

愉翠苑第十一屆業主委員會 第三次會議記錄（有待通過）

日期：二零二四年十二月十六日（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
	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
	伍德基先生	業主委員會委員
	何啟昌先生	業主委員會委員
	李敏求先生	業主委員會委員
	余碧玲女士	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
	周嘉詠女士	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
	毛達華先生	康業服務有限公司高級物業及設施主任
缺席致歉：	尹廣耀先生	業主委員會秘書
	郭樂怡女士	業主委員會委員
	何校平先生	業主委員會委員
	李國智先生	業主委員會委員
列席：	沒有業主列席	
會議記錄：	毛達華先生	

1. 通過上次會議記錄

1.1 2024 年 8 月 26 日愉翠苑第十一屆業主委員會第二次會議記錄

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)、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

周小姐報告，承上會議，有關題述工程已於 2024 年 11 月 11 日完工。

2.2 愉賢閣(N 座)1-8 樓 2 號單位更換排氣喉工程

康業

周小姐報告，承上會議，有關題述工程已於 2024 年 12 月 2 日開始，預計將於 2024 年 12 月 7 日完工，服務處會持續跟進上述維修工程。

(會後補錄：上述工程已於 2024 年 12 月 7 日完成。)

2.3 C 座燈柱被撞毀追討賠償

康業

周小姐表示，承上會議，有關愉滿閣(C 座)車位外燈柱被撞毀追討賠償一事，經服務處繼續跟進後，原訂上述案件排期 2024 年 10 月 15 日上庭審理，服務處於 2024 年 11 月 11 日收到有關司機保險公司「中國太平保險(香港)有限公司」賠償 HK\$29,000.00 的支票，並已於 2024 年 11 月 12 日存入愉翠苑儲蓄戶口，故會終止申索。

2.4 戶外太陽能滅蚊機安裝情況

康業

周小姐表示，承上會議，由於供應商訂購及送貨需時，加上天氣不穩定(安裝必須是晴天進行)。因此，5 部太陽能滅蚊機已於 2024 年 11 月 29 日完成安裝及投入使用。

2.5 愉歡閣(A 座)外牆食水上水喉更換工程

康業

周小姐表示，承上會議，承辦商已向水務署遞交文件(WWO542 及 WWO46)，並已完成審批。因此，有關更換工程已於 2024 年

12月10日展開安裝吊船工程，預計1月下旬完工後，將交水務處作出完工審批，屆時服務處再報告最新進度

2.6 服務處更換電話系統

康業

周小姐表示，承上會議，「香港電訊」已於2024年10月28日到服務處安裝新電話系統。

2.7 愉翠苑公地賬保養及維修基金

康業

周小姐表示，承上會議，已完成調撥公地賬盈餘HK\$ 600,000至公地賬保養及維修基金，有關款項已於2024年10月份收支表內反映。

2.8 商場天台滲水事宜

康業

周小姐表示，會議前再次接獲「領展」通知位於康文署倉庫天花再度出現滲水情況，懷疑滲水源於天台位置。但滲水位置設有過路箱，故須由「領展」或康文署拆除天花過路箱檢查，而康文署每個月只能安排一天檢查，現待「領展」安排後再作檢查。

3 商討及議決全苑高壓疏通污水渠工程

康業

葉工程師表示，服務處每年農曆新年前會安排全屋苑局部位置進行高壓通渠，以免渠道淤塞。故是次同樣將安排新年前進行通渠工程，預計需時6天。另外亦會安排進行真空吸渠，針對清理廚房等位置污水井，預計需時2天。

就上述事宜，服務處已向9間承辦商發出報價邀請，報價截止後，收到4份回標。經與會委員詳細討論後，由於「卓譽建築工程有限公司」標價最低為港幣\$36,900.00，曾為本苑進行緊急通渠工作，富相關經驗及表現良好，故業委會同意由「卓譽建築工程有限公司」承判上述工程。

4 商討及議決2025-2026年水泵系統保養服務合約事宜

康業

葉工程師表示，本苑水泵系統保養服務合約將於2024年12月31日屆滿，為確保該系統維持於良好狀況及於合約屆滿前落實新合約安排。

就上述事宜，服務處向7間保養商發出標書，新合約期由2025年1月1日至2026年12月31日，於招標截止後，共收到3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」標價最低為港幣\$225,600.00，而且為本苑現時保養商，對屋苑水泵系統也較熟悉及表現良好，故業委會同意由「力霸水泵機械工程有限公司」承判上述工程。與會委員要求服務處與承辦商議價，盡量爭取將合約價格作出下調。

(會後補錄：服務處於會議後與「力霸」進行議價，「力霸」將回標價下調至港幣\$224,400.00，下調 0.53%。)

