

愉翠苑第十一屆業主委員會 第八次會議記錄（有待通過）

日期：二零二六年五月十八日（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
	廖漢強先生	康業服務有限公司高級物業及設施主任
	李士廉先生	康業服務有限公司助理屋邨主任

列席：P座柳先生

會議記錄：廖漢強先生 李士廉先生

1. 通過上次會議記錄

1.1 2026 年 2 月 2 日愉翠苑第十一屆業主委員會第七次會議記錄

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

周小姐報告，承上次會議，愉民閣(L 座)天台發電機組冷卻水箱盤管更換工程預計於 2026 年 5 月下旬完成，而愉滿閣(C 座)相關工程預計於 2026 年 6 月上旬完成。

(會後補錄：上述兩項工程已於 2026 年 5 月 20 日完成。)

2.2 2026/2027 年度財政預算案

康業

周小姐報告，就屋苑管理費調整事宜，客戶服務處已於 2026 年 3 月進行四場財政預算案講解會，向業戶講解屋苑財政狀況及調整管理費原因。

四場財政預算案講解會中，雖然有業戶表達對管理費加幅不滿，但於講解會上了解原因後，亦明白管理費較大加幅調整的原因。客戶服務處已按過往安排，向全苑所有業戶發出通告，通知業戶有關 2026/2027 年度管理費調整事宜，並由 2026 年 5 月 1 日起調整屋苑管理費。

2.3 愉善閣(F 座)消防警鐘誤鳴跟進

康業

周小姐報告，消防系統保養商「湯臣」已於 2026 年 4 月上旬更換愉善閣(F 座)地下泵房煙霧感應器及還原線路。

及後，保養商「湯臣」於消防年檢期間發現該位置煙霧感應器再度故障，需作跟進，並已記錄於消防裝置及設備證書(FS251)之欠妥事項。

3. 商討及議決 2026-2027 年度屋苑保險服務合約事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，測量師已為本屋苑大廈、設施或/及地基完成估價，相關資料早前已經透過委員群組發放資料予各委員。

屋苑估價分別有包括地基及不包括地基，屋苑大廈、設施及地基估值約為港幣\$83.1 億；屋苑大廈及設施（不包括地基）的估值約為港幣\$70.9 億，兩者價值差距約有 15%，估值的不同會影響財產一切險的投保額及保險費用。有見及此，客戶服務處已安排按上述兩項估值進行財產一切險招標，並分兩項投保額供承辦商報價，以便委員按回標結果再另行考慮所選的投保額及承辦商。

此外，按上次會議要求，客戶服務處亦已安排為公眾責任保險提供兩項投保額進行招標（即港幣\$3 千萬及港幣\$5 千萬），以便委員按回標結果再另行考慮所選的受保額及承辦商。

客戶服務處已於 2026 年 5 月 11 日發出 2026-2027 年度屋苑保險服務合約招標，並將於 2026 年 5 月 29 日下午 3 時截標。

(會後補錄：上述合約招標已於 2026 年 5 月 29 日下午 3 時截標及由委員見證開標，客戶服務處會於完成合約招標分析後，提供分析資料予委員商討相關保險合約投保額及聘用承辦商事宜。)

4. 商討及議決 2025-2026 財政年度屋苑核數師委任事宜

康業

周小姐表示，根據《建築物管理條例》，屋苑每年須提交經專業核數師審核的財務報告。本苑財政年度已於 2026 年 3 月 31 日完結。客戶服務處分別向 10 間會計師事務所索取有關核數報價，共收回 5 份報價，另有 5 間承辦商沒有回覆。2024-2025 財政年度屋苑核數費用為港幣\$18,500.00。

經與會委員詳細討論後，由於「李式惟會計師事務所」報價最低，總核數費為港幣\$14,000.00，亦較上年核數費用減少港幣\$4,500。此外，「李式惟會計師事務所」亦為本港專業核數會計師樓之一，故業委會同意以港幣\$14,000 委任「李式惟會計師事務所」為本苑 2025-2026 財政年度屋苑核數師。

5. 商討及議決屋苑清潔合約履行法定最低工資合約條款事宜

康業

周小姐報告，清潔服務承辦商「力新清潔有限公司」於 2026 年 3 月下旬致函客戶服務處，表示由於法定最低工資於 2026 年 5 月 1 日起調整，按照清潔服務合約條款，合約價中的薪金支出須依照最新修訂的最低工資作出調整（不包括運作支出及利潤），故由 2026 年 5 月 1 日起，本苑每月清潔合約費用由港幣 \$537,000.00 調整至每月港幣 \$549,210.00。

法定最低工資水平由 2026 年 5 月 1 日起調升至每小時 43.1 元，加幅為 2.375%。「力新」將每月合約費用調整至港幣 \$549,210.00，（即薪金支出調升港幣 \$12,210.00），合約費用調整幅度為 2.374%，其加幅低於合約費用調整上限（即 2.375%），所以其合約費用調整符合合約條款規定。

就上述事宜，有委員查詢客戶服務處如何確認清潔工人的薪金是否按合約調整。周小姐回覆表示會查閱「力新」給清潔工人的糧單或存摺副本作確認。

經與會委員詳細討論後，由於「力新」按照清潔服務合約條款調整薪金支出予清潔工人，而且合約費用調整幅度亦較法定最低工資調整幅度少，故一致通過上述合約費用調整。

6. 商討及議決 2026-2028 年度舊衣回收服務回贈合約事宜

康業

周小姐表示屋苑舊衣回收服務回贈合約將於 2026 年 6 月 30 日屆滿。就上述事宜，客戶服務處已向 6 間承辦商發出招標邀請，合約期為 2 年（即由 2026 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日）。報價截止後，共收回 3 份標書，另有 3 間承辦商沒有回覆。標價由最低每月港幣 \$5,200.00 至最高港幣 \$13,500.00 不等，最高報價金額較現有合約每月回贈金額（即港幣 \$13,000.00）為高。此外，回覆報價當中有兩間承辦商每月回贈金額相同。

由於此服務回贈合約屬於《建築物管理條例》訂明的第 1 類大額採購，而其中一個回覆報價承辦商「力高環保服務有限公司」為「康業」同系附屬公司，故客戶服務處已按照《建築物管理條例》規定作出申報，並已張貼「申報通知」於各座地下大堂當眼處。

經與會委員詳細商討後，為增加屋苑收入，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將舊衣回收服務回贈價格作出上調。

7. 商討及議決 2026-2028 年度滅蟲服務合約事宜

康業

周小姐報告，本苑滅蟲服務合約將於 2026 年 8 月 31 日屆滿。為確保於合約屆滿前落實新合約安排，客戶服務處已向 9 間滅蟲服務承辦商發出招標邀請，合約為期 2 年（即由 2026 年 9 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日）。截標後，共收回 5 份回標，另有 4 間承辦商沒有回覆。此外，合約不包括滅蚊冷霧安排，相關滅蟲工作會議單價每次計算，按需要才要求承辦商安排。

客戶服務處於開標後發現其中一間承辦商「新紀元蟲控服務有限公司」的投標金額計算錯誤，客戶服務處稍後會向該承辦商提出標書提問。

此外，由於此服務合約屬於《建築物管理條例》訂明的第 1 類大額採購，而其中一個承辦商「力新清潔有限公司」為「康業」同系附屬公司，故客戶服務處已按照《建築物管理條例》規定作出申報，並已張貼「申報通知」於各座地下大堂當眼處。

周小姐補充，現任滅蟲服務合約承辦商「時運服務有限公司」亦有回標，惟「時運」過往 2 年的服務表現欠妥，包括被發現其員工於本苑範圍內吸煙及亂拋煙頭、其於初期使用的滅蚊冷霧成效不彰、發現其員工未有按合約規定於每層樓層垃圾房噴灑殺蟲劑、未有妥善於天台範圍施放滅蚊冷霧、員工態度欠佳及未有妥善處理蜂巢等。如委員考慮聘用「時運」，必須與其檢討工作成效及要求其遵從合約服務規定工作。

經詳細商討後，為減少屋苑支出，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將合約價格下調。此外，與會委員亦要求於完成議價後，與所有回標承辦商會面，確保承辦商了解合約條款及工作細則，使滅蟲服務工作得以有效進行。

8. 商討及議決屋苑固定電力定期測試（五年檢）工程合約事宜

康業

葉工程師報告根據法例要求，屋苑固定電力裝置必須不少於五年進行一次檢查。查本苑曾於 2021 年已進行相關檢查，為符合上述法例要求，故本苑於本年必須再次進行有關工程。客戶服務處於 2026 年 4 月 28 日向 12 間承辦商發出招標邀請，截標後，共收回 8 份回標。

上述工程合約標書共設有 4 個工程方案，相關方案如下：

方案 1：聘用承辦商進行固定電力裝置檢查和測試工作

回標價格由最低港幣\$358,000.00 最高港幣\$692,000.00 不等。

方案 2：聘用承辦商進行固定電力裝置檢查和測試工作，包括進行全部缺點執修項目，但不包括掣櫃主要配件執修或更換工程
回標價格由最低港幣\$406,000.00 最高港幣\$1,016,000.00 不等。

