

# 愉翠苑第七屆業主委員會 第九次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一七年二月二十一日（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  
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

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  
歐陽靜慧女士 業主委員會委員  
李桂文先生 業主委員會委員  
余碧玲女士 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：

## 跟進安排

### 1. 通過上次會議記錄

#### 1.1 2016年12月12日愉翠苑第七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. 商討上次會議跟進事項

2.1 裝修工人使用升降機事宜

康業

曾小姐表示於業戶申請裝修時，會提示業戶彼等裝修承判商於運送泥頭、物料時必須小心謹慎，並需在升降機內臨時安裝保護膠板。服務處會持續監察相關效果，如有需要，將會增加膠板的數量。

2.2 十五週年回顧嘉年華會事宜

業委會

謝主席表示有關上述嘉年華會舉行地點及其他細節，待圓洲角綜合大樓於2017年4月初全面啟用後，再與姚嘉俊議員確定及跟進有關細節。

2.3 遊樂場範圍違規踏單車事宜

康業

張先生報告服務處於二期遊樂場出入口地面上髹上嚴禁單車進入的標誌後，經初步觀察，發現違規踏單車情況已有所改善。現正探求髹上標誌的所需及適切位置，在此誠邀各委員就此提供寶貴意見。謝主席提示服務處採用防滑物料髹上標誌，以免對途人造成滑倒的潛在危險。

2.4 更換愉歡閣（A座）食水減壓掣事宜

張先生報告上述工程已於2017年1月10日完成。

2.5 聖誕嘉年華會事宜

曾小姐報告2016年度的屋苑聖誕嘉年華晚會已於2016年12月17日舉行，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。

2.6 「東華三院歡樂滿東華」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\$32,020.20，早前已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。

2.7 愉翠苑「歲晚聯歡晚宴」事宜

謝主席表示上述活動已於2017年1月9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，現尚餘HK\$1,000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。

2.8 14B 社區會堂展板事宜

謝主席表示姚嘉俊議員已於2016年12月22日，安排於服務處門外放置上述展板，令業戶對社區會堂的設施有進一步認識。有關展覽已於2017年1月中旬完結。

2.9 2017/2018 年度財政預算案

業委會/  
康業

曾小姐報告繼上次會議後，服務處已於2016年12月19日發出「2017/2018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。曾小姐補充服務處將一如既往，安排於2月底向各業戶發出管理費調整通告。與會委員同意上述安排。

2.10 上落貨區及車路車輛違泊處理事宜

業委會/  
康業

謝主席表示經他與部份委員就上述車輛違泊情況作出討論後，無論引進「鎖車行動」或「雙閘累進制收費」，皆牽涉繁複的程序及重大開支，而「業委會」換屆在即，宜於下月業主周年大會選出新一屆「業委會」後，再作詳細討論及探討，期間服務處需加強巡查及勸喻，並在有關位置懸掛顯眼橫額，勸喻住戶切勿將車輛違規停泊在上落貨區。曾小姐表示當加以跟進。

2.11 農曆新年醒獅活動事宜

謝主席表示於農曆年初十(2017年2月6日)當天，「領展」獅隊應屋苑邀請，於愉翠廣場進行醒獅採青表演，為屋苑祈福之餘，亦增添節日氣氛。於表演進行期間吸引不少住戶圍觀，氣氛熱鬧。

2.12 借閱會議記錄事宜

康業

曾小姐報告自上次會議後，服務處已安排將會議記錄張貼 7 天後，存放在大廈服務員崗位供業戶借閱。

3. 商討及議決 2017-2019 年度屋苑分體冷氣機保養服務合約事宜

康業

曾小姐報告本苑分體冷氣機保養服務合約將於 2017 年 5 月 31 日約滿，為確保該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 7 間保養商發出標書邀請，合約期為 2 年，並於 2017 年 2 月 13 日在謝主席、張委員、郭樂怡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，基於交回的標書中，以「力佳工程有限公司」標價最低，及該公司為屋苑現有分體冷氣機保養服務承辦商，表現良好，故同意該公司以兩年總合約價 HK\$190,400.00 承判是項合約，合約期為 2017 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日。

