

愉翠苑第八屆業主委員會 第七次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一八年十二月十日（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
	何啟昌先生	業主委員會委員
	歐陽靜慧女士	業主委員會委員
	張錦坤先生	業主委員會委員
	郭樂怡女士	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
	曾美玲女士	康業服務有限公司分區經理
	張運宏先生	康業服務有限公司保養工程師
	張志偉先生	康業服務有限公司助理客戶服務主任

缺席致歉：	莊聰欣先生	業主委員會委員
	郭錦鴻先生	業主委員會委員
	李國智先生	業主委員會委員

會議記錄：張志偉先生

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄

1.1 2018年9月10日愉翠苑第八屆業主委員會第六次會議

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 中秋嘉年華會事宜

曾小姐報告上述嘉年華會已於 2018 年 9 月 22 日（農曆八月十三）順利舉行。當晚氣氛熱鬧，各居民均盡興而歸。在此感謝各協辦機構的鼎力支持及各委員的踴躍參與。

2.2 更換愉勤閣(S座)地下大堂 21 號冷氣機工程事宜

康業

曾小姐報告基於服務處近日發現愉欣閣(B座)地下大堂 6 號冷氣機亦出現損壞情況，需作出更換。因此，服務處向 10 間冷氣機工程承辦商發出分別更換愉欣閣(B座)6 號及愉勤閣(S座) 21 號地下大堂冷氣機的報價邀請，於報價截止後，共收回 5 份報價。張保養工程師補充經他向相關冷氣機工程承辦商查詢，鑑於冷氣工程已進入淡季，故是次報價相對早前夏季的報價可作出一定幅度的調減。

經與會委員詳細討論後，雖然「開利(香港)有限公司」的報價為最低，但鑑於「開利」冷氣機質量的評語一般，而屋苑採用「珍寶牌」冷氣機多年，質量令人滿意，且第二低報價的「祥灃科技工程有限公司」曾為屋苑安裝多台冷氣機，表現良好，故同意該公司以\$42,800 承判是項工程。

2.3 2019-2021 年度屋苑二期升降機保養服務合約事宜

曾小姐報告繼上次會議後，服務處再與「富士達」作出磋商，該公司表示基於近期的電梯事故，「機電工程署」要求電梯服務承辦商進行的電梯部件檢查有所增加，如制動系統新增了每半年作全面檢查的要求，因而引致合約價調升的一定壓力。但考慮與本苑合作多年，關係良好，故同意將每月保養費下調至第一年為\$62,590，即與現約比較調升 5%；第二年及第三年均為\$66,970，與第一年比較調升 7%。於初步徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，基於「富士達(香港)有限公司」為現有原廠保養服務承辦商，表現良好。因此，同意以上述條款(即總合約費\$1,956,540)交由該公司承判屋苑二期升降機保養服務合約，合約期為 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。服務處已跟進合約簽訂安排。

2.4 2018-2020 年度屋苑水泵系統保養服務合約事宜

曾小姐報告繼上次會議後，服務處與「力霸水泵機械工程有限公司」作出磋商，該公司表示基於近年的工資及物價上漲，因而引致合約價調升的壓力。但考慮與本苑合作多年，關係良好，故同意將每月保養費下調至第一年為\$7,800 (即回復 2014-2016 年度的合約價水平)，與現約比較調升 39.29%；第二年為\$8,400，與第一年比較調升 7.69%。於初步徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，基於「力霸水泵機械工程有限公司」為屋苑現行水泵系統服務承辦商，對屋苑系統熟悉；且以往表現良好。因此，同意以上述條款(即總合約費\$194,400.00)交由該公司承判屋苑水泵系統保養服務合約，合約期為 2018 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日。服務處已跟進合約簽訂安排。

