

愉翠苑第八屆業主委員會 第八次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一九年二月二十五日（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
	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
	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
	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
	張運宏先生	康業服務有限公司保養工程師
	劉少威先生	康業服務有限公司高級客戶服務主任

會議記錄： 劉少威先生

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄

1.1 2018年12月10日愉翠苑第八屆業主委員會第七次會議

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 聖誕嘉年華會事宜

曾小姐報告上述嘉年華會已於 2018 年 12 月 21 日順利舉行。當晚氣氛熱鬧，各居民均盡興而歸。在此感謝各協辦機構的鼎力支持及各委員的踴躍參與。

2.2 「東華三院」籌款活動事宜

謝主席表示早前已收到「東華三院」通知，去年 11 月舉辦的「歡樂滿東華」籌款活動，本苑共籌得善款港幣\$34,921.80，他已於 2019 年 1 月 14 日發出通告通知各住戶。在此感謝各業戶的鼎力支持及各委員的踴躍參與。

2.3 2019/2020 年度財政預算案

曾小姐報告繼上次會議後，服務處已於 2018 年 12 月 17 日發出「2019/2020 年度管理費檢討」通告及張貼於各座大堂 14 天以作諮詢，於諮詢期內，並未接獲業戶對預算案任何意見反映。曾小姐補充服務處已於 2 月 1 日向各業戶發出管理費調整通告，並於 4 月 1 日作出正式調整。

2.4 愉翠歲晚聯歡晚宴事宜

謝主席表示上述活動已於 2019 年 1 月 14 日順利完成。當晚氣氛熱鬧，各參與業戶均盡興而歸。是次晚宴獲得屋苑友好機構及承辦商贊助，「業委會」已安排將有關贊助用作購買抽獎禮品及晚宴雜費之用。經結算後，尚餘 HK\$2,000 贊助費用，已安排悉數存入「業委會」「恒生銀行」康樂活動戶口內，以作日後屋苑其他康樂活動之用。

2.5 客戶服務處影印機續約事宜

曾小姐報告新影印機已於 2019 年 1 月 9 日送抵屋苑，新機運作良好。

2.6 屋苑消防年檢缺點執修工程事宜

張保養工程師報告上述工程已於 2019 年 1 月 10 日完成。

3. 商討 2019 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 2019 年 3 月 30 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 2019 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日的屋苑清潔服務承判商
2. 愉翠苑第八屆業主委員會工作報告
3. 愉翠苑第九屆業主委員會候選人自我介紹
4. 選舉愉翠苑第九屆業主委員會委員
5. 選舉愉翠苑第九屆業主委員會主席
6. 選舉愉翠苑第九屆業主委員會秘書
7. 候任主席致辭

同時，將會一如以往邀請姚嘉俊議員、警民關係警長及「民政事務署」代表作大會嘉賓；且會邀請屋苑法律顧問出席會議以協助會議進行。經與會委員詳細討論後，對上述議程及安排並無異議。

曾小姐續稱根據以往行之有效的做法，業戶無暇出席周年業主大會，可簽署「委任代表的文書」授權他人出席。「委任代表的文書」必須於開會前 24 小時送交各座地下大堂或服務處的收集箱方為有效，為避免出席大會法定人數不足，造成流會情況，浪費屋苑資源，服務處安排每日將「委任代表的文書」收回核對，如有錯漏，將即時知會相關業主作出修訂，以確保「委任代表的文書」之有效性。

經與會委員詳細討論後，同意服務處採用往年模式收取「委任代表的文書」。另促請服務處就大會的舉行作廣泛宣傳；邀請業戶踴躍參選業主委員會委員；及鼓勵業戶親身或授權代表出席會議。

4. 商討及議決 2019-2021 年度屋苑冷氣機保養服務合約事宜

康業

曾小姐報告本苑冷氣機保養服務合約將於 2019 年 5 月 31 日約滿，為確保冷氣系統維持於良好狀況及於合約屆滿前落實新合約安排，故服務處就上述事宜，向 13 間冷氣保養服務承辦商發出標書邀請，合約期為 2 年，並於 2019 年 2 月 18 日在謝主席、張委員、余委員及譚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，即使最低標價的「安樂機電設備工程有限公司」同意調低總合約價 4.55%，仍較現合約價高出 32.35%，實非合理增幅。因此，建議服務處與「安樂」作出商討，要求其作出合理調整，以符合市場價格。否則，建議服務處再就有關合約重新招標。

