

愉翠苑第十屆業主委員會 第六次會議記錄（有待通過）

日期：二零二三年八月七日（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
	伍德基先生	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
	張錦坤先生	業主委員會委員
	阮捷先生	業主委員會委員
	余碧玲女士	業主委員會委員
	譚錦池先生	業主委員會委員
	領展物業有限公司 — 黃智健先生	業主委員會委員
	周嘉詠女士	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
	梅穎心小姐	康業服務有限公司高級屋邨主任
	黃詠琳小姐	康業服務有限公司屋邨主任
缺席致歉：	莊聰欣先生	業主委員會委員
	歐陽靜慧女士	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
	陳建明先生	業主委員會委員
列席：	P座鄧小姐	
會議記錄：	梅穎心小姐	

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄

1.1 2023年4月21日愉翠苑第十屆第五次會議記錄

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 二期停車場樓梯加裝圍欄事宜

康業

「領展」委員代表黃先生表示，早前二期停車場樓梯加裝圍欄計劃需向屋宇署入則，而惟有關入則程序較為繁複，為盡快加強有關保安措施，因此現更改加裝帆布，以防止有人攀爬圍欄。

2.2 二期停車場安全事宜

康業

周小姐報告，「領展」於2023年3月29日致函客戶服務處，反映指運輸署早前就2023年1月6日在二期停車場出入口發生的交通意外提供停車場安全改善建議，其中一項建議為於二期停車場出入口兩旁行人路加設「小心車輛」及「注意前方路拱」的交通標誌。有關位置為住宅範圍，故服務處已訂購有關標誌，製作及送貨預計需時大約1個半月，到貨完成安裝後，服務處會通知「領展」及運輸署。

2.3 更換愉滿閣(C座)2號食水泵底座事宜

康業

周小姐報告，愉滿閣(C座)2號食水泵已完成更換底座工程。

2.4 愉齊閣(H座)地下1號及2號食水泵維修工程

康業

周小姐報告，愉齊閣地下1號及2號食水泵已完成維修。

2.5 有關安裝八達通門禁系統事宜

業委會/
康業

周小姐表示，服務處已於上次會議提交問卷調查草稿給委員審閱。謝主席表示，市場上有承辦商表示可提供使用八達通門禁系統服務而不需繳付八達通公司年費資料。謝主席轉交有關承辦商「嘉利信電子工程有限公司」聯絡資料予服務處周小姐跟進聯絡。謝主席申報與有關承辦商沒有任何關係，並表示有關承辦商曾替消防處退休會安裝閉路電視。

經與會委員詳細討論後，建議服務處向有關承辦商查詢資料後，補充八達通問卷內容，並於下次會議再匯報。

(會後補錄：服務處已向承辦商「嘉利信」了解，其表示其門禁系統可兼容使用八達通(即 RFID 咭)，但不可使用“八達通”標誌及名稱作宣傳，但其稱使用該兼容系統應沒有違法，因系統只是閱讀 RFID 號碼，而非八達通號碼，所以不用繳付八達通門禁系統年費。服務處其後亦聯絡「八達通」公司作進一步了解，「八達通」表示使用八達通咭作門禁系統必須向其公司申請及使用其認可系統供應商，查「嘉利信」並不是認可系統供應商。此外，「八達通」公司亦表示，如有使用非核准承辦商安裝兼容八達通咭的門禁系統，八達通公司有權要求正在使用系統的大廈拆除有關門禁系統裝置，「八達通」公司稱其過往亦有案例曾要求大廈拆除。)

- | | | |
|------|--|----|
| 2.6 | <u>有關屋苑外圍加裝閉路電視事宜</u> | 康業 |
| | 周小姐報告，有關工程正在進行中，預計將於 2023 年 8 月內完成。 | |
| 2.7 | <u>屋苑樹木風險評估事宜</u> | 康業 |
| | 周小姐報告，有關風險評估已完成，承辦商預計於 2023 年 8 月中提交評估報告。 | |
| 2.8 | <u>消防保養系統合約事宜</u> | 康業 |
| | 周小姐報告，消防保養已由新承辦商「湯臣」承判，合約期由 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。 | |
| 2.9 | <u>消防年檢缺點執修工程事宜</u> | 康業 |
| | 周小姐報告，有關工程正在進行中，預計將於 2023 年 8 月內完成。 | |
| 2.10 | <u>愉歡閣(A座)高層一單位天面維修工程事宜</u> | 康業 |
| | 周小姐報告，有關工程正在進行中，預計將於 2023 年 9 月初完成。 | |

2.11 愉善閣(F座)高層一單位外牆維修工程事宜 康業

周小姐報告，有關工程待業戶確認開工日期。

3. 商討及議決屋苑 2023-2024 年度黑色垃圾膠袋合約事宜 康業

周小姐表示，本苑採購黑色垃圾膠袋合約已於 2023 年 6 月 30 日屆滿，為確保本苑黑色垃圾膠袋可正常供應，故服務處已先行向現時供應商「興和發展有限公司」商討，並獲供應商同意將現有合約期延長 1 個月至 2023 年 7 月 31 日，有關合約期及條款維持不變。

就上述事宜，服務處已向 6 間公司發出標書邀請，合約為期 1 年（即 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日），於標書截止後，共收回 3 份標書。

經與會委員商討後，基於「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」標價最低及較現有合約價為低，過往亦表現良好，故同意以總合約價港幣\$61,338.00 交由該承辦商承判上述採購合約。另外，因應政府將於 2024 年 4 月 1 日實施垃圾徵費，故服務處已於合約條款訂明訂購數量及安排會因法例實施日期而需要作出調整，但單價於合約期內不可因任何原因（包括數量調整）而作任何調整。

