

愉翠苑第八屆業主委員會 第四次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一八年三月十二日（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
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
陳鐸泓先生 康業服務有限公司助理客戶服務主任

缺席致歉： 歐陽靜慧女士 業主委員會委員
郭樂怡女士 業主委員會委員

會議記錄： 陳鐸泓先生

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄

1.1 2017年12月20日愉翠苑第八屆業主委員會第三次會議

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 愉政閣 (R座) 1樓某單位管養狗隻事宜

業委會/
康業

曾小姐報告繼上次會議後，服務處再次接獲業戶投訴，指上述業戶再次把狗隻帶回，而經服務處職員查察，此事屬實。雖經屋苑法律顧問「鄭瑞泰律師事務所」於2018年2月2日向上述業戶發出最後書面警告，業戶亦沒有於限期內將狗隻搬離。經向屋苑法律顧問作出意見徵詢後，建議可直接向法院申請禁制令，有關法律費用將會向業主作出追討。

經與會委員詳細討論後，基於業戶於2016年開始被發現於單位內管養狗隻，有關狗隻的狗吠聲對鄰近業戶造成嚴重滋擾，雖經服務處先後多次向其作出口頭及書面警告，甚至發出律師信，業戶只將狗隻短暫搬離，但短時間內又再次把狗隻搬回。這實嚴重違反愉翠苑大廈公契的條款，因此同意委任屋苑法律顧問「鄭瑞泰律師事務所」向相關業戶採取向法院申請禁制令的進一步法律行動。

2.2 園藝事宜

業委會/
康業

曾小姐報告繼上次會議後，屋苑先後於1月初及1月中有兩位花王到職，但其中一位花王於2月中因私人理由作出請辭，因此，屋苑現時只有一位花王，故只可維持植物淋水及簡單修剪工作。另就將屋苑園藝服務進行外判的建議，服務處於1月初曾向6間園藝服務承判商發出標書邀請，但於截止回標後，只有一間公司回標，因而未能與直聘花王的成本效益作出比較。

經與會委員詳細討論後，建議服務處繼續進行花王招聘工作。另一方面，可再安排屋苑園藝服務外判招標程序，但必須增加邀請投標的承判商數量，以祈增加回標數量。曾小姐表示當加以跟進。

2.3 漂書活動事宜

曾小姐報告漂書活動仍持續進行，不時有業戶將書本放漂或選取書本回家閱讀。

經與會委員詳細討論後，基於漂書活動現時進行情況良好，亦未有對服務處日常運作造成不良影響，故同意活動繼續進行，日後如有需要，才進行檢討。

2.4 業戶要求鎖車事宜

曾小姐表示如服務處於上次會議中匯報，繼服務處將晚間圍封愉善閣（F座）上落貨區的活動石躉更改為固定鐵柱後，車輛長期違規停泊的情況已持續有所改善。

經與會委員詳細討論後，如長期慣性違規佔用上落貨區的情況已有改善，則服務處持續作出留意及跟進；日後如有需要，才就鎖車的可行性作詳細討論及探討。

2.5 晨運客聲浪事宜

曾小姐報告經服務處跟進後，四期多用途球場的晨運聲浪情況已有所改善，服務處當持續留意及跟進。

2.6 「東華三院」慈善籌款活動事宜

謝主席表示早前已收到「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\$37,781.20，他已於2018年1月13日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 共享單車事宜

曾小姐表示經服務處持續跟進後，共享單車佔用屋苑公眾地方的情況已有所改善，服務處會持續監察有關情況。

2.8 2018/2019年度財政預算案事宜

曾小姐報告繼上次會議後，服務處已於2017年12月12日發出「2018/2019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。曾小姐補充服務處已於2月1日向各業戶發出管理費調整通告，並於4月1日作出正式調整。

