

## 愉翠苑第九屆業主委員會 第一次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一九年五月二十日（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  
鄭偉豪先生 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  
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  
梁志浩先生 康業服務有限公司高級客戶服務主任

列席業戶： F座陳先生  
F座招小姐

缺席致歉： 李國智先生 業主委員會委員

會議記錄： 梁志浩先生

1. 通過第八屆第八次會議會議記錄

1.1 2019年2月25日愉翠苑第八屆業主委員會第八次會議

與會委員一致通過上述會議記錄。

2. 商討第八屆第八次會議事項

2.1 2019年業主周年大會事宜

曾小姐表示業主周年大會已於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順利舉行。會上，各項議程均順利獲得議決及通過。

2.2 2019-2021年度屋苑冷氣機保養服務合約事宜

康業

曾小姐表示繼第八屆業主委員會第八次會議，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。為能提供更多資料予「業委會」作考慮，服務處向13間公司發出清洗全苑共61部分體冷氣機及4部窗口冷氣機的報價邀請，於報價截止後，共收回8份報價。現建議「業委會」可考慮只安排清洗各部冷氣機，以保持空氣質量；若冷氣機有所故障，而駐苑技工未能處理，則採用外判上門檢查冷氣機服務，初步報價為每次\$1,800，不包括任何執修及可能需3至7個工作天才可派員到屋苑。

經與會委員詳細討論後，對服務處上述建議並無異議。另基於清洗冷氣機交回的報價中，以「祥灃科技工程有限公司」標價最低；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\$68,750承判是項清洗工程。

同時，與會委員建議基於部份冷氣機由屋苑入伙使用至今，機齡接近二十年，如出現故障情況，可因應實際情況，直接考慮作出更換安排，以免浪費上門檢查費用。

2.3 更換愉欣閣(B座)地下大堂9號冷氣機工程事宜

張保養工程師報告上述工程已於2019年3月8日完成。

2.4 更換愉揚閣(G座)天台3號食水加壓泵事宜 康業

張保養工程師報告承判商表示食水加壓泵將於2019年6月初送抵屋苑及進行安裝。

2.5 修剪樹木安排事宜 康業

曾小姐報告服務處已分別於2019年4月2日及5月16日安排由駐苑花王進行了兩天修樹工作。其後將因應天氣情況；及樹木的高度及所處位置，逐步安排由駐苑花王或外判園藝公司進行樹木修剪。

2.6 愉勤閣(S座)對出花槽植物稀疏事宜 康業

曾小姐表示駐苑花王早前已於上述位置進行補種工作，情況已有所改善。尹秘書反映補種工作仍有改善空間。曾小姐表示當再加以跟進。

2.7 H座地下天花石屎剝落事宜

張保養工程師報告上述工程已於2019年4月30日完成。

2.8 中電全心傳電計劃事宜

曾小姐報告上述活動已於2019年3月29日至31日舉行，活動深受業戶歡迎。

2.9 優化升降機資助計劃事宜

曾小姐表示經出席2019年4月12日相關的簡介會；及與升降機保養商的面晤，升降機保養商代表曾提示如需符合「機電工程署」每年進行最少兩次特別保養工作的要求，每部升降機工程費用約為一萬元，但每部升降機優化工程費用動輒超逾四十多萬，於成本效益考慮，深信進行特別保養工程較進行優化工程為有利。

經與會委員詳細討論後，基於屋苑升降機入伙至今均由原廠保養商負責保養，安全性有一定保障，且一般升降機於機齡接近三十年則需考慮作出更換，如現今進行優化工程，並不符合成本效益，故暫不考慮參與是次資助計劃。但可留意有關計劃的進展，以便日後於有需要時作進一步考慮。

2.10 愉政閣(R座)更換地下大堂食水上水喉管工程事宜

張保養工程師報告上述工程已於 2019 年 3 月 7 日完成。

2.11 升降機特別保養工作安排事宜

康業

張保養工程師報告繼本年 2 月份會議後，「業委會」先後與第四期升降機保養商「奧的斯電梯(香港)有限公司」及第三期升降機保養商「通力電梯有限公司」代表會面。會上，電梯公司代表向出席委員解釋特別保養工程費用的釐定及原由。經委員強烈要求就工程費用作出相應下調後，現已接獲新的工程報價。