4. 商討及議決屋苑 2023-2024 年度法律顧問服務合約事宜 康業

周小姐表示，本苑法律顧問服務合約將於 2023 年 8 月 15 日屆滿，早前鄭瑞泰律師事務所已遞交報價，費用為港幣\$20,000.00（合約期為一年，即 2023 年 8 月 16 日至 2024 年 8 月 15 日），較往年合約價錢港幣\$18,500.00，增加港幣\$1,500.00，服務內容及其他收費不變。根據該律師事務所計算其往年提供之服務如按時間計算價值為港幣\$39,000.00。

經與會委員詳細討論後，同意以總合約價港幣\$20,000.00 將上述服務交「鄭瑞泰律師事務所」承判。

5. 商討及議決屋苑 2023-2025 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清洗水缸服務合約，全苑共有 100 個食水缸需每年清洗 4 次及 61 個咸水缸需每年清洗 2 次，合共 161 個水缸，有關服務合約已於 2023 年 6 月 30 日屆滿。

就上述事宜，服務處向 10 間承辦商發出標書邀請，合約期為 2 年（即 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）。

於標書截止後，共收回 3 份標書。服務處向全部 3 間回標承辦商進行議價，其中「通力技術服務有限公司」下調總合約價至港幣 \$478,360.00，減幅為港幣 \$5,760.00 或約 1.20%，而另外兩間公司的標價維持不變。

經與會委員詳細討論後，由於「通力技術服務有限公司」標價最低，亦為屋苑現有服務承辦商，對屋苑系統熟悉，過往表現良好；故同意該承辦以總合約價港幣 \$478,360.00 承辦上述合約，合約期為兩年。

6. 商討及議決愉滿閣(C座)中層 08 室外牆消防喉維修/更換工程事宜

康業

柯保養工程師表示，消防處自 2023 年初起多次致電聯絡服務處查詢有關消防喉維修/更換工程安排，並催促屋苑盡快開展維修工程，以免違反相關消防條例。服務處已向消防處報告，有關工程事項已於 2023 年 3 月及 4 月業委會會議中討論，惟業委會與服務處需時就不同的維修/更換方案作出比較及商討，以及早前需籌辦業主大會，以致有關工程延誤安排。

消防處表示，由於消防喉破損已影響屋苑消防龍頭供水，甚至影響消防處滅火及救援工作，若有關工程短期內仍未開展，將考慮向屋苑發出信函，要求於信函發出日期的 72 小時內遵辦指定消防安全措施。

柯保養工程師補充，根據第十屆業委會第四次會議討論事項，有委員表示因上述外牆消防龍頭落水喉於短時間內出現兩次破損噴水情況，相信喉管狀況並不理想。此外愉居閣 (J 座) 曾出現外牆消防龍頭落水喉破損噴水導致業戶索償單位設施損失，而且單次維修費用金額較高，故業委會議決通過就更換整條外牆消防龍頭落水喉進行招標，以便今次會議商討維修/更換有關喉管。

就更換喉管安排，服務處向 10 間承辦商發出標書邀請，於截止後，共收回 3 份標書。

經與會委員詳細討論後，因應喉管狀況不理想及避免出現索償個案，故議決使用吊船更換整條喉管。由於是項工程金額較高，故要求服務處向回標的 3 間承辦商進行議價。此外，有委員表示，本港去年曾發生吊船意外，而是項工程亦需使用吊船更換喉管，故要求服務處向回標承辦商了解，其購買的第三者責任保險會否保障承辦商使用吊船進行有關工程。

7. 商討及議決屋苑 2023-2025 年度電話及傳真服務合約事宜

康業

周小姐報告，由於業委會電話及傳真線、各座頭電話線合約，共 15 條電話線及 1 條傳真線，將於 2023 年 9 月 25 日屆滿，客戶服務處向現時服務供應商「和記電訊」索取報價，「和記電訊」就有關續約提供優惠，合約價維持不變（費用已維持原價 6 年），金額為港幣\$20,352.00，合約期為 24 個月（即 2023 年 9 月 26 日至 2025 年 9 月 25 日）。

經與會委員商議後，通過以合約價港幣\$20,352.00 交予「和記電訊」承判是項服務合約。

8. 商討及議決愉歡閣(A座)5樓至10樓外牆食水喉維修工程事宜

康業

柯保養工程師表示，愉歡閣近 1 樓的一段食水上水喉於 2023 年 4 月初出現爆裂射水情況，有關喉管已維修完成。服務處及後進行目視檢查發現同座近 5 及 10 樓的食水上水喉接駁位出現生鏽情況，故建議更換 5 樓至 10 樓的喉管。

就上述事宜，服務處已向 10 間承辦商發出標書邀請，於截止後，共收回 3 份標書。而標書內容分別有兩個選項供承辦商進行報價，選項一為搭棚，選項二為吊船。

柯保養工程師補充，更換供水喉管工程均須先向水務署申請水喉工程計劃(WWO542C)，獲審批後再填寫 WWO46(6/2012a)，並得到水務署批准後方可施工。

因應現時狀況，如喉管於安排進行維修期間突然出現破損，按水務署要求必須在損壞位置附近安裝一段臨時供水喉管，並需接駁

原有之上水喉，再有待水務署大約需時 7 至 8 個月審批才可正式更換原有損壞之上水喉管。

經與會委員詳細討論後，建議使用吊船進行有關工程，因可同時檢查其他樓層上水喉狀況。由於是項工程金額較高，故要求服務處向回標的 3 間承辦商進行議價。

9. 商討及議決愉居閣(J座)兩台天台氣鼓更換工程事宜

康業

柯保養工程師表示，服務處於 2023 年 5 月初發現愉居閣兩台天台食水加壓泵運作異常，懷疑兩台氣鼓漏氣，經保養商檢查後確認該兩台氣鼓損壞，不能正常運作，需要進行更換工程。服務處其後向 10 間承辦商發出標書邀請，於標書截止後，共收回 3 份標書。

