

愉翠苑第十一屆業主委員會 第六次會議記錄（有待通過）

日期：二零二五年十月二十七日（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
	伍德基先生	業主委員會委員
	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
	領展物業有限公司 —	業主委員會委員
	余曉昇先生	
	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
	何家欣小姐	康業服務有限公司高級物業及設施主任
	曾嘉玲小姐	康業服務有限公司高級屋邨主任

缺席致歉：尹廣耀先生 業主委員會秘書

列席：F座李先生
F座王小姐
J座徐先生
P座鄧小姐

會議記錄：曾嘉玲小姐

1. 通過上次會議記錄

1.1 2025年6月9日愉翠苑第十一屆業主委員會第五次會議記錄

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 愉善閣(F座)更換地下大堂對講機事宜

周小姐報告，愉善閣地下大堂新對講機系統已於2025年8月7日啟用，並已發出通告通知該座業戶有關安排。現時該座約有66%業戶已提交聯絡資料予客戶服務處登記使用新系統，當值保安員可透過對講機向相關單位業戶確認訪客及送貨員身份。

2.2 更換遊樂場設施工程事宜

周小姐表示，本苑遊樂場設施更換工程(共5個遊樂場)已於2025年10月初全部完成並開放使用。

2.3 更換遊樂場設施工程集資安排

周小姐表示，「領展」及「房屋署」已就更換遊樂場設施工程繳付全部所需的集資費用，合共港幣\$315,672.00已全數收妥。

2.4 水安全計劃資助計劃跟進事宜

康業

周小姐報告，按今年8月業主大會匯報內容，水務署已發出實地考察報告及建議維修項目報告，現行承辦商「力霸」分析有關建議，進行項目報告，預計今年內會完成。

待有關分析報告完成後，服務處會就有關建議進行項目招標，以預算相關工程所需時間及費用，然後交回水務署文件回條及相關招標文件予水務署，以便水務署安排專業顧問審核，釐定資助金額，相關跟進工作預計2026年年中前完成，以便於2026年業主大會上議決通過揀選承辦商進行相關維修工程。

2.5 消防年檢缺點執修工程進度

康業

葉工程師表示，工程承辦商「新成」已於 2025 年 8 月初開展消防年檢缺點執修工程，現時有關工程大致完成，工程項目包括更換煙霧感應器、消防龍頭氣昇、射咀等配件。愉欣閣(B座)19及 21 樓消防中途水泵控制箱線路於消防年檢時發現故障，但因維修該控制箱線路工序較為複雜，「新成」現正安排跟查及維修。

2.6 屋苑增加轉數快(FPS)電子支付管理費進度

周小姐報告，本苑已於 2025 年 8 月 1 日新增轉數快(FPS)電子支付服務，業戶可以透過使用支援「轉數快」的銀行手機應用程式，掃瞄「賬目結算單」右下角的二維碼，便能即時過賬繳款。初步統計於 2025 年 8 月 1 日至 10 月 21 日合共約有 300 宗業戶使用轉數快繳付管理費。

3. 商討及議決 2025 至 2026 年度屋苑滅蚊機保養服務合約事宜

康業

周小姐報告，本屋苑舊有的 8 部滅蚊機保養合約已於 2025 年 7 月 31 日屆滿，現時以原價每月港幣\$1,100.00 續保至 2025 年 10 月 31 日，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，服務處將安排 13 部滅蚊機一同續約並將保養期統一為由 2025 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日。

就上述事宜，服務處已取得現行承辦商「撲滅牠滅蟲有限公司」滅蚊機保養合約報價，合約總價為港幣\$21,456.00 (即每月費用為港幣\$1,788.00)。經與會委員詳細討論後，由於「撲滅牠滅蟲有限公司」為本苑滅蚊機獨家代理及過往服務表現良好，故通過交由「撲滅牠滅蟲有限公司」承判上述合約，合約為期 1 年。

有委員查詢滅蚊機保養合約的保養安排。周小姐回覆，當服務處發現任何滅蚊機出現故障情況，會致電要求承辦商到場檢查及維修，而有關維修及更換配件費用已包括在合約內，不作另行收費。另亦有委員提出，表示既然保養費是每月繳付，要求安排承辦商每月均到場檢查所有滅蚊機運作，並免費提供滅蚊機所需更換的蚊紙。周小姐回覆，服務處會與承辦商提出每月到場進行例行檢查之要求。

就上述委員意見，服務處會與承辦商跟進有關事宜，並於下次會議向委員匯報跟進結果。

4. 商討及議決 2025 至 2027 年度各座電話線、業委會會議室電話線及傳真線服務合約事宜

康業

周小姐表示，業委會電話線、傳真線及各座電話線合約，已分別於今年 8 月及 9 月到期，新合約將為期 24 個月，即業委會電話線及傳真線新合約期為 2025 年 9 月 26 日至 2027 年 9 月 25 日，另各座電話線新合約期為 2025 年 8 月 26 日至 2027 年 8 月 25 日。

就上述事宜，服務處早已向「和記電訊」索取合約報價，直至近日終於收到「和記電訊」回覆的新合約報價，業委會電話線及傳真線 24 個月合約總價為港幣\$2,832.00，較 2019 至 2025 年的合約費用調升港幣\$288.00 或 11.32%。另外，各座頭電話線新合約 24 個月費用為港幣\$19,824.00，較 2019 至 2025 年的合約費用調升港幣\$2,016.00 或 11.32%。

有委員表示是次電話線及傳真服務合約費用收費調整幅度較高，是否有可能找其他供應商提供較相宜的服務？周小姐表示服務處過去曾經有聯絡過其他承辦商要求提供相關服務報價，但其他承辦商均表示除服務合約收費外，他們需要重新拉電話線到所需位置，故需要為拉線工程收取額外一筆費用。有鑒於此，所以是次合約事宜，服務處未有安排聯絡其他承辦商提供報價，委員們表示明白。另外亦有委員表示就算其他電訊承辦商向和記電訊商借相關線路，估計費用亦不會較和記電訊便宜。此外，周小姐亦補充現時和記電訊提供之服務合約過往 6 年收費一直未有調整，所以今年度服務合約收費調整幅度雖然較高，但調整幅度除以 6 年計算尚算合理加幅。

經與會委員詳細商討後，由於「和記電訊」為現有電話線合約承辦商，過往表現良好，鑒於現時之服務合約於過往 6 年都未有增長，是次增幅亦算合理，因此通過以合共港幣\$22,656.00 將上述合約交予「和記電訊」承辦，合約為期兩年。

5. 商討及議決四期公園修樹服務事宜

康業

周小姐表示，就今年 8 月業主大會上，有業戶提出四期公園樹木長得非常茂盛，建議服務處進行修樹，以減少樹木生長過高及遮擋公園日光。就上述事宜，服務處已向承辦商索取報價跟進修樹工程，但由於是次修樹範圍較大，樹木數量眾多，承辦商提供的報價收費相差十分大，服務處現正整理修樹工作招標文件，以便稍後向承辦商發出招標邀請。

6. 商討及議決愉歡閣 (A座)19及21樓消防中途泵控制板維修工程事宜

康業

葉工程師表示，於2025年5月1日愉歡閣(A座)21樓消防中途泵房避震出現射水情況，及後消防承辦商檢查時發現消防中途泵控制板受漏水浸濕後而引致故障，故需要安排維修工程。服務處已將上述設施受損事件向保險公司提交申報，並將繼續跟進索償進度。

