

# 愉翠苑第七屆業主委員會 第六次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一六年六月二十日（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  
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

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 康業服務有限公司客戶服務主任

列席業戶：L座黃先生  
Q座簡先生

缺席致歉：姚柏良先生 業主委員會委員  
歐陽靜慧女士 業主委員會委員  
李桂文先生 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：梁志浩先生

## 會議內容：

### 1. 通過上次會議記錄

#### 1.1 2016年3月21日愉翠苑第七屆業主委員會第五次會議

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 管理基金定期存款及「業委會」開納銀行戶口事宜

曾小姐報告於「星展銀行」的新銀行戶口已開納完成。因此，於2016年5月3日已將管理基金定期存款 HK\$15,800,000.00；由利息較低的「恒生銀行」轉存於「星展銀行」，年息為0.91%，存款期為一年。另存放於「交通銀行」的定期存款亦於2016年5月30日屆滿，經諮詢各委員意見後，已安排將本息 HK\$21,144,725.69 於「交通銀行」以年息1.2%續存一年。

### 2.2 裝修工人使用電梯事宜

康業

張先生報告於升降機內安裝保護膠板需考慮升降機的負重，故建議採用較輕身的物料。他至今仍於物料及安裝方法等方面作出資料搜集。

經與會委員詳細討論後，同意於升降機內安裝保護板主要目的是提高裝修工人警覺性，減低於運送泥頭及物料時對升降機的損害；故建議考慮採用薄身的防火物料如「亞加力膠板」作保護裝置，既起提示保護作用，又能避免火警發生。同時，為免保護板下滑，導致意外發生，與會委員提示服務處於考慮固定方法時，必須穩固安全。

### 2.3 愉翠廣場使用事宜

謝主席表示繼早前與太極班師傅許紫霞女士進行交流會議後，經他觀察，活動人數確沒有增多的情況，而他暫亦沒有再接獲活動對居民滋擾的反映。且許師傅曾於會上透露，當14B社區會堂啟用後，她將會向該會堂申請借用場地，減少於廣場進行活動的機會。謝主席表示會持續留意相關進展。

### 2.4 屋苑第二期遊樂場設施損壞事宜

張先生報告繼上次會議，他就更換其他遊樂場設施的可行性方案，分別向原飛天吊環的提供者「栢溢名基康體設備有限公司」及其他遊樂場設施承判商作出查詢，惟各承判商均稱要整個設施拆除後才符合場地之安全系數，否則，未能提供任何更換方案。而經初步索取報價，拆除工程費用約為一萬元。

與會委員表示經觀察，拆除飛天吊環後，遊樂場的活動範圍有所增加，且有助減少幼童因飛天吊環使用者的不當使用而引致受傷的機會，因此，建議維持現狀，不作任何改動。

#### 2.5 更換愉居閣(J座)地下大堂2號冷氣機事宜

張先生報告上述工程已於2016年4月13日完成。

#### 2.6 愉滿閣(C座)一宗天台防水執修事宜

張先生報告上述工程已於2016年6月11日完工，至今沒有接獲業戶就相關位置再出現滲漏的反映。

#### 2.7 更換屋苑第一及第四期遊樂場安全地墊工程事宜

業委會/  
康業

張先生報告於2016年6月6日開始進行更換第四期遊樂場安全地墊工程，由於工程順利，工程可望提早於7月上旬完成。同時，更換第一期遊樂場安全地墊的工程將於本星期內展開，預計8月初完成。

張先生補充他於地墊及工程質量方面均已作出嚴謹監察及審視，確保符合合約要求。另基於第一期遊樂場的工程需使用膠水穩定部份地墊，他將應委員要求，向承判商索取膠水之物料成份，以確保不會對兒童安全造成負面影響。

#### 2.8 愉善閣(F座)及愉能閣(M座)側上落貨區開放事宜

謝主席表示上述位置的相關安排效果良好。

#### 2.9 雨季來臨前準備事宜

康業

謝主席表示雨季來臨，建議服務處應保持有蓋行人通道頂的去水渠道暢通，避免大雨時因去水位淤塞，導致雨水從通道頂瀉下，對途人構成滋擾。另外，謝主席表示夏天已來臨，為防止蚊蟲滋生，建議服務處於遊樂場等公眾地方多加滅蚊貼；及安排勤清理花槽內的枯葉。