4. 商議 2017 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 2017 年 3 月 25 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. 議決及通過於 2017 年 7 月 1 日續聘「康業服務有限公司」為愉翠苑之管理服務公司，並授權愉翠苑業主委員會/業主立案法團(如已成立)之代表簽署管理合約
2. 議決及通過議決 1 的新管理合約年期
3. 議決及通過聘用 2017 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日的屋苑清潔服務承判商
4. 議決及通過於 2017 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日續聘「奧的斯電梯(香港)有限公司」為愉翠苑 M 至 S 座電梯保養服務承辦商
5. 議決及通過於 2017 年 12 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日續聘「日立電梯工程(香港)有限公司」為愉翠苑 A 至 C 座電梯保養服務承辦商
6. 議決及通過於 2017 年 12 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日續聘「通力電梯(香港)有限公司」為愉翠苑 J 至 L 座電梯保養服務承辦商

7. 愉翠苑第七屆業主委員會工作報告
8. 愉翠苑第八屆業主委員會候選人自我介紹
9. 選舉愉翠苑第八屆業主委員會委員
10. 選舉愉翠苑第八屆業主委員會主席
11. 選舉愉翠苑第八屆業主委員會秘書
12. 候任主席致辭

由於是次業主大會有多項議程需進行表決，因此如上次會議的議決，採用電腦點票以節省點票時間，使大會順利進行。同時，將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及鼓勵業戶親身或授權代表出席會議。

5. 商討屋苑第一期(A至C座)及第三期(J至L座)升降機保養合約續約事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告本苑現時分別與「日立電梯工程(香港)有限公司」及「通力電梯(香港)有限公司」所簽訂的第一期(A至C座)及第三期(J至L座)的升降機保養合約將於2017年11月30日屆滿。而近日「日立」及「通力」分別向服務處呈交續約建議，建議續約31個月至2020年6月30日。「日立」收費建議第一年與現時合約比較調升7%；第二年與第一年比較調升4.5%；第三年與第二年比較調升4%。而「通力」收費建議則為一次性調升21%。就「日立」及「通力」是次的續約建議，各委員可考慮續約或如屋苑往常程序，進行招標。但基於是次保養服務總合約價超逾HK\$200,000，如委員初步同意續約，則建議參考「建築物管理條例」，交由業主周年大會表決通過。

經與會委員詳細討論後，根據過往經驗，進行招標程序，一般回標的承辦商數量偏低，往往只有原廠保養商回標。而升降機服務對住戶的日常生活異常重要，其安全性及穩定性實不容忽視，原廠保養商於零件供應及對升降機操作的認知上，實是其他承辦商難於取代及有所保證，因此，現時一般屋苑均會採用原廠保養商為升降機保養服務承辦商。且是次兩間原廠保養商的續約調整幅度可以接受，故建議同意彼等是次續約建議；及交由業主周年大會議決是否與「日立」及「通力」續約。

6. 確認愉賢閣(N座)更換1號食水加壓泵事宜

康業

曾小姐報告服務處發現愉賢閣(N座)1號食水加壓泵損壞，需作出更換。服務處就上述事宜，向8間公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回3份報價。為避免因工程延誤，影響愉賢閣(N座)業戶食水供應，對業戶構成不便，於初步徵詢「業委會」委員意見及獲得共識後，將有關工程交由報價最低的「力霸水泵機械工程有限公司」承判，工程金額為\$26,000.00。現預計加壓泵將於3月中送抵屋苑，其後即安排有關更換工程。

會上，各委員確認上述工程的批核。

7. 確認愉政閣(R座)更換1/F平台食水上水喉止回閥及部份喉管工程事宜

曾小姐報告服務處發現愉政閣(R座)1/F平台食水上水止回閥損壞，因此，需報價更換止回閥及部份喉管。服務處向8間公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回5份報價。為避免因工程延誤，影響愉政閣(R座)業戶食水供應，對業戶構成不便，於初步徵詢「業委會」委員意見及獲得共識後，將有關工程交由報價最低的「卓譽建築工程有限公司」承判，工程金額為\$18,500.00。有關更換工程已於2017年1月24日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