就上述維修事宜，服務處分別向10間工程承辦商發出緊急報價邀請，共收回4份報價，報價由最低港幣\$36,000.00至最高\$101,500.00不等。

經與會委員詳細討論後，由於「力佳工程有限公司」標價最低為港幣\$36,000.00，有豐富相關工作經驗，過往亦曾於本苑進行消防維修工作及表現良好，故業委會通過交由「力佳工程有限公司」承判上述工程。

7. 商討及議決採購全苑沙包事宜

康業

周小姐表示，有鑒於早前愉歡閣(A座)樓層消防設施漏水，引致樓層及單位水浸，雖然服務處已安排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及程度，以保障業戶安全，服務處建議為全苑各座購買沙包，以便擺放於各樓層及設施房位置，可供即時使用。扣除屋苑現有的沙包，服務處需要額外採購約3558個沙包。

就上述事宜，服務處分別向4間承辦商發出報價邀請，共收回三份報價，報價由最低港幣\$81,122.40至最高\$94,998.00不等。當中「創新發展(香港)有限公司」為最低標，每個沙包為港幣\$22.8，總價為港幣\$81,122.40。

經與會委員商討過後，由於「創新發展(香港)有限公司」標價最低，故通過將採購全苑沙包事宜交由「創新發展(香港)有限公司」承判，並要求客戶服務處向「創新發展」先索取一個沙包供服務處人員檢驗，以確保質量合乎要求。

(會後補錄：客戶服務處已收到承辦商提供的沙包樣本，並已檢驗確認沙包質料及質量符合要求。)

周小姐報告，於 2025 年 9 月超強颱風「樺加沙」吹襲本港期間，服務處發現本苑有不同設施受到影響及損壞，詳情如下：

受影響/損壞的設施	跟進
愉勤閣(S座)天台咸水供水喉被撞爆	技工完成維修
愉廉閣(Q座)天台防煙門玻璃及門框爆裂	技工完成維修
愉廉閣(Q座)16樓後樓梯入水，引致16樓升降機大堂水浸	清理後未有影響
愉庭閣(K座)地下外圍假天花滴水	已安排清通雨水渠，其後沒有滴水
愉廉閣(Q座)1號升降機水濕故障	已安排升降機承辦商檢查，並就受損情況報保險跟進
愉頌閣(P座)1號升降機水濕故障	已安排升降機承辦商檢查，並就受損情況報保險跟進

周小姐表示為應對超強颱風「樺加沙」吹襲，服務處已作出超前部署應付緊急情況如下：

1	服務處 3 名文職員工當風更
2	工程部 2 名技工當風更
3	清潔承辦商除合約要求當值時間安排 2 名清潔工當值外，服務處另外要求 8 號至 10 號風球期間其餘時間安排 4 名清潔工當值，以協助處理積水、清理渠口及其他緊急情況
4	已提醒所有前線保安同事留意颱風情況，特別是 9 月 24 日（星期三）早上日夜更交更安排，屆時有可能懸掛 10 號風球，如果同事未能乘搭公眾交通工具上班，可以搭的士上班，但要提交的士收據作證明
5	服務處已於 9 月 23 日早上起安排颱風事前準備工作，地下大堂玻璃門貼膠紙、天台位置安裝擋水板及較易入水的位置擺定沙包以作預防。另外 9 月 24 日早上亦都安排同事於各座樓層大堂關上窗戶
6.	於颱風前安排園藝承辦商，於颱風後迅速到屋苑修剪及處理受損樹木，防止行人受傷

委員們感謝服務處團隊堅守崗位，迅速應變，確保設施安全無損，亦使業戶平安渡過颱風吹襲。謝主席亦表示讚揚愉翠苑管理團隊緊急應變處理颱風，故早前代表業委會發出讚揚信件予康業服務有限公司，感謝愉翠苑管理團隊超前部署準備，應對颱風期間引發的緊急情況及於颱風後迅速處理受損樹木。

周小姐補充，由於十號風球期間，前線保安同事上班遇上困難，幸好獲得愉善閣(F座)業戶高先生協助，駕駛私家車接送同事上班。委員們感謝業戶無私付出，亦要求服務處協助草擬讚揚信件予有關業戶以作表揚。

此外，周小姐表示接獲業戶反映，颱風後 A 停車場出入口燈箱指示牌損壞，仍未拆除受損部份。另外亦有業戶表示颱風後屋苑商場廣告燈箱位有大量位置損壞情況。「領展」代表余先生表示 A 期停車場入口燈箱損壞設施剛已拆除，商場廣告燈箱位會稍後安排維修跟進。

9. 商討屋苑管理服務合約事宜

康業

周小姐表示，本苑現時與「康業服務有限公司」所簽訂的管理服務合約將於 2026 年 6 月 30 日屆滿。早前「康業服務有限公司」根據合約規定致信業委會，表示欲商討續約安排(2026 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日)，「康業服務有限公司」亦已根據合約規定，呈交新一期管理服務合約的收費建議。根據新收費建議，經理人酬金及總部行政開支將會提升及收費如下：

住宅

	現有合約	新合約		
		第 1 年	第 2 年	第 3 年
每戶每月經理人酬金	\$10.07	\$10.42	\$10.84	\$11.33
每戶每月總部行政開支	\$10.07	\$10.42	\$10.84	\$11.33
每戶每月總計	\$20.14	\$20.84	\$21.68	\$22.66
調整		+3.5%	+4%	+4.5%

公共地方

	現有合約	新合約		
		第 1 年	第 2 年	第 3 年
每月經理人酬金	\$836	\$865	\$900	\$941
每月總部 行政開支	\$836	\$865	\$900	\$941
總計	\$1,672	\$1,730	\$1,800	\$1,882
調整		+3.5%	+4%	+4.5%

按照「業委會」過往安排(如 2017 至 2020 年度、2020 至 2023 年度及 2023 至 2026 年度)，業委會就屋苑管理服務合約事宜，會以問卷調查方式詢問全體業戶，於完成問卷調查後公布有關結果，並會根據問卷的大多數業戶的意見作出考慮，及依據《建築物管理條例》跟進續聘「康業服務有限公司」或重新招標管理服務，並於業主大會上表決。

根據《建築物管理(修訂)條例》，愉翠苑管理服務合約金額屬於屋苑第一類大型採購，如業主選擇繼續聘用「康業服務有限公司」，由於「康業」是現任正聘用的承辦商，並提供管理服務予本苑，所以本苑業主可於業主大會上通過決議繼續聘請康業，並獲豁免條例中必須以招標承投方式進行採購的規定。

有委員認為「康業」有關加幅過高，經與會委員詳細討論後，要求服務處相約「康業」總部代表，商討合約收費，並於確定合約收費後向全體業戶發出問卷。有出席業戶表示希望業委會能夠與「康業」商討後，盡快發出問卷，讓屋苑居民知悉有關事宜，可多反映意見，以便業委會安排作出相應跟進。委員們表示理解業戶訴求，會盡快作出跟進。

