

愉翠苑第十二屆業主委員會 第一次會議記錄（有待通過）

日期：二零二六年八月二十四日（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
	尹廣耀先生	業主委員會秘書
	何校平先生	業主委員會委員
	何啟昌先生	業主委員會委員
	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
	李國智先生	業主委員會委員
	郭樂怡小姐	業主委員會委員
	李敏求先生	業主委員會委員
	余碧玲小姐	業主委員會委員
	領展物業有限公司—	業主委員會委員
	余曉昇先生	
	周嘉詠小姐	康業服務有限公司分區經理
	鄧卓文先生	康業服務有限公司高級保養工程師
	洪樹勳先生	康業服務有限公司高級物業及設施主任
	曾嘉玲小姐	康業服務有限公司高級屋邨主任

列席：A座曾先生

會議記錄：毛達華先生 曾嘉玲小姐

1. 通過上次會議記錄

1.1 2026 年 5 月 18 日愉翠苑第十一屆業主委員會第八次會議記錄

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 2026 年業主大會事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，2026 年度業主大會已於 2026 年 7 月 18 日圓滿舉行。是次會議為歷屆中業主最為踴躍發表提問，相關提問均已妥善記錄並正跟進。業主大會會議記錄已交由各委員審閱及修訂，並經主席簽署後張貼於大堂，供各業戶參閱。

周小姐報告，第十二屆業主委員會委員已於業主大會順利誕生，會議上列出業委會會章，說明相關權利及職責，並按照大廈公契規定而執行職務。

有關會章內容如下：

1. 職責及權力
2. 組成及產生方式
3. 會議召開程序及規則
4. 辭退或罷免委員
5. 成立工作小組
6. 特別工作小組
7. 業主委員會委員收受利益指引
8. 業主委員會政治中立宗旨

2.2 屋苑管理服務合約事宜

康業

周小姐報告，經業主大會議決通過，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代表簽署物業代管協議。上述協議已於 2026 年 7 月 30 日由康業服務有限公司總經理黃小姐與業主委員會主席謝主席代表簽署，並分別由業主委員會及管理公司保存記錄。

周小姐報告，經業主大會議決通過，第一期(A至C座)續聘「日立電梯工程(香港)有限公司」、第三期(J至L座)續聘「通力電梯(香港)有限公司」及第四期(M至S座)續聘「奧的斯電梯(香港)有限公司」升降機保養服務合約。

於業主大會會議上，有業戶建議就J、K及L座進行更換升降機之招標工作，並由全屋苑業主共同商討及投票決定相關費用。會後，客戶服務處接獲部分業戶要求跟進招標事宜，惟發現有業戶誤解為全屋苑升降機（共16座）更換工程需進行招標。客戶服務處已回覆並澄清，會議上業主建議僅涉及J、K及L座升降機更換工程之招標，並非全屋苑更換升降機。

有委員建議，先行向現時屋苑4間升降機保養承辦商索取J、K及L座更換升降機之報價，以作參考之用。

經與會委員詳細討論後，指示客戶服務處跟進向屋苑4間升降機保養承辦商索取上述報價，以作參考及作進一步商討。

3. 商討及議決 2026-2028 年度滅蟲服務合約事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，經與會委員詳細商討後，為減少屋苑支出，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將合約價格下調。此外，與會委員亦要求於完成議價後，與所有回標承辦商會面，確保承辦商了解合約條款及工作細則，使滅蟲服務工作得以有效進行。

由於現時合約即將於2026年8月31日屆滿，為免屋苑滅蟲服務於確認新一份服務合約前中斷，客戶服務處已與現時承辦商「時運服務有限公司」確認將於2026年9月份繼續提供滅蟲服務，包括每星期施放蚊油一次，以及每月施放滅蟲噴霧及鼠餌各兩次，相關費用為港幣\$8,400.00。

此外，客戶服務處現正進行議價程序，並將於會議後向各委員匯報有關議價結果。另於議價完成後，為確保公平，客戶服務處建議相約所有回標承辦商會面。

4. 商討及議決屋苑固定電力定期測試（五年檢）工程合約事宜

康業

鄧工程師報告，承上次會議，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將合約價格下調。

基於各回標承辦商於不同方案間的報價有明顯差距，為確認回標承辦商清楚了解方案一至方案四內所包含的工作內容，並已反映在原回標價上，客戶服務處向所有 5 間回標承辦商發出標書詢問。其後，接獲全部回標承辦商回覆標書詢問，當中 1 間承辦商回覆不確認方案一至方案四內所包含的工作內容，並退出投標競價。其餘 4 間回覆確認知悉各方案內容，標價亦已按相關方案反映。

及後，客戶服務處安排與所有回標承辦商進行議價，接獲 4 間承辦商回覆，詳情如下：

方案 1：聘用承辦商進行固定電力裝置檢查和測試工作

1. 議價前：回標價格由最低港幣\$358,000 最高港幣\$692,000。
2. 議價後：回標價格由最低港幣\$354,800 至最高港幣\$692,000。

方案 2：聘用承辦商進行固定電力裝置檢查和測試工作，包括進行全部缺點執修項目，但不包括掣櫃主要配件執修或更換工程

1. 議價前：回標價格由最低港幣\$406,000 最高港幣\$1,016,000。
2. 議價後：回標價格由最低港幣\$402,000 至最高港幣\$1,016,000。

方案 3：聘用承辦商進行固定電力裝置檢查和測試工作，包括進行全部缺點執修項目、掣櫃執修或更換工程，但不包括 ACB 總掣執修或更換工程

1. 議價前：回標價格由最低港幣\$458,000 最高港幣\$1,448,000。
2. 議價後：回標價格由最低港幣\$453,000 至最高港幣\$1,448,000。

方案 4：聘用承辦商進行固定電力裝置檢查和測試工作，包括進行全部缺點執修項目、掣櫃執修或更換進行、ACB 總掣執修或更換進行

回標由最低港幣\$1,990,000 至最高港幣\$4,442,000，相關回標價並無作出任何調整。

周小姐補充，一般市場慣常做法多採用方案一，與消防年檢安排相似，即於檢查後，對損壞部分另行招標維修。至於方案二至方案四，均涉及承辦商需自行預估維修數量，具備一定風險性質。較為合理的做法應如方案一，於檢查後發現損壞才進行更換，而非事先預估維修數量。其中方案四，因工作內容包括更換 ACB 總掣，最低回標價高達港幣\$1,990,000，較方案三高出逾 100 萬

元。由於 ACB 總掣損壞機率偏低，本苑過往僅曾更換 3 個，每個費用約 11 萬港元。假設檢查後餘下的 ACB 總掣有約一半（約 5 個）需要更換，費用亦不會超過上述差額，故不建議採用方案四。

另有委員指出，現行合約各方案是否屬於五年責任檢查，期間若發生任何故障，承辦商需電召到場檢查。若合約未有清楚載明保養期或保養條款，將難以追究承辦商責任。

鄧工程師補充指出，現時標書內容並未包括保養期或相關條款。若承辦商完成檢查及更換零件後，新零件於短期內出現故障，客戶服務處仍會向承辦商追究責任。

經與會委員詳細商討後，指示客戶服務處向所有回標承辦商發出標書詢問，確認是否包括保養期或保養條款，並將回覆結果提交業主委員會作進一步討論。

由於此服務合約屬於《建築物管理條例》訂明的第 1 類大額採購，而其中一個承辦商「力佳工程有限公司」為「康業」同系附屬公司，故客戶服務處已按照《建築物管理條例》規定作出申報，並已張貼「申報通知」於各座地下大堂當眼處。

5. 商討及議決 2026-2028 年度供住宅用白色垃圾膠袋服務合約事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將合約價格下調。另外，再要求所有供應商索取相關質量報告，以作參閱及考慮。

經議價後，回標價格由最低港幣 \$390,873.60 至最高港幣 \$451,008，現時最低回標價較原最低回標價下調港幣 \$10,022.40 或 2.56%。

客戶服務處於發出標書前曾向多間膠袋供應商查詢，供應商普遍回覆指出，因中東局勢不明朗，塑膠原材料價格顯著上升，膠袋售價亦因此有所調整。而「興和」及「盈東」均已提交膠袋物料測試報告，與會委員於會議上查閱相關文件。

經與會委員商討後，由於「興和發展有限公司」價錢及樣本膠袋質量良好，故通過港幣 \$390,873.60 交予「興和發展有限公司」承辦 2026-2028 年度供住宅用白色垃圾膠袋服務合約。

周小姐補充，過往不時有業戶表示懷疑被他人取走其每月白色垃圾膠袋及領取或因同事填寫錯誤等問題。客戶服務處建議推行憑卡領取膠袋制度（年度），以便業戶更清晰了解領取記錄，減少

不必要的爭議。

制度正式推行後，每戶將獲派一張垃圾袋領取卡，每月憑卡到各座地下大堂接待處領取一包垃圾袋，並由駐座客戶服務員蓋印確認。客戶服務處將為每一個單位每年免費派發一張領取卡，若業戶遺失卡，需繳付港幣 50 元補領。若單位轉讓，舊業主須將該卡交予新業主，否則亦需補領並繳付費用。客戶服務處計劃於 2027 年 1 月正式推出上述制度，並會事前發出通告宣傳及教導，讓業戶有時間適應。

有委員擔心推行新領取方式會引起業戶不滿。周小姐回覆表示客戶服務處會透過通告及宣傳。過往類似措施，例如雜物區開放時間，固定在逢周一、五及日開放，初期亦曾引起部分業戶批評，當業戶習慣後自然會適應。上述制度推行成本低廉、效益高，能有效減少不必要爭拗。

經與會委員詳細討論後，議決通過推行憑卡領取垃圾膠袋制度，待客戶服務處完成整理通告及領取卡預備工作後，將另行通知居民有關安排。

6. 商討及議決 2026-2027 年度屋苑法律顧問服務合約事宜

康業

周小姐報告，2024 至 2025 年度屋苑法律顧問由鄭瑞泰律師行承辦，費用為港幣\$23,000。惟其後上述律師行報價費用偏高，客戶服務處於上年度曾向鍾沛林律師行、李國羅律師行及陳俊華律師事務所索取報價，最終由鍾沛林律師行承辦。由於合約將於 2026 年 9 月 25 日屆滿，客戶服務處已向鍾沛林律師行索取報價。