5. 商討及議決 2025-2027 年後備發電機保養服務合約事宜

康業

葉工程師表示，本苑後備發電機保養合約將於 2025 年 3 月 31 日約滿，為確保該系統維持於良好狀況及於合約屆滿前落實新合約安排。

就上述事宜，服務處向 7 間保養商發出標書邀請，新合約期由 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日，於招標截止後，共收到 4 份回標。經與會委員詳細討論後，由於「力佳工程有限公司」標價最低為港幣\$127,200.00，亦是本苑現時保養商，對屋苑後備發電機系統也較熟悉及表現良好，故業委會同意由「力佳工程有限公司」承判上述工程。與會委員要求服務處與承辦商議價，盡量爭取將合約價格作出下調。

(會後補錄：服務處於會議後再與「力佳」進行議價，「力佳」將回標價下調至港幣\$123,000.00，下調港幣 3.3%。)

6. 商討及議決屋苑 2024-2025 年度外牆維修工程定期合約事宜

康業

葉工程師表示，承上會議，服務處向各回標承辦商(合共 9 間)進行議價及詢問維修所用物料之牌子、型號、產地、以及確保有關物料與屋宇署的要求及規格相同。

其後，服務處接獲所有投標商回覆，由於「建華建築公司」修改修補外牆之報價，分別是維修面積為 0.5 平方米或以上至 1 平方米，報價修正由 HK\$6,000/單上調至 HK\$9,000 及維修面積為 0.5 平方米或以上至 1 平方米，報價修正由 HK\$7,000/單上調至 HK\$11,000，故由議價前的回標價\$900,000.00 調升至\$1,250,000。而其他承辦商則回覆價格不變。另外，有關各投標商回覆使用的修補外牆物料之牌子、型號、產地均合乎屋宇署要求。

現時屋苑外牆維修工程數量越來越多，每單外牆維修金額平均約\$12,000，若與承辦商簽訂定額工程合約，可限制維修支出在合

約定價內，即使維修成本上升，承辦商於合約期內亦不可調整收費，故簽訂長期合約的維修價會比單次報價收費更低，亦可省略繁複招標及批核程序，並快速跟進及處理業戶投訴外牆破損事宜。

此外，為避免因外牆剝落導致他人的損失，服務處會審視所有外牆剝落的情況，有即時危險或嚴重者會較優先處理。但由於待維修的工程多，需要處理招標文件及回標工作等，加上工程部人手不足，工程主任一職仍然懸空，故處理單一外牆維修需要花費大量時間，導致外牆維修工作相對落後。

透過簽訂外牆維修工程定期合約，可大大減省行政工作，節省繁複的招標程序，屆時服務處可以通知中標的承辦商以合約價錢維修外牆，不必再通過繁複的招標程序，以盡快解決外牆剝落問題，專注進行其他較重要的維修工作事務。

經與會委員詳細討論後，由於「美豐行工程服務有限公司」議價後價格最低為港幣\$668,000.00，並曾於本苑進行外牆維修工程，富相關經驗及表現良好，故業委會同意由「美豐行工程服務有限公司」承判上述工程，合約期由 2025 年 2 月 17 日至 2026 年 2 月 17 日。

7. 商討及議決屋苑更換遊樂場設施事宜

康業

周小姐表示，承上會議，服務處於 2024 年 11 月 5 日由本會委員及另外一名業戶見證下，收回及開啟放置於各座的問卷收集箱。

其後，服務處周小姐及葉先生與謝主席、尹秘書、委員伍先生、委員何先生、委員何先生、委員歐陽小姐、委員李生、委員李先生、委員郭女士及委員余小姐於 2024 年 11 月 6 日到服務處會議室商討有關問卷跟進事宜。

承辦商	無篷地墊		方塊地墊	
	設計 1	設計 2	設計 1	設計 2
捷時(集團)有限公司	68 (14.98%)	93 (20.48%)	0	33 (7.27%)
奧思捷國際有限公司	88 (19.38%)	17 (3.74%)	1 (0.22%)	2 (0.44%)
比富有限公司	68 (14.98%)	17 (3.74%)	4 (0.88%)	0
港博工程有限公司	17 (3.74%)			0

亮志體育運動 國際有限公司			7 (1.54%)	8 (1.76%)
建樂康體設備 有限公司	31 (6.83%)		0	
有效問卷	454			
無效問卷	89	無效原因包括:非業主填寫、沒有揀選設計方案、揀選多於一項設計方案等		