2.9 更換愉居閣（J座）天台食水加壓缸工程事宜

曾小姐報告上述更換工程已於2018年1月15日完成。

2.10 屋苑消防年檢缺點執修工程事宜

曾小姐報告上述執修工程已於2018年2月8日完成。

2.11 愉居閣 (J座) 29樓一宗外牆防水執修工程事宜

康業

曾小姐報告由於業戶離港關係，上述執修工程現暫定於2018年3月28日開始進行。

2.12 更改曬晾裝置位置事宜

曾小姐報告經向相關人士作初步意見徵詢，如屋苑需要更改曬衣裝置位置，需要先聘請結構工程師研究新位置是否適合安裝，並向相關政府部門申請更改建築圖則等等，涉及之程序非常繁複。

經與會委員詳細討論後，基於上述原因，且更改曬晾裝置的位置將影響樓宇的外觀，這可能違反大廈公契的規定。因此，暫時不考慮有關建議。

2.13 愉庭閣 (K座) 清潔事宜

曾小姐報告繼上次會議後，清潔公司早前已更換愉庭閣 (K座) 的清潔工人。張委員表示現時清潔情況已有所改善。

2.14 愉翠苑「歲晚聯歡晚宴」事宜

謝主席表示上述活動已於2018年1月22日順利舉行。當晚氣氛熱鬧，各參與業戶均盡興而歸。

3. 商討及議決2018-2020年度屋苑保安系統保養服務合約事宜

康業

曾小姐報告屋苑現有保安系統保養服務合約將於4月30日屆滿，為落實新合約安排，服務處向10間公司發出標書邀請，合約為期2年。於2018年2月28日在謝主席、張委員、郭樂怡委員、余委員及譚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2018年5月1日至2020年4月30日。

4. 商討及議決 2018-2020 年度屋苑舊衣回收服務回贈合約事宜 康業

曾小姐報告屋苑現有舊衣回收服務回贈合約將於 2018 年 4 月 30 日屆滿，服務處向 5 間舊衣回收服務承辦商發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2018 年 2 月 28 日在謝主席、張委員、郭樂怡委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於「力高環保服務有限公司」的合約回贈金額最高；該公司為現行服務承辦商，表現良好，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 2018 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日。

5. 商討及議決 2018-2020 年度屋苑滅蟲服務合約事宜 康業

曾小姐報告屋苑滅蟲服務合約將於 2018 年 3 月 31 日屆滿，服務處向 9 間滅蟲服務承辦商發出標書邀請，合約為期 2 年。於 2018 年 2 月 28 日在謝主席、張委員、郭樂怡委員、余委員及譚委員見證下開啟有關標書。

經與會委員詳細討論後，基於「威信專業滅蟲有限公司」的標價最低；及該公司為屋苑現行滅蟲服務承辦商，表現良好，故同意該公司以兩年總合約價 HK\$240,000.00 承判是項合約，合約期為 2018 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日。

6. 商討及議決愉賢閣 (N 座) 2 號食水泵執修工程事宜 康業

曾小姐報告經屋苑水泵系統保養服務承辦商及服務處職員查察，發現愉賢閣 (N 座) 2 號食水泵需進行執修，工程包括拆除摩打及泵身；更換摩打前後啤吟、水泵頭尾啤吟、水泵迫件、急輪膠及其他相關配件等；將水泵頭尾迫件螺絲改用不銹鋼螺絲，完成後重新組裝所有部件及進行測試。服務處向 10 間水泵承辦商發出報價邀請，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「益記裝修工程有限公司」報價最低；及該公司早前曾承接屋苑多項水喉及水泵執修工程，工作表現令人滿意，故同意該公司以 HK\$18,800.00 承判是項工程。

7. 確認更換愉禮閣（O座）2號咸水泵工程事宜

曾小姐報告服務處職員於2017年12月底發現愉禮閣(O座)2號咸水泵出現嚴重聲響及上水量不足，需暫停使用。因該台咸水泵已使用11年，故建議作出更換而不作執修安排。服務處向10間水泵工程承判商發出報價邀請，於報價截止後，共收回6份報價。基於上述情況對愉禮閣（O座）住戶的咸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「力霸水泵機械工程有限公司」承判，工程金額為HK\$34,000.00。有關更換工程已於2018年1月30日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