鍾沛林律師行提供了兩個方案，收費模式為提供一般法律諮詢服務(無限次數)、發出追收信、違反公契信件及出席業主大會，詳情如下：

方案一：包括 20 封追收信件、5 封違反公契信件及 1 次出席業主大會（不超過 4 小時），收費港幣\$33,750；

方案二：包括 25 封追收信件、5 封違反公契信件及 1 次出席業主大會（不超過 4 小時），收費港幣\$ 37,500。

鍾沛林律師行報價注明，由於「康業服務有限公司」亦是該律師行客戶，如有任何利益衝突（例如「康業」與「愉翠苑業委會」有任何糾紛），鍾沛林律師行不會代表任何一方，除非該律師行獲得雙方同意提供法律服務

服務合約亦包括其他額外收費服務，例如書面法律意見每小時港幣\$3,900（約港幣\$5,000至港幣\$20,000/合約）、額外追收信件每封港幣\$1,600（單次發出5封或以上可以再議價）、違反公契信件每封港幣\$2,600元、釘契/解契每次港幣\$4,600（由欠款業主承擔）、法庭程序每小時港幣\$4,000元。

翻查本處記錄，截至會議前，律師行已發出17封追收信件（由2025年9月26日起計）。有委員認為新一年度合約選擇25封較為穩妥，因現時已用17封追收信件。

周小姐補充，鍾沛林律師行每次均由陳志華律師本人直接處理案件，並非由助理代勞，並於2026年業主大會上表現良好，主動提出協助會議議程資訊，並詳細回答居民查詢。而根據《建築物管理條例》，服務合約續約屬同一類型，可直接向「鍾沛林律師行」索取報價以安排續約。

經與會委員詳細討論後，由於「鍾沛林律師行」表現服務良好，通過聘用「鍾沛林律師行」為2026-2027年度屋苑法律顧問服務，合約金額為港幣\$37,500（即方案二）。

7. 商討及議決2026-2028年度屋苑電子保安系統保養服務合約事宜

康業

周小姐報告，屋苑電子保安系統保養服務合約將於2026年9月30日屆滿。客戶服務處於2026年7月13日向10間承辦商發出招標邀請。於截標後，合共接獲6份回標。

回覆報價由最低港幣\$112,800至最高港幣\$390,240。當中「力安護衛有限公司」（「康業」聯號公司）為最低標，總合約價為港幣\$112,800，較現有合約每月費用增加港幣\$100。

周小姐補充愉善閣(F座)已更換對講機系統，亦將納入新合約保養範圍。

經與會委員詳細討論後，由於「力安護衛有限公司」對屋苑系統熟悉，過往表現良好，故通過以港幣\$112,800由「力安護衛有限公司」承辦2026-2028年度屋苑電子保安系統保養服務合約。

8. 商討及議決消防年檢缺點執修工程

康業

周小姐報告，本年度消防年檢已於2026年4月由「湯臣工程有限公司」完成。年檢期間發現消防系統多項執修的問題，包括多個煙霧頭、感應器（煙感器）、閃燈等配件，以及多處喉轆和不

同位置的滲漏。此外，屋苑現時消防系統屬於「傳統式消防系統」，無法直接在控制面板上顯示故障位置，必須逐一檢查才能找出問題，這是系統設計上的限制。

就上述事宜，客戶服務處於2026年7月27日向10間承辦商發出招標邀請，截標後，共收回5份回標。是次報價由最低港幣\$674,000至最高港幣\$943,200。當中「泰星工程服務有限公司」為最低標，總價為港幣\$674,000。

另外，「泰星」於2023年曾為本苑執修承辦商，具備相關經驗；「新城」則為2025年度本苑執修承辦商；「湯臣」則為現時消防年檢承辦商，僅限於保養範疇，較少承接執修工程。「湯臣」已表示，若年檢執修由其他公司承辦，將會與對方溝通細節，以確保工程銜接順利。鑑於消防處對消防設施監管嚴格，兩間公司在執行上均會謹慎處理。

周小姐補充，「泰星」為最低價承辦商，其過往經驗及對本苑消防設備的熟悉程度亦具優勢。一般而言，檢查及執修採用同一公司是最理想的安排，根據以往同類工程執修經驗，檢查及執修採用兩間公司，亦可達致「消防署」之要求及效果理想。此外，建議向所有回標承辦商進行議價，再作最終決定，以確保既能控制成本，又能兼顧施工質素及符合法規要求。

經與會委員詳細討論後，為減少屋苑支出，指示客戶服務處向所有回標承辦商展開議價，務求盡量爭取價格下調，並將結果提交業主委員會作進一步商討。

由於此服務合約屬於《建築物管理條例》訂明的第1類大額採購，而其中一個承辦商「力佳工程有限公司」為「康業」同系附屬公司，故客戶服務處已按照《建築物管理條例》規定作出申報，並已張貼「申報通知」於各座地下大堂當眼處。

9. 商討及議決愉滿閣(C座)高層6室中睡房外牆維修工程

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映40樓6室中房天花有滲水情況，經視察後，發現外牆有裂紋，懷疑引致滲水情況，故需安排維修工程。

就上述事宜，客戶服務處共向5間承辦商發出邀請報價，接獲3間承辦商回覆報價，由最低港幣\$19,340至最高港幣\$33,200。當中「美豐行工程服務有限公司」為最低標，總金額為港幣\$19,340。

經與會委員詳細討論後，由於「美豐行工程服務有限公司」價格

最低為港幣\$19,340，並曾於本苑進行外牆維修工程，富相關經驗及表現良好，故通過由「美豐行工程服務有限公司」承辦上述工程。

(會後補錄：客戶服務處職員於確認工程前，重新檢視相關紀錄，發現因手民之誤輸入錯誤金額，議程 9 及 10 資料調亂次序所致。經重新確認，正確報價金額範圍由港幣 13,220 元至港幣 36,300 元。其中以「卓譽建築工程有限公司」(「康業」聯號公司)為最低標，總金額為港幣 13,220 元。經徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，通過由「卓譽建築工程有限公司」以港幣 13,220 元承辦上述工程。

10. 商討及議決愉揚閣(G座)高層 5 室主人房外牆及雨水渠維修工程

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映 32 樓 5 室主人房天花有滲水情況，經視察後，發現外牆有裂紋及天台雨水喉有虛位，懷疑引致滲水情況，故需安排維修工程。

就上述事宜，客戶服務處共向 5 間承辦商發出邀請報價，接獲 3 間承辦商回覆報價，由最低港幣\$13,220 至最高港幣\$36,300。當中「卓譽建築工程有限公司」(「康業」聯號公司)，為最低標，總價為港幣港幣\$13,220。

經與會委員詳細討論後，由於「卓譽建築工程有限公司」價格最低為港幣\$13,220，並曾於本苑進行外牆及喉管維修工程，富相關經驗及表現良好，故通過由「卓譽建築工程有限公司」承辦上述工程。

(會後補錄：客戶服務處職員於進行確認工程前，重新檢視相關紀錄，發現因手民之誤輸入錯誤金額，議程 9 及 10 資料調亂次序所致。經重新確認，正確金額範圍由港幣\$29,320 至港幣\$35,840。其中以「卓譽建築工程有限公司」為最低標，總金額為港幣\$29,320。經徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，通過由「卓譽建築工程有限公司」以港幣\$29,320 承辦上述工程。)

11. 商討及議決愉揚閣(G座)更換天台食水缸波曲工程

康業

周小姐報告，愉揚閣(G座)出現食水供應不穩定情況，經保養商檢查後，發現天台食水缸波曲老化損壞，不能正常運作，需要進行更換工程，才能回復系統正常運作。

就上述事宜，客戶服務處共向 5 間承辦商發出邀請報價，接獲 3

間承辦商回覆報價，由最低港幣\$19,800 至最高港幣\$41,000。當中「益記裝修工程有限公司」為最低標，總價為港幣\$19,800。

經與會委員詳細討論後，鑑於「益記裝修工程有限公司」所提交的價格最低價為港幣\$19,800，且該公司曾於本苑承辦供水系統及喉管維修工程，具備相關經驗並表現良好，故通過由「益記裝修工程有限公司」承辦上述工程。

12. 商討颱風「紅霞」引致屋苑設施損毀跟進工作

康業

周小姐報告，於 2026 年 7 月強颱風「紅霞」吹襲本港期間，客戶服務處發現本苑有不同設施受到影響及損壞，詳情如下：

受影響/損壞的設施	跟進
A 路近天橋𣐤大樹	花王及承辦商移除並完成清理塌樹，並就受損情況報保險跟進
雜物區旁𣐤大樹	
雜物區膠水馬 遭受到樹木拆毀引致無法儲水	就受損情況報保險跟進
P 座發電機房滲水	
Q 座發電機房滲水	
S 座天台石膏板圍封 被強風吹毀	
有私人單位玻璃窗損壞	業戶需自行處理

由於風颶期間，A 路旁（近街市）一棵大樹倒塌，阻塞緊急車輛通道，本處當值職員即時通知消防處協助。其後，消防處派出兩隊人員到場協助鋸樹，歷時約兩小時，並以繩索固定樹頭以防進一步傾倒及重開緊急車輛通道。

關於天橋底樹木因颶風倒塌的跟進情況，客戶服務處已安排承辦商於翌日使用夾車清理該樹遺下大量樹幹，並處理地面的樹基。另外，依照現行法例及政府樹木管理指引處理，由於屬颶風引致塌樹，本處已安排承辦商緊急補辦《樹木風險評估表格 2》，以及向地政署提交補種計劃。待地政署批准後，本處將安排承辦商執行補種工作。最後，業委會指示客戶服務處協助草擬讚揚信件予相關消防處，以表揚消防處的專業行動。

