

# 愉翠苑第六屆業主委員會 第十一次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一五年三月十六日（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  
林建明先生 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  
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  
蘇偉琳先生 康業服務有限公司高級客戶服務主任

列席業戶：L座黃先生

缺席致歉：尹廣耀先生 業主委員會秘書  
姚柏良先生 業主委員會委員  
歐陽靜慧女士 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：蘇偉琳先生

會議內容：

## 1. 通過上次會議記錄

### 1.1 2015年2月9日愉翠苑第六屆業主委員會第十次會議

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 三期消防開口對出花槽補種樹木事宜

曾小姐報告駐苑花王已於 2015 年 2 月 27 日將服務設施大樓天台的一棵「美國花生」移植到上述位置。

2.2 廚餘機服務合約事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告繼 2015 年 2 月 9 日的第十次會議中，因申請後有較多支出事項跟進，與會委員議決不展開廚餘循環再造項目後，服務處將向「環境及自然保育基金」作出取消申請通知。

2.3 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原要求因其太太懷有身孕，因此希望於本年 3 月份才開展有關工程。惟最近服務處職員與業戶作出聯絡後，業戶要求於雨季後，即約於 9 月或 10 月份才進行工程。

經與會委員詳細討論後，基於是次報價之有效期為 2015 年 7 月初，如工程延至 9 月或 10 月份才進行，則需要重新報價，造價可能有所調升；且未能於雨季前完成修繕工程，亦會引致單位滲漏情況轉趨嚴重。因此，建議服務處再與有關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，盡量於報價有效期前開展相關工程。

2.4 消防年檢執修事宜

業委會/  
康業

白先生報告除大修愉居閣(J座)消防上水泵項目外，其他執修項目均已完成。

2.5 四期外牆大堂冷氣機散熱器事宜

業委會/  
康業

白先生報告因應早前愉賢閣(N座)一業戶反映地下大堂冷氣機有雜聲傳出一事，他已安排保養商到場檢查，發現其中一部散熱器之馬達有異常聲音發出，服務處將跟進相關報價及執修安排。

2.6 商場天台籃球場籃球架加貼保護膠事宜

業委會/  
康業

白先生表示現正索取有關保護膠的報價，待日後再向「業委會」匯報相關進展。

2.7 業戶違規攜帶狗隻進入大廈事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告經了解後，得悉 2015 年 2 月 7 日(星期六)下午攜犬進入愉民閣(L 座)的女士為該座業戶的訪客。曾小姐已向當日於大堂當值之服務員作出訓示，日後必須慎重處理同類個案，絕不可視若無睹；同時，服務處職員亦已聯絡相關業戶及作出勸喻，提示任何人士均不可攜犬進入大廈。

3. 商議 2015 年業主周年大會事宜

業委會/  
康業

曾小姐表示業主周年大會已訂於 2015 年 4 月 11 日(星期六)晚上 8 時假林大輝中學地下有蓋操場舉行。當日大會之議程如下：

1. 議決及通過聘用 2015 年 5 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日的屋苑清潔服務承判商及新清潔服務合約的全職清潔工人工作時數
2. 愉翠苑第六屆業主委員會工作報告
3. 愉翠苑第七屆業主委員會候選人自我介紹
4. 選舉愉翠苑第七屆業主委員會委員
5. 選舉愉翠苑第七屆業主委員會主席
6. 選舉愉翠苑第七屆業主委員會秘書
7. 候任主席致辭

曾小姐補充於業主大會舉行前，籌備工作的日程預計如下：

- 2015 年 3 月 17 日 - 發出「業委會」邀請參選通告；
- 2015 年 3 月 26 日 - 發出大會通告及授權書；
- 2015 年 4 月 1 日 - 建議候選人交回登記表格的期限；
- 2015 年 4 月 2 日 - 張貼候選人資料於各座大堂；
- 2015 年 4 月 10 日 - 授權書截止。

此外，謝主席補充他將發信邀請「愉欣區區議員」姚嘉俊先生、「沙田警區警民關係組」曾智堅警長及「民政事務處」黃偉安先生出席大會作為大會嘉賓。

4. 商討及議決愉滿閣(C座)2號及愉廉閣(Q座)2號咸水泵更換/維修事宜

業委會/  
康業

白先生報告服務處職員巡查時，發現愉滿閣(C座)2號咸水泵泵身有孔射水，而愉廉閣(Q座)2號泵則有雜聲及上水量不足。因該兩台咸水泵已分別使用6年及8年多，故建議作出更換。服務處向11間水泵工程承判商發出報價邀請，並於2015年3月10日截止回標。

經與會委員詳細討論後，基於交回的報價中，「力霸水泵機械工程有限公司」價錢最低，且該公司年前曾為屋苑更換多台咸水泵，效果可接受，故同意該公司以總工程價\$48,500更換上述兩台咸水泵。