是次問卷調查，合共收回 543 張回覆（當中有 89 張是無效的問卷）佔全苑 4,176 戶的 13%，（例如沒有揀選設計方案，又或揀選多於一項設計方案），所以有效問卷合共有 454 張。較過往本苑進行問卷調查回覆數量（大約 1000 張）為少，服務處向前線同事了解查明原因可能是有長者業主因是次更換遊樂場設施，未有加設長者設施，故拒絕回覆問卷。

最高票數為無篷地墊方案，三間投標商共 4 個設計方案各佔 14.98 至 20.48%，分別係屬於捷時（設計一及設計二）、奧斯捷（設計一）及比富（設計一），佔 317 張（69.82%）。此外，問卷當中大部份業戶都是選擇無縫地席的設計方案，佔 399 張（87.89%）。

回覆的問卷當中亦有不少業戶提供意見，當中有要求加建設施、修改設計、其他關於安全及維修等不同意見，服務處已整理以上資料，提交予委員參閱。當中比較多意見關於加設長者康樂設施及鞦韆。

因應問卷回收數量較預期為少及業戶意見反映，服務處建議業委會應考慮按業戶意見，要求承辦商修訂設計，儘快安排業主大會，讓承辦商向業主介紹設計，然後交由業主投票決定揀出承辦商及其設計方案。雖然舉行業主大會需時及花費，但有關安排可以避免問卷調查數量少不夠代表性的問題，並從正式層面通過議決工程，避免不必要爭拗及工程受到質疑

另外，分析現有最高票數四個方案的投票百分比由 14.98 至 20.48%不等，此四個方案之間並非有十分顯著差異，所以業委會委員亦需考慮再次進行問卷調查的安排，進一步查詢業戶喜好，並應該把四個方案再次交由業戶投票選擇。但有關問卷調查安排，亦可能出現方案未有過半數回覆業戶支持的情況，即結果有可能仍然是未能揀選出一個終極方案及承辦商，並需要再次進行下一步的問卷調查，因此有關安排有可能仍然是需時及花費。

有委員表示不認同上述跟進安排建議，因四百多份回覆問卷的單

位數字已是足夠召開業主大會的數目，所以回覆問卷的數量是有代表性。另外，有委員亦建議不用揀選四個最高票數方案再進行問卷調查，改為揀選最高票數兩個方案進行問卷調查即可，有委員認為因有關安排必定可以達致有過半數的方案產生，從而可以選出終極方案及承辦商。此外，因業委會亦會回應業戶就增加長者康樂設施及鞦韆安排，於確認終極方案及揀選承辦商後，要求承辦商盡量以價錢不變的情況下調整設施內容，加設長者康樂設施及鞦韆。所以預計第二次回覆問卷的數量應會上升。

委員討論一致贊成揀選兩個最高票數的方案，並要求承辦商修改設計，再發出問卷調查予全苑業主揀選。

其後，服務處整理及要求最高票數兩間回標商修訂設計後，再向全苑居民發出問卷調查予所有單位業主，並於 2024 年 12 月 16 日由主席及 2 名委員見證下，收回及開啟放置於各座的問卷收集箱。是次調查共收回 636 份問卷，佔全苑 4,176 戶的 15.23%。

承辦商	無篷地墊	
捷時(集團)有限公司 \$2,100,000	380 (61%)	
奧思捷國際有限公司 \$2,906,650	243 (39%)	
有效問卷	623	
無效問卷	13	無效原因包括:非業主填寫、沒有揀選設計方案、揀選多於一項設計方案等

經與會委員詳細討論後，基於「捷時(集團)有限公司」於回覆問卷調查中獲過半數業主揀選，而且價格最低，故同意由「捷時(集團)有限公司」以總工程合約價港幣\$2,100,000 承判上述工程。

更換遊樂場設施費用將會由屋苑公用賬盈餘支付，但由於該賬戶只有約港幣 2 百多萬，所以支付上述工程費用後，賬戶沒有足夠款項營運，需要進行集資，由屋苑住宅攤分佔比例 84.97%、領展佔 13.56%及政府設施（即房屋署）佔 1.47%。

8. 商討及議決愉歡閣 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

葉工程師表示，愉歡閣 A 座及愉民閣 L 座消防街龍頭落水喉管早前均有破損滲水情況。有關消防喉管破損近年亦非單一事件，之前愉滿閣 C 座亦都曾經有三次發生滲水情況，而最後需要整條喉管更換。此外，喉管破損問題亦曾引致居民生命財產安全危機

及保險索償。

有關喉管破損問題亦列於本年度消防年檢缺點執收範圍內，而消防署亦催促儘快處理。由於消防街龍頭落水喉管位於天井外牆位置，每次維修或更換均需借用單位及搭棚進行，故單次更換部份消防喉管亦不便宜。因此，服務處建議更換整條喉管，以全面性解決潛在安全問題。周小姐補充消防街龍頭落水喉管不屬於「水安全計劃資助計劃」範圍內。