此外，委員們感謝客戶服務處團隊堅守崗位及迅速應變，使業戶平安渡過颶風吹襲。謝主席亦表示早前代表業委會發出讚揚信件予康業服務有限公司，感謝愉翠苑管理團隊在應對颶風期間引發的緊急情況及於颶風後的善後工作。

周小姐補充，設施方面，愉頌閣（P座）及愉廉閣（Q座）天台發電機房出現輕微入水，並未影響其他設施，而下層位置亦無出現滲水情況，鄰近升降機房亦未受影響。

有委員建議日後颱風來襲時，於相關控制面板位置加設透明膠封作防風措施，周小姐回覆部分泵房已採用此方法並具成效。同時，颱風對屋苑公共設施造成的損壞，本處亦已一併報予保險公司跟進，並會按保險公司指示處理相關修復事宜。

13. 確認 2026-2027 年度屋苑保險服務合約事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，屋苑保險服務合約將於 2026 年 6 月 30 日屆滿，客戶服務處按上次會議要求，根據最新估值報告，並就公眾責任保險提供兩項投保額（港幣 3,000 萬元及港幣 5,000 萬元）進行招標，向康業核准保險承辦商及 3 間保險經紀承辦商，合共 10 間承辦商發出標書邀請，合約期為一年。標書已於 2026 年 5 月 11 日發出，並於 2026 年 5 月 29 日截標，招標截止後共有 2 份有效回標，分別來自「招商海達保險顧問有限公司」及「豪德保險顧問有限公司」。

經徵詢業主委員會意見，通過就上述合約進行議價程序。議價後「招商海達」部分項目較平，且自負額或索償限額較優勝，故在條款上明顯較佳：水浸自負額方面，上述承辦商將部份自負額由過往\$15,000 元大幅下調至\$5,000 元，有效減輕住戶在突發事故下的負擔。雖然「招商海達」在銀碼上略貴於「豪德」，但自負額或索償限額較優勝足以抵消差距。

選項 A：財產全險（不包地基）及公眾責任保險 3 千萬

1. 議價前：回標價由最低港幣 \$519,719.10 至最高港幣 \$525,999.04。
2. 議價後：回標價由最低港幣 \$494,056.62 至最高港幣 \$500,517.46。

選項 B：財產全險（不包地基）及公眾責任保險 5 千萬

1. 議價前：回標價由最低港幣 \$534,734.10 至最高港幣 \$551,024.04。
2. 議價後：回標價由最低港幣 \$515,532.46 至最高港幣 \$519,081.62。

選項 C：財產全險（包地基）及公眾責任保險 3 千萬

1. 議價前：回標價由最低港幣 \$589,495.68 至最高港幣 \$599,448.08。

2. 議價後：回標價由最低港幣 \$561,996.98 至最高港幣 \$567,845.74。

選項 D：財產全險（不包地基）及公眾責任保險 5 千萬

1. 議價前：回標價由最低港幣 \$604,510.68 至最高港幣 \$624,473.08。
2. 議價後：回標價由最低港幣 \$582,860.74 至最高港幣 \$587,021.98。

承保保險公司方面，「招商海達保險顧問有限公司」為香港持牌保險經紀，其實際主要承保公司為「中國太平洋保險」，而以往主要往承保公司則為「中國平安」。「豪德保險顧問有限公司」為香港持牌保險經紀，其實際主要承保公司為「保特保險(香港)有限公司」。由於屋苑承保金額龐大，故上述保險承辦商並非全數承保，需由其他保險公司分攤。與以往安排相比，承保方式相近，並無實質差異。

為趕及於現有合約屆滿前落實新合約安排，經徵詢業委會委員意見及獲得委員共識後，通過包括地基及公眾責任保險保額為 5 千萬，交由「招商海達保險顧問有限公司」承辦，費用為港幣 \$587,021.98。

14. **確認 2026-2028 年度舊衣回收服務回贈合約事宜**

康業

周小姐報告，於上次會議，經與會委員詳細商討後，為增加屋苑收入，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將舊衣回收服務回贈價格作出上調。

經議價後，3 間回標承辦商只有 1 間調整，由回贈金額最低港幣 \$5,500 至最高港幣 \$14,000。「達記環保有限公司」回贈金額由每月港幣 \$13,500 增至港幣 \$14,000，增加港幣 \$500。此舉反映其配合客戶服務處的誠意及合作態度。其他承辦商回贈金額維持不變。由於「達記環保有限公司」回贈金額最高，過往表現良好，客戶服務處建議將屋苑舊衣回收服務交予「達記環保有限公司」承辦。

為趕及於現有合約屆滿前落實新合約安排，於徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將屋苑舊衣回收服務交予「達記環保有限公司」承辦，合約為期兩年(即 2026 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日)，總回贈價最高為港幣 \$336,000，每月回贈金額港幣 \$14,000。

15. 確認愉勤閣(S座)5室緊急中睡房外牆維修工程

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映愉勤閣(S座)上落貨車位旁邊低層牆身有石屎剝落情況。由於部份鄰近單位業戶拒絕客戶服務處進入單位視察外牆或借用單位進行維修工程，客戶服務處建議使用吊船進行外牆維修工程。

報價內容包括3個外牆位置需要進行外牆維修及油漆工程；要求承辦商於使用吊船進行維修外牆時，同時協助全面視察S座5號室外牆情況；如視察後發現其他位置需要維修，則額外安排進行外牆維修及油漆工程；承辦商需提供額外安排進行外牆維修及油漆工程的每平方米單價。

就上述事宜，客戶服務處共向9間承辦商發出邀請報價，收到3個回覆報價，報價由最低港幣\$54,800至最高港幣\$73,820。有部分承辦商未回覆或婉拒報價，原因為沒有提供吊船服務。當中「卓譽建築工程有限公司」（「康業」聯號公司），最低價為港幣\$54,800。

為盡快跟進外牆維修事宜，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，鑑於「卓譽建築工程有限公司」具備相關經驗，且過往工作表現良好，通過由「卓譽」承辦上述工程，工程總金額為港幣\$54,800。而額外安排進行外牆維修工程每平方米價格為港幣\$1,200及油漆工程每平方米價港幣\$920。

16. 確認愉居閣(J座)4室客廳及主廁外牆緊急維修工程

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映9樓4室主廁及客廳有滲水情況，經視察後，發現外牆有石屎剝落，懷疑引致滲水情況，故需安排維修工程。

就上述事宜，客戶服務處共向3間承辦商發出邀請報價，收到3個回覆報價，報價由最低港幣\$19,550至最高港幣\$29,900。當中「卓譽建築工程有限公司」（「康業」聯號公司），為最低價為港幣港幣\$19,550。

為免持續影響單位業戶，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，鑑於「卓譽建築工程有限公司」具備相關經驗，且過往工作表現良好，通過由該公司承辦上述工程，工程總金額為港幣\$19,550。

17. 確認愉勤閣(S座)緊急更換天台食水缸波曲工程

康業

周小姐報告，客戶服務處於 2026 年 7 月 14 日晚上 9 至 11 時用水高峰期間，接獲多位愉勤閣業戶投訴食水供應及水壓不穩，經保養商檢查後，發現由天台食水缸波曲不能正常運作所致。保養承辦商及工程同事初步處理相關停水情況，日常供水可以維持，但到晚上用水高峰期時會出現供不應求，引致部份單位供水不足或停水，故需盡快報價更換天台食水缸波曲。

就上述事宜，客戶服務處共向 6 間承辦商發出邀請報價，接獲 1 個回覆報價，其他承辦商則未回覆或婉拒報價，報價為港幣 \$54,800。該回覆之報價為「益記裝修工程有限公司」，報價為港幣 \$54,800。

經業委會商討後，要求客戶服務處與「益記裝修工程有限公司」進行議價，獲回覆下調至港幣 \$52,000。最後，徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將是項工程交由「益記裝修工程有限公司」承判，費用為港幣 \$52,000

有關工程已於 2026 年 7 月 15 日完成，工程於即日順利完成食水供應約下午 6 時恢復正常。

18. 確認愉頌閣(P座)緊急更換天台食水缸波曲工程

康業

周小姐報告，客戶服務處於 2026 年 7 月 27 日晚上約 11 時，正值用水高峰期間，接獲愉頌閣高層部分業戶投訴食水供應及水壓不穩。經保養商檢查後，發現由天台食水缸波曲出現老化所致。經保養承辦商及工程同事初步處理相關停水情況，日常供水可以維持，但到晚上用水高峰期時會出現供不應求，引致部份單位供水不足或停水，故需盡快報價更換。於更換完成前，客戶服務處已安排工程人員候命隨時跟進，另於有需要時，將即時聯絡保養承辦商到場處理。

就上述事宜，客戶服務處共向 6 間承辦商發出邀請報價，接獲 3 間回覆報價，其他承辦商則未回覆或婉拒報價，包括「美加水泵工程有限公司」報價港幣 \$41,000，惟需兩週後方可開工；「力霸水泵機械工程有限公司」（「康業」聯號公司）報價港幣 \$49,800，並可於 7 月 30 日開工；以及「益記裝修工程有限公司」報價港幣 \$54,800，並表示可於 7 月 29 日開工。

為免持續影響單位業戶，必須儘快完成更換工程。經業委會商討後，要求客戶服務處與「力霸水泵機械工程有限公司」進行議價，

獲回覆下調至港幣\$48,800。最後，徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將是項工程交由「力霸」承判，費用為港幣\$48,800

有關工程已於 2026 年 7 月 30 日完成，工程於即日順利完成食水供應約下午 6 時恢復正常。

19. 確認愉歡閣(A 座)緊急更換地下泵房咸水閘掣及減壓掣工程

康業

周小姐報告，於 2026 年 8 月 4 日早上水務署恢復咸水供應後，其後本苑於開閘掣及開啟水泵入水，客戶服務處發現愉歡閣 A 座地下泵房鹹水入水喉爆裂射水，有關沖廁水入水喉損壞及咸水閘掣已即時關上，咸水供應於同日暫停。

為免持續影響單位業戶，就上述事宜，客戶服務處共向 10 間承辦商發出緊急報價邀請，接獲 4 個回覆報價，其他承辦商則未回覆或婉拒報價，報價由最低港幣\$40,800 至最高港幣\$63,800。當中「益記裝修工程有限公司」為最低標，總價為港幣\$40,800。

