

愉翠苑第八屆業主委員會 第五次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一八年六月四日（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
莊聰欣先生 業主委員會委員
歐陽靜慧女士 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
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
朱國新先生 康業服務有限公司高級保養工程師
梁志浩先生 康業服務有限公司高級客戶服務主任

缺席致歉：何啟昌先生 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

會議記錄：梁志浩先生

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄
- 1.1 2018年3月12日愉翠苑第八屆業主委員會第四次會議
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) 1 樓某單位管養狗隻事宜

業委會/
康業

曾小姐報告就愉政閣 (R 座) 1 樓某業戶於單位內管養狗隻的個案，服務處早前已指示屋苑法律顧問「鄭瑞泰律師事務所」向相關業戶採取向法庭申請禁制令的法律行動。法律顧問已於 2018 年 4 月 16 日將個案正式入稟「土地審裁署」。根據相關法律程序，業主可於 21 天內向審裁署提出辯解。日前，服務處接獲法律顧問通知，業主並沒有於限期內向審裁署提出任何辯解，現個案正排期聆訊。服務處會與屋苑法律顧問繼續跟進有關法律程序及如有需要，向法律顧問作出指示。

2.2 園藝事宜

曾小姐報告 2018 年 4 月初已有兩位花王到職，彼等工作表現暫可接受。

2.3 愉居閣 (J 座) 29 樓一宗外牆防水執修工程事宜

曾小姐報告上述執修工程已於 2018 年 3 月 29 日完成。

2.4 愉賢閣 (N 座) 2 號食水泵執修工程事宜

曾小姐報告上述執修工程已於 2018 年 3 月 30 日完成。

2.5 屋苑管理基金事宜

曾小姐報告繼上次會議後，以 2018 年 2 月份的資產負債表及 2018 年 4 月份的屋苑管理費收入作基準，「康業」已安排將持有超逾相等於兩個月管理費收入之屋苑營運基金 HK\$1,074,717.00 撥回屋苑。另於諮詢各委員後，將上述款項與「業委會」於 2018 年 5 月 4 日在「星展銀行」到期的定期存款合併，總金額為 HK\$18,710,328.90，繼續在「星展銀行」作定存 6 個月，年息為 1.74%，到期利息為 HK\$165,009.72。

2.6 更換服務處電話系統事宜

曾小姐報告上述更換工程已於 2018 年 4 月 26 日完成。

2.7 「機電工程署」「優化升降機指引」事宜

業委會/
康業

朱先生報告自近期升降機發生重大事故後，「康業」已即時發信予各升降機公司要求為各升降機作出詳細檢查，得悉有關檢查已完成，屋苑現時各升降機的安全裝置符合一般水平。

經與會委員詳細討論後，得悉政府正就優化升降機工程提供資助進行研討。因此，待有關方案詳情落實後再研究是否根據「機電工程署」指引，進行相關優化工程。

3. 商討及議決屋苑 2018-2019 年度保險服務合約事宜

康業

曾小姐報告本苑現有的財產全險及公眾責任保險之服務合約將於 2018 年 6 月 30 日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，服務處向 18 間保險公司發出標書邀請，合約期為一年。於 2018 年 5 月 17 日在謝主席、張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，基於報標最低的「招商海達保險顧問有限公司」標價最低；該公司自 2015 年開始為屋苑保險服務合約承辦商，服務表現良好；且該公司為「香港保險顧問聯會」認可成員之一，故同意以總保費 HK\$284,213.50 交由該公司承辦屋苑 2018-2019 年度屋苑保險服務合約，合約期為 2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日。

4. 商討「愉翠歡欣慶回歸嘉年華會」事宜

業委會/
康業

曾小姐報告上述嘉年華會訂於 2018 年 6 月 17 日（星期日）於沙田圓洲角社區會堂舉行。經「業委會」向「賽馬會」及「中華電力有限公司」申請贊助後，上述機構分別同意贊助 HK\$15,550.00 及 HK\$3,000.00。當日活動包括填色及攝影比賽頒獎、綜合表演、影片回顧愉翠苑的發展及變遷、攤位遊戲及幸運大抽獎。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議。會上，謝主席誠邀各委員當天撥冗出席上述活動。

5. 商討中秋嘉年華會事宜

業委會/
康業

曾小姐報告是年屋苑中秋嘉年華會獲得「沙田區議會」HK\$15,130.00 款額贊助，現建議於 2018 年 9 月 22 日（農曆八月十三）舉行是年嘉年華會。服務處將一如往年，邀請長者中心、幼稚園及青年中心協辦有關活動。晚會節目將安排攤位遊戲、魔術表演、雜技表演、啤酒/汽水競飲及幸運大抽獎等。而經初步向「中華電力有限公司」作出邀請後，「中電」初步同意協辦一個攤位遊戲。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議。