經與會委員詳細討論後，由於更換兩台天台氣鼓工程費用較高，與會委員建議服務處與全部回標承辦商進行議價，並同意由議價後最低價的承辦商承判。

(會後補錄：經服務處與 3 間回標承辦商議價後，「力霸」價錢最低，工程金額為港幣\$47,000.00。)

10. 商討及議決 2022-2023 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 2022-2023 財政年度已於 2023 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有關核數報價，於報價截止後，共收回 5 份報價，最低報價為「黃偉健會計師事務所」，金額為港幣\$17,800.00。而第二低報價為「葉偉傑會計師行」及「智恒會計師行有限公司」(由張慶植會計師行有限公司轉介報價)，金額為港幣\$18,000.00，兩者報價相差僅為港幣\$200.00。

經與會委員詳細討論後，同意以港幣\$17,800.00 將上述服務交最低標「黃偉健會計師事務所」承判。

11. 商討愉歡閣(A座)及愉勤閣(S座)天台咸水供水改善工程安排事宜 康業

柯保養工程師表示，由於早前愉歡閣(A座)及愉勤閣(S座)沖廁水供應不穩定，經檢查後發現天台沖廁水供水喉管內壁生鏽，導致喉管堵塞，並繼而出現供水微弱或中斷。為減低對各業戶的影響，工程部已嘗試使用高壓水機清洗水管內壁，惟情況仍沒有太大改善，因此建議更換上述座別天台供水喉管，而工程期間有關座別於將會暫停沖廁水供應2至3日。

經與會委員詳細商討後，建議先發出標書邀請，並於下次會議再作商討。

12. 商討愉滿閣(C座)、愉善閣(F座)及愉賢閣(N座)咸水泵更換工程安排事宜 康業

柯保養工程師表示，早前經水泵保養商「力霸」檢查，發現愉滿閣1號、愉勤閣2號咸水泵未能運作，愉善閣1號、愉賢閣2號及愉廉閣2號上水速度緩慢，愉滿閣2號、愉善閣2號及愉賢閣1號咸水泵情況均不理想。服務處曾向保養商「力霸」詢問維修咸水泵的可行性，惟保養商表示因咸水泵嚴重老化，故未能安排維修，並建議更換上述咸水泵。

柯保養工程師補充，服務處將草擬有關標書，承辦商需就2個方案分別報價，選項一為更換5台咸水泵，而選項二為更換8台咸水泵。由於預算工程金額比較高，為免增加屋苑財政壓力，故建議提供兩個付款方式予投標商分別報價，分別為一次性付款及分六期付款(每期為2個月)。

經與會委員詳細商討後，建議就三個水泵牌子力霸、Master Key及高福(Grundfos)分別報價。服務處會先發出標書邀請，下次會議再商討。

13. 商討屋苑配合垃圾徵費的準備工作事宜

康業

周小姐就有關的準備工作報告如下：

政府公佈垃圾徵費最新安排延期至 2024 年 4 月 1 日實施。在正式實施後，政府將設立 6 個月適應期，執法者主要會向違例人士發出警告。

而在適應期過後，每一張定額罰款通知書將收取港幣\$1,500.00 罰款。法例實施初期，政府每月免費向公屋、三無大廈及鄉郊村屋居民，每戶派發 20 個、每個售價港幣 1.7 元的 15 公升指定垃圾袋，派發期不多於六個月，部分住戶獲派數量會於後期遞減，以鼓勵公眾減廢及分類回收，但愉翠苑並不屬於上述大廈類別。若屋苑仿效政府安排向每戶派發垃圾袋，每月費用為港幣\$141,984.00，有關費用會加劇屋苑財政負擔。

按 2023 年 3 月 10 日第 4 次業主委員會會議商討，如以現時屋苑派發給居民使用的垃圾袋為 20 公升(約每月需付 66 元)計算，全苑購買指定垃圾袋費用支出為約每月\$275,616，有關費用會導致屋苑財政負擔嚴重加劇，並需增加各單位管理費以維持屋苑財政穩健。基於每戶垃圾袋使用量不同，若由屋苑負責提供垃圾袋，有違「用者自付」原則及出現不公平的情況，故議決於垃圾徵費生效後停止提供垃圾袋予各業戶，由業戶自行購買垃圾袋。

服務處自本年初已與業委會再三商討有關垃圾收集安排，以祈與業戶一起做好準備，逐步適應有關新安排。服務處會先聯絡環保署提供小冊子供派發予各住戶，以便讓業戶認識及了解垃圾徵費條例及各項安排。

此外，本苑每日棄置的大型雜物數量較多，而且沒有足夠位置及空間可長期供業戶暫擺大型雜物，故一直將愉賢閣(N座)對出部分上落貨區劃為臨時雜物區，但服務處收到愉能閣(M座)及愉賢閣(N座)多位住戶反映，表示有關臨時雜物區造成噪音滋擾及環境衛生等問題。此外，將來實施垃圾徵費後，居民於棄置大型垃圾前必須貼上一個指定標籤，如雜物區長期開放予居民使用，服務處實在沒有足夠人手安排為每件棄置的雜物檢查是否貼上指定標籤，因此服務處建議先行更改臨時雜物區棄置大型垃圾安排，並已草擬相關通告，以祈業戶預早適應及習慣垃圾徵費政策。

有關大型雜物收集安排將於 2023 年 9 月 22 日起實行，由原定每日由早上 8 時至晚上 10 時，改為逢星期一及星期五早上 10 時至晚上 10 時開放雜物房及臨時雜物區，供業戶棄置大型雜物，以便食環署逢星期二及星期六早上清走雜物。

於開放時間以外，如業戶需棄置任何大型雜物，可自行將有關垃圾送到食環署轄下的公眾垃圾站，但根據食環署規定，棄置之大型垃圾體積不可大於指定尺寸(長 1250 x 闊 800 x 高 1220 毫米)及需要放進 660 升大垃圾桶內，否則食環署職員會票控違規人士。而在農曆及新曆新年前後，服務處亦會有特別安排予居民棄置大型垃圾。有關詳情將屆時另行發出通告通知業戶。