## 8. 商討業戶意見反映事宜

### 8.1 愉居閣 (J座) 5號單位高空擲物事宜

康業

曾小姐表示服務處接獲愉居閣 (J座) 高層 5 號單位住戶反映，指曬衣架位置經常有不同類型的垃圾從高處擲下，嚴重影響環境衛生。雖得悉服務處每次均會發出通告派高層 5 號單位住戶作出勸喻，惟情況一直沒有任何改善，故要求於天井位置加裝閉路電視監察系統(天眼)，以收阻嚇之效。

經與會委員詳細討論後，基於系統覆蓋範圍有限及攝錄畫面無可避免涉及天井浴室敏感位置，對有關業戶造成滋擾，故暫不建議進行有關加設，並請服務處繼續執行現有措施，加強宣傳教育，呼籲各住戶切勿高空擲物。

### 8.2 四期多用途球場加設屏障設施事宜

業委會/  
康業

曾小姐表示服務處接獲一業戶反映，指四期多用途球場經常有小童踢球，對路過的途人構成危險。業戶極力要求於多用途球場中間路段加設任何設置，以防止小童踢球傷及途人，減低意外發生。

經與會委員詳細討論後，於多用途球場中間路段加設任何設置作屏障的安排，可能因而鼓勵小童視此等設備為龍門，將足球大力踢向中間路段，對途人更具危險性。另相信該位置設計原意是供業戶作不同球類活動之用，如一般小童於上述球場踢球耍樂，實無可厚非，因此，暫不建議加裝任何設置，日後因應需要，再研究檢討加設屏障的可行性及類型。但提示服務處此通道雖非行人通道，主要是供業戶前往多用途球場及附近兒童遊樂場之用，惟服務處亦必須持續監察有關情況，如發現有人盲目胡亂踢球，應立即加以勸喻。

## 9. 各工作小組匯報

### 9.1 環境清潔小組

#### 9.1.1 預防禽流感及滅蚊事宜

康業

張委員表示屋苑個別位置經常發現雀鳥糞便，為有效預防禽流感，因此提示服務處應加強有關位置的清潔。曾小姐表示已提示清潔承辦商留意，如發現雀鳥糞便，必須即見即清。

尹秘書表示時值春夏交替季節，蚊蟲較易滋生，提示服務處做好滅蚊工作。曾小姐表示當一如以往加強滅蚊工作。

### 9.1.2 清理外牆垃圾事宜

康業

郭錦鴻委員表示不時發現有垃圾或衣物，懸掛/積聚在單位外牆的喉管/曬衣架上。為免垃圾積聚引致蚊蟲滋生，影響鄰近業戶的環境衛生。因此建議服務處發出通告，以便業戶知悉如有需要，服務處可協助派員到單位跟進。曾小姐表示當對上述建議作出相應安排。

### 9.1.3 園藝事宜

業委會/  
康業

曾小姐表示屋苑園藝保養工作於 2013 年開始由外判形式轉為直接聘用員工後，花王之流失率甚高，引致人手出現不穩定情況，直接影響園藝質素，因此服務處正衡量將屋苑園藝保養工作外判或直聘員工的優劣。

經與會委員詳細討論後，明白外判或直聘員工各有優劣，同意服務處持續監察屋苑園藝保養工作的質素，如有需要，可提供改善建議予「業委會」作詳細考慮。

## 9.2 財務小組

### 9.2.1 屋苑管理基金事宜

業委會/  
康業

曾小姐報告根據屋苑與「康業」簽訂的管理服務合約，「康業」可持有相等於兩個月的管理費收入，作為營運基金，用以支付屋苑的日常管理支出費用，於 2017 年 4 月調整管理費後，有關金額應約為六百多萬。截至 2017 年 1 月「康業」持有的營運基金約為七百四十萬，即超逾兩個月的管理費收入，應向屋苑作出回撥。

經與會委員詳細討論後，基於屋苑每月的收支有盈有虧，而屋苑的定期存款於 2017 年 5 月到期，建議「康業」屆時再核實回撥的款額及作出回撥安排，以便「業委會」將款項與到期的定期存款合併處理。