方案 3：聘用承辦商進行固定電力裝置檢查和測試工作，包括進行全部缺點執修項目、掣櫃執修或更換工程，但不包括 ACB 總掣執修或更換工程

回標價格由最低港幣\$458,000.00 最高港幣\$1,448,000.00 不等。

方案 4：聘用承辦商進行固定電力裝置檢查和測試工作，包括進行全部缺點執修項目、掣櫃執修或更換進行、ACB 總掣執修或更換進行

回標由最低港幣\$1,990,000.00 最高港幣\$4,442,000.00 不等。

參考屋苑以往的相關工程記錄，屋苑進行固定電力定期測試後更換的重要部件不多，如果根據方案 4 進行工程，回標價錢會非常高昂，因此客戶服務處建議根據方案 3 進行工程的價格相對經濟實惠。

經與會委員詳細討論後，為減少屋苑支出，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將合約價格下調。

9. 商討及議決愉民閣(L 座)更換 1 號咸水泵連相關配件

康業

葉工程師報告，客戶服務處於 2026 年 4 月發現愉民閣(L 座)1 號咸水泵錄得多次故障，水泵於運作期間突然暫停，水泵系統保養商接報曾作出多次檢查及維修，惟情況未有改善，因此客戶服務處建議更換該咸水泵連摩打及入水喉、出水喉(由出缸總喉至泵出水止回閥位後閘掣)及相關配件。

為免有關故障情況惡化及影響咸水供水，客戶服務處已即時向 11 間承辦商招標邀請，承辦商需就以下 4 個不同品牌水泵提供報價，包括：

選項一：力霸(Superpower) (香港生產)

選項二：高福(Grundfos) (內地生產)

選項三：Drankos Polemis (內地生產)

選項四：APEX(內地生產)

截標後，共收回 3 份回標，另有 3 間承辦商婉拒回標及 5 間承辦商沒有回覆。回標由最低港幣\$110,000 最高港幣\$200,000 不等。不同品牌的水泵訂貨期由 10 至 20 星期不等。本苑 16 座現時均使用「高福」及「力霸」咸水泵。

根據愉翠苑第十屆業主委員會第七次及八次會議，委員曾就「議決愉滿閣(C座)、愉善閣(F座)、愉賢閣(N座)、愉廉閣(Q座)及愉勤閣(S座)8台咸水泵的更換工程」討論，委員當時根據屋苑水泵保養記錄，均認為「高福」牌水泵較為合適及耐用。

經詳細討論後，為減少屋苑支出，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將合約價格下調。

10. 商討屋苑管理服務合約事宜

康業

周小姐表示，承上次會議，業委會已於2026年1月28日至2月10日期間進行問卷調查。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，會按《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。

另外，客戶服務處亦於問卷調查中收集到不少業戶意見，並已協助整理各項意見範疇及細明供委員參閱，意見範疇大概包括九方面，分別是水管、外牆及公眾設施維修安排、管理人員及保安運作、屋苑單車泊位或踏單車、滑板事宜、屋苑泊車事宜、管理費事宜、屋苑清潔及滅蟲事宜、屋苑範圍吸煙事宜、屋苑園藝綠化事宜及屋苑消防設施。委員們均表示明白業戶意見，並指示客戶服務處協助回覆相關業戶。

現有屋苑管理服務合約將於2026年6月30日屆滿，由於2026年業主大會將於7月18日才舉行，屋苑未能於上述合約屆滿前與「康業」續約，故業委會指示客戶服務處協助草擬信件要求「康業」延約1個月至2026年7月31日。

周小姐補充，根據《建築物管理條例》規定，屋苑管理服務合約屬於大額採購，無論重新招標或續聘「康業」，均須交由業主大會議決通過。

11. 商討屋苑第一期（A 至 C 座）、第三期（J 至 L 座）及第四期（M 至 S 座）升降機保養服務合約事宜

康業

周小姐報告，第一期（A 至 C 座）、第三期（J 至 L 座）及第四期（M 至 S 座）升降機保養服務合約將於 2026 年 6 月 30 日屆滿。為於合約屆滿前落實有關安排，客戶服務處已聯絡 3 間升降機服務保養商提供續約建議。「通力」、「奧的斯」及「日立」已於早前分別提供續約建議，並於 2026 年 4 月 17 日與委員會面。於會面上，委員與三間保養商磋商續約建議及檢討服務表現，並要求承辦商盡快回覆最優惠的續約收費建議。

上述合約將於 2026 年 6 月 30 日屆滿，由於 2026 年業主大會將於 7 月 18 日才舉行，為免有關合約因未能於業主大會獲得通過而導致保養服務受到延誤，客戶服務處已向三間保養商詢問延約 3 個月安排，三間保養商均已接納有關安排，延約期間的保養費用會維持不變。

業委會與保養商會面後，三間保養商均回覆調減保養費加幅。第 1 期升降機保養商「日立」回覆新服務合約調升 9%，第三期升降機保養商「通力」回覆新服務合約調升 9.53% 及第 4 期升降機保養商「奧的斯」回覆新服務合約調升 9.2%。此外，三間保養商均增值服務。新合約為期 3 年（即由 2026 年 10 月 1 日至 2029 年 9 月 30 日）。

由於上述 3 份升降機合約總合約費用超過對上 3 個已結束的財務年度的平均年度開支款額的 20%，參考《建築物管理條例》要求，上述事宜會按上述條例規定，稍後交由業主會通過有關事宜。

客戶服務處會將上述三間升降機服務保養商最後提供資續約建議整合，以便於稍後舉行的業主大會上，交予業主投票表決屋苑第一期、第三期及第四期升降機保養服務合約。經商討後，與會委員對於上述安排並無異議。

此外，周小姐亦於會議上報告第一、三及四期升降機於 2026 年 2 至 4 月之故障記錄。綜觀整體情況，K 座升降機於近月出現故障情況較為頻繁。為此，服務處已要求「通力」盡快安排特別檢查及作出適當維修，以減低故障頻次。

周小姐補充，「通力」於 2026 年 5 月 11 日完成 J 座 1 號升降機摩打啤令更換工程後，服務處接獲多位業戶反映，指升降機往下時出現明顯搖晃，其後「通力」派員作出跟進，但完成維修不久後再次出現故障，有關情況於一星期內多次出現，服務處已多次致電及去信責成「通力」，要求妥善跟進有關情況，避免長時間

暫停升降機及出現安全問題。「通力」代表解釋，因近期檢查及測試後先後發現電子板、耗能電阻等零件損壞，惟每次完成更換及調試期間出現其他零件故障，因此需要更長時間處理。為盡快恢復升降機運行，近日已安排資深員工跟進並留守至深夜進行技術調整、測試及檢查。

經商討後，與會委員要求服務處密切留意有關情況，若「通力」未能短期恢復升降機運作，可向「通力」高層代表作進一步的投訴。

12. 商討 2026 年業主大會事宜

康業

周小姐表示，因大會工作準備需時，另加上升降機服務保養商未能盡早提供續約建議及屋苑法律顧問預約已滿，所以客戶服務處未能趕及於 2026 年 5 月 17 日舉行業主大會。有見及此，客戶服務處另行向民政署申請借用圓洲角社區會堂的日期，及後獲民政署批准於 2026 年 7 月 18 日下午 4 時至 10 時租用圓洲角社區會堂。

此外，按照愉翠苑大廈公契，業主委員會每兩年改選一次。由於 2026 年第二次業主大會日期尚待確定，為免延誤改選安排，故建議一併於 2026 年 7 月 18 日業主大會進行業委會改選。經商討後，與會委員對於上述安排並無異議。

2026 年 7 月 18 日業主大會的議程草擬如下：

1. 議決及通過於 2026 年 8 月 1 日至 2029 年 7 月 31 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 10 月 1 日至 2029 年 9 月 30 日續聘「奧的斯電梯(香港)有限公司」為愉翠苑 M、N、O、P、Q、R 及 S 座升降機保養服務承辦商
3. 議決及通過於 2026 年 10 月 1 日至 2029 年 9 月 30 日續聘「日立電梯工程(香港)有限公司」為愉翠苑 A、B 及 C 座升降機保養服務承辦商
4. 議決及通過於 2026 年 10 月 1 日至 2029 年 9 月 30 日續聘「通力電梯(香港)有限公司」為愉翠苑 J、K 及 L 座升降機保養服務承辦商

5. 議決及通過豁免「康業服務有限公司」參與同系/同集團附屬公司有機會參與三類大額採購的採購活動限制
6. 愉翠苑第十一屆業主委員會工作報告
7. 愉翠苑第十二屆業主委員會候選人自我介紹
8. 選舉愉翠苑第十二屆業主委員會委員
9. 選舉愉翠苑第十二屆業主委員會主席
10. 選舉愉翠苑第十二屆業主委員會秘書
11. 候任主席致辭

由於是次業主大會議程眾多，所以開會時間建議為晚上 7 時至 9 時，並於下午 6 時半開始登記。

客戶服務處已整理是次業主大會準備工作流程表，包括發出業委會邀請業主參選第 12 屆業主委員會委員通告、印製業主大會議程及參考資料、印製業主大會選票及場刊、發出業主大會議程通告及開啟委任代表文書收集箱等等工作。此外，客戶服務處提供候選委員登記表格供委員細閱。

