

愉翠苑第七屆業主委員會 第五次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一六年三月二十一日（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
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

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

缺席致歉：姚柏良先生 業主委員會委員
歐陽靜慧小姐 業主委員會委員
李桂文先生 業主委員會委員
郭錦鴻先生 業主委員會委員
領展管理有限公司代表 業主委員會委員

會議記錄：劉少威先生

會議內容：

1. 通過上次會議記錄

1.1 2016年1月4日愉翠苑第七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 違規於單位內管養狗隻事宜

曾小姐報告愉欣閣 (B 座) 36 樓某業戶於單位內管養狗隻的個案，經法律顧問與業主協商後，業主已將狗隻遷離及承諾日後將不會於單位內管養狗隻，業主需負責「土地審裁處」評定的訟費，個案到此結束。

2.2 管理基金定期存款及「業委會」開納銀行戶口事宜

業委會/
康業

曾小姐報告繼 2016 年 1 月 4 日的會議，基於「星展銀行」提供的服務較「東亞銀行」略為優勝，於徵詢委員意見及獲得共識後，落實於「星展銀行」開納新銀行戶口；及已安排相關委員辦理有關開戶手續。惟因「警務處」牌照科至今仍未向「星展銀行」提供「業委會」之查冊記錄，因此戶口開納仍未完成，故未能安排於 2016 年 3 月 1 日到期的「恒生銀行」定期存款轉往新戶口；現將相關定期存款於「恒生銀行」續期一個月，年息為 0.06%；待「星展銀行」戶口開納完成後，即安排轉往新戶口。

2.3 愉政閣(R 座)一宗天台防水執修事宜

張先生報告上述工程已於 2016 年 2 月 22 日完工，暫未接獲業戶就相關位置再出現滲漏的反映。

2.4 清潔工人清抹升降機事宜

曾小姐報告經與清潔公司跟進後，清潔工人已將清抹升降機時間改為約早上 8 時 30 分或後，以免於繁忙時間對住戶造成影響。

2.5 「東華三院」慈善籌款活動事宜

謝主席表示收到「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\$25,845.2，早前已發出通告通知各住戶。

2.6 愉翠苑歲晚聯歡晚宴事宜

謝主席表示上述活動已於 2016 年 1 月 18 日順利完成。當晚氣氛熱鬧，各參與業戶均盡興而歸。是次晚宴共獲得屋苑友好機構及承辦商 HK\$6,800.00 及一千五百元「百佳」禮券贊助作購買抽獎禮品及晚宴雜費之用。經結算後，現尚餘 HK\$2,600 贊助費用及已安排悉數存入「業委會」「恒生銀行」戶口內，以作日後屋苑其他康樂活動之用。

2.7 2016/2017 年度財政預算案

曾小姐報告就 2016/2017 年度財政預算案，服務處已安排於 2016 年 1 月 5 日於各座大堂作出張貼 14 天以作諮詢，期間並無收到業戶有意見反映。因此，服務處已於 2016 年 2 月 29 日向業戶發出「2016/2017 年度管理費事宜」通告，知會各業戶 2016/2017 財政年度的管理費水平維持不變。

2.8 屋苑固定電力裝置定期測試(五年檢)工程合約事宜

康業

曾小姐報告上述工程將於 2016 年 3 月 29 日至 4 月 8 日進行，服務處將因應工程日期安排，向相關業戶發出大廈停電通告。由於大廈停電對業戶日常生活較具影響，因此，是次通告除張貼於地下大堂外，並會安排張貼於各樓層升降機大堂。

2.9 更換愉政閣(R座)地下大堂17號冷氣機事宜

張先生報告上述工程已於 2016 年 1 月 15 日完成。

2.10 商討停車場管理事宜

業委會

謝主席表示自 2016 年 1 月 4 日會議後，他於 2016 年 2 月 2 日聯同姚嘉俊議員及張委員再次與「領展」及「威信」代表作出面晤。會上，謝主席再次強烈要求「領展」考慮最少將停車場之第一至第三層分配給月租車主之用；釐定時租車位的上限；於時租車位額滿時，制定限制時租車輛進入及車輛疏導的準則。近日，他得悉第一及二期停車場之頂層已開放使用，惟車位仍供不應求，因此，他將於下次與「領展」代表面晤時，要求將早年改為電單車位的位置還原為私家車位。

