

# 愉翠苑第九屆業主委員會 第七次會議記錄（有待通過）

日期：二零二一年五月二十四日（星期一）  
時間：晚上八時三十分  
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  
莊聰欣先生 業主委員會委員  
何啟昌先生 業主委員會委員  
鄭偉豪先生 業主委員會委員  
李國智先生 業主委員會委員  
郭樂怡女士 業主委員會委員  
余碧玲女士 業主委員會委員

曾美玲女士 康業服務有限公司分區經理  
柯海威先生 康業服務有限公司高級保養工程師  
李家柱先生 康業服務有限公司高級屋邨主任

列席業戶： B座羅女士

缺席致歉：歐陽靜慧女士 業主委員會委員  
張錦坤先生 業主委員會委員  
譚錦池先生 業主委員會委員

會議記錄：李家柱先生

## 會議內容：

## 跟進安排

1. 通過上次會議記錄
- 1.1 2021年3月8日愉翠苑第九屆業主委員會第六次會議

與會委員一致通過上述會議記錄。

2. 商討上次會議跟進事項

2.1 更換地下大堂冷氣機事宜，包括：愉居閣(J座)3號機、愉民閣(L座)10號機、愉齊閣(H座)3號機及愉廉閣(Q座)13號機

業委會/  
康業

柯高級保養工程師報告繼上次會議後，為初步搜集市場上更換冷氣機的價格；服務處邀請了上次會議上委員曾提及的「聯發冷氣(集團)貿易工程有限公司」到屋苑實地視察及提供更換上述4部冷氣機的工程價，有關報價為：採用珍寶牌為HK\$133,900；大金牌則為HK\$157,500。

柯高級保養工程師表示為節省屋苑開支，建議屋苑可向「中電」申請「中電綠適樓宇基金」，以資助本苑更換冷氣機工程項目。資助比例佔節能工程（非節能工程如土木工程等不包括於資助範圍）費用一成至五成不等，視乎整個工程期長短而定，更換冷氣機於獲得原則性批核或最終資助批核日起九個月內完成，可獲發放與節能工程有關之工程部份資助50%。基金會以「先支付，後發放」模式發放；一座樓宇的申請，每年可申請資助上限為30萬港元，四座或以上樓宇的申請，每年可申請資助上限為100萬港元，由申請至批核約需三個月。柯高級保養工程師補充除上述4部冷氣機外，近日經檢查後，發現愉庭閣(K座)9號冷氣機亦已損壞及需更換。另經他資料搜集及與冷氣工程承辦商商討，得悉大金牌(泰國製造)於質素上較其他牌子優勝，因此建議採用。

經與會委員詳細討論後，同意作出上述申請以更換上述5部已損壞之冷氣機，冷氣機牌子採用大金牌(泰國製造)。服務處將進行有關招標程序，待回標有結果後，再為「業委會」準備文件向「中電」申請相關資助計劃。

2.2 商討愉善閣(F座)對出閘門改善事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告就愉善閣(F座)對出閘門改善方案借用官地一事，至今尚未收到「地政署」回覆，服務處將會持續跟進此事宜。

2.3 業戶反映屋苑指示牌褪色事宜

康業

曾小姐報告駐苑技工正在逐步翻新屋苑指示牌，近日配合屋苑有高台車的租用，故展開了各座外牆樓宇名牌翻新工程。

- 2.4 愉居閣(J座)中層8號室及低層6號室違規加裝外牆喉管及更改全屋窗框顏色事宜 康業
- 曾小姐表示已將上述兩宗個案轉介予「運房局」轄下的獨立審查組跟進，惟至今獨立審查組仍未就有關個案作正式回覆。服務處將作持續跟進。
- 2.5 2021-2023年度屋苑消防系統保養服務合約及更換全苑滅火筒工程事宜
- 曾小姐報告繼上次會議後，服務處就消防保養合約連同更換滅火筒一併與「泰星工程服務有限公司」商討，該公司同意兩年消防保養合約總合約價下調至 HK\$43,000（每年進行一次年檢及提供 24 次緊急召喚服務）；滅火筒方面則總工程費下調至 HK\$100,460。經徵詢「業委會」意見及獲得共識後，服務處已安排相關發判程序。全苑滅火筒亦已於 2021 年 4 月 30 日更換完成。
- 2.6 滅蟲工作事宜 康業
- 曾小姐報告根據滅蟲服務合約，滅蟲服務承辦商每年送贈兩次公眾地方霧化滅蚊服務。服務處現安排於 6 月份進行第一次霧化滅蚊行動以加強滅蚊效果。
- 2.7 「水務署」在屋苑食水及消防供水系統加設流量錶事宜 康業
- 曾小姐報告經與「水務署」商討後，初步擬訂於 6 月中旬進行消防供水系統加設流量錶工程。至於食水系統方面，因相關工程會產生一定聲響，為免對鄰近居民造成滋擾，即使「水務署」表示希望配合商場的運作，但服務處已拒絕「水務署」於晚上進行工程的要求。「水務署」代表表示稍後再與服務處協商相關工程的安排。
3. 商討及議決屋苑 2021-2022 年度保險服務合約事宜 康業
- 曾小姐報告屋苑現有保險服務合約將於 2021 年 6 月 30 日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，服務處向 17 間保險公司發出標書邀請，合約期為一年。於 2021 年 5 月 20 日在謝主席、張委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，本苑索賠記錄良好，但是年最低標的「招商海達保險顧問有限公司」回標價 HK\$439,519.08 較上年上調了 5.78%。因此，要求服務處與「招商海達保險顧問有限公司」進行議價，維持現時合約價格。曾小姐表示當作出跟進。

