

## 愉翠苑第六屆業主委員會 第三次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一三年十二月五日(星期四)  
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
林建明先生	業主委員會委員
歐陽靜慧女士	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
余蕭少娟女士	房屋事務經理
余大永先生	副房屋事務經理
戴美珊女士	房屋事務主任
曾美玲女士	康業服務有限公司分區經理
甄偉賢先生	康業服務有限公司保養工程師
鄧宇傑先生	康業服務有限公司高級行政主任
胡湘源先生	康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶： L座黃先生  
L座江先生

缺席致歉： 郭錦鴻先生 業主委員會委員  
李國智先生 業主委員會委員  
姚柏良先生 業主委員會委員

會議記錄： 胡湘源先生

1. 通過上次會議記錄

1.1 與會委員一致通過上次會議記錄。

2. 商討上次會議跟進事項

2.1 如「房署」離任，屋苑於有／沒有業主立案法團情況下，屋苑的財務安排及屋苑管理事宜

業委會/  
康業/房署

余太表示「房署」離任時將移交由核數師審核的大廈財務予「業主立案法團」(如已成立)或「業委會」。根據現時一般屋苑的財務運作，屋苑的管理基金會存放於業主組織開設的銀行戶口；或交屋苑管理公司保管；「房署」稍後將會與「業委會」作出詳細討論。曾小姐補充，如管理公司受託保管屋苑管理基金，將如現有運作模式，為屋苑開設獨立銀行戶口，絕不會與其他屋苑或公司財務有所混淆。

謝主席表示憂慮若「房署」離任時，屋苑仍未成立「業主立案法團」，監察權限遜於「房署」，可能引致失衡情況。余太回應根據愉翠苑大廈公契，每位業主都有監察屋苑的權力，但由於意見不一，所以成立「業主立案法團」，選出法定代表，代管屋苑各公眾地方實為明智之舉。惟若未能順利成立「法團」，屋苑大廈公契亦授予「業委會」一定權力監察及維持屋苑運作，這包括：代表業主處理與管理者的事務往來；就一切與該土地及該屋苑管理有關的事務，與管理者聯繫；審核周年預算及經修訂之財政預算；審批管理者不時建議的《大廈規則》；執行管理者在業主委員會同意下轉授的職務；委任會計師為管理者擬備的周年帳目核數；召開全體業主會議；行使一切由公契授予業主委員會的權力與職務；以及在未委任管理者期間，出任管理者。

2.2 環保節能措施事宜

康業

曾小姐表示「環境及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃」的委員會，已通過向屋苑資助的撥款申請，同時，亦根據計劃指引，接受屋苑採用最低標承辦商「力佳」進行相關工程。「房署」余太補充雖然「房署」對此項工程並無異議，但由於LED的技術仍處於發展階段，因此，「房署」轄下屋苑仍未有全面性採用此節能產品。

同時，曾小姐報告承辦商「力佳」早前已於J座5樓完成拆除舊燈具及修補天花的樣板。經謝主席及尹秘書視察後，暫無異議。

### 2.3 廚餘循環再造計劃事宜

康業

甄先生表示「環保基金」已接納屋苑所提交的申請及計劃草擬，其委員會將於下次會議中審批本苑的撥款申請。

### 2.4 商場上落貨區事宜

曾小姐表示經「房署」余太於2013年10月11日去信「領匯」，反映上述位置經常有大量貨車任意停泊，導致車路堵塞問題後，現情況已略有改善。

### 2.5 巴士站改善事宜

房署

「房署」余先生表示「運輸署」曾派員到巴士站視察，現只同意於上述位置加設一條行人輔助線，以加強途人安全；由於有關加設涉及「領匯」位置，故現須獲取「領匯」意見及同意後，方可進行有關工程。至於拆除巴士站一截欄杆一事，「運輸署」則不同意執行。謝主席表示歡迎「運輸署」上述決定，並希望儘快落實相關工程事宜，以保障居民安全。

### 2.6 A、B路閘口位置加設監察裝置事宜

業委會/  
康業

謝主席表示於9月19日與「領匯」的會議中，已申明工程不得擾民及阻礙/破壞屋苑公眾用地。曾小姐補充經「房署」余太提示，如日後「領匯」落實安裝相關裝置而涉及屋苑範圍，屋苑需去信「領匯」要求其負責有關裝置日後的維修保養，及因其裝置引致他人的任何損失。