2.5 聖誕嘉年華會事宜

業委會/
康業

曾小姐報告是年的聖誕嘉年華會將於 2018 年 12 月 21 日(星期五)晚上舉行。一如往年，服務處已邀請長者中心及基督教粉嶺神召會沙田聚會協辦有關活動；及安排攤位遊戲、魔術表演、雜技表演、啤酒/汽水競飲及幸運大抽獎等晚會節目。曾小姐續稱經向「地球之友」作出邀請後，其同意於嘉年華會當晚協辦一個攤位遊戲。服務處稍後將張貼海報向業戶公佈嘉年華會詳情。

與會委員對上述安排並無異議。

2.6 屋苑旅行事宜

謝主席表示已於 2018 年 12 月 2 日(星期日)順利舉行了「金風送爽逍遙遊」的屋苑秋季旅行，當日行程豐富，各參加業戶均盡興而歸。

2.7 業戶要求於愉滿閣(C座)安裝臨時閉路電視監察系統(天眼)，以監察 1、2 號單位天井高空擲物情況事宜

康業

曾小姐報告上述臨時閉路電視監察系統(天眼)已於 2018 年 10 月 5 日安裝完成，高空擲物情況已獲得一定程度的改善。服務處當繼續留意有關情況。

2.8 愉政閣 (R座) 40樓一單位懷疑天花滲漏事宜

張保養工程師報告近日曾巧遇業戶家人及到單位內視察，天花情況暫未發現有任何變化，已提示如有任何變化，可再聯絡服務處以作進一步跟進。

2.9 商場街市上落貨區老鼠出沒事宜

曾小姐報告雖然早前服務處曾以電郵形式向「領展」反映上述事項，但近日再次接獲業戶反映，指情況並未獲得改善。因此，再次以電郵形式向「領展」反映及要求改善。另得悉今天曾有「食環署」督察到訪商場管理處及要求其必須留意鼠患。

2.10 愉翠商場入口對上外牆射燈開啟事宜

曾小姐報告早前服務處以電郵形式向「領展」反映上述事項及將事件轉介至姚嘉俊議員，要求其亦協助向「領展」反映。近日得悉「領展」已安排將商場入口外牆的4支射燈開啟，商場入口對出行人路段晚上的光線得以改善。

2.11 膠樽回收計劃事宜

曾小姐報告自2018年9月份開始，屋苑已安排每月舉辦上述活動一次，透過交換禮物的誘因，增強各住戶對廢棄膠樽回收的認識及習慣。

2.12 「東華三院」籌款活動事宜

業委會

謝主席報告「東華三院」籌款活動已於2018年11月25日（星期日）順利舉行，在此感謝各委員及業戶積極參與及慷慨解囊。當接獲善款數字後，即會通告各業戶。

3. 商討 2019/2020 年度財政預算案

康業

曾小姐報告已根據各項預期營運開支，包括水電費、維修、清潔、職員薪金和其他服務方面，制定 2019/20 年度管理開支預算。基於隨着樓齡的增長，近年的通貨膨脹及明年 5 月 1 日開始生效的「最低工資」調整，促使服務開支有所增加，為保持屋苑財務穩健，達至收支平衡，預計每戶平均每月管理費需由 739 元上調至 776 元，增幅 5%。曾小姐補充早前部份業戶曾直接向服務處反映，指屋苑擁有接近四千萬盈餘；及來年香港經濟環境將受多項不明朗因素影響，因此，希望「業委會」考慮 2019/20 年度凍結管理費。

經與會委員詳細討論後，因物價不斷上升，各項開支均有所增加，是次管理費調整幅度尚算溫和，為免往後需要一次過大幅增加管理費，建議如預算的管理開支，作出管理費調整。

曾小姐表示將會安排發出「2019/2020 年度管理費檢討」通告及張貼於各座大堂 14 天以作諮詢。

4. 商討及議決 2018/2019 年度屋苑核數師委任事宜

康業

曾小姐報告根據「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，本苑財政年度將於 2019 年 3 月 31 日結束，故服務處分別向 5 間專業核數師事務所索取有關核數報價。

