

愉翠苑第七屆業主委員會 第七次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一六年九月二十日（星期二）
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
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
李志文先生 康業服務有限公司客戶服務主任

列席業戶：L座黃先生

缺席致歉：尹廣耀先生 業主委員會秘書
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：李志文先生

會議內容：

1. 通過上次會議記錄

1.1 2016年6月20日愉翠苑第七屆業主委員會第六次會議

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 裝修工人使用電梯事宜

康業

張先生報告繼上次會議後，日前安排於愉居閣(J座)3號升降機內安裝了一塊亞加力膠保護板以作測試，該膠板的費用約為HK\$1,000。

經與會委員詳細商討論後，同意採購一定數量的「亞加力膠板」，每當有單位裝修運送泥頭、物料時，即因應實際需要，採用上述安裝模式，在升降機內臨時安裝保護膠板。另外，與會委員提示服務處於業戶申請裝修時，應提醒及建議業戶於裝修期間，如有需要，可要求裝修承判商於升降機內及樓層位置安裝保護設施，以免因一時不慎，對屋苑公共設施造成損壞，需作出賠償。

2.2 更換屋苑第一及第四期遊樂場安全地墊工程事宜

張先生報告上述工程已分別於2016年8月3日及6月27日完成。

2.3 屋苑固定電力裝置定期測試(五年檢)執修工程事宜

康業

張先生報告固定電力裝置定期測試(五年檢)執修工程已於2016年9月5日展開，基於愉齊閣(H庭)、愉庭閣(K座)及愉民閣(L座)尚有項目需作進一步測檢，因此預計於10月初需再作停電安排。屆時，服務處將會向各相關業戶發出停電通告。

2.4 中秋嘉年華會事宜

康業

謝主席表示於嘉年華會舉辦當日，日間滂沱大雨，幸好天公造美，晚間則天氣好轉，嘉年華會得以順利進行，氣氛熱鬧。李委員表示當晚業戶參與人數異常踴躍，但遊戲攤位數目有限，引致業戶需輪候頗長時間。現建議日後的嘉年華會，於場地及資源許可下，酌情考慮增加遊戲攤位的數量。

經與會委員詳細討論後，對此建議並無異議。

2.5 屋苑特定位置鎖車事宜

曾小姐報告繼上次會議後，服務處已安排於愉齊閣(H座)外牆位置安裝閉路電視鏡頭，以監察車路情況；現每當H座當值同事發現有車輛違泊情況，均會知會外圍同事到場跟進及勸喻，效果尚算良好。

2.6 曬晾區開放事宜

康業

曾小姐報告商場天台曬晾區自4月初開放至今已接近6個月，因此，服務處擬於10月3日停止開放晾曬區。

經與會委員詳細討論後，對此並無異議。

2.7 十五週年回顧嘉年華會事宜

業委會

謝主席表示姚嘉俊議員就上述事宜正積極協調各機構，以祈將活動舉辦得有聲有色，當有進一步資料，再與各委員商討。

2.8 遊樂場範圍違規踏單車事宜

康業

曾小姐報告服務處已安排於各遊樂場當眼處掛設嚴禁踏單車的警示橫額以作勸喻。

經與會委員詳細討論後，相信於遊樂場出入口位置加裝膠柱之服務處建議，並未能有效阻止單車進入遊樂場，但有機會對其他業戶造成阻礙，因此，建議暫不作上述加裝；惟可在遊樂場出入口地面上鬆上嚴禁單車進入的標誌，以收警示之效。

2.9 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

張先生報告「房署」現時於工程完成後，均會向服務處提交完工照片以作記錄。曾小姐回應謝主席之提問，基於上述保證期將於2017年3月18日屆滿，服務處員工已逐步巡查上述各座之公共設施，如發現結構構件需要進行修葺工程，會即時向「房署」作出申報。另服務處將於本年12月再向相關業戶發出通告，提示彼等必須於限期前申報需要進行修葺的結構性工程。