經與會委員討論，委員對上述業主大會議程、資料、場地、時間及安排並無異議。

13. 商討及議決 2026 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，由於 2026 年 7 月 18 日業主大會議程眾多及需要為業主委員會委員進行改選，所以建議繼續使用電子選票形式於是次業主大會上進行點票。

客戶服務處過往亦曾聘用不同電子選票及點票承辦商，但有承辦商系統仍需要由人手劃票方式進行投票，容易引致填寫錯誤或有不清晰的情況，導致選票被認定無效。有見及此，客戶服務處是次繼續只向電子選票及點票服務承辦商「康茲利」索取報價。由於是次業主大會議程眾多，所以上述承辦商報價較往年費用為高，報價為港幣\$22,800.00。

經與會委員商討後，由於「康茲利」於 2021 年至 2025 年承判業主大會電子選票及點票服務，而且過往表現良好，以及提供的服務較為全面，故通過以港幣\$22,800.00 交予「康茲利」承判是次業主大會電子選票及點票服務。

14. 確認愉能閣(M 座)緊急更換屋苑總咸水入水喉及配件工程

康業

周小姐報告，於 2026 年 2 月 13 日凌晨 03:30 保安巡邏時發現愉能閣(M 座)咸水入水喉有破損情況。

為免有關漏水情況惡化及影響咸水供水，服務處已即時向 19 間承辦商發出緊急報價邀請，共收回 4 份報價，2 間婉拒回標，其他承辦商沒有回覆。由於總咸水喉管破損位置附近喉管情況不理想，為免完成維修後再於回復供應咸水時，再有另一部份喉管損壞，所以客戶服務處建議盡量較為全面性更換愉能閣(M 座)總咸水喉喉管、閘掣及止回閥等咸水系統設施，而是次喉管維修價錢會較高。是次報價由最低港幣 \$158,000.00 至最高港幣 \$186,000.00 不等。

由於臨近農曆新年長假期，有很多業戶反映無咸水供應非常不便，甚或影響家中團年安排。為盡快恢復咸水供應，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由為「卓譽建築工程有限公司」承判，費用為港幣\$158,000.00。

有關工程已於 2026 年 2 月 15 日完成工程，咸水供應於同日下午回復正常。

周小姐補充，上述咸水入水喉管破損前，水務署曾於 2026 年 2 月 11 至 12 日暫停本區咸水供應以進行沙田圍路咸水管維修工程。

本公司於近月曾接獲多位業戶查詢近年全苑暫停沖廁水供應事宜，因此已整理上述期間暫停供水記錄，並發出通告向全體業戶解釋事件。有關以上暫停供水事件，可參閱附件「2025 年 9 月至 2026 年 2 月愉翠苑暫停沖廁水供應通告」及「2026 年 3 月愉翠苑暫停沖廁水供應通告」。

屋苑於上述期間多次暫停咸水供應，並非單一由本苑公眾設施故障所致。根據記錄，水務署因應緊急喉管維修工程，曾多次突發暫停附近地區及本屋苑的咸水供應，包括 2025 年 9 月 14 日至 19 日、9 月 29 日、10 月 15 日，以及 2026 年 2 月 11 日及 3 月 2 日(合共 10 天)。

至於涉及本苑緊急咸水總入水喉維修工程而需要暫停全苑咸水供應，只曾於 2025 年 12 月 14 日至 15 日及 2026 年 2 月 13 日至 15 日發生(合共 5 天)。

因應上述情況，客戶服務處已於 2026 年 3 月 25 日電郵向水務署投訴頻繁暫停本苑咸水供應情況，及向水務署作出 6 項要求，並將電郵副本至申訴專員公署。相關要求如下：

1. 要求水務署延長暫停供應咸水通知期，並提前兩至三天告知，提供清晰暫停供水原因及預計恢復時間；
2. 要求水務署提出明確改善計劃及時間表，確保咸水供應穩定；
3. 要求水務署補貼或減免水費，因咸水暫停供應引致業戶使用食水沖廁，要求補貼已減輕居民的額外負擔；
4. 要求水務署進行水質檢查及清理水中沙石，於供水恢復後派遣額外人手進行系統檢查及清理，確保水質清潔避免沙石及雜質破壞家中座廁及喉管設施；
5. 因居民單位設施於恢復供水後受損，居民須額外支付維修費用，故保留向水務署追究相關損失及索償的權利；
6. 要求水務署承擔財政責任，由於供水恢復後，本苑客戶服務處須安排人手還原及檢查系統，並因水質欠佳導致設施損壞維修或更換，顯著增加屋苑財政負擔。故本處要求水務署承擔相關責任，並保留向水務署追討損失及索償的權利。

水務署於 2026 年 4 月 1 日回覆電郵，相關回覆重點簡述如下：

1. 水務署表示無法提前向本苑居民發出停水通告；
2. 水務署表示鑒於沙田圍路咸水管的滲漏風險較高，其工程團隊已於 2026 年 3 月 17 日完成了一段咸水喉改善工程，包括鋪設新的咸水管和安裝新的水掣，以便日後可以進行供水調度，從而盡量避免因水管滲漏而影響愉翠苑的咸水供應；

3. 水務署表示現時供應給用戶作沖廁用途的咸水是免費的，其理解暫停咸水供應會令受影響樓宇的用戶感到不便，但水務署表示已作出適當的安排及盡快恢復咸水供應。所以期間若用戶利用食水作沖廁用途，按照現行規例，用戶的水費及排污費是根據抄錄水錶所得的讀數而計算出的用水量以及現行收費率計算。因此水務署表示未能作出費用減免。
4. 水務署表示其工程人員於供水恢復後，會利用附近消防栓沖洗政府喉管，直至水質清澈後才恢復供水。然而，內部供水系統的沉積物質需要透過大廈水箱排出，以確保水質清澈。

有委員表示，本苑設施相繼老化，尤其是喉管設施。因水務署於上述時間多次暫停供應咸水，供應回復後亦容易引致沉積物及沙石等影響屋苑公眾喉管及私人單位沖廁設施，故有可能引致公眾及私人單位咸水設施受損。

15. 確認愉賢閣(N座)緊急更換1至4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29日發現愉賢閣(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。

為免有關漏水情況惡化及影響食水供水，服務處已即時向3間承辦商發出緊急報價邀請，共收回3份報價。報價由最低港幣\$24,800.00至最高港幣\$41,000.00不等。

由於有關情況迫切影響大廈供水，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由為「益記裝修工程有限公司」承判，費用為港幣\$24,800.00。

有關工程已於2026年1月29日完成，食水供應於當日晚上約10時恢復正常。

16. 確認愉民閣(L座)緊急更換1至3樓消防上水喉及配件工程

康業

周小姐報告，承上次會議，客戶服務處於2026年1月22日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，客戶服務處已即時向19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。

有關工程已於 2026 年 1 月 26 日完成，消防設施回復正常。

17. 確認愉能閣(M 座)緊急更換 1 至 4 樓食水上水喉及配件工程

康業

周小姐報告，於 2026 年 3 月 4 日凌晨 4 時，客戶服務處發現愉能閣(M 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。

為免有關漏水情況惡化及影響食水供水，客戶服務處已即時向 19 間承辦商發出緊急報價邀請，共收回 4 份報價，其他承辦商沒有回覆。報價由最低港幣\$29,800.00 至最高\$60,900.00 不等。

由於有關情況迫切影響大廈供水，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由為「益記裝修工程有限公司」承判，費用為港幣\$29,800.00。

有關工程已於 2026 年 3 月 4 日完成，食水供應於同日約下午 6 時恢復正常。

18. 確認愉勤閣(S 座)緊急維修 6 室主人房外牆工程

康業

周小姐表示，承上次會議，客戶服務處接獲業戶反映愉勤閣(S 座)上落貨車位旁邊低層牆身有石矢剝落情況。由於相關單位業戶未能借出單位供視察外牆/搭棚維修外牆，所以客戶服務處於新年後聯絡承辦商到場視察，並提供使用吊船報價維修外牆。期間客戶服務處亦收到房屋局獨立調查組來信，表示接獲業戶反映，並經檢查後，發現愉勤閣 S 座 6 室外牆部份混凝土剝落/破裂/外牆批盪鬆脫等情況，並表示為免樓宇狀況進一步惡化，並保障公眾安全，要求樓宇估用人及業主盡快安排修葺工程。

多間承辦商於新年後到場視察，視察後表示由於牆身位置廣泛，只靠肉眼觀察評估外牆維修範圍報價可能不夠準確，以致多間承辦商未能提供報價。有見及此，客戶服務處即時聯絡承辦商安排無人機視察該位置 1 至 40 樓外牆情況，並於外牆視察出有 59 個位置出現混凝土剝落/破裂/外牆批盪鬆脫情況。

客戶服務處其後提交資料給外牆維修承辦商報價參考，以便他們可提供合適的維修報價。客戶服務處其後共向 18 間承辦商發出邀請報價，共收回 4 份報價，3 間承辦商婉拒報價，其他承辦商沒有回覆。報價由最低港幣\$99,600.00 至最高\$230,000.00 不等。

