

愉翠苑第十一屆業主委員會

第四次會議記錄（有待通過）

日期：二零二五年三月二十四日（星期一）
時間：晚上八時正
地點：愉翠苑客戶服務處會議室（服務設施大樓地下）

出席：	謝銳釗先生	業主委員會主席
	尹廣耀先生	業主委員會秘書
	何校平先生	業主委員會委員
	伍德基先生	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
	郭樂怡小姐	業主委員會委員
	李敏求先生	業主委員會委員
	余碧玲小姐	業主委員會委員
	周嘉詠小姐	康業服務有限公司分區經理
	葉俊傑先生	康業服務有限公司高級保養工程師
	廖漢強先生	康業服務有限公司高級物業及設施主任
	車芷婷小姐	康業服務有限公司屋邨主任
缺席致歉：	李國智先生	業主委員會委員
	領展物業有限公司 —	
	余曉昇先生	業主委員會委員
列席：	沒有業主列席	
會議記錄：	車芷婷	

1. 通過上次會議記錄1.1 2024 年 12 月 16 日愉翠苑第十一屆業主委員會第三次會議記錄

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)咸水泵更換工程事宜

康業

周小姐報告，有關工程已於 2024 年 11 月 8 日完成。因有關工程並非 2024/2025 年度財政預算案日常維修項目(非經常性支出)，因此建議使用累積盈餘繳付工程費用港幣\$799,000.00。

經業委會商討後，要求本處提供更多有關非預期性的工程資料以作審閱。

2.2 愉歡閣(A 座)08 室新造食水上水喉工程

康業

周小姐報告，有關工程已於 2025 年 2 月 25 日完成接駁新造喉管，現等待水務署完成驗收並簽發 WWO46 後以作完工審批，服務處會持續跟進上述維修工程。因有關工程並非 2024/2025 年度財政預算案日常維修項目(非經常性支出)，因此建議使用累積盈餘繳付工程費用港幣\$585,000.00。

經業委會商討後，要求本處提供更多有關非預期性的工程資料以作審閱。

2.3 愉歡閣(A 座)及愉民閣(L 座)更換全條消防街龍頭落水喉管工程

康業

周小姐表示，承上會議，愉民閣(L 座)更換全條消防街龍頭落水喉工程已於 2025 年 3 月 3 日展開，預計將於 2025 年 4 月下旬完成，隨後有關工程於愉歡閣(A 座)展開。由於上述工程並非 2024/2025 年度財政預算案日常維修項目，因此建議於完工後，使用累積盈餘繳付工程費用港幣\$1,250,000.00。

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(現時兩個月的管理費收入為港幣\$7,245,920.00)作為營運基金，用以支付妥善管理屋苑的費用和支出，惟因本苑未來數月有較多非預期性的工程費用需要支付，而截至 2025 年 1 月 31 日，屋苑營運基金整體盈餘僅有港幣\$1,024,229.86。因此，客戶服務處建議從業主委員會戶口調撥等同屋苑 1 個月管理費收入的款項(即港幣\$3,622,960.00)及近月須支付的非預期性工程款項至營運基金。

經業委會商討後，要求本處提供更多有關非預期性的工程資料以作審閱。

(會後補錄：客戶服務處已於業主委員會「WHATSAPP」群組內遞交本苑非預期性的工程資料，委員隨後議決通過由業主委員會戶口調撥港幣\$3,622,960.00 至屋苑營運基金，支付非經常性開支港幣\$1,394,000.00 及更換遊樂場設施工程第一期集資港幣\$718,653.00，總金額合共港幣\$5,735,613.00，並已於 2025 年 4 月完成調撥。)

2.4 商場天台滲水事宜

康業

周小姐表示，繼早前曾接獲「領展」通知位於康文署倉庫天花出現滲水情況，經過數次天雨（包括黑雨後），有關位置沒有發現有滲水情況，因此未能確認有關滲漏原因。

服務處職員於 2025 年 3 月 13 日聯同領展職員實地視察亦未發現有滲漏情況。領展要求服務處在愉翠商場天台羽毛球場進行「試水」。服務處計劃以水槍進行測試，領展則要求進行 2 至 4 小時儲水式測試，而服務處回應儲水式測試可能會導致羽毛球場地墊破損情況加劇，故婉拒領展要求並建議採納服務處測試方案。

因應康文署每個月只有一日可以配合檢查工作，故上述「試水」將安排於 2025 年 4 月 10 日進行。為更準確檢查滲漏原因，服務處建議要求領展安排拆除滲水位置的過路箱以便進行檢查。

經與會委員商議後，對服務處有關跟進工作並無異議。

2.5 全苑高壓清通污水渠工程

康業

周小姐報告，有關工程已於 2025 年 1 月 24 日完工。

2.6 屋苑更換遊樂場設施跟進事宜

康業

周小姐表示，承上會議，承辦商「捷時(集團)有限公司」將於2025年4月初開展更換愉頌閣(P座)及愉庭閣(K座)之遊樂場設施工程。此外，承辦商「捷時」通知，因應愉善閣(F座)遊戲架會提前到貨，故2025年5月中會開始更換愉善閣遊樂設施，並已修訂工程施工預定進度表，服務處會就有關更新安排於各座大堂張貼通告以通知業戶。

經與業委會討論後，對上述安排沒有異議。

2.7 更換遊樂場設施工程集資安排

康業

周小姐表示，服務處早前已根據大廈公契所定的業權份數完成計算有關集資及攤分金額，屋苑住宅公用賬須支付港幣\$1,784,328.00 (佔總工程價 84.97%)，領展須支付港幣\$284,700.00 (佔總工程價 13.56%)及房屋署須支付港幣\$30,972.00 (佔總工程價 1.47%)。

服務處已分別通知房屋署及領展有關集資金額事宜，領展表示於2025年3月先支付一半費用，餘下一半於工程完成後支付、房屋署將於收到集資通知書後支付費用。由於是項工程為重大非預期性工程，為免影響屋苑財政(住宅)狀況，有關住宅公用帳負責的集資部份，服務處建議業委會可考慮按遊樂場更換工程階段調撥累積盈餘支付集資費用。

經與會委員詳細討論，委員同意上述集資安排。

2.8 愉善閣(F座)地下大堂對講機更換事宜

康業

周小姐表示，有關工程已於上次會議議決通過交予「金暉電子防盜工程有限公司」承判，「金暉」亦已提供有關設計圖供服務處及業委會確認，製作工程預計需時大約一個多月，預計約2025年5月完成。

由於新對講機系統改用以固網電話致電聯絡業戶，服務處已就愉善閣(F座)增加1條電話線向「和記」索取報價，安裝費為港幣\$475.00，月費為港幣\$53.00(原價為港幣\$106.00)，合約期共24個月。

經與會委員詳細討論，對上述安排並無異議。

3. 商討及議決 2024-2025 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 2024/2025 財政年度將於 2025 年 3 月 31 日完結。就上述事宜，服務處分別向 10 間會計師事務所索取報價，於截止後，共收到 5 份報價。2023-2024 財政年度屋苑核數費用為港幣\$17,800.00。

經與會委員詳細討論後，由於「黃偉建會計師事務所」報價最低，而且其為本苑 2023-2024 財政年度屋苑核數師，過往服務表現良好，亦為本港專業核數會計師樓之一，故業委會同意以港幣\$18,500.00 委任「黃偉建會計師事務所」為 2024-2025 財政年度屋苑核數師。

4. 商討及議決屋苑清潔服務合約履行法定最低工資合約條款事宜

康業

周小姐表示，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），因此現時清潔服務承辦商「力新」可按法定最低工資加幅調升每月服務費，經初步計算每月費用約為港幣\$512,911.25。

服務處早前已要求現時清潔服務承辦商「力新」就調整服務費以書面回覆，其後獲「力新」回覆由 2025 年 5 月 1 日起每月清潔服務費用由港幣\$488,000.00 調升至港幣\$512,900.00，較上述估算費用少港幣\$11.25，每月費用增加港幣\$24,900.00(增幅為約 5.10%)。

經與會委員詳細討論，一致通過接受「力新」由 5 月 1 日起調整每月清潔費用。

5. 商討及議決屋苑清潔服務合約延長合約期至 2025 年 8 月 31 日事宜

康業

周小姐表示，現有屋苑清潔服務合約將於 2025 年 6 月 30 日屆滿，由於 24 個月的正式清潔服務合約總費用超過屋苑每年預算的 20%之款項，按照《建築物管理條例》要求，是項服務合約須於業主大會上議決，惟因業主大會預計於 2025 年 8 月進行，因此未能趕及業主大會議決通過是項服務合約。