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 2 份回標。經與會委員詳細討論後，由於「力佳工程有限公司」標價最低為港幣\$1,300,000.00，富相關工作經驗，過往亦曾於本苑進行維修工作及表現良好，故業委會同意由「力佳工程有限公司」承判上述工程。與會委員要求服務處與承辦商議價，盡量爭取將工程價格作出下調。

（會後補錄：服務處於會議後再與「力佳」進行議價，「力佳」將回標價下調至港幣\$1,250,000.00，下調 3.84%。）

9. 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，有關「水安全計劃資助計劃」須 3 個月內制定建築物水安全計劃包括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予水務署。但早前屋苑有較緊急工程須優先處理，故服務處已成功向水務署申請延長該指定時限至 2025 年 2 月，由於一月有農曆新年長假期，服務處希望接獲更多回標作比較，故服務處會再向水務署申請再度延期至 2025 年 5 月，以便有更多時間讓投標商回標。

10. 商討 2025 年業主大會事宜 康業

周小姐表示，為籌備 2025 年業主大會，服務處計劃於 2025 年 5 月或 6 月舉行業主大會。由於附近學校未能提供場地，而本苑籃球場或沙田鄉議局大樓大劇院，均會受天氣影響或地點距離較遠，故會申請使用圓洲角社區會堂舉行業主大會，但 2025 年 4 月至 6 月場地仍未開放租用，服務處稍後將會申請有關場地，以進一步決定會議日期、地點及時間，以便安排各項配套服務及準備工作，而是次業主大會的議程如下：

1. 議決及通過聘用 2025 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 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

服務處將落實上述配套及準備工作後，會適時發出議程予各業主。

11. 商討 2025 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日屋苑清潔服務合約安排事宜 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，須安排 2 年服務合約招標工作，合約期為 2025 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，以便於 2025 年業主大會上通過。

因應過往日常夜班亦常需清潔員工協助清潔工作，故建議將夜班 2 名清潔員工現時工作時間為下午 5 時至晚上 8 時，由晚上 8 時延長至 10 時。另外，周小姐補充 2025 年法定最低工資會有所調整及由每 2 年改為 1 年 1 檢，估計會有可能影響合約價錢。另按照上次招標流程(公開招標)，記錄顯示回標承辦商無論規模及工作經驗均有頗大差距，未能作有效對比。因此，建議修訂有關合資格投標商條款，以切合及應付屋苑需要，除了各投標商資歷及同類型工作經驗不會差距太大，更有效反映於投標價內。

建議修訂登報招標內容如下：

1. 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
2. 提交過往五年服務超過 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
3. 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
4. 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 節所述罪行或被定罪，正在上訴的案件亦須披露
5. 持有有效 ISO9001 認證文件(具備 ISO14001 及 ISO 45001 更佳)
6. 業主委員會或法團推薦信(如具備)

委員會需時了解上述修訂內容，故指示服務處於會議後將上述登報招標內容交各委員審閱，稍後再作商討。

葉工程師表示，承上會議，由於消防年檢缺點執修工程費用較高，所以委員會指示服務處需向全部消防承辦商進行議價，然後再作商討及跟進。

服務處其後於 2024 年 9 月 13 日於愉翠苑業委會 WhatsApp 群組向委員匯報有關議價結果，最低價「力佳工程有限公司」為 \$966,378；第二低價「新成工程（亞洲）有限公司」為 \$980,000；第三低價「湯臣工程有限公司」為 \$1,045,665；最高價「衛安工程有限公司」為 \$1,852,370。

同日業委會於「Whatsapp」群組商討，業委會主席查詢「力佳」及「新成」過往在愉翠苑的消防工程承接數量及口碑，當時亦有其他委員有相同提問。

所以工程師按主席及各委員之要求回覆表示翻查採購系統後，近年承辦商承接消防工程數量如下：

力佳工程有限公司	2 項
新成工程（亞洲）有限公司	8 項

此外，周小姐補充表示「新成」雖然承接較多愉翠苑消防工程，「力佳」相對較少，但「力佳」於其他屋苑消防工程项目表現口碑亦不錯。

隨後業委會主席於 WhatsApp 群組內表示既然「新成」及「力佳」表現可以，但是「新成」較為對屋苑貢獻多，同時亦於屋苑有危急時候幫手協助維修，所以主席表示贊成起用「新成」，並作利益申報表示與兩間承辦商絕無關係。

