

愉翠苑
2025 年業主大會
會議記錄

日期：二零二五年八月十七日(星期日)

時間：下午 3 時 00 分

地點：新界沙田銀城街 35 號圓洲角社區會堂

出席戶數：共 476 戶
(出席業主 274 戶及授權業主 202 戶)

出席委員：第十一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、
李國智先生、郭樂怡女士、余碧玲女士、吳江先生、
何校平先生

出席嘉賓：沙田區議會議員 姚嘉俊先生

沙田民政事務處聯絡部聯絡主任 彭科華女士

市區重建局 - 樓宇復修部助理經理 劉加儀女士

鄭瑞泰律師事務所 沙昕明律師

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)，即是日大會的法定業主人數為不少於 418 戶(包括授權人士)。周小姐宣佈直至下午 3 時 15 分共有 420 戶出席(包括授權人士)，佔總業主人數的 10.06%，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「業主委員會」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 476 戶。

2. 跟進議程一至四

2.1 議程一

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

周小姐表示屋苑與現時清潔服務承判商「力新清潔有限公司」所簽訂的清潔服務合約原於 2025 年 6 月 30 日屆滿，茲因需時安排大會場地及跟進水安全計劃資助計劃工作，上述合約屆滿後已延長合約至 2025 年 8 月 31 日。

另外，因應政府於 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%)，政府亦將於 2026 年開始一年一檢。因此「力新清潔有限公司」根據現時清潔服務合約細項條款 4.18，按法定最低工資加幅由 2025 年 5 月 1 日起調升每月服務費由港幣\$488,000.00 至港幣\$512,900.00，每月費用增加港幣\$24,900.00(增幅為約 5.10%)，較法定最低工資調整幅度少

0.15%。

客戶服務處於 2025 年 4 月 25 日於東方日報及明報刊登公開招標告示，於 2025 年 5 月 22 日下午三時截止回標，合共接獲 6 間清潔服務承判商交回標及 1 間清潔服務承辦商回覆不回標。有關上述合約招標安排、承判商背景及回標價等資料早前已連同大會通告派發予各業戶參考。

周小姐表示 2025 年至 2027 年清潔服務合約的公開招標規定承判商需要合乎下列招標要求，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
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
5. 如持有有效 ISO9001、ISO14001 及 ISO 45001 認證文件更佳
6. 業主委員會或法團推薦信 (如具備)

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，修改夜班 2 位清潔工上班時間為下午 4 時 30 分至晚上 10 時。

會上，有業戶就清潔服務合約提出以下問題：

2.1.1 問：核數報告如此重要，點解「力新」及「利是」沒有提交核數報告？

周小姐回答：根據招標條款投標商只需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其中之一。

2.1.2 問：是否每一間投標商都要規定提交核數報告？

周小姐回答：日後可以將相關條款加入。

2.13 問：調整管理費是否按照清潔服務合約加幅而釐定？

周小姐回答：調整管理費是將來年屋苑所有支出，收入相減而計算最終調整幅度，並非單一按清潔服務合約而釐定管理費加幅。

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	保潔清潔服務有限公司	力新清潔有限公司	雅潔清潔工程有限公司	利興環境服務有限公司
業權份數	894	32,171	220	63
佔總投票率	2.61%	94.01%	0.64%	0.18%
清潔服務承辦商	凱聯環保服務有限公司	利是清潔服務有限公司		
業權份數	68	807		
佔總投票率	0.20%	2.36%		

謝主席宣佈議程 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辦商』以 94.01%選票通過聘用「力新清潔有限公司」為 2025 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日的屋苑清潔服務承辦商。

2.2 議程二

匯報屋苑進行「水安全計劃資助計劃」進度

周小姐向各業戶匯報屋苑水務設施狀況及「水安全計劃資助計劃」申請及審批進度。

愉翠苑外牆水管、水泵、閘掣等設施已鋪設並使用逾二十年。過去屋苑一直採取「見爛保爛」的方式更換故障或損壞的零件，以延續設施的運作。然而，長遠而言，此做法將增加故障機會，對居民日常生活造成不便

鑑於上述情況，愉翠苑業主委員會於2024年業主大會上建議屋苑申請水務署「水安全計劃資助計劃」，以資助屋苑聘請合資格人士為屋苑食水供水系統作評估，並採取相應維修措施，以便長遠解決老化水管、閘掣及水泵帶來的問題、減輕屋苑財政壓力、減少對居民日常生活影響及減少保險索償個案發生。有關資助藉著2024年業主大會上獲業主支持並議決通過，其後亦獲得水務署批准，全苑共16座大廈已參與此項計劃。