6. 確認更換愉政閣（R 座）天台應急發電機冷卻水箱工程事宜

康業

曾小姐報告屋苑應急發電機保養商於例行保養時，發現愉政閣（R 座）天台應急發電機之冷卻水箱（水箱體積約為 54” x 9” x 61”）嚴重漏水，需整個水箱作出更換。服務處就上述事宜，向 7 間應急發電機承判商發出報價邀請，要求承判商拆除原有冷卻水箱及按有關尺寸重新訂造一新冷卻水箱並進行壓力測試，完成後送回大廈及運上天台重新安裝。於報價截止後，共收回 3 份報價。為免因工程延誤，對愉政閣（R 座）之消防系統有所影響，於初步徵詢「業委會」委員意見及獲得共識後，將有關工程交由報價最低的「力佳工程有限公司」承判，工程金額為 HK\$58,500.00。「力佳」早前已拆除損壞的水箱，預計更換工程可於 2018 年 6 月底或前完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

7. 商討業戶意見反映事宜

7.1 業戶要求更改升降機程式事宜

曾小姐報告服務處接獲愉庭閣（K 座）一業戶反映，指在樓層等候升降機時，不時發現並非最接近其樓層的一部升降機應接，因此，要求更改升降機程式，以改善上述情況。

朱先生表示一般升降機控制系統分為聯組系統及單組系統。現時屋苑升降機控制系統為聯組系統，系統設計採用「由上而下」編派升降機接載乘客，即表示先編派樓層對上最接近的升降機接載乘客，如對上樓層沒有升降機，系統才編派樓層對下最近的升降機接載乘客；這模式能夠避免兩部升降機因使用者分別按下樓層按鈕而造成不必要的停站，也避免了兩部升降機同時上落。單控系統無論升降機是上行或下行方向，只要經過已按掣的樓層皆會停下，以回應使用者接載的要求，但亦因此上落時間大增，對使用者造成極大不便。朱先生續稱經其初步向升降機保養商查詢，如要將現有升降機由聯組模式更改為單組模式，工程費用初步估算動輒十萬元或以上。

經與會委員詳細討論後，基於每一項程式均有其優劣之處，實難於完全符合每一位業戶的需要，而現時升降機程式已兼顧大部份使用者需要，但安排將程式作出微調，涉及繁複程序及重大開支，故暫不考慮上述建議。

7.2 業戶提出申請「可再生能源上網電價」計劃事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶意見，指得悉「中電」於2018年10月1日推出「可再生能源上網電價」計劃，計劃指於大廈安裝太陽能或風能發電系統，並將系統成功接駁至「中電」電網，即可獲享上網電價。因此，希望「業委會」研究於屋苑進行相關工程的可行性。

經與會委員詳細討論後，基於上述計劃並未開始推行；且現階段安裝再生能源的資料如工程總價及回本期等均十分有限，故建議持續留意相關計劃的進度；及搜集有關資料，以作日後進一步之探討。

7.3 業戶要求提早開放屋苑近「聖羅撒書院」之閘口事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指約於早上五時十分左右，會有一班N42通宵機場巴士到達「聖羅撒書院」側之巴士站，但現時屋苑近「聖羅撒書院」之閘口於凌晨零時至早上六時關閉，如業戶需乘搭該班巴士，則需經由近「林大輝中學」的出口繞道到該巴士站，十分費時及不便，故要求將該閘口提早至五時開啟，以方便業戶趕乘該班巴士。

經與會委員詳細討論後，基於現時業戶於有需要時，可聯絡服務處作出提早開啟該閘門的特別安排。為免增加保安風險，故暫不考慮上述建議。

7.4 愉滿閣 (C座) 側上落貨區事宜

康業

曾小姐報告早年為免上述車位被濫用；及兼顧業戶短暫上落客貨之需要，因此，將上述車位以鐵鍊圍封之餘，亦預留黃格位置作業戶短暫上落客貨之用。但近日服務處接獲業戶反映，指發現有車輛經常長期停泊於黃格位置，對使用者造成阻塞；同時，服務處亦接獲救護人員反映，指雖然該位置並非緊急車輛通道，於可行情況下，亦應盡量保持暢通，使救護工作可更順利完成。為改善上述情況，服務處曾試行於早上九時至翌日七時封閉部份黃格位置。惟於試行期間，服務處接獲不同業戶對上述安排表示贊同及反對之意見。為平衡各方的意見，特此諮詢與會委員的意見。

經與會委員詳細討論後，基於車輛違規停泊黃格位置實對使用者造成阻礙。因此，同意服務處安排於早上九時至翌日七時封閉部份黃格位置，以改善車輛違泊之情況。

8. 各工作小組匯報

8.1 財務小組匯報

8.1.1 屋苑管理基金事宜

曾小姐報告「業委會」於「交通銀行」的定期存款已於2018年5月31日到期；於諮詢各委員後，將存款的本金連利息之總金額 HK\$21,655,947.69，再在「交通銀行」作定存6個月，年息為1.63%，到期利息為 HK\$176,979.52。