就主席表示「新成」於屋苑有危急時候幫手協助維修，應是「新成」數月前曾協助屋苑愉居閣 J 座進行緊急維修消防缸地底入水喉漏水工程，當時其他承辦商未能提供協助及報價，「新成」報價後快速進行及完成工程，使地底漏水情況受控，工作表現獲得業委會讚揚。

之後其他委員亦回覆贊成有關起用「新成」作為消防年檢缺點執修工程承辦商建議，另亦表示雖然「新成」收費較貴，但較為了解及熟悉屋苑情況及環境，所以有利於施工準成。此外，業委會主席於群組內要求與「新成」再作議價，其他委員亦贊成有關安排。經議價後金額工程金額為 HK\$960,000.00。

「新成」已安排於 2024 年 11 月 20 日至 12 月 28 日，到屋苑進行維修及跟查測試消防系統設備服務。現時消防執修工程仍然進行中，服務處將會繼續跟進。

13. 確認愉滿閣 C 座緊急更換地下泵房缸頂至一樓平台外牆食水供水喉工程事宜 康業

葉工程師表示，於 2024 年 9 月 7 日晚上，職員巡查時發現愉滿閣(C座)7 號及 8 號單位地下導管房有大量水湧出，經檢查後發現地下泵房水缸頂一段 150mm 食水橫喉破損，導致大量水滲出，影響全座食水供應。

由於愉滿閣(C座)地下泵房水缸頂橫喉破損導致全座食水暫停供應，加上夜深及星期日承辦商回覆未能購買材料，所以只有「卓譽建築工程有限公司」能夠提供報價，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，同意將有關工程交由單一報價承辦商「卓譽建築工程有限公司」，工程金額為 HK\$36,500.00。有關工程已於 2024 年 9 月 8 日完成。

14. 確認愉賢閣 N 座緊急更換咸水泵房減壓掣及閘掣工程事宜 康業

葉工程師表示，愉賢閣(N 座)咸水泵房減壓掣及閘掣因鏽蝕情況及咸水之沉積物而損耗損壞，引致咸水供水系統淤塞，從而出現咸水供不應求之情況及水泵無法正常運行，暫停咸水供應。

由於愉賢閣(N 座)因上述咸水設施損壞，影響業戶正常使用咸水，服務處向 19 間承辦商發出報價邀請，於報價截止後共收回 3 份回標，而「益記裝修工程有限公司」報價最低、過往工作表現良好，能夠迅速安排維修，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由經報價最低的「益記裝修工程有限公司」承辦，工程金額為 HK\$75,000。而「益記裝修工程有限公司」已於 2024 年 10 月 29 日完成維修工程。

15. 確認 2024 年 9 至 11 月外聘保安事宜 康業

周小姐報告，有關保安招聘情況內容如下：

服務處於 2024 年 9 月聘請了 2 名全職日班客戶服務員、1 名兼職日班客戶服務員，亦聘請 1 名全職夜班客戶服務員。11 月聘請了 1 名夜班全職客戶服務員，但 2 名夜班全職客戶服務員已相繼離職。

按現時人手編制，日更尚欠 2 名長工，而夜班則欠 7 名長工，共欠 9 名長工。

2025 年 9 月至 12 月外判保安實際費用分別為 9 月費用為 HK\$260,480、10 月費用為 HK\$296,560 及 11 月費用為 HK\$237,600。而 12 月估算費用約 \$250,000。各委員確認 2025 年 9 月至 11 月聘用外判保安員的批核。周小姐補充，2024 年 7 月至 9 月的季度獎金已於 2024 年 10 月派發，共有 44 位員工獲取獎金。

最後，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 元。而費用與去年收費相同。

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，就有關早前服務處多次收到愉能閣(M 座)業戶信件提出「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」一事，自上一次「業委會」會議商討後，服務處於 2024 年 11 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工作並無意見，繼續交由服務處作適當安排。

16.2 有關座頭外賣及速遞擺放檯安排

康業

周小姐表示，服務處收到愉欣閣(B 座)業戶反映疫情已過去，擺放於各座地下大堂的外賣及速遞檯有許多業戶暫放私人物品有礙觀瞻，故建議取消擺放該檯。

而服務處職員亦留意到有許多業戶會在出入大堂期間將一些私人物品，包括但不限於蔬菜、即食麵或其他雜物暫時擺放供鄰居或自己於稍後自取。

業戶已習慣暫存私人物品於大堂的外賣及速遞檯，雖然當值保安員會要求有關業戶不要擺放非外賣或速遞的物品，附近亦已張貼通告，但當值保安員無法長期留意業戶是否正確使用上述設施，如遇特別情況時（例如遺失物品，無人認領，客戶投訴等）更要動用更多人力翻查閉路電視，故建議業委會商討各座大堂的外賣