經與會委員詳細討論，對上述安排並無異議。

14. 商討及跟進更換 33 部大堂冷氣機安排及申請中電綠適樓宇基金資助事宜 康業

周小姐表示，更換 33 部大堂冷氣機工程主體已大致完成，承辦商現正執修假天花及冷氣機線路，預計 2023 年 8 月尾安排驗收，保固期為 12 個月。由於此項工程並非日常維修，而且金額亦較高(港幣\$1,354,320.00)，為免影響屋苑日常開支及下年度財政預算，建議使用累積盈餘繳付工程費用。

經與會委員詳細討論後，同意使用累積盈餘繳付工程費用。

柯保養工程師表示，由於各座未有更換的冷氣機亦已使用多年，亦同樣面對機件老化的問題，故建議發出標書邀請更換餘下 23 部冷氣機及再向「中電」申請「綠適樓宇基金」。

經與會委員詳細討論，對上述安排並無異議。

此外，有委員建議如屋苑有單項支出使費(非日常保養費用)多過港幣二十萬元，服務處需要發出通告供業戶知悉，經與會委員詳細討論，同意及採納有關建議。

15. 商討屋苑更換各座平台至地下污水喉管安排事宜 康業

柯保養工程師表示，有關工程標書早前已提交於業委會審批，惟一直未就有關工程進行議決招標。工程部巡查平台時，發現有個別平台去水喉管狀況並不理想，如業委會仍未能議決通過有關工程招標事宜，服務處需就個別喉管先行安排進行維修工程。

按照上次會議商討的紅坭品牌考慮因素，服務處已在標書規格中渠管及相關配件的要求列出兩個選項，並由投標商分別報價，選項一為品質較高的品牌，即 SMU Zn（法國製造）或其他歐洲製造的同級牌子，而選項二為一般市場常用的品牌，即“DECO”、“KIM”、“K-Top”或其他承判商建議品牌。若採用 SMU Zn 紅坭，須配合使用該品牌紅坭配件才可享有保養服務，而配合其他品牌紅坭配件均不會提供保養。

經與會委員詳細討論，議決就更換各座平台至地下污水喉管工程安排登報公開招標及邀請康業核准承辦商名單的投標商投標。

16. 商討屋苑單車停泊安排事宜

康業

周小姐表示，應委員要求檢討改善屋苑現有單車停泊設施，故服務處特意全面研究及擬訂單車停泊方案，建議將現有單車架位置劃分為 5 個指定停泊處方便管理及分配單車停泊位，包括：

(1) 愉歡閣(A座)及愉欣閣(B座)後門
(2) 愉善閣(F座)及愉揚閣(G座)正門
(3) 愉庭閣(K座)及愉民閣(L座)後門
(4) 愉能閣(M座)、愉賢閣(N座)、愉禮閣(O座)及愉頌閣(P座)各座近垃圾房位置
(5) 愉廉閣(Q座)、愉政閣(R座)及愉勤閣(S座)各座近垃圾房位置

此外，服務處參考其他屋苑安排提供三個建議停泊單車位管理方案，包括在單車停泊處畫上停車格、安裝單車停車架或發出停泊証予業戶掛在單車上。而單車位分配安排有兩個建議方案，分別為先到先得或抽籤式，委員會可考慮每年或半年重新分配單車泊位，另建議每戶可獲提供 1 至 2 個單車位抽籤限額。

經與會委員商討後，有委員表示現行定期清洗單車架安排已清理了不少沒有人認領的單車，而且有關建議安排涉及多方面的考慮，經與會委員詳細討論，建議參考其他屋苑安排，再作進一步研究跟進及商討。

17. 確認屋苑 2023-2024 年度保險服務合約事宜

康業

周小姐報告，屋苑現有保險服務合約將於 2023 年 6 月 30 日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排及增加回標數目，客戶服務處已於早前向保險業監管局其下獲授權的保險人登記冊內的公司及保險經紀「招商海達保險顧問有限公司」與「諾德保險經

紀有限公司」(共 162 間承辦商)發出標書邀請，合約期為一年。

於 2023 年 6 月 7 日，共收回 3 份標書。服務處早前已徵詢業委會委員意見，於獲得委員共識後，將有關合約交由回標價最低的「招商海達保險顧問有限公司」，合約價與 2022/23 年度一樣，為港幣\$639,694.61，合約期由 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。

會上，各委員追補確認上述合約的批核。

18. 確認清洗各座大堂及客戶服務處冷氣機事宜

康業

周小姐報告，每年屋苑均會安排承辦商以藥水清洗全苑各部冷氣機，於 2022 年清洗了全苑 53 部分體冷氣機及 2 部窗口冷氣機，合共 55 部，並「思建工程發展有限公司」承判，工程金額為港幣\$63,470.00，平均每部冷氣機清洗的價錢為港幣\$1,154.00。而 2023 年將安排清洗全苑 26 部分體冷氣機及 3 部窗口冷氣機，共 29 部冷氣機。

就上述事宜，客戶服務處向 10 間承辦商發出報價邀請，於報價截止後，共收回 3 份報價。服務處於徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由報價最低的「力佳工程有限公司」，工程金額為港幣\$42,600.00。

會上，各委員追補確認上述工程的批核。

19. 確認服務處冷氣機更換工程事宜

康業

周小姐報告，服務處大堂的分體式冷氣機失靈，由於機件老化無法維修，故需安排更換。客戶服務處及後向 10 間承辦商發出報價邀請。於報價截止後，共收回 3 份報價。服務處初步徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由報價最低的「思建工程發展有限公司」承判，工程金額為港幣\$38,000.00。有關更換工程將於 2023 年 8 月 22 日至 25 日期間進行。