為盡快跟進外牆維修事宜，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由為「華昌國際工程有限公司」承判，費用為港幣\$99,600.00。

上述工程已於 2026 年 4 月 30 日完成。客戶服務處接獲業戶再次反映愉勤閣(S 座)2 及 3 室之間升降機外牆及愉勤閣 R 座外牆懷疑石矢剝落情況。其後客戶服務處亦再收到房屋局獨立調查組來信，表示接獲業戶反映，並經檢查後，發現愉勤閣(S 座)2 及 3 室之間升降機外牆部份混凝土剝落/破裂/外牆批盪鬆脫等情況，並表示為免樓宇狀況進一步惡化，並保障公眾安全，要求樓宇佔用人及業主盡快安排修葺工程。客戶服務處已安排視察相關位置，並會隨後安排報價維修。

19. 確認就違規佔用公用走廊個案委聘屋苑法律顧問向相關業主採取法律行動

康業

周小姐表示，承上次會議，服務處自 2025 年 12 月起持續跟進樓層雜物個案，大部份業戶已經主動清理阻塞公共地方的物品，但當中愉勤閣 S 座有一個個案，業戶至今仍然拒絕清理走廊擺放的雜物。服務處已於 2026 年 1 月下旬發出兩次警告信予相關業戶，唯有人士未作理會。及後服務處亦將上述個案舉報至消防處跟進，但小瀝源消防局其後多次派員到場跟進，但由於有關業戶從未應門，因此消防局未能採取進一步行動。

根據上次會議議決通過向有關業戶採取法律行動，服務處已安排屋苑顧問律師「鍾沛林律師行」於 2026 年 3 月中旬發出律師信，要求上述違規業主於 5 天內清走違規擺放走廊之雜物，否則屋苑會考慮進行法律行動，例如向法院申請強制令要求有關人士清走雜物。

此外，客戶服務處於上述期間亦曾多次致電聯絡相關業戶作出提醒，惟有關人士仍然拒絕清理擺放走廊之雜物。

相關業戶收到律師信後，仍然拒絕清理走廊擺放的雜物，故客戶服務處建議業委會正式委託律師進行法律程序控告有關業主。

客戶服務處早前已將屋苑顧問律師索取報價，並提交至委員會考慮。顧問律師表示，若個案於審訊前已處理，律師收費為每小時港幣\$4,200，若處於審訊階段，有關個案之收費需視乎案件審訊進度，初步估計總費用約為港幣\$90,000 至港幣\$300,000 不等。

由於上述單位違規佔用公眾走廊情況持續，並阻塞樓層走火通道，引致大廈有潛在消防隱患，為保護其他單位業戶，徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，就違規佔用公眾走廊個案委聘律師向相關業主採取法律行動，正式入稟控告有關單位業主，但預計法律行動需時進行。

客戶服務處其後於 2026 年 5 月初接獲小瀝源消防局通知，消防人員一直有積極尋找上述單位業主跟進阻塞走火通道事宜，惟一直未能成功聯絡相關人士。由於阻塞走火通道個案已持續多時，消防人員要求本處積極介入，並盡快清走有關阻塞走火通道物品，否則會發出「消除火警危險通知書」予本苑。客戶服務處已即時告知消防人員有關進行法律行動清走相關阻塞走火通道物品事宜，但消防人員表示不能再作等待。

有見及此，客戶服務處即時聯絡屋苑法律顧問，顧問律師表示可先暫停法律行動，服務處發出通告給予通知期有關業戶，然後收走有關物品，但有關物品需要妥善保存，讓有關業戶其後取回，不可隨意棄置。若有關業戶其後取回物品，又再次將物品擺放在樓層走廊，則可以繼續採取向法庭申請強制令。

其後，客戶服務處於 5 月 8 日張貼通告在相關樓層走廊，通知有關業戶並要求於 2026 年 5 月 14 日或之前清理私人物品。惟於限期過後，物品仍然擺放在樓層走廊。

客戶服務處安排多位員工於 2026 年 5 月 15 日進行清理行動，在行動前，職員已按門鐘並拍門通知業主，但未獲回應。期間，業戶突然開門並對職員作出言語辱罵，隨後更持長刀破壞已用保鮮膜包裹的鞋架，取走數雙鞋履。由於服務處職員擔心自身安全及生命受到威脅，遂即時致電報警求助。業戶聲言必定前往服務處滋事，隨後離開現場。及後警方趕至，並詢問現場職員口供、查看有關相片及片段。由於有關業戶未有作出進一步具威脅行為，所以警方只能記錄在案。

於同日晚上，有關業戶到客戶服務處大吵大鬧，要求立即取回所有物品，並指責服務處無理收走。因其情緒激動及要求報警，即致電沙田警署求助，其後警員到場與業戶了解相關事宜。當值職員、警員及業戶到單位樓層，並將被收走的物品交回有關業戶。

及後，相關業戶仍然將物品擺放在走廊，並指門外走廊並非走火通道，服務處當值職員已即時再三提醒該業戶，消防處仍會就阻塞走火通道採取行動。警員隨後將事件記錄在案後離場。

由於上述個案情況十分嚴重，相關業戶無視大廈公契條款，及對當值職員造成威脅。有見及此，客戶服務處草擬信件向小瀝源消防局反映上述情況，而客戶服務處亦強調自個案發生以來，已持續履行管理責任並作出最大努力，包括勸喻、警告、通報消防處、進行法律程序及實際清理行動，另外亦承擔相應風險及前線人員安全壓力。鑒於上述個案性質特殊且持續長時間，並非單靠客戶服務處或消防處單方面行動就能徹底處理，所以客戶服務處要求消防局能夠與本處進一步加強協作，透過「官民合作」方式，共同研究及跟進有關個案，務求在可行情況下採取更具體及人更有效之處理方案，以盡快妥善解決上述阻塞消防通道情況。

經商討後，與會委員對上述安排並無異議。

周小姐報告，客戶服務處近期巡查時仍然偶有發現部份樓層走火通道及公共地方被雜物佔用情況，截至 2026 年 5 月 11 日，服務處發現共有 12 個單位於門外擺放雜物，並已發出第一次警告信。此外，服務處亦發現有業戶在門外擺放土地牌位及香爐。惟上述情況並未構成阻塞走火通道，消防處不會作出跟進，但已違反本苑大廈公契條款。

就其他樓層雜物個案，截至 2026 年 5 月 11 日，服務處發現共有 12 個單位於門外擺放雜物，並已發出第一次警告信。此外，服務處亦發現有業戶在門外擺放土地牌位及香爐。惟上述情況並未構成阻塞走火通道，消防處不會作出跟進，但已屬違反本苑大廈公契。

經討論後，與會委員認為於走廊擺放香爐有機會構成火源，對大廈安全造成潛在風險，因此指示服務處採取跟進行動，要求相關業戶將香爐與土地牌位一併移離樓層走廊位置。

(會後補錄：客戶服務處已於 2026 年 5 月 19 日致函小瀝源消防局，消防局亦於翌日回覆，並相約本處採取聯合行動。其後於 5 月 26 日，客戶服務處與小瀝源消防局進行聯合行動，消防員成功登記該單位業戶之身份資料，並向其作出警告，要求盡快清理所有擺放走廊的雜物，否則消防處會控告相關單位業戶。相關業戶亦已即時將所有走廊雜物清走，其後客戶服務處安排職員進行突擊巡查，亦未有再發現雜物放於走廊的情況。

上述個案能夠得以妥善解決，實有賴消防處（小瀝源消防局）協助，所以主席謝先生向其他委員建議撰寫讚揚信予小瀝源消防局，以讚揚小瀝源消防局局長通情達理的協助，及當日處理上述個案的消防人員以專業態度解決走火通道阻塞問題。）

20. 確認採用補充勞工優化計劃

康業

周小姐表示，客戶服務處一直有持續刊登招聘聘請客戶服務員（即前線保安員）。雖然現今經濟不景氣，有不同行業的人士亦應徵保安員一職，但大部份應徵者均要求返早更工作。本苑夜更保安團隊仍然長期欠缺 7 名長工人手（有兼職員工協助頂替部份工作），有應徵夜班的員工於入職後感到不合適，而需要調至日更工作或離職，故客戶服務處只可聘用外判保安員協助屋苑保安工作。此外，日更及夜更保安團隊合共已有十多位員工已達/超過 70 歲，相關員工工作範圍受保安牌照所限，並以兼職形式繼續於本苑工作。此外，相關較年長的員工健康及體力狀況亦逐步不如前，故屋苑需要繼續聘請人手接替退休員工。

由於外聘保安費用不菲，故客戶服務處於 2025 年 10 月 27 日第六次業委會會議與委員商討嘗試聘用 2 名外地勞工出任夜更保安員一職，相關費用（每名外地勞工每月費用為港幣\$23,800）較聘用外判保安員費用（每名外判保安員每月費用為港幣\$26,970）為低，有關事宜已獲委員通過。