及速遞檯應否繼續保留。

經與會委員詳細討論後，委員表示仍然有業戶需要使用外賣及速遞檯，此舉亦為業戶帶來方便，建議保留上述外賣及速遞檯，但檯上非外賣及速遞物品需要即日清走。

17. 各工作小組匯報

17.1 環境小組匯報(園藝)

康業

周小姐報告，由於花王芳姐已於 2024 年 11 月中離職，本處已於十月份起刊登招聘廣告，並對應徵者進行面試後，聘請的新員工已於 11 月 1 日上班，以接替芳姐的工作。

另外，2 位花王過往負責工作位置劃分略有偏差，故本處已重新進行劃分，暫時運作暢順，會保持觀察，並於適時進行調整。

愉庭閣(K 座)及愉民閣(L 座)後門兩棵樹因樹幹出現嚴重爆裂及較早前其中一棵樹曾進行樹木風險評估的陰香樹出現白蟻嚴重侵蝕，與花王商討後，經園藝公司為該樹進行風險評估 (Form 2) 後，由於有較大風險，故上述樹木已於 9 月 3 日完成移除。最後，愉善閣(F 座)及愉揚閣(G 座)清洗單位泊位期間進行修樹工作。

周小姐報告，農曆新年將至，屋苑需採購年花及年桔，以增添節日氣氛。就上述事宜，服務處分別就採購年花及年桔向 5 間承辦商發出報價邀請，於報價截止後各項採購收到 5 份有效回標。經與會委員詳細討論後，年花及年桔均是「國興花園」標價最低，分別年花為\$9,200 及年桔為\$14,994，而「國興花園」過往數年亦向本苑供應年花及年桔，年花及年桔質素令人滿意，故業委會同意由「國興花園」承判上述採購。

17.2 環境及清潔小組匯報

康業

周小姐表示，清潔承辦商「力新清潔服務有限公司」(下稱 力新)於 2024 年 9 月至 11 月份進行的清潔工作，包括清潔全苑行人通道簷篷、清理各座天井及小平台、清洗車路/行人路/廣場/公園/走廊，定期清洗各座洗手間及更衣室。

「力新」2024 年 9 月至 11 月沒有人手不足情況。

17.3 康樂小組匯報 - 中秋嘉年華

康業

周小姐報告，2024 年中秋嘉年華於 2024 年 9 月 13 日(星期五)晚上 7 時至 10 時於愉翠苑廣場順利舉行，活動內容包括有中秋填色及繪畫比賽、競飲比賽、台上表演及攤位遊戲。而活動總支出為 \$26,145，民政署最終撥款款項為 \$6,900。

17.4 康樂活動小組匯報 - 「歡樂滿東華」籌款活動

康業

周小姐報告，2024 年「歡樂滿東華」籌款活動已於 2024 年 11 月 16 日(星期六)於各座地下大堂擺放籌款箱，及於 2024 年 11 月 17 日(星期日)於愉翠商場 7、8 號扶手電梯對出行人路進行慈善募捐活動，合共籌款額為 \$39,856.30。

17.5 康樂活動小組匯報 - 11 月 30 日秋季旅行活動

周小姐報告，金風送爽逍遙遊已於 2024 年 11 月 30 日順利舉行，共有 62 位業戶報名參與屋苑旅行。是次活動收入，包括售票收入 \$12,896 及沙田民政署撥款預計為 \$1,300，預計總收入為 \$14,196，而旅行公司收取團費共 \$14,994 及雜費約 \$240。

17.6 康樂活動小組匯報 - 聖誕嘉年華

周小姐報告，2024 年聖誕嘉年華將於 2024 年 12 月 20 日(星期五)晚上 7 時至 10 時於愉翠苑廣場舉行，活動內容包括有聖誕賀卡設計比賽、舞蹈表演、雜耍/魔術表演、競飲比賽及攤位遊戲。

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聖誕嘉年華。

服務處已就活動向承辦商索取報價。「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 \$11,800，而有關承辦商亦曾於 2023 及 2024 年協助舉行屋苑嘉年華活動，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以現金或支票支付，故服務處會已先行申請款項。

聖誕嘉年華尚有其他支出，包括印刷門卷、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\$16,000。為了方便服務處同事協助採購，相關支出費用已安排事先申請款項。

聖誕嘉年華預計得到沙田區議會撥款資助約港幣\$7,600，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及其他禮物供抽獎使用。

17.7 康樂活動小組匯報 - 農曆新年財神安排

周小姐報告，為增添農曆新年氣氛，服務處一如以往，於 2025 年 1 月 30 日舉行財神活動，屆時安排財神藝人到本苑各座地下大堂及外圍派利是予業戶，費用為\$3,000。有關服務費用需於活動當日以貨到付款方式以現金或支票支付，故服務處會先行申請款項。經與業委會討論後，對上述安排沒有異議。

