

# 愉翠苑第十一屆業主委員會 第七次會議記錄（有待通過）

日期：二零二六年二月二日（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
	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
	李士廉先生	康業服務有限公司助理屋邨主任
	曾嘉玲小姐	康業服務有限公司高級屋邨主任

列席：沒有業主列席

會議記錄：曾嘉玲小姐 李士廉先生

1. 通過上次會議記錄
- 1.1 2025年10月27日愉翠苑第十一屆業主委員會第六次會議記錄 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 消防年檢缺點執收工程事宜  
周小姐報告，所有執修項目已於2026年1月完成。
- 2.2 屋苑增加轉數快(FPS)電子支付管理費事宜 康業  
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，掃描「賬目結算單」右下角的二維碼，便能即時轉賬繳款。初步統計於2025年8月至2026年1月合共約有1028宗業戶使用轉數快繳付管理費。
- 2.3 愉歡閣 A 座 19 樓及 21 樓消防中途泵控制板維修工程事宜  
周小姐報告，消防中途泵控制板維修工程已經於2026年1月8日及1月9日完工。
- 2.4 採購全苑沙包事宜  
周小姐報告，早前訂購3558個沙包已全數送抵屋苑，並陸續分發各座及樓層存放以備不時之需。
- 2.5 超強颱風樺加沙引致屋苑設施損毀跟進 康業  
周小姐報告，於2025年9月超強颱風「樺加沙」吹襲本港期間，愉廉閣(Q座)1號升降機及愉頌閣(P座)1號升降機的水濕故障，公証行已批准升降機承辦商報價，並已由升降機承辦商完成維修工程。本處亦已於2026年1月30日收到公証行電郵回覆確認扣除墊底費港幣\$15,000.00後，賠償金額為港幣\$28,140.00。服務處將繼續與公証行跟進上述事宜。

### 3. 商討及議決四期公園修樹服務事宜

康業

周小姐報告，由於四期公園樹木長得非常豐盛，需要安排修剪。樹木修剪涉及高空作業與專業工具，若由非專業人員處理，容易引致意外，危及居民及工人安全。專業園藝公司具備技術知識，可正確判斷樹木健康，避免因不當修剪導致枯萎或倒塌，減少潛在風險。

就上述事宜，服務處分別向 3 間承辦商發出報價邀請，共收到 3 份報價。報價由最低港幣\$46,800.00 至最高\$128,000.00 不等。當中「永盛園藝及樹藝有限公司」為最低標，總價為港幣\$46,800.00。

經與會委員詳細討論後，由於「永盛園藝及樹藝有限公司」標價最低為港幣\$46,800.00，而「永盛園藝及樹藝有限公司」曾為本苑進行颱風後緊急修樹工作，富相關經驗及表現良好，故業委會通過交由「永盛園藝及樹藝有限公司」承判上述修樹服務工程，工程金額為港幣\$46,800.00。

### 4. 商討及議決全苑高壓清通污水渠工程

康業

葉工程師表示，服務處每年農曆新年前會安排全屋苑局部位置進行高壓通渠，以免渠道淤塞。故是次同樣將安排新年前進行通渠工程，預計需時 6 天。另外亦會安排進行真空吸渠，針對清理廚房等位置污水井，預計需時 2 天。

就上述事宜，服務處分別向 8 間承辦商發出報價邀請，共收到 4 份報價，1 間不回標。報價由最低港幣\$35,900.00 至最高\$83,600.00 不等。當中「卓譽建築工程有限公司」為最低標，總價為港幣\$35,900.00。

經與會委員詳細討論後，由於「卓譽建築工程有限公司」標價最低為港幣\$35,900.00，而「卓譽建築工程有限公司」曾為本苑進行緊急通渠工作，富相關經驗及表現良好，故業委會同意交由「卓譽建築工程有限公司」承判上述工程，工程金額為港幣\$35,900.00。

### 5. 商討及議決購買屋苑保險前安排聘請測量師為全屋苑大廈及設施進行估值服務

康業

周小姐表示，屋苑保險服務合約將於 2026 年 6 月 30 日屆滿。上述合約進行招標前，周小姐向委員匯報屋苑財產全險投保額 (Sum Insured) 的多寡應以樓宇的重建值 (Reinstatement Value) 為

標準，由於建築成本會因應市場的各種因素而不時作出調整，如大廈保險投保額不足，有機會索賠個案未能獲得足額的賠償。故此，屋苑於招標財產全險服務合約前，必須檢視投保額是否足夠。

重建值的計算是一項專業的工作，可透過專業的測量師提供估值服務。由於愉翠苑最近一次重建估值已是於 2013 年由房屋署安排專業估值，距今已有十多年，相關估值金額肯定不足。因此，至 2022 年起服務處已建議業委會考慮委託認可的測量師提供專業的重建估值服務，並同時向各位委員呈上服務處於 2022 年按建築成本計算的概括估算以供參考。

由於大廈財產全險投保額不足，有機會引致索賠個案未能獲得足額賠償。此外，因應最近宏福苑火災事件，個案亦顯示為屋苑大廈及設施進行估值服務的必要性，以便屋苑購買適當投保金額的保險。因此，周小姐建議委員們於招標財產全險前先聘請測量師為全屋苑大廈、設施及/或地基進行估值服務。報價分為方案 1（承辦商為屋苑各大廈、設施及地基進行估值服務）及方案 2（承辦商為屋苑各大廈及設施進行估值服務）。

就上述事宜，服務處分別向 6 間承辦商發出報價邀請，共收到 4 份報價。

(方案 1) 承辦商為屋苑各大廈、設施及地基進行估值服務：  
服務處向 6 間承辦商發出報價邀請，共收回 4 份報價，2 間沒有回覆，報價由最低港幣\$13,000.00 至最高\$80,000.00 不等。當中「安普測量顧問有限公司」為最低標，總價為港幣\$13,000.00。

(方案 2) 承辦商為屋苑各大廈及設施進行估值服務：  
服務處向 6 間承辦商發出報價邀請，共收回 4 份報價，2 間沒有回覆，報價由最低港幣\$10,000.00 至最高\$80,000.00 不等。當中「安普測量顧問有限公司」為最低標，總價為港幣\$10,000.00。

由於方案 1 和方案 2 的最低回標價格只相差\$3,000.00，經與會委員詳細討論後，業委會通過選取方案 1，以安排專業測量承辦商為屋苑各大廈、設施及地基進行估值服務，屆時再按有關估值報告，決定招標上述保險合約的投保額。此外，「安普測量顧問有限公司」方案 1 報價最低為港幣\$13,000 元，其亦曾為多個屋苑進行估值服務，故業委會同意交由「安普測量顧問有限公司」承辦上述估值服務。

周小姐另表示，除屋苑財產全險外，本苑亦有採購公眾責任保險。因應屋苑規模較大及參考過往相關法庭案例「香港仔添喜大廈簷蓬倒塌事故」，公眾責任保險屋苑投保額於 2022 年起已調升至

港幣\$3千萬元。由於相關案例已發生於二十多年前，相關賠償金額未必足以應用於現在，加上愉翠苑屋苑規模較大，所以有委員提出可向保險承辦商分別索取港幣\$3千萬及港幣\$5千萬的公眾責任保險投保額以作報價方案比較。經與會委員詳細討論後，業委會同意上述委員建議。

周小姐補充，2022年至2024年服務處曾向保險業監管局旗下獲授權的保險人登記冊內的公司（約160間）及兩間保險經紀發出屋苑保險服務合約標書邀請，其中花費不少時間及金錢以電郵或掛號郵寄方式向保險人登記冊來百多間保險承辦商發出標書邀請，但通常只有兩至三間承辦商回標，其他承辦商均沒有回覆，甚至有登記冊內的保險承辦商曾在過往表示由於他們未有提供屋苑保險服務，希望本苑往後不要再向他們發出電郵或郵寄招標邀請。因此，服務處不建議業主委員會考慮再向相關登記冊內所有保險承辦商發出標書邀請。業委會委員可考慮按2025年招標的安排，向康業核准保險承辦商及保險經紀發出屋苑保險服務合約標書邀請。

經與會委員詳細商討後，委員同意服務處的建議，向康業核准保險承辦商及3間保險經紀「招商海達保險顧問有限公司」、「豪德保險顧問有限公司」及「諾德保險經紀有限公司」發出屋苑保險服務合約標書邀請。服務處會待估值報告完成後，向業委會委員匯報，以便決定有關屋苑財產全險投保額。及後，服務處將會向現時保險服務承辦商「招商海達保險顧問有限公司」索取三年內屋苑索賠紀錄，以便安排招標事宜。於招標完成後，服務處亦會再向業委會委員匯報有關招標結果。與會委員表示對於上述招標安排沒有異議。