每名外地勞工預計費用為每月港幣\$23,800），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）。此外，外地勞工底薪為港幣\$17,967，當中有 10%（港幣\$1,796.7）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，基本上係較本苑夜更保安員的收入為少。

客戶服務處早前聘請的 2 名夜更外勞保安員工於 2025 年 12 月 20 日開始於愉翠苑工作，工作表現積極，有魄力，願意多做多學，深得主管認同，未有收到任何業戶有負面評價或投訴。

由於夜更保安團隊長期欠缺 7 名長工人手及有約十名兼職員工已達/超過 70 歲，並長期需要聘用外判工協助日常運作，為減低營運費用及提高服務質素，故客戶服務處建議委員考慮聘請多 3 名外勞出任夜更保安員工作。

由於外判保安員費用較聘請外地勞工費為高，而且早前聘請的外勞保安員工表現十分理想，廣東話亦非常流利，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」，聘用 3 名外勞到屋苑出任夜更保安員工作。

客戶服務處已於 2026 年 3 月 12 日面見外地勞工應徵者，並於隨後決定聘用 3 人，該 3 名外地勞工將於 5 月 20 日正式上班。

21. 確認 2026 年 1 月至 2026 年 4 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 2026 年 1 至 5 月期間，日更有合共 5 名全職客戶服務員離職，另外於 4 月份聘請 1 名全職客戶服務員。夜更方面，合共有 2 名全職客戶服務員離職，1 名兼職夜班文員離職，另外於 5 月份聘請 1 名全職客戶服務員及 1 名兼職夜班文員。

雖然近來有不同行業人士到本苑應徵，但大部分求職者應聘日班客戶服務員。部分新入職員工於上班後因未能適應夜更保安工作而已辭職，以致保安人手仍然不足，故現階段仍需繼續聘用外判人員以協助運作。按現時人手情況，於 2026 年 5 月份日班及夜班分別仍需要 3 至 4 名外判保安協助日常運作。

按現時人手編制，日更尚欠 8 名全職客戶服務員，另有 6 名員工為兼職客戶服務員，而當中 5 名兼職員工已年滿/超過 70 歲；夜更尚欠 9 名全職客戶服務員，另有 10 名兼職員工已年滿/超過 70 歲，1 名員工將年滿 70 歲。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填補人手空缺。

2026 年 1 月至 2026 年 4 月外判保安實際費用分別為：

2026 年 1 月費用為港幣\$158,340.00、2026 年 2 月費用為港幣\$84,650.00、2026 年 3 月費用為港幣\$113,970.00、2026 年 4 月估算費用為港幣\$182,700.00。各委員確認 2026 年 1 月至 2026 年 4 月聘用外判保安員費用。

2026 年 1 月至 3 月的季度獎金已於 2026 年 4 月派發，共有 43 位員工獲取獎金。

22. 業戶意見反映

22.1 有關愉善閣(F 座)、愉能閣(M 座)及愉廉閣(Q 座)出入閘口安排事宜

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映，指愉善閣(F 座)出入口於凌晨關閉，因而需繞過僻靜行人路返回屋苑，容易構成安全隱憂。另外，業戶表示位於愉能閣(M 座)及愉廉閣(Q 座)閘口未有開放，查詢有關情況是否有法理依據及符合公眾及業主出入的權利。

周小姐表示，愉善閣(F 座)對出閘口的使用規定於二期大廈入伙後制定，並一直沿用至今，現時已無法查考當時相關考量，基於保安理由，以及凌晨時分行人流量偏低，因此於每日凌晨約 12 時至早上 6 時關閉。

此外，愉能閣(M 座)及愉廉閣(Q 座)閘口之規劃並非供業戶日常出入之用。愉能閣(M 座)閘口位處緊急車輛通道範圍，僅供緊急車輛進出；而愉廉閣(Q 座)閘口位於氣體調壓站，專供「香港中華煤氣有限公司」於緊急維修期間或及其他緊急服務情況下使用。

周小姐補充，本苑閘口的開放安排是依循政府地契條款及本苑大廈公契所訂明的守則而作出。有關條款及守則並無規定本苑閘口必須 24 小時開放。

經商討後，基於現行出入閘口開放安排並無違反相關地契及大廈公契，而且有關安排亦已平衡屋苑保安需要及居民出入的便利性，因此與會委員認為對現行出入閘口開放安排並無異議。

22.2 有關屋苑經常暫停沖廁水供應事宜

周小姐報告，早前有業戶去信「物業管理業監管局」投訴客戶服務處管理不善，引致屋苑沖廁水喉管經常損壞及長期沒有沖廁水供應，「物業管理業監管局」及後致函客戶服務處並就個案作出調查。

客戶服務處其後作出書面回覆，解釋屋苑多次暫停咸水並非單一由本苑公眾設施故障所引起。根據記錄，水務署曾於 2025 年 9 月 14 至 19 日、2025 年 9 月 29 日、2025 年 10 月 15 日、2026 年 2 月 11 日及 2026 年 3 月 2 日(共 10 天)突發暫停附近地區及本苑的咸水供應作緊急維修工程。

而客戶服務處則因進行咸水總入水喉緊急維修工程，於 2025 年 12 月 14 至 15 日及 2026 年 2 月 13 至 15 日(共 5 天)暫停全苑咸水供應。

此外，客戶服務處乃依據屋苑管理服務合約及《建築物管理條例》之相關規定，執行工程採購流程，並確保所有工程項目之採購程序合法合規。

22.3 單車偷竊個案業戶要求於 M 座及 N 座後門單車架位置，加裝射燈及閉路電視

康業

周小姐報告，客戶服務處於 2026 年 3 月至 4 月接獲業戶反映，停泊在愉能閣(M 座)及愉賢閣(N 座)單車停泊處的單車失竊，客戶服務處已協助翻查閉路電視紀錄及建議業戶報警求助，並向警方提供閉路電視片段協助調查。

其中有業戶反映 M 座及 N 座單車停泊處位置光線不足及閉路電視未有全覆蓋全部位置，要求客戶服務處改善有關配套。

經商討後，與會委員認為現行 M 座及 N 座的射燈配置及閉路電視覆蓋範圍已屬足夠，暫不考慮相關建議。

22.4 四期多用途球場進行球類活動限制

康業

周小姐報告，客戶服務處近期接獲業戶反映，指於愉翠苑 Facebook 群組發現有業戶相約進行匹克球活動，擔心造成噪音滋擾，要求客戶服務處阻止業戶進行有關活動。

周小姐補充，查上次會議已討論有關多用途球場球類活動限制，由於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。客戶服務處已按業委會要求，在多用途球場懸掛「請保持寧靜」橫額。

客戶服務處接獲上述反映後，已安排夜班保安每晚視察，現時並未接獲作出投訴。若客戶服務處發現或接獲業戶投訴，會作出勸喻。

經討論後，與會委員對上述安排並無異議。

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映，指有一眾人士在多用途球場舉行北歐式健行活動，懷疑有關人等並非本苑業戶，並藉活動收取費用。有關人士每次均會使用 2 個多用途球場，阻礙其他業戶使用球場進行活動，而且擔心健行杖導致球場地面受損，要求客戶服務處作出調查並阻止有關人等使用多用途球場進行收費活動。

客戶服務處早前已向活動參與者了解情況。參與者表示活動逢星期二晚上及星期六早上舉行，並無收取費用，且均為本苑業戶。經商議後，參與者同意每次僅使用一個球場，或於四期公園外圍進行活動。此外，客戶服務處觀察到參與者所使用的健行杖底部均設有腳墊，不致對球場地面造成損害，且活動並未引致明顯噪音。

經討論後，與會委員表示，由於有關活動參與者為本苑業戶，亦使用場地時並無阻礙其他業戶使用，並無造成滋擾，因此不反對有關業戶使用場地。

22.6 愉歡閣(A 座)及愉欣閣(B 座)單車停泊問題

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映，愉歡閣（A 座）及愉欣閣（B 座）單車停泊處出現雜物堆積及單車胡亂停泊的情況，導致行人通道受阻。早前更有業戶家人在單車停泊處外的行人路跌倒，因該業戶亦建議將主要通道（包括 B 座單車架）圍封，以禁止停泊單車，以擴闊有關通道。

就上述事件，客戶服務處已即時通知保險服務承辦商，並迅速清理違規擺放於單車停泊處以外範圍的物品，例如停放在消防喉轆及乒乓球桌附近的單車及雜物，以免阻礙消防設備或行人通道。

經詳細討論後，與會委員認為 B 座單車架屬屋苑原有設施，並無違反《消防條例》及《建築物條例》，因此暫不考慮圍封該設施的建議。委員同時建議有需要人士可改用正門出入大堂，以減少意外發生的風險。

周小姐進一步指出，屋苑單車停泊數量持續上升，在管理方面，導致違規停泊情況時常出現，阻礙業戶出入單車停泊處。此外，有業戶停泊多部單車在指定停泊處，亦變相阻礙有需要業戶使用。再者，由於本苑並非圍封式設計，難以辨識單車位使用者是否本苑居民，增加了管理上的困難。