3. 確認 2016-2017 年度屋苑保險服務合約事宜

曾小姐報告屋苑現有「財產全險」及「公眾責任保險」保險服務合約將於 2016 年 6 月 30 日屆滿，繼 2016 年 3 月 21 日的會議，與會委員作出詳細討論後，同意由於保險服務對屋苑極其重要，因此服務處於 5 月份內安排招標程序及接獲相關標價後，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。

服務處就上述事宜，於 2016 年 5 月 13 日向 20 間保險公司發出標書邀請，合約期為一年。於 2016 年 5 月 27 日在謝主席、尹秘書、張委員及郭樂怡委員見證下開啟有關標書。

於徵詢「業委會」委員意見及獲得委員共識後，基於報標最低的「招商海達保險顧問有限公司」標價最低；該公司為屋苑 2015-2016 年度屋苑保險服務合約承辦商，服務表現可接受；及該公司為「香港保險顧問聯會」認可成員之一，故同意以總保費 \$332,110 交由該公司承辦屋苑 2016-2017 年度屋苑保險服務合約，合約期為 2016 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日。

會上，各委員確認上述合約的批核。

4. 確認愉頌閣(P座)8/F 某單位坐廁傳出異味改善工程事宜

康業

曾小姐報告愉頌閣(P座) 8樓某單位業戶反映浴室坐廁出現被抽乾水及發出異味情況，經服務處職員到單位視察，此事確實。因此建議採用早前愉禮閣(O座)參照「房署」早年改善相同個案的方案，安排相關改善工程。服務處於 2016 年 5 月 2 日向 8 間公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回 3 份報價。

基於上述情況對有關住戶的環境衛生造成一定的影響，故服務處於初步徵詢「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「益記裝修工程有限公司」承辦，工程金額為 \$32,000；有關工程已於 2016 年 6 月 17 日完成。張先生補充雖然工程完成至今，暫沒有再接獲業戶指坐廁被抽乾水的反映，但亦會觀察約三星期的時間，才安排拆除棚架。同時，張先生回應謝主席的提問，指是次採用澳洲牌子的喉管更換上述外牆喉管。

會上，各委員確認上述工程的批核。

5. 商討及議決屋苑固定電力裝置定期測試(五年檢)執修工程事宜

康業

曾小姐報告本苑固定電力裝置定期測試(五年檢)工程已於 2016 年 4 月 8 日完成，根據承辦商「利達建築工程有限公司」提交的檢測報告，需進行更換或執修的缺點項目包括愉民閣(L 座)地下總掣房掣櫃的 2500A 總掣、15 套 2500A ACB 電流錶、各座掣櫃電路保護系統之電池及充電器；愉欣閣(B 座)總掣房掣櫃的 1200A IDMT O/C 索掣；愉禮閣(O 座)天台發電機房掣櫃 500A IDMT O/C 索掣等等。服務處向 7 間承判商發出標書邀請，於 2016 年 6 月 17 日在謝主席、張委員、李國智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「利達建築工程有限公司」標價最低；同時，該公司為本苑是年固定電力裝置定期測試(五年檢)之承辦商，故同意以總工程價\$377,400 交由該公司承判。

6. 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\$12,900 款額贊助，現建議於 2016 年 9 月 10 日（農曆八月初十）舉行是年嘉年華會，如遇天雨，則延後至 9 月 17 日（農曆八月十七日）舉行。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。而經謝主席向「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。

與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。謝主席表示屋苑往年均會因應節日，舉辦比賽活動及於嘉年華會中進行頒獎儀式，以增添節日氣氛。李委員建議是年舉辦中秋花燈設計比賽。與會委員對上述建議表示認同，比賽細則由服務處草擬，再交各委員審視，然後向業戶作出公佈。

7. 商討屋苑特定位置鎖車事宜

康業

曾小姐報告指接獲業戶反映，指偶有車輛於 B 路彎位位置違規停泊，引致其他車輛需越線行駛，容易發生意外，因此，建議考慮於上述位置執行鎖車行動，以作改善。

曾小姐續稱查服務處為改善上述情況，日前已安排員工定時巡查上述位置，如發現違規車輛，立即作出勸喻及要求駛離；同時，亦安排於有關位置加裝「魚眼鏡」，以便駕駛者可第一時間發現越線車輛，減低意外發生。