周小姐補充如委員及業戶就屋苑管理服務合約安排重新招標，需考慮以下因素，首先正在本苑工作的員工可能會擔心管理合約招標影響日後工作機會，因而引致員工士氣受損，要求調離屋苑，以尋求穩定工作機會。此外，若「康業」未能成功續約，現有員工將會以遣散方式處理，屋苑須承擔員工的遣散費，初步估算遣散費金額為港幣約 180 萬元。最後如重新招標屋苑管理合約，委員及業戶需要為招標設立清晰要求，例如訂明承辦商在港註冊年份、經營物業管理的經驗、牌照、管理住宅單位的數量、財務是否健全、是否專業團體執業會員等等。

(會後補錄：委員會已相約「康業」總部代表於 2025 年 11 月 21 日會面)

周小姐表示，因應《建築物管理（修訂）條例》已於 2025 年 7 月 13 日正式實施，預計來年業主大會需要分開兩次舉行，以便符合相關條例採購要求。

根據《建築物管理（修訂）條例》有關採購申報規定，於採購（《修訂條例》訂明三類採購類別）定立合約前，如客戶服務處與業主委員會委員有任何往來、其他個人往來或關連，須以指名格式向業主委員會主席及委員申報該等往來或關連。於就採購合約定立前，服務處如就該項採購提交的投標書有任何金錢利害關係或其他個人利害關係，或與提交投標書的人有任何關連，須以指明格式向業主委員會主席及委員申報該利害關係或關連。客戶服務處在申報作出當日之後 7 日內，張貼申報通知在各座地下大堂。根據上述條例，服務處就採購作出申報，則不得參與就該項採購提交的投標書的任何評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動，除非獲得業主豁免的決議。

服務處（「康業」）作為物業代理人，公司需要履行為業主組織進行採購之責任，包括對投標書評核或任何關於該採購的商議或其他活動。因此，為保障屋苑業主利益，服務處會向業委會及業主於 2026 年業主大會上提出豁免決議，以符合法例要求。

周小姐補充，「康業服務有限公司」的同系/同集團聯號公司，包括但不限於「力佳工程有限公司」、「卓譽建築工程有限公司」、「創翹科技顧問工程師有限公司」、「力霸水泵機械工程有限公司」、「泉匯水務設備有限公司」、「力安護衛有限公司」、「力高環保服務有限公司」、「力新清潔有限公司」、「康翠園藝工程有限公司」、「適生活有限公司」、「新鴻基地產保險有限公司」等。

第一次業主大會預計於 2026 年 5 月舉行，大會議程初步草擬如下(待定)：

- (1) 議決及通過於 2026 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日續聘「康業服務有限公司」為愉翠苑之管理服務公司，並授權愉翠苑業主委員會/業主立案法團(如已成立)之代表簽署管理合約
- (2) 議決及通過於 2026 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日續聘「奧的斯電梯(香港)有限公司」為愉翠苑 M 至 S 座電梯保養服務承辦商
- (3) 議決及通過於 2026 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日續聘「日立電梯工程(香港)有限公司」為愉翠苑 A 至 C 座電梯保養服務承辦商
- (4) 議決及通過於 2026 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日續聘「通力電梯(香港)有限公司」為愉翠苑 J 至 L 座電梯保養服務承辦商
- (5) 議決及通過豁免物業代理人參與同系/同集團聯號公司有機會參與投標三類大額採購的採購活動的限制

2026 年第二次業主大會預計於 2026 年 10 月舉行，大會議程初步草擬如下(待定)：

- (1) 議決是否同意於愉翠苑各座地下大堂安裝智能門禁系統(若經投票後議程 1 遭否決，便不需進入議程 2)
- (2) 議決及通過愉翠苑使用智能門禁系統的模式
- (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辦商
- (4) 愉翠苑第十一屆業主委員會工作報告
- (5) 愉翠苑第十二屆業主委員會候選人自我介紹
- (6) 選舉愉翠苑第十二屆業主委員會委員
- (7) 選舉愉翠苑第十二屆業主委員會主席
- (8) 選舉愉翠苑第十二屆業主委員會秘書
- (9) 候任主席致辭

有委員查詢可否同一日進行所有議程，周小姐回覆由於會議議程一共有 14 個，基本預算耗時接近 7 小時，時間較長，亦有委員提出如耗時太長，有機會出現流會，故委員們亦贊成將 2026 年業主大會分兩次舉行。

周經理表示，服務處會稍後向「沙田民政事務處」申請借用圓洲角社區會堂的多用途禮堂作為業主大會場地。

11. 確認愉庭閣(K座)緊急更換3至4樓食水上水喉及配件工程

葉工程師表示，於2025年7月12日，服務處接獲愉庭閣(K座)業戶反映，指上層單位浴室喉管滴水。經視察後，發現位於該座3至4樓之間食水上水喉佛冷接駁位出現輕微射水情況。

服務處已於同日聯絡附近樓層單位業戶，惟業戶們均不能借出單位進行搭棚及維修工程，因此，服務處已緊急聯絡承辦商報價，由1樓平台搭棚至5樓進行維修。此外，服務處亦已提前設置水車於地下大堂外，並於安排員工定時監察漏水情況。

於2025年7月13日下午，該食水上水喉佛冷接駁位射水情況惡化，食水直接射向低層單位主浴室，因此服務處即時暫停5至40樓食水供應。

為免情況惡化及影響大廈供水，客戶服務處分別向3間工程承判商發出緊急報價邀請，共收回3份報價，報價由最低港幣\$56,000.00至最高港幣\$65,000.00不等。由於「卓譽建築工程有限公司」報價最低、過往工作表現良好，能夠迅速安排維修，故徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由報價最低的「卓譽建築工程有限公司」承判，工程金額為港幣\$56,000。而「卓譽」已於2025年7月15日完成工程，並恢復大廈食水供應。

12. 確認愉欣閣(B座)緊急更換39至40樓食水上水喉及配件工程

葉工程師表示，於2025年9月10日，客戶服務處接獲愉欣閣(B座)業戶反映外牆喉管滴水。經視察後，發現39至40樓之間食水上水喉佛冷接駁位出現輕微射水情況。

客戶服務處已於同日聯絡高層單位業戶，惟業戶不能借出單位進行搭棚及維修工程，因此，服務處已緊急聯絡承辦商報價，由天台搭棚至39樓進行維修。此外，服務處亦已提前設置水車於地下大堂外，並於安排員工定時監察漏水情況。

為免情況惡化及影響大廈供水，客戶服務處分別向3間工程承判商發出緊急報價邀請，共收回3份報價，報價由最低港幣\$25,300.00至最高港幣\$44,800.00不等。

由於「卓譽建築工程有限公司」報價最低、過往工作表現良好，能夠迅速安排維修，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由經報價最低的「卓譽建築工程有限公司」承判，工程金額為港幣\$25,300.00。而「卓譽」已於2025年10月15日完成工程，並恢復大廈食水供應。

