

愉翠苑
2023年業主大會
會議記錄

日期：二零二三年六月三日(星期六)

時間：晚上7時30分

地點：新界沙田銀城街35號圓洲角社區會堂

出席戶數：共662戶
(出席業主483戶及授權業主179戶)

出席委員：第十屆業主委員會委員包括：
主席：謝銳釗先生
秘書：尹廣耀先生
委員：伍德基先生、何啟昌先生、歐陽靜慧女士、鄭偉豪先生、
張錦坤先生、李國智先生、阮捷先生、郭樂怡女士、
陳建明先生、余碧玲女士、譚錦池先生、黃智健先生

出席嘉賓：鄭瑞泰律師事務所 胡巧媚律師
沙田民政事務處聯絡部聯絡主任主管 廖志康先生

康業服務有限公司代表：分區經理 周嘉詠小姐

會議內容

1. 出席業戶

- 1.1. 「康業服務有限公司」周嘉詠小姐代表業主委員會向所有出席是次大會的嘉賓及業戶表示歡迎及多謝他們的蒞臨。
- 1.2. 根據香港《建築物管理條例》(第 344 章)規定，業主大會出席之業主(包括授權出席人士)必須不少於總業主人數的百份之十。愉翠苑之總業主人數為 4,178 戶(包括商場及停車場的業主「領展」、政府設施的業主「房署」及住宅 4,176 戶)，即是晚大會的法定業主人數為不少於 418 戶(包括授權人士)。因出席業主人數超乎預期，為使業主能完成登記出席會議及於會議上進行投票，故業主大會延至晚上 8 時 30 分舉行。周小姐宣佈直至晚上 8 時 30 分共有 642 戶出席(包括授權人士)，佔總業主人數的 15.38%，故符合法例規定需出席業主人數，大會正式開始。是次大會的主持是「業委會」主席謝銳釗先生。
- 1.3. 是日之總出席業主(包括授權人士)戶數共 662 戶。

2. 愉翠苑第十屆業主委員會工作報告

- 2.1 謝主席首先感謝業主踴躍參與是次業主大會，並期望業主將來能多參與屋苑各項活動。謝主席表示業委會工作屬義工服務性質，委員們會盡力協助屋苑管理，並秉持廉潔守則，每年均會邀請廉政公署到業委會舉行「樓宇管理防貪教育」講座。此外，謝主席表示會以注重屋苑清潔衛生、治安、審慎理財及有計劃維修安排作為屋苑管理目標重點。同時，謝主席亦向業主們匯報屋苑近期管理事務，例如申請「中電綠適樓宇基金」資助更換各座地下大堂冷氣機(共 33 部)工程、更換各座平台至地下污水喉管安排及更換遊樂場設施及地蓆工程安排事宜等。最後謝主席呼籲業主們一起協助屋苑管理事務。

3. 跟進議程一至六

3.1 議程一

議決及通過於 2023 年 7 月 1 日至 2026 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

周小姐表示屋苑現時與「康業服務有限公司」所簽訂的屋苑管理服務合約將於 2023 年 6 月 30 日屆滿。「康業」向業委會呈交續約建議，建議續約三年。業委會早前與「康業」總部代表商討合約收費及檢視屋苑管理服務表現，成功爭取「康業」將新一期合約收費下調，由每年增加 4.5%至 5.5%調減至每年增加 2.8%。

就愉翠苑新管理合約的安排，業委會於 2023 年 2 月 20 日至 3 月 6 日向全苑 4,176 戶所有業戶作出問卷調查。共收回 2,074 份問卷，佔全苑 4,176 戶的 49.66%。

有關問卷調查結果、住宅及屋苑公用地方每月經理人酬金與總部行政開支等資料早前已連同大會通告派發予各業戶參考。因應問卷調查結果大部份回卷業戶(約佔 95.71%，即 1985 個回卷業戶)同意與「康業」續約，所以是日由在座的業主們投票是否通過與「康業」續約。

