

愉翠苑第八屆業主委員會 第二次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一七年八月十四日（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
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
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
歐陽凱欣小姐 康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶：C座陳先生
L座黃先生
L座吳先生
L座吳太

缺席致歉：郭錦鴻先生 業主委員會委員

會議記錄：歐陽凱欣小姐

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄

1.1 2017年5月15日愉翠苑第八屆業主委員會第一次會議

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

曾小姐報告繼上次會議後，服務處已安排每座配置一套升降機保護膠板。服務處將因應各座單位的裝修情況及數量，將膠板靈活調配使用。

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，尚與姚嘉俊議員商討及跟進中，如有進一步資料，當再向各委員匯報及商討。

2.3 愉居閣（J座）5號單位高空擲物事宜

曾小姐報告經服務處再次聯絡業戶後，業戶表示高空擲物的情況已有所改善。

2.4 四期多用途球場加設屏障設施事宜

康業

張先生報告繼上次會議後，服務處已向供應商索取羽毛球柱之報價，報價約為HK\$6,000.00。

經與會委員詳細討論後，基於在多用途球場內加裝設施，必須全面考慮相關安全性，故暫不建議作任何加設。而業戶所反映的位置之原設計實非作行人通道之用，因此，建議於上述位置加裝告示，呼籲行人穿過多用途球場時，需加倍留意。另一方面，如服務處發現盲目胡亂踢球的人士，亦必須即時作出勸喻。曾小姐表示將跟進有關安排。

2.5 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

曾小姐報告「房署」現正陸續安排進行相關修葺工程。

2.6 戴麟趾爵士康樂基金事宜

業委會/
康業

曾小姐報告截至現在，尚未接獲基金就購置一套「搖搖馬」的申請予以回覆。

2.7 愉政閣 (R 座) 1 樓某單位管養狗隻事宜

康業

曾小姐報告有關業主早前曾於屋苑法律顧問警告信的限期前將狗隻遷離，惟服務處懷疑業戶近日再次將狗隻帶回屋苑，現已作出相關跟進行動。

經與會委員詳細討論後，同意如業戶違反大廈公契規定，再次於單位內管養狗隻，可考慮採取如申請禁制令的進一步法律行動。

2.8 愉歡閣/愉欣閣 (A/B 座) 1/F 平台防水工程事宜

張先生報告上述工程已於 2017 年 7 月 30 日完成。張先生補充於各防水工序完成後，因應報價要求，他已要求承辦商安排以圍水 48 小時形式作滲漏測試，經測試後沒有發現滲漏，才安排將平台還原。

2.9 二期車路加裝減速壘事宜

曾小姐報告服務處已於二期車路行人過路處兩邊方向加設減速壘，效果理想。

2.10 園藝事宜

康業

曾小姐報告經花王初步檢測，根據「發展局」的管理樹木指引，屋苑約有 370 棵胸徑 ≥ 95 毫米的樹木須由合資格人士作風險評估。早前經諮詢各委員意見後，已安排由「琦峰設計園藝」進行驗樹。根據驗樹報告，屋苑樹木健康狀況大致良好，而其中有 25 棵樹木則建議需作修剪或移除枯枝等修正措施，服務處已安排花王根據建議作出跟進。

2.11 苑外噪音事宜

康業

曾小姐報告繼上次會議後，於 2017 年 7 月 8 日因應聽到深具滋擾的聲響，謝主席與何委員作出即時跟進。其後，「威爾斯親王醫院」相關負責人回覆已檢查相關設施及作出改善。何委員表示近日仍偶爾聽到有關聲響，但聲響較輕微。曾小姐請何委員再作觀察，如有需要，服務處當再向「威爾斯親王醫院」作出反映。