會上，各委員追補確認上述工程的批核。

20. 確認愉賢閣(N座)天台食水缸波曲及閘掣更換工程事宜

康業

周小姐報告，於 2023 年 6 月 11 日晚上，愉賢閣(N座)出現食水供水系統故障，服務處隨即安排保養商「力霸」進行緊急檢查及搶修，經檢查後發現該座天台食水缸波曲及閘掣故障，保養商已採取臨時措施以暫時恢復食水供應，惟食水供應仍然出現不穩定情況。為減低對業戶的不便，服務處已於愉齊閣(H座)及愉庭閣(K座)對出花槽加設三個臨時取水處。因應上述情況，服務處已於 2023 年 6 月 12 日向 6 間承辦商索取緊急報價，同日獲現行保養商「力霸」及「榮基」口頭報價回覆，「力霸」表示可以安排於翌日(即 2023 年 6 月 13 日)進行工程。

基於上述情況嚴重影響愉賢閣(N座)業戶日常生活，服務處於徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由報價最低的「力霸水泵機械工程有限公司」，工程金額為港幣 \$52,000.00。有關工程已於 2023 年 6 月 13 日完成。

會上，各委員追補確認上述工程的批核。

21. 確認 2023 年 5-6 月外聘保安事宜

康業

周小姐於會上報告有關保安招聘情況，內容如下：

服務處於 2023 年 6 月初聘請 1 位二級客戶服務長，惟未過試用期已離職，而兼職文員亦於 6 月初到任。按現時人手編制方面，日更 1 位長工同事因健康問題已於 2023 年 6 月初離職。夜更 1 位二級客戶服務長因轉工已於 2023 年 5 月中離職。因此，日、夜更各尚欠 5 及 11 名長工。

因應日更外圍人手短缺程度加劇，服務處要求外判保安承辦商提供 1 名外判專責外圍保安。由於專責外圍保安需要協助組長處理外圍大部份工作，因此該名外判保安費用報價金額為港幣 \$1,000.00/工。而夜更人手於 2023 年 1 月起短缺更趨嚴重，故需聘用外判保安情況亦有所增加。按 2023 年 6 月時的估算，現時日更需要 4 人(3 名座頭及 1 名外圍)，夜更 5 人，共需要 9 名外判人手。

2023 年 5 月至 6 月外判保安實際費用分別為：5 月港幣 \$187,850.00 及 6 月港幣 \$207,750.00。會上，各委員補確認上述 2023 年 5 月至 6 月聘用外判保安的批核。

於 2023 年 1 月至 7 月共有 5 位保安員工因工受傷，導致人手更為短缺，當中大部分涉及腳部受傷，包括跌倒及扭傷，為避免同類事情再次發生，服務處建議屋苑為保安員工增添符合職安健準則的制服皮鞋，防滑護足。

經與會委員商討後，由於提供工作鞋予保安員工未能確保減低工傷情況，故暫不考慮上述有關安排。

周小姐補充，2023 年 4 月至 6 月的季度獎金已於 2023 年 7 月派發，共有 40 位員工獲取獎金，有 1 位員工做滿 3 個月過試用期，並於 7 月獲派發新人獎金。

22. 商討業戶意見反映事宜

22.1 化寶區安排

康業

周小姐報告，愉能閣(M 座)有住戶反映，為尊重宗教自由及業戶需要，要求在屋苑內劃出化寶區供業戶任何時間使用。周小姐就設立化寶區事宜，表示應考慮在屋苑是否有合適位置及其他因素(例如:污染物的排放)。

經與會委員商討後，若長時間劃出化寶區，屋苑實在沒有適當位置長期擺放，而且有關化寶裝置如長期運作，亦需符合環保署要求採用典型紙錢燃燒爐配置，有關建議安排涉及多方面的考慮，因此經與會委員商討後，暫不考慮劃出化寶區供業戶任何時間使用。

此外，周小姐表示，按照過往安排，服務處將於 2023 年 8 月 16 日至 2023 年 9 月 6 日(農曆七月初一至廿二)於近林大輝中學空地設置臨時化寶區。為減低對鄰近業戶的滋擾，開放時間為上午 10 時正至下午 10 時正。

經與會委員商討後，對設置臨時化寶區安排並無異議。

22.2 籃球場預約事宜

康業

周小姐報告，客戶服務處於 2023 年 7 月初接獲業戶反映，因多次致電預約即時使用籃球場，惟因預約已滿未能借用，故要求服務處應預留其中一個籃球場供住戶不需預約直接使用。

周小姐補充，康文署及有籃球場設施的多數私人屋苑均設預約制度，但有部分屋苑的籃球場設施為完全毋需預約，長期開放設施供居民任何時間使用。

經與會委員商討後，如預留其中一個籃球場會令到其他使用者不能使用，因此一致通過維持原有安排，業戶可提早 3 日前致電服務處預約籃球場。

22.3 跟進外牆喉管滴水及單位冷氣機滴水違反私隱條例事宜

康業

周小姐報告，愉勤閣(S 座)有住戶表示客戶服務處職員使用望遠鏡視察屋苑外牆喉管滴水及單位冷氣機滴水有違反私隱條例之嫌，及可能引起業戶民事訴訟，要求客戶服務處不可使用望遠鏡進行任何外牆視察。

服務處已即時向私隱專員公署、警民關係科及顧問律師查詢上述事宜。警民關係科及顧問律師回覆，服務處職員執行公務調查外牆滴水問題，並未有違反法例。而私隱專員公署表示，指倘若有關設備不涉及收集個人資料，例如個人姓名、指紋、電話等，《私隱條例》並不適用。由於望遠鏡並非涉及收集個人資料情況，服務處職員使用望遠鏡視察並無違反《私隱條例》。