為完善管理，客戶服務處建議在各單車停泊處設置停泊數量上限，並以抽籤方式分配單車位予業戶使用。獲分配單車位的業戶必須遵守規定並使用所分配的位置，並掛上單車位使用證，以確保公平及秩序。

經詳細討論後，與會委員認為業戶對單車停泊處的使用及管理存在不同意見。為平衡各方需要，委員一致要求客戶服務處先行進行問卷調查，以收集業戶對單車位分配的意見，並研究其他屋苑的管理做法，同時統計各單車停泊處的實際可容納數量，再據此制定相關管理措施及守則。此外，委員考慮到業主大會事務繁重，建議客戶服務處於業主大會結束後才展開有關工作，以確保調查及後續安排能更有效率地進行。

22.7 電動單車於本苑高速行走問題

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映，於晚上 7 時至 9 時發現有不少疑似外賣員在本苑騎乘電動單車，求客戶服務處加派保安人手監察並加強執法行為，及考慮在主要行人通道加設柱子，阻礙有關人士駛向行人路。

由於有關情況影響行人安全及可能違反《道路交通條例》，客戶服務處隨後已安排員工於繁忙時間作出巡查及向有關人士作出勸喻。雖然客戶服務處並無執法權，但已聯絡警方反映有關情況。沙田警民關係科表示，沙田警署有專責隊伍跟進有關情況，並會安排到各沙田區黑點跟進，進行突擊巡查工作。因此，如再有發現違規情況，將會拍照記錄並轉交警方跟進。

經討論後，與會委員對上述安排並無異議。至於於行人路加設柱子的建議，因有關做法可能阻礙行人或輪椅使用者出入，故暫不予考慮。

22.8 愉民閣(L 座)消防設施事宜

康業

周小姐報告，客戶服務處於 2026 年 5 月接獲業戶查詢有關消防設施(天台應急發電機)維修進度。查客戶服務處已於 2026 年 4 月中旬發出通告，表示於 2026 年 4 月中旬接獲發電機系統保養商通知，因需要訂造冷卻水箱盤管，並預計需時約一個月，有關工程預計於 2026 年 5 月下旬或之前完成。

此外，大廈消防系統運作一切正常。假若在發電機完成維修前，大廈發生電力供應中斷情況，大廈火警警報系統將不會啟動。因此，如期間遇上火警，客戶服務處將即時人手啟動愉庭閣(K 座)火警警報系統，並使用擴音器通知業戶疏散。

客戶服務處已於接獲反映後，向保養商確認有關工程預計於 2026 年 5 月下旬完成，並已電郵回覆有關業戶。

經商討後，與會委員同意客戶服務處有關跟進安排。

22.9 晾衣滴水問題

康業

周小姐表示，有業戶於 2026 年 5 月反映，指上層單位於客廳晾衣滴水多年，並多次作出投訴，但客戶服務處向源頭單位業戶反映後，至今晾衣滴水問題仍未妥善解決，因此要求客戶服務處處理違例晾衣裝置問題。

客戶服務處其後已再次聯絡源頭單位業戶，其表示承諾日後不會晾曬未扭乾的衣物在客廳窗外，但堅拒拆除違例晾衣裝置，除非客戶服務處將所有違例晾衣裝置一併處理。

周小姐補充，客戶服務處早前已多次致函業戶，並於各座地下大堂長期張貼通告，要求業戶拆除違規晾衣裝置。現時，客戶服務處會於單位買賣時通知買賣雙方律師，要求雙方業主妥善處理有關事宜。此外，屋苑裝修守則已明確訂定，不得於原有晾衣架以外的外牆位置安裝任何晾衣裝置。客戶服務處職員會於單位裝修完成後進行檢查，確保單位未有違規晾衣裝置，方會退還裝修按金予業主。

經詳細討論後，與會委員理解有關違規晾衣裝置問題已存在多年，惟部分業戶確有晾曬衣物的需要，因此要求客戶服務處進一步研究可行方案。

22.10 加高屋苑圍欄高度

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映，指有人於愉廉閣旁之鐵閘或圍欄攀越跳出，並建議將圍欄加高以防止相關行為。客戶服務處早前已安排保安人員不定時巡查，並確曾發現上述情況，隨即作出勸喻及制止。

經討論後，與會委員認為將屋苑圍欄加高未必符合相關法例要求，且涉及範圍廣泛（由 M 座至 S 座），工程費用相當龐大，亦未必能有效防止業戶攀越圍欄。至於加設防盜棘線的建議，委員指出此舉可能影響閘口的正常開關，並進一步阻礙氣體調壓站在緊急情況下的維修工作。基於以上考慮，委員一致同意暫不採納加高圍欄的建議，並要求客戶服務處加強相關巡查工作。

23. 各工作小組匯報

23.1 環境及清潔小組匯報

23.1.1 清潔人手及工作事宜

康業

周小姐報告，清潔服務承辦商「力新清潔有限公司」於 2026 年 2 月至 4 月期間沒有人手不足情況，另外，「力新」於 2026 年 2 至 5 月份進行的清潔工作，包括清洗各座樓層走廊及後梯窗戶、清洗各座外圍行人通道、車輛通道及涼亭、清理外圍渠口、在渠口施放蚊沙及噴灑蚊油、清理行人通道頂燈及指示牌灰塵，以及愉居閣(J 座)升降機地台拋光。

23.1.2 滅蟲工作事宜

康業

周小姐報告，滅蟲服務承辦商近月已安排於每逢星期一(天雨除外)在本苑外圍施放滅蚊冷霧。同時，承辦商亦會於每月定期在渠口噴灑蚊油，並在各座天台、樓層走廊及後梯進行滅蟲劑噴灑工作，以加強防治蟲患。

23.1.3 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)已於 2026 年 2 月下旬離職，而新花王何偉賢(阿何)已於 2026 年 4 月入職。

周小姐補充，承上次會議，四期公園修樹工作於 2026 年 4 月中旬完成。此外，客戶服務處已安排園藝承辦商「永盛園藝及樹藝有限公司」於 2026 年 4 月中旬進行樹木風險評估(Form 1)，並於 2026 年 5 月收取評估報告。根據報告，屋苑有 6 棵樹已枯萎而需要盡快移除；3 棵樹木有蟲害而需跟進處理；另外有樹木需修整樹冠。

因有關情況，客戶服務處會安排園藝承辦商處理枯樹，並其後進行個別樹木風險評估，並按評估結果作進一步跟進。

23.2 康樂小組匯報

23.2.1 新春嘉年華

周小姐報告，2026 年新春嘉年華已於 2 月 27 日圓滿結束。是次嘉年華活動內容包括汽水競飲比賽、歌舞、雜耍及川劇變臉表演，以及多項攤位遊戲；另新增爆谷及棉花糖攤位。眾多業戶對於台上表演項目的調整及新增小食攤位均表示讚賞。

有關活動開支包括攤位遊戲、舞台表演、短期公開音樂播放版權費用、宣傳品設計及印刷及租用音響系統等，總費用為港幣 \$48,990.00，姚嘉俊議員辦事處贊助部分費用支出，合共港幣 \$20,100.00，而屋苑負責支付餘下港幣 \$28,890.00 的費用。

23.2.2 2026 年歲晚聯歡晚宴

周小姐報告，「愉翠苑春茗聯歡晚宴」已經於 2026 年 2 月 20 日完滿舉行，是項活動由姚嘉俊議員辦事處協辦，並有 10 間屋苑服務承辦商提供贊助，贊助公司及禮品名單如下：

公司名稱	贊助項目
康業服務有限公司	\$3,000 (百佳禮券)
達記環保有限公司	\$300 (惠康禮券)
興和發展有限公司	\$800 (萬寧禮券)
盈東（香港）膠袋製品公司	\$500 (百佳禮券)
奧的斯電梯（香港）有限公司	1 個按摩槍 5 個旅行插頭連充電線
力新清潔有限公司	\$1,500 (百佳禮券)
日立電梯工程（香港）有限公司	\$1,000 (百佳禮券)
香港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
中國建築工程(香港)有限公司	\$1,000 (百佳禮券)

另外，活動支出項目如下：

支出項目	金額
紅酒	港幣 \$1,300.00 (以港幣 \$1,300 百佳禮券支付)

所有超市禮券除用於購買紅酒作宴會飲品外，其餘均將用作宴會抽獎用途。

23.2.3 「母親節頌親恩」活動

周小姐報告，「母親節頌親恩」活動已於 2026 年 5 月 10 日舉行。活動當天客戶服務處代表業委會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。

23.2.4 2025 年中秋嘉年華

周小姐報告，沙田民政處已於 2026 年 3 月就「2025 年中秋嘉年華」活動發放港幣\$10,556.00 撥款。客戶服務處在收到款項後，已將支票存入業委會銀行戶口。

基於是項活動支出從屋苑營運基金所支付，因此客戶服務處已將有關款項從業委會銀行戶口轉帳至屋苑營運基金。

23.2.5 戴麟趾爵士康樂基金(主要基金)非建設工程計劃(鄰舍計劃)撥款申請

康業

周小姐報告，是項基金將撥款資助各業主立案法團/居民組織添置集體使用的耐用康樂體育及文娛活動設備，以培養個人身心發展及鼓勵青少年善用餘暇，參加有意義活動。有關撥款資助上限為港幣\$6,000.00。