5. 商討及議決更換二期遊樂場遊樂設施組件事宜

業委會/  
康業

白先生報告早前服務處接獲業戶反映，指二期遊樂場其中一件遊樂設施的梯台破損，要求作出跟進安排。經服務處職員查察後，發現該梯台需作出更換。基於報價及展開工程需時，為免對業戶造成不便及潛在危險，服務處亦已即時安排臨時措施。同時，服務處向10間遊樂場設備承判商發出報價邀請，並於2015年2月17日截止回標。

經與會委員詳細討論後，基於交回的報價中，「柏溢康樂設備有限公司」價錢最低，且該公司為現有遊樂設施之原廠供應商，故同意該公司以總工程價\$19,260承辦上述工程。

6. 商討第四期升降機保養服務合約事宜

業委會/  
康業

曾小姐表示現時屋苑第四期升降機保養服務合約將於2015年11月30日屆滿，由於有關合約費用可能超過法例上限，須於業主大會上進行表決。因此，服務處早前進行了相關招標程序，向8間升降機保養服務承判商發出報標邀請，今日中午12時截止回標，其後下午在謝主席、郭樂怡委員及余委員見證下，開啟有關標書。

是次回標結果只有「奧的斯電梯有限公司」一份回標，第一年每月合約價為HK\$321,720，第二年合約價為\$338,240。

曾小姐回應業戶提問，為爭取較高的回標率，白先生於發出標書後及截止回標前均先後致電各公司，促請作出回標。惟無奈最後卻只有「奧的斯電梯有限公司」的一份回標。

經與會委員詳細討論後，基於是次招標，只有「奧的斯」一份回標，而新合約之加幅約為 15%，平均每部升降機每月保養費高逾一萬一千多元。根據熟識升降機行業運作的業戶黃先生意見提供，這非現有市場價格，如尋求專業人士協助，有信心可獲取理想市場價格及更多標書作比較。因此，建議服務處與「奧的斯」作出商討，要求其作出合理調整，以符合市場價格。

(後記：經服務處與「奧的斯」作出磋商後，「奧的斯」只同意將標價下調約 1.5%。因此，「業委會」同意不應草率作出相關合約安排，故暫不接受此份標書，留待日後再作詳細討論，或如有需要，不排除尋求專業人士協助。)

## 7. 商討業戶意見反映事宜

### 7.1 愉善閣(F座)側上落貨區事宜

業委會/  
康業

曾小姐表示於年前接獲愉善閣(F座)一業戶反映，指不少車主將車輛通宵停泊於愉善閣(F座)側上落貨區，對鄰近業戶造成滋擾。為改善上述情況，服務處安排於晚上十時至早上七時將上述上落貨區暫時圍封，如業戶有上落貨需要，可致電聯絡服務處。上述違泊情況亦得以改善。

惟近日接獲另一愉善閣(F座)業戶反映，指如他於晚上十時後上落客時，因上落貨區被圍封而需於路旁停車，因而對車路造成阻塞，故要求將圍封時間更改為晚上十二時開始。另外，業戶表示日間時段經常有大量車輛停泊超過一小時，要求執行鎖車或採取其他行動，以減少車輛長時間停泊上落貨區的情況。

經與會委員詳細討論後，明白業戶偶有於晚上十時後使用上落貨區需要，但服務處亦提供了電話聯絡開放上落貨區服務；為免對鄰近業戶構成滋擾，因此，上落貨區的開放時段暫時保持不變。另基於作出鎖車安排前，必須詳細訂立有關守則；及考慮需投入的設備及人力資源，故建議作出詳細研究及探討後才決定是否執行鎖車行動。現請服務處對違規的車主多作口頭及書面勸喻。

### 7.2 管理費調整事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告就管理費調整一事，服務處近日接獲下列業戶意見：

### 以儲備抵銷赤字

愉頌閣(P座)一業戶指本苑現有龐大儲備，而銀行存款利率偏低，且業戶出售樓宇後亦未能享用有關儲備，因此不應積存，應回饋業戶，以儲備抵銷赤字，不應作出管理費調整。若日後屋苑需進行大維修，可作集資安排。

經與會委員詳細討論後，為維持屋苑財政健全，及應付屋苑突發性或非經常性如五周年固定電力檢查等維修工程需要，實有需要保留一定儲備。

### 管理費調整諮詢

愉揚閣(G座)一業戶指只於大廈地下大堂通告版張貼管理費檢討通告未能引起業戶廣泛注意，從而及時表達意見。因此要求日後以每戶一信形式作管理費調整諮詢。

經與會委員詳細討論後，基於屋苑共有四千多個單位，若屋苑管理事項均以每戶一信形式知會，這對屋苑資源損耗造成一定壓力外，且並不環保。而此管理費檢討的諮詢模式運用多年，行之有效，因此，建議暫時保留不變。

