

愉翠苑
二零一三年業主周年大會
會議記錄

日期：二零一三年六月一日(星期六)

時間：晚上八時

地點：林大輝中學地下有蓋操場

出席戶數：共 488 戶
(出席業主 150 戶及授權業主 338 戶)

出席委員：第五屆業主委員會委員包括：
主席：謝銳釗先生
秘書：李國智先生
委員：林建明先生、郭樂怡女士、余碧玲女士及
尹廣耀先生

房署代表：署理房屋事務經理 劉素貞小姐
房屋事務主任 羅偉樑先生

出席嘉賓：愉欣區區議員 姚嘉俊先生
沙田民政事務處代表 黃家輝先生

康業服務有限公司代表：高級分區經理 鍾吳錦裳女士

會議內容

1. 出席業戶

- 1.1 「愉翠苑業主委員會」謝銳釗主席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。同時，感謝「林大輝中學」借出場地予本苑舉行業主大會。
- 1.2 根據香港建築物管理條例第 344 章規定，業主周年大會出席之業主(包括授權出席人士)必須不少於總業主人數的百分之十。愉翠苑之總業主人數為 4,178 戶(包括商場及停車場的業主「領滙」、政府設施的業主「房署」及住宅 4,176 戶)，即是晚大會的法定業主人數為不少於 418 戶(包括授權人士)。吳小姐宣佈直至八時共有 459 戶出席(包括授權人士)，佔總業主人數的 10.99%，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「業委會」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 488 戶，佔總業主人數的 11.68%。

2. 跟進議程 1

2.1 議程 1

謝主席表示議程 1 為“議決及通過進行「環境及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃」”：

保養工程師葉先生於現場簡介上述計劃，更換數量及供應商報價如下：(詳細內容見愉翠苑周年業主大會補充資料)

	項目	現時燈具	計劃轉為	數量
1	各座樓宇內出路燈箱	18W T8 光管	8W LED 光管	1338
2	各座樓宇樓層照明燈具	18W 筷子管	8W LED 燈	3822
3	各座樓宇樓層照明燈具	18W 筷子管	8W LED 燈連動態感應器	1800

供應商	1	2	3	4	5	6
	力佳工程 有限公司	怡和機器 有限公司	信興機電 工程有限 公司	威電工程 有限公司	盈電機電 工程有限 公司	中電工程 有限公司
供應商報價	\$1,598,000	\$1,888,116	\$1,983,388	\$2,528,460	\$2,590,000	\$2,700,000
機電署資助 / 屋苑支付金額	\$799,000	\$944,058	\$991,694	\$1,264,230	\$1,295,000	\$1,350,000
預算回本期	7.4 (月)	8.7 (月)	9.2 (月)	11.7 (月)	12 (月)	12.5 (月)

此外，所有燈具須達標書要求及供應商須提供 3 年保養服務（包括物料及人工），如燈具光度低於原來 60%則作壞燈處理，供應商必須負責更換。當燈具保養期屆滿後，將如現時大廈照明般，可自行選購更換不同牌子的光管燈具，不需繳付任何保養費用。

期間，有業主表示現時樓層部份燈具並無開啟，計劃更換數量是否包括那些燈具。葉先生解釋計劃只會更換現時於樓層有開啟的燈具，其餘則會保持現狀。另有業戶對如何判斷新購燈具光度降低有所疑問，葉先生表示大廈每天均會有保安人員巡邏，如發現燈具變暗，將會通知工程部同事進行測度，如發現燈具光度低於原來 60%將安排供應商更換，同時，如各業戶日常發現燈具變暗或損壞亦請通知客戶服務處跟進。

有業主對是次供應商提供的樣本表達不同意見，亦有業主表示「房署」作為屋苑公契經理人，有這方面會否有專業裝備測量師提供意見。「房署」劉小姐回覆管理公司「康業」在是次申請計劃提供很大的技術支援，並作出研究及分析，如業主贊成通過申請資助，「房署」當繼續監察有關程序。