5. 商討及議決屋苑住家垃圾膠袋採購合約事宜

康業

曾小姐報告屋苑現有住家垃圾膠袋採購合約將於本月底屆滿，為落實新合約安排，服務處向 6 間公司發出標書邀請，合約為期 1 年。於 2019 年 2 月 18 日在謝主席、張委員、余委員及譚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「盈東（香港）膠袋製品公司」標價最低，故同意該公司以每月合約價 HK\$14,532.48 訂購 4,176 包住宅垃圾膠袋承判上述合約，合約為期 1 年，由 2019 年 3 月 1 日至 2020 年 2 月 29 日。

6. 商討及議決更換愉欣閣(B座)地下大堂9號冷氣機工程事宜

康業

曾小姐報告服務處發現愉欣閣(B座)地下大堂9號冷氣機損壞，需要作出更換。就上述事宜，服務處向 10 間公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回 8 份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「祥灃科技工程有限公司」報價最低；該公司早前先後多次承接屋苑更換地下大堂冷氣機工程，工作表現令人滿意，故同意該公司以 HK\$23,800 承判是項工程。

會上，莊委員建議「力佳工程有限公司」為屋苑冷氣系統保養服務承辦商，於日後的冷氣工程中，如「力佳」非為報價最低者，可與「力佳」議價，若其調價後貼近最低報價者，則可考慮將工程交予該公司承接。經與會委員詳細討論後，建議服務處於日後可考慮採用上述建議。

7. 商討及議決更換愉揚閣(G座)天台3號食水加壓泵事宜

康業

曾小姐報告服務處職員巡查時，發現愉揚閣(G座)天台3號食水加壓泵損壞，需作出更換。服務處向14間工程承判商發出報價邀請，於報價截止後，共收回6份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「力霸水泵機械工程有限公司」報價最低，及該公司現為屋苑水泵系統保養承辦商，對屋苑供水系統熟識，且該公司曾為屋苑進行多項水泵工程，表現良好，故同意該公司以HK\$28,600承判是項工程。

8. 確認愉賢閣(N座)更換1/F平台食水上水喉止回閥及部份喉管工程事宜

曾小姐報告服務處早前發現愉賢閣(N座)1/F平台食水上水喉止回閥損壞及與連接喉位出現生鏽情況，因而構成爆喉的潛在危機。因此，需報價更換止回閥及部份喉管。服務處向10間公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回5份報價。基於上述情況對愉賢閣(N座)住戶的食水供應構成潛在影響，故於初步徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由報價最低的「良朋水電工程有限公司」承判，工程金額為HK\$22,000。有關更換工程已於2019年1月21日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

9. 商討業戶意見反映

9.1 業戶反映四期多用途球場地墊破損事宜

康業

曾小姐報告服務處接獲多名業戶反映，指四期多用途球場地墊破損，對使用者構成潛在危險，雖經服務處多次安排執修，但短期內則再次出現損壞情況。因此，要求作全面性更換，以保障使用者的安全。

經與會委員詳細討論後，建議服務處就不同維修/重鋪地墊方案作出研究及進行報價，以便作進一步考慮。

9.2 業戶反映「的士」停泊在屋苑 A 路出口事宜

業委會

李委員表示最近接獲業戶反映，指經常發現有「的士」停泊在屋苑 A 路出口等候乘客，阻塞交通，並對駕駛者及行人造成潛在危險。

謝主席表示雖「的士」停泊的位置不屬屋苑範圍，但他多年前已關注上述違泊情況，他先後相約姚嘉俊議員、「運輸署」代表及「警務處」代表視察有關位置。經多次詳細討論後，現研究在 A 路對開近翠欣街路面位置裝設分隔行車線膠柱，及將「的士站」遷往翠欣街避雨亭位置，以改善上述「的士」違泊阻路情況。郭錦鴻委員表示將於日內出席「沙田東二分區委員會」會議，可要求「警方」加派人手巡視違泊車輛及加強執法，以收短期阻嚇之效。

9.3 業戶要求鎖車事宜

業委會/
康業

李委員表示最近接獲業戶反映，指曾有車輛阻塞三期消防閘，建議服務處執行鎖車行動。

經與會委員詳細討論後，鎖車未能即時解決車輛阻塞路面情況，如有需要，可考慮尋求「消防處」協助，如情況持續及嚴重，可研究考慮將車輛拖走。

10. 各工作小組匯報

10.1 環境及清潔小組匯報

10.1.1 修剪樹木安排事宜

康業

謝主席表示近年天氣比較反常，請服務處安排於風雨季前，安排修剪樹木，以減低颱風襲港時，對屋苑樹木造成的損失。曾小姐回應會如往年，逐步安排樹木修剪的工作，暫訂 3 月初進行本年第一次的修樹工作。