為免有關漏水情況惡化及持續影響業戶單位沖廁水供應，故徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識，通過「益記裝修工程有限公司」以進行維修，費用為港幣\$40,800。

有關工程已於 2026 年 8 月 5 日完成更換咸水減壓掣及閘掣工程，經試水及測試後，沖廁水供應於同日約下午 6 時恢復正常供應。

另外，由於消防泵於鹹水入水喉爆裂射水期間被濺濕，因此工程承辦商協助以清水清洗受影響消防泵外殼，而消防承辦商亦已檢查，並安排於消防缺點執修工程進行期間維修，有關事宜已報告至保險公司。

20. 確認愉民閣(L 座)更換 1 號咸水泵連相關配件工程

康業

周小姐報告，於上次會議，為減少屋苑支出，與會委員要求客戶服務處與所有回標承辦商進行議價，盡量爭取將合約價格下調。

經議價後，合約價格由最低港幣\$110,000 至最高港幣\$170,000。當中只有「力霸水泵機械工程有限公司」(「康業」聯號公司)調整至港幣\$115,000。

為免因咸水泵故障影響大廈沖廁水供應，於徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，揀選「APEX」牌咸水泵，並將有關工程交予「美加水泵工程有限公司」承判，費用為港幣\$110,000。

周小姐報告，應謝主席建議，已於屋苑近愉欣閣(B座)及愉勤閣(S座)的圍欄掛上招聘橫額。

有關現時保安招聘情況如下：

因屋苑保安人手流失嚴重，故現階段仍需繼續聘用外判人員以協助運作。按現時人手情況，於 2026 年 5 月份日班及夜班分別仍需要 3 至 4 名外判保安協助日常運作。

周小姐補充，現時人手編制及空缺情況如下：

日更尚欠 9 名全職客戶服務員，另有 6 名兼職客戶服務員，其中 5 名兼職員工年齡達 70 歲或以上。夜更尚欠 10 名全職客戶服務員，另有 10 名兼職員工年齡已達 70 歲或以上，並有 1 名員工年齡即將年滿 70 歲，故保安團隊中 70 歲或以上人員合共 15 名。由於受保安人員許可證規定限制，70 歲以上人士未能勝任所有崗位。

2026 年 5 月至 2026 年 7 月外判保安實際費用分別為：

2026 年 5 月費用為港幣\$206,190、2026 年 6 月費用為港幣\$136,590、2026 年 7 月費用為港幣\$206,190。各委員確認 2026 年 5 月至 2026 年 7 月聘用外判保安員費用。

2026 年 4 月至 6 月的季度獎金已於 2026 年 7 月派發，共有 44 位員工獲取獎金。

22. 確認採用補充勞工優化計劃增聘一位外勞出任保安員事宜

周小姐報告，承上次會議，客戶服務處於 2025 年因屋苑保安崗位長期空缺，遂向政府申請「補充勞工計劃」，以輸入外勞填補人手不足。申請同年獲政府批准，並於 2025 年 12 月至 2026 年 5 月期間聘用外勞共五名，其中日更一名、夜更四名。原獲批六個外勞名額，現已聘用五人，尚餘一個名額。由於夜更人手仍持續短缺，早前經徵詢業委會委員意見並獲得共識後，委員同意增聘第六名夜更外勞。客戶服務處已於 6 月 2 日確認增聘安排，目前正待政府審批及完成培訓，包括上課及領取保安證後方可正式上崗。

外勞薪酬方面，月薪約港幣\$16,000（扣除住宿費後），總成本約港幣\$23,800。本地保安員月薪約港幣\$16,000 至\$18,000，連同各

項福利後，總成本約港幣\$21,000至\$23,000。本地保安員享有勤工獎、夜間津貼、季度獎金、強積金及醫療福利；外勞則基本上不享有其他福利，僅設有七日有薪年假。

政府預計於10月上調中位數工資，屆時申請費用將有所增加。如需申請的話建議盡快提交申請，以免成本進一步上升。前線同事普遍讚賞外勞工作態度積極、刻苦耐勞、性格低調，並能配合主管指派的工作。體力勞動崗位主要由外勞承擔，因本地保安員多為年長人士。外勞與本地同事相處融洽，並無爭拗。目前外勞人手配置為夜更四名、日更一名；待第六名外勞到崗後，將為日更一名、夜更五名。

然而，客戶服務處亦接獲部分居民對外勞持強烈反對態度，甚至出現針對性言論，例如質疑外勞洩露出入資料操守等。客戶服務處強調，聘請外勞並非為減省支出替代本地勞工，而是因人手不足導致運作困難。其他屋苑如麗晶花園已大規模聘用外勞（約30名），大型發展商如信和、長實亦已大規模申請引入外勞。根據政府數據，保安員外勞申請約19,000宗，獲批約6,300宗，本苑現時外勞人手僅佔其中五名，屬非常保守安排。

23. 商討第十二屆業主委員會各工作小組安排事宜

康業

謝主席表示，為配合業委會的運作，業委會已成立各工作小組，各司其職，共同提昇屋苑管理質素。經於會議上詳細討論及互相推選後，第十二屆業委會各工作小組召集人如下：

<u>工作小組</u>	<u>召集人</u>
財務小組	李國智委員、李敏求委員
環境及清潔小組	何校平委員、李云委員
維修小組	鄭偉豪委員
康樂活動小組	吳江委員、王鳳雯委員
保安小組	何啟昌委員

謝主席補充雖然各小組召集人主力負責有關小組的工作範疇，但各委員亦可就屋苑管理範疇提出意見或建議，以完善屋苑管理工作。

24. 商討及議決業主委員會銀行戶口簽署授權事宜

康業

周小姐報告，自「業委會」從「房署」接收愉翠苑管理基金後，先後於「交通銀行」、「恒生銀行」及「星展銀行」開立新銀行戶口，並將管理基金以定期存款形式存放於「交通銀行」及「星

展銀行」，而「恒生銀行」戶口則用作申請「區議會」撥款贊助屋苑活動。基於第十二屆「業委會」已成立，因此相關簽署授權安排亦需再作討論及議決。

有關第十一屆「業委會」銀行戶口批簽安排如下：

銀行戶口	權限	授權委員
「交通銀行」及 「星展銀行」 (定期存款)	4位授權委員其中3位簽署及加上「業委會印章」	謝銳釗主席、尹廣耀秘書、李國智委員及余碧玲委員
「恒生銀行」 (「區議會」撥款)	3位授權委員其中2位簽署及加上「業委會印章」	謝銳釗主席、李國智委員及余碧玲委員

鑑於銀行更換簽名手續繁複且需時，有委員建議維持第十一屆授權名單不變。經與會委員詳細討論後，由於相關委員已順利過渡至第十二屆業主委員會，與會委員一致同意上述簽署授權維持不變。

25. 業戶意見反映

25.1 Soprop 火警通知

康業

周小姐報告，在8月初屋苑愉歡閣(A座)發生火警事件後，當日客戶服務處利用 Soprop 向 A 座業戶收到火警通知，其他座別並未接獲。事後有委員提出是否應擴展訊息至全屋苑的建議。

周小姐補充，由於火警發生時，前線同事需同時處理大量查詢及協調消防工作，包括確認受影響單位、聯絡住戶及了解現場情況，人手已極為緊張。若通知擴展至其他座數，將引致更多查詢電話，進一步增加前線壓力，影響處理效率。其次，若全屋苑同時收到通知，其他座別居民或會誤以為自己座別出現火警，造成混亂與誤會，並引發不必要的查詢。

屋苑消防設計方面，每座均設有獨立火警鐘系統，事發座數能即時知悉，消防到場後亦能辨識事發位置，毋須額外通知。至於集合地點問題，屋苑共有逾4,000戶，若所有座別同時集合，場地根本無法容納，甚至可能引起恐慌。部分委員指出，若發出通知予其他座數，居民可能混淆，以為自己座數出現火警情況。

經委員會討論後達成共識，認為並無需要將個別的火警要通知全屋苑。各座已有獨立火警鐘，事發座數自然會知悉，若其他座數

亦同時收到通知，反而會引起恐慌與誤會，故通過維持現行安排，即只通知事發座數。

25.2 業戶要求於 AB 座單車停泊區加裝閉路電視事宜

康業

周小姐報告，接獲愉歡閣(A座)業戶反映，其單車於愉歡閣(A)、愉欣閣(B座)單車位兩度遭惡意破壞，並已報警處理。惟警方因該位置完全無閉路電視覆蓋，未能進一步跟進。

周小姐建議可參考K、L座之做法，在後門外中間位置加裝左右兩支鏡頭，以覆蓋兩側單車位，但未能完全涵蓋所有單車位置。列席業戶表示理解財政壓力，惟認為A、B座確實需要加裝。另有委員指出，加裝閉路電視除可防止單車破壞，亦涉及保安層面；並有委員提及加裝鏡頭亦有助防範早前曾出現的女居民懷疑遇到滋擾事件。

經委員會討論後，指示客戶服務處研究於A及B座2及3號單位位置加裝鏡頭，盡量覆蓋出入口及單車位，另研究B座5號單位位置拉線加裝鏡頭之可行性。

25.3 愉翠B停車場充電樁燈光刺眼情況

康業

周小姐報告，客戶服務處於2026年7月下旬接獲K座業戶反映，指位於愉翠B停車場的充電樁燈光刺眼，影響其晚間作息。客戶服務處應業戶要求代為向「領展」作出反映。

數日後，客戶服務處收到「領展」回覆，有關承辦商已調整充電樁亮度，亦已代為轉告業戶。至今客戶服務處未有再接獲相關反映。

25.4 有關愉善閣F座上落貨區及車輛通道管理事宜

康業

周小姐報告，有業主反映愉善閣(F座)上落貨區及車路管制問題。該業主指出，愉善閣(F座)、愉能閣(M座)及愉賢閣(N座)的上落貨車位於晚上8時後會封閉，若有車輛停泊，客戶服務處會採取鎖車措施。然而，業主認為早上亦有車輛胡亂停泊，並建議日間同樣進行鎖車處理。