3. 商討及議決屋苑 2017-2018 年度第二期(F、G 及 H 座)升降機保養服務合約事宜 康業

曾小姐報告屋苑現有第二期(F、G 及 H 座)升降機保養服務合約將於 2016 年 12 月 31 日屆滿，服務處於 2016 年 8 月 9 日向 9 間升降機保養服務承判商發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2016 年 8 月 25 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；「富士達(香港)有限公司」為是次唯一回標的承辦商。張先生補充「富士達(香港)有限公司」的原回標價：第一年每月保養費為\$57,540.00；與現約比較調升 9.47%；第二年為\$63,000.00；與第一年比較調升 9.49%。經「業委會」要求服務處與該公司磋商及議價後，該公司現同意將上述每月保養費下調至第一年為\$55,974.00，即與現約比較調升 6.5%；及第二年為\$59,610.00，與第一年比較調升 6.5%。

經與會委員詳細討論後，基於「富士達」為原廠保養服務承辦商；其過往表現均可接受，故同意該公司以總合約價\$1,387,008.00 承判是項合約，合約期為 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

4. 商討及議決 2016-2018 年度屋苑水泵系統保養服務合約事宜 康業

曾小姐報告屋苑現有水泵系統保養服務合約將於 2016 年 10 月 31 日屆滿，服務處於 2016 年 8 月 9 日向 8 間公司發出標書邀請，合約為期 2 年。招標截止後，共收回 4 份標書，於 2016 年 8 月 25 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。

經與會委員商討後，基於「力霸水泵機械工程有限公司」標價最低；及該公司為屋苑現行水泵系統保養服務承辦商，對屋苑系統熟悉並表現良好，故同意該公司以總合約價\$134,400.00 承判是項工程，合約期為 2016 年 11 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日。

5. 商討及議決更換愉歡閣(A座)食水減壓掣事宜

康業

曾小姐報告服務處發現愉歡閣(A座)地下泵房 6 吋食水減壓掣及其前後之 6 吋閘掣均嚴重生鏽及滲水，因而需作出更換。服務處於 2016 年 8 月 4 日向 8 間公司發出報價邀請，報價截止後，共收回 3 份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「美加水泵工程有限公司」之標價最低，故同意該公司以工程金額\$31,900 承判是項工程。惟提示服務處應留意相關物料是否符合「水務署」規格及認可。

6. 商討屋苑管理服務合約事宜業委會/
康業

曾小姐報告屋苑現有管理服務合約將於 2017 年 6 月 30 日屆滿，根據合約規定，「康業服務有限公司」日前已致信「業委會」表示欲商討續約安排。曾小姐回應與會委員提問，稱「康業」是以定額酬金形式服務屋苑，與坊間一般與屋苑總開支掛勾形式絕不相同，「康業」不會因應管理費或屋苑支出越高而可獲得額外酬金。現時，「康業」管理服務合約內所收取的「經理人酬金」及「總部行政開支」約佔管理營運費用的 2.13%。

經與會委員詳細討論後，現要求曾小姐向總公司索取續約之條款，然後根據過往程序，向業戶進行問卷調查，於獲得業戶之認同後，再交由業主大會議決。曾小姐表示當加以跟進，及於問卷草擬完成後，將交「業委會」審閱，然後再向業戶作出派發。

7. 商討屋苑旅行事宜業委會/
康業

曾小姐報告本年屋苑秋季旅行擬舉辦東龍島、觀塘海濱公園二期一天遊，舉辦日期暫訂於 2016 年 12 月 4 日(星期日)。是次活動原獲得「沙田區議會」HK\$11,950 款額贊助，但由於受到船隻載客量限制，參加人數須由原先向區議會申請的 360 人更改為 300 人，相信贊助款項亦會按比例調減。因應區議會的贊助，團費可由每位 HK\$215(大小同價)調減為 HK\$190。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議。曾小姐表示當服務處與旅行社聯絡後，將作出海報張貼及售票安排。