經與會委員詳細討論後，雖然「奧的斯」及「通力」於工程費用已有一定幅度的調減，但相信仍有下調的空間，故請服務處再與相關公司作出磋商。另亦請繼續跟進相約第一期升降機保養商「日立電梯有限公司」的會面安排。曾小姐表示當加以跟進。

3. 商討及議決屋苑 2019-2020 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 2019 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 2019 年 5 月 7 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\$351,463.25 交由該公司承辦屋苑 2019-2020 年度屋苑保險服務合約，合約期為 2019 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。

4. 商討及議決屋苑 2019-2021 年度清洗水缸服務合約事宜

康業

曾小姐報告本苑現有清洗水缸服務合約將於 2019 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 12 間承辦商發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2019 年 5 月 7 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「通力技術服務有限公司」標價最低；且該公司為屋苑現有清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\$446,888 承判上述合約，合約期為 2019 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日，共 2 年。

5. 商討及議決翻鋪四期多用途球場地地面工程事宜

康業

曾小姐報告繼本年 2 月份會議後，因應四期多用途球場地墊破損，對使用者構成潛在危險，業戶要求作出全面性更換，以保障使用者的安全。服務處以分別移除現有地墊，翻油地台油；或移除現有地墊，翻鋪回地墊兩個方案向 10 間工程承辦商發出標書邀請，並於 2019 年 5 月 7 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，基於有不少幼童於該場地玩耍，地墊對孩童的保護性較高，故建議採用翻鋪回地墊之維修方案。但是次回標的數量偏低，只有 3 間承辦商回標，因此，建議服務處再重新進行招標。

6. 商討及議決業主委員會銀行戶口簽署授權事宜

業委會

曾小姐報告自「業委會」由「房署」接收回愉翠苑管理基金後，先後於「交通銀行」、「恒生銀行」及「星展銀行」開納新銀行戶口，並將管理基金以定期存款形式存放於「交通銀行」及「星展銀行」。另為加強對銀行戶口的監管，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。第八屆「業主委員會」經於會議上詳細討論及議決後，授權戶口的批簽委員為謝銳釗主席、尹廣耀秘書、李國智委員及余碧玲委員。基於第九屆「業主委員會」已成立，因此相關安排亦需再作討論及議決。

經與會委員詳細討論後，同意上述的簽署授權保持不變。

謝主席表示「業委會」早年於「恒生銀行」沙田第一城分行開納銀行戶口，作申請「區議會」撥款贊助屋苑活動之用。當年「業委會」於會議上討論及授權謝銳釗主席、李國智委員及李兆麟委員為戶口的批簽委員；動用戶口的批簽權限為必須獲得 3 位授權委員其中 2 位簽署，及加上「業委會」印章。基於經歷多屆的改選，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及李國智委員為現有戶口的授權批簽委員；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 3 位授權委員其中 2 位簽署，及加上「業委會」印章。

7. 商討第九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。第八屆「業主委員會」經於會議上詳細討論及互相推選後，各工作小組召集人如下：

<u>工作小組</u>	<u>召集人</u>
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	郭錦鴻委員

經與會委員詳細討論後，同意上述的安排保持不變。

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；或有任何改善建議均可提出，同心協力，為業戶締造美好的居住環境。

8. 確認愉廉閣(Q座)更換地下大堂14號冷氣機工程事宜

曾小姐報告服務處早前發現愉廉閣(Q座)地下大堂之14號冷氣機損壞，經檢查後，需要作出更換。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。基於上述情況對愉廉閣(Q座)地下大堂之空氣質素有一定影響，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「祥灃科技工程有限公司」承判，工程金額為HK\$23,800。有關更換工程已於2019年3月13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 業戶要求鎖車事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告服務處接獲業戶反映，指愉善閣(F 座)及愉能閣(M 座)側上落貨區，經常有車輛違規長期停泊，雖然服務處均會於車輛張貼告示，惟阻嚇性低；另外，1 期車場出入口黃格位及愉居閣(J 座)路邊亦經常有車輛於沒有司機情況下違規停泊。上述各種違規情況，嚴重阻礙車主正常使用上落貨區及道路的權利，因此，要求制定鎖車及拖車程序，以杜絕上述違規情況。