8. 確認更換服務處3號冷氣機工程事宜

曾小姐報告服務處之3號冷氣機於2017年12月底損壞，經檢查後，需要作出更換。服務處就上述事宜，向10間冷氣工程公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回5份報價。為免因工程延誤，對服務處內之空氣流通造成一定影響，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「永祥灃科技工程有限公司」承判，工程金額為HK\$25,000.00。有關更換工程已於2018年1月20日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

9. 商討業戶意見反映事宜

9.1 業戶要求於二期側行人路加裝圍欄事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指二期對出車路開口附近位置的行人路無任何設施阻止居民（特別是孩童）衝出馬路，易構成意外發生。故要求於有關位置加裝圍欄，保障居民的安全。

經與會委員詳細討論後，該位置並非行人過路處，且該路段交通流量並非繁忙，而業戶亦有責任自己及教導孩童時刻留意道路情況，以保障自身及孩童安全，故暫不考慮上述建議。但建議服務處就有關位置作出視察，如有需要，可加裝“小心行人”指示牌，提示駕駛者留意道路使用者之安全。

9.2 業戶要求搭建吊船維修外牆喉管事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指其得悉部份單位經常受到外牆喉管滴水滋擾，惟經服務處尋找源頭及勸喻源頭業戶跟進維修，往往業戶以搭棚費用高昂或時間未能安排為由，並沒有作出維修，導致下層住戶不斷受到滴水滋擾。因此，要求服務處安排搭建吊船為欲更換或維修喉管的業戶進行一次性維修，而有關費用可向參加的業戶個別收取。

經與會委員詳細討論後，因上述為業戶的私屬喉管，服務處並沒有權力要求業戶必須參與維修計劃，同時，並非每個喉管滲漏位置均可以搭建吊船維修，且攤分的費用會因參與的戶數而有所不同，容易出現爭拗，故於統籌方面將涉及繁複程序，甚至事倍功半，因此，暫不考慮上述建議。

9.3 業戶要求自動垃圾收集系統只供清潔工人使用事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指早前曾有其他屋苑的清潔工人墮入垃圾槽內不治，因此深感垃圾槽對業戶構成一定程度的危機，故要求自動垃圾收集系統只可供清潔工人於清倒垃圾時使用，而其他時間應關閉系統，避免有同類事故於本苑發生。

經與會委員詳細討論後，愉翠苑之自動垃圾收集系統與事發屋苑的垃圾槽設計不同，且系統槽口的設計於一般情況下，任何人士並不能伸入槽內而引致下墮，故暫不考慮上述建議。

10. 各工作小組匯報

10.1 財務小組匯報

10.1.1 屋苑管理基金事宜

曾小姐表示如上次會議報告，「康業」將配合屋苑的定期存款於2018年5月到期，屆時，將核實超逾兩個月的管理費收入之營運基金款額，向屋苑作出回撥，以便「業委會」將回撥款項與到期的定期存款合併處理。

與會委員表示明白及並無異議。

業委會/
康業

10.2 環境及清潔小組匯報

10.2.1 修剪樹木安排事宜

康業

曾小姐表示屋苑樹木不斷生長，已十分茂盛及高聳，實有需要安排外判商進行修剪。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

10.2.2 單車停放事宜

康業

謝主席表示早年為免單車之擺放，對大廈地下之逃生通道造成阻塞，因此，特意安排以黃線標識不可超越的範圍。惟近日他發現部份單車的擺放並沒有遵守上述守則，要求服務處加以跟進。