謝主席表示基於鎖車行動需保安人手配合，惟現時得悉服務處的保安人手短缺；且鎖車行動亦不能即時令車輛移離，未能解決車路被阻塞之情況。

經與會委員詳細討論後，建議服務處除執行現有行動外，另雖然明白保安同事未能時刻關注閉路電視畫面，但亦可考慮於上述位置加裝閉路電視鏡頭，以監察車路情況；一旦發現有車輛違泊，可即時知會同事到場跟進及勸喻。另要求服務處翻油 B 路彎位位置的行車線，以便駕駛者清晰道路分隔線道，減低意外發生。

## 8. 商討業戶意見反映事宜

### 8.1 愉翠廣場使用者早上聲浪滋擾事宜

康業

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指每天早上，愉翠廣場之使用者的晨運聲浪過大影響其休息，要求嚴禁於該位置使用音響器材，以減低晨運活動的聲浪。曾小姐續稱因應業戶上述的要求，服務處近日早上，於愉翠廣場較為多使用者的時段，派員到愉滿閣(C座)及愉居閣(J座)的高中低層後梯使用分貝機量度分貝，結果約為 60 分貝，而背景聲響約為 55 分貝。另外，經服務處向「環保署」查詢，得悉住用處所及公眾地方發出的聲浪，受「噪音管制條例第 4 及 5 條」管制，相關條例所管制的噪音來源，因有其特性，故不適宜用具體確定的可接受噪音聲級或量度程序來評估其程度。一如其他國家，住用處所及公眾地方發出的噪音是由警方根據當時情況，認為噪音構成滋擾時，才加以處理。

經與會委員詳細討論後，如不受到法例保障，屋苑自訂噪音標準只屬形式，並未能獲得實際果效，故建議服務處繼續進行相關勸喻工作，勸喻廣場使用者盡量將活動聲浪減至最低；如業戶認為被受滋擾，可報警處理，交由警方跟進。

## 8.2 曬晾區開放事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指屋苑戶數眾多，曬晾的需求殷切，因此要求除於「商場天台」設置曬晾區外，開放更多愉翠苑公眾地方供居民作曬晾之用，且開放時間必須延長。

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，曬晾區由本年4月初開放至今，已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。

## 9. 各工作小組匯報

### 9.1 保安小組匯報

#### 9.1.1 設施大樓天台有業戶遛狗事宜

康業

李委員表示近日於設施大樓天台發現有業戶遛狗，要求服務處跟進。曾小姐表示將派員加強巡邏上述位置，如有發現，當立即跟進及勸喻業戶屋苑內不可管養狗隻。

#### 9.1.2 愉能閣(M座)側閘門開放事宜

尹秘書表示接獲業戶反映，指14B社區會堂正門出入口鄰近屋苑愉能閣(M座)，因此，希望考慮開放愉能閣(M座)側閘門方便業戶出入14B社區會堂。謝主席表示14B社區會堂的正門入口應處於銀城街，而出入口的開放，需考慮屋苑的安全性及治安；且愉能閣(M座)側閘門位置屬緊急車輛通道，並非用作日常出入之用。

經與會委員詳細討論後，同意暫不考慮上述建議。

### 9.2 康樂小組匯報

#### 9.2.1 十五週年回顧嘉年華事宜

業委會

謝主席表示沙田區議員姚嘉俊先生曾向他表示，欲與本苑於14B社區會堂合辦愉翠苑十五週年回顧嘉年華。會上，各委員表示希望於舉辦嘉年華會的目的、性質等各方面獲取更多資料後，再作詳細討論。

9.2.2 遊樂場範圍違規踏單車事宜

康業

Q 座簡先生反映不少幼童均喜於遊樂場範圍內踏單車，對其他使用者構成危險。雖然服務處職員向違規者作出勸喻，但成效不彰。因此希望服務處於各遊樂場張貼告示，以收進一步提示的果效。

曾小姐表示當加以跟進。

9.3 環境及清潔小組匯報9.3.1 愉善閣(F座)側上落貨區事宜

康業

郭錦鴻委員反映服務處現行圍封上述位置的雪糕筒，未有預留空間作業戶通道，因而引致業戶貪一時之便，步出馬路橫過上落貨區，容易發生意外，建議服務處因應實際情況作出改善。

曾小姐表示會安排跟進上述事宜。

9.3.2 屋苑園藝事宜

康業

何委員反映屋苑的園藝較往年遜色，如近二期遊樂場側的草地有欠缺修剪的感覺。

謝主席表示因屋苑的花王人手變動，對屋苑園藝造成一定程度之影響。他知悉新上任的助理花王曾完成「樹藝管理證書」，因此對屋苑樹木可作初步審查，而不需外判處理；雖然他明白花王們正積極檢查及修剪屋苑的樹木作風季前準備，但亦提示服務處應加強屋苑園藝工作，而不可有所忽略。