另與會委員表示每年保險合約的回標率偏低，因此，要求服務處明年提早 2-3 個月進行公開招標，以增加回標率及致使保險合約費用更貼近市場價。

曾小姐補充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。屋苑現時大廈的投保額，是沿用「房署」於 2014 年退管前的估值，因此建議明年「業委會」考慮委託認可的測量師/公證行提供專業的重新估價後，再作出公開招標邀請。

經與會委員詳細討論後，屋苑現時財產全險投保額已超逾四十七億，相信已貼近市場上的建築成本，重估後，相信會進一步推高現時保費，為免對屋苑造成財政壓力，故不同意再花費屋苑資源作出重估。

#### 4. 商討及議決屋苑 2021-2023 年度清洗水缸服務合約事宜

康業

柯高級保養工程師報告屋苑現有洗水缸服務合約(全苑有 100 個食水缸(每年清洗 4 次)及 61 個咸水缸(每年清洗 2 次)，合共 161 個水缸)將於 2021 年 6 月 30 日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，服務處向 12 間承辦商發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2021 年 5 月 20 日在謝主席、張委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於交回的標書中，以「通力技術服務有限公司」標價最低；且該公司為屋苑現有清洗水缸服務合約承辦商，對屋苑系統熟悉，表現亦良好；故同意該公司以總合約價 HK\$455,840 承判上述合約，合約期為兩年。

5. 商討及議決清洗全苑冷氣機工程事宜

康業

柯高級保養工程師報告為保持空氣質量，每年屋苑均會安排以藥水清洗全苑各部冷氣機（56 部分體冷氣機及 4 部窗口冷氣機共 60 部）。服務處就上述事宜向 12 間承辦商發出報價邀請。於報價截止後，共收回 8 份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「信興機電工程有限公司」標價最低，且該公司年前曾為屋苑冷氣保養承辦商，對屋苑冷氣系統有一定認識，因此，同意以總工程價 HK\$56,000 將上述工程由該公司承判。另外，為節省屋苑開支，建議服務處嘗試與該公司議價，盡量爭取將工程價作出下調。

6. 商討 2021 年業主大會事宜

業委會/  
康業

曾小姐表示繼上次會議後，服務處再透過「沙田民政事務署」之「預留社區會堂/中心之多用途禮堂場次供 50 個單位或以上的沙田業主立案法團及業主委員會優先申請」的計劃，成功於 2021 年 8 月 7 日晚上（6 時至 10 時）借用圓洲角社區會堂的多用途禮堂作是年舉行業主大會之用。

大會之議程暫訂如下：

1. 議決及通過聘用 2021 年 9 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日的屋苑清潔服務承判商
2. 議決及通過於 2021 年 9 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日續聘「富士達（香港）有限公司」為愉翠苑 F 至 H 座電梯保養服務承辦商
3. 議決是否同意於各座天台安裝太陽能光伏板系統（若經投票後議程 3 遭否決，便不需進入議程 4）
4. 議決及通過聘用安裝各座天台太陽能光伏板系統承判商，並授權愉翠苑業主委員會/業主立案法團（如已成立）之代表簽署合約
5. 愉翠苑第九屆業主委員會工作報告
6. 愉翠苑第十屆業主委員會候選人自我介紹
7. 選舉愉翠苑第十屆業主委員會委員
8. 選舉愉翠苑第十屆業主委員會主席
9. 選舉愉翠苑第十屆業主委員會秘書
10. 候任主席致辭

曾小姐補充由於是次大會議程眾多，而借用禮堂時間有限，因此，建議採用電腦登記及點票系統以加快大會之流程。費用約為 HK\$13,000 左右。經與會委員詳細討論後，對此並無異議。

另經與會委員詳細討論後，基於現時禮堂活動人數上限仍維持為 222 人，因此，將留意本港疫情發展及限聚令要求，約於 7 月中旬，再檢討舉行業主大會的可行性。

7. 商討屋苑安裝太陽能光伏板系統事宜

業委會/  
康業

柯高級保養工程師報告就屋苑安裝太陽能光伏板系統事宜，經「業委會」於 2021 年 4 月 23 日約見了所有回標共 4 間的承辦商後，服務處再發信要求相關承辦商回覆「業委會」提出的 8 項疑問，相關回覆資料詳見附表一。