經商討後，謝主席表示由於根據「機電工程署」規定，上述計劃必須於業主大會上通過方符合資助資格。同時，根據計劃申請守則，獲資助機構須按第 5.4 段規定進行招標及選用就獲審批項目報價最低的供應商，否則須提出充分理據，並事先徵得審批小組同意。故是晚須議決是否進行上述計劃。有鑑於現場業戶提供了不

少寶貴意見，為使工程更為完善，業委會將於議決進行上述計劃後，再就燈具款料方面作研究選擇。故動議只進行 1a 項“議決及通過進行「環境及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃」”投票，而 1b 項“選擇承辦商”則擱置不作投票表決，在場業主鼓掌贊成。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後。由姚嘉俊議員、「民政署」黃先生及兩名業主監票下，投票結果如下：

	贊成	不贊成
業權份數	23,491	786
佔總投票率	96.76%	3.24%

謝主席宣佈議程 1 “議決及通過進行「環境及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃」”以 96.76%贊成票獲得通過。

2. 議程 2

2.1 愉翠苑第五屆業主委員會工作報告

謝主席就過去一年業委會的工作進行匯報。(詳細內容見 2013 年愉翠苑業主周年大會場刊)

3. 議程 3 及 4

3.1 選舉愉翠苑第六屆業主委員會委員

吳小姐表示根據大廈公契，房委會設施的業主即現時商場及停車場的業主「領匯管理有限公司」須委任不多於 3 位代表，每幢住宅大廈的業主須分開投票，選出不多於 1 位代表，作為他們在業主委員會的代表，共 16 位代表。現除 A, G, K, M, O, P 及 S 座外，各座均有一位候選人。謝主席於即場再次邀請出席業主參選，但亦再無其他業主參選。

3.2 基於各座均只有一位候選人，而且亦再無其他業主參選。經商討

後，大會一致通過各候選人自動當選成為委員，名單如下：

B 座	姚柏良先生	L 座	李國智先生
C 座	林建明先生	N 座	郭樂怡女士
F 座	歐陽靜慧女士	Q 座	余碧玲女士
H 座	郭錦鴻先生	R 座	尹廣耀先生
J 座	謝銳釗先生		

4. 議程 5

4.1 選舉愉翠苑第六屆業主委員會主席

吳小姐表示根據屋苑大廈公契，業主委員會應包括主席一名及秘書一名。經提名後，謝銳釗先生獲提名為第六屆管理委員會主席。由於沒有其他提名，大會一致通過謝先生當選為第六屆業主委員會主席一職。

5. 議程 6

5.1 選舉愉翠苑第六屆業主委員會秘書

經提名後，尹廣耀先生獲提名為第六屆管理委員會秘書。由於沒有其他提名，大會一致通過尹先生當選為第六屆業主委員會秘書一職。

6. 議程 7

6.1 第六屆業主委員會主席致詞

謝主席表示多謝各位多年來的信任，亦一直支持「業委會」的工作，並會繼續秉持一貫審慎理財原則及公平、公正的方針處理屋苑維修、保安及清潔等管理事務，祈望各業戶繼續支持「業委會」及提出寶貴意見，一同改善屋苑的居住環境。

7. 簡介如何成立業主立案法團

「房署」署理房屋事務經理劉小姐表示，屋苑已落成超過十年，「房署」一直為屋苑公契經理人，聘請物業管理公司「康業」代為管理屋苑事務，每業戶需向「房署」繳交每月 28 元的監管費用。隨著越來越多業戶對屋苑事務的關注，這正是合適時機，成立「業主立案法團」，自行管理屋苑，既可省回一筆可觀的監管費用，又可更靈活自主管理屋苑事務。現時全港百份之九十三以上的居屋苑都是由業戶自管，剩下的少數屋苑，包括愉翠苑，「房委會」都會陸續辭任大廈公契經理人角色。與此同時，「房署」會積極推動成立業主立案法團。關於自組法團的程序，日後管理公司會邀請民政事務處安排講座講解組織法團的程序。

謝主席於晚上九時四十五分宣佈是晚業主周年大會正式結束。



愉翠苑
第六屆業主委員會



謝銳釗 主席

二零一三年六月二十一日