2.11 愉滿閣(C座)高空擲物事宜

業委會/
康業

曾小姐報告繼2016年1月4日會議後，感謝尹秘書協助搜集「天眼」監察系統安裝資料，經技術層面及法例要求作詳細研究及探討，及獲得委員之共識後，基於愉滿閣(C座)上落貨位，經常有玻璃樽、剪刀等危險物品擲下，嚴重危害途人安全，因此，服務處已於2016年3月12日安裝高空擲物監察系統，以監察愉滿閣(C座)6及7號單位外牆位置，作資料蒐集，如再遇高空擲物個案，可向警方提供相關錄像資料作進一步調查。

經與會委員詳細討論後，基於相關裝置的果效仍未能作出實質評估，故建議服務處記錄相關裝置的工程費用及維修記錄，日後再視乎相關成本及果效及實際需要作詳細研究及探討，再考慮於屋苑其他位置裝設相關裝置的可能性。

2.12 裝修工人使用電梯事宜

業委會/
康業

曾小姐報告就上次會議討論，建議於升降機內安裝保護膠板，防止裝修工人因一時不慎撞花或破損升降機一事。經服務處向升降機保養商查詢，得悉如於升降機內安裝固定保護裝置，必須獲得彼等事先同意。另曾小姐補充於執行限制業戶只可採用指定升降機有一定難度，特別業戶於樓層使用升降機更難於監控。

經與會委員詳細討論後，建議服務處繼續於技術層面及執行性作進一步研究及探討，於下次會議中再作跟進。

2.13 愉翠廣場使用事宜

業委會/
康業

謝主席表示於2016年1月11日，他聯同姚嘉俊議員、莊委員及曾小姐與太極班師傅許紫霞女士進行了交流會議。會上，謝主席作出嚴正聲明，指愉翠廣場只供愉翠苑居民作免費活動用途；任何申請借用廣場舉辦之活動均須以服務愉翠苑居民及為非牟利/商業性質；及所有申請必須符合「愉翠苑公眾地方借用守則」。而根據許師傅所述，約三年前，愉翠苑有兩名業戶因健康問題，邀請許師傅到愉翠苑教授太極，以調理身體。期後，陸續有業戶參與該活動；現時活動人數約為五十人(當中愉翠苑住戶約佔四十人)，他們十多人為一組，一般分開練習；逢週一才太極合班，五十人一起練習約半小時。另外，因有業戶不主張免費教授，故自發每人每月支付二百元作師傅的津貼。

於會議上，許師傅透露學員正申請社團註冊，註冊成功後，當立即向業委會作出正式申請。謝主席回應「業委會」將因應實際情況，決定是否批准有關申請。最後，許師傅表示明白愉翠苑其他業戶之憂慮及希望保持愉翠苑的社區和諧，因此，她將會停止收生，以控制人數；安排非愉翠苑學員參與其他班組，不再於愉翠苑進行活動；提醒學員財物及個人安全須自負；及取消收取任何費用。另外，雖然暫以業戶自發形式進行活動，但亦同意遵守「愉翠苑公眾地方借用守則」進行活動。

2.14 屋苑第二期遊樂場設施損壞事宜

業委會/
康業

張先生報告繼上次會議，他再與相關遊樂場設施承判商作進一步跟進，原飛天吊環的提供者「栢溢名基康體設備有限公司」再次重申其未能就飛天吊環此設施提供維修安排；及並無同類產品供應以作更換之用，故此只能安排相關之拆除服務。現張先生再要求「栢溢」及其他遊樂場設施承判商就符合場地之安全系數，提供更換其他遊樂設施的可行性方案予本苑作進一步考慮。

與會委員表示明白及滿意現有的臨時拆除安排。

2.15 員工工作表現表揚事宜

謝主席表示於2016年1月4日會議後，已向夜班保安主管宗家雄先生致送嘉許狀以表揚其工作表現。

2.16 電動滑板車事宜

業委會/
康業

曾小姐報告就電動滑板車事宜，她曾向警民關係組曾警長查詢，得悉此類滑板車不可以於道路上行駛，否則違反交通條例，但於私人地方，曾有報章報導法官稱只可當玩具，如影響他人安全，即屬滋擾，可向警方求助。