會上，有業主就下列事項表示關注：

3.1.1 業委會於 2022 年 12 月舉行的會議，是否有委員於沒有諮詢的居民情況下，要求重新招標屋苑管理服務合約？

謝主席表示無論續聘「康業」與重新招標管理服務合約，均須於業主大會上交業主們投票表決，於 2022 年 12 月業委會會議，有委員曾建議重新招標屋苑管理服務合約，因本苑由落成至今約 22 年均為直接聘用「康業」作為管理公司，過往亦有業戶建議重新招標屋苑管理服務合約，以作服務價格參考及比較。謝主席補充表示於該會議上委員從未有表示不聘用「康業」。

3.1.2 就 2022 年 12 月舉行的業委會會議，有業主表示屋苑居民有知情權，要求知悉是那位委員提出重新招標管理服務合約？

胡律師表示法律上屋苑業主有權索取業委會會議紀錄，如會議記錄上有記錄誰人建議重新招標屋苑管理服務合約可供業主知悉。

3.1.3 就謝主席表示並非由業委會選擇續聘「康業」或重新招標管理服務合約一事，有業主提出質疑，並表示以前謝主席曾與其本人談論期間表示清潔承辦商「不聽話」及表現不理想，故不想再聘用該清潔承辦商。該業主表示就上述一事可證謝主席「講大話」。

謝主席表示有關言論不實在，因為該清潔承辦商已在屋苑提供服務多年，但後期表現十分不理想，曾被發現有清潔工於辦公時間躲懶，而且該清潔承辦商亦拒絕回贈全部/部份保就業資助予屋苑。謝主席再三表示業委會從未有表示不聘用「康業」，而且無論續聘「康業」與重新招標管理服務合約，均須於業主大會上交由業主們投票表決，於 2022 年 12 月業委會會議上只是有委員曾建議重新招標屋苑管理服務合約。謝主席另外亦表示超過某個金額的事宜，業委會亦無權決定，所以要舉行業主大會須由業主們投票表決。

3.1.4 有關維修工程安排上，「康業」有否適當篩選承辦商及確保承辦商收費合理？因為業主表示曾聽聞維修工程承辦商收費較貴。

周小姐澄清，根據屋苑管理服務合約規定，客戶服務處只可審批 HK\$15,000 以下維修工程，並需遵從「康業」採購程序進行報價工作；任何超逾 HK\$15,000 的維修工程，客戶服務處均須以報價或招標方式進行採購，並將報價或招標結果向業委會匯報，由業委會於會議上商討及議決獲判承辦商。按照以往安排，客戶服務處及業委會均是安排價低者得。

3.1.5 承辦商名單由誰提供？業戶能否建議合適的承辦商？

周小姐表示「康業」合約部根據承辦商公司背景、工種、牌照、保險、過往工程表現等等，編制出核准承辦商名單，客戶服務處遵從「康業」採購程序會從核准承辦商名單中選擇合適的承辦商名單，並作出報價或招標邀請。此外，業戶亦可於業委會會議上，建議合適的承辦商，惟業戶需作出利益申報，以避免導致利益衝突。除此以外，屋苑亦可就採購供應品、服務及工程招標安排公開招標，例如 2023-2025 年清潔服務合約就安排公開招標，透過設定招標要求，符合要求的承辦商就可入標。

3.1.6 經謝主席宣佈投票開始及截止後，由兩名業主監票，投票結果如下：

選項	贊成	反對
業權份數	45,179	1,213
佔總投票率	97.39%	2.61%

謝主席宣佈議程 1 『議決及通過於 2023 年 7 月 1 日至 2026 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』以 97.39%贊成票獲得通過。

3.2 議程二

議決及通過於 2023 年 7 月 1 日至 2026 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

周小姐表示屋苑與現時 M 至 S 座電梯保養服務承辦商「奧的斯電梯(香港)有限公司」所簽訂的升降機保養服務合約將於 2023 年 6 月 30 日屆滿，「奧的斯」向客戶服務處呈交續約建議，建議續約三年，有關續約安排及價錢資料早前已連同大會通告派發予各業戶參考。

會上，有業主就下列事項表示關注：

- 3.2.1 有業戶表示就是次業主大會議程中，業主須議決及通過愉翠苑 M 至 S 座、A 至 C 座及 J 至 L 座不同的電梯保養服務承辦商，相關電梯保養費用是根據個別座數業主抑或全苑業主一起攤分？另外愉翠商場的電梯管理及保養費用由誰負責？