為了確保屋苑清潔服務在 2025 年 7 月至 8 月期間不受影響，服務處早前與「力新」商議延長現有合約至 2025 年 8 月 31 日，以便在 2025 年業主大會上議決通過 2025-2027 年度清潔服務合約。其後，「力新」書面回覆確認延約安排，並因應最低工資由 2025 年 5 月 1 日起作出調整，故 2025 年 5 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日每月清潔服務費用將調整至港幣\$512,900.00，比現行每月費用增加港幣\$24,900.00。

經與會委員詳細討論，一致通過上述延長現有合約及調整清潔服務費用安排。

6. 商討及議決 2025-2027 年度屋苑消防系統保養服務合約事宜

康業

葉工程師表示，屋苑消防系統保養合約將於 2025 年 6 月 30 日屆滿。為了確保消防系統維持於良好狀況，以及在合約屆滿前順利落實新合約安排，服務處已向 10 間承辦商發出標書邀請，新的合約為兩年期，由 2025 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日。保養商就兩個方案(方案一：進行半年檢、年檢及消防栓/喉轆系統閘掣管理系統；方案二：年檢及消防栓/喉轆系統閘掣管理系統)提供報價。於截止後，共收到 5 份回標。

葉工程師補充，現時屋苑消防系統每年進行檢查，符合相關消防法例要求；而本苑亦可考慮每半年檢查以確保該系統維持於良好狀況，但保養費用因應檢查次數增加而提升。此外，消防署早年已就消防栓/喉轆系統閘掣管理系統發出通函，以推動系統擁有人及物業管理處監察系統閘掣的狀態，有關係統防止閘掣受干擾或未經許可被關上，並藉此監察閘掣狀況，及時偵測並修正任何異常之處。由於有關係統有助提升大廈消防安全，因此建議將其包含在新合約保養服務。

葉工程師表示現有消防系統保養商「湯臣工程有限公司」是次投標價較現有合約價大幅提升；經詢問後，「湯臣」表示因本苑於現有合約期內較常因消防煙霧頭感應器等設備故障情況而需要緊急召喚，因此需要調升投標價。葉工程師補充，翻查現有消防系統合約招標記錄，「湯臣」的標價最低，並與其他承辦商的標價有明顯差距，而「湯臣」於 2025-2027 年度合約標價與其他承辦商較為貼近。

經與會委員詳細討論後，議決通過選擇方案二，惟因保養服務合約費用較高，與會委員指示服務處向所有回標消防保養承辦商進行議價，然後再作商討及跟進。

7. 商討及議決 2025-2028 年度屋苑自動垃圾收集系統合約事宜

康業

葉工程師表示，本苑自動垃圾收集系統保養合約將於 2025 年 6 月 30 日屆滿。為於合約屆滿前順利落實新合約安排，服務處已向 10 間承辦商發出標書邀請，新的合約為兩年期，由 2025 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。招標截止後，只有現有保養服務承辦商「聯誼工程有限公司」回標。葉工程師補充，因本港使用自動垃圾收集系統的屋苑較少，而市場上提供有關保養服務的承辦商亦不多，而「聯誼」自本苑入伙後一直為本苑提供保養服務，亦有為其他同類型屋苑提供保養服務。

由於「聯誼」是次投標價較現有合約價大幅提升，因此邀請「聯誼」羅先生列席是次會議，羅先生透過電話向與會委員商討有關系統保養情況及投標價，其表示由於員工薪金及材料支出大幅提升，而且自動垃圾收集系統零件老化，包括空氣壓縮機、垃圾壓縮機及垃圾分離器，而需於下一合約期內作更換，因此需大幅調升總合約價，新總合約價為港幣\$6,840,000.00(增幅為 31.03%)。

經與會委員詳細討論後，由於屋苑自動垃圾收集系統合約費用較高，與會委員要求服務處向「聯誼」進行議價，然後再作商討及跟進。

8. 商討及議決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

康業

葉工程師表示，就上述事宜，服務處向 10 間承辦商發出標書邀請，於招標截止後，收到 4 份回標。

經與會委員詳細討論後，由於「力霸水泵機械工程有限公司」標價最低，而且其為現時水泵保養承辦商，對屋苑水泵系統熟悉，而且富相關評估經驗，故業委會同意以港幣\$99,520.00 交予「力霸水泵機械工程有限公司」承判上述工程。

周小姐補充表示按照水安全計劃資助計劃，本苑已收到原則上批准通知書及聘請合資格人士制定水安全計劃，故於「力霸」完成水安全計劃文件後，水務署會發放制定建築物水安全計劃的資助，資助金額上限為每座港幣\$10,000.00。待「力霸」提交水安全計劃文件及建議進行的維修項目後，服務處會就建議的維修項目進行招標，然後再於 2025 年 8 月的業主大會上供居民選擇相關工程承辦商。

周小姐報告，屋苑保險服務合約將於 2025 年 6 月 30 日屆滿。就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置價值（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。愉翠苑現時大廈的投保額，是沿用「房署」於 2014 年退管前的估值，按資料顯示，愉翠苑最近一次重建估值已是 2013 年，由於已相隔約 10 年，故投保額肯定不足，因此，自 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新估價，並同時向各委員呈上服務處於 2022 年按建築成本計算的概括估算。

周小姐補充，因應屋苑規模較大及參考過往法庭案例，公眾責任保險屋苑投保額於 2022 年起調升為港幣 3 千萬元。

經與會委員討論，議決暫不考慮委託認可的測量師/公證行提供專業重新估價，並繼續沿用 2022 年服務處按建築成本概括估算的重置值。而公眾責任保險投保額維持港幣 3 千萬元。

周小姐補充，過往服務處需花費一定時間及金錢以電郵或掛號郵寄方式向保險業監管局下獲授權的保險人登記冊內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，甚至有承辦商表示由於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，建議業主委員會考慮不用再向保險業監管局下獲授權的保險人登記冊內所有保險承辦商發出標書邀請，只邀請過往曾經有參與投標的承辦商參與是次招標。

周小姐補充，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 3 年內屋苑索賠紀錄，以便安排招標事宜。於招標完成後，服務處再向業委會匯報有關招標結果。

經與會委員討論，對於上述招標安排沒有異議。

10. 商討 2025 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日屋苑清潔服務合約招標安排事宜

康業

周小姐表示，因現有屋苑清潔服務合約已延期至 2025 年 8 月 31 日才屆滿，故 2025 年至 2027 年屋苑清潔服務合約的新合約期為 2025 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日。由於 24 個月的清潔服務合約總費用超過屋苑每年預算的 20%之款項，是項服務合約會於 2025 年業主大會上通過。

由於服務處需盡快安排招標工作，所以於是次會議上與委員確定合約人手、招標條款及公開招標安排。

於合約人手方面，現有及新合約建議人手編制(早班為 2 位科文、16 位駐座清潔工及 6 位屋苑外圍清潔工，夜班為 2 位清潔工及 16 位倒樓清潔工)維持不變，為改善晚間屋苑清潔安排，建議修改夜班 2 位清潔工上班時間。

現時 2 名夜班清潔工工作時間為下午 5 時至晚上 8 時，過往客戶服務處於晚上 8 時後不時接獲業戶要求跟進樓層及外圍清潔情況，惟因夜班清潔工已下班，而需客戶服務員額外協助處理。再者，駐座日班清潔工於下午 4 時 30 分下班，而夜班清潔工於下午 5 時上班，因此屋苑於兩者相距時間未有清潔工跟進清潔工作。為免影響屋苑保安及清潔工作，因此，服務處建議將夜班清潔工工作時間改為下午 4 時 30 分至晚上 10 時。

於招標條款方面，按照上次公開招標流程，記錄顯示回標承辦商，無論規模及工作經驗均由頗大差距，未能作有效對比。為免新任清潔服務承辦商因未有足夠資歷及大型屋苑服務經驗而未能應付本苑清潔人手及服務要求，服務處建議修訂/新增有關合資格投標商條款，建議條款如下：

- i. 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
- ii. 提交過往三年服務超過 1500 伙或以上的大型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
- iii. 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證明文件

- iv. 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
- v. 如持有有效 ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001 認證文件更佳
- vi. 業主委員會或法團推薦信(如具備)

於公開招標安排方面，服務處建議沿用過往登報形式進行公開招標，服務處將會索取東方日報、星島日報及明報刊登公開招標告示收費後，於業主委員會 WHATSAPP 群組內向委員匯報相關收費。

經與會委員詳細討論後，委員對上述 2025 年至 2027 年屋苑清潔服務合約的合約人手、招標條款及公開招標安排沒有異議。

11. 商討 2025 年業主大會事宜

康業

周小姐表示，2025 年業主大會議程大致如下：

- 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) 議決及通過聘用水安全風險評估建議進行的供水系統維修工程承判商
- 3) 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 3 遭否決，便不需進入議程 4)
- 4) 議決及通過愉翠苑使用智能門禁系統的模式