經與會委員商討後，對服務處安排員工使用望遠鏡視察外牆喉管滴水及單位冷氣機滴水並無異議。

22.4 單位裝修事宜

康業

周小姐報告，愉庭閣(K 座)有業戶表示要求拆除單位鐵閘，並將單位大門改為向外開啟。服務處已即時向顧問律師查詢，顧問律師回覆屋苑首要考慮是相關更改是否符合消防條例，故認為需要向消防處查詢。

服務處已口頭向消防處查詢，消防處表示有關單位裝修事宜並非其執法範圍，建議本處向屋宇署查詢。

服務處其後以電郵方式，向屋宇署查詢此改動是否違犯法例，而有關個案亦已轉介至房屋局常任秘書長辦公室下的獨立審查組跟進，現時有關查詢仍待獨立審查組書面回覆。

(會後補錄：獨立審查組回覆，表示有關單位大門改為向外開啟事宜應先諮詢專業人士意見，並按需要向建築事務監督交正式申請以取得批准及同意後進行有關改動工程。就有關回覆，服務處亦以信件轉達至有關業戶)

22.5 愉勤閣(S座)反映清潔員工工作態度事宜

康業

周小姐報告，於 2023 年 7 月 22 日接獲愉勤閣(S座)業戶反映，指駐座清潔工常停留在地下大堂，並坐在大堂垃圾桶上和管理員談天，及客戶服務員任由清潔員坐在大堂垃圾桶上令住客不能使用垃圾桶，要求作出跟進。

服務處及後進行調查，確認上述情況，並已即時訓示清潔承辦商必須糾正有關清潔工工作態度，清潔承辦商已立即訓示所有清潔工有關事宜及發出警告信予相關員工。

服務處已提醒所有駐座當值服務員除跟進日常保安工作外，亦要加緊監察每座清潔工工作情況，如發現清潔工工作有不恰當情況，必須即時勸止，並匯報至上級協助跟進。此個案除警告有關清潔員工外，亦已一併警告相關座別保安員工。

23. 各工作小組匯報

康業

23.1 康樂活動小組匯報

23.1.1 「歡樂滿東華」籌款事宜

康業

周小姐報告，2023 年「歡樂滿東華」籌款活動將於 2023 年 11 月 11 日至 12 日舉行。

23.1.2 中秋嘉年華事宜

康業

周小姐報告，2023 年中秋嘉年華將於 2023 年 9 月 28 日(星期四)晚上 7 時至 10 時於愉翠苑廣場舉行，活動內容包括有中秋填色及繪畫比賽頒獎、競飲比賽、台上表演及攤位遊戲。

為了增加節日氣氛及加強與居民的溝通聯繫，本苑邀請了基督教香港信義會善學慈善基金關宣卿愉翠長者鄰舍中心、循道衛理楊震社會服務處沙田青少年綜合發展中心及基督教神召會合一堂幼稚園協助一同籌辦中秋嘉年華。

服務處已就活動向承辦商索取報價，由於疫情緩和，今年有很多屋苑已相繼復辦活動，而承辦商「翡翠舞台」可於上述日期提供服務，服務包括表演節目及攤位遊戲，費用合共港幣\$12,000.00，而有關承辦商亦曾於 2019 年協助舉行屋苑中秋嘉年華，表現良好。按承辦商「翡翠舞台」要求，有關服務費用需於活動當日以貨到付款方式用現金或支票支付，故服務處會先行申請款項。

周小姐補充中秋嘉年華尚有其他支出，包括印刷門券、司儀費、背景橫額、場地佈置、購買活動用品及小禮物等，部分採購需要用零用現金採購，預算合共港幣\$7,500.00。為了方便服務處同事協助採購，相關支出費用會安排事先申請款項。此外，由於音響系統、背景板及布包已使用多年及有部分已損壞，故需安排重新購置。

中秋嘉年華得到沙田區議會撥款資助(港幣\$11,500.00)，而可口可樂及生力啤酒廠亦會免費提供飲品供競飲比賽使用，另外廉政公署會贊助攤位遊戲及小禮物。

23.2 環境及清潔小組匯報

康業

周小姐報告，力新清潔有限公司已於 2023 年 7 月 1 日正式進場為本苑服務，於 7 月份進行了各項清潔工作，包括清洗屋苑外圍地面、清理各座天井及小平台、清理各水渠位並加放蚊沙、清洗大堂地毯、清理管理處天台兩酸漬、清理外圍車路牆身污漬及定期清洗各座去水渠垃圾及雜草。

本苑自從 2022 年 8 月份安裝太陽能戶外滅蚊機後，每次清理時都發現大量蚊屍及亦收到住戶反映蚊患情況有所改善。而力新清潔服務有限公司於合約期內額外附送之冷霧滅蚊及滅蟲服務亦已於 2023 年 7 月 31 日完成。為預防蚊患滋生，服務處亦已安排滅蟲承辦商在屋苑外圍進行冷霧滅蚊。

周小姐補充，「力新」於 2023 年 7 月入場後，由於清潔人手尚未穩定，於 7 月份期間有 19 日未能符合合約內要求 24 名員工(包括 1 名清潔科文、1 名助理科文及 22 名清潔長工)固定駐廈。因此，服務處已就有關事宜向力新清潔服務有限公司發出信件作出警告，並就未能符合合約規定提供人手安排扣減服務費(港幣約\$20,400.00)。「力新」表示，已登報招聘及以現金聘請兼職務求解決人手不足問題。

24. 管理公司工作報告

24.1 屋苑太陽能板系統售電收入

康業

周小姐報告，按業委會就有關太陽能板系統售電收入總額每半年定期存款方式存入銀行，服務處已將 2022 年 10 月至 2023 年 5 月的收入(即港幣\$290,804.40)存入銀行作定期存款安排，而承辦商已將 2023 年 5 月至 7 月售電收入以自動轉帳方式繳付，分成金額合共為港幣\$156,309.30。