周小姐表示經諮詢律師後，本屋苑所有業戶皆須按照大廈公契內其所佔的業權份數，共同負責分攤全苑電梯保養費用。而愉翠商場的電梯則屬「領展」私人設施，故由「領展」自行負責管理及保養費用。

- 3.2.2 電梯保養服務合約是否包括所有電梯零件免費更換？

周小姐表示除電梯擦手掣外，電梯保養服務合約是包括所有電梯零件免費更換。

- 3.2.3 經謝主席宣佈投票開始及投票截止後，由兩名業主監票下，投票結果如下：

選項	贊成	反對
業權份數	41,960	1,361
佔總投票率	96.86%	3.14%

謝主席宣佈議程 2 『議決及通過於 2023 年 7 月 1 日至 2026 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』以 96.86%贊成票獲得通過。

3.3 議程三

議決及通過於 2023 年 7 月 1 日至 2026 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

周小姐表示屋苑與現時 A 至 C 座電梯保養服務承辦商「日立電梯工程(香港)有限公司」所簽訂的升降機保養服務合約將於 2023 年 6 月 30 日屆滿。「日立」早前向客戶服務處呈交續約建議，建議續約三年，有關續約安排及價錢資料早前已連同大會通告派發予各業戶參考。會上，有業主就下列事項表示關注：

3.3.1 如果此項議程被業主反對，其後會有什麼安排？

周小姐表示客戶服務處首先會安排與相關承辦商延約 3 個月以作跟進，並盡快與業委會商討重新招標電梯保養服務合約。

3.3.2 有關電梯保養服務合約續約收費調整幅度是如何商討達致的？

周小姐表示電梯保養服務承辦商先提交續約建議，然後客戶服務處及業委會多次與相關承辦商代表磋商及面晤，並進行議價要求其調減續約收費增幅。

3.3.3 經謝主席宣佈投票開始及投票截止後，由兩名業主監票下，投票結果如下：

選項	贊成	反對
業權份數	41,469	1,052
佔總投票率	97.53%	2.47%

謝主席宣佈議程 3 『議決及通過於 2023 年 7 月 1 日至 2026 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』以 97.53%贊成票獲得通過。

3.4 議程四

議決及通過續聘「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

周小姐表示屋苑與現時 J 至 L 座電梯保養服務承辦商「通力電梯(香港)有限公司」所簽訂的升降機保養服務合約將於 2023 年 6 月 30 日屆滿，「通力」向客戶服務處呈交續約建議，建議有三個方案，分別為續約 3 年(方案 1)、5 年(方案 2) 及 8 年(方案 3)。

「通力」早前通知客戶服務處，本苑現有升降機的控制系統零件將於2024年起全球停產，「通力」表示會存起零件供往後保養維修用，並預計零件停產後6年內仍有穩定供應。「通力」除提供例行綜合保養合約方案(方案1)外，亦為應對升降機控制系統零件停產，另安排提供額外綜合保養及增值服務合約方案(方案2及方案3)，以提升現有升降機控制系統。有關續約方案及價錢資料早前已連同大會通告派發予各業戶參考。

謝主席表示，J至L座使用的升降機是「歐洲機」，較容易受天氣因素影響運作。而「通力」最初提供的方案2及方案3並無減免系統提升期間相關升降機保養費用，認為沒有提供保養服務但收取保養費的安排並不合理，若需提升12部升降機的系統，本苑變相於工程期間多付約30萬元的保養費，故要求「通力」修改有關條款，「通力」最終同意於提升系統期間免收相關升降機保養費用。此外，方案2及3續約合約期後的特別優惠於合約期後兩年提供；假若「通力」於合約期後結業，相關優惠將未能兌現，對本苑的保障不足。再者，一般升降機於使用30年後可能需作更換，假如升降機系統提升後短時間面臨更換，是次系統提升作用不大，費用亦不合理。謝主席補充，即使「通力」曾表示現時升降機控制系統零件將會陸續停產，但升降機保養合約為「全保式」合約，「通力」有責任解決零件存貨問題，否則考慮向機電工程署作出投訴。謝主席重申，業戶可根據個人意願決定是否續約及合約年期。

