一部小型掃地機於公眾地方使用(價值\$35,000) 4. 免費提供一部三合一洗地機於樓層洗地使用(價值\$38,000)

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

附件一

議程 1 - 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

利興環境服務有限公司	14,040,000	585,000	12.93%	14.06%	1. 合約期內，於進場後 14 天內派安全主任作實地風險評估一次 2. 進場大做安排： - 安排技術支援組聯同駐場清潔隊伍於合約期內進行一次進場大規模清潔工作 - 承諾有關大做工作必能於合約生效後一個月內完成 - 大規模清潔工作完成後，將呈交一份工作進度報告，以訂立新清潔質量目標 3. 合約期內 6 月至 10 月期間每月提供 2 次免費滅蟲服務（提供噴霧式或雙脈沖式煙槍滅蟲工序），共 20 次 4. 提供納米光自潔抗菌塗層服務（主出入口大門門柄、各住宅大廈地下大堂升降機外按鈕及升降機內按鈕及觸手位置），每年 1 次，共 2 次 備註：承判商沒有提供增值服務的價值。
凱聯環保服務有限公司	14,088,000	587,000	13.32%	14.45%	1. 全屋苑滅蟲及滅蚊服務一次(價值\$9,000) 2. 免費提供 24 噸夾車清理雜物及運走一次(價值\$3,800) 3. 大清洗各層垃圾房一次(價值\$15,680) 4. 有蓋行人道陣及柱清理污漬和霉菌一次(價值\$3,500) 5. 各座大堂雲石起漬拋光，深層處理一次(價值\$22,000) 6. 每年贊助\$3,000 業委會舉辦之活動

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

附件一

議程 1 - 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

利是清潔服務有限公司	14,313,360	596,390	15.13%	16.28%	1. 進場後一次免費深層清潔服務(約 20 工) 2. 每年贈送一次綠力水觸媒噴塗於住宅地下大堂及客運升降機 3. 使用高效能消毒劑 4. 合約範圍內所需駐場之機器為全新購置 5. 不定期安排一名品質巡查員到屋苑巡查 備註：承判商沒有提供增值服務的價值。
------------	------------	---------	--------	--------	--

4. 總結

由於總合約費用超過港幣\$200,000.00，參考「建築物管理條例」採購要求，將於 2025 年 8 月 17 日舉行的愉翠苑業主大會上進行表決聘用 2025-2027 年度屋苑清潔服務承判商。

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 2－匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

1. 引言

愉翠苑外牆水管、水泵、閘掣等設施已鋪設並使用逾二十年。過去屋苑一直採取「見爛保爛」的方式更換故障或損壞的零件，以延續設施的運作。然而，長遠而言，此做法將增加故障機會，導致停水事故的頻率及持續時間上升，對居民日常生活造成不便。

鑑於上述情況，愉翠苑業主委員會於 2024 年業主大會上建議屋苑申請水務署「水安全計劃資助計劃」，以資助屋苑聘請合資格人士為屋苑食水供水系統作評估，並採取相應維修措施，以便長遠解決老化水管、閘掣及水泵帶來的問題、減輕屋苑財政壓力、減少對居民日常生活影響及減少保險索償個案發生。

有關申請已於 2024 年業主大會上獲業主支持並議決通過，其後亦獲得水務署批准，全苑共 16 座大廈參與此項計劃。

2. 計劃推行進度

事項	進度
水務署接受申請人可先遞交申請表再後補業主大會會議通知及紀錄。按業委會於 2024 年 1 月 22 日第十屆第 8 次會議商討，業委會委員同意先行遞交申請表予水務署審核本苑各幢樓宇參加資格	2024 年 2 月完成遞交申請表
於業主大會議決通過申請水務署「水安全計劃資助計劃」	2024 年 4 月 6 日完成
補交業主大會會議通知及紀錄予水務署	2024 年 5 月 6 日完成
水務署發出水安全計劃資助原則上批准通知書	2024 年 5 月 10 日接獲通知
因愉翠苑申請參加水安全計劃資助之座數比一般申請多，因此客戶服務處向水務署申請延期，水務署批准延期遞交水安全計劃文件至 2025 年 2 月 10 日	2024 年 7 月 30 日水務署回覆批准延期

議程 2－匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

2. 計劃推行進度(續)