#### 6. 商討及議決愉滿閣(C座)及愉民閣(L座)天台發電機組冷卻水箱更換盤管工程

康業

葉工程師報告，屋苑天台發電機組保養商「力佳工程有限公司」於例行保養時，發現愉滿閣(C座)及愉民閣(L座)天台發電機組冷卻水箱嚴重漏水，需為整個冷卻水箱及盤管作出更換。

就上述事宜，向7間承判商發出報價邀請，共收回3份報價，2間回覆不回標，報價由最低港幣\$114,600.00至最高\$207,260.00不等。當中「力佳工程有限公司」為最低標，總價為港幣\$114,600.00。

為免因臨近農曆新年長假期引致訂購物料需時，使工程延誤，以及影響今年三月份即將進行的相關系統年檢。故服務處早前已與

所有回標承辦商進行議價，最終只接獲「力佳工程有限公司」回覆總工程價下調港幣\$3,000.00，議價後總工程價為港幣\$111,600.00，其他回標承辦商沒有調整金額。

經與會委員詳細討論後，由於「力佳工程有限公司」現為本苑天台發電機組例行保養承辦商，富相關經驗及表現良好。故業委會同意由「力佳工程有限公司」承判上述工程，工程金額為港幣\$111,600.00。

## 7. 商討及議決取消強積金對沖安排對屋苑財務的影響及安排

康業

周小姐表示，香港政府於2025年5月1日起實施取消強積金「對沖」安排。於2025年5月1日起（轉制日），僱主不可用強制性供款累算權益「對沖」長期服務金，因此，僱主須承擔之長期服務金金額會增加。由於僱主的責任增加，香港會計師公會發出指引，要求企業（包括法團）必須在財務報表中充分反映取消對沖機制所帶來的財務影響，並按《香港會計準則第19號》(HKAS19) 對長期服務金責任進行確認與計量(即大廈須為長期服務金作出撥備)。

康業服務有限公司已委任獨立的精算師為本苑進行長期服務金責任的評估及計算，並已按照香港會計準則第19號(HKAS19)所述的要求，計算並確認長期服務金責任。截至2025年6月30日，愉翠苑住宅因取消強積金對沖安排對屋苑財務的影響（即屋苑住宅所需承擔的長期服務金撥備）為港幣\$716,581.61，而愉翠苑公地則需負擔長期服務金撥備為港幣117,460.39。

為作出準確合適的評估，服務處建議屋苑每年均根據精算師報告的估算結果，與大廈帳目上長期服務金撥備的結餘差額，進行檢討及調整。即截至2026年6月30日，愉翠苑住宅需要為長期服務金撥備增加港幣\$109,933.83 及愉翠苑公地需要為長期服務金撥備增加港幣\$26,048.17 作為長期服務金撥備的調整。

就截至2025年6月30日愉翠苑住宅及公地需負擔的長期服務金撥備，服務處建議於2025-2026財政年度作「一次性」入賬撥備，而截至2026年6月30日長期服務金撥備的調整會反映於2026-2027年度預算案內，相關撥備入賬安排會反映於財務報表上。

如屋苑不為長期服務金作撥備，會產生以下不良的影響。由於政府就取消強積金「對沖」已進行了廣泛宣傳，未及時作適當撥備可能會被質疑於賬目處理上不專業；若大廈法團/業主組織堅持不為長期服務金撥備，而核數師不同意的話，可能會受到核數師

的質疑，並於審計報告中作出撥備調整；若核數師認為撥備金額會產生重大影響時，可能會在審計報告內說明沒有足夠撥備的情況，並對大廈的財務報表發表保留意見；若大廈不作撥備，當日後大廈需支付長期服務金予僱員時，這筆支出會直接影響大廈財務狀況，甚至影響日常營運。

經與會委員詳細討論後，委員們均同意服務處就長期服務金撥備及撥備調整的安排建議。

## 8. 商討屋苑管理服務合約事宜

康業

周小姐報告，業委會於 2025 年 11 月 21 日與「康業」總部代表會面商討管理合約收費及檢視屋苑管理服務表現，並成功爭取「康業」將新一期合約收費下調，由每年增加 3.5% 至 4.5% 減至每年增加 1.5% 至 3%。

### 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	\$10.22	\$10.45	\$10.76
每戶每月總部 行政開支	\$10.07	\$10.22	\$10.45	\$10.76
每戶每月總計	\$20.14	\$20.44	\$20.90	\$21.52
調整		+1.5%	+2.25%	+3%

### 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	\$849	\$868	\$894
每月總部 行政開支	\$836	\$849	\$868	\$894
總計	\$1,672	\$1,698	\$1,736	\$1,788
調整		+1.5%	+2.25%	+3%

為充足掌握業戶對本苑管理服務合約的意見，業委會已於 2026 年 1 月 28 日至 2 月 10 日期間進行問卷調查。

(會後補錄：是次問卷調查共收回 1487 份問卷，佔全苑 4176 戶的 35.61%。有關調查結果如下：

	回卷份數	佔總回卷份數百分比
贊成續聘「康業」	1,419	95.43%
贊成重新招標	42	2.82%
無效問卷	26	1.75%
總數	1,487	100%

基於上述問卷調查結果，按「建築物管理條例」規定，稍後交由業主大會表決通過有關事宜。)

## 9. 商討 2026 年業主大會事宜

康業

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 2026 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。第一次業主大會預計於 2026 年 5 或 6 月舉行；第二次業主大會初步預計於 2026 年 10 月舉行。

為籌備 2026 年第一個業主大會，服務處早前已向民政署申請於 2026 年 5 月 31 日及 6 月 28 日全日借用圓洲角社區會堂舉行業主大會。此外，姚嘉俊議員辦事處亦協助向民政署申請於 5 月 17 日全日借用圓洲角社區會堂予本苑舉行業主大會。惟三個申請日期當中，只有 5 月 17 日獲批，故暫時先按此日期預備今年度第一次業主大會之安排。

周小姐補充，就上述業主大會宣傳安排，服務處會參照過往的安排，於各座地下大堂設置喇叭宣傳業主大會及提醒業主親身/授權代表出席。與會委員同意是次業主大會沿用有關做法。

此外，服務處亦會通知電子選票及點票服務承辦商先預留 5 月 17 日提供服務與本苑，並於稍後確定業主大會日子後提供報價予本苑考慮。

第一次業主大會之議程草擬如下：

- (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

## 10. 商討 2026/2027 年度財政預算案

康業

周小姐報告客戶服務處已根據各項開支，如職員薪金、水電費、保養維修、護衛、清潔及其他服務，制定了 2026/2027 年度之管理開支預算。

最低工資於 2026 年 5 月 1 日起會實行一年一檢，故預計 2026 年最低工資將會再次上調，清潔服務、各項保養服務合約及員工薪金預期支出將會增加。

此外，雖然業委會一直致力維持屋苑財務穩健，但因屋苑設施明顯逐漸老化，屋苑必須進行重點維修/改善工程以確保設施運作正常，避免影響居民日常生活。過往數年本苑非預期維修/重點維修/改善工程、數量及支出明顯上升，導致屋苑營運支出增加。有關工程項目及相關支出大致如下：

項目	金額(港幣\$)
WR2 電力檢查工程	498,000
愉滿閣 C 座及愉居閣 J 座消防街龍頭落水喉更換工程	146,000
安裝空氣斷路器工程	185,000
愉欣閣 B 座更換 2 號消防泵	90,500
愉禮閣 O 座緊急更換地底食水喉	72,000
愉禮閣 O 座緊急更換地底咸水喉	74,000
愉歡閣 A 座緊急維修 1 樓至 2 樓 6 吋上水喉工程	54,000
愉善閣 F 座、愉揚閣 G 座及愉齊閣 H 座更換樓層導管房去水喉	49,500
愉欣閣 B 座及愉廉閣 Q 座更換 1 號咸水泵	216,000

項目	金額(港幣\$)
愉齊閣 H 座地下泵房大修 1 號及 2 號食水上泵	66,000
愉揚閣 G 座緊急更換地底咸水喉	45,000
愉居閣 J 座 26-29 樓消防街龍頭落水喉更換工程	45,000
愉庭閣 K 座緊急維修 1 樓至 3 樓 6 吋上水喉工程	100,000
愉勤閣 S 座緊急維修 1 樓平台食水上水喉工程	98,400
更換大堂冷氣機工程(33 部) 更換大堂冷氣機工程(33 部)	1,354,320
愉民閣 L 座緊急維修 30 樓至 36 樓 6 吋上水喉工程	163,000
愉滿閣 C 座、愉善閣 F 座、愉賢閣 N 座、愉廉閣 Q 座及愉勤閣 S 座咸水泵更換工程更換 8 台咸水水泵工程	799,000
愉歡閣 A 座更換 1-40 樓全條 6 吋上水喉工程	595,000
愉居閣 J 座緊急更換 8 室 22-24 樓外牆食水上水喉工程	60,800
愉居閣 J 座緊急更換 26-36 樓分層供水閘掣、更換天台食水缸出水總閘掣及檢查和清洗天台食水缸出水炮筒	34,800
愉歡閣 A 座緊急更換 9 樓消防上水喉及配件工程	65,000
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(政府資助上限: 各座 HK\$ 1 萬)	\$99,520
愉庭閣 K 座緊急更換 08 室 3 至 4 樓外牆食水上水喉工程	56,000
更換遊樂場設施工程	2,100,000
愉歡閣 A 座更換全條消防街龍頭落水喉管工程(已損壞)	625,000
愉民閣 L 座更換全條消防街龍頭落水喉管工程(已損壞)	625,000
愉庭閣 K 座緊急更換 08 室 39 至 40 樓外牆食水上水喉工程	25,300
愉欣閣 B 座 08 室 4 樓外牆更換消防上水喉	67,000
愉欣閣 B 座 08 室更換全條消防上水喉	258,000