經與會委員詳細討論後，基於「郭志榮會計師事務所」報價最低；其為本港專業核數會計師樓之一，且該公司自 2009 年開始被委任為本苑之核數師，服務表現可以接受，故同意以 \$17,300.00 委任其為本苑 2018/2019 年度的核數師。

5. 商討及議決 2019-2022 屋苑自動垃圾收集系統保養合約事宜

康業

曾小姐報告本苑自動垃圾收集系統保養合約將於 2019 年 3 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，故服務處就上述事宜，向 12 間保養商發出標書邀請，合約期為 3 年。於 2018 年 12 月 3 日在謝主席、張委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於「聯誼工程有限公司」為唯一的回標服務承辦商；該公司是屋苑入伙至今的現有系統保養商，服務令人滿意。且經服務處與其協商後，其同意將每月合約價由\$128,000 下調至\$126,000，故同意以總合約費\$4,536,000 交由該公司承判屋苑 2019-2022 年度自動垃圾收集系統保養合約，合約期為 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日。

6. 商討及議決 2019-2021 年度屋苑消防系統保養合約事宜

康業

曾小姐報告本苑消防系統保養合約將於 2019 年 3 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，故服務處就上述事宜，向 13 間消防系統保養商發出標書邀請，合約期為 2 年，並於 2018 年 12 月 3 日在謝主席、張委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於「泰星工程服務有限公司」標價最低；該公司是屋苑現有消防系統保養服務承辦商，表現良好；且經服務處與其協商後，其同意將總合約價由\$36,000 下調至\$32,000，故同意以總合約費\$32,000 交由該公司承判屋苑 2019-2021 年度消防系統保養服務合約，合約期為 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日。

7. 商討及議決 2019-2021 年度屋苑應急發電機保養合約事宜

康業

曾小姐報告本苑應急發電機保養合約將於 2019 年 3 月 31 日屆滿，為確保應急發電機維持於良好狀況及於合約屆滿前落實新合約安排，故服務處就上述事宜，向 7 間應急發電機保養服務承辦商發出標書邀請，合約期為 2 年，並於 2018 年 12 月 3 日在謝主席、張委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於「力佳工程有限公司」標價最低；該公司是屋苑現有應急發電機保養服務承辦商，表現良好；故同意以總合約費\$106,800 交由該公司承判屋苑 2019-2021 年度應急發電機保養合約，合約期為 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日。

8. 商討 2019-2021 年度屋苑清潔服務合約事宜

康業

曾小姐報告本苑現時與「力新清潔有限公司」所簽訂的清潔服務合約將於 2019 年 4 月 30 日屆滿。客戶服務處向 15 間清潔服務承辦商發出標書邀請，並於 2018 年 12 月 3 日在謝主席、張委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，鑑於「力新清潔有限公司」標價最低，建議該公司以每月合約價\$447,000.00 承判是項合約，合約期為 2019 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日。但基於是次採購總金額超過屋苑每年預算的 20%，參考「建築物管理條例」，建議藉在業主大會以過半數票議決通過。因此，是項清潔服務合約將於 2019 年舉行的愉翠苑業主大會上進行表決。

9. 商討 2019 年業主周年大會事宜業委會/
康業

曾小姐表示根據大廈公契，「業主委員會」每屆任期為 2 年，因此，明年需委任新一屆的「業主委員會」委員，且屋苑的清潔服務合約於明年 4 月 30 日屆滿，總合約費用超過屋苑每年預算的 20%，故建議藉在業主大會以過半數票議決通過。因此建議於明年 3 月底或 4 月初召開業主大會議決有關議案。大會之議程建議如下：

1. 議決及通過聘用 2019 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日的屋苑清潔服務承判商
2. 愉翠苑第八屆業主委員會工作報告
3. 愉翠苑第九屆業主委員會候選人自我介紹
4. 選舉愉翠苑第九屆業主委員會委員
5. 選舉愉翠苑第九屆業主委員會主席
6. 選舉愉翠苑第九屆業主委員會秘書
7. 候任主席致辭