事項	進度
客戶服務處備妥文件，準備招標邀請合資格人士(承辦商)為本苑制定水安全計劃(包括水安全風險評估)，但因臨近聖誕及農曆新年假期，為免長假期影響回標數目及價格競爭力，客戶服務處向水務署申請延期，水務署批准延期遞交水安全計劃文件至 2025 年 5 月 10 日	2025 年 1 月 2 日水務署回覆批准延期
客戶服務處招標邀請合資格人士(承辦商)為本苑制定水安全計劃(包括水安全風險評估)	2025 年 2 月 27 日發出招標邀請 3 月 12 日截標
於愉翠苑第十一屆業主委員會第四次會議中，經與會委員商議後，由於「力霸水泵機械工程有限公司」(力霸)標價最低，為港幣\$99,520.00，富相關工作經驗，過往亦曾於本苑進行維修工作及表現良好，故業委會同意由「力霸」承判為本苑制定水安全計劃(包括水安全風險評估)	2025 年 3 月 24 日完成
承辦商到本苑進行實地考察及制定水安全計劃(包括水安全風險評估)	2025 年 4 月 23 日至 2025 年 5 月 8 日
承辦商向客戶服務處遞交水安全計劃(包括水安全風險評估)。客戶服務處亦於當日審核，並把水安全計劃及水安全風險評估轉交水務署	2025 年 5 月 9 日完成
客戶服務處收到水務署對就遞交的水安全計劃(包括水安全風險評估)之修改建議，並要求承辦商參考水務署之修改建議作出修改。隨後客戶服務處將承辦商修改後的文件交予水務署	2025 年 5 月 27 日完成
水務署派員到本苑進行實地考察	2025 年 6 月 16 日至 2025 年 6 月 26 日
客戶服務處再次收到水務署對就遞交的水安全計劃(包括水安全風險評估)之修改建議，並要求承辦商再次參考水務署之修改建議作出修改。隨後客戶服務處再次將承辦商修改後的文件交予水務署	2025 年 6 月 27 日完成
待水務署發出實地考察報告及建議維修項目報告	進行中

議程 2－匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

3. 資助涵蓋的範圍及資助金額

有關計劃將資助以下項目：

2.1 制定建築物水安全計劃，包括聘請合資格人士為樓宇內部供水系統進行水安全風險評估，資助上限為每幢樓宇 10,000 元；

2.2 在為樓宇實施建築物水安全計劃的首兩輪期間，按照計劃要求的內部供水系統定期保養（包括清理貯水箱），以及聘請合資格人士進行特定檢查，首輪（首兩年）的資助上限為每幢樓宇 32,500 元，而次輪（其後兩年）的資助上限為每幢樓宇 10,000 元；及