項目	金額(港幣\$)
愉禮閣 O 座 01-02 室 1 樓平台外牆更換食水上水喉	77,900
愉庭閣 K 座 08 室 18 至 23 樓外牆更換食水上水喉	71,990
愉民閣 L 座更換 2 號升降機地下門檻連地砵路軌及裙板工程	57,000
愉民閣 L 座 08 室 1 至 3 樓外牆更換消防上水喉曲工程	65,000

此外，屋苑需要有計劃性地維修或更換重要設施，以確保設施運作正常，故未來數年將進行多項重點維修及改善工程，有關工程項目及相關支出大致如下：

項目	金額 (港幣\$)	備註
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	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: 各座 HK\$ 25 萬)	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	未招標
更換各座平台污水喉工程	2,000,000	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 (續步更換)	1,875,000	未招標
B、C、J、K、L 座食水上水喉需要安排招標全條更換 (續步更換)	3,125,000	未招標
M、N、P、Q、R 更換地下至 1 樓平台上水喉工程	400,000	未招標

另外，因應屋苑設施逐漸老化，設施損壞引致索償個案增加，亦導致保險支出，如墊底費等有所上升。

因應政府於 2025 年 5 月 1 日起實施取消強積金「對沖」安排，屋苑需要承擔長期服務金金額亦有所增加，並需按要求為長期服務金作出撥備及每年調整，有關安排亦使屋苑營運支出整體上升。

周小姐補充，直至 2025 年 12 月，本年度住宅公用賬錄得約港幣 \$552 萬元虧損；屋苑公地賬雖然錄得約港幣 6 萬盈餘，但因應更換遊樂場設施工程，尚有約港幣 46 萬支出需要於本年度繳付予承辦商，故屋苑公地賬於 2025-2026 年度預期亦會有所虧損。客戶服務處初步估算 2026/2027 年度屋苑各項收入及支出，若維持現有管理費水平住宅公用及屋苑公地賬預計錄得較大虧損；若住宅公用及屋苑公地管理費分別調升 8.35% 及 9.29%，收入及支出預計可達致平衡。

此外，為免管理費大幅增加，本苑住宅重點維修或改善工程項目，並未納入於此年度財政預算案內。但有關支出會以屋苑累積盈餘支付，預計屋苑累積盈餘會逐步減少，所以建議屋苑必須未雨綢繆，為未來重點維修/改善工程項目作長遠安排，例如參考其他屋苑（如沙田第一城等）設立特別基金，每月除管理費外，每戶需繳付額外金額以作儲備，應付未來因屋苑設施老化而需作出的額外維修/改善工程支出。

周小姐另提供本苑及其他沙田區屋苑管理費水平以供參考：

沙田第一城	2025 年上調 9% 管理費，2026 年度凍結管理費，現約每呎 \$3 (實用)，每月維修基金不作調整 (\$160 - \$250)
欣廷軒	2024 年上調 18% 管理費，2025 年及 2026 年凍結管理費，現約每呎 \$4.25 (實用)
愉德苑	2026 年度待定，現約每呎 \$3.3/3.4 (實用)
愉田苑	2026 年凍結管理費，現約每呎 \$1.98/2.0 (實用)
愉城苑	2023-2026 年凍結管理費，現約每呎 \$1.75/1.79 (實用)
錦鞍苑	2022-2026 年凍結管理費，現約每呎 \$1.50 (實用)

經與會委員詳細討論後，因屋苑營運開支預計上升，導致屋苑財政負擔加重。雖然屋苑財政仍然穩健（即過往多年累積盈餘），而且太陽能板系統售電收入、舊衣回收收入及定期存款收入可抵銷部份財政赤字，但屋苑設施明顯逐步老化，屋苑確實需要推行重點維修/改善工程項目，以確保設施運作正常，避免影響居民日常生活，故住宅公用及屋苑公地營運支出無可避免地大幅增加。所有委員一致建議採取平衡預算案，減輕屋苑持續財政壓力，即住宅公用及屋苑公地管理費分別增加 8.35% 及 9.29%，本苑平均每戶每月管理費由港幣 \$898 元增加至 \$973 元（即增加港幣 \$75 元），而屋苑公地管理費平均每個管理分數的每月管理費平均由現時港幣 \$1.4 元上調至港幣 \$1.53 元（即增加港幣 \$0.13 元）。

此外，委員亦建議服務處就管理費調整事宜向居民進行講解，以便居民認知屋苑財政狀況、收入及支出及各項重點維修/改善工程項目。與會委員亦一致同意有關安排。

周小姐表示，服務處將會發出及張貼「2026/2027 年度管理費檢討諮詢」通告於各座大堂，及送達通告至「領展」及「房屋署」以向所有業主進行為期 14 天的諮詢，並於屋苑內安排 2026/2027 年度財政預算案講解。

#### 11. 確認 2025-2026 年供住宅及公地用黑色垃圾膠袋服務合約事宜

康業

周小姐表示，本苑採購住宅及公地用黑色垃圾膠袋服務的合約已於 2025 年 12 月 31 日屆滿。為確保本苑黑色垃圾膠袋可維持正常供應，服務處早前已向 6 間供應商發出報價邀請，合約為期 1 年(即 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日)。標書截止後共收到 4 份回標，當中有 2 間承辦商回覆不回標，另有 2 間承辦商不回標。報價有最低港幣\$56,611.20 及最高港幣\$58,569.60。當中「興和發展有限公司」為最低標，總價為港幣\$56,611.20。「盈東(香港)膠袋製品公司」回覆的總價為港幣\$58,569.60

兩間回標承辦商「興和」及「盈東」均有提供黑色垃圾膠袋的樣本，服務處亦已於早前提交予委員查閱。

經徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，由於「興和發展有限公司」為現時屋苑之黑色垃圾膠袋供應商，而且「興和」回標價格最低、黑色垃圾膠袋質素較好及過往工作表現良好，故將上述住宅及公地用黑色垃圾膠袋服務的合約交由「興和發展有限公司」承判，合約總金額為港幣\$56,611.20。

#### 12. 確認愉庭閣(K座)緊急更換 18 至 21 樓食水上水喉及配件工程

康業

周小姐表示，因應聖誕節及新年長假期將至，為確保大廈供水正常，尤其是愉歡閣 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 座等大廈消防及食水喉管設於外牆位置，較易出現滲水情況。

服務處特意於 12 月期間借用單位進行目視檢查位於天井消防及食水喉管，經檢查後發現愉庭閣 K 座近 20 樓一段食水上水喉有漏水情況，為免有關漏水情況惡化影響大廈供水，故需進行緊急維修工程。

就上述事宜，服務處分別要求承辦商提供 2 個方案的緊急報價：

(方案一) 使用臨時吊船緊急更換愉庭閣 K 座 18 至 21 樓位置段之食水上水喉及配件：

共收回 2 份報價，報價有最低港幣\$57,190.00 及最高港幣\$68,000.00。當中「卓譽建築工程有限公司」為最低標，總價為港幣\$57,190.00。

(方案二) 搭建棚架緊急更換愉庭閣 K 座 18 至 21 樓位置段之食水上水喉及配件：

共收回 3 份報價，報價由最低港幣\$62,250.00 至最高港幣\$86,800.00 不等。當中「卓譽建築工程有限公司」為最低標，總價為港幣\$62,250.00。

由於有關情況迫切影響大廈供水，使用吊船於施工上會較為安全及增加靈活性，無需借用單位出入及搬運物料，另外使用吊船亦可同時檢查喉管其他位置以便盡快安排維修。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「卓譽建築工程有限公司」使用臨時吊船進行緊急維修工程，費用為港幣\$57,190.00。有關工程已於 2025 年 12 月 19 日完成。