會上，有業主就下列事項表示關注：

3.4.1 「通力」於屋苑J至L座的電梯是否將停產？進行是次提升方案是否可完全解決停產問題？

周小姐表示本苑J至L座現有升降機的控制系統零件將於2024年起全球停產，並不是電梯停產，而提供的提升方案只是提升現有升降機控制系統，至於是否有其他零件將會停產，周小姐表示未有收到「通力」通知。

- 3.4.2 屋苑J至L座的電梯已使用多年，更換新零件後，整體運作亦可能未必理想，「通力」能否保證更換新零件後，就可解決運作問題？

周小姐表示因應客戶服務處發現J至L座較多電梯機門開關故障，所以向「通力」作出反映，「通力」於是次續約建議(方案2及方案3)，另行提供優化升降機門控制系統，並豁免有關費用。

- 3.4.3 如果機門開關故障是電梯本身設計問題，所謂優化只是「通力」跟進其電梯設計問題，「通力」雖表示豁免有關優化升降機門控制系統的收費，但整體續約建議的收費亦有所提升，可能「通力」已收回優化工程的費用。

周小姐表示不能代表「通力」作答，但「通力」提交的文件顯示有關優化升降機門控制系統的收費是獲豁免的。

- 3.4.4 無專業人士評估「通力」的續約建議方案是否值得接受？

周小姐表示電梯保養行業實在是較為專業，客戶服務處會稍後查詢其他電梯保養承辦商意見。

- 3.4.5 由於業主大會時間有限，而有業戶對升降機續約事宜存有疑問，客戶服務處是否應於業主大會舉行前分座別舉行諮詢會，供業戶提問議題內容？

周小姐表示會於下次業主大會前安排諮詢會。

- 3.4.6 經謝主席宣佈投票開始及投票截止後，由兩名業主監票下，投票結果如下：

選項	贊成	反對
業權份數	30,176	11,302
佔總投票率	72.75%	27.25%

謝主席宣佈議程 4 『議決及通過續聘「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』以 72.75%贊成票獲得通過。

3.5 議程五

議決及通過續聘「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的合約年期

會上，有業主就下列事項表示關注：

3.5.1 有業主表示如揀選方案一與「通力」續約 3 年，由於升降機的控制系統零件將停產，若最終需要提升升降機控制系統，所以合約價是否較高？

周小姐表示「通力」已提供有關方案一合約收費價錢供業主考慮，所以合約收費是固定的，但合約收費並不包括任何提升系統或零件等費用。按會上講解，如業主議決揀選方案 1 跟「通力」續約 3 年，客戶服務處會於續約這段時間內研究更換升降機或提升系統/零件的可行性及收費。

3.5.2 經謝主席宣佈投票開始及投票截止後，由兩名業主監票下，投票結果如下：

選項	方案一: 3 年	方案二: 5 年	方案三: 8 年
業權份數	35,671	1,259	1,440
佔總投票率	92.97%	3.28%	3.75%

謝主席宣佈議程 5 『議決及通過續聘「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的合約年期』以 92.97%贊成票獲得通過採納方案一，即續約 3 年。

3.6 議程六

議決及通過聘用 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的屋苑清潔服務承辦商

周小姐表示屋苑與現時清潔服務承判商「滌境清潔服務有限公司」(下稱「滌境」)所簽訂的清潔服務合約已於2023年4月30日屆滿。「滌境」於2022年11月初來信提出屋苑清潔服務續約收費建議，新合約期為24個月，每月服務費由現時港幣\$435,000.00增加至港幣\$469,800.00(加幅為8%)。就有關新合約安排，業委會及客戶服務處已積極與「滌境」商討延約及續約方案，惟「滌境」於商討過程中出爾反爾，多次修改續約建議，最終續約建議的服務費加幅(13.25%)亦較最初建議(8%)為高，並推翻延長合約安排。

業委會原訂於2023年4月初舉行業主大會，但因「滌境」就續約建議突然變故，完全打亂相關業主大會的安排，並因處理合約事宜導致業主大會延期至2023年6月3日舉行。

業委會及後於2023年3月8日至3月22日向全苑4,176戶所有業戶作出問卷調查。共收回983份問卷，佔全苑4,176戶的23.54%。問卷調查結果中大部份回卷業戶(約佔74.67%即734個回卷業戶)同意重新招標屋苑清潔服務合約。

