

愉翠苑第九屆業主委員會 第三次會議記錄（有待通過）

日期：二零一九年十一月二十五日（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
	鄭偉豪先生	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
	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
	張志偉先生	康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶： K 座黃小姐 O 座王先生、王太、鍾小姐
 P 座梁太 S 座李先生

會議記錄： 張志偉先生

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄
- 1.1 2019年8月12日愉翠苑第九屆業主委員會第二次會議

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 升降機特別保養工程安排事宜

曾小姐報告各升降機保養商已根據「機電工程署」要求，於2019年9月前完成各升降機的特別保養工程。

2.2 中秋嘉年華會事宜

曾小姐報告是年屋苑中秋嘉年華會已於2019年9月7日(星期六)順利舉行，當晚氣氛熱鬧，各業戶均盡興而歸。

2.3 改動業主委員會康樂開支銀行戶口簽署授權事宜

業委會/
康業

曾小姐報告就上述改動，因要協調授權批簽委員同一時間到銀行辦理有關手續，故仍在跟進中。

2.4 屋苑管理服務合約事宜

康業

曾小姐報告經向總公司作出反映，基於現時香港的經濟狀況，同意第一年的經理人酬金及總部行政開支維持不變，其後兩年則每年調升6%。

經與會委員詳細討論後，理解「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，但仍期望「康業」可考慮將經理人酬金及總部行政開支總數維持約佔管理費之2.4%的水平。曾小姐表示當向總公司作出反映。

2.5 翻鋪四期多用途球場地面工程事宜

康業

會上，張保養工程師將「捷時(集團)有限公司」提供EPDM膠捲蓆物料的測試相關資料供委員參考，至於EPDM膠粒之資料，則承辦商未有提供。

經與會委員詳細討論後，基於上述場地之地面現為膠捲蓆，而膠捲蓆較膠粒耐用性較高；且厚度較平均，因此，同意採用EPDM膠捲蓆重鋪四期多用途球場地地面，及由回標中標價最低的「捷時(集團)有限公司」以HK\$500,000承判是項工程。另與會委員提示服務處留意膠水的質量及成份，絕不可對孩童有任何負面影響。

2.6 「自動垃圾收集系統及廢物儲存站」消防系統獨立重置工程事宜

康業

張保養工程師報告承辦商「泰星工程服務有限公司」於2019年11月初已初步完成上述工程。基於「領展」的消防系統更換工程仍在進行中，故要待「領展」工程完成後，才可完成相關訊號測試。

2.7 升降機保養服務合約事宜

業委會/
康業

第四期(即M至S座)升降機保養服務承辦商「奧的斯電梯(香港)有限公司」代表許先生於會上向出席委員解釋保養工程費用的釐定及原由。

與會委員先後向許先生表示，明白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，惟現時第四期升降機的保養費徧高，實非合理市場價格。因此，建議許先生向其總公司反映，於續約保養服務收費上作出合理下調，以符合市場價格。否則，不排除考慮作出招標的安排。

許先生表示會將各委員於是次會議的意見向總公司反映，預計於2019年12月底或前提交續約建議供各委員考慮。

2.8 屋苑旅行事宜

康業

曾小姐報告是年屋苑旅行原訂於 2019 年 11 月 16 日(星期六)舉辦，惟由於近日社會事件，引致道路交通出現不明朗因素，於多方面考慮下，無奈作出取消安排。服務處日前已安排退款給已購旅遊券的業戶。

謝主席補充日前已向「區議會」申請將旅遊活動延至「區議會」要求的最後限期 2020 年 2 月 10 日前舉行。現初步建議於 2020 年 2 月 9 日舉辦一次新春旅遊活動。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。曾小姐表示服務處將向旅遊公司索取相關資料供各委員作詳細考慮。

3. 商討 2020/2021 年度財政預算案

康業

曾小姐報告服務處已根據各項開支，如職員薪金、水電費、維修、護衛、清潔及其他服務，制訂了 2020/2021 年度之管理開支預算。由於營運開支有所增加，預計住宅 2020/2021 年度管理費平均每戶每月應由現時每戶 776 元上調至 809.84 元(即增加 33.84 元，增幅 4.36%)。基於現時香港的經濟狀況及屋苑的累積基金處於穩健及有盈餘的狀況，為舒緩各業戶的經濟壓力，建議「業主委員會」考慮調撥累積基金抵銷 2020/2021 年度的預算赤字，維持屋苑 2020/2021 年度管理費不變。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