經與會委員詳細討論後，鎖車及拖車的程序繁複，於執行前必須作出詳細研究及討論。另外，請服務處搜集資料，探討將鎖車及拖車事宜交外判保安公司處理的可行性。

### 9.2 業戶要求開放愉能閣(M 座)側閘門事宜

曾小姐報告服務處接獲業戶要求如愉善閣(F 座)側閘門般，於早上 6 時至晚上 12 時開放愉能閣(M 座)側閘門，原因為：

- 1) 圓洲角綜合大樓開放使用後，愉能閣(M 座)側閘門到圓洲角體育大樓及圖書館只有數步之路，為最方便出入口，較利用愉善閣(F 座)側閘門之出入口，可節省 10 至 12 分鐘。
- 2) 多石街巴士站近期增設多條便利巴士線，47A 愉翠苑 > 葵芳 (2018 年增設)，83S 愉翠苑 > 沙田市中心，82K 愉翠苑 > 美林，愉能閣(M 座)側閘門為最近該巴士站之出入口，較利用愉善閣(F 座)側閘門之出入口，可節省 10 至 12 分鐘。
- 3) 現在住屋苑內園各座之住戶，需繞整個大圈才可到達「都會廣場」，如利用愉能閣(M 座)側閘門，居民可直接到達「都會廣場」，較利用愉善閣(F 座)側閘門之出入口，可節省 15 至 20 分鐘。
- 4) 牛皮沙新村巴士站，83X 牛皮沙新村站 > 觀塘 (2017 年新開通。) 愉能閣(M 座)側閘門對屋苑內園各座數之住戶為最直接路程，較利用愉善閣(F 座)側閘門之出入口，可節省 15 至 20 分鐘。

經與會委員詳細討論後，基於屋苑的整體安全性及治安考量，決定暫不考慮開放愉能閣側閘門。

### 9.3 業戶要求加設節能設施事宜

曾小姐報告服務處接獲業戶反映，指大廈後樓梯並非業戶之主要出入通道，但後樓梯燈於晚上卻長時間開啟，實有浪費能源之嫌。因此，建議考慮將後樓梯燈轉為設有移動感應裝置的節能 LED 燈具，於環保之餘，又可節省屋苑電費支出。

經與會委員詳細討論後，基於現時服務處已逐步將後樓梯燈由慳電管更換為 LED 燈具，以節省屋苑電費支出。為免對大廈的走火通道及治安構成潛在危機，決定暫不考慮上述建議。

### 9.4 業戶要求長期開放商場天台曬晾區設施事宜

曾小姐報告服務處及「業委會」均接獲業戶反映，要求長期開放商場天台曬晾區，以解決屋苑住戶對曬晾的需求。

經與會委員詳細討論後，基於曬晾區開放的目的只是短時間提供位置作曬晾冬季被子之用，而曬晾區每年開放的時間均超逾 4 個月，而經觀察，於曬晾區開放期間，不時被業戶用作曬晾日常衣物而非冬季被子，故暫不考慮上述建議。

## 10. 各工作小組匯報

### 10.1 財務小組匯報

#### 10.1.1 屋苑管理基金事宜

康業

曾小姐報告以 2019 年 2 月份的資產負債表及 2019 年 4 月份的屋苑管理費收入作基準，「康業」已根據管理合約要求，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\$641,236.00 撥回屋苑。另於諮詢各委員後，將上述款項與「業委會」於 2019 年 5 月 6 日在「星展銀行」到期的定期存款合併，總金額為 HK\$19,721,752.14，繼續在「星展銀行」作定存 12 個月，年息為 2.05%。

曾小姐補充，「業委會」在「交通銀行」到期定期存款將於 2019 年 5 月 30 日到期，現徵詢與會委員的續期指示。經與會委員詳細討論後，同意上述存款到期後，繼續在「交通銀行」作定存 12 個月。曾小姐表示當加以跟進。



經與會委員詳細討論後，建議於 2019 年 9 月 7 日（星期六）晚上舉辦是年嘉年華會，對其他安排則無異議。

#### 10.4.2 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 2019 年 7 月 13 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。