曾小姐表示當加以跟進。

9.4 維修小組匯報9.4.1 第一期遊樂場設施損壞事宜

康業

何委員查詢上述位置有一部份遊樂設施被圍封的原因。

張先生表示近日發現遊樂設施的梯級出現損壞，為免幼童受傷，因此作出圍封，服務處現正向承辦商索取報價以作維修。



9.5 主席匯報

9.5.1 14B 社區會堂事宜

謝主席表示於 2016 年 5 月 10 日聯同張委員與姚嘉俊議員參觀 14B 社區會堂，會堂設備非常齊全，相信日後會堂啟用後，定為屋苑帶來更理想之社區生活。

9.5.2 向「領展」反映愉翠停車場租務事宜

謝主席表示於 2016 年 4 月 15 日聯同張委員及姚嘉俊議員向「領展」反映對愉翠停車場出租事宜的不滿，特別是車位大幅度加租一事。

郭錦鴻委員表示有業戶向他表示，雖然「業委會」是次反映，並沒有改變「領展」的租務政策，但明白「業委會」已盡力為業戶謀福祉。

10 管理公司工作報告

10.1 欠交管理費個案

康業

曾小姐報告截至 2016 年 6 月 17 日，尚有 6 戶仍欠清繳 2016 年 3 月至 6 月份之管理費；及有 2 戶因自動轉賬問題，分別仍欠繳付 2016 年 2 月及 3 月份之管理費。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。

10.2 愉翠苑 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日第二期(F、G 及 H 座)升降機保養服務合約招標事宜

康業

曾小姐報告愉翠苑第二期(F、G 及 H 座)升降機保養服務合約將於 2016 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：

1	富士達(香港)有限公司	2	其士(香港)有限公司
3	日立電梯工程(香港)有限公司	4	通力電梯(香港)有限公司
5	三菱電梯香港有限公司	6	奧的斯電梯(香港)有限公司
7	迅達升降機(香港)有限公司	8	長安工程有限公司
9	星瑪電梯(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。

### 10.3 立法會選舉活動指引

康業

曾小姐報告本年立法會選舉將於 2016 年 9 月 4 日舉行。為保持屋苑的政治中立及避免居民受到不必要的滋擾。現建議繼續維持愉翠苑在以往區議會及立法會選舉安排，不同意各候選人在愉翠苑內進行任何與選舉有關的宣傳活動，其中包括展示橫額/海報；派發宣傳單張及進行家訪/洗樓等活動。同時，於選舉當日，候選人及助選團亦不可於屋苑範圍內設立拉票區及進行任何拉票活動。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議。

### 10.4 愉善閣、愉揚閣、愉齊閣、愉能閣及愉賢閣(F、G、H、M 及 N 座)十年結構安全保證期屆滿事宜

康業

曾小姐報告由「香港房屋委員會」提供給上述樓宇的十年樓宇結構安全保證期將於 2017 年 3 月 18 日屆滿。服務處於 2016 年 6 月 14 日接獲「房署」的相關通告，通知業戶若發現樓宇結構構件需要進行結構修葺工程，須盡快申報，凡逾期申報個案，「香港房屋委員會」概不負責。有關通告除張貼於有關報告箱外，亦向每戶作出派發。同時，服務處已安排逐步審視各相關座數的公眾地方，如發現任何結構構件需要進行結構修葺工程，即向「房署」作出申報。

謝主席提示服務處向「房署」索取施工及完工資料，以作工程質素之監管。曾小姐表示將與「房署」商討有關安排及向「業委會」作出進度匯報。

11 其他事宜

11.1 法律顧問合約事宜

康業

曾小姐報告屋苑法律顧問合約將於 2016 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，其表示基於過往一年與屋苑合作無間，關係良好，因此同意維持服務年費 HK\$15,000 與屋苑續約一年。因此，特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，且其服務年費維持不變，故同意繼續委任「鄭瑞泰律師事務所」為本苑 2016 年 8 月 16 日至 2017 年 8 月 15 日的法律顧問，服務年費為 HK\$15,000。

12 下次會議日期

下次會議日期為 2016 年 9 月 19 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： 12.7.2016