

# 愉翠苑第七屆業主委員會 第一次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一五年五月十八日（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  
李桂文先生 業主委員會委員  
郭錦鴻先生 業主委員會委員  
張錦坤先生 業主委員會委員  
李國智先生 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

曾美玲女士 康業服務有限公司分區經理  
白偉豪先生 康業服務有限公司助理保養工程師  
劉少威先生 康業服務有限公司高級客戶服務主任

列席業戶： C座蕭先生  
L座黃先生

缺席致歉： 莊聰欣先生 業主委員會委員  
姚柏良先生 業主委員會委員  
領匯管理有限公司代表 業主委員會委員

會議記錄： 劉少威先生

## 會議內容：

### 1. 通過上次會議記錄

#### 1.1 2015年3月16日愉翠苑第六屆業主委員會第十一次會議

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 愉政閣(R座)一宗天台防水執修事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告相關業戶太太已於上月中誕下嬰孩，服務處將於本月內再與業戶商討及反映工程延後所產生之負面影響，於可行情況下，將於報價有效期內開展相關工程。

經與會委員詳細討論後，對工程開展並無異議，但提示服務處必須向業戶講解工程的工序，以便業戶可作出相對安排。白先生表示當加以跟進。

2.2 四期外牆大堂冷氣機散熱器事宜

白先生報告已安排將發出異常聲響的散熱器馬達作出更換，經觀察後，情況已獲得改善。

2.3 商場天台籃球場籃球架加貼保護膠事宜

白先生表示已安排承判商於上週完成上述工程。

2.4 2015年業主周年大會事宜

謝主席表示2015年業主周年大會已於2015年4月11日順利完成，在此感謝各業戶出席支持屋苑事務，亦在此歡迎及感謝各委員對「業委會」事務的參與。

2.5 愉滿閣(C座)2號及愉廉閣(Q座)2號咸水泵更換/維修事宜

康業

白先生報告新泵正訂購中，預計於下月初送抵屋苑，於新泵送抵後，即會安排相關安裝工程。

2.6 更換二期遊樂場遊樂設施組件事宜

康業

白先生報告相關組件正訂購中，一旦組件運抵屋苑，即會安排相關更換工程。

2.7 加裝滅蚊機事宜

康業

曾小姐報告繼上次會議後，除指示滅蟲承判商加強滅蚊工作外，亦安排於遊樂設施鄰近等位置加貼滅蚊紙，以加強滅蚊效果。李國智委員提示需留意公眾地方積水情況，以免蚊蟲滋生。曾小姐表示當加以跟進。

2.8 懷疑業戶聚賭事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告自警方不時派員巡查後，上述情況已大有改善，惟最近再偶有發現懷疑業戶聚賭，服務處已作出勸喻、驅趕及報警等行動。

2.9 違規於單位內管養狗隻事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告就愉欣閣（B座）36樓某業戶於2007年開始被發現於單位內管養狗隻的個案。雖經屋苑法律顧問「鄭瑞泰律師事務所」於2015年3月18日向其發出最後書面警告後，業戶只將狗隻短暫搬離，但於2015年5月4日，服務處再次發現業戶把狗隻帶回，且即時接獲鄰近業戶強烈投訴及要求立即採取進一步法律行動。經向屋苑法律顧問作出意見徵詢後，建議可直接向法庭申請禁制令，有關費用將會向業主作出追討。

經與會委員詳細討論後，基於業戶於2007年開始於單位內管養狗隻，有關狗隻的狗吠聲對鄰近業戶造成嚴重滋擾，雖經服務處先後多次向其作出口頭及書面警告，甚至發出律師信，業戶只將狗隻短暫搬離，但短時間內又再次把狗隻搬回。這實嚴重違反愉翠苑大廈公契的條款，因此同意委任屋苑法律顧問「鄭瑞泰律師事務所」向相關業戶採取向法庭申請禁制令的進一步法律行動。

3 商討及議決屋苑2015-2017年度冷氣機保養服務合約事宜

業委會/  
康業

白先生報告屋苑現有冷氣機保養服務合約將於2015年5月31日屆滿，服務處於2015年4月27日向8間公司發出標書邀請，合約為期2年。於2015年5月11日截止回標；及同日在謝主席、尹秘書、張委員、郭樂怡委員、歐陽委員及余委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於交回的標書中，以「力佳工程有限公司」標價最低；該公司曾為屋苑更換大堂冷氣機，表現良好；故同意該公司以總合約價 HK\$169,600 承判上述合約，合約期為 2015 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日，共 2 年。