下列為「水安全計劃資助計劃」進度：

事項	進度
水務署接受申請人可先遞交申請表再後補業主大會會議通知及紀錄。按業委會於2024年1月22日第十屆第8次會議商討，業委會委員同意先行遞交申請表予水務署審核本苑各幢樓宇參加資格	2024年2月完成遞交申請表
於業主大會議決通過申請水務署「水安全計劃資助計劃」	2024年4月6日完成
補交業主大會會議通知及紀錄予水務署	2024年5月6日完成
水務署發出水安全計劃資助原則上批准通知書	2024年5月10日接獲通知
因愉翠苑申請參加水安全計劃資助之座數比一般申請多，因此客戶服務處向水務署申請延期，水務署批准延期遞交水安全計劃文件至2025年2月10日	2024年7月30日水務署回覆批准延期
客戶服務處備妥文件，準備招標邀請合資格人士(承辦商)為本苑制定水安全計劃(包括水安全風險評估)，但因臨近聖誕及農曆新年假期，為免長假期影響回標數目及價格競爭力，客戶服務處向水務署申請延期，水務署批准延期遞交水安全計劃文件至2025年5月10日	2025年1月2日水務署回覆批准延期
客戶服務處招標邀請合資格人士(承辦商)為本苑制定水安全計劃(包括水安全風險評估)	2025年2月27日發出招標邀請 3月12日截標
於愉翠苑第十一屆業主委員會第四次會議中，經與會委員商議後，由於「力霸水泵機械工程有限公司」(力霸)標價最低，為港幣\$99,520.00，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「力霸」承判為本苑制定水安全計劃(包括水安全風險評估)	2025年3月24日完成
承辦商到本苑進行實地考察及制定水安全計劃(包括水安全風險評估)	2025年4月23日至 2025年5月8日

承辦商向客戶服務處遞交水安全計劃(包括水安全風險評估)。客戶服務處亦於當日審核，並把水安全計劃及水安全風險評估轉交水務署	2025 年 5 月 9 日完成
客戶服務處收到水務署對就遞交的水安全計劃(包括水安全風險評估)之修改建議，並要求承辦商參考水務署之修改建議作出修改。隨後客戶服務處將承辦商修改後的文件交予水務署	2025 年 5 月 27 日完成
水務署派員到本苑進行實地考察	2025 年 6 月 16 日至 2025 年 6 月 26 日
客戶服務處再次收到水務署對就遞交的水安全計劃(包括水安全風險評估)之修改建議，並要求承辦商再次參考水務署之修改建議作出修改。隨後客戶服務處再次將承辦商修改後的文件交予水務署	2025 年 6 月 27 日完成
待水務署發出實地考察報告及建議維修項目報告	剛已收到水務署回覆

周小姐表示現階段水安全資助計劃已收到水務署發出實地考察報告及建議維修項目報告，承辦商會分析建議進行項目報告，現待承辦商「力霸」完成分析報告後交回服務處，再由服務處就有關建議進行項目進行招標及預算相關工程所需時間及建議工程費用，然後填妥回條，連同報價單/招標文件遞交予水務署，以供水務署安排的專業顧問審核，釐定資助金額及完工期限。

最後，根據水安全資助項目流程，愉翠苑已完成制定建築物水安全計劃，包括聘請合資格人士為樓宇進行評估，資助上限為每幢樓宇 10,000 元，愉翠苑 16 幢樓宇資助上限合共為 160,000 元，是次聘請合資格人士總費用為\$99,520 元，換言之，屋苑不需付費可享服務。

2.3 議程三

愉翠苑第十一屆業主委員會工作報告

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，團結一致，使屋苑的管理質素日漸提昇。此外，謝主席表示會以注重屋苑清潔衛生、保安、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，例如威爾斯親王醫院第二期重建、領展管理商場街市衛生情況、設置太陽能光伏發電系統事宜、電子賬單服務及轉數快電子支付服務、屋苑財務狀況、更換各座平台至地下來去水喉管及消防喉管安排、更換各座咸水水泵工程、愉善閣 (F 座)更換對講系統工程、加強滅蚊預防基孔肯亞熱及更換遊樂場設施及地席工程安排事宜等。