業委會早前已指示客戶服務處就為期2個月(2023年5月1日至6月30日)的臨時清潔服務合約及24個月(2023年7月1日至2025年6月30日)正式合約進行招標，客戶服務處於2023年3月10日刊登報章進行公開招標，於2023年3月30日截標時，共有7間清潔服務承判商交回標書，並於2023年4月15日由業委會委員及客戶服務處接見所有回標之清潔承辦商，及於會見後與所有回標承辦商進行議價。

基於問卷調查、屋苑清潔服務招標回標及議價結果，為免屋苑清潔服務出現真空期，業委會已先行於會議議決及通過為期2個月的臨時清潔服務合約承辦商為「滌境清潔服務有限公司」，每月合約費用為HK\$490,000，總合約費用為HK\$980,000。

就有關與「滌境」商討續約過程、招標安排、回標承辦商背景、回標價錢及議價結果等資料，早前已連同大會通告派發予各業戶參考。

會上，有業主就下列事項表示關注：

3.6.1 「力新清潔有限公司」(「力新」) 以往曾於屋苑提供清潔服務，為何其後不再於屋苑提供清潔服務？

周小姐表示於 2021 年業主大會，業主們議決聘用另一間清潔服務承辦商「淶境」。

謝主席表示因為「力新」已在屋苑提供服務多年，但後期表現十分不理想，曾被發現有清潔工於辦工時間躲懶，情況屢勸不改，而且「力新」亦拒絕回贈全部/部份保就業資助予屋苑，相反「康業」亦有回贈部分保就業資助予屋苑，所以之後安排屋苑清潔服務合約招標。於 2021 年業主大會，由業主們議決聘用另一間清潔服務承辦商「淶境」。

3.6.2 其中一間回標承辦商「保潔清潔服務有限公司」(「保潔」) 免費提供滅蜂、滅白蟻、滅蟲及滅老鼠服務，如業主們不揀選「保潔」，該服務由誰負責？

周小姐表示屋苑另有安排公眾位置滅蟲及滅老鼠服務合約，合約由其他承辦商承辦，服務不包括私人單位，而滅蜂則由本苑花王協助處理。至於是次清潔服務合約招標，標書內未有要求承辦商提供上述滅蟲等服務，有關「保潔」提供的滅蜂、滅白蟻、滅蟲及滅老鼠服務是其額外提供予屋苑的增值服務。

3.6.3 有業主表示曾見過有裝修承辦商將泥頭棄置於屋苑雜物區。

周小姐表示已加強管理，前線服務員於發現有任何人士棄置雜物，會即時通知其他外圍員工監察，確保非本苑業戶不能棄置雜物於雜物區。

3.6.4 有業主表示「保潔」規模較小、「淶境」出爾反爾、「力新」過往紀錄不良好，但這三間清潔服務承辦商回標價都是每月收費 50 萬元以內，其餘承辦商的回標價均是每月收費 57 萬元起，收費上有明顯差距，是否收費上的分別可反映承辦商質素，故希望主席給予意見。

謝主席表示有關聘用清潔服務承辦商的決定必須交由業主於大會上投票議決，業委會及客戶服務處會將收到的承辦商資料提供給業主，以便業主考慮揀選承辦商。

3.6.5 經謝主席宣佈投票開始及截止後，由兩名業主監票，投票結果如下：

清潔服務承辦商	力新清潔有限公司	保潔清潔服務有限公司	淶境清潔服務有限公司	張記環保有限公司
業權份數	21,943	16,029	2,013	1,141
佔總投票率	52.52%	38.36%	4.82%	2.73%
清潔服務承辦商	雅潔清潔工程有限公司	綠嶺環保服務(香港)有限公司	凱聯環保服務有限公司	
業權份數	657	0	0	
佔總投票率	1.57%	0.00%	0.00%	

謝主席宣佈議程 6 『議決及通過聘用 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的屋苑清潔服務承辦商』以 52.52% 選票通過聘用「力新清潔有限公司」為 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的屋苑清潔服務承辦商。

最後，謝主席再次多謝各業戶出席是次業主大會，及於晚上十時十分宣佈是次業主大會正式結束。



愉翠苑
第十屆業主委員會



謝銳釗 主席

二零二三年六月二十八日