8. 商討聖誕嘉年華會事宜

曾小姐報告本年屋苑聖誕嘉年華會獲得「沙田區青年活動委員會」HK\$4,000 款額贊助，現建議可考慮於2016年12月17日或2016年12月24日(星期六)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。另基於「中華電力有限公司」於中秋嘉年華會的協辦攤位極受業戶歡迎，因此，將嘗試再次邀請其協辦是次活動。同時，曾小姐補充由於是次活動獲得之贊助款項有限，相信大部份活動支出需由屋苑營運基金中支付。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議，而舉辦日期則訂於2016年12月17日(星期六)晚上，詳情將於日後公佈。同時，為增添節日氣氛，與會委員同意如往年，舉辦聖誕咭設計比賽及於嘉年華會中進行頒獎儀式。比賽細則由服務處草擬後，再交各委員審視，然後再作公佈。

9. 商討業戶意見反映事宜9.1 增設「的士站」事宜

曾小姐報告接獲一女住戶反映，指於繁忙時間，在屋苑外輪候「的士」時，情況甚為混亂，因此，要求「業委會」向政府部門反映於翠欣街、巴士總站或屋苑內增設「的士站」。

謝主席表示早年曾聯同「運輸署」、「房屋署」及本區區議員姚嘉俊先生研究於翠欣街或巴士總站內設置「的士站」的可行性，但鑑於地理環境及巴士總站之原有設計，上述位置均未能配合增設「的士站」的安排。至於屋苑範圍內亦沒有適當位置可僻作「的士站」之用。

經與會委員詳細討論後，基於早年「業委會」已嘗試向相關部門作出爭取，但結果為沒有增設的可行性，而近年翠欣街的地理環境及巴士總站之原有設計均沒有重大改變，相信再次爭取也是枉然，故暫未能接納上述業戶的要求。

9.2 愉滿閣(C座)及愉能閣(M座)鄰近上落貨區裝修廢料暫存事宜 康業

曾小姐報告接獲愉滿閣(C座)及愉能閣(M座)低層業戶反映，指鄰近上落貨區經常被裝修單位用作暫存裝修廢料之用，引致噪音滋擾及塵土飛揚，嚴重影響低層住戶的日常生活，強烈要求以後禁止在上述位置暫存裝修廢料。

經與會委員詳細討論後，基於業戶於裝修時，確有需要將泥頭、廢料搬往上落貨區待運離屋苑，故實不可禁絕相關使用。但同意服務處於業戶申請裝修時，應勸喻業戶將裝修廢料入袋；及或將廢料用帆布等物件遮蓋，減低塵土飛揚的機會。

9.3 愉滿閣(C座)1號及8號單位經常有人高空擲物事宜 康業

曾小姐報告接獲愉滿閣(C座)中、高層1號及8號單位業戶反映，指經常有人從單位廳、房位置將廁紙擲下，引致地下正門對出地面滿佈廁紙，嚴重影響環境衛生；有時廁紙更跌在個別單位冷氣機去水盆內，導致冷氣機去水盆淤塞而滴水。雖然服務處已多次發出通告及進行家訪勸喻，但未見成效。因此，業戶強烈要求安裝閉路電視監察系統(天眼)，以收阻嚇作用。

經與會委員詳細討論後，基於上述高空擲物行為，確對業戶造成嚴重滋擾，故同意於服務處建議之位置，在愉歡閣(A座)天台臨時安裝閉路電視監察系統(天眼)以收阻嚇之效，安裝期限則視乎實際情況再作檢討。同時，與會委員提示服務處於系統運作之前，必須根據「個人資料私隱專員公署」要求，張貼通知會相關業戶。

9.4 愉賢閣(N座)單車架單車套/帆布積水事宜 康業

曾小姐報告接獲愉賢閣(N座)低層2號單位業戶反映，指地下單車架的單車套/帆布有積水，雖得悉服務處每天均會處理有關積水，惟蚊蟲亦會滋生，影響其生活環境，故要求「業委會」禁止業戶使用單車套/帆布覆蓋單車，避免出現積水。