本苑已於 2025 年申請購置籃球圈 2 個及籃球板 1 件，獲基金撥款港幣\$1,720 購置籃球板。沙田民政處已於 2026 年 3 月發放款項，由於購置費用由屋苑營運基金支付，客戶服務處已於收到撥款後將支票存入業委會銀行戶口。基於是項活動支出已從屋苑營運基金所支付，因此業委會已發出支票將有關資助轉帳至屋苑營運基金。

此外，由於相較其他屋苑康樂設施，籃球板損耗較大，因此今年將會繼續向基金申請購置籃球板 2 件。

經商討後，與會委員對申請項目並無異議。

23.2.6 2026 年中秋嘉年華安排

康業

周小姐報告，為使是年中秋嘉年華活動能順利舉行，客戶服務處早前已向活動籌辦承辦商「翡翠舞台製作」查詢可供舉辦的日期。客戶服務處於徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，暫定於 2026 年 9 月 19 日(星期六)晚上 7 時至 10 時於愉翠苑廣場舉行活動。

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中秋嘉年華，亦會邀請「可口可樂」、「生力啤酒」免費提供飲品供競飲比賽使用。

客戶服務處亦已向承辦商「翡翠舞台製作」索取不同表演節目及攤位遊戲報價，並於會上匯報。經商議後，由於「翡翠舞台製作」過往活動籌辦表現良好及價錢合理，與會委員通過將中秋嘉年華活動交予「翡翠舞台製作」承辦，項目包括中秋主題的小丑雜耍及魔術表演、棉花糖及爆谷攤位、3 個遊戲攤位、背幕、宣傳橫額、遊戲券及音樂播放版權，費用合共為港幣\$33,259.00。

23.3 維修小組匯報

23.3.1 水安全計劃資助計劃

康業

葉工程師報告，承上次會議，客戶服務處於 2026 年 4 月 26 日再次接獲水務署來函，提供建議維修項目報告。報告中建議進行的項目共有 653 項，較 2025 年 7 月水務署建議的 621 項增加 32 項。客戶服務處已於 2026 年 4 月 28 日將報告交予承辦商「力霸水泵機械工程有限公司」。承辦商將就有關建議項目進行招標，並就預算、工程所需時間及建議費用作出評估，然後填妥有關回條，連同報價單及招標文件遞交水務署，以供其專業顧問審核，釐定資助金額及完工期限。

23.3.2 未來 2 至 3 年重點維修/改善工程項目

康業

葉工程師報告，未來 2 至 3 年重點維修/改善工程項目大致如下：

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	進行中
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	正準備招標
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	正準備招標
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
M、N、P、Q、R 座更換地下至 1 樓平 台上水喉工程	400,000	未招標

23.3.3 颱風前準備工作

康業

周小姐報告，客戶服務處已編排工程及文職員工於惡劣天氣(八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或黑色暴雨警告訊號)期間當值，同時亦已經提前準備相關物資。

客戶服務處亦會因應天文台的天氣預報，及早安排人員清理去水渠口；同時於颱風迫近本港或天氣轉趨惡劣前，將吊船、高台車、鐵馬及塑膠圍欄等設備妥善圍封及固定。

客戶服務處已增添手推車，每期均設 1 部並暫存於郵差房；並於各座每個樓層大堂放置 6 個沙包；同時每期亦備有 1 部吸水機以供使用。此外，客戶服務處亦會安排人手，預先巡視可能出現滲水情況之位置，包括四期發電機房、升降機房及 F 座遊樂場，以減低設施受損的可能。

就升降機運作安排，周小姐表示，其他屋苑為減低颱風期間升降機因水浸而故障的風險，會於天文台懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號時，將其中一部升降機升高並暫停使用，以作緊急備用。本苑過往並無相關安排，亦未曾因颱風水浸而導致升降機故障。經討論後，與會委員認為，鑑於颱風期間升降機故障風險較低，因此所有升降機維持正常開放。

23.3.4 中電能源審核服務

康業

周小姐報告，客戶服務處已申請「中電能源審核服務」。該服務為免費提供，目標找出潛在的「能源管理機會」並建議可行的節能方案，有助節省能源和營運成本。透過「節約能源貸款計劃」，本苑可申請免息貸款以推行節能項目。

「中電」職員已經於 2026 年 5 月 7 日到屋苑巡視，評估電燈、各座冷氣機及水泵是否有能源管理機會；從而更換更慳電的設備，而本苑亦可申請免息貸款更換設備，現正等待「中電」稍後提交審核結果。

周小姐報告，客戶服務處於 2026 年 1 月接獲 A 座業戶電郵反映，指 8 室外牆供水喉及消防龍頭上水喉發現鏽蝕。

客戶服務處隨後派員視察，發現低至中層外牆食水上水喉管接駁面出現鏽蝕情況，而高層位置的外牆食水上水喉外觀並無異樣。由於有關喉管靠近單位專用的污水渠或咸水喉，估計鏽蝕情況因喉管或渠管滲漏所引致。

因應上述情況，客戶服務處已相約多位 A 座中層及低層 08 室業戶進行試水，初步發現 2 個中層及 1 個高層主人房浴室排污渠出現滲漏，當中中層單位之渠管已完成維修，而客戶服務處已催促有關高層單位業戶維修及現正相約其他高層單位進行測試。

葉工程師表示，A 座食水上水喉管更換工程已於 2025 年 5 月完成，而消防龍頭落水喉管更換工程亦已於 2025 年 9 月完成。上述兩條外牆喉管均採用球墨鑄鐵物料，食水上水喉管物料經水務署事前審批，並於工程完成後經水務署現場視察確認。

由於部分單位的污水渠及供水喉已出現老化情況，並可能導致漏水，而漏水屬不可預測，僅依靠檢查及維修可減低鏽蝕情況出現，但難以徹底避免問題。

周小姐補充，為免喉管出現鏽蝕，可考慮使用不鏽鋼作為換供水喉管物料；惟其費用預計較球墨鑄鐵為高出不少，而此物料在本港住宅物業中並不常用，亦缺乏相關安裝工程資料可供參考。

經商議後，與會委員認同採用不鏽鋼物料費用高昂且缺乏相關工程可作參考，因此暫不考慮採用不鏽鋼物料，並要求客戶服務處加快跟進單位污水渠或咸水喉情況。

23.4 保安小組匯報

康業

周小姐已於議程二十「確認採用補充勞工優化計劃」及議程二十一「確認 2026 年 1 月至 2026 年 4 月外聘保安事宜」就現行保安人手作出匯報。

23.5 財務小組匯報

康業

23.5.1 屋苑累積儲備

截至 2026 年 3 月，累積儲備為港幣\$29,812,589.11。

23.5.2 「康業」屋苑營運基金安排

周小姐報告，屋苑營運基金因為屋苑多項大型及非預期性的工程支出，導致屋苑營運基金見底，截至 2026 年 3 月，經理人銀行存款為港幣\$46,167.78。

周小姐補充，根據業委會與「康業」簽訂的《愉翠苑物業代管協議書》，「康業」可持有相等於兩個月的管理費收入作為營運基金，用以支付妥善管理屋苑的費用和支出。因此，客戶服務處建議從業主委員會銀行戶口調撥等同屋苑 1 個月管理費收入的款項至屋苑營運基金。

經討論後，與會委員通過調撥港幣\$3,500,000.00 至屋苑營運基金。

24. 管理公司工作報告

24.1 2026-2028 年度住宅用白色垃圾膠袋服務合約事宜

康業

周小姐報告，本苑住宅使用的白色垃圾膠袋服務合約將於 2026 年 8 月 31 日屆滿。客戶服務處已向 6 間供應商發出標書邀請，合約期為兩年，由 2026 年 9 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日。截標後共收到 3 份回標。3 間供應商的標價均較現有合約為高。客戶服務處曾向多間膠袋供應商查詢，供應商普遍回覆，因中東局勢不明朗，塑膠原材料價格顯著上升，膠袋售價亦因此有所調整。

供應商於遞交標書時，亦已附上產品的物料檢驗證明及膠袋樣板，客戶服務處於會上提供有關提供證明及樣板供委員查閱。

經商討後，與會委員表示，由於供應商的標價相近，因此要求客戶服務處與所有投標承辦商進行議價，爭取下調標價。另外，有委員要求客戶服務處向所有投標供應商索取相關質量報告，以供參閱及考慮。

周小姐補充，由於此服務回贈合約屬於大額採購，而其中一個承辦商「力高環保服務有限公司」為「康業」同系附屬公司，客戶服務處已按照根據《建築物管理條例》規定作出申報，並已張貼「申報通知」於各座地下大堂當眼處。

周小姐報告，2026 年 2 月至 2026 年 4 月太陽能板系統售電分成收入共港幣\$124,789.50，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\$2,041,091.10 (未包括定期存款利息)。

周小姐報告，截至 2026 年 4 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 121 個月管理費，此單位已進行 2 次註契，客戶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，客戶服務處已提醒業主須清付積欠利息、追收費及釘契費用，方能安排解契。