其他會議程序安排將一如往年。

就場地安排，曾小姐報告日前已向「民政事務處」提交申請表，申請於 2019 年 3 月 3 日(星期日)借用「圓洲角社區會堂」，抽籤結果應於 2018 年 12 月 14 日或後才可知悉。另經與「林大輝中學」負責人聯絡，其同意於 2019 年 3 月 30 日(星期六)借出兩天操場作本苑業主大會的場地之用。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議。但基於「圓洲角社區會堂」設備較完善，如 2019 年 3 月 3 日(星期日)的申請未能成功，建議嘗試申請 2019 年 4 月的第一個星期日作本苑業主大會的場地之用。如仍未能成功申請，則安排大會於 2019 年 3 月 30 日(星期六)在「林大輝中學」兩天操場舉行。鑑於大會舉行的日期取決於場地的安排，因此，建議場地確定後，再決議下次例會的日期，以便詳細討論大會的細節。

10. 確認愉民閣(L座)35/F至天台3號單位外牆更換雨水去水喉工程事宜

曾小姐報告颱風「山竹」過後，服務處發現愉民閣(L座)3號單位天台去水喉由35/F至天台斷裂，需由35/F至天台搭建棚架作出更換。服務處向10間承辦商發出報價邀請，於報價截止後，共收回5份報價。基於天台外牆雨水去水喉爆裂，如遇天雨，雨水將從外牆瀉下，對有關住戶構成嚴重滋擾，故於初步徵詢「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「益記裝修工程有限公司」承判，工程金額為\$24,800.00，有關工程已於2018年10月13日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

11. 確認愉頌閣(P座)與愉廉閣(Q座)之間有蓋行人通道頂更換不碎膠片工程事宜

曾小姐報告颱風「山竹」過後，服務處發現愉頌閣(P座)與愉廉閣(Q座)之間有蓋行人通道頂(行人通道頂約高5米)7件不碎膠片(呎寸為1米x1.05米)被強風吹脫，需作出更換。服務處向10間承辦商發出報價邀請，於報價截止後，共收回4份報價。基於有蓋行人通道頂不碎膠片被強風吹脫，如遇天雨，雨水將從通道頂瀉下，對行人構成嚴重滋擾，故於初步徵詢「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「益記裝修工程有限公司」承判，工程金額為\$24,800.00，有關工程已於2018年10月19日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

12. 商討業戶意見反映事宜

曾小姐報告是次會議並沒有任何有關事項須作出匯報及討論。

13. 各工作小組匯報

13.1 財務小組匯報

13.1.1 屋苑管理基金事宜

曾小姐報告「業委會」於「星展銀行」及「交通銀行」的定期存款已分別於 2018 年 11 月 5 日及 11 月 30 日到期；於諮詢各委員後，將存款的本金連利息之總金額再作續存 6 個月，「星展銀行」之總金額為 \$18,875,338.62，年息為 2.18%，到期利息為 \$205,177.52；「交通銀行」之總金額則為 \$21,832,927.21，年息為 2.4%，到期利息為 HK\$259,841.74。

13.2 環境及清潔小組匯報

13.2.1 樹木修剪及塌樹清理事宜

曾小姐報告颱風「山竹」來臨前，服務處已安排園藝公司修剪屋苑部份樹木；颱風過後，屋苑不少樹木被強風吹倒，服務處即時安排駐苑花王清理及安排雜物車將相關塌樹及枯枝清離屋苑。