(後記：基於拍攝負責人的工作安排，拍攝活動現安排於 2019 年 7 月 20 日（星期六）下午舉辦)

#### 10.5 主席匯報

##### 10.5.1 「反高空擲物」呼籲事宜

謝主席表示有缺德人士經常將廁紙愉滿閣（C 座）從 1 號及 8 號單位方向擲下地下正門入口，情況十分嚴重。於 2019 年 4 月 8 日他聯同譚委員、姚嘉俊議員、警方「防止罪案科」及「警民關係組」在愉滿閣（C 座）進行「反高空擲物」呼籲活動，勸喻各業戶切勿作出高空擲物的缺德行為。曾小姐補充於活動後，高空擲物的情況略有改善，服務處將繼續關注有關事件。

##### 10.5.2 圓洲角綜合大樓安裝流動通訊無線基站事宜

謝主席表示早前接獲「沙田民政事務處」來信，就上述事宜作出諮詢。文件指由四家電訊營辦商代表(包括：和記電訊香港控股有限公司、中國移動香港有限公司、香港電訊及數碼通電訊集團有限公司)早前向政府「產業署」提交一份建議在圓洲角綜合大樓安裝流動通訊無線基站的聯合申請書。有關營辦商表示，以「共用天線」的方案原則，在大樓的天台上安裝天線及多個基站，以加強訊號並提升現時通訊網路之穩定性及覆蓋率。

於 2019 年 4 月 18 日謝主席聯同張委員、姚嘉俊議員及「康文署」代表實地視察，於視察過程中，謝主席與張委員向「康文署」代表反映了對流動通訊無線基站的輻射安全之關注；及建議安裝的位置盡量遠離民居及不可正面面對愉翠苑。

謝主席表示現時屋苑雖然擁有大約四千萬的盈餘，但以擁有四千多戶的屋苑，盈餘實非十分充裕。因此，屋苑必須嚴守審慎理財的原則，「應使則使」，於各項工程及服務採購上，以「價低者得」為首要原則。

## 10.2 環境及清潔小組匯報

### 10.2.1 清潔會議事宜

康業

謝主席表示於 2019 年 4 月 12 日聯同張委員及郭樂怡委員與清潔承辦商「力新清潔有限公司」代表會面，會上，各委員向「力新」代表反映對屋苑清潔情況的各項意見，要求「力新」加以跟進，同時，提示雨季即將來臨，「力新」需留意屋苑各去水渠位；包括有蓋行人通道上蓋、各雨水井、天台籃球場、服務設施大樓天台等位置之暢通情況，以免下雨時垃圾或樹葉阻塞渠口，引致水浸情況；且需不時留意天氣預告，及早作出準備。

### 10.2.2 屋苑公眾地方清潔事宜

康業

會上，與會委員先後就二期車路清潔狀況及 A/B 座後方單車架殘舊單車積聚反映意見。曾小姐表示當加以跟進。

## 10.3 維修小組匯報

### 10.3.1 二期遊樂場地墊執修事宜

康業

莊委員表示早前雨天時，他發覺二期遊樂場地墊出現浮起的情況，但現已回復正常，故請服務處加以關注地墊的執修情況。張保養工程師表示當加以跟進。

## 10.4 康樂小組匯報

### 10.4.1 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\$10,850.00 款額贊助。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。而曾小姐亦會嘗試邀請「中華電力有限公司」及「地球之友」協辦攤位遊戲。

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，除愉歡閣(A座)及愉揚閣(G座)各有一個案正安排註契的法律行動；及愉能閣(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2019年5月20日，尚有6戶分別仍欠清繳2019年2月至5月份之管理費，服務處已於月初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。

12. 其他事項

12.1 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2019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2019年8月16日至2020年8月15日的法律顧問，服務年費為HK\$17,500。

12.2 更換愉民閣(L座)地下大堂13號冷氣機工程事宜

康業

張保養工程師報告服務處早前發現愉民閣(L座)地下大堂之13號冷氣機損壞，經檢查後，需要作出更換。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\$24,300承判是項工程。

13. 下次會議日期

下次會議日期為 2019 年 8 月 12 日晚上 8 時 30 分。

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：\_\_\_\_\_ 4.6.2019 \_\_\_\_\_