最後謝主席呼籲業主們一起協助屋苑管理事務。

2.4 議程四

市區重建局進行「預防性維修資助計劃」簡介

周小姐表示愉翠苑自 2001 年入伙以來，屋苑各項設施已使用多年。儘管本苑一直有進行日常維修及保養工作，但隨着時間推移，樓宇設施難免逐漸老化。為避免設施因老化而出現故障，影響居民日常生活，屋苑有必要進行重大維修工程，以確保各項設施持續正常運作。近年來，屋苑進行的主要重大維修工程項目包括水務系統（涵蓋食水及咸水系統）、電力系統、消防設施及遊樂場設施的維修與更換工程。

愉翠苑業主委員會一直致力維持屋苑財務穩健，使屋苑管理費一直維持在同區屋苑收費水平之下。歷屆業主委員會均積極開源節流，包括安裝太陽能發電系統及申請政府或其他機構的資助，以減輕進行重大維修的財政壓力，務求盡力減少管理費的調整及管理基金的虧損。然而，近年屋苑面對多項非預期的維修或改善項目，相關支出明顯上升。同時，屋苑亦需有計劃地為未來重要設施的維修及更換作出安排，預計未來數年將進行多項重大維修工程。

有見及此，適逢市建局推行「預防性維修資助計劃」，提供資助以便訂立維修工程儲備及作定期供款。故第十一屆業主委員會特意邀請市區重建局代表樓宇復修部助理經理劉加儀女士出席業主大會，講解有關計劃詳情及探討本屋苑是否適合申請。

劉女士表示市建局於 2024 年推出一項全新的「預防性維修資助計劃」，推動業主由以往「見爛補爛」的維修模式，逐步邁向「預防性維修」的新概念，為樓宇進行周期性的維修保養的同時，更引入預防性的措施，保持樓宇狀況持續良好，減慢樓宇老化的速度。「預防性維修」可確保樓宇構件得到妥善保養，是延長樓宇壽命及減慢市區老化速度的關鍵。透過為樓宇進行定期檢查，實行「預防性維修」可在樓宇構件初步出現問題時，及早發現並進行補救，減少突發性維修的需要，亦有助控制長遠維修支出。

除了透過維修保養，改善樓宇狀況和安全水平外，有效處理樓宇老化問題的根本之道，為樓宇復修未雨綢繆、達致「防患於未然」的效果。因此，市建局推行「預防性維修資助計劃」，提供資助以鼓勵大廈制定 10 年為周期性的維修保養計劃和有關工程的開支預算，以便訂立維修工程儲備及作定期供款，達致「自主維修」及「預防性維修」的目標。

劉女士表示計劃設 2 階段進行，第一階段資助聘請認可人士編製《樓宇保養手冊》，包括為未來 10 年需要進行檢查維修工程項目所涉及的工程費用，提

供估算和擬備供款建議方案，資助上限最高為港幣 30,000 元。發放資助條件需在批准通知書發出日期當天起計 12 個月內採用市建局提供的範本完成製作樓宇保養手冊。在完成上述手冊後，舉行業主大會商討設立特別基金及業主要向特別基金定期供款，用作支付樓宇保養手冊內所需維修保養工程的費用。

第二階段設立「特別基金」，按樓宇保養手冊所建議的非經常性維修保養項目預計開支作定期供款，最高資助額為港幣 200,000 元。發放資助條件需在發出第一次集資通知書日期起計首三年內應供款總金額的一成，而特別基金戶口內的已收取供款額最少需達到業主大會通過的這三年期間應供款金額之八成，否則申請將不會獲得資助。

最後，劉女士表示愉翠苑符合申請條件，建議儘快提出申請，以便展開第一階段招標程序。

會上，有業戶就上述計劃提出以下問題：

2.4.1 問：第一階段資助 3 萬元，市場上編制樓宇保養手冊需要幾多錢？

劉女士回答：市建局制定有關資助計劃時，有參考相關市場價格，亦提交範本予認可人士參考。一般來說，業戶可以考慮聘請認可人士支出是否合乎成本效益，再決定是否申請上述計劃。

2.4.2 問：當申請後，完成編制樓宇保養手冊，是否需要於業主大會通過供款金額？

周小姐回答：需於下一次業主大會議決通過是否申請上述計劃。

最後，謝主席再次多謝各業戶出席是次業主大會，及於下午五時三十五分宣佈是次業主大會正式結束。



愉翠苑
第十一屆業主委員會



謝銳釗 主席

二零二五年九月十二日