4 商討及議決屋苑 2015-2017 年度洗水缸服務合約事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告屋苑現有洗水缸服務合約將於 2015 年 6 月 30 日屆滿，服務處於 2015 年 4 月 27 日向 11 間公司發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2015 年 5 月 11 日截止回標；及同日在謝主席、尹秘書、張委員、郭樂怡委員、歐陽委員及余委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於交回的標書中，以「通力技術服務有限公司」標價最低；且該公司為屋苑現有洗水缸服務合約承辦商，對屋苑系統熟悉，表現良好；故同意該公司以總合約價 HK\$394,200 承判上述合約，合約期為 2015 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日，共 2 年。

5 商討及議決屋苑 2015-2016 年度保險服務合約事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告屋苑現有財產全險及公眾責任保險服務合約將於 2015 年 6 月 30 日屆滿，服務處於 2015 年 4 月 24 日向 17 間保險公司發出標書邀請，合約期為一年。於 2015 年 5 月 11 日截止回標，及同日在謝主席、尹秘書、歐陽委員、張委員、郭樂怡委員及余委員見證下開啟有關標書。

會上，服務處向各委員展示三間回標公司的回標報價及相關索償個案的墊底費。曾小姐補充回標服務承辦商中的「志華保險顧問有限公司」及「招商海達保險顧問有限公司」均為保險經紀服務公司，兩者均是提供保險服務中介及顧問服務。「志華保險顧問有限公司」為屋苑現有保險服務合約承辦商，表現良好；而經初步向現採用「招商海達保險顧問有限公司」的屋苑作出查詢，評語為表現良好，服務態度積極。

經與會各委員詳細討論後，基於「招商海達保險顧問有限公司」標價最低，同意該公司以全期合約價 HK\$334,825.44 承判屋苑財產全險及公眾責任保險合約，合約期為 2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日。

6 商討及議決更換愉居閣（J座）天台食水氣鼓事宜業委會/  
康業

白先生報告服務處接獲愉居閣（J座）高層業戶反映，指受到噪音滋擾，經查察後，發現愉居閣（J座）天台兩個食水氣鼓損壞，需作出更換。服務處於2015年3月25日向11間公司發出報價邀請；及於2015年3月31日截止回標。

經與會委員詳細討論後，基於交回的報價中，「百沃特文利工程有限公司」報價最低；該公司曾為屋苑進行水泵維修工程，表現良好；故同意該公司以總工程價\$38,300更換上述天台2個食水氣鼓。

7 商討及議決業主委員會銀行戶口簽署授權事宜業委會/  
康業

曾小姐表示「業委會」去年從「房署」接收回愉翠苑管理基金後，先後於「交通銀行」及「恒生銀行」開納新銀行戶口，並將管理基金以定期存款形式存放於上述兩間銀行。此外，為加強對銀行戶口的監管，經上屆委員於會議上詳細討論後，同意動用戶口的批簽權限為必須獲得4位授權委員其中3位簽署，及加上「業委會」印章。基於新一屆的「業委會」改選後，成員有所變動，因此相關安排亦需有所變更。

經與會委員詳細討論後，同意維持謝銳釗主席、尹廣耀秘書及李國智委員為現有授權戶口的批簽委員；另一位委員則更改為余碧玲委員；戶口的簽署安排則保持為必須獲得4位授權委員其中3位簽署，及加上「業委會」印章。

8 商討第七屆業主委員會各工作小組安排事宜

謝主席表示為配合「業委會」的運作，「業委會」成立了各工作小組，各司其職，共同提昇屋苑的管理質素。經討論及互相推選後，本屆各工作小組召集人如下：

工作小組召集人

財務小組

李國智委員

環境及清潔小組

張錦坤委員

維修小組

何啟昌委員

康樂小組

郭樂怡委員

保安小組

李桂文委員

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，但若各委員發現屋苑有任何不妥善之處，均可提出意見以作改善。

## 9 商討業戶意見反映事宜

### 9.1 業戶攀爬愉廉閣(Q座)側煤氣調壓器對出欄河事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告早前曾接獲業戶反映，指不時(特別於早上上班時間)有業戶貪一時之便，攀爬愉廉閣(Q座)側煤氣調壓器對出欄河出入愉翠苑，此舉除對彼等構成危險外，亦可能引致保險索償。服務處即時於相關位置張貼「嚴禁攀爬」告示牌。惟最近本處再次接獲相關投訴，且要求於有關欄河位置裝設「倒勾」以防止攀爬，避免攀爬者發生意外，引致屋苑被索償的風險。