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。經客戶服務處通知後，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，債權人出售舊業主物業有餘款，相關人士亦同意繳付仍然拖欠本屋苑之費用；屋苑律師會草擬信件予債權人追討訂契費用\$2,500。

愉揚閣(G 座)一中層單位業主欠交 13 個月管理費並曾間歇性拖欠管理費，客戶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。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。客戶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。

愉揚閣(G 座)一低層單位業主欠交 8 個月管理費，客戶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，所以客戶服務處已經安排律師申請註契。

於 2026 年 5 月，業主朋友先於 5 月到客戶服務處繳交管理費欠款，職員提醒尚需支付利息、追收費及解契費用。翌日業主朋友再到場，準備繳付利息及追收費，但因職員再次提醒需支付「解契費用」方可完成解契，朋友指前一天未有清楚解釋，拒絕繳交餘下費用並向客戶服務處作出投訴。客戶服務處其後多次嘗試聯絡業戶不果，只能以電話留言通知。

愉賢閣(N 座)一低層單位業主欠交 4 個月管理費，客戶服務處已安排律師於 2026 年 5 月發出第 1 封律師信。

愉頌閣(P 座)一低層單位業主欠交 4 個月管理費，客戶服務處已安排律師於 2026 年 5 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，客戶服務處已提醒該業主須安排解契及支付上述費用。

24.4 拼多多貨車停泊問題

康業

周小姐報告，於 2026 年 4 月 11 日早上，客戶服務處接獲通知，有大型貨車停泊於愉善閣(F 座)對出車輛通道，並將大量貨物搬運至銀城街公園外行人通道，造成有關車輛通道阻塞。周經理、主任及客戶服務長隨即到場處理，確認涉事車輛為拼多多貨車。司機拒絕合作並繼續卸貨，甚至企圖駛離屋苑，周經理遂站於貨櫃車尾板阻止其離開。

於當日早上 11 時許，警員到場協助，並已提醒送貨人士不得將車輛停泊於通道。其後，另一貨車司機抵達，聲稱因愉善閣上落貨區沒有車位，遂同樣停泊於通道，並表示充當拼多多司機的翻譯。至同日中午 12 時，客戶服務處與拼多多貨車司機最終達成和解，司機將貨車駛離本苑。

其後，客戶服務處已即時通知拼多多香港區貨運負責人，要求其嚴肅跟進事件。負責人隨後回覆，表示涉事貨車司機已被即時解僱，並已再三提醒營運商必須遵守及尊重本屋苑規例，以避免同類事件再次發生。

24.5 愉政閣(R座) 02 室外牆喉管滴水事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，客戶服務處持續跟進 02 室廚房及浴室窗外滴水個案，截至 2026 年 5 月初，客戶服務處共發現 10 多個喉管漏水源頭，大部分單位已完成維修，但當中有 2 個單位之業戶拒絕試水安排，客戶服務處未能確認喉管有否出現破損，因此已通報房屋局獨立審查組以繼續跟進。受影響業戶回覆指外牆滴水情況有所改善。

然而，於 2026 年 4 月中旬，客戶服務處接獲同座 03 室業戶反映，指廚房外牆滴水。客戶服務處隨後視察並發現多個單位位於外牆的 U 型隔氣鬆脫或長出植物。客戶服務處已通知有關業戶需安排盡快維修，惟其中 3 個單位至今仍然未完成維修，客戶服務處亦已經通報房屋局獨立審查組。

24.6 政府索償事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，救護車在事件中僅受輕微損壞。客戶服務處遂要求公證行向律政司提出申請，將索償金額港幣 \$16,570.00 下調；惟律政司審核後，最終維持原有收費。

為免因延誤支付而招致額外罰款，經客戶服務處與公證行商討後，屋苑已先行支付上述費用。客戶服務處現與公證行跟進，向保險公司申索扣除墊底費後之餘款。

24.7 愉庭閣(K座)低層單位水浸保險索償個案

康業

周小姐報告，承上次會議，於 2026 年 4 月，公證行回覆，要求本苑須繳付港幣 \$15,000.00 墊底費。

24.8 愉歡閣(A座)07 及 08 室低層單位保險索償事宜

康業

周小姐報告，上述索償個案已完結。

24.9 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，客戶服務處於 2026 年 3 月接獲公證行通知，低層 08 單位業主已就廚房渠管倒湧事件之賠償額達成協議。

24.10 愉欣閣(B座)04室高層單位索償事宜

周小姐表示，承上次會議，有關單位的外牆維修已經於 2026 年 3 月完成，至今暫未收到業主的相關索償。

24.11 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，4 個索償單位業主已簽署解除責任書並領取賠償支票；另外有 1 個索償單位業主不滿賠償方案，現待業主提交額外文件予公證行進一步跟進。

24.12 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，客戶服務處共接獲 6 個單位之業主提出索償。公證行於 2026 年 5 月上旬要求本苑先行繳付墊底費。

24.13 房委會樓宇結構安全保證跟進

康業

周小姐表示，承上次會議，客戶服務處早已發出電郵予房屋署要求有效跟進維修事宜，但截至會議前仍未接獲房屋署任何回覆。

24.14 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，房屋局獨立審查組於 2026 年 2 月底致函通知愉能閣(M座)、愉賢閣(N座)、愉禮閣(O座)、愉頌閣(P座)、愉廉閣(Q座)、愉政閣(R座)及愉勤閣(S座)為既定勘察計劃下的目標樓宇；房屋局獨立審查組將會安排視察，並就違規業主發出勸喻信。若有關業主不處理違例建築工程，將會發出命令註契或考慮檢控。客戶服務處至今仍未接獲房屋局獨立審查組具體安排。

24.15 清洗單車停泊處安排

康業

周小姐表示，客戶服務處一直安排不定期清洗屋苑各單車停泊位。近年單車停泊數量大幅增加，並出現大量棄置或無人認領的單車需要清理。惟按顧問律師建議，無人認領的單車須保存三個月後方可作棄置處理，而屋苑可供暫存單車的空間十分有限，因此未能頻繁進行清洗及清理工作。

為保持環境整潔，客戶服務處已安排於 2026 年 6 月 2 日對愉歡閣(A座)及愉欣閣(B座)單車架進行清洗工作。

會上，各委員對上述安排並無異議。

周小姐表示，消防處於 2026 年 4 月 20 日邀請客戶服務處參加「AED 睇得到用得到」計劃。有關計劃由消防處牽頭，聯同政府部門及公、私營機構，逐步增加在本港各處可供公眾人士睇得到、用得到的自動心臟除顫器(AED)數量，並鼓勵及教育市民在遇上緊急事故時盡速取用 AED，提升拯救生命的效率，進一步保障市民的生命。

若有關申請獲批，屋苑可獲派 AED 機連同相關配件，消防處之承辦商並會負責安裝，及提供約 4 年現場維修及保養服務。而屋苑需同意將 AED 放置於 24 小時可供公眾使用的地點，並將自購或資助的 AED 資料上載至「中央 AED 登記系統 (CARE)」。

此外，客戶服務處已安排部分日班及夜班保安人員，以及文職員工參與相關訓練，以學習操作 AED 機。

經討論後，與會委員同意參加有關計劃，並於客戶服務處安裝 AED，以備客戶服務處及業戶於急救時使用。

25. 下次會議日期

待定

會議於 2026 年 5 月 19 日凌晨 12 時 08 分結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）



簽署日期：_____15. 6. 2026_____

展示申報通知

愉翠苑 (法團或建築物名稱)
有關 2026-2028年度舊衣回收服務回贈合約 (採購名稱) 的申報通知

就標題的採購項目，管理委員會／大廈經理人*已收到以下投標書：

1. (投標者名稱) 力高環保服務有限公司
- 2.

以下人士已就標題的採購項目作出了申報：

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

(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： 14/5/2026

展示申報通知

愉翠苑 (法團或建築物名稱)
有關2026-2028年度滅蟲服務合約(採購名稱)的申報通知

就標題的採購項目，管理委員會／大廈經理人*已收到以下投標書：

1. (投標者名稱) 力新清潔有限公司
- 2.

以下人士已就標題的採購項目作出了申報：

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

(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： 14/5/2026

展示申報通知

愉翠苑

(法團或建築物名稱)

有關 2026-2028 年住宅用白色垃圾膠袋服務合約 (採購名稱) 的申報通知

就標題的採購項目，管理委員會／大廈經理人*已收到以下投標書：

1. (投標者名稱) 力高環保服務有限公司
- 2.

以下人士已就標題的採購項目作出了申報：

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

(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： 14/5/2026

展示申報通知

愉翠苑

(法團或建築物名稱)

有關 固定電力裝置定期檢查、測試、領取證明書 (採購名稱) 的申報通知

(WR2) 及保養合約

就標題的採購項目，管理委員會／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：

<u>是否擔任管理委員會的特定職位*</u> (如有法團)	<u>身份</u>	<u>申報事項</u>
是	管理委員會主席	與投標書有金錢利害關係
否	經理人	與管理委員會成員有個人往來； 及 與投標書的人有關連
否	根據經理人指示行事的人	與業主委員會成員有金錢往來

(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： 15/5/2026