13. 確認愉欣閣(B座)緊急更換4樓消防上水喉工程

葉工程師表示，於2025年8月18日，客戶服務處發現位於愉欣閣4至5樓07室位於外牆80mm消防上水喉出現嚴重射水，因此服務處即時關上該喉管閘掣以免情況惡化。

為免影響消防系統供水，服務處分別聯絡10間承辦商要求提供2個方案緊急報價：

(方案一) 使用臨時吊船維修4樓位置段之消防上水喉破損位置，另外利用吊船目視檢查其他位置喉管情況：

只有「力佳工程有限公司」提供報價，工程金額為港幣\$67,000.00。

(方案二) 於1樓平台搭建棚架至所需維修位置，並使用竹棚維修4樓位置段之消防上水喉破損位置：

共收回4份報價，報價由最低港幣\$49,000.00至最高港幣\$97,000.00不等。

由於需要更換的喉管較長，使用吊船於施工上會較為安全及增加靈活性，另外使用吊船可同時檢查喉管其他位置以便安排維修，故徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由「力佳工程有限公司」進行緊急維修，費用為港幣\$67,000.00。「力佳」已於2025年8月27日完成工程。

14. 確認愉欣閣(B座)緊急更換全條消防上水喉工程

康業

葉工程師表示，承辦商「力佳工程有限公司」於2025年8月27日完成愉欣閣B座07室位於4樓位置段之80mm消防上水喉更換工程後，承辦商及後使用吊船檢查發現全條80mm消防上水喉多處出現老化及滲漏情況。

為免情況惡化及影響消防系統供水，服務處分別向 5 間承辦商發出緊急報價邀請，只收到早前使用吊船維修 4 至 5 樓外牆消防上水喉管的承辦商「力佳工程有限公司」即時回覆，工程金額為港幣\$258,000.00。「力佳工程有限公司」過往工作表現良好，此外，使用原有臨時吊船維修可以增加維修靈活性及節省搭建維修工作平台費用，以迅速安排維修。

由於愉欣閣(B座)消防喉轆及龍頭系統現已失效，本苑消防保養商「湯臣工程有限公司」已掛消防大牌。消防處有機會因以上系統失效而影響居民生命及財產為由，要求該座各層加購及擺放臨時滅火筒。故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由「力佳工程有限公司」承判，工程金額為港幣\$258,000.00。而「力佳工程有限公司」已於 2025 年 9 月 15 日完成工程。

周小姐表示，上述工程採購價值超過港幣\$200,000 及涉及同系聯號公司「力佳工程有限公司」回覆報價，故服務處已作出申報，張貼申報通知在各座地下大堂，並在申報作出後首次關乎有關採購的業委會會議上，把申報的文件提交予業主委員會，並將會把有關申報通知副本夾附於是次會議紀錄。

15. 確認愉禮閣(O座)緊急更換1樓食水上水喉及配件工程

康業

葉工程師表示，於 2025 年 10 月 6 日(中秋節)，服務處發現愉禮閣(O座)位於 1 樓近 01 至 02 室平台一段之 150mm 食水上水喉出現老化射水。服務處隨即緊急聯絡承辦商進行報價維修。

服務處已即時將喉管接駁至水車，放置於愉禮閣地下正面對出位置作業戶臨時取水之用，並隨即安排「益記裝修工程有限公司」進行更換止回閥工程，費用為港幣\$14,900.00。惟於當晚進行完工試水測試期間，發現有另一段喉管破損射水，故該座未能於中秋節當晚恢復食水供應。

葉工程師已即時聯絡承辦商進行緊急報價維修，但由於 2025 年 10 月 7 日為公眾假期，大部分承辦商均表示未能於公眾假期提供人員及配件協助進行維修，只有「卓譽建築工程有限公司」表示可於當日到場為所需維修的喉管及配件量度尺寸，以便於翌日進行工程，工程報價金額為港幣\$63,000.00。「卓譽建築工程有限公司」熟悉屋苑環境，多次緊急維修工作表現滿意，為盡快提供食水予愉禮閣(O座)業戶。經徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由唯一報價承辦商「卓譽建築工程有限公司」，費用為港幣\$63,000.00。

由於長達三天未能恢復食水供應，服務處於 2025 年 10 月 7 日特意安排採購樽裝蒸餾水供愉禮閣業戶使用。期間，服務處職員連同保安組長、工程人員親自拜訪受影響單位，並交代事件跟進情況。「卓譽」於 2025 年 10 月 8 日完成工程，並於同日晚上恢復該座食水供應。

16. 確認 2025 至 2026 年度屋苑法律顧問服務合約事宜

康業

周小姐表示服務本苑多年的屋苑法律顧問「鄭瑞泰律師事務所」於早前提交續約報價，惟有關報價收費與過往有所不同。

「鄭瑞泰律師事務所」提供兩個收費模式供業委會考慮。第一個是購買服務時數，以港幣\$36,000.00 購買該律師事務所 20 小時服務時數，可使用於一般法律諮詢服務、發出催收信及違反公契信件。例如法律諮詢服務（包括電話、面談、電郵及書信查詢）以 5 分鐘為一個單位，另外發出追收信件或其他類似簡單法律文件，每封以 10 分鐘計算，發出違反公契條款信件，每封以 20 分鐘計算。如年度完結後仍有時數未使用，於雙方同意下則可以延期至下一年度使用。如所有時數於年度內用盡，本苑可以以每小時港幣\$1,800.00 續購服務時間，以 10 小時為一個單位。

「鄭瑞泰律師事務所」提供的另一個收費模式是定額收費，費用為港幣\$75,000.00，已包括所有一般法律諮詢及 30 封追收欠費信件，其後每封追收信件收費為港幣\$300，每封違反公契條款信件為港幣\$600。

由於鄭瑞泰律師事務所提供的報價收費較以往調整幅度較大，故徵詢業委會委員意見後，安排向其他律師事務所索取報價。服務處其後聯絡 3 間律師事務所索取報價，包括鍾沛林律師行、李郭羅律師行及陳俊華律師行。3 間律師事務所提供的報價，由最低報價港幣\$9,500.00 至最高港幣\$40,450.00，主要分別在於發出追收信件及違反公契條款信件發出數量。

周小姐於 2025 年 9 月 15 日業委會開放日與業委會委員匯報與討論有關報價事宜，按當日委員討論，委員要求服務處與鍾沛林律師行及陳俊華律師事務所聯絡，按本苑要求（修改發出追收信及違反公契條款信件數量）修改報價。有關報價如下：

鍾沛林律師行：服務包括法律諮詢服務、發出追收信 30 封及違反公契信 5 封、出席一次業主會議或業主管理委員會會議（不超過 4 小時），屋苑法律顧問服務收費為港幣\$31,900.00。鍾沛林律師行報價注明，由於「康業服務有限公司」亦是該律師行客戶，如有任何利益衝突（例如「康業」與「愉翠苑業委會」有任何糾紛），鍾沛林律師行不會代表任何一方，除非該律師行獲得雙方同意提供法律服務

陳俊華律師事務所：服務包括法律諮詢、發出追收信及違反公契信件合共 30 封，出席業主會議須另行收費，費用為每小時港幣\$2,700.00 至\$5,000.00 計算（另外收取雜費及 1 小時交通時間費用），屋苑法律顧問服務收費為港幣\$19,000.00。

由於屋苑自 2025 年 8 月中後沒有法律顧問可協助發出追收信件，並已有單位拖欠數個月管理費，為盡快啟動追收管理費工作，故徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，通過聘用「鍾沛林律師行」為 2025 至 2026 年度屋苑法律顧問，合約金額為港幣\$31,900.00。