2.12 借用愉翠廣場事宜業委會/
康業

曾小姐報告「沙田東二分區委員會」於2017年6月27日致函「業主委員會」申請於2017年12月17日(星期日)下午,借用愉翠苑廣場,作《沙田東二分區「續FUN在沙田」嘉年華》活動之用。謝主席因應2017年5月15日的會議議決,於2017年6月29日回覆「東二委員會」,對上述申請並無異議。但提示「東二委員會」必須依據「愉翠苑公眾地方借用守則」舉行活動;於活動進行期間,注意各項安全措施及切勿製造任何噪音,如因此對屋苑業戶造成任何滋擾,服務處有權即時終止有關場地使用權,使用者須即時終止活動及離場。同時,使用者須保持地方清潔及安排人員維持活動之秩序。

3. 商討及議決更換愉庭閣(K座)地下大堂11號冷氣機工程事宜

康業

張先生報告服務處發現愉庭閣(K座)地下大堂11號冷氣機損壞,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4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;及過往該公司曾為屋苑進行冷氣機更換工程,表現良好,故同意該公司以HK\$26,000.00承判是項工程。

4. 商討屋苑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\$11,430款額贊助,現建議於2017年9月30日(農曆八月十一)舉行是年嘉年華會。服務處將一如往年,邀請長者中心、幼稚園及青少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。而早前屋苑參加了「廉政公署」的「全城·傳誠」沙田區倡廉活動2017/2018之社區教育參與計劃,「廉政公署」同意向屋苑借出不少於一個的攤位遊戲及提供少量宣傳紀念品。

經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。經與會委員詳細討論後,建議如往年,舉辦中秋花燈設計比賽;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;另基於「姚嘉俊沙田區議員辦事處」對屋苑活動一向十分支持,因此,建議邀請該辦事處對是次活動作出贊助。

5. 商討屋苑秋季旅行事宜

曾小姐報告是年獲得「沙田區議會」上限 HK\$12,100 款額贊助舉辦 360 人的屋苑旅行，贊助款額將因應參與人數而作出調整。服務處早前向 3 間旅遊公司索取行程建議及報價，經與會委員詳細討論後，本年屋苑秋季旅行擬於 2017 年 12 月 3 日(星期日)舉行，行程為蒲苔島、索罟灣一天遊，而因應 3 間旅遊公司的報價，基於「海港旅遊有限公司」報價最低；及過往該公司曾為屋苑舉辦旅遊活動，表現甚佳，故同意是次旅遊活動交由該公司承辦，但請服務處再與「海港旅遊有限公司」商討下調收費的空間，以祈減低業戶的開支。曾小姐表示當跟進相關事項。

6. 商討業戶意見反映

6.1 業戶要求限制單位打鑿時間事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指屋苑入伙超逾 10 年，除因樓宇買賣外，不少單位均會重新裝修。單位裝修期間，難免發出打鑿聲響，因而對鄰近業戶構成嚴重滋擾，故強烈要求「業主委員會」修訂裝修規則，限制業戶只可於上午九時至下午二時進行發出嚴重聲響的打鑿工程，以配合其他業戶日常生活之需要。

經與會委員詳細討論後，根據現行法例，裝修工程引起的噪音，受《噪音管制條例》規管。一般而言，噪音管制時間是由平日晚上 7 時至翌日上午 7 時，以及公眾假期(包括星期日)的任何時間；若屋苑自訂打鑿時間限制只屬形式，並未受法例保障，因而未能獲得實際果效；且屋苑戶數眾多，各戶的作息時間及要求也有所不同，相信限制打鑿的規定時段難於獲得業戶的一致共識；而現時裝修規則由入伙沿用至今，限定之裝修時間與其他一般屋苑大致相同及符合法例要求，故不建議作任何修訂。

6.2 業戶要求於地下大堂服務員崗位加設錄音系統事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指業戶或訪客與服務員之間容易因言語引致誤解或衝突，為維護雙方利益，強烈要求於地下大堂服務員崗位加設錄音系統，以便服務處得悉事件的真相，從而公平公正處理事件。