周小姐補充，若於日間執行鎖車，客戶服務處坦言在人手方面存在實際困難，因需增加人手抄錄車牌，惟現時人手有限，難以長期推行。現行做法方面，前線保安員每日早上均會特別巡查二期車路，檢查有否違泊車輛，並在發現後即時驅趕，以減少違泊情

況。

經與會委員詳細討論後，決定維持現有安排，不設日間長期鎖車安排，繼續由保安員每日巡查二期車路，並以閉路電視輔助保安巡查監察。

25.5 有關更換全屋苑所有升降機啟動招標及遊樂場加腳踏單車事宜

康業

周小姐報告，在 2026 年業主大會當日，有居民聽到「全屋苑所有升降機」需要招標更換的說法。客戶服務處其後澄清，實際僅涉及 J、K、L 三座升降機更換之招標，並非全屋苑。客戶服務處已確認業主大會錄音，並回覆該居民澄清，業主大會上業戶表示就升降機故障較多的 J、K、L 三座進行招標。

有委員指出升降機成本高昂，約需百多萬元一部，若全屋苑同時更換，費用龐大。亦有委員認為，先取得 J、K、L 三座升降機的報價作參考，再作進一步商討。

經與會委員詳細討論後，指示客戶服務處索取相關報價，以供委員參考及作進一步商討。

周小姐補充，同一業戶的家人亦提出希望在屋苑加裝腳踏單車供長者使用。客戶服務處已聯絡負責安裝遊樂場設施承辦商「捷時」研究加裝腳踏單車可行性，「捷時」表示如安裝需符合以下條件：每個設施需有前後各 2 米的保護區；如公園般必須鋪設保護墊方可安裝。

其後，客戶服務處再次視察屋苑環境後，包括不同位置（如：A 座旁公園、K 及 L 座公園、設施大樓天台及商場天台），如考慮安裝，現有健身設施位置並沒有前後 2 米空間，可能較有空間合適位置為設施服務大樓天台或商場天台。有委員指出，即使有位置，安裝後亦可能被用作其他用途。亦有委員認為成本效益不足，且安裝後未必有人使用，以現時四期公園為例，雖已設置單車設施，但並非所有時段均有居民使用。。

經與會委員詳細討論後，一致決定否決加裝長者腳踏單車，理由為場地空間未必足夠、成本效益低及安全要求未能符合。

25.6 有業戶反映要求為羽毛球場地進行翻新工程，並改建為匹克球場地

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映，有居民提出要求，建議將羽毛球場翻新並改造為匹克球場。居民理由為羽毛球場自建成以來從未翻新，而籃球場曾進行翻新，質疑為何不翻新羽毛球場並作出改建。

客戶服務處翻查資料顯示，十年前籃球場翻新費用約為 58 萬元，羽毛球場大約為籃球場一半面積，翻新費用估計大約需二十多萬元。有委員估計，單是重鋪石屎已至少需 30 萬元，費用高昂。

周小姐補充，匹克球打球時聲響較大，可能影響附近居民，尤其是 B 座及 C 座業戶，擔心聲音會造成滋擾。而羽毛球場使用率一直偏低。即使翻新，亦未必能提升使用率，僅具外觀效果。有委員憂慮翻新後，球場或被外來人士用作收費教學用途，影響管理。此外，若改建為匹克球場，需規定使用時間，以避免清晨噪音影響居民。

經與會委員詳細討論後，認為因噪音及成本問題，不建議將羽毛球場改建為匹克球場。但同意就羽毛球場重鋪石屎索取報價，並指示客戶服務處跟進，並於下次會議提交報價供委員參考及繼續討論。

25.7 暫停咸水事件及向水務署索償事宜

康業

周小姐報告，本苑自上年度起水務署多次發生停水事故。上年度累計停水約十日，今年再度停水數日，合共約十餘日，嚴重影響屋苑沖廁水供應。客戶服務處曾多次以電郵向水務署反映，惟其回覆未有切實解決問題。

於 2026 年 7 月 30 日，水務署位於 M 座對出屋苑範圍外的咸水供水喉破損，導致全苑咸水供應暫停。翌日（7 月 31 日），愉頌閣(P 座)及愉能閣(M 座)在咸水恢復供應後，仍出現供水不穩情況。經檢查，懷疑天台水缸出口炮筒位淤塞，或與咸水供水混濁夾帶沙石有關。本處已即時發出通告，並安排承辦商搭棚進行天台水缸炮筒清理工作。

其後，於 8 月 3 日接獲水務署通知，威爾斯醫院旁沙田圍路近沙瀝公園位置的地底咸水喉破損，需進行緊急維修工程，致使全苑咸水供應再次暫停。至 8 月 4 日早上，水務署恢復咸水供應後，

工程人員發現 A 座水泵房有水流出，並確認因入水減壓掣故障導致鹹水噴出，並影響旁邊消防泵裝置，事件已交由保險處理。同日上午，雖已恢復咸水供應，但至中午各座地下水缸入水速度仍極為緩慢，懷疑與水務署工程有關，本處已致電水務署要求協助。其後，下午 4 時 30 分，本處再接獲水務署通知，沙田圍咸水喉維修工程仍未完成，故同日晚上需再次暫停全苑咸水供應，以配合緊急維修工程。在上述事故中，本處亦發現水務署在處理過程中未完成工程，即對外公告竣工時間，並發布於官方網站顯示已完成工程，致令部分業戶誤會本處未有恢復沖廁水供應。最後，客戶服務處亦收到業戶以電郵反映，建議記錄停水情況並向水務署追究責任。

於 8 月 14 日客戶服務處向水務署發出電郵，並同步正式向申訴專員公署投訴。及後，客戶服務處收到申訴專員公署已回覆已收到的信件，但要求提供業主委員會書面授權信後，方可立案調查。本處亦曾向律師諮詢法律意見，律師認為直接起訴水務署成功機會不大，最終目的應是迫使水務署完成維修，而非追求金錢賠償。

經與會委員詳細討論後，業委會指示客戶服務處草擬書面授權信供主席簽署，授權客戶服務處代表屋苑跟進上述事宜。

（會後補錄：謝主席會後聯絡區議員姚嘉俊先生協助，並已於 2026 年 9 月 11 日與水務處 5 名代表會面，並就沙田圍路咸水管更換安排及本苑咸水水質提供專業意見。水務署表示為維持供水管網的健康狀況及減低水管爆裂或滲漏的風險，現正推行「風險為本水管資產管理計劃」（「計劃」），根據水管使用年期、物料、過往爆裂或滲漏記錄、周遭環境，以及其爆裂或滲漏的後果等因素，評估水管爆裂或滲漏的風險，優先為風險較高的水管進行改善工程。沙田圍路的鹹水管已被納入「計劃」之內，將會分階段進行更換或修復，從而減少因水管爆裂或滲漏給附近居民帶來的不便。此外，因應咸水恢復供應後，本苑公眾設施或私人單位內水管出現淤塞情況，水務署表示願意提供技術協助，並將稍後派員與客戶服務處商討有關安排。）

25.8 要求二期車路加設長期崗位事宜

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲業戶反映，表示 2026 年 6 月 9 日愉賢閣 N 座懷疑火警事件，如二期車路有違泊可能會影響救援，要求本處於車路位置加設長期崗位。

查現時通往愉翠 A 停車場的車道車流量較多，鄰近上落貨區亦設

有需人手起動的消防閘，因此本處特別安排人手進行監察。相較而言，通往 B 停車場車路(二期車路)的車流較低，而且上落貨區不需人手開門，因此現時該處安排由鄰近座別駐座保安員及外圍保安員監察，並輔以閉路電視監控。

於火警當日，外圍保安員亦即時趕赴現場指揮交通，當時通道暢通無阻，救援工作並未受到任何延誤。雖然本苑從未收到政府部門救援延誤作出的任何警告，但為免車路阻塞，除上述措施外，客戶服務處亦已發出通告，再三勸喻各車主切勿在緊急車輛通道違例停泊車輛。如發現任何違泊情況，當值人員會安排保安員向有關人士作出勸喻。

經討論後，與會委員同意上述崗位安排一直有效處理救援工作，故對客戶服務處現行車路管制安排並無異議。

25.9 颱風後塌樹保種安排及愉廉閣 Q 座 16 樓垃圾房懷疑有老鼠

康業

周小姐表示，有業戶關注颱風紅霞期間屋苑樹木倒塌是否須按公契或法例補種及反愉廉閣（Q 座）16 樓垃圾房懷疑有老鼠的情況。

天橋底樹木因颱風倒塌，消防人員曾到場協助鋸樹，並於當日完成緊急移除大部分枝幹，客戶服務處已即時安排承辦商進行緊急清理，並依照現行法例及政府樹木管理指引處理。由於事件屬颱風引致塌樹，本處已安排承辦商緊急補辦《樹木風險評估表格 2》，以及向地政署提交補種計劃。待地政署批准後，本處將安排承辦商執行補種工作。同時，颱風對屋苑公共設施造成的損壞，本處亦已一併報予保險公司跟進，並會按保險公司指示處理相關修復事宜。

至於愉廉閣(Q 座)16 樓垃圾房的情況，客戶服務處於收到業戶反映後已即時巡查，但並未發現鼠蹤，亦已向同層業戶查詢，所有業戶均回覆未有發現老鼠出沒痕跡。為審慎起見，本處已安排特別清潔及加強消毒，並於垃圾房內放置滅鼠藥。經過一段觀察，暫未有發現鼠蹤。客戶服務處會繼續密切留意，並已指示清潔承辦商加強垃圾房清潔頻率及排水渠清理，以防止鼠患。客戶服務處會繼續密切留意有關情況，以維持屋苑整潔及良好的居住環境。