24.2 愉翠苑(N座)食水供水系統引致噪音問題

康業

柯保養工程師報告，服務處於近月接獲愉賢閣(N座)高層一住戶反映，指於凌晨時分受到類似木門撞擊聲音所滋擾，有關噪音每日不定時出現，每次維持 3 至 5 分鐘左右，經多番追查後，發現噪音源頭為位於導管房內的食水上水喉發出的水錘聲，懷疑 1 樓平台的食水上水喉止回閥故障所致，故及後安排更換止回閥，但情況未有改善。

跟進期間，愉賢閣(N座)地下 2 號食水泵故障暫停，業戶表示噪音滋擾情況有改善。

柯保養工程師補充，此外，服務處工程部亦檢查四期各座的食水上水喉噪音情況，包括愉能閣(M座)至愉勤閣(S座)合共 7 座，期間在愉禮閣(O座)地下大堂聽到明顯的水錘聲，但四期原有供水設計並沒有水錘，懷疑是位於一樓平台的食水上水喉及地下泵房兩台食水泵止回閥故障，將會安排報價更換。

經與會委員詳細商討後，建議服務處先發出報價邀請更換愉禮閣(O座)食水泵止回閥，下次會議再商討。

24.3 商場天台外牆滲水

康業

周小姐表示，於 2023 年 7 月 5 日接獲「領展」通知，表示愉翠商場天台外牆(近欣廷軒)位置出現裂痕並有滲漏情況。服務處到場檢查後，發現天台表面瓦仔已損壞及排水管有淤塞情況，因此建議進行報價維修。

經與會委員詳細商討後，建議服務處先發出報價邀請維修商場天台外牆，下次會議再商討。

24.4 商場租戶車輛停泊在車路事件

康業

周小姐報告，於 2023 年 7 月 15 日約晚上 10 時，愉翠商場租戶有貨車搬運物資，但司機並不願意停泊於商場停車場卸貨區，只停在車路搬運。服務處當值保安同事已即時通知商場及停車場人士處理，服務處周小姐亦已即時聯絡「領展」愉翠商場經理，但「領展」只協助通知租戶，未能夠處理有關情況。由於有關情況嚴重影響車路，當時已吩咐同事致電警方協助跟進，及後有關貨車已駛入商場卸貨區。

「領展」委員黃先生表示已知悉有關事宜。

24.5 二期停車場安全措施

康業

周小姐報告，服務處接獲業戶反映，指有車主於二期停車場 U1 層至 1 樓(停車場出入口樓層)時高速駕駛，險些造成交通意外，故業戶建議「領展」在有關位置加設減速壘或採取其他措施，以提醒車主減慢車速。

周小姐已代為向「領展」委員黃先生反映有關事宜，黃先生表示會轉交車場同事研究有關建議。

24.6 愉勤閣(S座)04室高層單位裝修工程違規事宜

康業

周小姐報告，愉勤閣(S座)04室高層單位裝修工程完結後，服務處巡查時發現業戶違規於外牆加裝晾衫架，破壞公眾外牆，而且該單位業戶更於門口安裝土地財神，阻礙公用地方。此外，服務處亦於同層亦發現其他單位於門口安裝土地財神。

就上述事宜，服務處已向屋苑顧問律師諮詢意見，律師表示根據大廈公契條款列明，業戶必須遵守以下規定：

- (1) 大廈公契第 2(b)條第三附表第 4 條，業主在未得管理者的書面許可前，不得對其單位作結構性改動，亦不得對該屋苑任何部分，作出任何妨礙或影響其他業主權利的結構性改動，亦不得切割、損害、損毀、改動或干擾該屋苑任何共用部分或該屋苑內任何污口渠、排水渠、水道、導管、水管、電纜、電線、固定裝置、設備、器具或服務設施。

- (2) 第三附表第 6(b)條，不得放置任何垃圾桶、家具或雜物或任何其他物件於該土地或該屋苑的走廊、升降機、樓梯、走火通道，亦不得放置於公用地方。
- (3) 第三附表第 6 條(c)條，不得放置或准許或容許他人放置任何障礙物於任何公用地方。
- (4) 第四附表第 10 條，不得於該屋苑任何公用地方或任何大廈內放置任何物品或障礙物。

由於有關單位裝修工程違反大廈公契條款，服務處已多次勸喻無效，故建議於最後勸喻及發信件作最後提醒無效後，安排由屋苑屋苑顧問律師向該單業戶發出違反公契條款信件。此外，服務處亦會勸喻另外兩個單位業戶收回門口安裝的土地財神，如業戶不遵從，服務處亦會作相同跟進安排。

經與會委員詳細商討後，同意有關跟進安排。

24.7 愉廉閣(Q座)02室低層單位廚房外牆排水喉管破損事宜

康業

周小姐報告，愉廉閣 Q 座 2 室有低層單位廚房外牆排水喉管破損，但相關業戶一直未有安排維修。上述個案亦已轉交至獨立審查組跟進，但獨立審查組處理多時仍未有跟進處理上述事宜，使下層單位業戶受滴水滋擾多時。有見及此，服務處就有關事宜向屋苑顧問律師諮詢意見。

律師表示根據大廈公契第四附表第 17 條列明，「每位業主或佔用在接獲管理者的通知後，均須負責修補專為其在該屋苑所擁有或佔用的單位而設並連接該屋苑部分的任何水廁或其他供水設備的任何損壞水管、排水口或接駁管；此外，如因上述水管、排水口及接駁管失修而引致該屋苑其他部分受損，亦須承擔有關責任。」

而作為管理人亦可根據大廈公契第 5(c)(25)條，「確保業主委為遵守和履行大廈公契的契諾、條款及條件，並在出現任何違反大廈公契的契諾、條款及條件的情況時採取行動，包括展開、主持及答辯法律訴訟，以及登記和徵收下文所述的費用。」