### 9.3 維修小組

#### 9.3.1 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) 十年結構安全保證期屆滿事宜

康業

謝主席表示上述保證期將於2017年3月18日屆滿，請服務處留意跟進相關座數公眾地方的結構狀況，如有發現任何結構構件需要進行修葺工程，應即時向「房署」作出申報。曾小姐表示服務處員工已持續巡查上述各座之公共設施。

### 9.4 康樂小組

#### 9.4.1 戴麟趾爵士康樂基金事宜

業委會/  
康業

謝主席表示過往數年均獲上述基金資助，為屋苑購置康體文娛設施，而2017-18年度的基金現正接受申請，服務處正安排搜集資料，以便「業委會」考慮申請資助之項目。在此誠邀各委員提供寶貴意見。

#### 9.4.2 「業委會」康樂基金

謝主席表示早年因應申請區議會贊助舉辦屋苑康樂活動之需要，「業委會」於「恒生銀行」開設了銀行戶口，該戶口只用作存入區議會/屋苑友好機構贊助屋苑活動款項及回撥活動支出之用。截至2017年2月9日該戶口之結餘約為1萬2千餘元。

### 9.5 保安小組

#### 9.5.1 四期一低層單位遭爆竊事宜

康業

曾小姐報告於2017年2月13日，上述單位遭賊人爆竊，懷疑賊人由浴室外牆進入單位，業主已報警跟進。服務處已在上述單位外牆相關位置加裝刀片棘線，以防止不愉快事件再次發生；另就各方給予的意見，積極研究於屋苑安裝其他防盜設施（包括紅外線警報、改善四期後方的照明光度；及閉路電視錄影監察系統等）的位置及可行性。

經與會委員詳細討論後，明白雖然上述保安設施由駐苑技工逐步進行，以減低有關支出，但提示服務處於加裝防盜設施之餘，應考慮屋苑整體觀瞻，避免屋苑的環境給人負面及不安全的感覺。

9.6 主席匯報

9.6.1 「業委會」換屆事宜

謝主席表示「業委會」換屆在即，在此感謝各委員於任期內積極參與屋苑事務；監察管理公司的運作及為屋苑管理事務提供寶貴意見。現在此呼籲現屆各委員及其他業戶繼續支持「業委會」的工作，參選第八屆業主委員會委員，以求於屋苑事務上集思廣益，從而進一步完善屋苑管理及業戶的居住環境。

10. 管理公司工作報告

10.1 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，經催繳後，除愉政閣(R座)15樓某單位近日被按揭銀行收回，服務處現與銀行商討清繳欠費事宜外；其他業戶已作出清繳。而截至2017年2月21日，尚有5戶分別仍欠清繳2016年10月至2017年2月份及2016年11月至2017年2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。

曾小姐續稱早前匯報愉能閣(M座)一業戶至今仍欠清繳2016年3月至2017年2月份之管理費，屋苑法律顧問已完成註契法律行動。與會委員表示明白及同意服務處依章進行追繳管理費程序。

10.2 愉政閣(R座)1樓某單位管養狗隻事宜

康業

曾小姐報告愉政閣(R座)1樓某業主於單位內管養狗隻，犬隻的狗吠聲對鄰近單位造成嚴重滋擾。查自2016年1月26日開始，服務處先後多次口頭及書面提示業主，根據「愉翠苑大廈公契」所示，屋苑範圍內嚴禁管養狗隻。惟於此段期間，業主只將狗隻短暫遷離而非作永久遷離。為免狗隻繼續對鄰近業戶造成滋擾，現建議再由屋苑法律顧問向業主發出警告信，要求其於限期前將狗隻永久遷離屋苑，否則，將考慮採取進一步法律行動。

經與會委員詳細討論後，於屋苑範圍內管養狗隻，實嚴重違反大廈公契之條款，因此，對服務處上述建議並無異議。

會議於晚上十時二十分結束。



業主委員會主席簽署：\_\_\_\_\_ (謝銳釗先生)

簽署日期：\_\_\_\_\_ 16-3-2017 \_\_\_\_\_