周小姐補充，客戶服務處稍後會向沙田民政處入紙申請於 2025 年 8 月 2 日(星期六)晚上 6 時至 10 時借用圓洲角社區會堂，並待沙田民政署審批，再向業主委員會匯報。

經與會委員討論，委員對上述業主大會議程、場地及時間安排並無異議。

12. 商討 2025/2026 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、維修、護衛、清潔及其他服務，制訂了 2025/2026 年度之管理開支預算。

於今年 5 月 1 日起，「最低工資」將會上調 5.25%，清潔服務及各項保養服務合約、職員薪金預期支出明顯增加。此外，雖然業委會已致力維持財務穩健，但因屋苑設施逐漸老化，屋苑必須進行重大作維修工程以確保設施能夠正常運作，過往數年本苑重大非預期維修或改善項目、數量及支出明顯上升，有關工程項目及相關支出大致如下：

項目	金額 (港幣\$)
WR2 電力檢查及維修工程	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
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
愉滿閣(C 座)更換全條 1-40 樓消防街龍頭落水喉管工程	590,000
各座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

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，故未來數年將會進行多項重大維修工程，有關工程項目及相關支出大致如下：

項目	金額 (港幣\$)	跟進
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	工程進行中
愉歡閣A座更換1-40樓全條6吋上水喉工程	585,000	
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)	600,000	
愉民閣(L座)更換全條消防街龍頭落水喉管工程(已損壞)	600,000	
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	已完成水安全風險評估招標，於是次會議商討及議決
更換各座大堂冷氣機工程(餘下未更換的舊冷氣機)	1,000,000 (預計)	正草擬標書，並安排招標
愉欣閣(B座)、愉居閣(J座)、愉庭閣(K座)消防街龍頭落水喉需要安排招標全條更換(逐步更換)	1,800,000 (預計)	待招標
更換各座平台污水喉工程	2,000,000 (預計)	待招標

周小姐補充，因「最低工資」上調及屋苑工程支出上升促使營運開支有所增加，截至2025年1月，本年度住宅公用賬及屋苑公地賬已分別錄得20多萬元及80多萬元虧損。客戶服務處初步估算2025/2026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用地方管理費分別調升為5.41%及11.15%，收入及支出可達致平衡。此外，為免導致管理費大幅增加，本苑重大非預期維修或改善項目並無納入於財政預算案，而且屋苑累積基金處於穩健有盈餘情況，因此建議以累積盈餘支付。

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：

屋苑	管理費水平
第一城	自2020年凍結管理費，2023年上調5%，2024年凍結管理費，2025年上調9%，現約每呎\$3(實用)
欣廷軒	2022年上調15%管理費及2024年上調18%管理費，2025年凍結管理費，現約每呎\$4.25(實用)

愉田苑	2025 年凍結管理費，現約每呎\$1.98 (實用)
愉德苑	現約每呎\$3.3 - \$3.4 (實用)
愉城苑	2023-2025 年凍結管理費，現約每呎\$1.75/1.79(實用)
錦鞍苑	2022-2025 年凍結管理費，現約每呎\$1.50 (實用)

周小姐表示，政府已於 2024 年中旬宣佈「垃圾收費」暫緩實施，業委會將因應垃圾收費加收的管理費已於早前業委會會議上議決撥於管理基金，以應付樓宇維修及改善項目工程，同時亦避免 2025-2026 年度管理費調整幅度加劇。

經與會委員詳細討論後，因屋苑各項開支預計上升，導致屋苑財政負擔加重，但基於現時香港的經濟狀況仍處於初步復甦階段及屋苑財政穩定，而且太陽能板系統售電收入亦可抵銷部分的財政赤字，故選擇相對溫和的管理費加幅方案，即住宅公用及屋苑公共地方管理費分別增加 3.46%及 7.69%，本苑平均每戶每月管理費由港幣\$868 增加至港幣\$898(即增加港幣\$30)，而屋苑公用地方管理費平均每個管理分數的每月管理費平均由現時港幣\$1.3 上調至港幣\$1.4(即增加港幣\$0.1)。

周小姐表示，服務處將會發出及張貼「2025/2026 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。基於相關諮詢及行政工作未能趕及於 2024/2025 年度前(即 2025 年 3 月 31 日或之前)完成，因此 2025 年 4 月之住宅公用及屋苑公地管理費維持不變，2025 年 5 月 1 日起調升管理費，並隨後發出通告通知所有住宅業主、「領展」及「房屋署」。

周小姐報告，業主委員會於 2023 年 3 月 10 日業主委員會會議議決通過每季派發員工獎金予客戶服務處各部門員工，惟工程主任及工程師未有包括在內。由於本苑未有提供花紅及雙糧予員工，為鼓勵人員努力工作及挽留人材，客戶服務處建議為保養工程師及工程主任增設季度獎金，金額如下：

職位	每季獎金 (港幣\$)
保養工程師	6,000
工程主任	3,500

經與會委員詳細討論後，認同需要增設季度獎金以鼓勵表現良好員工及挽留人材，而葉工程師致力跟進屋苑各項工程項目，成果有目共睹。雖然現時尚未聘請工程主任，但為提升職位的吸引力，因此通過派發季度獎金予保養工程師及工程主任。

周小姐表示，業主委員會同時於上述會議決通過加設新人獎及推薦人獎金，新入職保安員工通過 3 個月試用期可獲港幣 \$2,000 獎金，而推薦人則可於新員工通過試用期後獲得港幣 \$1,000 獎金，惟現時本苑保安及技工流失率亦相對較高，而在就業市場上，有公司願意提供更高的新人獎及推薦人獎金以吸引人材就職，為提升職位的吸引力及鼓勵現職員工介紹具潛質或富有經驗親友入職，建議將新人獎及推薦人獎金金額分別提升至港幣 \$3,000 及港幣 \$2,000，亦將合資格員工包括技工職位。

經與會委員詳細討論後，認為上述安排可提升有關職位在地就業市場的吸引力，並有助穩定屋苑人手，因此議決通過上述安排。

13. 確認愉居閣 J 座緊急更換 8 室 22 至 24 樓外牆食水供水喉工程事宜

葉工程師表示，服務處於 2025 年 1 月 16 日接獲愉居閣(J 座)中層業主反映單位外牆喉管有滲水情況，經到單位視察後，發現位於 22 至 24 樓 8 室對出食水供水喉出現嚴重滲水。其後，安排緊急報價維修。

由於上述喉管滲漏嚴重，當時亦臨近農曆新年長假期，故需儘快安排承辦商更換，避免長假期前後難以安排工程及供水受影響。故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由唯一報價「卓譽建築工程有限公司」，工程金額為 HK\$60,800.00

有關工程已於 2025 年 1 月 22 日完成。

14. 確認愉居閣(J 座)緊急更換 26 至 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

葉工程師表示，早前更換公用食水喉後，發現仍有供水不足情況，其後再更換部份分層閘掣後，服務處仍然接獲不同樓層單位業戶（包括：5 樓、15 樓、27 至 38 樓）部份不同單位業戶報告單位食水水壓弱，引致單位不能使用熱水爐。經檢查後，懷疑供水系統供水時出現供不應求情況，需更換天台中途缸閘掣及 26-36 樓 1、2、7 及 8 室分層閘掣、天台食水缸出水總閘掣，以及清洗天台水缸出水炮筒。

由於食水供水水壓不足，影響業戶日常生活，故需儘快安排承辦商更換，因農曆新年在即難以安排工程（人手及物料短缺）及供水受影響，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由唯一報價「益記裝修工程有限公司」，工程金額為 HK\$34,800.00。有關工程已於 2025 年 1 月 25 日完成。

15. 確認 2024 年 12 月至 2025 年 2 月外聘保安事宜

周小姐報告，有關保安招聘情況如下：

服務處於 2024 年 12 月至 2025 年 2 月期間，日班已聘請 4 名全職客戶服務員，另有 1 名全職客戶服務員離職；夜班已聘請 1 名全職及 1 名兼職客戶服務員。按現時人手編制，日班已聘請足夠人手，而夜班仍欠 7 名客戶服務員。

周小姐表示，屋苑夜班保安職位空缺較多，雖然服務處已持續招聘保安員，但勞動市場上人手供應十分不足，有部份保安員就職不久後亦因不適應夜間工作而請辭。

有見及此，服務處建議業委會可考慮參加「補充勞工優化計劃」，就保安員崗位輸入外勞。香港已有部份屋苑採用此方案補充人手，計劃整體費用跟聘請外判保安員費用相若。初步估算整體申請時間大約需要六個月。有關輸入外勞計劃獲批後，服務處會向業委會匯報情況，才確認有關輸入外勞聘用安排及收費。

2024 年 12 月至 2025 年 2 月外判保安實際費用分別為 2024 年 12 月費用為港幣\$254,320、2025 年 1 月費用為港幣\$256,960 及 2024 年 2 月費用為港幣\$161,920。各委員確認 2024 年 12 月至 2025 年 2 月聘用外判保安員費用。