經討論後，與會委員一致認同客戶服務處的跟進工作，並指示客戶服務處採取預防措施防止鼠患，持續監察以確保環境衛生。

周小姐報告，接獲業戶反映，有居民於 Facebook 群組發文，指愉善閣(F座)出現可疑人士，懷疑偷竊單車。客戶服務處得悉後，隨向該座座頭保安員了解，並確認可疑人士為愉善閣(F座)業戶，並非外來人士。其後客戶服務處職員聯絡有關業戶，該業戶表示其正在停泊單車，並不知道被拍攝及上載至 Facebook 群組，有關事件純屬誤會一場。

如有業戶發現有任何可疑人士進行違法行為（例如偷竊單車）應盡快聯絡客戶服務處跟進，又或聯絡警方即時求助。

25.11 屋苑內滋擾行為

周小姐報告，接獲業戶反映，有居民在 Facebook 群組發文，表示在屋苑內公園遇到一名可疑男子，懷疑涉及不當行為，事件一度引起居民關注。客戶服務處向前線保安員了解情況，涉事男子年約二十多歲，並非外來人士，而是屋苑居民，已居住多年，其智力較低，但並無惡意，只是希望與人玩耍，並非刻意騷擾。

由於相關事件有居民已報警處理，故警方曾到場向本處了解情況，並表示會聯絡該男子的家人以作跟進及提供協助。

25.12 屋苑有外來乞丐或流浪人士於屋苑範圍內逗留、翻找回收物品及囤積雜物等情況及懷疑清潔員工私相授受，公器私用賺外快

周小姐報告，接獲業戶反映，有居民於 Facebook 群組發文，指屋苑有外來乞丐或流浪人士於屋苑範圍內逗留、翻找回收物品及囤積雜物等情況，並懷疑清潔員工私相授受，公器私用賺外快。事件在網上持續發酵，引發一連串討論。及後，客戶服務處亦收到業戶電郵反映上述事宜。

客戶服務處已安排巡查整個屋苑範圍，並向前線保安員了解情況。根據巡查及調查結果，暫未發現有乞丐或流浪人士長期闖入屋苑或聚集的情況。至於個別於屋苑內收集回收物品的人士，經本處向前線員工了解及確認後，有關人士均為愉翠苑業戶。

為避免類似情況引起誤會，以及進一步改善屋苑環境管理，客戶服務處已要求清潔承辦商清晰訓示所有清潔工人，不得將任何收集所得的雜物/回收物品轉交予本苑任何居民，以免引起不必要的誤會。同時，本處亦已要求清潔承辦商確保所有清潔工人用作收集大型垃圾/雜物的收集箱必須妥善擺放於指定位置，並於樓層垃

圾房收集垃圾/雜物後，盡快放回於地下垃圾房內，避免放置於公眾地方，以免被誤會為個人囤積物品或拾荒者所存放的雜物。

此外，客戶服務處已訓示及提醒所有前線保安同事，如發現任何人士於屋苑範圍內進行拾荒、翻找回收物品或囤積雜物等行為，必須即時作出勸止，並要求有關人士即時將相關物品移走，以保持公共地方整潔及避免對其他居民造成滋擾。

本處會聯絡相關業戶，要求其停止於屋苑範圍內進行任何拾荒或收集回收物品的行為，以免影響屋苑環境及其他居民。

就回收設施方面，本處將安排為屋苑內的回收箱加裝鎖具，以減少被人翻動及取走回收物品的情況。愉居閣(J座)將作為試點位置，相關鎖具已安裝，有效阻止拾荒者從回收桶內拿取物品，工程同事會採購相關物料，然後盡快安排其他各座回收箱加裝鎖具。

另外，本處亦已聯絡領展商場及街市負責人，要求其提供協助及加強巡查街市上落貨車位一帶，以防止雜物積聚及改善相關位置的環境衛生情況。

至於業戶提出移除膠樽回收機的建議，由於有關入樽機設置於領展商場範圍內，因此本處已將相關意見及訴求轉達予領展商場負責人跟進及考慮。

客戶服務處會繼續密切留意有關情況，並適時檢討各項管理措施，以維持屋苑整潔及良好的居住環境。經詳細討論後，與會委員一致認同客戶服務處的跟進工作。

26. 各工作小組匯報

26.1 環境及清潔小組匯報

26.1.1 清潔人手及工作事宜

康業

周小姐報告，清潔服務承辦商「力新清潔有限公司」於2026年5月至7月期間沒有人手不足情況，另外，「力新」於2026年5至7月份進行的清潔工作，包括清洗樓層走廊地面、清洗各座外圍行人通道、服務設施大樓天台、廣場及車輛通道、清理外圍渠口、在渠口施放蚊沙及噴灑蚊油及升降機地台拋光（愉庭閣(K座)及愉民閣(L座)）。

26.1.2 滅蟲工作事宜

康業

周小姐報告，滅蟲承辦商除於每月每逢星期一（天雨除外）在本院外圍私房滅蚊冷霧，亦會定期再渠口噴灑蚊油，於各座天台、樓層走廊及後樓梯進行滅蟲劑噴灑工作。

此外，因應早前四期近愉能閣(M座)附近有較多蟑螂出沒，客戶服務處特意安排滅蟲服務承辦商於全苑所有渠口及去水渠噴灑滅蟲劑殺滅蟑螂。

26.1.3 園藝人手安排及工作事宜

康業

周小姐報告，由於花王何偉賢先生於4月入職並，但已於7月下旬離職，而新聘請的花王何廣濤先生已於7月中入職。

此外，屋苑於愉廉閣(Q座)及愉政閣(R座)旁邊新增設苗圃，以方便花王可培植及分株，提升屋苑園藝設施。

26.2 康樂小組匯報

26.2.1 中秋嘉年華

康業

周小姐報告，2026年中秋嘉年華將於9月19日(星期六)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、競飲比賽、台上表演及多個攤位遊戲包括猜燈謎及2個小食攤位等等。

為了增加節日氣氛及加強與居民的溝通聯繫，本苑特意邀請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、循道衛理楊震社會客戶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。

客戶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、印刷門卷、背景橫額、音響設備、音樂版權、小食攤位及攤位遊戲，費用合共港幣\$33,259，而有關承辦商亦曾多年協助舉行屋苑中秋、聖誕及新春嘉年華，表現良好。

中秋嘉年華尚有其他支出，包括司儀費、場地佈置、購買活動用品及禮物等，部分採購需要用零用現金採購，預算合共港幣\$14,000。為了方便客戶服務處同事協助採購，相關支出費用會安排事先申請款項。

中秋嘉年華預計得到沙田區議會撥款資助港幣\$11,250，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。而負責威爾斯親王醫院重建計劃的工程承辦商「中國建築工程(香港)有限公司」，亦提供禮品贊助本次活動。

26.2.2 提升晚會內容

康業

周小姐報告，客戶服務處再次收到有業戶反映屋苑的活動內容大致相同，形式較為重複，氣氛亦略為沉悶，建議本處未來能多作創新為住戶帶來更多元化、具吸引力的活動，例如主題市場、親子工作坊、戶外體驗活動等，讓社區更有活力。

客戶服務處已向承辦商索取額外活動報價，內容包括：充氣彈床港幣\$6,000、聖誕老人派禮物港幣\$4,000、DIY 手工攤位港幣\$2,500，以及零售攤位每檔港幣\$600。周小姐補充指出，因屋苑場地及安全風險因素，認為充氣彈床並不適合設置。

周小姐補充，該業戶並非首次批評活動缺乏新意，愉翠苑第十一屆業主委員會第七次會議中提及曾收到該業戶反映，指最近幾次嘉年華的表演比較沉悶，故客戶服務處遂於2025年於「聖誕嘉年華」中增加「以物易物」攤位。本處其後亦曾發出通告，邀請業戶參加義工服務，以協助攤位順暢運作。惟整個招聘義工時段，並沒有收到任何業戶登記參與。客戶服務處亦曾誠意邀請該業戶列席委員會會議共同探討活動安排，惟其未有參與。

此外，該業戶亦追問去年未有舉辦旅行的原因，客戶服務處回覆由於該活動不獲沙田民政處批出撥款。經第十一屆業主委員會第六次會議商討後，與會委員同意取消該次活動。故未有舉辦。

經與會委員商討後，委員表示明白該業戶對活動有所要求，但所有活動都需要成本運作，雖然屋苑過往有申請民政處活動資助，但款項收入不足以抵銷現有活動安排所有支出。例如本年度中秋嘉年華活動，扣除民政署資助撥款後，屋苑仍要預計負擔約港幣\$2萬6千多元支出。所以業委會必須謹慎商討有關活動安排，盡量量入為出，避免花費過多。有委員提出，如有業戶肯資助增加活動內容十分歡迎。

經與會委員商討後，本年度中秋晚會之現有安排及預算已獲通過，並不會額外增加活動費用。日後每次舉辦活動時，將就資助金額及預算費用進行檢討與商討，以規劃後續活動安排。

26.2.3 戴麟趾爵士康樂基金(主要基金)非建設工程計劃(鄰舍計劃)撥款申請 康業

周小姐報告，承上次會議，客戶服務處已於 2026 年 3 月提交有關申請(購置籃球板 2 件)，現待沙田民政處審批。

26.2.4 聖誕嘉年華 康業

聖誕嘉年華暫定於 12 月 18 日舉行(12 月 19 日為後備日期)。經業委會商討後，與會委員對舉辦日期並無異議。

26.3 維修小組匯報

26.3.1 颱風前後檢查太陽能光伏板 康業

周小姐報告，客戶服務處在颱風前後安排了承辦商到場，檢查屋苑的太陽能光伏板。經歷多次颱風，太陽能光伏板至今未發現任何損壞，情況良好，安全無虞。

26.3.2 水安全計劃資助計劃 康業

鄧工程師報告，承上次會議，客戶服務處已再三催促承辦商「力霸水泵機械工程有限公司」提交預算、工程所需時間及預計費用，以便客戶服務處安排工程招標事宜

26.3.4 中電能源審核服務 康業

周小姐報告，承上次會議，客戶服務處剛收到「中電」的審核結果。

「中電」審核了屋苑燈光、水泵及冷氣等設施，並提供建議改善，提升慳電效能及計算相關回本期與本處參考。服務處會研究「中電」建議，稍後再向業委會作出回報。

26.4 保安小組匯報 康業

周小姐報告，已於議程二十一「確認 2026 年 5 月至 2026 年 7 月外聘保安事宜」及議程二十二「確認採用補充勞工優化計劃增聘一位外勞出任保安員」就現行保安人手作出匯報。