經與會委員詳細討論後，基於業戶以單車套/帆布保護彼等私人財物亦屬合理，且大廈公契中，亦沒有條款作出有關限制，故暫不考慮上述建議。但為防止「寨卡」及「登革熱」等病毒傳播，建議服務處除執行現有措施外，應向業戶發出通告，提示彼等必須自行清理單車帆布/套等積水，同時，不可於單車架內放置手推車等雜物，以杜絕蚊患。

9.5 大廈保安崗位加裝錄音設備事宜

康業

曾小姐表示 K 座某業戶向服務處反映，指認同早前服務處於愉禮閣(O 座)保安崗位試行加裝錄音設備的安排，故要求服務處儘快於各座加裝有關設備。

經與會委員詳細討論後，基於只需於現有的保安配件中作輕微改動，而增設費用不高，但當遇上爭拗個案時，錄音資料對尋求事件真相有一定幫助，故同意上述錄音設備的加裝。另與會委員提示服務處於設備使用前，必須在當眼處張貼通知會業戶上述的增設，以符合「個人資料私隱專員公署」的要求。

9.6 愉善閣(F 座)及愉能閣(M 座)鄰近上落貨區車輛違泊處理事宜

業委會/
康業

曾小姐表示接獲一名業戶反映，指服務處現行措施(即張貼警示通告及要求車場管理公司「威信」勸喻等)，未能有效防止車輛長時間佔用上落貨區，故要求實行鎖車措施以收阻嚇作用。

經與會委員詳細討論後，同意於長遠政策考慮，鎖車措施確可收阻嚇之效，但政策施行前，必須就鎖車措施之人手及設備之配合；鎖車程序等作詳細審議及研究。由於審議及研究需時，短期內未能實施鎖車政策，因此，建議服務處繼續執行現有措施，對違泊車主多作勸喻。

10. 各工作小組匯報

10.1 保安小組匯報

10.1.1 舉辦防火及防盜講座事宜

業委會/
康業

謝主席表示為加強業戶防火及防盜意識，提示服務處聯絡相關部門，安排防火及防盜講座。

10.2 康樂小組匯報

10.2.1 「東華三院歡樂滿東華」事宜

業委會/
康業

謝主席表示今年將於2016年11月20日(星期日)在屋苑內舉行東華三院籌款活動，在此呼籲各委員及業戶積極參與及慷慨解囊，幫助社會上有需要人士。另請服務處向「東華三院」了解擺放籌款箱的準則，以便作出適當安排。

10.2.2 愉翠歲晚聯歡晚宴事宜

業委會/
康業

謝主席表示雖然每年聯歡晚宴的酒席費用均是業戶自資支付，屋苑並無任何補貼，但每年晚宴的舉辦均深受業戶歡迎，因此建議本年再接再勵，與居民共渡新歲。

經與會委員詳細討論後，一致贊成舉辦上述活動，詳情於日後再作公告。

10.3 環境及清潔小組匯報

10.3.1 花王工作表現事宜

康業

謝主席查詢新聘任的花王之工作表現。曾小姐回應花王入職約一個月，初步觀察他表現勤奮、富經驗，服務處會持續觀察其工作表現。謝主席提示花槽內偶有垃圾多日未被清理，花王及清潔工人均有責任處理，絕不應互相推卸。曾小姐表示當向彼等作出訓示及要求改善。

10.4 主席匯報

10.4.1 申請借用愉翠苑物業作拍攝用途事宜

康業

謝主席查詢早前「僱員再培訓局」承判商申請借用本苑作拍攝網上自學教材短片的進展。曾小姐回應於初步徵詢委員意見後，已通知該公司本苑要求的場地費用及活動守則，但該公司至今沒有再聯絡本處，相信活動告吹。