經與會委員詳細討論後，為對項目有進一步了解，故指示服務處相約最高標的三間承辦商於 2021 年 6 月 19 日下午 2 時開始，進行第二次會面。

8. 商討業戶意見反映事宜

8.1 業戶要求更換愉善閣(F座)大堂受水浸影響之地磚事宜

康業

曾小姐報告於 2021 年 3 月 23 日下午，屋苑承辦商「通力」進行清洗愉善閣 (F 座) 19 樓沖廁水中途缸工作期間，由於地下大堂消防喉轆內去水渠管破損，引致地下大堂被排走的沖廁水浸濕，因而部份地磚出現水印情況，服務處亦就此個案申報保險索償。其後，有業戶反映樓價可能因大堂地磚出現水印情況而下跌，故要求更換受水浸影響之地磚。

經與會委員詳細討論後，由於事發至今，地磚之水印已逐漸消退，與原貌差別不大，反之如只更換受水浸影響之地磚範圍，則會出現大堂地磚新舊色差異，對外觀實有一定影響。因此，不建議作出任何更換安排。

8.2 業戶要求圍封各上落貨區及扣鎖違泊車輛事宜

業委會/  
康業

曾小姐指接獲業戶反映，指有月租車主時常長期佔用愉善閣（F座）側上落貨區停泊車輛，因而阻礙有實際需要的使用者，故建議可效法愉滿閣（C座）側上落貨區的圍封方法（加上鎖鏈）或加上閘門。同時，有私家車長時間違規停泊在近二期更亭位置，因此，要求「業委會」及服務處共同研究相關解決方案。

經與會委員詳細討論後，基於屋苑各上落貨區的地理位置及設計均有差異，未能採取同一模式作出圍封；至於鎖車方面，必須就執行準則作詳細討論，因此，建議服務處執行現有勸喻違泊的措施。另「業委會」將因應需要，日後再詳細研究及商討有關解決方案。

8.3 業戶要求改裝單位供電設施事宜

曾小姐報告一名業戶表示單位欲安裝即熱式電熱水爐，因此，要求服務處同意其向「中電」申請單位由單相供電更改為三相供電。

經與會委員詳細討論後，相信屋苑單位原有單相供電設計，已配合一般住宅單位家庭用電要求，如更改為三相供電，公眾位置及電力負荷並不可全面性配合全苑業戶的需要，為免造成不公平情況，故不同意有關要求。

8.4 業戶建議將樓層現有垃圾桶更換為腳踏式垃圾桶事宜

曾小姐報告服務處接獲一名業戶電郵，指其自2007年入住自今，樓層垃圾房內一直使用揭蓋式垃圾桶。現因疫情關係，部份業戶憂慮受到感染，因而只將垃圾擺放在桶蓋上，對環境衛生造成一定影響，因此，建議將現有垃圾桶更換為腳踏式垃圾桶，以方便業戶棄置垃圾。

經與會委員詳細討論後，屋苑原設計是以自動垃圾收集系統收集垃圾，樓層垃圾桶只作輔助形式，用作收集一些未能放入系統內的雜物，且經服務處資料搜集，只可更換一款容量偏少的腳踏式垃圾桶，方可避免對樓層自動垃圾收集系統之垃圾槽開關造成阻礙，故暫不考慮有關更換建議。

9. 各工作小組匯報

9.1 財務小組匯報

9.1.1 屋苑管理基金事宜

康業

曾小姐報告「業委會」於「交通銀行」的定期存款 HK\$22,513,681.59 將於 2021 年 5 月 31 日到期及於會上匯報「交通銀行」、「星展銀行」及「恒生銀行」的是日定期存款利率。

經與會委員詳細討論及比較上述銀行的利率高低後，同意繼續在「交通銀行」作本息定存 12 個月。曾小姐表示當加以跟進。

9.2 環境及清潔小組匯報

9.2.1 屋苑樹木修剪安排事宜

曾小姐表示駐苑花王於 2021 年 4 月及 5 月期間分別進行了兩次修樹工作。

會上，與會委員基於駐苑花王何先生的工作表現理想，同意當其合約於 2021 年 7 月份屆滿後，與其續約一年。

9.3 保安小組匯報

9.3.1 保安人手事宜

康業

曾小姐表示屋苑日班保安人手尚算穩定，但夜班保安人手仍有不足，服務處會加強招聘工作。

9.4 主席匯報

9.4.1 C 座對出涼亭禁煙事宜

康業

謝主席表示雖然於會議上多次討論；及申明根據《吸煙（公眾衛生）條例》（香港法例第 371 章），上述位置並非法定禁煙區，但仍有業戶不斷反映，要求將上述位置列入禁煙範圍。



經與會委員詳細討論後，明白於涼亭內吸煙確對鄰近人士造成一定影響，但基於沒有法例依據，實未能回應業戶上述訴求。因此，建議服務處繼續執行現有勸喻行動，同時，可考慮增加現有橫額數量，以加強勸喻效果。

10. 管理公司工作報告

10.1 屋苑固定電力裝置定期測試(五年檢)工程合約事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告繼上次會議後，服務處已初步草擬了有關標書，及早前交各委員審閱。經與會委員詳細討論後，對有關標書內容並無異議。曾小姐表示將就公開招標作出安排。

會議於晚上十一時結束。



業主委員會主席簽署： \_\_\_\_\_ (謝銳釗先生)

簽署日期： \_\_\_\_\_ 21.6.2021