此外，服務處接獲外判商「進源保安服務有限公司」通知新春期間替更服務收費有所調整，由 2025 年 1 月 28 日（年廿九）至 2025 年 2 月 4 日（年初七）期間替更服務收費，將額外收取港幣\$100。而費用與去年收費相同。2025 年 1 月額外收取 54 更，2025 年 2 月額外收取 24 更，2025 年新春期間合共額外支付港幣共\$7,800.00（共 78 更）。

另外，周小姐表示為確保目前外聘保安費用符合市場水平及激勵現有外判商提升人員服務質素，服務處已於 2025 年 2 月 24 日向 8 間承辦商發出招標邀請，要求承辦商按屋苑保安人員空缺數量提供一年外聘保安服務，並於 2025 年 3 月 13 日截標，共收到 3 份回標。

服務處於核對標書金額時，發現有部份回標承辦商計算價錢出現錯誤，因此建議進行標書詢問確認有關合約價錢。此外，是次外聘保安服務回標單價亦較現時提供服務的承辦商為高，所以服務處亦建議跟所有回標承辦商進行議價。

經委員詳細討論後，業委會同意服務處就屋苑保安空缺申請「補充勞工優化計劃」，待計劃獲政府批核後再行商議有關聘用外勞事宜。此外，業委會對外聘保安服務合約進行標書詢問及議價安排無異議。

周小姐補充，2024 年 10 月至 12 月的季度獎金已於 2025 年 1 月派發，共有 44 位員工獲取獎金。

16. 商議業戶意見反映事宜

16.1 有關座頭崗位安排與反貪條例事宜

康業

周小姐報告，服務處於 2024 年 8 月 26 日業主委員會匯報有愉能閣(M 座)業戶致函反映「如管理員長期留在同一崗位的話，會增加收受利益的機會，令物業服務受到影響」，而於 2025 年 1 月再次收到同類信件。

經與會委員詳細討論後，對服務處安排同一客戶服務員繼續於同一座頭崗位工作並無意見，繼續交由服務處作適當安排。

16.2 二期業戶反映垃圾桶空間不足

康業

周小姐表示，服務處收到二期(即愉善閣、愉揚閣及愉齊閣)業戶反映垃圾桶空間不足，以及接獲多位不同座別業戶反映有業戶將垃圾放在垃圾桶面或樓層垃圾房地面，衍生衛生問題，估計部分業戶因衛生理由不願打開垃圾桶蓋或垃圾槽門，或者業戶棄置垃圾量較多，導致上述問題出現，因此服務處早前研究擺放腳踏式垃圾桶在各座樓層垃圾房，汰換已損毀的垃圾桶。

為此，服務處早前購置 1 個 120 升垃圾桶並擺放在屋苑一至四期各座樓層垃圾房作測試，惟只有二期座別(F、G 及 H 座)樓層垃圾房有足夠位置可擺放 120 升腳踏式垃圾桶，故服務處建議稍後該三個座別(F、G 及 H 座)如樓層垃圾桶有損壞可更換擺放 120 升腳踏式垃圾桶。

至於屋苑一、三及四期座別(A、B、C、J、K、L、M、N、O、P、Q、R及S座)樓層垃圾房的垃圾桶，服務處將會採購容量較小的腳踏式垃圾桶再作擺放測試，若市面上未有合適腳踏式垃圾桶可供使用，則會沿用現有揭蓋式垃圾桶。

此外，有屋苑採用滑輪裝置使垃圾桶蓋「自動」打開，便利業戶棄置垃圾。但因本苑垃圾房空間較為狹窄，而且亦需預留空間予業戶使用垃圾槽，為免造成危險，因此服務處不建議使用此裝置。

經與會委員討論後，委員一致同意上述樓層垃圾房的垃圾桶安排及不採用滑輪裝置「自動」打開垃圾桶蓋。

16.3 愉善閣(F座)旁上落貨區車輛違例停泊情況

康業

周小姐報告，服務處近日收到愉善閣業戶的反映，反映有私家車長時間停泊在愉善閣旁上落貨區，而非用作上落貨之用途。此外，她目睹該位置最多同時停泊 6 至 8 輛車，要求限制停泊車輛數量。

周小姐表示，業主委員會於 2023 年下旬曾商討及議決通過修訂車輛通道及上落貨區管制措施，有關修訂措施已於 2023 年 10 月 16 日實施，客戶服務處亦持續監察上落貨區使用情況，並針對於非上落貨區開放時間(即晚上 8 時至翌日早上 7 時)仍然停泊在愉善閣及愉能閣上落貨區的車輛進行扣鎖。

此外，客戶服務處已安排加強巡查及留意車輛長時間停泊在上落貨區情況，並就有關個案向愉翠停車場管理處作出反映，以提醒停車場月租車主不可佔用上落貨區作停泊車輛之用。若選擇全日鎖上愉善閣及愉能閣旁上落貨區，因該上落貨區距離較遠，負責三期消防閘(即近愉居閣消防閘)崗位的員工難以兼顧上述上落貨區，因此需安排額外人手管控。

經與會委員詳細討論，基於限制車輛停泊在上落貨區的時長及指定車輛停泊的位置涉及增加額外保安人手，而客戶服務處已安排加強巡查及監察上落貨區，亦與愉翠停車場管理處持續跟進有關車輛停泊情況，因此維持現有上落貨區管制措施，並會適時作出檢討。

周小姐報告，服務處接獲業戶反映，指愉善閣(F座)往體育館之車路燈光不足，存在安全隱患及容易引發意外。

服務處隨後參考路政署制定的《公共照明設施設計手冊》，並量度二期車路及附近行人通道之照明度，經現場測試後確認符合路政署的指引，而聖羅撒書院及銀城街公園之間行人通道部分位置(非本苑範圍)因樹枝阻擋街燈導致較為昏暗，因此已向姚議員及有關政府部門作出反映。

經與會委員詳細討論後，委員暫不考慮增強有關位置的照明，但要求客戶服務處持續監察有關情況，以確保有關位置的照明符合指引及避免影響行人及行車安全。

(會後補錄：康樂及文化事務署已於 2025 年 3 月下旬將在聖羅撒書院及銀城街公園之間行人通道阻擋街燈的樹枝修剪。)

16.5 林大輝中學夜間噪音工程

周小姐報告，服務處於 2 月下旬接獲業戶反映，指林大輝中學地盤於夜間傳出噪音，經了解後，學校進行夜間工程並已獲環保署批准。

服務處聯同業委會謝主席及姚議員於 2025 年 3 月 3 日與校方及承建商代表舉行會議。承建商代表表示，因林大輝中學正進行擴建大樓工程，需要進行打樁工程，因此已向環保署申請及獲批准進行噪音工程至晚上 11 時，經與會者商議後，承建商會加強各持份者溝通及改善資訊發放渠道，稍後會將項目詳細資訊及緊急聯絡人資料貼於學校外面及提供給本苑，以讓業戶更清晰了解工程安排。此外，噪音工程時段將會由晚上 11 時縮短至晚上 9 時，並會於噪音工程進行前 7 天提供通告以通知本苑業戶。承建商已於 2025 年 3 月 7 至 11 日、3 月 18 日至 27 日進行晚間噪音工程。

於 2025 年 3 月 15 日，客戶服務處接獲委員反映，指林大輝中學進行工程時沒有採取足夠隔音措施。服務處隨即向承建商反映，承建商已於 2025 年 3 月 17 日在近屋苑位置新增一塊隔音屏障。

周小姐補充，客戶服務處會繼續跟進上述事宜，並於下次會議再作匯報。

16.6 冷氣機去水喉疏通設施借用服務

康業

周小姐報告，有業戶建議客戶服務處參考某居屋屋苑提供借用高壓水槍服務，方便業戶疏通冷氣機去水喉。經研究後，由於冷氣去水喉位於冷氣機台上方，難以繞過冷氣機進行疏通，因此愉翠苑不適合使用高壓水槍，但本苑可考慮採購四爪疏通器供業戶使用。

經與業委會討論後，對上述安排沒有異議。

16.7 2024 年度客戶意見問卷調查事宜

康業

周小姐報告，服務處於 2024 年 12 月底屋苑進行客戶意見問卷調查，並於 2025 年 1 月 10 日結束。是次問卷調查共收回問卷 397 份，佔全苑 4,176 戶的 9.5%，整體總得分為 77.09 分 (總分為 100 分)。

周小姐表示，有業戶透過問卷調查讚揚駐座客戶服務員表現友善、盡責及樂於協助業戶，另外亦有業戶建議屋苑增加環保回收設施及增值服務，如增設廚餘回收機、提供借傘、鋁梯、單車打氣設備等增值服務、提供維修轉介服務等等。