及至 2026 年 1 月上旬，服務處於目視檢查期間發現 22 至 23 樓一段公眾食水上水喉(新源頭)出現漏水情況。為免漏水惡化影響大廈供水，並由於該天井位置之臨時吊船尚未拆除，預計現有承辦商「卓譽」可減省搭建臨時吊船費用，故服務處要求「卓譽」提供緊急報價。是項工程交予「卓譽」承判，工程費用為港幣\$14,800.00。有關工程已於 2026 年 1 月 12 日完成。

13. 確認愉民閣(L 座)更換 2 號升降機地下門檻連地砵路軌及裙板工程

康業

葉工程師表示，2025 年 11 月中旬，三期升降機保養商「通力電梯(香港)有限公司」於愉民閣 L 座 2 號升降機檢查後，發現地下外門地砵嚴重發脹，導致外門在運行期間間歇性地無法正常關閉。其後，「通力」安排緊急報價更換地下門檻連地砵路軌及裙板，報價金額為港幣\$60,000.00。

謝主席與服務處人員於 2025 年 11 月下旬與升降機保養商「通力」現場視察情況，初步了解更換地砵及路軌施工方法，並建議「通力」下調報價。經議價後，「通力」將報價金額下調至港幣 \$57,000.00。

由於有關情況影響升降機安全，經徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交予「通力」承判，費用為港幣 \$57,000.00。有關工程已於 2026 年 1 月 20 日完成。

14. 確認愉滿閣(C座)緊急更換 21 至 23 樓食水上水喉及配件工程

康業

周小姐報告，服務處於 2026 年 1 月 5 日接獲愉滿閣 C 座業戶反映外牆喉管滴水。經視察後，發現位於愉滿閣近 22 樓一段食水上水喉佛冷接駁位出現滴水情況。為免漏水情況惡化影響大廈供水，故需進行緊急維修工程。

就上述事宜，服務處分別要求承辦商提供 2 個方案的緊急報價：

(方案一) 使用臨時吊船緊急更換愉滿閣 C 座 21 至 23 樓位置段之食水上水喉及配件：

共收回 2 份報價，報價有最低港幣 \$57,190.00 及最高港幣 \$68,000.00。當中「卓譽建築工程有限公司」為最低標，總價為港幣 \$57,190.00。

(方案二) 搭建棚架緊急更換愉滿閣 C 座 21 至 23 樓位置段之食水上水喉及配件：

共收回 3 份報價，報價由最低港幣 \$67,750.00 至最高港幣 \$91,800.00 不等。當中「卓譽建築工程有限公司」為最低標，總價為港幣 \$67,750.00。

由於有關情況迫切影響大廈供水，使用吊船於施工上會較為安全及增加靈活性，無需借用單位出入及搬運物料，另外使用吊船亦可同時檢查喉管其他位置以便盡快安排維修。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「卓譽建築工程有限公司」使用臨時吊船進行緊急維修，費用為港幣 \$57,190.00。有關工程已於 2026 年 1 月 15 日完成。

周小姐報告，有關保安招聘情況如下：

客戶服務處於 2025 年 10 月至 2026 年 1 月期間，日班共有 1 名全職客戶服務員及 1 名兼職客戶服務員離職，並於 2026 年 1 月聘請 1 名兼職客戶服務員、1 名全職客戶服務員及 1 名全職一級客戶服務長；而夜班亦上述期間沒有人離職，2025 年 12 月聘請 1 名全職客戶服務員及兩名全職客戶服務員（外勞），並於 2026 年 1 月聘請 2 名全職客戶服務員。

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，大部份兼職員工已年滿/超過 70 歲；夜班尚欠 3 名客戶服務員，有 10 名員工已年滿/超過 70 歲，1 名員工將年滿 70 歲，故服務處會繼續於報章刊登廣告及透過勞工署繼續招聘新員工以跟進因 65 歲以上客戶服務員退休/離職而出現的空缺。

有委員查詢屋苑是否可以繼續聘請年滿/超過 70 歲的員工擔任前線保安工作。周小姐表示按法例規定，客戶服務員員工年滿 70 歲或以上，只可於單幢式私人住宅建築物工作，而屋苑大部份座別(除歡閣 A 座、愉欣閣 B 座、愉庭閣 K 座及愉民閣 L 座外)均符合單幢式私人住宅建築物定義。委員表示如符合法例要求的話，希望服務處能夠繼續聘用相關員工，以減少人手壓力。周小姐回覆表示明白委員意見，但始終相關員工已到退休年齡，可能健康及體力狀況不如前，而且大多數員工轉任兼職後亦要求減少上班時間，以換取較多休息時間。面對有關情況，周小姐表示不可單靠員工退休後繼續服務屋苑的兼職安排，除繼續招聘員工，亦建議委員可多考慮增加聘用外勞。

2025 年 10 月至 2026 年 1 月外判保安實際費用分別為：  
2025 年 10 月費用為港幣\$214,020.00、2025 年 11 月費用為港幣\$154,860.00、2025 年 12 月估算費用為港幣\$170,520.00 及 2026 年 1 月估算費用為港幣\$156,600.00。各委員確認 2025 年 10 月至 2026 年 1 月聘用外判保安員費用。

2025 年 10 月至 12 月的季度獎金已於 2026 年 1 月派發，共有 49 位員工獲取獎金。

## 16. 業戶意見反映

### 16.1 有關樓層雜物處理事宜

康業

周小姐表示，承上次會議，服務處已於2025年12月5日起向全屋苑業戶發出通告，向各業戶作出提醒，切勿於樓層走廊擺放私人物品，有關行為不但違反本苑《大廈公契》，更會觸犯《消防（消除火警危險）規例》，亦於通告表明若情況嚴重及業戶屢勸不改，服務處將不得不採取法律行動，而有關業戶須承擔一切因法律程序而衍生的費用。

及後，因仍有部份業戶未有移走於公共位置違規擺放的雜物情況持續，未有改善及情況嚴重，服務處於2026年1月15日再次向各業戶發出通告，並要求各業戶於2026年1月23日最後期限前清理相關的樓層雜物，服務處於該日起將全面嚴格執行《大廈公契》

所賦予的權力，對於公共位置違規擺放私人物品發出警告信予相關業戶，如有不遵從者，服務處將採取進一步法律行動，並由相關業主承擔一切因此而產生之費用及法律責任。服務處採取首輪行動，並於1月23日向274個單位發出警告信，並要求相關人士須於2026年1月30日前移除雜物。

於2026年1月24日服務處向業戶發出第三次通告，表示經多番勸喻業戶後，絕大部份業戶以積極配合移除相關雜物，但仍有極少數業戶至今拒不清理樓層雜物，違規情況持續存在。此外，通告亦表示服務處巡查期間，發現有個別業戶因應通告所述的違規情況，刻意將原本放在地上的物品改為懸掛於單位鐵閘門外或走廊牆身，企圖以此方式避開《大廈公契》規定。針對此情況，服務處已諮詢屋苑顧問律師的專業意見，律師明確表示任何懸掛於單位鐵閘門外或走廊牆身的物品，同樣屬於佔用公共地方空間所違規的行為。因應有關情況，服務處會向仍未清理雜物的業戶發出最後警告信，如仍有業戶漠視安全要求服務處將會採取進一步行動，以保障整體屋苑利益及全體居民生命及財產安全。所有因採取法律行動所產生的費用及責任，將由相關違規業戶全數承擔。至2026年1月30日服務處進行巡查，發現上述仍有63個單位未有移除樓層雜物，故服務處已向該些單位發出最後警告信。

服務處已就違規擺放樓層雜物的情況，持續跟進近兩個月，經多次作出勸喻及發出警告信後，至2月2日仍有約40個單位業戶拒絕清理所有佔用公共地方的雜物。此外，周小姐補充表示有違規業戶曾以逆權侵佔或管理公司默許的理由要求繼續霸佔公共

地方擺放雜物，服務處亦已諮詢屋苑顧問律師的專業意見，律師明確表示有關理由並不成立，並建議服務處採取法律行動跟進。

經委員詳細商討及審慎考慮後，業委會委員一致同意服務處樓層雜物處理跟進方向，要求向相關違反《大廈公契》條款的業戶採取法律行動，發出律師信；另要求服務處向消防處尋求協助，安排進行聯合巡查行動。周小姐表示服務處會發出通告通知全苑居民有關違規擺放雜物作出法律行動跟進事宜及聯絡消防處安排聯合巡查。

(會後補錄：服務處已於會議後電郵聯絡小瀝源區消防局要求提供協助，其後小瀝源消防局亦多次到本苑相關違規單位巡查，並表示會就違規個案作進一步跟進。)

## 16.2 有關四期車路單車使用事宜

康業

周小姐報告有業戶反映，指有業戶在屋苑範圍內的行人路或緊急車輛通道騎踏單車，速度過快，險些造成意外，並要求服務處禁止有關行為。

另外，周小姐表示服務處已即時展開跟進措施，包括於相關行人路及顯眼位置張貼更多告示，提醒居民注意單車速度並禁止於行人路範圍內騎單車；同時向各業戶發出通告，列明單車使用注意事項，以加強道路使用者的安全意識；最後，服務處已指示客戶服務員加強巡查，若發現有人於行人路範圍內騎單車，將會即時勸阻。