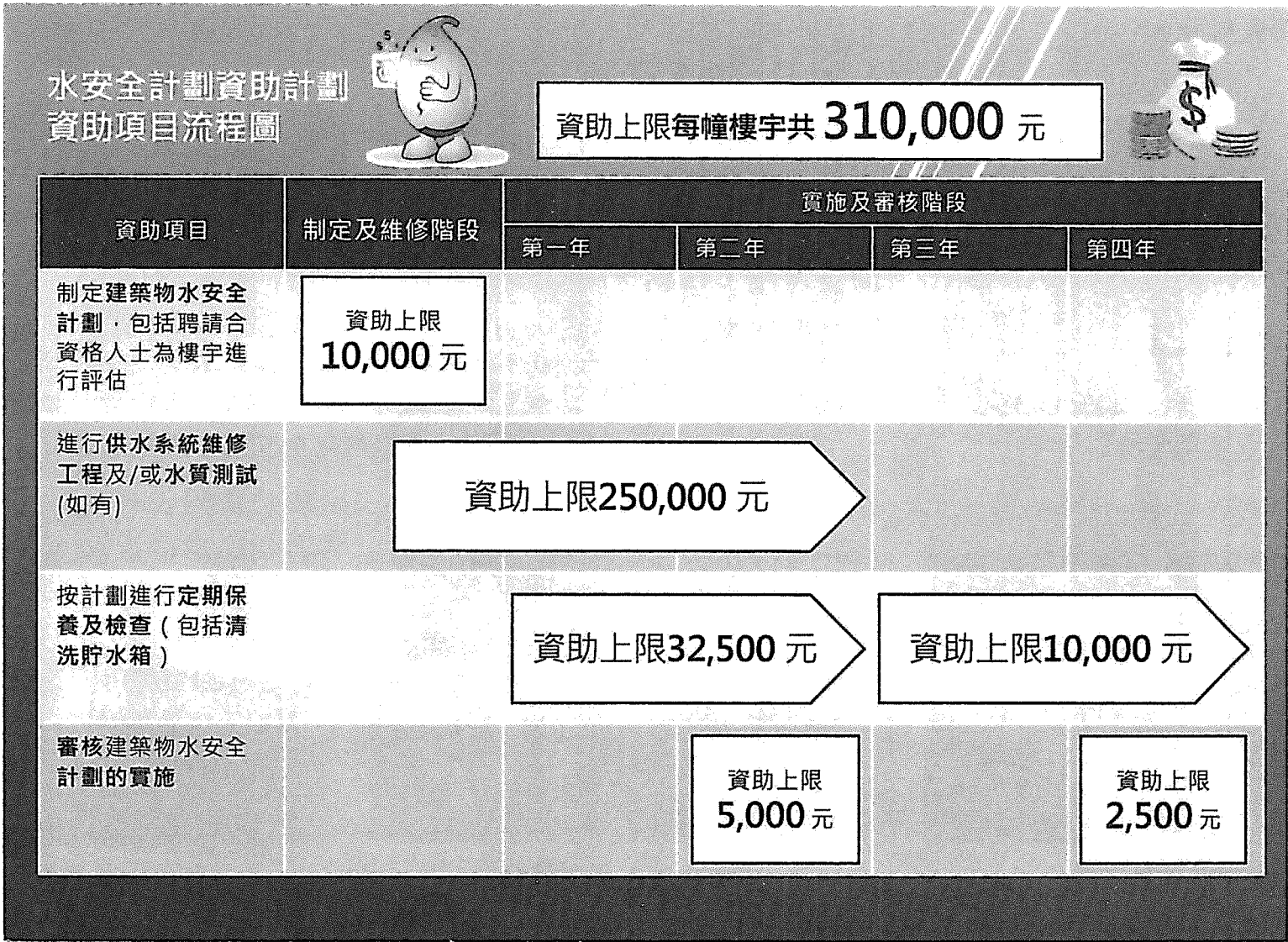
2.3 在為樓宇實施建築物水安全計劃的首兩輪期間，按照計劃的要求聘請獨立人士進行審核計劃的實施，以及檢視計劃，首輪（首兩年）的資助上限為每幢樓宇 5,000 元，而次輪（其後兩年）的資助上限為每幢樓宇 2,500 元。

2.4 若上述第(2.1)段所提及的水安全風險評估建議樓宇進行維修工程及/或水質測試以控制水安全風險，水務署會安排專業顧問審核所建議的維修工程及/或水質測試的範疇，並進行獨立估價，以發放額外的資助進行有關維修工程及/或水質測試，上限為每幢樓宇 250,000 元。

2.5 上述提及建議的維修工程必須符合法例要求，而有關資助亦涵蓋工程的顧問服務費用。另申請人進行有關維修工程時，應避免收取雙重資助。如申請人就同一維修工程項目已收取其他計劃的資助或津貼，例如：「樓宇更新大行動 2.0」、「公用地方維修資助」等，水務署不會在本計劃中再就該項工程發放資助。

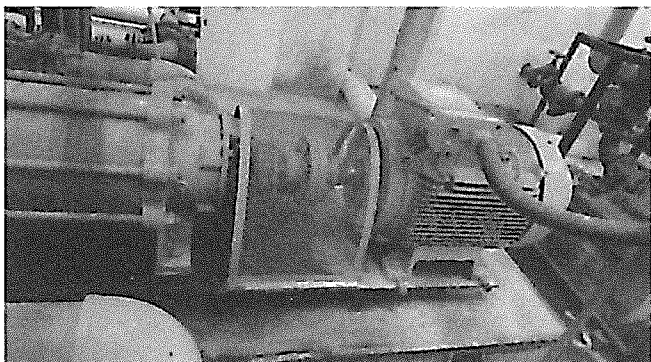
愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 2 – 匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