周小姐補充，客戶服務處一向重視及業戶的寶貴意見，並會積極跟進屋苑事務工作，並適時向業委會作出匯報。

17. 各工作小組匯報

17.1 環境及清潔小組匯報

17.1.1 園藝人手安排及工作事宜

康業

周小姐報告，由於花王華哥因健康理由將於 2025 年 4 月離職，故本處已於 2025 年 3 月份刊登招聘廣告，並對應徵者進行面試，暫時未有合適人士，將繼續進行招聘。

另外，服務處將聘請園藝承辦商為本屋苑所有樹木進行樹木檢查 (Form 1)，預計將於 2025 年 4 月底進行，屆時承辦商將於本屋苑為所有樹木進行檢查並撰寫報告，如發現問題樹木，需再在作進一步樹木風險評估跟進。

周小姐表示，因應愉政閣(R 座)及愉勤閣(S 座)對出大樹生長茂盛，客戶服務處已向承辦商索取報價，安排使用升降台為上述樹木進行修剪。此外，較早前有業戶反映愉歡閣(A 座)及愉欣閣(B 座)後門對出欄杆的筋杜鵑已伸延至行人路，為免對路人造成危險，服務處已安排花王進行修剪。

早前有業戶向本屋苑贈送櫻花樹苗一棵，現時由花王用花盆育苗中，服務處將安排移植於本屋苑花槽或草地，建議業委會可選擇移植至愉廉閣(Q 座)與愉政閣(R 座)之間花槽、二期公園近愉欣閣(B 座)草地或二期公園近服務設施大樓草地，業委會一致同意將櫻花樹苗移植至二期公園近服務設施大樓草地。

17.1.2 清潔工作事宜

周小姐報告，清潔承辦商「力新清潔服務有限公司」於 2024 年 12 月至 2025 年 2 月份進行的清潔工作，包括清潔全苑去水渠、清理各座天井及小平台、清洗車路/行人路/廣場/公園/走廊，清潔蚊燈及換蚊紙，定期清洗各座洗手間及更衣室。而「力新」2024 年 12 月至 2025 年 2 月期間沒有人手不足情況。

17.2 康樂小組匯報

17.2.1 「中秋嘉年華」資助撥款安排事宜

周小姐報告，民政署早前就「中秋嘉年華」批出港幣\$6,900.00 資助，服務處已於收到資助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。

17.2.2 「金風送爽逍遙遊」活動申請發還撥款事宜

康業

周小姐報告，「金風送爽逍遙遊」已於 2024 年 11 月 30 日順利舉行。沙田民政處早前批出最高港幣\$7,800.00 的資助額，惟由於是項活動參加人數(62 人)不及預期(360 人)，因此申領撥款金額調整至港幣\$1,130.00。服務處已遞交相關申請發還撥款文件，現待沙田民政處審批。

17.2.2 「聖誕嘉年華」活動事宜

康業

周小姐報告，聖誕嘉年華已於 2024 年 12 月 20 日順利舉行，而沙田民政處早前批出最高港幣\$7,600.00 的資助額，因部分活動項目支出變動理由，申領撥款金額調整至港幣\$6,900.00。服務處已遞交相關申請發還撥款文件，現待沙田民政處審批。

17.2.3 「財神派利是」活動事宜

周小姐報告，「財神派利是」活動已於 2025 年 1 月 30 日(大年初三)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。

17.2.4 「愉翠苑春茗聯歡晚宴」

周小姐報告，「愉翠苑春茗聯歡晚宴」已於 2025 年 2 月 20 日舉行，是項活動獲姚嘉俊議員辦事處協辦，並有多間屋苑服務承辦商提供贊助，再加上業戶踴躍參與，使活動圓滿結束。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\$300
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\$500
達記環保有限公司	百佳現金券\$300
日立電梯工程(香港)有限公司	現金支票\$1,000
生力啤酒廠有限公司	3 箱共 72 罐啤酒
奧的斯電梯(香港)有限公司	保溫杯及充電用品

所有贊助禮品用作宴會抽獎用途。另外，活動支出項目如下：

支出項目	金額
紅酒	港幣\$277.70 (以港幣\$250 百佳禮券及現金\$27.70 支付)
白酒	港幣\$396.40 (現金支付)
利是十五封	港幣\$300.00 (現金支付)

服務處已將餘下現金港幣\$276.10 存入業委會恆生銀行帳戶內。

17.2.5 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）

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 過往屋苑曾申請購置籃球圈、籃球板及乒乓球桌，並獲基金撥款。由於相較其他屋苑康樂設施，籃球圈及籃球板損耗較大，因此將會向基金申請購置籃球板 1 件及籃球圈 2 個。

經與會委員商討後，對申請項目並無異議。

17.10 「2025 香港閱讀+」流動漂書車活動事宜

周小姐表示，為了讓業戶能夠以漂書的形式與他人分享喜愛的書籍，服務處已安排流動漂書車於 2025 年 4 月 12 日(星期六)上午 11 時半至下午 5 時半到訪本屋苑。漂書活動主要分為三個部分，分別為圖書閱覽區、互動活動及漂書區。服務處已將有關海報張貼於各座大堂及上載至業委會網站及屋苑應用程式「SoProp」。

18. 管理公司工作報告

18.1 屋苑太陽能收入

康業

周小姐報告，有關 2024 年 11 月至 2025 年 2 月太陽能板系統售電分成收入共港幣\$169,947.45，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。由 2022 年 7 月起，本屋苑已獲分成收入共港幣\$1,448,284.95。

18.2 更換各座大堂冷氣機資助款項

周小姐報告，承辦商已發出工程尾數（保證金）收據，服務處隨後已提交至中電申請資助款額餘額，並於 2025 年 3 月收到中電批出資助款額港幣\$29,836.24 支票，有關支票已存入至業委會交通銀行儲蓄戶口。

18.3 欠交管理費個案

周小姐報告，截至 2025 年 3 月，有關欠交管理費個案詳情如下：

愉揚閣(G座)一中層單位業主早前欠交 5 個月管理費，經服務處主任電話聯絡追繳，業主已清繳管理費至 2025 年 1 月，尚欠交 2 月至 3 月 2 個月管理費。此單位有間歇性拖欠管理費情況，待服務處發出律師信後，方到服務處繳交部分積欠的管理費，此情況引致重複發出律師信而繳付重複費用。經業委會商討後，要求服務處密切觀察情況，如該業主再有間歇性拖欠管理費引致發出律師信，必須繳清所有積欠的管理費，否則安排進行註契。

愉齊閣(H座)一低層單位業主欠交 5 個月管理費，服務處將發出第 2 封律師信。此單位有間歇性拖欠管理費情況，待服務處發出律師信後，方到服務處繳交部分積欠的管理費，此情況引致重複發出律師信而繳付重複費用。經業委會商討後，如果該業主未有一次過支付所有積欠的管理費，即安排進行註契。
(會後補錄：業主已繳清所有積欠的管理費)

愉頌閣(P座)一中層單位業主欠交 5 個月管理費，服務處將發出第 1 封律師信。此單位有間歇性拖欠管理費情況，而該業主亦慣常每隔幾個月才繳付積欠的管理費。經業委會商討後，如果該業主未有一次過支付所有積欠的管理費，即安排進行註契。
(會後補錄：業主已繳清所有積欠的管理費)

愉滿閣(C座)一低層單位業主因早前欠繳 20 個月管理費而被註契 1 次。由於債權人已收樓及轉售，服務處早前通知債權人繳付欠款後，對方已清繳管理費至 2025 年 1 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。

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，服務處會再提醒業主須安排解契。

愉能閣(M座)一高層單位業主欠交 98 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。

愉禮閣(O座)一低層單位業主因早前欠交8個月管理費而被註契1次。按上次會議所述跟進，因業主仍未清繳所有積欠的管理費，服務處已安排律師進行註契。註契後，業主安排律師代表向本苑及本苑代表律師發信，要求安排解契及該業主支付相關費用。

(會後補錄：業主已清繳所有積欠的管理費、利息、追收費及律師費用)

愉能閣(M座)另一高層單位業主欠交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。

有委員表示上述愉能閣(M座)高層單位業主於3月17日出席「業主委員會」開放日，表示因疫情、身體狀況不佳及經濟困難理由早前未能支付管理費，另外其亦指客戶服務處過往會致電向其追討管理費，但去年年初後客戶服務處就沒有作出有關安排，故該業主表示以為客戶服務處寬限其繳費限期。委員要求服務處提供詳細資料，以便了解及跟進有關個案。