17. 確認 2025 年 6 月至 9 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 6 月至 9 月期間，日班有 1 名全職客戶服務員離職；夜班有一名兼職文員及一名客戶服務長離職。2025 年 11 月日班將有一名全職及一名兼職客戶服務員上班；夜班將有一名全職客戶服務員上班。

按現時人手編制，日班已聘請足夠客戶服務員，但當中有 6 名兼職員工，部份兼職員工已年滿/超過 70 歲，服務處會繼續聘請員工以跟進因 70 歲以上客戶服務員退休/離職而出現的空缺。而夜班尚欠 5 名客戶服務員及 1 名兼職文員，服務處會繼續刊登報章及透過勞工署繼續招聘員工。

2025 年 6 月至 9 月外判保安實際費用分別為：

2025 年 6 月費用為港幣\$153,120.00、2025 年 7 月費用為港幣\$187,920.00、2025 年 8 月費用為港幣\$180,090.00 及 2025 年 9 月費用為港幣\$200,220.00。各委員確認 2025 年 6 月至 9 月聘用外判保安員費用。

周小姐補充，2025 年 7 月至 9 月的季度獎金已於 2025 年 10 月派發，共有 46 位員工獲取獎金。

周小姐表示，早前已於 2025 年 9 月 15 日業委會開放日期間與業委會委員匯報有關採用補充勞工優化計劃跟進進度。

日班保安（連同已退休同事轉任兼職）人數已足夠日常運作，除個別同事需要放年假或「過冷河」，而需要聘用外判工外，基本上人手已經足夠日常運作，長遠會繼續聘用長工，兼職人員會逐步減少。雖然經濟及市道疲弱，2025 年夜班已聘用 4 名客戶服務員，但夜班整體尚欠 5 名保安（長工），故仍然需要聘用外判工暫時協助日常運作。

服務處一直有招募聘請日夜班客戶服務員，但應徵夜班的人員相對十分少，而且聘用後有部份人士不適應，而需要調至日更或離職。有見及此，早前於業委會會議上向委員匯報「康業」正研究聘用外地勞工，並獲委員同意向政府申請「補充勞工優化計劃」，透過輸入外勞填補保安員崗位空缺，政府已批核有關申請，周小姐亦於今年 9 月初到深圳會見應徵人士，所有應徵人士全部都能操流利粵語，並有保安工作經驗，故建議業委會考慮聘請 5 人出任本苑夜班客戶服務員。

於計算聘用外地勞工出任保安員工資及所需費用後，每名外地勞工預計費用為每月港幣\$23,800.00，當中已包括保安員底薪、有薪年假 7 天、居所租金、旅費、簽證/進入許可費、免費醫療及疾病津貼、入職前體檢費及徵款（培訓費）等。外地勞工底薪為港幣\$17,967.00，當中有 10%(港幣\$1,796.70)僱主可以從勞工工資扣除用作住宿費，所以外地勞工底薪實際為港幣\$16,170.30，基本上較本苑現時夜班客戶服務員的收入為少。此外，現時本苑聘請的外判工，每名外判工每班費用為港幣\$870.00，每名外判工一個月的費用為港幣\$26,970.00。如聘請外勞的話每名員工可協助節省每月港幣\$3,170.00 費用，以夜班聘用 5 名外判工計算，如轉用外地勞工的話可每月節省港幣\$15,850.00。

如考慮調整客戶服務員薪金，是可以增加市場吸引力聘用本地人手，例如港幣\$20,000.00 月薪聘用夜班客戶服務員，但有關安排會有連鎖反應，所有現職客戶服務員均會要求增加工資至同一水平，若屆時未能聘請新員工，而每位員工薪金每月增加港幣\$2,000.00，如果只計算現有夜班員工，每月薪金支出已增加大約港幣\$50,000.00。

周小姐補充，聘用內地勞工並非是代替現有員工職位，而是希望能夠為屋苑加添人手應付日常工作，保障業戶安居樂業，減輕前線員工工作壓力，避免前線員工因人手短缺而需要犧牲休息時間及假期，在屋苑額外加班的情況。

按業委會開放日會面所討論，委員希望了解「康業」第一個使用外地勞工的屋苑情況，故已安排「東環」經理與謝主席電話對話了解情況。「東環」經理表示現時聘用的內地勞工由 2025 年 1 月起於「東環」工作，工作表現優異，對屋苑十分忠心，工作表現獲業戶認同。為使新入職內地勞工適應香港工作文化及讓業戶及同事適應他們的存在，全部內地勞工獲安排先做保安支援工作，例如巡邏，以減少與業戶接觸。此外，「東環」亦安排同事以師傅帶徒弟的形式一對一於座頭帶領內地勞工學習客戶服務工作，並每日由客戶服務長訓示提醒他們需要注意的事項。透過多訓練、多溝通，使內地勞工適應本地工作。另外「東環」亦都讓現職前線員工同事安心，新加入的外勞並非要搶工作，而是填補空缺，協助減輕同事們工作壓力。最後所有內地勞工於該屋苑的表現獲得業戶及同事認同，相關內地勞工簽約兩年，薪金不變，但由於工作表現突出，工作未定一年，該屋苑決定增加港幣\$1,000.00 津貼予所有外地勞工。

於業委會開放日與各位委員會面後，周小姐與夜班保安主管宗先生商討，雖然夜班客戶服務員尚欠 5 名長工，如聘用 5 名外地勞工可以即時填補空缺，但由於外地勞工未曾在香港工作，缺乏在港經驗，需要組長多加培訓及輔導，所以如果同時有 5 名外勞到屋苑工作，組長可能會分身不暇，照顧不及所有外勞。有見及此，故周小姐及向業委會建議先聘用 2 名外勞到屋苑工作，讓本苑員工及業戶適應有關安排，然後再視乎外地勞工工作表現，另行決定是否增加聘用外地勞工。

經徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，委員通過採用補充勞工優化計劃，先聘用 2 名外勞到屋苑出任夜班客戶服務員工作。

19. 商討業戶意見反映事宜

19.1 有關樓層雜物處理事宜

康業

周小姐表示，近月多位不同座別業戶向客戶服務處投訴，指鄰居在樓層大堂走廊擺放私人物品，阻塞走火通道，要求客戶服務處跟進。

服務處已就個案多次張貼通告要求業戶盡快將私人物品搬回屋內，但有部分業戶無視勸喻，繼續擺放物品在走廊。

消防處近期亦接獲業戶投訴，要求作出跟進，但有部分業戶將物品搬回屋內後，相隔一段又再將物品搬至門外。消防處要求服務處妥善跟進，否則考慮發出「消除火警危險通知書」予違規業戶及服務處。

業委會及服務處已於第九屆第八次業委會會議及第十屆第二次業委會會議商討有關樓層雜物處理措施。基於屋苑人手及置物位置有限，服務處未能將所有違例個案一併跟進。為此，服務處搜集其他屋苑管理處做法，有屋苑管理處按大廈公契清理違例擺放的私人物品，租用迷你倉存放，並根據公契收取存倉費及行政費用。