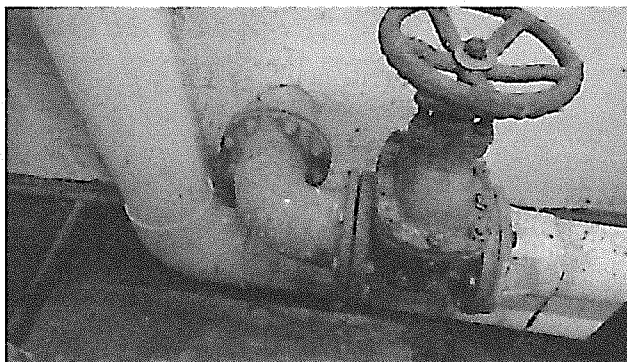


議程 2－匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

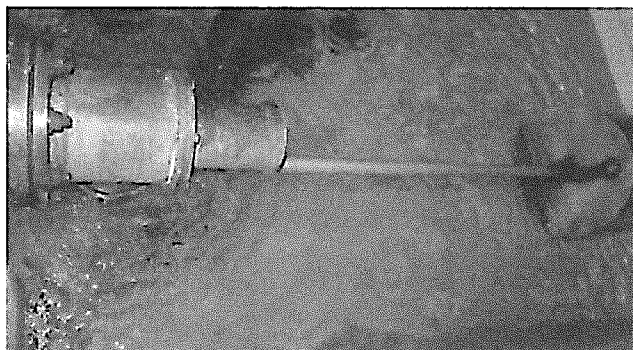
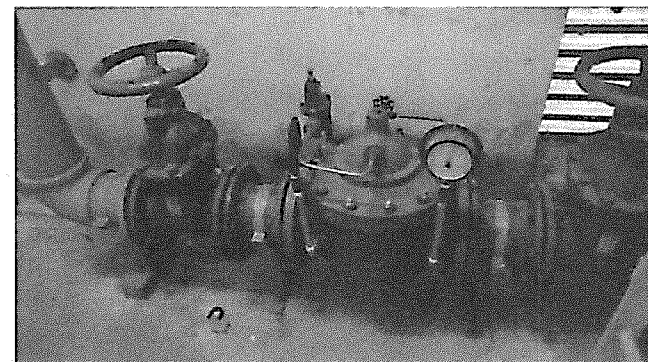
4. 建議進行維修項目例子



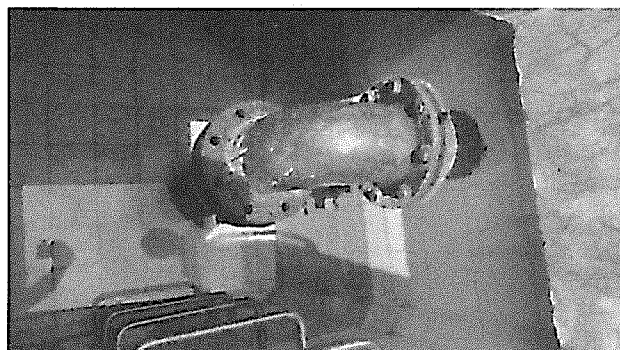
水泵老化及滲水



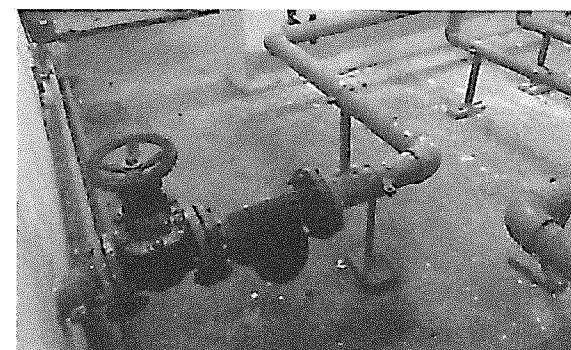
出入水閘掣、減壓閥及配件鏽蝕及漏水



入水缸浮波掣鏽蝕



食水缸內入水喉鏽蝕



泵房內水掣及配件鏽蝕

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 2－匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