經與會委員詳細討論後，基於暫時沒有迫切性的需要，故同意暫時擱置相關安裝建議，日後再作研究及商討。

6.3 業戶建議於各座地下大堂舉辦漂書活動事宜

業委會/
康業

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指現今不少屋苑及機構均有舉辦環保資源共享的活動，因此建議於服務處及各座地下大堂放置業戶棄置的枱子，然後呼籲業戶將消閒書籍及參考書等放置於枱上，供有興趣的業戶取閱，這既可延長書本的壽命，又可達至閱讀資源共享的效果。

經與會委員詳細討論後，同意上述為一有意義的活動，但於各座地下大堂位置舉辦，可能引起一些管理問題，故建議在客戶服務處試辦，日後再作檢討。另與會委員同意漂書為放漂人及取閱者的自由互贈，服務處不會作任何監管及追蹤書本的去向及書本有否被改變作其他用途。

6.4 業戶要求於遊樂場設置長者康體設施事宜

業委會/
康業

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指屋苑遊樂場缺乏長者康體設施，要求如有設施損壞需更換時，可考慮更換為長者康體設施。

經與會委員詳細討論後，最近啟用之銀城街公園已設有長者康體設施，可供本苑長者之用。因此暫沒有迫切性將屋苑康體設施更換為長者康體設施。

6.5 業戶再次要求圍封愉歡閣(A座)6、7號單位對開棋枱事宜

康業

曾小姐報告服務處繼上次會議後，已將會議的討論詳情、意見及結論向業戶作出詳細闡釋，但業戶指喧嘩聲浪直至凌晨3時，令他深感滋擾，因此強烈要求「業委會」重新考慮於晚上11時將棋枱圍封，以杜絕人群聚集發出噪音。

經與會委員詳細討論後，再次重申基於上述棋枱的附近位置亦有長椅設施，故實難免業戶於有關位置逗留，因此暫不同意作圍封安排，但建議服務處多派員巡查相關位置，如有需要，勸喻有關人士控制聲浪，以作改善。

6.6 業戶要求鎖車事宜

業委會/
康業

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指愉善閣(F座)及愉能閣(M座)上落貨區，經常有車輛違規長期停泊；其中不乏月租車位車主，因此深感對其他月租車位車主極不公平，要求採取鎖車安排，以杜絕車輛違規長期佔用上落貨區。

與會委員表示明白，但基於鎖車涉及繁複程序及重大開支，需待日後再作詳細討論及探討。期間，服務處需加強巡查，勸喻業戶切勿將車輛違規長期停泊在上落貨區，另如有需要，如現有處理方法，向「威信停車場管理有限公司」反映，要求其向有關月租車主作出勸喻及警告。

7. 各工作小組匯報

7.1 財務小組匯報

7.1.1 屋苑財政狀況

曾小姐報告截至2017年6月30日，屋苑的累積基金約為三千九百多萬，財政狀況健全。

7.2 環境及清潔小組匯報

7.2.1 晨運客聲浪事宜

康業

李委員表示有愉民閣(L座)業戶向他反映，指每天早上七時至十一時，四期多用途球場之使用者聲浪過大影響休息，故建議服務處多加巡查及勸喻使用者將聲浪減低。曾小姐表示當加以跟進。

7.3 保安小組匯報

7.3.1 火警處理程序事宜

何委員查詢有關發生火警的處理程序。曾小姐表示如接獲業戶懷疑樓層有火警發生的通知時，服務處員工會立即到場跟進，如確証有火警發生，當立即報警處理。

7.4 維修小組匯報

7.4.1 愉政閣 (S 座) 2 號升降機故障事宜

康業

尹秘書表示有愉勤閣 (S 座) 業戶向他反映 2 號升降機近日經常出現暫停的情況，希望服務處加以關注。張先生表示愉勤閣 (S 座) 2 號升降機近日曾因零件老化需作更換而短暫停用，另當服務處接獲業戶反映升降機出現任何異常的情況，為確保業戶的安全，服務處均會暫停升降機的運作，直至保養商到場檢查及確定升降機一切正常，才會再次開放予業戶使用；可能因此引致業戶經常停機的誤解。服務處當密切留意各升降的運作。