周小姐表示上述單位有間歇性拖欠管理費情況，該業主由2023年年底起拖欠管理費，服務處有發出追繳信提醒業主繳交積欠的管理費。及至2024年1月，該業主欠交4個月管理費(2023年9至12月)，服務處安排屋苑顧問律師發出第1封律師信，其後該業主至限期後仍未有清繳積欠的管理費，故再次安排屋苑顧問律師於2024年3月發出第2封律師，其後該業主至限期後仍未有清繳積欠的管理費。服務處於註契前曾安排主任致電聯絡該業主，提醒其盡快清繳所有積欠的管理費，否則會安排律師進行註契。由於該業主仍未有清繳積欠的管理費，服務處唯有安排屋苑顧問律師於2024年5月就上述單位進行註契。

就該業主表示服務處於2024年年初後沒有致電向其追討管理費，周小姐表示在追收過程中除發出書信外，服務處亦會以電話聯絡作為輔助，儘量於進行註契前希望聯絡上業主或其家人，提醒他們盡快清繳所有積欠的管理費，否則單位就會被註契。就上述個案，服務處於註契前已安排主任致電聯絡該業主，提醒其盡快清繳所有積欠的管理費，否則會安排屋苑顧問律師進行註契。

有關以電話聯絡作為輔助，服務處聯絡業戶追繳積欠的管理費一事，服務處早前已詢問屋苑顧問律師意見，律師表示根據大廈公契，服務處發出信函追討管理費的做法合理，致電提醒業主清繳管理費並非必要。

周小姐補充表示上述個案業主於 2025 年 2 月底致電及電郵客戶服務處，查詢欠交管理費情況，並表示先清繳所有積欠的管理費。該業主其後清繳所有積欠的管理費，並致電服務處要求豁免欠費期間招致的利息、追收費及律師費等費用。服務處早前已詢問屋苑顧問律師意見，律師表示大廈公契沒有條文賦予權力予業主委員會或管理公司豁免收取上述額外費用。

經業委會商討後，委員們均認為所有業主需要遵守屋苑大廈公契，按時繳交單位管理費，確保屋苑管理運作。如業主有任何經濟困難，應自行尋求政府部門及相關機構協助。

如有業戶延誤繳付管理費，業委會認同管理公司必須安排追繳工作，而所有於追討管理費期間所衍生出來的費用（利息、追收費及律師費等費用），相關單位業主是有責任繳付的。

此外，按屋苑顧問律師所述大廈公契沒有條文賦予權力與業主委員會或管理公司豁免相關追討管理費衍生費用。委員們亦表示如真的豁免相關費用，即是要屋苑其他業主分擔相關拖欠管理費業主的責任，實屬不公平。

委員們要求服務處按上述討論結果，回覆該單位業主有關追繳管理費事宜、提醒業主自行處理解契及支付追討管理費衍生的所有費用。

18.4 管理費追收跟進安排

就委員查詢屋苑管理費追收安排，周小姐表示管理費追收安排大概可以分為四個階段：

階段	管理費追收安排
1. 業主拖欠一個月以上管理費（不計算當月管理費）	服務處會開始每月發出追收信件予業主。
2. 業主拖欠三個月以上管理費	服務處會交由屋苑顧問律師發出第 1 封律師信予業主，並要求業主於指定限期前清繳積欠的管理費，否則註契

階段	管理費追收安排
3. 業主拖欠三個月以上管理費及發出第 1 封律師信後	如業主於指定限期前仍未有清繳積欠的管理費，服務處會交由屋苑顧問律師發出第 2 封律師信予業主，並要求業主於指定限期前清繳積欠的管理費，否則註契
4. 業主拖欠三個月以上管理費及發出第 2 封律師信後	如業主於指定限期前仍未有清繳積欠的管理費，服務處會交由屋苑顧問律師安排註契 單位被註契後，業主如解契需聘請律師處理相關事宜、清繳所有積欠的管理費及所有於追討管理費期間所衍生出來的費用（利息、追收費及律師費等費用）

有委員查詢了解與屋苑顧問律師簽署的合約中，每年律師信限額多少及是否足夠屋苑使用？周小姐回覆表示按過往 3 年（2022-2024）記錄所顯示，屋苑顧問律師合約每年會包 30 封追討欠費信件，其後每封催繳管理費信件為港幣\$300，但費用不包括雜費，如查冊費、登記費、交通費等。此等費用將實報實銷。此外，註契費用為港幣\$2000 及解契費用為港幣\$3500。2022 年及 2023 年律師發出的追討管理費欠費信件不超過 30 封，2024 律師發出的追討管理費欠費信件共 47 封。另外，截至 2025 年 3 月，律師發出的追討管理費欠費信件有 11 封。對比 3 年紀錄，2024 年所發出的追討管理費欠費信件明顯較多，估計原因是與經濟不景有關。此外，周小姐補充表示有部份單位有間歇性拖欠管理費情況，待服務處發出律師信後，方到服務處繳交部份積欠的管理費，此情況引致重複發出律師信，並導致律師提供的追討管理費欠費信件不足使用的其中一個原因。

經業委會商討後，委員均認為屋苑顧問律師提供的 30 封追討管理費欠費信件量是足夠的，但有部份單位因有間歇性拖欠管理費情況，導致重複發出律師信，所以委員會議決通過如有任何單位有間歇性拖欠管理費情況及引致重複發出律師信，有關單位業主必須一次過支付所有積欠的管理費，否則服務處可安排律師進行註契。

有委員查詢了解註契及入稟小額錢債審裁處追討管理費欠費方式，周小姐回覆表示大致分別如下：

	入稟小額錢債審裁處	註契
申索金額上限	處理不超過港幣\$75,000 的金錢申索 (不可以把逾港幣\$75,000 的申索分割成為幾件案件辦理，但可以放棄超過港幣\$75,000 以上的申索款額，以符合在本審裁處提出申索的限額。)	沒有申索金額上限
申索類別	管理費、利息、追收費、交通費、管理處員工薪金(因申索招致額外行政成本)	管理費、利息、追收費
收費	視乎申索金額，提交申索書或反申索書收費為港幣\$20 至港幣\$120	● 屋苑顧問律師合約每年會包 30 封追討欠費信件，其後每封催繳管理費信件為港幣\$300，但費用不包括雜費，如查冊費、登記費、交通費等。此等費用將實報實銷 ● 註契費用為港幣\$2,000 及解契費用為港幣\$3,500
行政安排	● 申索人必須上庭 ● 即使同時遞交多宗申索個案，亦不一定獲安排於同一時間展開聆訊 ● 裁判官可能建議申索人及被告人先進行調解 ● 若業主於聆訊前繳交部分欠費，須修改申索書再入稟	● 申索人只需計算業戶所欠管理費、利息及追收費金額，註契程序由律師處理 ● 律師會先進行查冊了解單位是否有欠債情況，若有欠債，會盡快處理註契程序，以免屋苑權益受損
法庭判決 / 解契要求	● 視乎裁判官決定(若被告人沒有上庭，可能直接被判敗訴) ● 判決金額不一定等同申索金額(可能未能申索利息、追收費、交通費及管理處員工薪金) ● 審裁官可能批准延期或分期付款	● 不涉及法庭判決，欠款業主必須滿足申索人的要求(即清繳全額欠費(管理費、利息及追收費)後方可解契)

	入稟小額錢債審裁處	註契
被告人 拒絕遵 行判決 / 不按 註契要 求繳付 欠費	須採取進一步行動和支付更多費用以執行判決 1. 例如註契 2. 向司法機構的執達主任辦事處申請《扣押債務人財產令狀》(進行民事索償)	向司法機構的執達主任辦事處申請《扣押債務人財產令狀》(進行民事索償)
阻嚇性	● 可能有業主因害怕上庭而願意支付管理費，但亦有業主可能懂得濫用審訊程序拖延/拒絕繳費 ● 民事訴訟，非刑事訴訟	● 影響單位按揭(銀行有權因欠交管理費中止按揭) ● 影響單位買賣(如:影響樓價、新業主拒絕單位買賣)
總結	● 申索金額有限 ● 行政費用較低 ● 行政安排繁瑣 (需多次派員到小額錢債審裁處處理申索事宜，每次聆訊可能需時半天) ● 花費人力資源 (員工薪金未能申索及員工未能在辦公室工作) ● 成功追討金額十分可能較申索金額低 (可能未能申索利息、追收費、交通費及管理處員工薪金)	● 申索金額沒有上限 ● 行政費用相對較高 ● 行政安排簡單(註契由律師處理) ● 不花費人力資源 ● 追討金額等同申索金額

經業委會商討後，由於入稟小額錢債審裁處較註契方式追討管理費欠費有較多限制，人力資源要求較多及追討金額有不確定性，故委員議決繼續沿用現有管理費追收安排，即業主欠交管理費，並於獲發出兩封律師信後未有清繳所有費用，可安排註契。

18.5 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，公證行早前已再向07室業戶發出解除責任書及開出賠償方案，仍待有關業主回覆。