18. 管理公司工作報告

18.1 愉善閣(F座)地下大堂對講機更換事宜

康業

葉工程師表示，愉善閣(F座)地下大堂對講機通訊系統發現異常，但出入大門的密碼仍可正常使用，但對講系統線路損壞，保養商表示需要重新鋪設線路，故維修全套原有系統的設施成本過高，因此本處亦尋求其他承辦商的意見，並得出以下較合乎經濟效益的維修方案。

維修方案會先申請一條固網電話線路，再將大門外門禁系統線路鋪設至電話機房，當輸入單位後，系統會自動致電該單位已登記業戶的手提電話進行確認，這會是節省成本且可行的方案，服務處向 4 間承辦商發出標書，於截標後有 3 間有效回標。經與會委員詳細討論後，基於現時影響 F 座所有業主使用對講機，而「金暉電子防盜工程有限公司」價格最低，故同意以港幣為\$25,800.00，將上述工程由該公司承判。業委會指示服務處要求「金暉電子防盜工程有限公司」必須提供一年保養期。

18.2 屋苑太陽能收入

康業

周小姐報告，有關 2024 年 8 月至 10 月太陽能板系統售電分成收入共港幣\$105,740.55，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\$1,373,279.85。

18.3 更換各座大堂冷氣機資助款項

周小姐報告，早前服務處已向中電申報完工並獲得資助款項的90%資助額，獲中電批出資助款項港幣\$298,362.39。另外餘下10%的資助款項餘額，因有關保固期已過，服務處已付尾數\$135,432(保證金)予承辦商，待承辦商發出收據後，向中電申請資助款項餘額\$29,836.24

18.4 欠交管理費個案

周小姐報告，因應經濟轉差，截至 2024 年 12 月，有關欠交管理費個案有增加情況，詳情如下：

愉善閣(F座)一低層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 12 月內發出 1 次律師信。

愉民閣(L座)一中層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 12 月內發出 1 次律師信。

愉頌閣(P座)一中層單位業主欠交 6 個月管理費，將於 2024 年 12 月內發出 2 次律師信。

愉頌閣(P座)一中層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 12 月內發出 1 次律師信。

愉政閣(R座)一中層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 12 月內發出 1 次律師信。

愉政閣(S座)一中層單位業主欠交 5 個月管理費，將於 2024 年 12 月內發出 1 次律師信。

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，服務處通知債權人繳付欠款後，對方已清繳管理費至 2024 年 7 月。因債權人已付費，經諮詢律師意見，已通知對方須安排解契。

愉滿閣(C座)一低層單位業主因早前欠繳管理費而被註契 2 次。因業主最近已清繳管理費，服務處會再出信件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。

愉能閣(M座)另一高層單位業主欠交 10 個月管理費，此單位已進行 1 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)另一低層單位業主欠交 5 個月管理費，服務處發現此單位欠交管理費情況有異，每次積欠 5 個月管理費，待服務處發出第一封律師信後，方到服務處繳交 2 個月管理費。2 個月後再一次積欠 5 個月管理費，引致服務處須再發出第一封律師信，此情況將引致頻繁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管理費，即安排進行註契。

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，公証行已向 07 室業戶發出解除責任書，並且已經向 07 室單位開出賠償方案，但 07 室業戶拒絕賠償金額。保險公司職員通知服務處，收到 07 室業戶的回覆願意降低和解金額，公証行會再向 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

周小姐報告，2024 年 9 月 8 日愉滿閣(C座)1樓8室單位出現污水倒湧情況，懷疑為當日 17 樓中途缸配件損壞，大量食水同時經去水喉管排出，去水喉未能承受大量水湧出而引致該單位出現回湧。2024 年 10 月 25 日收到 C108 單位業主遞交索償清單，服務處收到索償清單後已即時轉交保險公司處理，目前由保險公司跟進。

服務處會繼續跟進上述事宜，並於下次會議再作匯報。

18.7 有關愉翠苑申請參與簽署《減廢回收約章》事宜

康業

周小姐報告，服務處已為愉翠苑成功參與簽署《減廢回收約章》。環保署要求研究於屋苑內放置廚餘機、3 個回收玻璃箱及 2 個回收紙包飲品盒箱，便可免費領取收費垃圾袋。經業委會詳細討論後，認為有關廚餘機計劃未成熟，亦需要屋苑付費安排額外人手處理廚餘及會帶來環境衛生問題，故決定暫時擱置，待政府未來推出優化計劃，屆時再作商討。