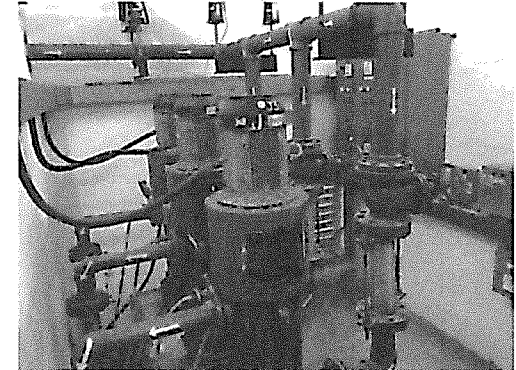
4. 建議進行維修項目例子(續)



加壓氣鼓鼓膽漏氣



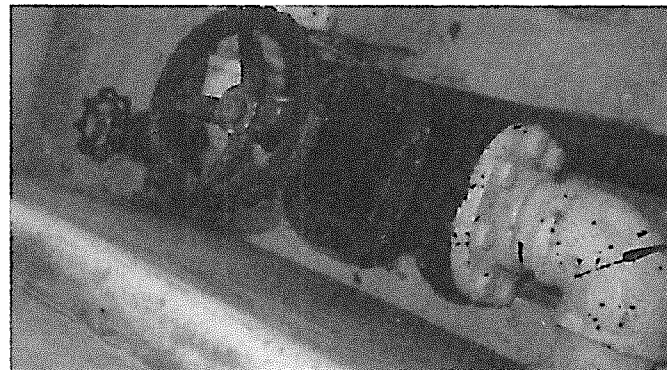
食水缸內固定浮動開關喉管鏽蝕



加壓泵老化及滲水



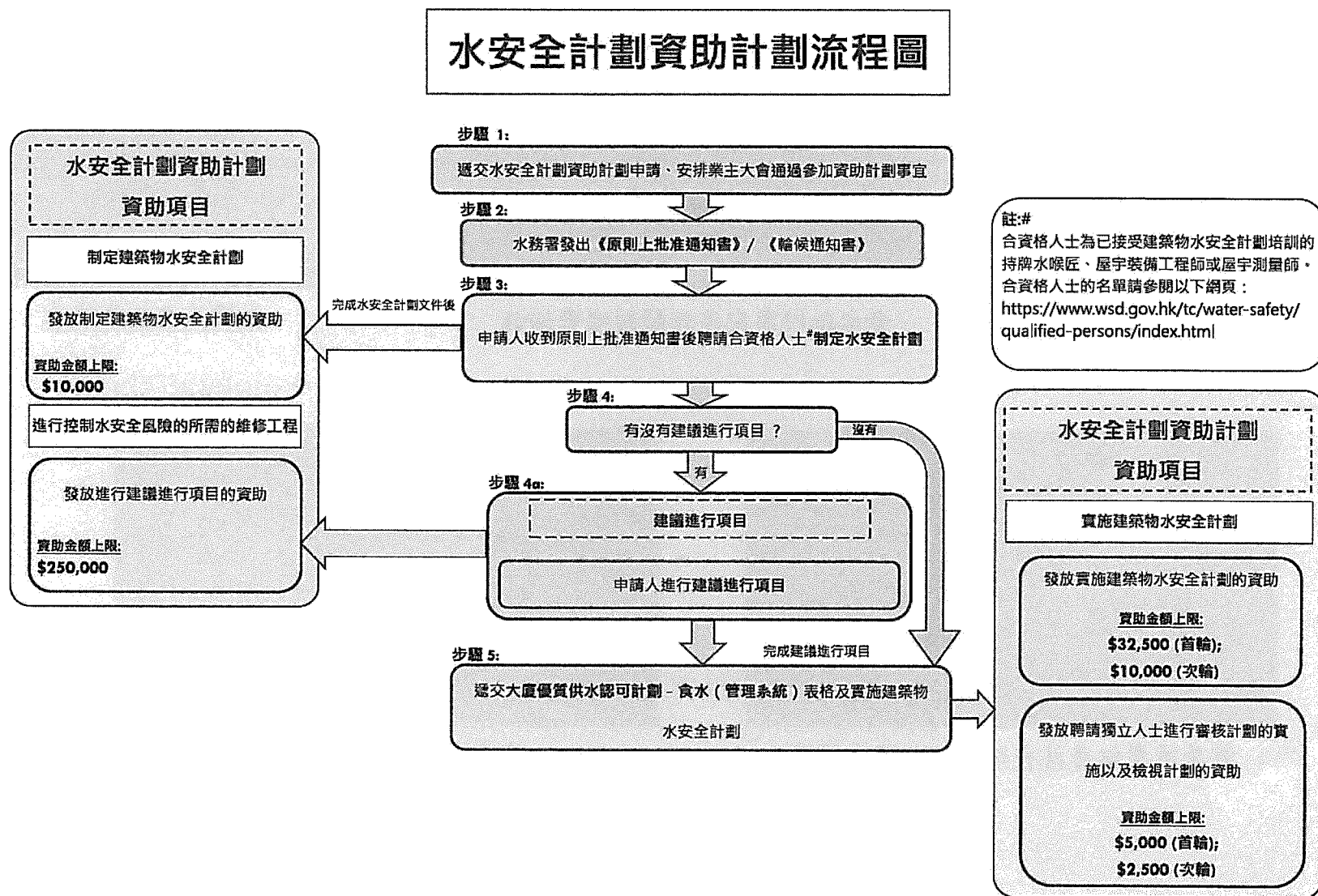
樓層減壓缸房沒有通道進入維修保養



樓層減壓缸房間掣鏽蝕

議程 2 – 匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

5. 水安全計劃資助計劃流程圖

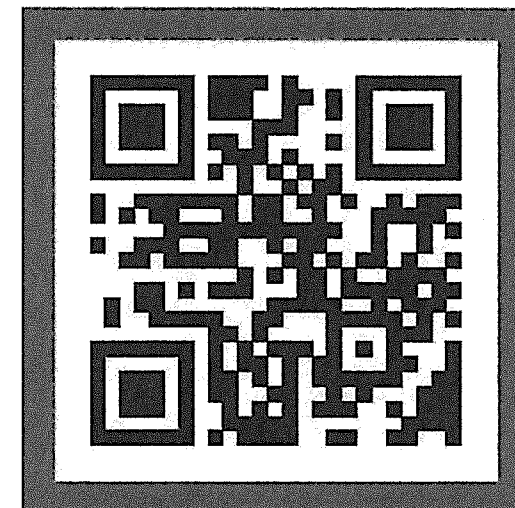


議程 2 – 匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

6. 有用資訊連結

- 水安全計劃資助計劃網頁:

<https://www.wsd.gov.hk/tc/water-safety/wspss/index.html>



議程 4 - 市區重建局進行「預防性維修資助計劃」簡介

1. 引言