經與會委員詳細討論後，基於裝設不同的防爬裝置均涉及不同程度的負面影響，故建議作詳細研究及探討後才決定是否作出有關安裝安排。

### 9.2 圍封愉滿閣(C座)對出上落貨區事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告年前因接獲業戶反映，指不少車主將車輛長期停泊於愉滿閣(C座)對出上落貨區，對鄰近業戶造成滋擾。為改善上述情況，服務處安排將上述上落貨區圍封，如業戶有上落貨需要，可致電聯絡服務處。但預留部份位置供業戶作上落客之用，惟近日接獲業戶反映，指不少車主利用預留部份位置將車輛長期停泊，對途經行人及上落貨區使用者造成不便，要求將相關上落貨區整體圍封。

經與會委員詳細討論後，同意試行將上述上落貨區整體圍封，但預留少許位置供業戶作上落客之用，並視乎情況再作檢討。

(註：何委員因私人事務，提前退席)

### 9.3 愉欣閣(B座)住戶要求於A/B座地下大堂加設坐椅事宜

康業

曾小姐報告早前服務處接獲愉欣閣(B座)一名住戶反映，指A/B座地下大堂寬敞，要求加設坐椅，以便炎夏時方便長者歇息。雖然服務處職員已即時婉拒，但該業戶堅決要求「業委會」就此意見作詳細考慮。

謝主席表示屋苑多年前於K/L座地下大堂曾試行上述安排，但其後發現枱椅出現長期被霸佔或濫用及衍生環境衛生問題，因而計劃被擱置。

經與會委員詳細討論後，基於在安排試行期間已產生不少負面影響，因此不同意再作出有關安排。

## 10 各工作小組匯報

### 10.1 財務小組

#### 10.1.1 屋苑員工薪酬支出事宜

曾小姐回應李國智委員就屋苑員工薪酬支出一事之提問，表示屋苑由入伙至今，屋苑員工薪酬開支與其他屋苑支出均為實報實銷，每月員工薪酬開支，會因應人手的變動而有所不同。

#### 10.1.2 「環境及自然保育基金」資助款項發還事宜

曾小姐報告查早前更換各座樓層天花燈及出路燈牌為LED節能燈具的工程，實向「環境及自然保育基金」申請資助及獲批准資助50%總工程費用。於2015年4月21日本苑接獲發還第一期資助款項HK\$743,198.40，即資助額之90%。有關款項經向「業委會」各委員作出諮詢後，已於2015年4月22日以定期存款形式存入「交通銀行」，存款到期日為2015年8月31日，年息率為0.85%。於存款到期後，將與同日到期的另一筆定期存款合併處理。

### 10.2 環境清潔小組

#### 10.2.1 巡查各座地下大垃圾房事宜

康業

謝主席表示最近與張委員巡查各座地下大垃圾房清潔狀況，整體情況良好，部份垃圾房十分整齊清潔，但亦有個別垃圾房有輕微異味，服務處需留意及加強清潔。

### 10.3 維修小組

#### 10.3.1 服務設施大樓側近二期停車場空地位置地磚凸起事宜

康業

曾小姐回應張委員最近發現上述位置有地磚凸起一事，表示已安排工程部檢查及作出改善安排。

#### 10.3.2 愉揚閣(G座)與愉齊閣(H座)之間通道地面積水事宜

康業

郭錦鴻委員表示年前曾發現上述地點於下雨期間，會出現積水情況，經服務處跟進後，情況已獲得改善。惟近日再次發現積水情況，白先生表示當作出跟進及改善安排。

#### 10.3.3 商討第四期升降機保養服務合約事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告繼 2015 年 3 月 16 日會議後，經服務處與「奧的斯」作出磋商後，「奧的斯」只同意將上述服務合約標價下調約 1.5%。經與會委員詳細討論後，基於根據熟識升降機行業運作的業戶黃先生意見提供，這實非現有市場價格，因此，要求「奧的斯」代表到屋苑與「業委會」就上述合約再作磋商，暫定日期為 2015 年 6 月 8 日或 15 日晚上 8 時 30 分。

曾小姐補充基於日後上述服務合約的總額調升後可能超過法例上限，即須於業主大會上進行表決，為節省屋苑資源，建議是次合約的屆滿日期訂於 2017 年 4 月 30 日，與現有清潔服務合約同期屆滿，以便日後可於同一業主大會上將兩份合約進行表決。與會委員對此並無異議。

#### 10.3.4 抽查升降機保養公司進行升降機年檢事宜

業委會/  
康業

會上，愉民閣(L座)業戶黃先生表示，以往「房署」作為屋苑公契經理人，會安排「房署法例組」抽查升降機年檢，故建議屋苑亦可安排公証行作相關抽查，以便能加強監察各升降機保養公司之年檢質素。與會委員表示可研究及探討有關安排。