服務處早前諮詢顧問律師意見，顧問律師認為雖然服務處可以根據本苑大廈公契向業戶收取清理樓層雜物所招致之費用，但釐定合理收費水平相當困難，若日後招致法律訴訟，有機會法庭不接納有關收費，招致其他業戶申索損失。故此，顧問律師建議可採取法律行動處理樓層雜物問題。若多次勸喻違規業戶無效，由顧問律師發出律師信作出警告。若住戶未有在限期內移除物品，向法院申請禁止性或強制性禁制令，禁止性禁制令為禁止住戶再於公用地方擺放物品，而強制性禁制令則要求住戶移除已擺放的物品，另可作金錢索償。

經商討後，與會委員同意對屢勸無效並且較嚴重阻塞通道個案採取法律行動。

19.2 愉民閣(L座)低層 02 室客廁外牆維修事宜

康業

周小姐表示，於 2024 年 7 月上旬，L 座低層 02 室業戶反映，指客廁外牆有石矢剝落情況。經服務處派員視察後，確認有關情況，並安排報價維修。有關工程原定於 2024 年雨季後進行，但因業戶一直未能安排時間進行維修而需押後。

服務處於 2025 年年初再次相約該業戶安排維修，惟業戶再次表示未能安排時間而再押後。於 2025 年 8 月上旬，該業戶表示因颱風導致客廁牆身滲水，並要求服務處盡快安排維修，惟其表示因星期一至日都需要上班，未能借出單位搭棚維修。服務處已詢問 L 座 3 個相鄰單位業戶，惟拒絕借出單位搭棚維修。

周小姐補充，由於全體業主有責任保養及維修外牆，若有關外牆石矢剝落導致人命傷亡或財物損失，有可能因屋苑未有履行維修責任，而導致全體業主共同承擔賠償。雖然維修費用高昂，但基於上述理由，服務處會研究以吊船維修外牆，並同步使用吊船檢查全座 02 室浴室外牆，再按需要安排外牆維修。若該位置不合適安裝吊船，只可繼續游說單位業戶借出單位搭棚。

經詳細討論後，與會委員對上述安排沒有異議。

19.3 清洗各座一樓天井及平台安排

周小姐表示，近期有業戶要求服務處提供清潔工到各座一樓天井及平台之安排，服務處於 2025 年 9 月下旬已發出通告通知業戶，清潔工於星期一至五（公眾假期除外）上午 9 時至下午 5 時期間清掃各座天井及平台，如於非指定時間進行清掃工作，會預前通知業戶。

經商討後，與會委員對上述安排沒有異議。

20. 各工作小組匯報

20.1 環境及清潔小組匯報

20.1.1 園藝人手安排及工作事宜

周小姐報告，由於花姐蓮姐已於 2025 年 8 月底離職，服務處隨後安排招聘，新花王平哥亦已於 2025 年 10 月初入職。

此外，二期公園近愉歡閣(A 座)側小斜坡增加愉翠苑標誌已於 2025 年 8 月份完成。為應對超強颱風「樺加沙」吹襲本港，服務處已提前預約承辦商，並於颱風後數日內將塌樹及斷枝清除，以確保屋苑環境安全及整潔。

20.1.2 清潔人手及工作事宜

周小姐報告，清潔承辦商「力新清潔有限公司」於 2025 年 5 月至 9 月期間沒有人手不足情況，另外，「力新」於 2025 年 10 月份進行的清潔工作，包括清洗各座大堂地氈、清洗升降機井底積水及垃圾、清理外圍渠道及噴灑蚊油、殺蟲劑。

20.2 康樂小組匯報

20.2.1 「愉翠中秋賞月慶團圓」活動

周小姐報告，2025 年中秋嘉年華「愉翠中秋賞月慶團圓」於 2025 年 10 月 3 日(星期五)晚上 7 時至 10 時於愉翠苑廣場順利舉行，活動內容包括有中秋填色及繪畫比賽、競飲比賽、台上表演及攤位遊戲。而活動預期收入及總支出分別為港幣 \$11,250.00 及港幣 \$28,844.60，預期淨支出為港幣 \$17,594.60。

20.2.2 「歡樂滿東華」籌款活動

康業

周小姐報告，「歡樂滿東華」籌款活動將於 2025 年 11 月 3 日(星期一)開展，屆時將於各座地下大堂擺放籌款箱，而謝主席及一眾委員將於 2025 年 11 月 9 日(星期日)於愉翠商場 7、8 號扶手電梯對出行人路進行慈善募捐活動。

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

周小姐報告，早前向沙田民政處申請購置籃球板 1 件及籃球圈 2 個，費用為港幣 \$4,900.00，沙田民政處已批出港幣 \$1,720.00 撥款，用作資助購置籃球板。服務處已購置籃球板作備用。

20.2.4 聖誕嘉年華

康業

周小姐報告，2025 年聖誕嘉年華將於 2025 年 12 月 19 日(星期五)晚上 7 時至 10 時於愉翠苑廣場舉行，活動內容包括有聖誕填色及繪畫比賽、啤酒及汽水競飲比賽、表演及攤位遊戲。

為了增加節日氣氛，本苑一如既往邀請本苑長者中心、青少年中心及幼稚園協助一同籌辦聖誕嘉年華，亦會「可口可樂」及「生力啤酒廠」亦會免費提供飲品供競飲比賽使用及其他禮物供抽獎使用。

近日，服務處收到業戶反映，指最近幾次嘉年華的表演比較沉悶，而攤位遊戲排隊等候時間需要超過 1 小時，業戶建議增加「以物易物」攤位，「以物易物」不但環保、有趣，還能促進鄰里交流。服務處認同可以舉辦「以物易物」攤位增加活動趣味性，籌備攤位的初步建議如下：

主題	環保生活、童玩交換、節日小禮物等
規則	每人最多攜帶3件物品參與交換； 物品必須保持乾淨、完整且可安全使用； 不接受食物、易腐物品及危險品； 未交換成功的物品將捐贈慈善/環保機構
分類	「兒童玩具」、「書籍」、「家居用品」
登記	記錄參與者姓名/單位與物品，方便管理

服務處將會安排招募 15 位業戶出任義工，如能成功招募足夠義工，將會於聖誕嘉年華安排增加「以物易物」攤位。

此外，服務處建議更改或增加表演項目及攤位遊戲數量，並於早前向承辦商「翡翠舞台」索取不同表演節目及攤位遊戲報價。除過往提供的小丑雜耍及魔術表演外，「翡翠舞台」亦就其他表演節目包括流行曲歌唱表演、流行歌劇、國粹變臉、中國功夫，以及小食攤位提供報價。另外服務處亦計劃向不同公營機構或政府部門申請借用攤位遊戲。

經詳細討論後，與會委員認為「翡翠舞台」其他表演節目的費用較為高昂，故不考慮增加表演節目。但委員認為服務處應增加攤位遊戲數量以提升活動趣味性，除了增加 1 個付費的攤位遊戲外，委員亦同意舉辦「以物易物」攤位，並向不同公營機構或政府部門借用攤位遊戲。此外，基於「翡翠舞台」多年承辦屋苑中秋及聖誕嘉年華，過往服務表現良好，委員們通過以港幣\$18,100.00 交予「翡翠舞台」承辦聖誕嘉年華遊戲攤位、表演，以及背幕、橫額及遊戲券等製作。