愉翠苑自 2001 年入伙以來，屋苑各項設施已使用多年。儘管本苑一直有進行日常維修及保養工作，但隨着時間推移，樓宇設施難免逐漸老化。為避免設施因老化而出現故障，影響居民日常生活，屋苑有必要進行重大維修工程，以確保各項設施持續正常運作。近年來，屋苑進行的主要重大維修工程項目包括水務系統（涵蓋食水及咸水系統）、電力系統、消防設施及遊樂場設施的維修與更換工程。

愉翠苑業主委員會(業委會)一直致力維持屋苑財務穩健，使屋苑管理費一直維持在同區屋苑收費水平之下。歷屆業主委員會均積極開源節流，包括安裝太陽能發電系統及申請政府或其他機構的資助，以減輕進行重大維修的財政壓力，務求盡力減少管理費的調整及管理基金的虧損。然而，近年屋苑面對多項非預期的維修或改善項目，相關支出明顯上升。同時，屋苑亦需有計劃地為未來重要設施的維修及更換作出安排，預計未來數年將進行多項重大維修工程。

有見及此，適逢市建局推行「預防性維修資助計劃」，提供資助以便定立維修工程儲備及作定期供款，第十一屆業主委員會特意邀請市區重建局(市建局)代表出席業主大會，講解有關計劃詳情。

市建局於 2024 年推出一項全新的「預防性維修資助計劃」，推動業主由以往「見爛補爛」的維修模式，逐步邁向「預防性維修」的新概念，為樓宇進行周期性的維修保養的同時，更引入預防性的措施，保持樓宇狀況持續良好，減慢樓宇老化的速度。「預防性維修」可確保樓宇構件得到妥善保養，是延長樓宇壽命及減慢市區老化速度的關鍵。透過為樓宇進行定期檢查，實行「預防性維修」可在樓宇構件初步出現問題時，及早發現並進行補救，減少突發性維修的需要，亦有助控制長遠維修支出。