屋苑顧問律師表示服務處可考慮採取法律行動，要求有關單位業戶維修其廚房外牆排水喉管，有關律師費用預計為港幣

\$20,000.00。服務處會建議於最後勸喻及發信件作最後提醒無效後，安排由屋苑屋苑顧問律師向該單業戶發出違反公契條款信件。如有需要採取進一步法律行動，服務處亦會向業委會匯報。

經與會委員商討後，同意有關跟進安排。

周小姐補充，就近日日出康城首都有單位鑿穿主力牆事件，服務處特意整理通告，提醒業戶們有關常見住宅裝修陷阱及裝修時需注意的事項。有關通告已於 2023 年 7 月 26 日派發予各業戶信箱。

24.8 愉民閣(L座)03室高層單位外牆廁所污水渠破損滴水事宜

康業

周小姐報告，愉民閣(L座)高層 03 室業戶自行安排承辦商搭棚維修主廁外牆喉管時，發現上層單位主廁外牆喉管出現嚴重滲漏。

服務處隨即通知有關業戶，惟其後多次聯絡單位業主不果，故已向獨立審查組轉交有關外牆喉管滲漏個案。但獨立審查組處理多時仍未有跟進處理上述事宜，使下層單位業戶受滴水滋擾多時。有見及此，服務處就有關事宜向屋苑顧問律師諮詢意見。

律師表示有關單位業主同樣違反大廈公契第四附表第 17 條「每位業主或佔用人，在接獲管理者的通知後，均須負責修補專為其在該屋苑所擁有或佔用的單位而設並連接該屋苑部分的任何水廁或其他供水設備的任何損壞水管、排水口或接駁管；此外，如因上述水管、排水口及接駁管失修而引致該屋苑其他部分受損，亦須承擔有關責任。」。

因此，服務處建議於最後勸喻及發信件作最後提醒無效後，安排由屋苑屋苑顧問律師向該單業戶發出違反公契條款信件。經與會委員詳細商討後，同意有關跟進安排。

24.9 愉民閣(L座)08室中層單位冷氣機滴水滋擾及維修事宜

康業

周小姐報告，接獲愉民閣(L座)08室中層單位業戶多次反映主人房位置經常受到冷氣機滴水滋擾。經服務處多次視察，發現源頭單位主人房冷氣機不正確安裝，去水軟喉放置在被鑽穿的煙斗位，導致冷凝水回流至單位冷氣機窗台，或去水軟喉放太入，引致公眾喉管淤塞，令冷凝水不能向下流，並倒流至破口位置；惟有關單位堅決拒絕維修，並拒絕與服務處溝通。

服務處已分別向食環署及獨立審查組遞交有關個案，亦書面通知源頭單位要求維修冷氣，惟有關單位依然未有安排檢查或維修。

由於下層單位持續受到冷氣滴水滋擾，服務處已安排於 8 月中，嘗試清通愉民閣(L 座)08 室主人房冷氣機去水主公眾喉管，以確保公眾冷氣機去水喉管沒有淤塞及改善冷凝水倒流情況。如最終該公眾冷氣機去水喉管未能清通，服務處可能需要進行去水喉管維修工程。

24.10 愉歡閣(A 座)低層 07 及 08 室保險索償事宜

康業

周小姐報告，愉歡閣(A 座)低層 08 室業戶於 2023 年 4 月 21 日將有關索償清單經電郵提交予服務處，同日服務處已轉交公証行跟進。公証行於 2023 年 6 月 21 日發出信件予低層 08 室業戶，而低層 07 室業戶亦已聯絡公証行表示會整理索償清單。

24.11 違例泊車跟進工作

康業

周小姐表示，由於業戶停泊車輛在本苑車輛通道及濫用近愉善閣(F 座)及愉能閣(M 座)上落貨區的情況時有發生，惟服務處多次向有關駕駛人士作出勸喻亦未有改善。

因此服務處建議如有車輛停泊在車輛通道或行人通道時或於非開放時間仍將車輛停泊在 F 座及 M 座上落貨區時執行鎖車工作。

周小姐補充，就有關管制措施，服務處會不作預先警告的情況下，安排即時將車輛扣鎖及考慮車輛阻塞行人通道或車輛通道情況，安排移走車輛，並按《道路交通(私家路上泊車)規例》(第 374O 章)向違規車主收取鎖上、移走或/及車輛存放車輛費用。客戶服務處建議豁免執行管制措施的情況包括任何正用以執行公職的車輛、為屋苑整體提供服務的車輛或其他合理原因。

經與會委員詳細商討後，對執行鎖車工作安排並無異議。

24.13 各座升降機內閉路電視畫面問題

康業

周小姐報告，因升降機內閉路電視訊號需靠線路接駁至有線電視系統傳至各單位查看，惟本苑閉路電視訊號仍以模擬訊號傳遞，故閉路電視畫面像素較低。若需提升閉路電視片段像素，便需要更改現有閉路電視系統及有線電視配合。

經與會委員詳細商討後，由於改善閉路電視片段像素需要有線電視配合，屋苑單方面提升設施亦不會有果效，故此暫不考慮提升各座升降機內閉路電視畫面像素。

25. 其他事項

25.1 愉居閣(J座)高層 03 室主人房外牆石屎剝落

康業

周小姐報告，早前有業戶向服務處反映愉居閣(J座)3103室主人房外牆石屎剝落，經服務處視察後未有即時危險。

及後，有業戶向業委會謝主席反映，指發現多層主人房外牆亦有石屎剝落情況。經服務處視察後，發現共有 4 層的主人房外牆有輕微石屎剝落的情況，均未有即時危險。

服務處已就有關外牆維修工程安排報價，但由於上述工程需借用個別單位進行外牆維修工程，服務處會分別聯絡相關單位業戶商討，然後才安排工程跟進。

26. 下次會議日期

待定

會議於晚上十二時四十五分結束。



業主委員會主席簽署：_____ (謝銳釗先生)

簽署日期：_____ 11.9.2023