經與會委員詳細討論後，如不受到法例保障，屋苑無從作任何限制，故建議服務處參照監控單車使用般，勸喻駕駛者切勿於行人通道內行走，於廣場內也不可高速行駛。曾小姐表示當加以跟進。

- 3 商討及議決 2016-2018 年度屋苑保安系統保養服務合約事宜 業委會/
康業
- 曾小姐報告屋苑現有保安系統保養服務合約將於 2016 年 4 月 30 日屆滿，服務處於 2016 年 2 月 25 日向 10 間公司發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2016 年 3 月 11 日在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「力安護衛有限公司」標價最低；及該公司為屋苑現行保安系統保養服務承辦商，表現良好，故同意該公司以兩年總合約價 HK\$88,800.00 承判是項合約，合約期為 2016 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日。
- 4 商討及議決 2016-2018 年度屋苑舊衣回收服務回贈合約事宜 業委會/
康業
- 曾小姐報告屋苑現有舊衣回收服務回贈合約將於 2016 年 4 月 30 日屆滿，服務處於 2016 年 2 月 25 日向 5 間公司發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2016 年 3 月 11 日在張委員及余委員見證下開啟有關標書。曾小姐補充「力高環保服務有限公司」為獲邀請 5 間承判商之一，惟開標時，發現回標的公司為「衛揚控股有限公司」。經向「力高環保服務有限公司」查詢，得悉「力高環保服務有限公司」與「衛揚控股有限公司」為合作伙伴關係，由於溝通有誤，「衛揚控股有限公司」誤填標書及向本苑作出提交。「力高環保服務有限公司」承諾如本苑接受提交標書的內容，其將以「力高環保服務有限公司」名義簽訂相關合約及遵守合約內一切條款。
- 經與會委員詳細討論後，同意是次一次性酌情接受「力高環保服務有限公司」的投標商名義更正要求；同時基於「力高環保服務有限公司」的合約回贈金額最高，故同意該公司以每月回贈屋苑 HK\$13,000.00 承判是項合約，合約為期 2 年，由 2016 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日。
- 5 商討及議決更換愉居閣(J座)地下大堂 2 號冷氣機工程合約事宜 業委會/
康業
- 張先生報告服務處發現愉居閣(J座)地下大堂 2 號冷氣機損壞，需要作出更換。服務處於 2016 年 2 月 29 日向 8 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「永鴻冷氣系統電機工程公司」標價最低；而該公司早前曾先後承接更換愉欣閣(B座)地下大堂7號及愉政閣(R座)地下大堂17號冷氣機，工作表現令人滿意，故同意該公司以HK\$26,800.00承判是項合約。

6 商討及議決愉滿閣(C座)一宗天台防水執修事宜

業委會/
康業

張先生報告愉滿閣(C座)40樓一業戶向服務處反映，指其單位主人房天花出現滲漏情況，經服務處查察後，需進行天台防水執修工程。服務處於2016年3月8日向10間公司發出報價邀請，報價截止後，共收回5份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「柏力樓宇服務有限公司」標價最低，故同意該公司以HK\$34,900承判是項工程。

7 確認屋苑更換滅火筒工程合約事宜

曾小姐報告根據消防處指引，屋苑現有的滅火筒應進行五年水壓測試或更換全新滅火筒以取代水壓測試。繼2016年1月4日的會議，基於成本效益考慮，與會委員同意安排更換全新滅火筒而不進行水壓測試。服務處就上述事宜，向8間承判商發出標書邀請，於2016年1月21日在謝主席、尹秘書、歐陽委員、張委員、李國智委員及余委員見證下開啟有關標書。

基於本苑滅火筒將於本月底到期，為符合法例要求，故於初步徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，將有關工程交由標價最低的「威臨施工程有限公司」承判，工程金額為\$97,360.00，有關工程已於2016年2月26日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

8 確認更換屋苑第一及第四期遊樂場安全地墊工程合約事宜

業委會/
康業

張先生報告繼2016年1月4日的會議，與會委員作出詳細討論及研究後，同意考慮採用最低標「捷時(集團)有限公司」的中國製安全地墊，總合約價為HK\$430,000.00；或第二低標的「奧思捷國際有限公司」之德國製安全地墊，總合約價為HK\$564,800.00。最後將取決於上述兩間公司向屋苑提供物料的安全測試報告。