議程 4 - 市區重建局進行「預防性維修資助計劃」簡介

2. 「預防性維修資助計劃」目的

除了透過維修保養，改善樓宇狀況和安全水平外，有效處理樓宇老化問題的根本之道，為樓宇復修未雨綢繆、達致「防患於未然」的效果。因此，市建局推行「預防性維修資助計劃」（本計劃），提供資助以鼓勵大廈制定 10 年為周期性的維修保養計劃和有關工程的開支預算，以便訂立維修工程儲備及作定期供款，達致「自主維修」及「預防性維修」的目標。

3. 參加資格

樓宇必須符合下列各項準則：

- a. 私人住用(包括以公務員建屋合作社(合作社)方式持有之樓宇)或綜合用途(商住兩用)樓宇(兩者均以樓宇佔用許可證(又稱入伙紙)的資料為準)；
- b. 業主須符合以下其中一項：
 - i. 已為樓宇成立業主立案法團(法團)；或
 - ii. 樓宇是由合作社持有；或
 - iii. 樓宇是由持有物業管理業監管局發出有效牌照的物業管理公司(持牌物管公司)提供物業管理服務；或
 - iv. 樓宇是由指定公契經理人根據大廈公契條文提供物業管理服務。
- c. 樓宇內所有的住用單位的平均每年應課差餉租值(以 2022-23 年度應課差餉租值計算)：市區(包括沙田、葵青、荃灣)單位不超過港幣 \$187,000、新界單位不超過港幣 \$143,000；
- d. 申請人必須在未展開招標聘請「認可人士」前遞交本計劃的申請；
- e. 樓宇未被納入市建局已公布的重建發展項目內；及
- f. 樓宇以前從未接受過本計劃的資助。

愉翠苑業主委員會
2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 4 - 市區重建局進行「預防性維修資助計劃」簡介

4. 資助金額及用途

向獲得市建局批核的申請人提供資助，包括：

- a. 聘任一名「認可人士」遵照本計劃的要求，為樓宇公用地方的結構、裝備及設施等進行檢視及資料搜集，連同所需的附帶工作，並採用市建局提供的範本製作樓宇保養手冊；
及
- b. 為設立特別基金提供額外利息，鼓勵樓宇業主根據建管條例相關條文為所屬樓宇設立特別基金，同時按樓宇保養手冊內的維修保養項目的預計開支向特別基金作定期供款。

製作樓宇保養手冊的資助(「第一階段資助」) — 每個合資格的申請最高可獲批以下資助款項：

樓宇的單位數目	資助金額	上限(港幣)
20 個或以下	聘請認可人士製作樓宇保養手冊費用的五成(50%)	\$15,000
21 至 49 個		\$20,000
50 個或以上		\$30,000

設立特別基金的資助(「第二階段資助」) — 每個合資格的申請最高可獲批以下資助款項：

樓宇的單位數目	資助金額	上限(港幣)
20 個或以下	發出第一次集資通知書日期起計首三年內 應供款總金額的一成 (10%) (特別基金戶口內，已收取供款額最少需達到業主大會通過的三年期間，應供款金額之八成 (80%)，否則申請將不會獲得資助)	每單位\$2,000
21 至 49 個		每單位\$1,500
50 個或以上		每單位\$1,000/或最高\$200,000 (以較低為準)

2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 4 - 市區重建局進行「預防性維修資助計劃」簡介

5. 業主組織類別及申請代表(未成立業主立案法團樓宇申請須知)

如樓宇未有成立法團，本計劃之申請人應為樓宇之全體業主。樓宇業主應依照下表所述之不同情況委任及授權相關人士作為申請人代表，負責處理一切有關申請及資助計劃之事宜。請注意，如樓宇公契沒有明文規定 (1) 業主大會可通過有關樓宇公用部份維修、改善及提升及保養及設施更換的決議及 (2) 該決議對所有業主均有約束力，相關決議則必須得到樓宇全體業主一致同意(而非出席有關大會的過半數業主同意)方為有效。市建局有權審閱樓宇的公契條款，以決定有關申請是否符合相關申請規定。