26.5 財務小組匯報

康業

26.5.1 收支表及資產負債表

周小姐報告，截至 2026 年 6 月，累積儲備為港幣\$29,205,732.92。

27. 管理公司工作報告

27.1 屋苑太陽能收入

康業

周小姐報告，2026 年 7 月至 2026 年 7 月太陽能板系統售電分成收入共港幣\$144,674.55，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。自 2022 年 7 月系統啟用至今，總收入為港幣\$2,186,170.20 (未包括定期存款利息)。

27.2 欠交管理費個案

康業

周小姐報告，截至 2026 年 7 月，有關欠交管理費個案如下：

愉能閣(M 座)一高層單位業主欠交 124 個月管理費，此單位已進行 2 次註契，客戶服務處會持續監察情況，並會按需要再進行註契。

愉滿閣(C 座)一低層單位業主因早前欠交管理費而被註契 2 次。因業主已清繳積欠的管理費，客戶服務處已提醒業主須清付積欠利息、追收費及釘契費用，方能安排解契。

愉滿閣(C 座)一低層單位前業主因早前欠繳 20 個月管理費而被註契 1 次。經客戶服務處通知後，債權人已清繳管理費至 2025 年 9 月。因債權人已付費，經諮詢律師意見，已通知該債權人須安排解契。由於該單位於 2025 年 3 月完成買賣，債權人出售舊業主物業有餘款，相關人士亦同意繳付仍然拖欠本屋苑之費用；屋苑律師會草擬信件予債權人追討訂契費用\$2,500。

愉揚閣(G 座)一中層單位業主欠交 16 個月管理費並曾間歇性拖欠管理費，客戶服務處已安排律師於 2025 年 6 月發出第 1 封律師信，並於 2025 年 8 月完成第一次註契。上述單位債權人代表律師來信，表示正採取法律行動取押記令，以便申請命令去接管及出售有關物業。客戶服務處已徵詢屋苑顧問律師意見，律師表示屋苑已就該單位釘契，所以無需要擔心債權人法律行動，暫時只需要觀察情況即可。如果屆時債權人接管及出售有關物業，債權人或新業主就必須繳付拖欠的管理費及相關其他費用，才能解

契。

愉揚閣(G座)一低層單位業主因早前欠繳8個月管理費而被註契1次。業主朋友早前到客戶服務處交管理費，得知該單位積欠多月管理費、利息、手續費及解契費用；翌日業主朋友再次到客戶服務處只交管理費，發現要交解契費，方可解契。隨即投訴客戶服務處職員未有解釋清楚費用，及後業主朋友不滿並作出投訴，惟職員已聯絡業主朋友，惟留言未有回覆。故上述單位業主仍積欠利息、追收費、釘契及解契費用，才可安排解契。

周小姐補充表示單位釘契前發出的兩封律師信已清楚向業戶表示須於限期前繳付所有費用。另外，律師信上亦表明如果單位被釘契的話，業主需要負責解契費用。

愉齊閣(H座)一中層單位業主欠交4個月管理費，客戶服務處將安排律師於2026年8月發出第1封律師信。

愉居閣(J座)一高層單位業主欠交4個月管理費，客戶服務處將安排律師於2026年8月發出第1封律師信。

愉禮閣(O座)一中層單位業主欠交4個月管理費，客戶服務處將安排律師於2026年8月發出第1封律師信。

愉勤閣(S座)一中層單位業主欠交4個月管理費，客戶服務處將安排律師於2026年8月發出第1封律師信。

愉能閣(M座)另一高層單位業主早前欠交17個月管理費，此單位已進行1次註契。其後該業主於2025年2月21日清繳所有積欠的管理費，但尚未繳付相關利息、追收費及律師費等費用，客戶服務處已提醒該業主須安排解契及支付上述費用。

27.3 愉賢閣N座9樓3室客廳外牆及主人房外牆維修

康業

周小姐報告，客戶服務處接獲愉賢閣N座9樓3室業戶反映單位客廳外牆及主人房外牆懷疑滲漏，客戶服務處到單位視察發現外牆有裂痕，懷疑引致滲水情況，故需安排維修工程。

由於外牆滲漏影響業戶單位日常生活，所以客戶服務處已盡快安排緊急報價維修外牆，並於是次會議上向委員匯報，以便交由委員議決相關工程。

就上述事宜，客戶服務處共向3間承辦商發出邀請報價，收到3個回覆報價，報價由最低港幣\$19,000至最高港幣\$24,800。當中

「卓譽建築工程有限公司」(「康業」聯號)為最低標，總價為港幣港幣\$19,000。

經與會委員詳細討論後，由於「卓譽建築工程有限公司」價格最低為港幣\$19,000，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「卓譽建築工程有限公司」承判上述工程。

27.4 樓層雜物處理

康業

周小姐報告，客戶服務處自 2025 年底起加強執行樓層雜物違規處理，至今持續超過半年。惟本處近期發現樓層雜物違規情況再度出現及嚴重，部分單位門口擺放大量鞋履，並於鐵閘上懸掛雜物，嚴重影響公共安全及消防逃生通道。由 8 月 15 日至 8 月 24 日期間，客戶服務處合共發出約 200 封警告信，提醒業戶切勿違規。

此外，客戶服務處亦於巡查時發現，業戶將雜物擺放於樓層設施房及消防喉轆櫃內。本處已向發出通告，提醒業戶切勿不當使用設施房。如再有違規情況發生，客戶服務處將報警處理。

樓層雜物違規個案當中，愉政閣(R座)有一名業戶於接獲本處兩封警告信未有理會，持續擺放雜物於單位門外，客戶服務處職員曾多次致電業戶作出提醒，相關業戶亦未有理會。客戶服務處其後作出更進一步行動，收走有關業戶擺放於單位外的物品，但有關業戶於領取物品後亦再次擺放於單位門外。

客戶服務處其後安排職員加強相關樓層巡查，並發現該業戶通常於深夜將單車停泊在單位門外，並於翌日早上移走。本處已聯絡消防提出協助請求處理有關違規個案。

如上述單位違規擺放雜物情況未有改善，客戶服務處建議發出律師信予該業戶要求跟進，如情況持續則可能需要採取進一步法律行動，以阻止違法行為持續。

客戶服務處必須強調，相關個案不能無限期等待，否則其他樓層或會「有樣學樣」，造成更大管理困難及安全隱患。同時，客戶服務處已於近日向消防處發出電郵，並通知姚議員，期望能獲得跨部門及社區層面的支援，協助處理有關違規情況。

經詳細討論後，委員一致同意對屢勸無效並且較嚴重阻塞通道個案採取法律行動，由客戶服務處安排發出律師信處理上述違規事宜。

周小姐報告，愉翠苑一直設有單車停泊區及相關單車架，以方便業戶使用。惟近年屋苑單車數量增加，加上部份業戶使用習慣轉變，導致單車停泊區出現供不應求、違規擺放雜物、甚或有非本苑業戶佔用單車位等情況。不單有違公平原則，更影響環境衛生及管理。

有見及此，客戶服務處研究其他屋苑就有關單車停泊區設施的使用安排，現建議就屋苑單車停泊區設施訂立登記使用及抽籤配額制度，並建議向全屋苑業戶發出問卷調查確定有關單車停泊區設施使用安排。

有關建議如下：

- i. 每年由業戶登記申請使用單車停泊區（指定停泊區）
- ii. 以抽籤形式編配單車停泊區予業戶使用
- iii. 中籤業戶必須將停泊證掛在所屬單車上才能停泊於單車停泊區
- iv. 中籤業戶須繳付港幣\$50 以領取停泊證
- v. 每年更新單車停泊位分配安排（即每年抽籤一次）
- vi. 全苑所有單車停泊區位置只供登記及中籤業戶使用
- vii. 每個單車停泊區設有可供單車停泊的數量

客戶服務處已初步整理上述問卷調查，於會議上供委員審閱後再作修訂。

經詳細討論後，委員同意就屋苑單車停泊區設施定立登記使用及抽籤配額制度，並要求於收集委員意見修訂問卷後，安排發出予全苑居民進行諮詢。

27.6 愉欣閣(B座)2室低層單位主廁違規安裝冷氣機

周小姐報告，客戶服務處跟進居民投訴主廁喉管滴水問題時，在過程中發現愉欣閣(B座)2室低層單位主廁有違規安裝冷氣機。

本處已即時聯絡該低層單位業戶要求移除上述冷氣機，並於稍後發信予有關單位業戶。該業戶曾經聯絡本處要求寬限時間移除上述冷氣機，但最後該業戶拒絕配合，堅持不予拆除。

根據《愉翠苑大廈公契》規定，冷氣機必須安裝在冷氣機指定之預留位置上，即原則顯示的客廳及房間的冷氣機台上。由於涉事單位的冷氣機安裝屬違規工程，必須要盡快拆除，以保障其他業戶安全。客戶服務處強調，廁所安裝冷氣機屬違反上述規定，且

存在安全隱患。本苑過往曾有類似個案因冷氣機安裝在不當位置，險些跌落大廈外，需消防到場救援。

如涉事單位的業戶仍未有實際拆除主廁冷氣機安排之時間，客戶服務處建議發出律師信予相關業戶要求盡快跟進，以確保大廈及居民安全。

經與會委員詳細討論後，委員一致同意由客戶服務處安排發出律師信處理上述違規事宜。

27.7 愉禮閣 O 座 5 室低層單位主人房冷氣機滴水

康業

周小姐報告，愉禮閣（O 座）5 室低層單位主人房冷氣機去水違規安裝，引致引水倒流，滴水情況嚴重，並影響下層業戶。經查，涉事冷氣機去水位置未作適當安裝，直接於單位去水裝置(煙斗位)鑽孔排水，造成公眾冷氣機冷凝水出水喉管內的積水倒流，即使單位冷氣機未啟動，去水喉管持續漏水，嚴重影響下層單位業戶，受影響業戶亦已向本處作出嚴正投訴。