### 10.4 主席匯報

#### 10.4.1 沙田分區減罪伙伴平台

業委會/  
康業

謝主席表示於 5 月 6 日，偕同李國智委員及曾小姐出席上述會議，期間與沙田區各相關團體交流減罪情報；而出席者均認同和肯定分區人員打擊罪案的成績和所付出的努力。



#### 10.4.2 姚嘉俊議員到訪業委會事宜

謝主席表示姚議員最近於5月11日到訪「業委會」，與各委員交流社區事務的意見。期間與各委員曾就巴士路線；香港升降機保養合約普遍出現壟斷情況；及的士停泊於A路出入口阻礙道路等事宜作出意見交流。

### 11 管理公司工作報告

#### 11.1 建議採取法律行動個案

##### 11.1.1 欠交管理費個案

康業

曾小姐報告截至2015年5月18日，尚有7戶仍未清繳2015年2月至5月份的管理費。服務處已向相關業戶作出追繳行動。如業戶於限期前仍未清繳欠費，則建議於5月底向彼等發出律師信以作進一步追繳。經與會委員詳細討論後，對此並無異議。

##### 11.1.2 外牆咸水入水喉滲漏事宜

康業

曾小姐報告服務處先後發現愉廉閣(Q座)3樓及愉居閣(J座)29樓某業戶外牆咸水入水喉滲漏，而服務處亦接獲低層業戶反映，指深受上層滴水困擾，雖經服務處先後多次向相關業戶作出口頭及書面勸喻，但業戶均沒有安排作出適當檢查及維修。服務處會繼續積極與有關業戶商討維修安排，如仍無結果則建議向滴水單位發出律師信，保留追討的權利。經與會委員詳細討論後，對此並無異議。

#### 11.2 聘用屋苑常年法律顧問事宜

康業

曾小姐表示屋苑法律顧問合約將於2015年8月15日屆滿，經與現行法律顧問「鄭瑞泰律師事務所」商議，其表示基於過往一年與屋苑合作無間，關係良好，因此同意維持服務年費HK\$15,000與屋苑續約一年。因此，特在此徵詢與會委員的意見。

經與會委員詳細討論後，基於「鄭瑞泰律師事務所」熟悉屋苑大廈公契條款，服務態度良好，且其服務年費維持不變，故同意繼續委任「鄭瑞泰律師事務所」為本苑2015年8月16日至2016年8月15日的法律顧問，服務年費為HK\$15,000。

11.3 愉廉閣(Q座)總食水上水喉爆裂事宜

康業

曾小姐報告於 2015 年 4 月 11 日(星期六)晚上 11 時左右，愉廉閣(Q座)總食水上水喉突然爆裂，服務處即時通知承辦商進行急修，惟搶修至零晨二時多未能搶修成功。因此全座需暫停食水供應。

於 2015 年 4 月 12 日(星期日)，服務處安排承辦商繼續進行急修更換工程，約於下午 6 時，全面恢復食水供應。

事故發生後，服務處已安排進行全苑各座的總食水上水喉檢查。初步結果發現愉居閣(J座)及愉庭閣(K座)食水上水喉出現滲漏，已安排執修，其餘各座上水喉表面油漆則開始老化，已安排技工逐步進行翻新工程。

11.4 愉滿閣(C座)總污水井倒湧事宜

康業

曾小姐報告於 2015 年 5 月 2 日(星期六)早上 10 時左右，愉滿閣(C座)正門入口側總污水井倒湧，引致正門入口位置及大堂出現水浸情況。服務處即時通知承辦商進行緊急高壓通渠，惟通渠公司未能即時到場。於別無選擇情況下，安排了下列臨時措施：

- 將緊急門開啟供業戶作出入之用，使業戶不用途經水濕的大堂；
- 將潛水泵放入污水井抽水，減低倒湧程度。

約於下午一時，通渠公司到達進行通渠行動，於通渠完成後即安排清潔消毒各相關位置，約於三時，一切回復正常。

白先生表示事故發生後，服務處已安排各污水井作初步查察，暫未發現異常情況；惟愉滿閣(C座)上述污水井的情況異常，故服務處安排以閉路電視勘察該渠道，初步發現污水渠部份位置下墮積水，現待承辦商提交詳細報告後，將決定如何作進一步跟進。

12 下次會議日期

下次會議日期為 2015 年 8 月 17 日晚上 8 時 30 分。

會議於晚上十時五十分結束。



業主委員會主席簽署：\_\_\_\_\_ (謝銳釗先生)

簽署日期：\_\_\_\_\_ 12-6-2015