與會委員們均同意服務處就上述事宜的跟進。

## 16.3 有關要求更換愉能閣(M座)駐座日更客戶服務員、投訴信箱信件被偷查、要求閉路電視紀錄、要求就信件被偷查一事發通告及要求業委會會議安排網上會議讓業戶旁聽事宜

康業

周小姐表示，服務處分別於2025年11月中旬及12月初，收到愉能閣M座某高層單位業戶電郵，表示其得知同座有業戶曾以「在同一崗位會增加收受利益機會，令物業管理服務受到影響」為由，要求更換該座駐座日更客戶服務員，並表示於期間懷疑信箱內有信件被偷查，要求更換上述駐座日間客戶服務員，並要求服務處提供調查結果包括提供閉路電視紀錄片段及就上述事宜發出通告提醒居民。

服務處及後已回覆有關業戶表示有關更換駐座日間客戶服務員一事已於2024年及2025年期間於業委會會議上討論，由於《防止賄賂條例》或其他法例就保安崗位並沒有什麼指引，亦沒有相關條文顯示「屋苑內同一管理員於同一崗位工作多年」屬於違法情況；故業委會亦同意編排客戶服務員崗位日常工作由服務處適當安排。此外該業戶僅表示「在同一崗位會增加收受利益機會」，並沒有提及員工實質收受利益的事件，所以不能證實有關事宜。而且有關日更駐座客戶服務員於愉能閣工作多年，熟悉業戶，於協助跟進業戶查詢事宜上有一定幫助。鑑於有關日更駐座客戶服務員工作表現一向備受業戶讚賞，綜合業戶評價及員工的實際工作表現，服務處已回覆有關業戶表示暫不考慮更換人手。

就該業戶懷疑有人偷查信件一事，服務處已安排職員翻查近一個月的閉路電視紀錄，但並沒有任何發現。由於未能證明員工有任何失職行為，故不會就有關事宜發出通告。而按照《個人資料(私隱)條例》之規定，服務處必須妥善處理閉路電視的紀錄，不得隨意向第三者提供。基於上述理由，服務處已回覆，不能提供相關閉路電視的紀錄予有關業戶。就上述事宜，服務處亦建議該業戶可報警求助，交由警方進行調查。

此外，有關業戶亦於早前電話聯絡服務處，要求業委會會議安排網上會議讓業戶旁聽。服務處已初步回覆轉交其意見予業委會商討。

經與會委員討論後，委員們均同意服務處就上述事宜的跟進。就業委會會議安排網上旁聽一事，委員表示網上旁聽會議的安排涉及使用網上會議軟件及軟件收費，而且業委會及服務處亦無法有效地核實旁聽人士業主身份。此外，現時業委會會議均設有現場旁聽席安排，亦未見旁聽席不足夠業戶使用的情況，所以經商討後一致決定暫不考慮安排網上旁聽會議。

#### 16.4 有關屋苑遊樂場及廣場安裝閉路電視事宜

康業

周小姐表示，服務處接獲業戶反映屋苑遊樂場及廣場沒有閉路電視覆蓋，當發生意外時，未能翻查事件經過。

服務處已通知現時屋苑閉路電視保養商提供初步建議書及報價單，待進一步研究，再向業委會匯報。

周小姐報告，服務處於 2025 年 12 月接獲業戶反映，指從愉翠苑廣場至愉善閣(F 座)之間行人通道照明嚴重不足，對行人構成安全重大隱患。

服務處隨後回覆解釋，指廣場照明屬屋苑原有設計，而且由於該處並非主要行人通道，且位置鄰近民居，為免影響附近住戶之生活作息，故晚上時段廣場採用低照度設計，照明度亦較主要行人通道為低。惟該業戶不接受有關解釋，並指愉翠苑廣場至愉翠 B 停車場行人通道照明不足，要求立即在有關位置加設臨時照明及重新評估照明設計，並就不平渠蓋先作臨時圍封或清晰警示，其後再作維修。

服務處隨後發現位於愉善閣(F 座)及愉欣閣(B 座)停車場之間行人通道有少量渠蓋不平情況，隨後已維修渠蓋，並就輕微隆起的渠蓋加上黃色警告標示。此外，服務處亦在該位置量度照明度，並參照路政署制定的《公共照明設施設計手冊》作出比對，確認該處之照明水平符合路政署相關指引，並隨後按上述跟進情況回覆該業戶。

於 2026 年 1 月，該業戶詢問廣場範圍的照明是否同樣符合路政署相關指引，並指晚間照明不足導致意外發生，業戶需承擔高昂賠償費，因此要求晚上封閉廣場，直至照明達到安全水平。

《公共照明設施設計手冊》主要為香港公共照明系統提供設計標準，涵蓋車輛通道、行人通道及隧道等政府照明設施。由於廣場範圍（休憩場地）並不屬於《手冊》涵蓋範圍，因此未能以該手冊作為參考依據。政府亦未有就休憩場地之照明亮度提供相關指引，故廣場照明水平並無既定標準可供比對。

此外，就保險索償事宜，服務處已諮詢公證行意見。公證行代表表示，相關責任需按每宗索償個案進行調查及釐定，不能僅以照明量度結果判定服務處需負上責任。服務處已根據上述內容回覆有關業戶。

經委員們現場視察及商討後，與會委員認為廣場照明水平屬可接受，而且業戶可經由附近行人通道前往停車場，該等行人通道光線充足。綜合考慮後，委員認為暫時毋須為愉翠廣場作出額外燈光改善安排。

周小姐報告，服務處接獲業戶電郵反映表示於某週末上午於多用途球場進行籃球活動時，被服務處人員勸喻表示收到附近座別業戶投訴噪音，要求其暫停球類活動。該業戶希望服務處能夠改善對業主及業戶的服務態度，而不是處處為難業主。

服務處其後已回覆有關業戶投訴，表示多用途場進行較大型球類活動（例如足球、排球及籃球等）時，或有機會影響其他使用人士，甚至因空間限制而出現意外觸碰的風險。此外，服務處過往亦曾收到多個意見，反映於該位置進行球類活動時，拍球聲及相關活動聲響可能引致噪音，對附近居民的休息造成影響。另外，服務處亦建議業戶如需進行籃球活動可考慮預約使用屋苑商場天台籃球場更為適合。

周小姐表示處理此個案時，並非針對個別業戶或個別活動，而是希望顧及整體業戶的安全、安寧及使用權益，共同維持一個和諧、互相體諒的居住環境。就上述個案，服務處特意反映至業主委員會作進一步商討，研究有關球場的合適使用方式。

經與會委員討論後，委員明白有關球場位置靠近民居，球場內的活動容易產生噪音影響附近居民作息，而且該位置亦供不同業戶共同使用，所以希望不同使用者之間能互相忍讓。業委會委員建議先製作海報勸喻使用人士切勿在該範圍內作出噪音滋擾行為。服務處會安排跟進相關事宜。

## 16.7 有關租用籃球場事宜

周小姐報告，服務處近期發現有本苑業戶代非本苑人士或機構借用本苑籃球場進行教學活動，而部分業戶在借用籃球場後，未有盡快歸還場地鎖匙。為確保籃球場之合理使用，並避免影響其他業戶之使用權益，服務處建議修訂籃球場使用守則。

經與會委員商討及議決，籃球場使用守則作出修訂如下：

1. 業戶不得將籃球場用作任何商業用途，亦不得於場地舉辦課程或進行教學活動；
2. 業戶不得代非本苑人士或任何機構借用籃球場；
3. 自2026年3月1日起，凡借用籃球場者，須繳交港幣\$100.00作為場地借用按金。借用人必須於使用場地後24小時內歸還鎖匙，否則服務處會沒收其所繳付之按金。

服務處會安排發出通告通知居民有關籃球場使用守則修訂事宜。

## 16.8 有關愉勤閣(S座)外牆懷疑石矢剝落事宜

康業

周小姐報告，較早前服務處收到業戶反映愉勤閣 S 座上落貨車位旁邊低層牆身有石矢剝落情況。服務處職員當時已即時前往跟進，圍封有關位置，並目測發現大約 3 樓外牆位置有損毀情況，並於翌日相約該位置附近的單位將石矢移除。由於觀察後並無即時危險情況，服務處其後與業戶商討借用單位安排維修工程。

至 2026 年 1 月 20 日服務處再次收到同一業戶反映，表示愉勤閣 S 座多處外牆出現破損，部份位置鋼筋外露，影響大廈結構安全。因應有關情況，葉工程師已即時再次目視檢查愉勤閣 S 座外牆情況，發現部份外牆位置有輕微懷疑撲起或石矢剝落情況，位置集中於愉勤閣 S 座 06 單位中房外牆身，但並無即時鬆脫危險，亦不影響大廈整體結構安全。服務處其後已相約附近單位安排近距離視察，以便更全面掌握外牆狀況。