8.2 環境及清潔小組匯報

8.2.1 雨季前期工作安排事宜

康業

謝主席提示服務處雨季正來臨，應多加留意有蓋行人通道頂及各去水明渠位置，勤於清理渠口，避免出現淤塞。

曾小姐表示當加以跟進。

8.3 維修小組匯報

8.3.1 愉庭閣 (K 座) 4 號升降機訊號線事宜

李委員表示得悉上述升降機訊號線多次故障，導致業戶未能收看此升降機的閉路電視畫面，造成困擾。

曾小姐表示自得悉升降機訊號線故障後，已立即安排升降機保養商作出更換。惟經保養商多次到場進行更換及修繕工程，該訊號只短暫回復正常。服務處日前已責承保養商必須妥善處理此執修工程，是日升降機工程人員再次到場作詳細檢查及執修，相關訊號線亦已回復正常。

8.3.2 愉勤閣 (S 座) 地下大堂空調系統故障事宜

康業

曾小姐報告日前發現愉勤閣 (S 座) 地下大堂 19 號及 21 號冷氣機故障。現已安排明天急修 19 號冷氣機，但 21 號冷氣機則需進行更換工程。服務處已開展了相關報價程序。

經與會委員詳細討論後，為免延誤 21 號冷氣機更換工程進展，對愉勤閣 (S 座) 地下大堂空氣流通造成影響，故建議服務處於接獲相關報價後，即使下次會期未至，也先徵詢「業委會」各委員意見及獲得共識後，立即落實相關工程。而於下次會議中，再確認有關工程安排。

曾小姐表示當加以跟進。

8.4 保安小組匯報

8.4.1 保安人手事宜

康業

曾小姐報告保安人手近數年於勞動市場上持續嚴重不足，近日不少屋苑不惜以高薪聘請保安員，導致本苑未能聘請足夠保安人手之餘，更出現嚴重流失之情況。為免流失情況持續惡化，現建議調整保安員整體薪酬條款。

經與會委員詳細討論後，為貼近保安員現時市場的薪酬條款，同意於 2018 年 7 月開始調整保安員的底薪 HK\$1,000.00，以挽留人手及招聘新員工。

8.5 康樂小組匯報

8.5.1 証件相拍攝事宜

康業

曾小姐報告往年均會假「業委會」會址舉辦拍攝証件相活動，活動深受業戶歡迎。今年經與拍攝負責人聯絡後，現建議於2018年7月28日（星期六）下午舉辦有關活動，收費為HK\$12一打相片。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

8.6 主席匯報

8.6.1 與「領展」進行會議事宜

謝主席表示於2018年5月17日聯同姚嘉俊議員與「領展」代表進行會議。會上，他向「領展」反映愉翠街市清潔及停車場收費及管理等問題。

8.6.2 風季前期工作安排事宜

康業

謝主席表示基於過往記錄，屋苑的樹木往往因颶風吹襲導致倒塌，因此，日前服務處已安排園藝公司為屋苑較當風位置的樹木進行修剪，效果良好。現在此提示服務處，應因應需要，逐步安排修樹及驗樹工作。

曾小姐表示當加以跟進。

9. 管理公司工作報告

9.1 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6月4日，尚分別有2戶仍欠清繳2018年2月至5月份及12戶仍欠清繳2018年3月至5月份之管理費，服務處將於稍後再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採取進一步之追繳行動，甚至註契。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

9.2 愉翠苑二期（即 F、G 及 H 座）升降機保養服務合約招標事宜

康業

曾小姐報告愉翠苑二期（即 F、G 及 H 座）升降機保養服務合約將於 2018 年 12 月 31 日屆滿，現建議邀請下列升降機保養服務承辦商就上述合約報標：其士（香港）有限公司、富士達（香港）有限公司、日立電梯（香港）有限公司、通力電梯（香港）有限公司、三菱電梯香港有限公司、奧的斯電梯（香港）有限公司、迅達升降機（香港）有限公司及星瑪電梯（香港）有限公司。另建議是次合約期為 30 個月，即 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日，以便日後如有需要，可連同屋苑其他服務合約於業主大會中議決，避免為議決單一合約召開業主特別大會，浪費屋苑資源。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

10. 其他事宜

10.1 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 2018 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，其表示自 2014 年獲聘任為屋苑法律顧問，一直與屋苑合作無間，關係良好。惟基於近年通脹加劇，於無奈情況下，是年實需將年費作輕微調升 HK\$500.00，增幅約為 3%。現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，是年調整幅度亦算合理，故同意繼續委任「鄭瑞泰律師事務所」為本苑 2018 年 8 月 16 日至 2019 年 8 月 15 日的法律顧問，服務年費為 HK\$17,000.00。

10.2 業戶於門外違例擺放雜物事宜

李委員表示接獲業戶反映，指有業戶於門外違例擺放兩台單車，嚴重阻塞逃生通道。

經與會委員詳細討論後，明白遇有業戶違例擺放雜物的情況，服務員會以口頭及便條方式勸喻業戶將雜物移回室內，惟業戶往往於短暫收回後，又會將雜物重新放置於室外。於保持社區融洽之餘，又能保持走火通道暢通，提示服務處必須持續重複執行上述勸喻工作。曾小姐表示當加以跟進。

11. 下次會議日期

下次會議日期為 2018 年 9 月 10 日晚上 8 時 30 分。

會議於晚上十時結束。



業主委員會主席簽署：_____ (謝銳釗先生)

簽署日期：_____ 25-6-2018