### 2.7 愉翠廣場噪音事宜

康業

曾小姐表示經客戶服務處加強監察、多作勸喻和張貼提示通告後，廣場晚間跳舞人士造成聲浪的情況已有所改善。林委員表示近日發現有個別家長帶同小童出席此活動，小童於廣場內玩耍，引發聲響，對鄰近居民構成一定影響。曾小姐表示會持續跟進，如發現任何滋擾情況，均會即時作出勸喻。

## 2.8 秋季旅行事宜

謝主席表示今年之秋季旅行「南丫島開心一天遊」已於11月17日順利舉行，當日共有近300業戶參加，除回程時交通出現少許阻滯外，業戶對整體行程均甚為滿意。

## 2.9 一期遊樂場小童便溺事宜

康業

曾小姐表示經近日觀察，情況已有所改善。服務處當持續跟進，如發現上述情況，必即時作出勸喻。

## 3. 特別業主大會事宜

業委會/  
康業/房署

「房署」余太表示「香港房屋委員會」已於2013年6月14日以一戶一信通知各業主，「香港房屋委員會」將於2014年7月1日辭任愉翠苑公契經理人一職。由於「香港房屋委員會」與「康業服務有限公司」所簽署的愉翠苑管理合約亦會於2014年6月30日終止，故此「房署」於2013年11月18日向各業戶發出問卷，徵詢各業戶的意向，以便安排繼續聘請「康業服務有限公司」或重新招標物業公司管理愉翠苑。

於2013年11月28日問卷回收截止後，問卷調查結果為91.69%業戶贊成繼續聘請「康業服務有限公司」管理愉翠苑，詳細結果將於稍後公佈。余太補充此問卷結果只作參考之用，新管理合約安排將會於2014年1月18日的特別業主大會表決通過。

曾小姐補充是次特別業主大會將假林大輝中學地下有蓋操場舉行，有關會議通告將交「房署」及「業委會」審批後，根據「愉翠苑大廈公契」規定依時向各業戶發出。

## 4. 2014/2015 管理費事宜

房署/  
康業

余太表示於2013年11月14日已向各業戶發出「2014/15年度管理費檢討」通告，同時，有關通告亦張貼於各座大堂以作諮詢。余太補充於諮詢期間，曾接獲兩位業戶的查詢，「房署」亦已向業戶作詳細解釋調升管理費的理據。余太強調為能達至平衡預算，使屋苑財務狀況處於健康水平，建議屋苑作1.98%管理費調升。

經與會委員討論後，基於隨着法定最低工資的調升，各項服務開支有所增加，管理費有所調整實難於避免。因此，對「房署」的建議並無異議。

5. 第一、第三及第四期升降機合約事宜

「房署」余太報告上述合約的回標結果，三份合約只有原廠及現有升降機保養服務承辦商，即第一期的「日立電梯(香港)有限公司」；第三期的「通力電梯(香港)有限公司」及第四期的「奧的斯電梯(香港)有限公司」交回標書，並已審批有關合約予彼等承辦商，由 2013 年 12 月 1 日起生效，為期兩年。

會上有從事升降機保養服務的業戶指，一般升降機均會採用原廠保養，以保障保養質素及安全性，此外，因應最近多項新法例的實施以提高升降機的安全運作，近日的保養及維修費均調高，因此，通過與保養商商討續約安排，可能可獲取更優厚合約條款及合約價。余太回應如日後「業主立案法團」成立後，於採購方面可考慮採用商討續約的形式，但有關供應商必須是「法團」當其時正聘用的供應商，供應商當其時提供的供應品、貨品或服務與「法團」擬採購的物品或服務屬於同一種類。

曾小姐補充，如有關採購的價值超過\$200,000 或「法團」每年預算的 20%，即使符合上述條件，雖然可豁免招標的規定，但必須藉「法團」業主大會上通過決議，決定不進行招標；及按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得供應品、貨品或服務。

6. 客戶服務處更換影印機事宜

業委會/  
康業

鄧先生表示服務處現有影印機已使用接近 10 年，由於有關型號的零件已無生產，因此，於保養服務合約屆滿後，服務保養商拒絕再提供保養服務，為此，服務處向 7 間保養商發出租機連保養服務合約招標邀請，合約為期 5 年。於 2013 年 11 月 1 日在謝主席、尹秘書及「房署」房屋事務主任戴小姐見證下，開啟收回的三份標書。經與會委員討論後，基於三間回標公司各提供了多個不同方案，各影印機的功能也有所不同，因應屋苑的實際運作需要，同意採用「柯尼卡」提供的方案 2，5 年合約期的總合約費為 HK\$82,800.00。