於單位視察外牆後，如確認需要維修，服務處將與相關業戶商討借用單位，以便搭建棚架進行維修。若未能借用單位視察外牆情況，服務處則建議改用吊船方式進行外牆維修工程，並可同時使用吊船對 06 單位中房外牆身作全面勘察。

經與會委員商討，委員明白上述外牆石矢剝落的跟進安排，並要求服務處盡快與業戶商討借用單位視察及進行維修安排，如業戶未能借出單位，則唯有使用吊船進行外牆維修及勘察。

(會後補錄：由於部份業戶拒絕服務處進入單位視察外牆或借用單位安排外牆維修工程，服務處會於農曆新年後安排報價，以吊船方式進行外牆維修及勘察工程。)

## 16.9 業戶要求加設臨時消防設備

康業

周小姐報告，有業戶早前從服務處通告獲悉愉民閣(L座)消防上水喉破損，指通告僅提及維修緊急，但服務處未有採取措施保障大廈消防安全，要求服務處立即在每個樓層及單位最少放置一大桶水。

周小姐表示，服務處及消防系統保養商已按照消防處指引處理愉民閣(L座)消防上水喉破損情況，包括盡快安排報價維修、在地下大堂當眼處張貼消防裝置失效通告，及於消防栓、消防喉轆張貼「消防裝置損壞告示」。根據本苑過往經驗，若大廈出現消防上水喉破損，消防處會到場視察，並要求於指定期限內(例如三

天內)完成有關維修，否則要求在大廈每層走廊加設滅火筒；由於愉民閣L座消防上水喉更換工程在2日內已經完工符合規定，所以消防處期間未有派員發出信函要求服務處增加消防設施。

周小姐補充，雖然本苑符合相關消防規例及要求，但從大廈消防安全考慮，本苑可考慮於維修完成前擺放滅火筒在各層走廊，而滅火筒之擺實際放位置須由消防系統保養商評估，並於完成擺放後向消防處提交《消防裝置及設備證書》(FS251)。消防承辦商須向消防處報告滅火筒之最終擺放位置。若滅火筒僅作臨時用途，則每次擺放或移除均須由保養商執行，並會因此衍生相關費用

經商討後，與會委員要求客戶服務處先行索取報價，再作討論及考慮。

#### 16.10 愉善閣(F座)消防警鐘誤鳴事宜

康業

周小姐報告，於2025年12月24日中午及晚上愉善閣消防警鐘三度響起，消防局均派員到現場並確認地下泵房消防警鐘誤鳴，並重置消防警報系統。消防系統保養商檢查後，確認地下泵房煙霧警報器故障，並已於2025年12月30日完成更換。

於2026年1月21日，愉善閣消防警鐘再度響起，經保養商檢查後確認天台發電機房煙霧警報器故障引致誤鳴，並已於2026年1月23日更換有故障之煙霧警報器。

於2026年1月23日凌晨，愉善閣消防警鐘再次響起，消防局隨後派員視察，確認因地下泵房煙霧警報系統故障導致消防警鐘誤鳴。消防保養商於同日派員檢查，初步懷疑事件由系統線路問題引起故障，消防系統保養商正檢查有故障的線路配件，並盡快報價維修。

### 17. 各工作小組匯報

#### 17.1 環境及清潔小組匯報

##### 17.1.1 清潔人手及工作事宜

康業

周小姐報告，清潔承辦商「力新清潔有限公司」於2025年10月至2026年1月期間沒有人手不足情況，另外，「力新」於2026年1月份進行的清潔工作，包括清洗各座外圍、公園及廣場地面、清洗各座樓層走廊、清理外圍渠道及噴灑蚊油、殺蟲劑。

## 17.1.2 園藝人手安排及工作事宜

康業

周小姐報告，由於花王何亞牛(喜哥)於愉民閣 L 座及愉庭閣 K 座後門進行修樹工程時，未有於相關範圍進行圍封，服務處對其作出警戒時仍表現不服，故服務處向其發出警告信。

及後，何亞牛(喜哥)已辭職並於 2 月底離職，服務處正安排招聘新花王。

周小姐補充，四期公園修樹工程於今次會議通過後，服務處將會與承辦商盡快展開工程，預計三月初開工。

此外，服務處於日常巡查時發現愉民閣 L 座及愉庭閣 K 座遊樂場外有一樹杆上出現傷口，已安排花王先將危險樹枝移除，及後發現該位置已出現中空，稍後將聘請園藝承辦商對該樹進行檢查並決定是否需要移除。此外，愉廉閣 Q 座正門外花槽被途人踩踏引致光禿，另外有一棵樹枯萎，服務處已安排補種宗竹於光禿位置，枯樹位置則改中桂花。

## 17.2 康樂小組匯報

### 17.2.1 「歡樂滿東華」籌款活動

康業

周小姐報告，「歡樂滿東華」籌款活動已於 2025 年 11 月 9 日舉行，共籌得善款港幣\$34,890.00。

### 17.2.2 提升晚會內容

康業

周小姐報告，就上次會議中提及曾收到業戶反映，指最近幾次嘉年華的表演比較沉悶，遂於是次「聖誕嘉年華」中增加「以物易物」攤位。服務處其後亦曾發出通告，邀請業戶參加義工服務，以協助攤位順暢運作。惟整個招聘義工時段，並沒有收到任何業戶登記參與。

(會後補錄：及後服務處再次收到同一位業戶投訴反映，服務處太遲作出活動推廣及活動內容欠缺新意。服務處亦已回覆對方，愉翠苑歲晚聯歡晚宴活動將於 2026 年 2 月 5 日舉辦，有關活動海報已於 1 月 19 日張貼於各座大堂，愉翠商場往愉翠苑扶手電梯對出位置亦有掛上橫額供業戶參考；新春財神行大運活動亦將於 2026 年 2 月 18 日(年初二)進行，有關通告已於 2 月 5 日張貼於各座大堂業主委員會通信欄內，相關內容亦有顯示於屋苑手機應用程式 SoProp 內。

由於新春嘉年華活動由本苑及議員辦事處合辦，並由議員辦事處向政府部門申請撥款，故活動的宣傳單張/海報等資料需交由政府相關部門進行審批，待審批完成，服務處將會張貼相關海報及派發活動門票，誠邀各位業戶踴躍參與。有關活動海報已於2月12日張貼於各座大堂；而活動門票亦於2月16日派往各業戶單位信箱。)

### 17.2.3 「聖誕嘉年華」活動事宜

康業

周小姐報告，因早前大埔區發生不幸事件，經與各委員商討決定取消原定於12月19日舉辦的聖誕嘉年華，並改為舉辦新春嘉年華活動；而聖誕卡填色及設計比賽則如常進行。

### 17.2.4 「愉翠苑春茗聯歡晚宴」

康業

周小姐報告，「愉翠苑春茗聯歡晚宴」將於2026年2月5日晚上7時於愉翠商場1樓109號君臨宴會廳舉行，是項活動獲姚嘉俊議員辦事處協辦，並有多間愉翠苑屋苑服務承辦商提供贊助，贊助名單如下：

公司名稱	贊助禮品
康業服務有限公司	百佳現金券\$3,000
盈東(香港)膠製品公司	百佳現金券\$500
力新清潔有限公司	百佳現金券\$1,500
興和發展有限公司	百佳現金券\$800
達記環保有限公司	惠康現金券\$300
日立電梯工程(香港)有限公司	百佳現金券\$1,000
生力啤酒廠有限公司	5箱共120罐啤酒*
太古可口可樂有限公司	60周年紀念套裝5套*
奧的斯電梯(香港)有限公司	按摩槍及充電用品*
中國建築工程(香港)有限公司	百佳現金券\$1,000

\*所有贊助禮品均用作宴會抽獎用途

另外，活動支出項目如下：

支出項目	金額
紅酒	港幣\$1311.40 (以港幣\$1300 百佳禮券及現金港幣\$11.40 支付)

所有超市禮券，除用作上述購買紅酒支出外，其餘均會用作宴會抽獎用途。

是次活動，席券每位\$220(大小同價)，管理處共售出 30 張門票，合共港幣\$6,600.00，已全數轉交姚嘉俊議員辦事處。

#### 17.2.5 「財神派利是」活動事宜

康業

周小姐報告，「財神派利是」活動將於 2026 年 2 月 18 日(大年初二)舉行財神活動，活動當天「財神」藝人到屋苑各座地下大堂及主要行人通道派發「利是」予業戶，為業戶帶來新年祝賀。