服務處會繼續跟進上述事宜，並於下次會議再作匯報。

18.6 愉滿閣(C座)08室低層單位保險索償事宜

康業

周小姐報告，公證行已向08室業戶有關廚房倒湧申索開出賠償方案，但有關業戶表示拒絕，並要求公證行列出有關賠償方案計算方式，公證行正在跟進。

此外，有關08室外牆滲水申索，公證行早前已去信有關業戶要求提供更多資料，至今暫未收到申索人回覆。

周小姐表示於2025年3月4日，服務處接獲愉滿閣(C座)低層單位反映廚房出現污湧情況，經檢查後懷疑愉滿閣(C座)8室廚房地台排水喉管有淤塞情況引致，加上當日清洗食水缸，有大量水經8室廚房去水喉流走，因此加重喉管淤塞情況引致出現倒湧。服務處經研究後，會安排每月定期進行通渠，另外亦會於清洗水缸時將去水引至其他去水管道，避免該上述位置再出現倒湧情況。有關上述事宜，服務處接獲業戶通知及到場視察後已即時轉交保險承辦商跟進。

服務處會繼續跟進上述事宜，並於下次會議再作匯報。

18.7 房委會樓宇結構安全保證跟進

康業

周小姐匯報，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，房委會於1月中電郵回覆表示工程人員正考慮以其他合適方案進行愉翠苑公用地方結構修葺工程，並於2月派員到愉翠苑與服務處職員現場視察相關修葺位置，研究於外牆位置使用吊船進行修葺工程，房委會表示稍後會回覆有關工程安排。

服務處會繼續跟進上述事宜，並於下次會議再作匯報。

18.8 房屋局「既定勘察計劃下清拆違例建築工程」

康業

周小姐匯報，房屋局轄下獨立審查組分階段對房委會所發展及已出售或分拆出售的屋邨，外牆及樓宇內公用地方進行勘查，根據《建築物條例》處理涉及違例建築工程等問題，並要求有關業主作出適當改善。

房屋局於2025年2月底致函服務處通知愉歡閣(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)，作為既定勘察計劃下的目標樓宇。

獨立審查組將安排視察，並向違規業主發出勸喻信。若業主未能在限期內處理違例建築工程，審查組將發出命令並進行註契，必要時亦可能考慮檢控。

此外，服務處亦收到房屋局轄下獨立審查組通知，將於 2025 年 4 月 7 日至 4 月 17 日期間使用小型航拍機於愉居閣（J 座）進行外牆勘察，以檢查僭建物或石屎剝落情況。如有發現，服務處會個別通知有關業主跟進。

18.9 樓層放置雜物事宜

康業

周小姐匯報，服務處於 2025 年 3 月初接獲業戶反映，有關愉揚閣（G 座）中層單位位於走廊放置木櫃。服務處已即時勸喻業戶收回木櫃，並於隨後巡查該座所有樓層對所有放置雜物單位作出勸喻。經多次勸喻無效後，服務處轉介有關個案至消防處跟進，並向該業戶表示會採取法律行動跟進，最後有關業戶已將木櫃收回。

18.10 N 座及 G 座中電電力供應優化工程

康業

周小姐匯報，服務處早前接獲中華電力的通知，建議於愉賢閣（N 座）及愉揚閣（G 座）進行電力供應優化計劃，並在本苑高壓電力系統中設置後備電纜，將其從愉揚閣（G 座）連接至愉賢閣（N 座）。此舉將為系統帶來多重好處，包括增強系統可靠性，提供替代的電力傳輸路徑，以確保主要電纜出現故障時，電力供應仍不會中斷，從而提升系統整體穩定性。

在緊急情況下，例如電纜損壞或意外斷電，後備電纜可迅速啟用，實現快速恢復供電，減少停電時間，保障居民的日常生活與工作運作。此外，後備電纜的設置還有助於在不影響電力供應的情況下進行主要電纜的維護、檢查及升級工作，提升運營管理的靈活性。

這項計劃亦能提高系統的安全性，通過冗餘設計使後備電纜在關鍵時刻發揮作用，避免單一故障點導致的嚴重後果，進一步保障電力系統的穩定運行。同時，後備電纜的設置為未來的系統擴展及升級提供了可能性，確保在電力需求增加或引入新技術時，現有基礎設施能夠因應及支持。

總括而言，於愉翠苑高壓電力系統中由愉揚閣(G座)連接至愉賢閣(N座)的後備電纜，不僅增強了系統的可靠性、安全性及靈活性，更為居民的穩定生活及電力需求提供了堅實的保障。

經與業委會討論後，對上述安排沒有異議。

18.11 「菜鳥快遞」於公眾範圍堆放貨物事宜

周小姐報告，服務處近月多次發現「菜鳥快遞」速遞員送貨時，將大量貨物佔據本苑行人路，因此已於 2024 年 11 月致函予菜鳥公司反映有關事宜。

服務處於 2025 年 3 月份再次發現「菜鳥快遞」速遞員將大量貨物佔據本苑行人路，服務處職員曾經向有關速遞員作出勸喻，惟其並不合作，並且惡言相向及疑似恐嚇服務處職員。因此於 2025 年 3 月 11 日服務處再次致信函予「菜鳥快遞」及其母公司阿里巴巴反映上述事宜。暫時有關情況已有改善，服務處會繼續監察

18.12 申請參與《減廢回收約章》事宜

康業

周小姐報告，服務處就《減廢回收約章》向環保署查詢參與進度，環保署回覆表示愉翠苑必須增設廚餘收集設施才能滿足參與《減廢回收約章》的條件。環保署亦提供有關增設廚餘收集設施的計劃（回收基金-支援住宅樓宇採用智能回收箱技術以收集及回收廚餘及環境運動委員會私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃）供本苑考慮。

回收基金的計劃可提供每個屋苑最高\$250 萬資助額，資助包括廚餘機及相關系統的租金、額外工人的薪金、推廣及教育支出和審計費用。項目為期最短 24 個月最長 48 個月，項目開始前申請者必須獲有關物業最少 200 戶簽名支持才能獲批設置 1 部廚餘機。

有關環境運動委員會私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃，在試驗計劃下環保署安排承辦商到屋苑安裝廚餘機，每 500 可分配一部，每個屋苑最多可分配 20 部。

此外，環保署亦表示免費的收費垃圾袋已派發完畢，即使本屋苑繼續申請放置廚餘收集設施，亦只能獲發《減廢回收約章》證書及標籤。

經業委會詳細討論後，委員認為有關廚餘機計劃仍然尚未成熟，需要屋苑付費安排額外人手處理廚餘及帶來環境衛生問題，故決定暫時擱置申請放置廚餘收集設施，待政府未來推出優化計劃後再作商討。

18.13 有關愉翠苑申請參與簽署《滅鼠約章》事宜

周小姐報告，服務處於 2025 年 2 月 5 日申請參與食環署舉辦之滅鼠約章，目的為提高公眾對防治鼠患的意識，減低鼠患風險。

18.14 電子支付管理費安排

康業

周小姐表示本苑目前只接受「現金」、「支票」及「自動轉帳」繳交管理費，有很多業戶要求增設其他繳交電子支付管理費方式。

為滿足業戶日益增長的需求，並提升業戶的便捷性，「康業」已推出多種電子支付管理費的方式，新增的繳費方式讓業戶無論身處何地，都能隨時隨地處理繳費事宜，徹底擺脫傳統支付方式的限制。支持的電子繳付方式如下：

電子繳付方式	每次交易費用
轉數快	港幣\$1.50
繳費靈	港幣\$1.65
Circle K / Vango 便利店	港幣\$2.50
7-11 便利店	港幣\$3.30
微訊支付	港幣\$3.50
VISA	交易金額的 0.9% 或 港幣 \$8.00（以較低收費為準）

周小姐表示，服務處就電子支付管理費服務，正草擬問卷調查文件。由於電子支付管理費服務方式眾多，如居民選擇多種電子繳費服務，則難以選出最受歡迎電子繳費方式，可能屋苑最後有需要提供多種電子繳費服務，使管理費支出增加。所以服務處需要與業委會商討問卷調查選擇的方式。

有委員表示使用電子支付管理費服務無可避免會增加屋苑支出。業戶好可能因個人喜好，例如揀選較貴的電子繳付方法例如 Visa 信用卡，因為有關繳付方式既便利又可以賺取信用卡積分，但對屋苑而言，則會嚴重加重日常開支，長遠亦會導致管理費增加。

此外，有委員查詢電子支付管理費服務可否用者自付？周小姐回覆表示電子支付管理費服務不能做到用者自負，因為管理費系統只能設置收取特定管理費金額，多收的金額只會用作扣減下月的管理費，並不能用作用者自付扣減費用。而且電子支付管理費服務的收費是由屋苑每月繳付，並非由個別單位繳付相關費用。