(後記：上述拍攝公司於2016年9月21日再次聯絡服務處，並表示同意本苑要求的場地費用(即 HK\$7,275)及活動守則。現安排於2016年10月12日進行有關拍攝活動。)

10.4.2 14B 社區會堂展板事宜

業委會

謝主席表示 14B 社區會堂預計於 2016 年 12 月中旬可供使用，姚嘉俊議員現向「業委會」申請於 7/8 號扶手梯對出位置及服務處門外，擺放兩塊展板(2.28 米 X 2.3 米)介紹會堂的設施及服務。

經與會委員參閱展板的初稿及詳細討論後，對此並無異議，擺放日期暫定為 11 月至 12 月中旬。但建議展板內的相片應更新至會堂最近落成的情況；而爭取興建會堂的篇幅只可佔展板的小部份，以免被居民誤解此為區議員的宣傳品。謝主席表示會將各委員的意見向姚議員反映。

11. 管理公司工作報告11.1 欠交管理費個案事宜

康業

曾小姐報告截至 2016 年 9 月 15 日，尚有 6 戶仍欠清繳 2016 年 6 月至 9 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。

另愉能閣(M座)一業戶至今仍欠清繳 2016 年 3 月至 9 月份之管理費。查該業戶曾屢次向「康業」作出反映，表示不滿意服務處提供的管理服務，原因為於 2013 年 11 月未有接獲服務處派遞的繳費通知書；屋苑更換節能燈具後，部份樓層走廊天花燈更改為 24 小時長開，浪費屋苑資源；及服務處未有妥善處理業戶違規管養狗隻等事宜。「康業」已作出多次書面回應，但至今仍未能令業戶滿意。

經與會委員詳細討論後，每月準時繳付管理費為業主應有的責任，絕不可藉不滿服務處提供的服務而拖欠管理費，因此同意如早前服務處向各委員的諮詢結果，指示屋苑法律顧問擬備註契文件，文件準備妥當後，即進行註契法律行動。

11.2 召開業主大會事宜

曾小姐表示基於屋苑的管理服務合約、清潔服務合約及第四期(M至S座)升降機保養服務合約的總合約費用均超過屋苑每年預算的20%，因此須藉在業主大會以過半數票議決通過。上述合約分別於明年4月30日及6月30日屆滿，故現建議於明年3月底或4月初召開業主大會議決有關議案，同時，「業主委員會」委員改選亦建議於同一業主大會內進行。

經與會委員詳細討論後，對此並無異議，下次會議再確定大會日期。

另謝主席回應業戶提問，指「業委會」對成立「業主立案法團」持開放態度，但參考於2014年「業委會」根據「建築物管理條例」第3條召開業主會議，議決成立「業主立案法團」的經驗，會議出席之法定人數嚴重不足，遠遠低於法例要求成立「法團」的總業權份數之30%，導致流會而浪費了屋苑資源。現得悉「建築物管理條例」將會作出修訂，有機會將「建築物管理條例」第3條所訂成立「法團」的門檻降低，由總共擁有總業權份數的30%降至20%，這將大大增加屋苑成立「法團」的可行性機會，因此建議待「條例」修訂後，再跟進成立「法團」。與會委員對此亦表贊同。

12. 其他事項

12.1 更換愉賢閣(N座)地下大堂4號冷氣機事宜

康業

曾小姐報告愉賢閣(N座)地下大堂4號冷氣機損壞，需要報價更換，服務處現已進行報價程序。為免對大堂的空氣流通有所影響，現建議於接獲相關報價後，即使下次會期未至，亦先徵詢「業委會」各委員意見及獲得共識後，立即安排相關更換工程。待下次會議中，再確認有關工程安排。

經與會委員詳細討論後，對此並無異議。

13 下次會議日期

下次會議日期為 2016 年 12 月 12 日晚上 8 時 30 分。

會議於晚上十一時二十分結束。



業主委員會主席簽署：_____ (謝銳釗先生)

簽署日期：_____ 12.10.2016 _____