7.5 康樂小組匯報

7.5.1 「東華三院歡樂滿東華」事宜

康業

曾小姐報告本年「歡樂滿東華」東華三院安排了 11 月 11、12、18 及 19 日讓屋苑擺放籌款箱及舉行義工向途人募捐的活動。經與會委員詳細討論後，同意於 2017 年 11 月 19 日(星期日)在屋苑內舉辦向途人募捐的活動，其餘日子則於各座及客戶服務處擺放籌款箱。謝主席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。

7.6 主席匯報

7.6.1 參觀「威爾斯親王醫院」事宜

謝主席表示於 2017 年 5 月 20 日，他應「威爾斯親王醫院」邀請，參觀了該院及聽取院方介紹醫院現時服務情況及第二期重建計劃內容。會上，他與地區各持份者交流意見，及向「威爾斯親王醫院」代表反映在重建過程中，需嚴格控制工程聲響，將工程聲浪對鄰近屋苑的影響減至最低；工程進行期間，必須定時灑水，以免塵土飛揚，為鄰近業戶造成空氣污染；運輸泥頭物料時，必須詳細考慮鄰近交通情況，以免對鄰近交通構成壓力。

7.6.2 「Gobee.Bike」單車回收事宜

謝主席表示早前發現有屬於「Gobee.Bike」的單車被棄置於屋苑內，為免情況惡化，其早前聯同姚嘉俊議員與該公司負責人面晤，有關負責人表示如發現屬於他們的單車被棄置於屋苑內，可聯絡他們到屋苑清走。

7.6.3 圓洲角綜合大樓啟用事宜

謝主席表示他於2017年6月25日應邀出席了於圓洲角體育館舉行的20周年慶回歸活動，場地設施十分完善，確為日後屋苑舉行業主周年大會的場地之一個好選擇。

8. 管理公司工作報告

8.1 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2017年8月14日，尚有11戶仍欠清繳2017年5月至8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。

8.2 開放「化寶區」事宜

康業

曾小姐表示盂蘭節將至，華人素有燒衣習俗，為免引致火警發生及影響環境衛生，服務處將一如往年，於2017年8月22日至9月5日（農曆七月初一至十五）在愉翠苑B閘側（近林大輝中學入口）設置化寶桶，以供業戶作燃燒香燭及冥鏹之用。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

9. 其他事宜

9.1 商討及議決愉善閣 (F座) 一宗天台防水執修工程事宜

康業

張先生報告愉善閣 (F座) 32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。就上述事宜，服務處向 10 間公司發出報價邀請，報價截止後，共收回 7 份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「華昌國際工程有限公司」報價最低；及過往該公司曾為屋苑進行天台防水工程，表現良好，故同意該公司以 HK\$32,400.00 承判是項工程。

9.2 管理服務事宜

康業

會上，愉民閣(L座)業戶即時反映，指客戶服務處職員處理有關冷氣機滴水個案時，應謹慎處理及需留意服務態度。

曾小姐就服務處職員於處理冷氣機滴水個案不妥善之處，向業戶致以萬二分歉意，並表示當加以監察及訓示員工日後必須謹慎處理有關個案，及留意彼等服務態度。

9.3 街市對出行人過路處事宜

康業

會上，愉民閣(L座)業戶黃先生反映，指街市對出行人過路處位置，經常出現人車爭路的情況，對業戶構成潛在危險。經與會委員詳細討論後，建議服務處翻油上述位置的黃色過路線，以便提示駕駛者留意行人橫過馬路。曾小姐表示當加以跟進。

9.4 愉歡閣/愉欣閣 (A/B座) 及愉庭閣/愉民閣(K/L座)後門加裝對講機事宜

康業

張先生建議於上述位置後門加裝對講機，以便業戶或訪客能與大堂服務員溝通，減少不必要的誤解。有關安裝，將由駐苑技工負責，因此，每套對講機只需數百元購置費用。

經與會委員詳細討論後，對此並無異議。

10. 下次會議日期

下次會議日期為 2017 年 11 月 14 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：_____ 1.9.2017 _____