曾小姐表示服務處當加以跟進。

10.2.3 愉居閣（J座）清潔事宜

康業

謝主席表示近日發現愉居閣（J座）的高層兩部升降機因早前進行更換零件工程，引致升降機機門有污漬而未徹底清理，要求服務處加以跟進。

曾小姐表示當提示清潔公司留意及跟進。

10.3 保安小組匯報

10.3.1 晚間屋苑巡邏事宜

康業

尹秘書表示有業戶向其反映，指晚間外圍位置有欠缺巡邏之嫌。曾小姐回應雖然服務處透過聘用兼職保安員以彌補未能聘請足夠夜班保安人手的情況，惟人手仍略有欠缺，但夜班主管均會根據實際情況，調動人手以確保可進行適切的巡邏工作。就業戶上述的反映，當提示夜班主管留意及跟進。

10.4 主席匯報10.4.1 愉翠苑回顧嘉年華會事宜

謝主席表示姚嘉俊議員已成功於2018年6月17日預訂圓洲角社區會堂作上述嘉年華會之用。現姚嘉俊議員正草擬當天節目的大綱及程序。另就嘉年華會的主題及命名，誠邀各委員給予意見。

11. 管理公司工作報告11.1 愉翠苑2018年7月1日至2019年6月30日財產全險及公眾責任保險服務合約招標事宜

康業

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2018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.	富衛人壽保險(百慕達)有限公司
3.	新鴻基地產保險有限公司	13.	豐隆保險(亞洲)有限公司
4.	蘇黎世保險有限公司	14.	恒生保險有限公司
5.	中銀集團保險有限公司	15.	三聯保險有限公司
6.	安盛保險有限公司	16.	永隆保險有限公司
7.	農銀國際保險有限公司	17.	中國太平洋保險(香港)有限公司
8.	亞洲保險有限公司	18.	東京海上火災保險(香港)有限公司
9.	中國交銀保險有限公司	19.	中國平安保險(香港)有限公司
10.	中國太平保險(香港)有限公司		

經與會委員詳細討論後，對上述承辦商建議並無異議。

11.2 更換服務處電話系統事宜

康業

曾小姐表示服務處的電話系統自入伙使用至今，使用超逾 16 年。根據電訊服務供應商資料，相關系統零件已難以取得，因此可能於是年保養服務合約屆滿後，即未能繼續提供保養服務，故建議更換全新系統，費用約為 HK\$12,000.00。同時，早前服務處接獲業戶建議，於服務處電話系統內加裝錄音功能，以減低服務處與業戶於言語上之爭議；如有需要，可於是次更換工程中包括有關加設，有關服務費為每月 HK\$1,800.00。

經與會委員詳細討論後，對更新電話系統安排並無異議。惟加裝電話錄音功能會涉及一定支出，而錄音功能於屋苑運作上並沒有實際需要及幫助，故暫不考慮上述建議。

11.3 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 2018 年 3 月 12 日，尚有 5 戶仍欠清繳 2017 年 12 月至 2018 年 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。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。

12. 其他事宜

12.1 業主周年大會事宜

曾小姐表示去年周年業主大會於 2017 年 3 月 25 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。

12.2 「機電工程署」 「優化升降機指引」 事宜

張先生表示近年時有升降機意外發生，為進一步提昇升降機的安全性，以防止意外發生，「機電工程署」推出了「優化升降機指引」供升降機擁有人參考。基於屋苑於2001年落成，而根據指引，屋苑需考慮是否進行優化的項目主要有三項，即雙重制動系統；防止機廂向上超速的裝置及防止機廂不正常移動的裝置。

經與會委員詳細討論後，基於進行優化方案涉及龐大費用，每部升降機的工程費用動輒以十萬元或以上計算；而科技發展迅速，技術水平不斷提升，不同年代安裝和啟用的升降機甚難與今天最先進的技術水平看齊。屋苑現時各升降機的安全裝置完全符合一般水平，且由原廠升降機承辦商負責保養維修和定期檢驗，確保升降機的安全性。因此，暫不考慮有關優化建議。

17. 下次會議日期

下次會議日期為2018年6月4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：_____ 3.4.2018 _____