有委員表示因增加電子支付管理費服務，查詢可否按此原因增加相關使用服務的單位管理費？周小姐回覆表示由於單位管理費按大廈公契分數所訂，故不能以使用有關電子支付管理費的費用增加相關使用服務的單位管理費。

經業委會詳細討論後，就有關問卷調查選擇方式未能達致共識，委員會於會後再作討論。

18.15 愉居閣（J座）旁行人通道廣角鏡被撞毀事宜

周小姐報告，服務處職員於 2024 年 12 月 7 日發現近愉居閣(J座)5 號及 6 號單位對出行人通道一塊廣角鏡被撞毀，工程部已於 2024 年 12 月 14 日更換。經服務處追討後，涉事車主已於 2025 年 1 月 9 日賠償港幣\$5,000.00，有關賠償費已存入屋苑公地賬目。

於 2025 年 1 月 8 日，該廣角鏡再次被撞至損壞，其後服務處報警求助，發現廣角鏡被一部 5.5 噸貨車撞毀，經與涉事司機商討賠償事宜，最終服務處於 2025 年 1 月 14 日收取港幣\$9,000.00 賠償費並存入屋苑公地賬目。

18.16 違規安裝冷氣機事宜

康業

周小姐報告，服務處職員於巡查時發現愉庭閣(K座)有個別單位將冷氣機安裝於非原則設計之冷氣機台，上述行為已違反大廈公契條款，故服務處已通知有關業戶要求盡快拆除。經服務處再三催促後，有關業戶已於 2025 年 2 月份拆除違規冷氣機及還原窗戶。

此外，服務處職員亦於巡查時發現愉廉閣(Q座)中層單位於非冷氣機台安裝冷氣機，上述行為已違反大廈公契條款，服務處已通知業戶該違規行為及提醒需盡快還原，其後於 2025 年 3 月初再次致電有關業戶，業戶回覆時表現並不積極，服務處會再次發出警告信要求業戶盡快移除有關違規冷氣機，並建議如有關業戶拒絕遵從後對其採取進一步法律行動。

經與會委員商討後，對上述安排並無異議。

18.17 正確安裝冷氣機事宜通告

康業

周小姐表示，屋苑每逢於夏天進入冷氣機滴水問題高峰期，為提醒業戶預防有關問題，服務處於 2022 至 2024 年曾印製及派發相關通告至所有單位信箱，提醒各業戶安裝冷氣機及冷氣機去水喉的注意事項。此外，服務處亦曾發現有個別單位違規安裝冷氣機，並且因日久失修引致冷氣機墜落，同時亦發現有單位業戶於外牆進行冷氣機安裝或維修時未有使用棚架，故服務處今年會於上述通告內增加以上事項內容提醒業戶有關事宜，有關印刷費用為港幣\$3,612。

經與業委會討論後，為確保業戶得到正確安裝冷氣機及去水喉的資訊，減少冷氣機滴水問題，業委會同意上述安排。

18.18 清洗單車架安排

康業

周小姐報告，服務處每次安排單車車位清洗工作前，會提前 14 天於各座大堂張貼通告，通知業戶有關清洗事宜。在清洗工作前 7 天，服務處會於指定清洗的位置張貼 A3 尺寸的通告，以再次提醒業戶注意相關安排。進行清洗工作 3 天前，服務處會於清洗有關位置的每部尚未移走的單車上貼上告示，提醒車主於清洗日前需移走單車。

至清洗單車架當天，如有單車仍然擺放在清洗位置，相關單車會被移走另行存放，再供業戶認領。

服務處已安排於 2025 年 3 月 27 日清洗 M 及 N 座的單車架。

18.19 颱風季節前的準備工作

康業

周小姐報告，服務處已於 2025 年 3 月初完成颱風預防的相關準備工作。這些措施包括但不限於備置擋水板、潛水泵、沙包、電線轆及牛皮膠紙等物資。此外，服務處已安排主任、技工及保安同事的人手分配，以確保應對得宜。再者，服務處已對各座樓層的窗戶、魚骨天線及支撐架等設施進行了全面檢查，並特別留意早前黑雨或颱風期間可能出現較嚴重滲水的地點，例如本苑四期發電機房、升降機房及愉善閣(F座)遊樂場等位置。

周小姐補充，為進一步提升防範意識，在風季來臨前，服務處將向業戶發出通告，提醒其提早做好防風措施，以確保屋苑環境安全。

18.20 商場天台違規曬晾事宜

康業

周小姐報告，服務處接獲業戶投訴反映，商場天台指定曬晾區以外位置(如籃球場外圍欄、羽毛球場或天台行人通道)曬晾衣物、被鋪或床單等問題越來越嚴重。此外，原有曬晾區只用作曬被用途，但現時有人用作曬晾衣物。服務處每天均會安排保安同事於商場天台巡查，如發現違規晾曬情況，會將相關衣物收走。

此外，服務處亦接獲愉居閣(J座)業戶要求放寬商場天台不准晾曬衣物規定，惟根據大廈公契第4附表6C項規定：任何衣服或經洗濯的衣物，均不得懸掛在任何住宅單位外(指定的地方除外)或公用地方內。

經業委會商討後，商場天台違規曬晾衣物不單影響屋苑環境衛生、更違反公契條款及消防法例。業委會平衡業戶需求及法例規定，已於商場天台指定位置設立晾曬被區供業戶曬被之用，除此位置外其他位置一律都不可用作晾曬用途。

服務處會繼續跟進上述事宜，並於下次會議再作匯報。

18.23 裝修賠償事宜

康業

周小姐報告，於2024年12月，服務處巡查時發現愉滿閣(C座)37樓一裝修單位工人誤損樓層「過路箱」，經檢查後可由工程部技工自行維修。服務處已即時通知有關單位業主及裝修承辦商，並要求對方賠償。

經服務處職員與上述裝修承辦商協商後，對方同意賠償港幣\$1,800.00，並於2025年2月支付賠償費用。上述賠償費用已存入屋苑住宅賬目內。

18.24 更換全苑車路路牌

康業

周小姐報告，服務處發現車路標記褪色，現正訂購新路牌進行更換。服務處表示會繼續跟進，再匯報予業委會知悉。

周小姐報告，屋苑大堂因潮濕天氣及雨季時經常出現冷凝水及雨水，引致地面濕滑。服務處已向供應商購買十六部吹風機放置於各座大堂。

18.26 更換為智能流動巡邏系統事宜

周小姐表示現時屋苑的電子巡更棒系統已使用 20 多年，保安員巡邏時間及地點會記錄在棒內，待巡邏完成後方可到管理處下載，把巡更記錄送至電腦儲存，再作列印查閱。其中不足之處是延遲報告、資訊不足及不能對突發事情作出即時反應。

此外，屋苑現有電子巡更棒系統的巡邏點亦經常有故障情況，讀取相關巡邏資料亦頻繁發生失靈狀況，尤其於潮濕天氣下更為嚴重。此外現有系統無法靈活新增巡邏點，巡邏棒亦較容易受天氣影響及損壞，屋苑每年都需要更換損壞的巡邏棒，所花費用亦不少。

有見及此，服務處建議將現有屋苑巡邏系統更換為智能流動巡邏系統，減少上述問題發生，同時提高工作效率。智能流動巡邏系統透過智能電話 NFC 技術，將巡邏紀錄以最短時間傳送至管理處及中央監察系統，保安員於巡邏中途出現問題或需要跟進的事情，可透過拍照及錄音將有關資料傳遞至管理處及中央監察系統以便作出適當跟進。此外，若員工巡邏時遇上危急情況，更可使用系統快速地聯絡控制室求助。保安員巡邏完成後，有關巡邏紀錄可於系統內供不同權限用戶使用。智能流動巡邏系統可實時監控情況、必要時可立即緊急求助、安排工作排程、方便職員即時報告需跟進事項、隨時設置特巡路線以應付日常需求。

服務處早前向市場上有提供智能流動巡邏系統供應商索取報價，並提交報價資料供委員參考。承辦商一般以月費形式提供智能流動巡邏系統服務。「力安護衛有限公司」的報價最低，並提供兩種月費模式供屋苑考慮，第一種模式是提供智能電話及相關巡邏系統，收費為每月港幣\$720；第二種模式則是只提供相關巡邏系統，屋苑需要另行購買適用的智能電話，收費為每月港幣\$400，合約期為 2 年。服務處初步估算屋苑整體需要使用 6 個巡邏裝置供 16 座住宅大廈及外圍使用。如以最低報價估算，每月費用約為港幣\$4,320。

經與委員詳細討論後，業委會會同意判約最低報價的「力安護衛有限公司」，暫時先購置 1 個智能流動系統裝置（不連同智能電話），費用為每月港幣\$400，合約期為 2 年，並由服務處安排採購適合的流動電話作配合使用。

19. 下次會議日期

待定

會議於 2025 年 3 月 24 日晚上十二時結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）



簽署日期： 24.4.2025