經服務處跟進後，「捷時(集團)有限公司」表示未能提供其中國製安全地墊的物料安全測試報告。為免延誤工程進展，於初步徵詢「業委會」委員意見後，委員共識基於地墊物料安全對兒童甚具影響，於參考「奧思捷國際有限公司」提供其德國製安全地墊的物料安全測試報告後，同意採用第二低標的「奧思捷國際有限公司」之德國製安全地墊，總合約價為HK\$564,800.00。

會上，各委員確認上述工程的批核。

謝主席提示基於工程費用龐大，於施工安排、地墊及工程質量必須作出妥善安排及監管。張先生表示當加以跟進。曾小姐補充是次工程費用將由屋苑公用地的帳戶內支付，惟於2015/2016財政預算案中，並沒有相關工程費用預算，因此，上述工程費用須由屋苑公用地的盈餘中撥備至維修基金內支付。與會委員對此並無異議。

9 確認愉滿閣(C座)2號食水泵維修工程事宜

曾小姐報告服務處發現愉滿閣(C座)2號食水泵運行時發出噪音，經詳細檢查後，該台食水泵需進行大修工程。服務處就上述事宜，向8間承判商發出報價邀請，於報價截止後，共收回3份報價。

基於上述情況對愉滿閣(C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「湯臣工程有限公司」承判，工程金額為\$20,800。有關工程已於2016年3月2日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

10 商討業戶意見反映事宜

10.1 大廈外牆違規曬晾裝置跟進事宜

康業

曾小姐表示近日有業戶強烈要求屋苑積極跟進外牆違規曬晾裝置，查服務處一直均有監察上述情況，亦定時向違規業戶發信勸喻，於信中均已清楚申明業主本身必須負責因違例裝置而引致的一切民事及刑事責任。

經與會委員詳細討論後，鑑於現時屋苑涉及不少違例加裝曬晾裝置的單位，如向違規業戶發出律師信，甚或繼而採取進一步法律行動，將涉及龐大費用，效果亦未必顯著，且可能引致極大迴響，對屋苑造成負面影響，因此建議繼續採取勸喻及教育的方法，勸喻業主自行拆除違規曬晾裝置。

10.2 屋苑全面禁煙事宜

康業

曾小姐表示自 2007 年 1 月 1 日控煙法例實施後，本苑自行將屋苑內各兒童遊樂設施範圍、籃球場、多用途場地、乒乓球桌範圍、有蓋行人通道劃為禁煙區。近日，有業戶強烈要求將全苑列為禁煙範圍。經服務處向「控煙辦」作出查詢及資料搜集，得悉現時法例並未包括私人屋苑的露天地方，即屋苑自訂的禁煙區，並非「吸煙(公眾衛生)條例」內的法定禁止吸煙區，並不受「吸煙(公眾衛生)條例」規範，控煙辦及警方均表示私人屋苑的露天地方吸煙行為並非彼等執法範圍。因此，服務處職員亦只可以勸喻形式要求吸煙者停止吸煙或離開有關場地，並沒有向吸煙者處以罰款或勒令離開的執法權。

經與會委員討論後，如不受到法例保障，屋苑自訂全苑禁煙只屬形式，並未能獲得實際果效，故建議服務處除繼續進行相關勸喻工作外，多進行宣傳教育工作，使煙民顧己及人，減少於公眾地方吸煙。

10.3 愉善閣(F座)及愉能閣(M座)側上落貨區開放事宜

康業

曾小姐表示服務處發現及接獲業戶反映，鄰近愉善閣(F座)及愉能閣(M座)之上落貨區，經常有私家車於晚上長期停泊，因而嚴重影響有實際需要短暫停泊及上落貨之使用者。同時，亦發現有車輛長期違規停泊於愉能閣(M座)側的非車輛停泊斜線位置，阻礙附近交通。為改善上述情況，服務處由上月中起，將斜線位置作長期圍封，及試行每日下午 6 時至翌晨 8 時，圍封上述上落貨區；如住戶有需要於上落貨區關閉後使用，可致電與服務處聯絡。

最近服務處接獲業戶反映，指傍晚 6 時至 8 時仍不時有業戶有上落貨需要；而早上 7 時左右則為接載學童之校巴停泊需要，因此，建議就圍封時間作出調整。現曾小姐建議將上述上落貨區圍封時間更改為每日晚上 8 時至翌晨 7 時。