10.1.2 愉勤閣(S座)對出花槽植物稀疏事宜

康業

尹秘書對上述表示關注及希望能盡快進行補種工作。曾小姐表示當加以跟進。

10.2 維修小組匯報

10.2.1 H座地下天花石屎剝落事宜

康業

張保養工程師報告，已安排工程部技工將上述位置鬆脫的石屎鑿下，現正安排作進一步維修。謝主席提示必須按維修石屎剝落程序處理。

10.3 保安小組匯報

10.3.1 保安人手事宜

康業

曾小姐報告近期保安人手短缺情況略有改善，但日/夜班保安人手仍有欠缺，現正積極透過不同渠道招聘人手。同時，服務處亦透過聘用兼職保安員以彌補人手不足的情況。

11. 管理公司工作報告

11.1 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，截至2019年2月25日，尚有2戶仍欠清繳2018年9月至2019年2月份之管理費，經早前初步諮詢各委員意見後，已由屋苑法律顧問安排註契的法律行動。另尚有7戶仍欠清繳2018年11月至2019年2月份之管理費，服務處早前已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發出警告信以作進一步追繳。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

11.2 中電全心傳電計劃事宜

康業

曾小姐報告「中華電力有限公司」代表聯絡服務處，表示是年「中電」推出「全心傳電」計劃，計劃結合節能與關愛，鼓勵住戶全年節能，賺取「智能積賞」積分及多重獎賞；同時，更可幫助弱勢社群，減輕他們的電費開支。為推廣計劃，希望屋苑同意其於屋苑設置攤位以協助住戶登記。

經與會委員詳細討論後，對上述活動並無異議。

11.3 優化升降機資助計劃事宜

業委會/
康業

曾小姐報告為加快推動優化升降機工程，以提升舊式升降機的安全水平和進一步保障公眾安全，政府將動用 25 億元，由 2019-20 財政年度起的六年內，夥拍「市區重建局」推行「優化升降機資助計劃」，向有需要的樓宇業主提供經濟誘因及適切的專業支援，鼓勵他們進行升降機優化工程，從而提升舊式升降機的安全。有關計劃預計於 2019 年 3 月底接受首輪申請，預計於 2019 年度第三季結束首輪申請，市建局稍後亦會另函邀請合資格樓宇的業主出席於 2019 年 4 月及 5 月舉行的簡介會，讓業主了解資助計劃的內容及申請詳情。

曾小姐補充根據單張的資格要求，愉翠苑符合基本申請要求。但基於其他申請條款含糊不清，熱線的同事亦未能作出回應，相信要待簡介會上釐清有關「資助計劃」的細節，才可再作進一步考慮。

經與會委員詳細討論後，建議繼續留意「資助計劃」的進展，待細節獲得澄清後才再詳細研究及討論。

12. 其他事項

12.1 更換愉政閣(R座)更換地下大堂食水上水喉管工程事宜

康業

曾小姐報告服務處發現愉政閣(R座)地下大堂食水上水喉連接喉位出現滲漏情況，因而構成爆喉的潛在危機。因此，需報價更換部份喉管。服務處向 12 間公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回 5 份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「利達建築工程有限公司」報價最低，及該公司過往曾為屋苑進行水喉工程，表現良好，故同意該公司以 HK\$22,000 承判是項工程。

12.2 升降機特別保養工作安排事宜

業委會/
康業

張保養工程師報告因應早前兩宗升降機事故的成因，「機電工程署」強制要求升降機承辦商，須為未進行優化工程（即尚未安裝雙重制動系統、機廂不正常移動保護裝置或機廂上行超速保護裝置）的舊式升降機的重要保護部件，包括制動器、曳引機及層站門，每年進行最少兩次特別保養工作，並須把特別保養預定日期、時間和檢測結果的資料，經網上平台提交「機電工程署」，該署亦會加強相應的抽查工作。各升降機承辦商和負責人須於 2019 年 2 月 1 日前全面落實有關措施。

張保養工程師補充，基於二期（即 F、G 及 H 座）的升降機保養合約於 2019 年 1 月生效，因此於商討合約期間，已涵蓋有關兩次特別保養工作的費用；而近日他亦先後接獲第一期及第三期升降機保養商提供的初步報價。

經與會委員詳細討論後，基於各升降機承判商提出的特別保養費用差距甚大，這實令人費解。因此，建議相約各升降機公司代表與委員會面，解釋費用的原由。曾小姐表示當加以跟進。

會議於晚上十一時結束。



業主委員會主席簽署：_____（謝銳釗先生）

簽署日期：_____ 13.3.2019