## 7.3 單車架安裝閉路電視事宜

業委會/  
康業

曾小姐表示近日先後接獲三名業戶反映，指分別停泊於愉揚閣(G座)、愉善閣(F座)及愉能閣(M座)的單車懷疑被盜走，要求於有關位置安裝閉路電視以收阻嚇之用。

曾小姐補充經初步視察，如於屋苑各單車停泊處之位置安裝閉路電視，預計需加裝 21 支攝錄鏡頭，工程費用可能超逾 20 萬元。

經與會委員詳細討論後，基於安裝工程費用龐大，且日後之系統保養亦涉及一定費用，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。

7.4 加裝滅蚊機事宜

業委會/  
康業

白先生表示近日接獲一業戶反映，指得悉「業委會」曾於會議中否決於屋苑各遊樂場位置加裝「滅蚊機」議案。現時其家人於遊樂場位置遊樂時仍受蚊蟲叮咬；且屋苑位於醫院附近，又遇上流感高峰期，恐防受蚊蟲叮咬而傳染，故要求再次商討於各遊樂場加裝「滅蚊機」一事，並希望「業委會」就業戶所提出的建議向每戶作問卷諮詢，最後依據業戶的意見作決定。

白先生表示經其初步資料搜集，安裝一部滅蚊機連相關配套設備，全年費用約為\$10,320。而根據供應商經驗，滅蚊機有效覆蓋範圍約為一個籃球場。

經與會委員詳細討論後，基於暫時未見政府公園普遍有所安裝，而加裝滅蚊機的效果成疑，且涉及一定費用，因此，建議再作詳細研究及討論後再決定是否作出有關加裝。現請服務處加強滅蚊工作及於遊樂設施鄰近位置加設滅蚊紙，以收滅蚊效果。

8. 各工作小組匯報

8.1 環境及清潔小組

8.1.1 7/8 號扶手電梯玻璃天幕滲漏事宜

業委會/  
康業

林委員反映，指懷疑 7、8 號扶手電梯之玻璃天幕排水喉管淤塞，導致於天雨時會出現瀑布式漏水，對途人士造成嚴重滋擾。

曾小姐表示日前已得悉有關事宜，且即時向負責管轄相關設施的「領匯管理有限公司」作出反映及要求改善。

8.2 保安小組

8.2.1 懷疑業戶聚賭事宜

業委會/  
康業

謝主席表示近日接獲業戶反映，指懷疑有業戶於 C 座側之涼亭進行賭博活動。服務處職員已多次到場向相關人士作出勸喻，而經謝主席與「警民關係組」聯絡後，警方亦不時派員巡查，以收阻嚇作用，至今情況已有所改善。服務處將密切監察有關情況，如有需要，不排除安裝監察系統，以收監察效果。與會委員對此並無異議。

8.3 康樂小組

8.3.1 農曆新年醒獅活動事宜

謝主席表示於農曆年初九當天，「領匯」於商場進行醒獅開年活動，其獅隊到各商舖及長者中心採青拜年。因利乘便，他亦邀請獅隊於愉翠廣場進行醒獅採青表演，為屋苑祈福之餘，亦增添節日氣氛。於表演進行期間吸引不少居民圍觀，氣氛熱鬧。

9 管理公司工作報告

9.1 違規於單位內管養狗隻事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告愉欣閣(B座)36樓某業戶於2007年開始被發現於單位內管養狗隻，經服務處先後多次向其作出口頭及書面勸喻後，業戶曾將狗隻搬走，但短時間內又再次把狗隻搬回。因此於2014年10月14日由屋苑法律顧問向業主發出書面警告，要求其將狗隻永久遷離。限期後，服務處職員曾作出多次抽查，均未再有發現狗踪。

惟近日服務處再次接獲業戶反映及職員到訪單位，懷疑業戶再次將狗隻搬回單位管養。經向屋苑法律顧問作出意見徵詢，現建議向業戶發出最後書面警告，如業戶於限期前仍未將狗隻遷離，則考慮採取申請禁制令的進一步法律行動。與會委員對此並無異議。

9.2 欠交管理費個案事宜

康業

曾小姐報告截至2015年3月12日，尚有7戶仍未清繳2014年12月至2015年3月份的管理費。現建議服務處於3月份內再向相關業戶作出追繳行動。如業戶於限期前仍未清繳欠費，則於4月初向彼等發出律師信以作進一步追繳。與會委員對此並無異議。

會議於晚上十時三十分結束。



業主委員會主席簽署：\_\_\_\_\_ (謝銳先生)

簽署日期：\_\_\_\_\_ 13.4.2015