經與會委員詳細討論後，同意上述圍封措施確對違泊情況改善有一定果效。惟必須配合實際使用者的停泊需要，因此對圍封時間之調整並無異議。

11 各工作小組匯報

11.1 主席匯報

11.1.1 愉庭閣（K座）走廊雜物事宜

康業

謝主席表示接獲愉庭閣（K座）住戶反映，指有業戶違規將雜物擺放在樓層走廊。曾小姐表示當留意及跟進勸喻業戶不可將個人物品放在公眾地方。

11.1.2 雨季來臨前準備事宜

康業

謝主席表示雨季即將來臨，請服務處留意以下事項：

- 保持道路渠道暢通，定期清理沙井沉積物；
- 留意行人通道上蓋雨水渠有否淤塞；
- 加強清掃大廈天台，以免垃圾阻塞渠口；
- 留意清除積水，杜絕蚊患。

曾小姐表示當留意及跟進。

11.1.2 樓層天花油漆剝落事宜

康業

謝主席表示他發現部份樓層天花油漆出現剝落情況，特別是去年拆除舊天花燈的位置，提示服務處因應情況，逐步跟進相關翻新工作。曾小姐表示當加以跟進。

12 管理公司工作報告

12.1 欠交管理費個案

康業

曾小姐報告截至2016年3月17日，尚有5戶仍欠清繳管理費超逾4個月(包括2016年3月份)。服務處已於月初向相關業戶作出追繳行動，惟相關業戶至今仍未清繳欠費，故建議向彼等發出律師信以作進一步追繳。

經與會委員詳細討論後，對此並無異議。

12.2 愉翠苑 2016 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日財產全險及公眾責任保險服務合約招標事宜

曾小姐報告愉翠苑財產全險及公眾責任保險服務合約將於 2016 年 6 月 30 日屆滿，現建議邀請下列保險服務承辦商就上述合約報標：

1	招商海達保險顧問有限公司	11	合群保險有限公司
2	志華保險顧問有限公司	12	富勤保險(香港)有限公司
3	新鴻基地產保險有限公司	13	富衛人壽保險(百慕達)有限公司
4	蘇黎世保險有限公司	14	豐隆保險(亞洲)有限公司
5	中銀集團保險有限公司	15	民安財產保險有限公司
6	安盛保險有限公司	16	三聯保險有限公司
7	農銀國際保險有限公司	17	永隆保險有限公司
8	富通保險(亞洲)有限公司	18	中國太平洋保險(香港)有限公司
9	Berkshire Hathaway Specialty Insurance Co	19	三井住友海上火災保險(香港)有限公司
10	中國太平保險(香港)有限公司	20	中國平安保險(香港)有限公司

經與會委員詳細討論後，對上述名單並無異議。

由於保險服務對屋苑極其重要，曾小姐建議服務處安排於 5 月份內進行招標程序，於接獲相關標價後，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，立即安排相關合約事宜。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議。



13 其他事項

13.1 業主周年大會事宜

曾小姐表示去年周年業主大會於 2015 年 4 月 11 日舉行，現徵詢與會委員是年之安排。

經與會委員詳細討論後，至今暫沒有議案需於大會上進行議決，根據以往經驗，如大會上只進行「業委會」工作報告，出席率偏低，甚至出現流會情況，浪費屋苑資源；而前任屋苑公契經理人「房署」曾表示根據大廈公契，屋苑並非必須每年召開大會，可視乎實際需要作出安排；且場地借用也有一定限制；基於上述各項因素考慮，故暫不作周年業主大會舉行安排。

13.2 「大廈優質供水認可計劃」證書申請事宜

張先生報告本苑愉善閣(F座)、愉揚閣(G座)、愉齊閣(H座)、愉能閣(M座)及愉賢閣(N座)的「大廈優質供水認可計劃」證書將於 2016 年 3 月 31 日屆滿。因鉛水事件，「水務署」修訂了相關申請要求，包括水版的數量及化驗的要求，費用由現時每座約\$2,000.00 增加至接近\$10,000.00。

經與會委員詳細討論後，基於證書申請只屬形式，對食水質量並沒有實際果效，但申請費用激增；因此不認同繼續作出有關申請。

14 下次會議日期

下次會議日期為 2016 年 6 月 20 日晚上 8 時 30 分。

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：_____ 15.4.2016