市建局就是否接納申請有最終決定權：

	是否已按樓宇公契條款成立業主委員會？	是否已按《建築物管理條例》(第 344 章)及樓宇公契條款聘任「經理人」(註 1) 或 已聘任的「持牌物管公司」(註 2) ？	申請人代表
(i)	否	是	經理人或持牌物管公司
(ii)	是	是	業委會最少兩名獲授權委員 及 經理人或持牌物管公司共同作為代表

註 1：經理人指當其時為執行公契而管理樓宇的公司或人士(「經理人」)。

註 2：持有物業管理業監管局發出有效牌照的物業管理公司(「持牌物管公司」)。

申請人代表均須經過業主大會議決通過委任及授權方為有效。

如屬上文(i) 或 (ii) 段的樓宇，申請人須向市建局提交獨立法律意見證明符合上文 (1)及(2)所提及的規定。

2025 年 8 月 17 日業主大會參考資料

議程 4 - 市區重建局進行「預防性維修資助計劃」簡介

6. 有關業主大會決議之內容及要求 (適用於未成立業主立案法團的樓宇)

在申請人為其樓宇遞交本計劃之申請時，必須同時提交業主大會或(如屬合作社樓宇)合作社社員大會(統稱大會)會議通知及會議記錄影印本，證明以下決議於大會中獲有效通過：

- a. 申請「預防性維修資助計劃」；
- b. 申請人代表獲委任及授權／合作社理事會成員獲授權可以代表全體業主／合作社簽署申請表及一切與本計劃有關之文件；
- c. 按本計劃要求為樓宇公用地方製作樓宇保養手冊，並根據建築物管理條例相關條文設立特別基金以備應付樓宇公用地方的維修保養開支及為此開立和維持銀行戶口用作支收樓宇保養手冊規定的維修保養費用；
- d. 樓宇所有業主要按照建築物管理條例相關條文為上述(c) 的特別基金作定期供款；
- e. 使用市建局的「電子招標平台」聘請「認可人士」製作樓宇保養手冊；
- f. 申請人代表／合作社理事會成員獲授權代表有關樓宇／屋苑及所有合資格領取資助的業主／社員收取市建局於有關本計劃下所發放的資助；
- g. 市建局會以代理人的身份代表申請人使用「電子招標平台」安排聘請以下人士或公司提供相關服務：
 - i. 招聘認可人士的招標程序；
 - ii. 由獨立專業人士或專業會計師監察(i) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序。
- h. 有關開立銀行戶口的授權安排：

申請人類別	申請人代表	決議事項
已按樓宇公契條款成立業委會 及 按《建築物管理條例》(第 344 章)及樓宇公契條款聘任經理人或持牌物管公司的樓宇	業委會最少兩名獲授權委員 及 經理人或持牌物管公司共同作為代表	授權經理人或持牌物管公司為本計劃開立銀行專項(須訂明有關樓宇或屋苑名稱)信託戶口及處理一切有關收取及發放津貼事宜

申請人有責任確保上述決議符合樓宇公契條款，且有關決議對所有業主均有約束力。

議程 4 - 市區重建局進行「預防性維修資助計劃」簡介

7. 處理申請安排

市建局專責的「評核小組」將在每季度末，即每年 3 月、6 月、9 月及 12 月，根據以下各因素的評分標準，為合資格的申請進行優先排序以決定該季的申請批核：

- i. 樓宇樓齡；
- ii. 樓宇單位數目；
- iii. 樓宇業主是否已成立法團或已聘請持牌物管公司提供物業管理服務；
- iv. 樓宇公用地方的維修狀況；及
- v. 樓宇業主是否已為樓宇公用地方制訂樓宇保養計劃。

獲批准參加本計劃的申請人會收到市建局發出的《原則上批准通知書》(批准通知書)。至於未獲批核的合資格申請會自動參加下季度的排序評審(最多三次)，而該申請人可隨時向市建局提供最新的補充文件，供評核小組參考。如在提交申請當日所屬月份後 12 個月內仍然未能收到批准通知書，則是次申請會於該 12 個月的期間屆滿時自動失效。申請人必須再次提交申請。

8. 有用資訊連結

- 預防性維修資助計劃 - 資助計劃及支援 - 樓宇復修平台

<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/preventive-maintenance-subsidy-scheme>