與會委員對是次颱風前後的樹木修剪及清理工作表示滿意；另提示服務處日後應定期安排樹木修剪工作。

13.2.2 「威爾斯親王醫院」第二期重建計劃事宜

何委員報告他與曾小姐於 2018 年 10 月 27 日(星期六)出席了「威爾斯親王醫院」第二期重建計劃地區聯絡小組第二次會議。會上，「威院」代表指出將約於 2018 年 11 月份展開第二期重建的相關拆卸工程，承建商將採取可行措施以減低工程進行期間對鄰近居民的滋擾。另於會上，何委員及曾小姐先後向「威爾斯親王醫院」代表反映對重建後人流及交通流的憂慮；及地盤施工期間，建築工人於休憩時間對愉翠苑造成潛在滋擾的隱憂。

13.3 康樂小組匯報

13.3.1 愉翠歲晚聯歡晚宴事宜

業委會/
康業

謝主席表示雖然每年聯歡晚宴的酒席費用均是業戶自資支付，屋苑並無任何補貼，但每年晚宴的舉辦均深受業戶歡迎，因此建議本年再接再勵，與居民共渡新歲。

經與會委員詳細討論後，一致贊成舉辦上述活動，舉辦日期及詳情於與「君臨宴會廳」協商後再作確定及公佈。

13.4 保安小組匯報

13.4.1 防火講座及消防安全教育巴士到訪事宜

曾小姐報告上述講座及教育巴士到訪已於2018年11月27日順利舉行。參加之業戶十分踴躍，經「消防處」代表詳細講解後，參與的業戶增進了不少防火知識。

13.5 主席匯報

13.5.1 愉翠苑業主委員會開設臉書戶口事宜

業委會

謝主席表示現時「業主委員會」設有網址，但容量有限，因而未能將活動相片有效上載與居民分享。現建議開設臉書戶口，與居民分享各活動相片。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議；及由尹秘書協助有關開設及管理工作。

13.5.2 大廈管理分享會

謝主席表示於2018年10月27日(星期六)，他應「沙田區議會」邀請出席了上述分享會。會上，「機電工程署」代表與各出席人士分享現時升降機的保養服務市場已較開放，原廠零件已非獨家專利。謝主席續稱透過與其他屋苑代表的交流，得悉透過競爭，採用非原廠升降機保養商的保養服務，月費可有一定程度的下調空間。日後，當屋苑升降機的保養服務合約屆滿，可詳細研究及探討相關發判的方向。

14 管理公司工作報告

14.1 欠交管理費個案事宜

康業

曾小姐報告上次會議中匯報的欠費個案，除愉能閣(M座)被註契之個案外，經催繳後，其他業戶已作出清繳。惟截至2018年12月10日，尚分別有2戶仍欠清繳2018年8月至12月份及10戶仍欠清繳2018年9月至12月份之管理費，服務處早前已向相關業戶作出追繳行動。現建議如彼等於限期前仍未清繳欠費，則由屋苑法律顧問向業主發出警告信以作進一步追繳。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

14.2 客戶服務處影印機續約事宜

康業

曾小姐報告愉翠苑客戶服務處之影印機的5年租用期將於2019年1月9日屆滿。影印機服務承辦商「柯尼卡美能達商業系統(香港)有限公司」聯絡本處，如延續租機服務，每月的月費為\$1,449.00。另建議更換新機，租期為5年，每月的月費為\$1,350.00，每月免費影印數量與舊租用合約相同。

經與會委員詳細討論後，同意更換新影印機的安排。

15 其他事項

15.1 屋苑消防年檢缺點執修工程事宜

康業

張保養工程師報告屋苑於2018年11月進行消防年檢，年檢後，消防保養商報告部份消防系統部件需進行執修。服務處向10間消防承辦商發出報價邀請，共收回5份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「湯臣工程有限公司」報價最低，且該公司為一間專業消防工程公司，故同意該公司以\$70,300.00承判是項工程。

16. 下次開會日期

下次會議日期將因應 2019 年業主周年大會的安排再作決議。

會議於晚上十時三十分結束。



業主委員會主席簽署：



(謝銳釗先生)

簽署日期

: 31.12.2018