客戶服務處職員已聯絡涉事業戶，要求重新按照本處發出的指引重新安裝冷氣機及去水管。本處亦會發信予該業戶要求跟進。如涉事業戶於短期內仍未有實際維修安排，本處建議發出律師信予該業戶要求跟進，以確保滴水問題獲得妥善解決。

經與會委員詳細討論後，委員一致同意由客戶服務處安排發出律師信處理上述違規事宜。

(會後補錄：客戶服務處於 9 月 11 日接獲相關單位業戶通知，已完成維修主人房冷氣機去水，客戶服務處隨後派員作出觀察，暫時未有再發現該位置冷氣機有滴水情況。)

27.8 有關威爾斯醫院地盤建築工人行為事宜

康業

周小姐報告，客戶服務處近日接獲多名業戶投訴及巡查時發現，有建築工人於中午時段在屋苑公眾位置休息及睡覺。經跟進後，發現是威爾斯醫院地盤承建商的工人。本處隨後已發出電郵向威爾斯醫院及地盤承建商「中國建築」，要求其正視及改善工人行為。

地盤承建商「中國建築」其後回覆，表示已採取若干改善措施，包括加設冷氣休息區，並加強巡查，以期改善工人於屋苑範圍內的行為。本處會持續觀察地盤承建商是否真正落實改善措施。

周小姐報告，客戶服務處最近接獲不少業戶投訴「菜鳥」有大量貨物擺放公眾地方及行人通道。本處曾多次與「菜鳥」其負責本區之職員聯絡協商，惟問題持續存在未能解決

其後，本處於 2026 年 7 月 27 日下午 5 時 45 分再次發現「菜鳥」公然將大量大型貨物隨意堆放於愉能閣(M座)公眾地方及行人通道。客戶服務處職員已即場要求該名「菜鳥」送貨人員立即處理，惟相關貨物夜至晚上仍未完全處理，「菜鳥」送貨人員更任由貨物阻塞本苑行人路及可能造成行人絆倒受傷的風險。就有關事件，本處已電郵向「菜鳥」投訴，要求其負責人嚴肅跟進有關情況。

然而，網上輿論出現部分居民質疑客戶服務處做法，認為「少量貨物」不應禁止。客戶服務處澄清，問題並非貨物數量，而是長期阻塞通道，影響公共安全及消防逃生。本處必須強調，屋苑管理的首要責任是保障居民安全，避免任何阻礙通道的情況發生。

周小姐補充，客戶服務處透過與「菜鳥」負責人持續協商，「菜鳥」送貨情況已有改善。本處會持續監察，並重申屋苑範圍內不得擺放任何貨物或障礙物，以維護公共秩序及消防安全。

27.10 「拼多多」儲存貨物事宜

康業

周小姐報告，「拼多多」曾因違規擺放貨物於屋苑通道而造成阻塞，客戶服務處早前曾致函要求改善，其後「拼多多」上落貨情況已有改善。「拼多多」負責人早前提出建議在屋苑內設立臨時快遞站或擺放區，並承諾所有成本及風險由其自行承擔，屋苑毋須負責，若貨物遺失亦不涉及屋苑責任。

經與會委員詳細討論後，委員不同意有關建議，擔心若准許拼多多於屋苑內設立臨時站，其他快遞公司如菜鳥、HKTV 等亦必然提出同類要求，將引致衛生、秩序及管理上的問題。

27.11 愉歡閣(A座)中層單位保險索償事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，5 個索償單位業主已簽署相關賠償文件，保險承辦商現正跟進中。

27.13 愉滿閣(C座)低層單位保險索償事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，客戶服務處共接獲 7 個單位之業主提出索償。公證行已回覆個別單位賠償事宜。截止 8 月 15 日，共公證行已接獲 4 個單位業主簽回相關賠償文件，公證行表示仍欠一個單位業主未簽回賠償文件。

27.14 愉庭閣(K座)低層單位水浸保險索償個案

康業

周小姐報告，承上次會議，公證行正與業主聘用的公證行商討有關賠償金額。

27.15 政府索償事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，尚待保險公司處理扣除墊底費後之餘款安排。

27.16 愉政閣(R座)02 室外牆喉管滴水事宜

康業

周小姐報告，承上次會議，客戶服務處持續跟進愉政閣(R座)02 室廚房及浴室窗外滴水個案，由於有新的滲漏源頭，所以滴水情況仍然持續。客戶服務處已盡力督促相關業戶配合，亦同時將個案轉介房屋局獨立審查組跟進

對於有業戶質疑客戶服務處只依賴政府部門介入，認為客戶服務處未有採取足夠行動。周小姐補充，因涉事單位戶主拒絕開門，客戶服務處並無法例授權強制進入私人單位進行檢查或維修，故只能透過政府部門介入處理。

27.18 房委會樓宇結構安全保證跟進

康業

周小姐報告，承上次會議，經過長時間的磋商及反覆討論，客戶服務處與房委會終於達成突破性共識。房委會同意於執修外牆時會盡量使用臨時吊船進行維修工程(只限於適合使用臨時吊船進行維修的外牆位置)

客戶服務處亦已與房委會職員及其承辦商共同視察有關位置，現正等待房委會提交詳細施工時間表，以便進一步安排工程。此外，房委會亦提出於部分維修位置需進行封路措施。

周小姐表示，對封路措施並無異議，但明確要求房委會須自行負責交通安排及相關申請程序。若房委會需封路，必須自行派員處

理交通事宜。

經與會委員詳細討論後，委員對房委會的外牆執修安排無異議。

27.19 房屋局「既定勘察計劃下清拆違例建築工程」

康業

周小姐報告，客戶服務處於六月中接獲房屋局獨立審查組通知，會於於6月30至7月17日期間使用無人機勘察愉能閣M座、愉賢閣N座、愉禮閣O座、愉頌閣P座、愉廉閣Q座、愉政閣R座及愉勤閣S座，以視察有否單位有違例建築工程，並會向違規業主發出勸喻信。若有關業主不處理違例建築工程，將會發出命令註契或考慮檢控。

客戶服務處已按房屋局獨立審查組的通知勘察日期發出通告通知相關座別業戶。

由於獨立審查組發出的通告沒有清楚界定每座進行外牆勘察的日期，客戶服務處曾多次正式要求獨立審查組提供各座勘察的實際日期及時段以作出具體及明確安排，以履行通知居民之責任，惟一直不得要領。

其後，客戶服務處於7月初起至獨立審查組完成勘察期間，持續接獲一名業戶查詢上述勘察安排，而該業戶亦曾自行向獨立審查組查詢勘察工程安排日期及時段。該業戶轉述，獨立審查組聲稱已向客戶服務處提供各座進行勘察的日期，但由始至終本處未有接獲獨立審查組提供的任何文件回覆各座勘察日期，引致居民誤以為本處已掌握資訊但沒有發放。

就上述事宜，客戶服務處與相關業戶已分別向房屋局獨立審查組提出正式投訴。

(會後補錄：客戶服務處其後於8月25日接獲獨立審查組回覆，該組表示使用航拍機進行外牆勘察受多項因素（如天氣狀況等）影響，所以該組人員於是次勘察計劃與本處協調及溝通，以制定將會進行勘察的座別安排。另外有關與個別居民溝通的問題，該組表示可能是出於溝通上的誤會。如因該組是次勘察計劃使用航拍機，而對本處或本苑居民造成不便，懇請諒解。

最後該組表示已暫停是次勘察計劃使用航拍機。倘若日後有需要再作使用，定必會再另行通知本苑。)

27.20 消防處「AED 睇得到用得到」

康業

周小姐報告，承上次會議，消防署所提供的自動體外心臟去顫器（AED）已於 7 月初正式送達屋苑。客戶服務處正積極推動培訓工作，讓指定人員（如日夜更保安主管及文職員工）掌握使用技巧，確保設備能於需要時發揮最大效用，在緊急情況下能即時使用幫助任何有需要之人士，提升屋苑整體安全保障。

27.21 2026 年度綜合防火教育宣傳活動

康業

周小姐報告，客戶服務處早前申請沙田區防火委員會舉辦的 2026 年度綜合防火教育宣傳活動一事，由於申請屋苑眾多，本苑未能獲選參加有關活動，委員會會把本屋苑的申請轉介至香港消防處跟進。

有見及此，客戶服務處已另行向消防處申請協助本苑進行 2026 年度消防演習及防火講座。

27.22 與廉政公署會面，了解屋苑管理及相關法例事宜

康業

周小姐報告，每屆業主委員會均會安排與廉政公署或民政署會面，讓委員了解屋苑管理事宜及相關法例。

客戶服務處已聯絡廉政公署安排相關會面，並獲廉政公署代表回覆可安排於指定日子（初步建議日期為 9 月 21 日）到屋苑進行《防止賄賂條例》專題講座，又或邀請委員出席廉政公署於 9 月 28 日於沙田大會堂舉行的講座。

經討論後，與會委員決定邀請廉政公署代表於 9 月 21 日晚上 8 時到屋苑與業委會委員會面進行《防止賄賂條例》專題講座。

27.23 飲品自動售賣機公司進駐屋苑事宜

康業

周小姐報告，有飲品自動售賣機公司主動接觸客戶服務處，表示希望於屋苑內擺放飲品自動售賣機，並提供收入分成作為屋苑收入。

客戶服務處不建議委員考慮有關安排，原因主要包括三方面。其一，若准許一家飲品自動售賣機公司進駐，其他公司亦可能提出同樣要求，造成無限擴展之情況，難以管理。其二，設置飲品自動售賣機可能會引致衛生問題，飲完的膠樽/鋁罐會被隨意丟棄。其三，屋苑內已設置街市及商場，相關配套十分便利居民購買日

常用品或飲品。

經與會委員詳細討論後，同意婉拒該飲品自動售賣機公司建議於屋苑擺放飲品自動售賣機的安排。

25. 下次會議日期

待定

會議於 2026 年 8 月 24 日晚上 11 時 40 分結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）



簽署日期： 18.9.2026