「財神派利是」活動由「翡翠舞台」提供，費用為港幣\$3,200.00。

#### 17.2.6 新春嘉年華活動

周小姐報告，2026 年新春嘉年華將於 2026 年 2 月 27 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、青少年中心協助一同籌辦新春嘉年華，「可口可樂」亦會免費提供飲品供競飲比賽使用。

由於時值中式節日，服務處亦向承辦商「翡翠舞台」索取不同表演節目及攤位遊戲報價。台上表演項目將改為中式雜耍表演，中式魔術表演及國粹變臉表演，代替過往提供的小丑雜耍及魔術表演外，「翡翠舞台」亦有就小食攤位提供報價，當中包括棉花糖機及爆谷機。

由於新春嘉年華活動未能趕及民政處資助期限結算前遞交，故主席及議員商討後是次嘉年華將與姚嘉俊議員協辦。嘉年華活動期間：短期公開音樂播放版權費用、宣傳品設計及印刷及租用響系統、攤位遊戲及舞台表演等由「翡翠舞台」承辦，合共港幣\$38,100.00，當中議員辦事處可取得約港幣\$20,000.00 資助。餘下的港幣\$18,100.00 將由本苑負責相關費用。另外司儀費用、購買攤位遊戲獎品、場地佈置物等將使用較早前申請的聖誕嘉年華剩餘款額。

### 17.3 維修小組匯報

#### 17.3.1 水安全計劃資助計劃

康業

葉工程師報告，水務署早前聯絡服務處表示需要再到屋苑視察水缸出入水位情況。現待承辦商「力霸水泵機械工程有限公司」分析水務署建議維修項目報告，服務處會就有關建議進行招標，

以預算相關工程所需時間及費用，並於 2026 年舉行的第二次業主大會(預計 10 月舉行)交由業主投票議決通過揀選承辦商進行相關維修工程。

### 17.3.2 重點維修/改善項目工程

康業

有關工程項目及相關支出大致如下：

項目	金額 (港幣\$)	備註
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	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: 各座 HK\$ 25 萬)	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	未招標
更換各座平台污水喉工程	2,000,000	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 (續步更換)	1,875,000	未招標
B、C、J、K、L 座食水上水喉需要安排招標全條更換 (續步更換)	3,125,000	未招標
M、N、P、Q、R 更換地下至 1 樓平台上水喉工程	400,000	未招標

葉工程師報告，由於 2025 年及 2026 年初有多宗外牆食水上水喉/消防龍頭落水喉破損，引致暫停供水情況，故會優先安排招標跟進更換外牆喉管工程事宜。

### 17.4 保安小組匯報

康業

周小姐報告，兩名外勞員工已於 2025 年 12 月 20 日正式到任，首星期分配到日更工作，以便適應屋苑環境、了解屋苑設施及前線運作。待其熟習環境後，已安排他們正式到夜更工作崗位，並由組長帶領他們了解崗位工作要求，並安排現職同事以導師身份帶領他們適應崗位工作。夜更組長初步對兩位外勞員工工作表現表示滿意，並認為他們已適應工作環境及工作要求。服務處會繼續監察員工表現，適時向業委會匯報，以商討是否繼續為客戶服務員空缺職位考慮聘用外地勞工。

## 17.5 財務小組匯報

康業

截至 2025 年 12 月，累積儲備為港幣\$32,178,793.46。

## 18. 管理公司工作報告

### 18.1 愉民閣(L座)消防上水喉更換工程

康業

周小姐報告，於 2026 年 1 月 22 日服務處發現一段位於愉民閣(L座)7 及 8 號天井的消防上水喉曲破損射水，隨後消防保養商「湯臣」已派員視察，檢查後表示需要更換約 6 米的消防上水喉。

為免有關漏水情況惡化及影響消防供水，服務處已即時向 13 間消防系統承辦商發出緊急報價邀請。於截止報價後，共收回 4 份報價，1 間承辦商婉拒報價，報價由最低港幣\$65,000.00 至最高\$90,000.00 不等。當中「湯臣工程有限公司」為最低標，總價為港幣\$65,000.00。

為免影響大廈消防安全，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識，由於「湯臣工程有限公司」現為本苑消防例行保養承辦商，富相關經驗及過往工作表現良好。故業委會同意由「湯臣工程有限公司」承判上述工程，工程金額為港幣\$65,000.00。

此外，根據消防處於 2026 年一月初發出的最新指引，當消防裝置（如消防喉轆、手動火警鐘掣等）出現損壞時，承辦商必須在裝置當眼位置張貼符合標準規格的損壞告示，以便公眾容易識別，避免在緊急情況下誤用已損壞的設施。另外，承辦商須於大廈主要出入口、電梯大堂等當眼位置張貼大型通告，清晰列明裝置關閉日期、受影響範圍等資料，確保居民、物業管理公司及其他相關人士充分知悉情況。

由於愉民閣 L 座消防上水喉破損，以及天台消防水缸未能注滿，消防系統保養承辦商「湯臣工程」已向消防處遞交「消防裝置關閉通知書」，並已按照上述規定，在地下大堂張貼「消防裝置失效通告」，於消防栓及消防喉轆張貼「消防裝置損壞告示」

有關工程已於 2026 年 1 月 26 日完成，消防設施回復正常，所有告示已除下。

## 18.2 愉賢閣 N 座 1-4 樓食水上水喉維修工程

康業

周小姐報告，於 2026 年 1 月 29 日服務處發現愉賢閣 N 座一段直接供水上水喉管出現爆裂，影響 1 至 4 樓所有單位的食水供應。服務處已安排接駁水車放置於愉齊閣(H 座)近停車場出口及愉賢閣(N 座)對出有蓋行人通道花槽旁作業戶臨時取水之用。

為免情況惡化及影響大廈供水，服務處分別向三間承辦商發出緊急報價邀請，共收回三份報價。報價由最低港幣\$24,800.00 至最高\$41,000.00 不等。當中「益記裝修工程有限公司」為最低標，總價為港幣\$24,800.00。

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「益記裝修工程有限公司」承判，因「益記」價錢最低，過往工程表現良好；三間工程承辦商之中，能夠盡早安排維修，工程金額為港幣\$24,800.00，有關工程已於 2026 年 1 月 29 日晚上完成。

## 18.3 屋苑太陽能收入

康業

周小姐報告，2025 年 10 月至 2026 年 1 月太陽能板系統售電分成收入共港幣\$124,730.10，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\$1,963,675.35 (未包括定期存款利息)。

## 18.4 欠交管理費個案

康業

周小姐報告，截至 2026 年 1 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 118 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 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 10 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。

有上述單位債權人代表律師來信，表示正採取法律行動取押記令，以便申請命令去接管及出售有關物業。服務處已徵詢屋苑顧問律師意見，律師表示屋苑已就該單位釘契，所以無需要擔心債權人法律行動，暫時只需要觀察情況即可。如果屆時債權人接管及出售有關物業，債權人或新業主就必須繳付拖欠的管理費及相關其他費用，才能解契。

愉滿閣(C座)一低層單位業主早前欠交 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，後來業主已清繳所有積欠的管理費。

愉揚閣(G座)一低層單位業主欠交 8 個月管理費，服務處已安排律師分別於 2025 年 10 月及 12 月發出律師信，由於業主一直仍未有清繳即欠的管理費，所以服務處已經安排律師申請註契。

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。

## 18.5 消防檢警鐘測試、消防演習及防火交流會

康業

周小姐報告，2025 年的消防年檢已於 4 月完成，各座消防警鐘確認運作正常。因應大埔火災事件，服務處特意再次安排於 12 月 11 日測試消防警鐘以釋除業戶疑慮。

此外，為加強及提醒業戶對消防安全認識、火警逃生意識及熟習逃生路線，業主委員會聯同服務處特別舉辦火警演習及消防交流會，並已於 12 月 15 日及 12 月 16 日圓滿結束。是次活動反應熱烈，合共超過 200 位住戶踴躍參與。

火警演習結束後，服務處於上述集合點舉行家居防火交流會。由於是年消防處未能協助本苑舉行消防演習/防火講座，所以是次火警演習及家居防火交流會會由愉翠苑業主委員會主席謝銳釗先生（退休消防員）協助帶領及講解並即場示範正確使用滅火設施的方法。

## 18.6 拼多多包裹擺放問題

康業

周小姐報告，服務處近月多次發現「拼多多」速遞員送貨時，將大量貨物佔據本苑行人路，因此已於 2025 年 12 月致函予「拼多多」公司反映有關事宜。

服務處近期發現屬「拼多多」的派遞員將貨品派送至各層單位時，曾以貨物阻擋升降機門的正常開關，服務處已即時要求該派遞員停止有關行為。此舉不僅妨礙其他業戶使用升降機，亦可能導致升降機機件受損，影響其安全運作。

其後，服務處亦注意到有派遞員將大量未成功派送的貨物全部堆積在各座大堂的包裹收集處枱面，另外大型的貨物則放置於公眾地方或行人通道，除了阻塞通道亦有機會絆倒經過的行人或行動不便的長者，造成安全隱患，