18.8 違規安裝冷氣機

周小姐報告，服務處職員於巡查時發現愉勤閣(S 座)及愉庭閣(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，服務處將會持續跟進個案。

而愉政閣(R 座) 高層單位已於 10 月 18 日還原冷氣機安裝。

18.9 服務處傳真及影印服務

周小姐報告，服務處有提供影印及傳真服務予業戶，參考鄰近店舖收費及鑑於有關屋苑收費多年未曾調整，建議調整收費及限制印刷數量，經調整後收費如下：

每張收費	服務處
A4	\$2
A3	\$4
Fax out	\$6
Fax in	\$6
Email 打印	\$4 / \$8

備註：印刷數量上限為 5 張

經業委會商討後，同意調整上述每真及影印收費，並於 2025 年 1 月 1 日生效。

18.10 J 座魚眼鏡被撞毀事宜

周小姐報告，服務處職員於 2024 年 12 月 07 日上午約 11 時 45 分發現近 J 座 5 號及 6 號單位對出行人路一塊魚眼鏡被撞毀，而涉事司機不顧而去，翻查閉路電視後，確認為一部白色 5.5 噸客貨車「車牌 YX5495」於倒車調頭期間撞到。服務處已於當日報警跟進。其後，警方已聯絡涉事車主，服務處正在與車主商討賠償事宜，工程部已於 2024 年 12 月 14 日更換新魚眼鏡。

18.11 核數報告

周小姐報告，愉翠苑 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的核數報告已完成，提交予委員查閱。

18.12 定期存款到期

周小姐報告，屋苑合共有三筆定期到期，需要安排續期事宜，分別為第一筆定期銀碼為\$192,041.98(太陽能收入)、第二筆定期銀碼為\$234,998.53(太陽能收入)及第三筆定期銀碼為\$25,075,309.11。而第一及第二筆定期可以合併安排定期存款，合共款項約\$42.7萬。

服務處已查詢交通銀行及星展銀行，以交通銀行定期存款3個月的利率是最高的。經與業委會討論後，對上述安排沒有異議。

18.13 房委會樓宇結構安全保證

周小姐匯報，房委會就愉善閣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相關事宜去信服務處，表示仍有單位未完成外牆執修工程，因此要求服務處協助聯絡有關單位，讓房委會工程人員經過單位搭棚及維修外牆。

服務處已協助房委會聯絡通知有關單位上述事宜，有部份單位回覆同意借用單位視察及安排維修；部份單位回覆要求由房委會直接與其聯絡商討執修工程安排，另外有大部份單位業戶表示拒絕房委會借用單位維修外牆。

服務處於2024年11月27日以電郵方式通知房委會上述聯絡結果，並表示房委會有責任盡快安排跟進執修工程，不能再延誤，若業戶拒絕房委會借用單位，則房委會應採用其他方法，包括但不限於使用臨時吊船等進行維修。此外，由於有業戶向區議員表示懷疑接獲詐騙電話，懷疑執修外牆工作為詐騙行為。雖然服務處已即時回應正協助房委會進行聯絡，但為免業戶出現誤會，服務處建議房委會去信予所有需執修單位的業主，澄清房委會現時仍在處理執修工程，以免業戶有所擔憂或出現其他不必要的誤會。

此外，房委會要求就「樓宇結構安全保證」修葺申請完工通知事宜，要求服務處以管業處名義去信愉翠苑業主委員會通知完工。由於服務處由愉翠苑聘任，服務處不適合代表房委會向業委會發出完工通知。服務處已於2024年11月26日以信件方式正式拒絕房委會要求，並建議房委會直接向愉翠苑業主委員會發出完工通知。

19. 其他事項

19.1 星展銀行收取最低存款手續費

周小姐報告，按獲星展銀行通知現時屋苑戶口若存款不足港幣\$50,000，將會收取每月手續費\$250。經與業委會討論後，因現時於銀行開立新存款戶口審批較難，故業委會同意存入港幣\$50,000用作定期存款以保留有關戶口。

19.2 屋苑春茗聯歡事宜

有委員表示疫情已過去，希望與各業戶促進彼此關係及聯誼，要求服務處恢復協辦屋苑春茗聯歡晚宴。服務處表示會跟進，再匯報予業委會知悉。

19.3 有關單位來水氣味事宜

有委員表示最近發現單位食水懷疑有氣味，會繼續留意，有發現會通知服務處跟進。

19.4 有關清洗單車位事宜

有委員表示 M 座至 S 座的單車位已很久沒有清洗，要求安排清洗，服務處表示會作出跟進及安排。

20. 下次會議日期

待定

會議於 2024 年 12 月 16 日晚上十一時結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）



簽署日期： 14 - 1 - 2025