按承辦商「翡翠舞台」要求，有關服務費用需於活動當日以貨到付款方式以現金或支票支付，故服務處會先行申請款項。

聖誕節嘉年華尚有其他支出，包括司儀費用、短期公開音樂播放版權費用、購買攤位遊戲獎品、聖誕咭設計比賽及場地佈置物資等，部分採購需要用零用現金採購，預算合共港幣\$18,500.00。為了方便服務處同事協助採購，相關支出費用會安排事先申請款項。

經商討後，與會委員對上述支出項目及款項申請沒有異議。

20.2.5 「金風送爽逍遙遊」活動

周小姐報告，今年「金風送爽逍遙遊」活動不獲沙田民政處批出撥款。

經商討後，與會委員同意取消今年「金風送爽逍遙遊」活動。

21. 管理公司工作報告

21.1 重點維修及改善工程項目

康業

周小姐表示，服務處已於第十一屆第四次業委會會議匯報近年屋苑重點維修及改善工程項目及支出金額，基於屋苑設施逐漸老化，並改善屋苑門禁管理，未來 2 至 3 年重點維修及改善工程項目建議如下：

項目	金額 (港幣\$)	備註
A、Q 及 S 座天台咸水供水系統改善工程	\$214,000	正進行
安裝各座門禁系統	待定	未招標
水安全計劃資助計劃 - 進行供水系統維修工程 (政府資助上限：每座 25 萬港幣)	待定	未招標
更換各座大堂冷氣機工程 (餘下未更換的 23 部舊冷氣機)	\$1,000,000 (預計)	未招標
更換各座平台污水喉工程	\$2,000,000 (預計)	未招標
B、J、K 座消防街龍頭落水喉需要 安排招標全條更換(逐步更換)	\$1,875,000 (預計)	未招標
B、C、J、K、L 座食水上水喉需要 安排招標全條更換(逐步更換)	\$3,125,000 (預計)	未招標
M、N、P、Q、R 座更換地下至 1 樓平台上水喉工程	\$400,000 (預計)	未招標

周經理補充，於 2025 年 10 月 26 日，K 座消防街龍頭落水喉出現輕微滲漏，而近年 A、C 及 L 座因多次出現落水喉爆裂射水，已安排及完成更換落水喉，現時尚餘 B、J 及 K 座整條落水喉未有更換。為避免因落水喉爆裂射水招致單位設施受損及高額賠償，建議 B、J 及 K 座一併更換。

另外，B、C、J、K 及 L 座食水上水喉均出現不同程度的鏽蝕情況，建議按照損壞程度，優先處理及一併更換 B、C 及 J 座食水上水喉，估計整體工程費用會比逐座更換為低，剩餘 K、L 兩座則留待 2026 年底至 2027 年初安排維修工程。此外，服務處將會安排詳細檢查 M、N、P、Q 及 R 座露天段喉管，再因應損毀情況安排更換工程。

經商討後，與會委員對上述安排沒有異議。

21.2 屋苑太陽能收入

康業

周小姐報告，2025年5月至9月太陽能板系統售電分成收入共港幣\$207,311.85，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\$1,795,789.80(未包括定期存款利息)。

21.3 欠交管理費個案

康業

周小姐報告，截至2025年10月，有關欠交管理費個案如下：

愉能閣(M座)一高層單位業主欠交115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。

愉禮閣(O座)一低層單位業主因早前欠交管理費而被註契，現已清繳所有結欠並已完成解契手續。

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9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。由於該單位於2025年3月完成買賣，待新業主與債權人商議有關解契責任。

愉揚閣(G座)一中層單位業主欠交7個月管理費並曾間歇性拖欠管理費，服務處已安排律師於2025年6月發出第1封律師信，並於2025年8月完成第一次註契。

愉滿閣(C座)一低層單位業主欠交6個月管理費，服務處已安排律師於2025年10月發出第1封律師信。

愉揚閣(G座)一低層單位業主欠交6個月管理費，服務處已安排律師於2025年10月發出第1封律師信。

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。

服務處曾分別於 2025 年 5 月份及 6 月份以電郵回覆該業戶查詢大廈公契所賦予業主委員會或管理公司追討除管理費外衍生費用的權力及追繳管理費的程序一事，亦曾邀請其出席 2025 年 6 月份的業委會會議，惟其未有出席。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。

於 2025 年 8 月再次收到該業主的電郵查詢，要求查閱鄭瑞泰律師事務所的委聘書、合約、2025 年帳單；委任顧問律師發出追收信時所提供的業戶資料；同時查詢管理費追收安排的生效日期、是否經業主大會通過、及提供授權簽名或蓋印文件(如有)。於 2025 年 10 月 8 日，該業戶親臨服務處，詢問業委會只是諮詢機構而非法人，是否有權力替屋苑事務作出決定、為何未於業主大會上議決通過委聘屋苑顧問律師、顧問律師向本苑提供服務內容是否存在拉客嫌疑，業委會是否就上述服務作出利益申報等等。

就上述查詢，本處曾詢問屋苑顧問律師意見。顧問律師表示可以提供賬單副本予對方於現場查閱。根據大廈公契，愉翠苑業主委員會(即管理者)有權代全體業主行事，並須負責屋苑的管理及管制事宜。顧問律師向本苑提供的服務包括：(一)提供一般法律諮詢、(二)發出追討欠費信件或其他類似簡單法律信件、(三)負責屋苑的所有押記，清除押記及執行公契上的訴訟。業委會一直根據既定追收管理費程序追收管理費，如有業戶欠繳管理費三個月或以上，本處需要將業戶資料(單位及欠款金額)交予律師樓，並委托對方代為發出追收律師信。

由於委聘屋苑顧問律師合約的金額低於《建築物管理條例》規定之門檻，故只需於業委會會議議決通過，而不須提呈至業主大會上議決。此外，根據《2024 年建築物管理(修訂)條例》，有關合約並非屬於大額採購，故業委會委員無需就上述事宜作出利益申報。

服務處會於是次會議向委員匯報後，整理上述內容並草擬電郵回覆該業戶查詢。

(會後補錄：服務處已於 2025 年 11 月 12 日以電郵回覆該業戶)

21.4 立法會選舉 2025 事宜

康業

周小姐報告，2025 年立法會選舉將於 2025 年 12 月 7 日（星期日）舉行，投票時間為上午 8:30 至晚上 10:30。為保持業主委員會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。

經商討後，與會委員對上述安排並無異議。

21.5 快遞公司於翠欣街行人路違法擺放包裹事宜

康業

周小姐表示，服務處近日發現快遞公司違法擺放包裹於翠欣街行人路(近本苑主要出入口)，故已電郵至 1823 並聯絡區議員求助。經投訴後，快遞公司將包裹放在林大輝中學門口對出位置。服務處將繼續留意情況進行跟進。

21.6 屋苑路牌更換事宜

康業/
領展

周小姐報告，本苑路牌因老化已出現褪色及變形情況，服務處已安排逐步更換屋苑公共地方之路牌，另外，服務處亦發現部分位於愉翠商場及街市對出行人路的路牌褪色，而於 A 停車場收費亭路口側一路牌桿出現傾斜，因該行人路屬「領展」管轄範圍，故已建議「領展」更換對上述路牌及路牌桿。

「領展」代表余先生表示，由於有關設施屬本苑道路使用者使用，建議由本苑負責購買及承擔有關費用，而「領展」負責安裝。委員表示停車場客戶亦有使用有關道路，詢問「領展」代表是否會將泊車收入與屋苑共享。經商議後，余先生表示會自行安排更換。