7. 各工作小組匯報

7.1 環境清潔小組

7.1.1 園藝事宜

康業

歐陽委員建議屋苑可考慮種植時花，以加強園藝的可觀性。經與會委員討論後，基於時花需經常更換才可保持可觀性，對屋苑支出造成一定影響，故建議種植一些開花植物，既有觀賞價值，又不致花費龐大資源。

會上，有委員反映屋苑部份花槽植物較疏落。鄧先生表示已安排訂購植物及由駐苑花王逐步跟進有關補種工作。

7.1.2 「唯一麵家」窗戶滴油事宜

康業

尹秘書表示早前雖經服務處向「領匯」反映有關「唯一麵家」窗戶滴油，引致行人路被弄污及對途人構成滋擾及危險後，情況仍有待改善。曾小姐表示將再向「領匯」反映上述情況，以祈有所改善。

7.2 主席匯報

7.2.1 翠欣街近愉欣閣(B座)增設避雨亭事宜

業委會

謝主席表示早前接獲上述避雨亭的設計款式，故現於會上徵詢各委員意見。經討論後，與會委員建議採用拱形上蓋的款式，以避免有垃圾堆積及積水，同時，可收隔除雨聲的效果。

7.2.2 沙田第 14B 區綜合大樓毗鄰公園事宜

業委會

謝主席表示經其向姚嘉俊議員反映意見後，現得悉第 14B 區綜合大樓毗鄰的空地將興建休憩公園，預計於 2016 年完成，公園包括長者及兒童康樂設施。另為免遊園人士聲浪對鄰近業戶構成影響，謝主席已向姚議員反映，建議兒童遊樂設施貼近愉善閣(F 座)，長者設施則置於園中。

### 7.2.3 A路減速壘損壞事宜

謝主席表示早前發現 A 路減速壘損壞，為免引致意外發生，他已指示服務處安排有關更換工程。曾小姐報告服務處已訂購新減速壘，預計下星期初新減速壘送達屋苑後，即可安排技工進行更換工程。

### 7.2.4 歲晚聯歡晚宴事宜

業委會

謝主席表示本苑聯歡晚宴將於 2014 年 1 月 10 日(星期五)假愉翠商場「君臨海鮮酒家」舉行，與各參加業戶共渡新歲。餐券費用預計每張為\$190，其他詳情將於日後發出的海報內公布。

### 7.2.5 聖誕嘉年華會事宜

康業

謝主席表示本年屋苑的聖誕嘉年華會將於 2013 年 12 月 21 日(星期六)晚舉行，是次嘉年華會除獲取區議會贊助外，更獲得愉翠街市承包商及生力啤酒公司贊助禮物。

### 7.2.6 愉勤閣(S座)對出消防閘事宜

謝主席表示早前發現於如有需要情況下，員工需花一定氣力才可提起上述消防閘，為節省時間及避免員工有可能因此弄傷，故提示服務處於消防閘底部加裝輪子作改善。相關改善工程已完成，效果良好。

## 8. 管理公司工作報告

### 8.1 全苑清洗食水及鹹水缸事宜

曾小姐報告客戶服務處已於 2013 年 11 月 25 日至 12 月 4 日安排清洗全苑鹹水缸。食水缸則於 2013 年 12 月 5 日開始，預計於 12 月 16 日完成。

### 8.2 各座消防年檢事宜

曾小姐報告客戶服務處已於 2013 年 12 月 2 日開始進行各座消防年檢工程，預計於 12 月 6 日完成。

### 8.3 清洗單車架事宜

曾小姐報告客戶服務處由2013年5月24日開始安排分階段清洗各期單車架，最後一期的清洗工作已於11月8日完成。

## 9. 其他事項

### 9.1 成立「愉翠苑業主立案法團」問卷調查

業委會/  
康業

謝主席表示為收集業戶的意向，現建議以問卷形式徵詢各業主對「房委會」辭任公契經理人後，屋苑管理安排的意見－即會否贊成成立「業主立案法團」管理屋苑；及如成立「業主立案法團」，業主會否考慮成為「法團」委員參與屋苑管理事務。經與會委員討論後，同意進行有關問卷調查，但建議問卷於農曆新年後發出。

曾小姐補充「法團」是根據「建築物管理條例」成立的獨立法人組織，其「管理委員會」各委員必須為「土地註冊處」的愉翠苑註冊業主，彼等均為義務工作者，並不會獲得任何酬勞。與會委員表示明白，並請服務處於問卷中作詳細說明。

## 10. 下次會議日期

下次會議日期訂於二零一四年一月六日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

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: \_\_\_\_\_ 2-1-2014