就上述事宜，服務處已再次致函予「拼多多」公司，其負責本區的職員已聯絡服務處協商。服務處已向其重申，派遞員在登記程序完成後，在不影響電梯正常運作的情況下，方可將貨物派送至相關單位。暫時有關情況已有改善，服務處會繼續監察。

## 18.7 愉賢閣(N座)低層單位外牆喉管生出植物

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。

房屋署獨立審查組曾於 10 月下旬前往有關單位進行視察，可惜未能進入。房屋署獨立審查組及後已致函信該單位業戶要求入屋檢查。最後房屋署獨立審查組已於 11 月份前往有關單位進行視察及試水，並回覆服務處並無發現該單位外露分支排水管有欠妥的情況，所以獨立審查組不會按條例採取進一步行動。

## 18.8 愉政閣(R座)2室單位外牆喉管滴水

康業

周小姐報告服務處去年 11 月收到愉政閣 R 座 02 室多個業戶反映，廚房及浴室窗外持續滴水，隨後服務處已多次致電予相關單位業戶，希望能到單位作初步檢查及協助進行試水測試，並於去年 12 月起至今年 1 月期間，多次發出通告予 02 室單位業戶跟進有關外牆喉管滴水事宜，及提醒業戶盡快聯絡服務處安排試水測試。

於去年年底，有多個相關單位的業戶已自行安排維修外牆喉管，受滴水影響的業戶亦表示情況已有好轉。及後至 2026 年 1 月中旬，服務處再次收到有 02 室業戶反映廚房位置出現滴水情況。經視察後，服務處初步懷疑水源位於中高層至中層位置單位。

由於外牆滴水情況多於夜間發生，服務處職員難以即時查找滴水源頭，所以服務處已再次向愉政閣 R 座 02 室全座業戶發出通告，希望相關單位業戶盡快聯絡服務處配合試水安排，以徹查清楚滴水源頭。有關上述外牆喉管滴水情況，服務處亦已報告至房屋局獨立審查組跟進。

### 18.9 政府索償事宜

康業

周小姐報告，於 2024 年 10 月 14 日中午約 12 時，有救護車進入三期消防閘，期間保安同事協助幫手開閘，當車輛駛入將近離開閘口時，保安同事將閘巴關上，未有為意到閘巴尾部輕微碰到救護車左邊車身近車尾位置，當時已報警處理，警員向救護人員及保安同事獲取口供。

當時服務處已將個案匯報至保險承辦商(即潛在的索賠)，直至 2026 年 1 月尾，服務處才收到政府信件及繳款單要求賠償維修費用(港幣\$16,270.00)及公證費用(港幣\$300.00)共港幣\$16,570.00。上述事宜已轉交公證行處理。

### 18.10 愉庭閣(K 座)低層單位水浸索償個案

康業

周小姐報告，於 2025 年 12 月下旬，K 座一低層裝修單位申請暫停大廈沖廁水供應以進行座廁更換工程。於工程當天早上，服務處接獲該裝修單位工人通知，浴室咸水閘掣破裂引致全屋水浸，服務處隨即派員到場視察，發現單位積水蔓延至樓層走廊，工程部隨即關上大廈公眾咸水喉閘掣，清潔部科文亦到場使用吸水機清理大堂積水，並及後借用吸水機予裝修工人。

根據服務處規定，業戶或裝修／工程承辦商須於暫停大廈沖廁水供應時段開始前，通知服務處或駐座客戶服務員，並確認將於申請時段展開維修，本處方會安排關閉大廈沖廁水閘掣。惟服務處向裝修工人了解後，得悉工人誤以為本處已於獲批暫停時段關上大廈公眾沖廁水閘掣。

服務處已就上述事宜通報本苑保險服務承辦商。其後，業主之公證行來信表示，是次事件乃因服務處未有按照通告所述時間關閉大廈沖廁水閘掣所致，故代表業主向服務處提出索償，要求賠償因事件引致之損失。上述事宜已轉交公證行處理。

18.11 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，承上次會議，服務處已補回港幣\$3,000.00墊底費差額予保險承辦商，待公證行跟進。

18.12 愉滿閣(C座)08室低層單位保險索償事宜 康業

周小姐表示，承上次會議，低層08單位業主於2025年11月上旬回港與公證行會面商討後，業戶已接納公證行提出的賠償金額。因賠償金額提高，故需屋苑額外支付港幣\$15,000.00補回墊底費差額。

此外，公證行早前就主人房浴室外牆牆滲水情況要求該業主提供更多資料，惟至今仍未收到業主回覆。

18.13 愉歡閣(A座)中層單位保險索償事宜 康業

周小姐表示，承上次會議，公證行已向相關單位發出解除責任書及提出賠償方案，當中有1個索償單位業戶不滿方案，待公證行及保險承辦商進一步跟進。另外4個索償單位業戶尚未回覆確認是否接納。

18.14 愉滿閣(C座)低層單位保險索償事宜 康業

周小姐表示，承上次會議，服務處共接獲6個單位之業戶提出索償，並已轉交公證行跟進

18.15 保安攝錄裝置 康業

周小姐表示，近期留意到某屋苑保安設施升級，為保安員提供保安攝錄裝置。就有關事宜，服務處特意整理新聞資訊供委員知悉。

首先，某屋苑發出通告表示保安人員於2026年1月尾起會開始使用新裝備（音視頻記錄儀），該儀器可以同時錄影及錄音，以記錄現場情況。若保安人員使用該儀器跟進個案，必須獲得業戶同意後方能運作，以保障雙方權益。

有關保安員使用音視頻記錄儀的安排，於網上有正反兩面不同意見，值得注意的是有大律師於報章接受訪問，表示有關措施需要滿足多個條件才符合私隱條例，除被拍攝者須「被獲通知」，屋苑管業處亦須制定及公開其儲存及處理有關資料的政策，例如有什麼人士可以取閱有關資料、燒毀安排、保存期限、定期檢討等等。此外，受訪大律師亦認為實行有關措施前應先行充分諮詢居民意見。

除大律師意見外，私隱專員公署回覆報章查詢時，表示不評論個別個案，但一般而言，若隨身攝錄裝備有攝錄功能可拍攝並儲存他人的影像及/或錄像，用作識別有關人士的身份，便有機會涉及收集「個人資料資」，機構必須遵從《個人資料（私隱）條例》及相關保障資料原則的規定。此外，機構應考慮在相關的情況下使用隨身攝錄機對達成有關目的而言是否合理，以及是否有其他侵犯私隱程度較低的方法，包括考慮當前問題的嚴重性及使用隨身攝錄機對個人資料私隱的侵犯程度，以確保使用攝錄機是相稱的做法。

其後負責該屋苑管理的管理公司回覆報章查詢稱新裝備尚未使用，又稱該裝備是屋苑保安公司提供的「增值服務」，並建議在公共地方使用，正待進一步就於屋苑公共地方使用新裝備的可行性及規則做諮詢。

香港物業管理公司協會前會長陳志求先生接受報章訪問時，指若被攝錄者不同意被錄音及錄影，繼續攝錄或有侵犯私隱風險，也可能引來更多爭拗，故業界不多使用。

#### 18.16 房委會樓宇結構安全保證跟進

康業

周小姐匯報，承上次會議，服務處已發出電郵予房屋署要求有效跟進維修安排事宜，但至今尚未收到房屋署有任何回覆。

#### 18.17 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，承上次會議，房屋局獨立審查組於2025年4月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)。但至今尚未收到獨立審查組有任何回覆。

18.18 外牆維修服務合約延長合約事宜

康業

周小姐報告，屋苑現有外牆維修服務合約將於 2026 年 2 月 17 日屆滿。由於服務處需時重新安排招標新合約，為免影響現有外牆維修安排，服務處建議與現有合約服務承辦商「美豐行工程服務有限公司」延長三個月合約，因承辦商「美豐行」已備有政府認可的物料報告(如保護網、保護幕，防水油布或塑膠帆布等)，並曾為本苑進行外牆維修工作，富相關經驗及表現良好，而且「美豐行」願意繼續以原價承判上述服務合約。

會上，各委員對此建議並無異議。

19. 其他事項

19.1 清理單車架雜物事宜

康業

謝主席表示，近日接獲居民反映，有非本苑的單車及其設施（外賣送貨盒及破損的單車零件等）停泊在單車架位，要求服務處協助跟進。周小姐表示明白，會安排前線客戶服務員巡查，並就非單車設施張貼通告，要求有關人士移除該物品。

20. 下次會議日期

待定

會議於 2026 年 2 月 2 日晚上 12 時 02 分結束。



業主委員會主席簽署：\_\_\_\_\_（謝銳釗先生）



簽署日期：\_\_\_\_\_ 2.3.2026 \_\_\_\_\_