21.7 違規安裝冷氣機事宜

康業

周小姐表示，服務處於上次會議匯報，愉廉閣(Q座)中層單位業主在非冷氣機台安裝冷氣機，已經於 2025 年 4 月及 5 月下旬發出警告信，及後該單位業戶於 2025 年 6 月初移除該違規冷氣機。

21.8 愉賢閣(N座)低層單位外牆喉管長出植物事宜 康業

周小姐報告，服務處早前發現愉賢閣(N座)低層某單位外牆喉管長出植物，服務處已致電聯絡及致函予該單位業主，通知盡快安排維修，但一直未見業主作出跟進，及後服務處已向房屋局獨立審查組作出反映。

服務處近日向獨立審查組查詢，獨立審查組職員回覆曾於 2025 年 10 月下旬前往有關單位進行視察，惟無人應門，故獨立審查組已致函信該單位業戶要求入屋檢查，服務處亦將繼續聯絡相關單位住戶勸喻盡快維修及處理。

21.9 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，服務處於上次會議匯報，公證行早前就低層 07 室業戶保險索償事宜提高賠償金額。其後業戶確認有關賠償方案。屋苑早前已支付港幣\$15,000.00 的墊底費，因賠償金額提高，故需額外支付港幣\$3,000.00 補回差額。

21.10 愉滿閣(C座)08室低層單位保險索償事宜 康業

周小姐表示，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。公證行及後已就廚房污水倒湧事件之索償提高賠償金額，現待業戶於 2025 年 11 月回港後再作跟進。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，惟至今未收到業主回覆。

21.11 愉欣閣(B座)04室高層單位保險索償事宜 康業

周小姐表示，服務處於上次會議報告，B座高層 04 室業戶早前考慮就單位客廳設施因滲水受損作出索償，但服務至今仍未收到相關索償。若服務處接獲索償，將會轉交保險公司跟進。

21.12 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，服務處於上次會議報告，A座 21 樓消防中途泵房消防泵避震喉爆裂漏水，引致多個單位設施受損，當中有 5 個單位之業戶提出索償，公證行已向相關單位發出解除責任書及提出賠償方案，現待有關業戶確認。

21.13 愉滿閣(C座)低層樓食水錶房喉管射水及單位保險索償事宜

周小姐表示，於 2025 年 8 月 29 日，C 座客戶服務員於巡邏期間發現 C 座 1 樓食水錶房有水湧出，導致 1 樓及地下後梯及大堂，以及 1 樓多個單位出現水浸。經即時視察後，確認 1 樓食水錶房之公用食水喉管破損，並隨即關閉樓層食水閘掣，及安排職員到場協助相關清理積水。相關維修工程已於當日下午約 3 時完成，1 樓各單位食水供應亦恢復正常。服務處已就上述事宜向保險公司匯報及處理相關跟進工作。

服務處及後亦接獲部分業戶提交申索文件，並已轉交屋苑保險公司跟進。當中有 5 個單位之業主已提出索償，另外有 1 個單位之業主安排於 2025 年 11 月回港後再聯絡服務處作出跟進。公證行已相約當中 4 個單位於 2025 年 10 月上旬到場視察。就上述事宜，服務處將繼續作出跟進。

21.14 員工獲獎事宜

周小姐表示，服務處客戶服務長宗家雄先生及葉志強先生於「2024 至 2025 年度新界南總區最佳保安員選舉」獲得「住宅組傑出獎」及「香港物業服務聯盟第三屆優秀從業員選舉 2025」獲得「優秀保安員優異獎」。另外，周嘉詠經理亦於「行業模範之星評選 2025」獲選「行業傑出之星」。

21.15 房委會樓宇結構安全保證跟進

康業

周小姐表示，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，服務處與房屋署多番商討維修安排，並協助相約有關單位業戶維修外牆，房屋署已於 2025 年 7 月及 8 月完成 4 個單位之外牆維修工程。

周小姐補充服務處就上述事宜與房屋署磋商將於 2 年，本處職員已不斷與業戶及聯絡及協調，惟房屋署提出的維修安排，未能配合業戶實際情況，有業戶反映從未能夠聯絡上房屋署職員，亦有業戶擔心受騙，需要房屋署發出正式信件並與彼等直接聯絡。此外，房屋署於 2025 年 2 月派員本苑現場視察及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。上述問題導致屋苑內仍有多個個案未獲跟進，此不僅反映有關工程效率低落，而且因房屋局並無積極及主動聯絡業戶跟進個案，導致服務處需提供額外人手資源作出跟進。為此，服務處將會發出電郵要求房屋署作出以下跟進：

- i. 儘快提供清晰、快捷的維修流程及時間表；
- ii. 加強與業戶的溝通渠道(增設更多電話熱線)，確保與業戶聯絡暢順；
- iii. 檢視現有維修安排，改善效率及跟進機制；
- iv. 制定有效的外牆執修方案(包括使用吊船)，以回應業戶訴求；
- v. 以正式書面通知方式聯絡所有需執修單位的業戶，減少誤會及疑慮

經商討後，與會委員對上述安排並無異議。

21.16 房屋局「既定勘察計劃下清拆違例建築工程」

康業

周小姐表示，服務處於上次會議匯報，房屋局獨立審查組早前以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)。至今獨立審查組未有致函服務處要求跟進。

21.17 天台通道鐵台梯級安全事宜

周小姐表示，服務處接獲前線保安員工反映，指天台通道喉管上方的鐵台梯級於天氣潮濕或下雨後較為濕滑，服務處已於各座天台鐵台梯級貼上防滑貼紙。

22. 下次會議日期

待定

會議於 2025 年 10 月 27 日晚上 11 時 30 分結束。



業主委員會主席簽署：_____ (謝銳釗先生)



簽署日期：_____ 22.11.2024

愉翠苑 (法團或建築物名稱)
 有關愉翠苑B座緊急更換全條 (採購名稱) 的申報通知
消防上水喉

就標題的採購項目，管委會/大廈經理人*已收到以下投標書：

1. (投標者名稱) 力佳工程有限公司
- 2.

以下人士已就標題的採購項目作出了申報：

是否擔任管委會的 特定職位* (如有法團)	身份	申報事項
—是—	管委會主席	與投標書有金錢利害關係
否	經理人	與管委會成員有個人往來；及 與投標書的人有關連
—否—	根據經理人指示行事 的人	與業委會成員有金錢往來

(請按需要加行)

[*如有法團：

根據《建築物管理條例》(第344章)附表6B第6(2)及15(2)段，下列人士有權在任何合理時間內查閱上述申報文件的副本：

- (a) 主管當局
- (b) 獲授權人員
- (c) 業主
- (d) 租客代表
- (e) 已登記承按人
- (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行所述查閱的人]

[*如無法團:

根據《建築物管理條例》(第 344 章)附表 7 第 28(2)段,下列人士有權在任何合理時間內查閱上述申報文件的副本:

- (a) 業主
- (b) 已登記承按人
- (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行所述查閱的人]

*請刪去不適用者

註: 管理委員會或經理人必須在申報後 7 日內, 在建築物的顯眼處張貼申報通知至少連續 7 日

日期: 28/8/2025