曾小姐表示將會安排發出「2020/2021 年度管理費檢討」通告及張貼於各座大堂 14 天以作諮詢。

4. 商討及議決 2019/2020 年度屋苑核數師委任事宜

康業

曾小姐報告根據「建築物管理條例」，屋苑每年須提交經專業核數師審核的財務報告，本苑財政年度將於 2020 年 3 月 31 日結束，故服務處分別向 5 間專業核數師事務所索取有關核數報價。

經與會委員詳細討論後，基於「郭志燊會計師事務所」報價最低；其為本港專業核數會計師樓之一，且該公司自 2009 年開始被委任為本苑之核數師，服務表現可以接受，故同意以 \$18,500.00 委任其為本苑 2019/2020 年度的核數師。

5. 商討及議決愉民閣(L 座)一宗天台防水執修工程事宜

康業

張保養工程師報告愉民閣(L 座)40 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 5 份報價。

經與會委員詳細討論後，基於「柏力樓宇服務有限公司」報價最低；及該公司早前曾承接屋苑多項執修工程，工作表現令人滿意，故同意該公司以 HK\$41,000.00 承判是項工程。

另張保養工程師補充上述單位業戶近日向服務處再次反映，指懷疑客廳天花亦出現滲漏情況。服務處將安排相關檢視，及後再釐定相關跟進安排。

6. 確認更換愉庭閣(K座)2號廁水上水泵工程事宜

張保養工程師報告於服務處職員早前巡查時，發現愉庭閣(K座)2號廁水上水泵出現嚴重漏水情況，需暫停使用。因該台廁水上水泵已使用11年，故建議作出更換而不作執修安排。服務處向12間水泵工程承判商發出報價邀請，於報價截止後，共收回5份報價。基於上述情況對愉庭閣(K座)廁所水之供應有一定影響，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」承辦，工程金額為HK\$35,000。有關更換工程已於2019年10月25日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

7. 商討聖誕嘉年華會事宜

康業

曾小姐報告是年屋苑聖誕嘉年華會獲得「沙田區青年活動委員會」HK\$6,000款額贊助，基於預訂攤位遊戲需時，現初訂於2019年12月21日(星期六)下午舉行是年嘉年華會。服務處一如往年，已邀請長者中心、基督教粉嶺神召會沙田聚會處及青年中心協辦有關活動。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。

8. 商討業戶意見反映事宜

8.1 C座業戶要求更改升降機程式事宜

康業

曾小姐報告服務處接獲C座一業戶反映，指在樓層等候升降機時，不時發現並非最接近其樓層的一部到來。要求更改升降機程式，以改善上述情況。

張保養工程師補充，根據升降機保養服務承辦商「日立電梯工程（香港）有限公司」提供的資料，有以下原因引致上述情況出現：

- 廠方原設計之聯組控制模式是著重各召喚訊號平均之等候時間而分派升降機應接訊號，當某層召喚訊號之等候時間較長時，電腦會指派適合之升降機直接前往應接，而出現不是最近升降機應接的情況。
- 當升降機運行中，設計上需要約五層之減速距離，如召喚層之距離不足五層，升降機有機會未能及時減速而出現飛站情況。
- 升降機載重量接近 80%時，便不會應接外召喚訊號。
- 由於升降機按下外拎手時已分派其中一部往應接，升降機運行後方向及位置有所變化，使後來變為最近之升降機不應接該外召喚訊號。

經與會委員詳細討論後，基於每一項程式均有其優劣之處，實難於完全符合每一位業戶的需要，而現時升降機程式已兼顧大部份使用者需要，但安排將程式作出微調，涉及繁複程序及重大開支，故暫不考慮上述建議。惟提示服務處，各升降機已運作多年，建議要求各服務保養商作出檢視，以確定程式有否出現差誤情況。張保養工程師表示會向升降機保養服務承辦商作出反映。

8.2 業戶要求將愉翠苑全苑列為禁煙範圍

康業

謝主席表示早前接獲業戶反映，強烈要求將全苑列為禁煙範圍。

曾小姐補充自控煙法例實施後，本苑自行將屋苑內各兒童遊樂設施範圍、籃球場、多用途場地、乒乓球桌範圍、有蓋行人通道劃為禁煙區。惟經服務處先後向「控煙辦」及「警方」作出查詢，彼等表示現時法例規定，屋苑各座大廈內所有工作間及公眾地方，包括：電梯大堂、升降機、前後樓梯等範圍均訂為指定禁止吸煙區，而屋苑自訂的禁煙區，則非為「吸煙(公眾衛生)條例」內的法定禁止吸煙區，不受「吸煙(公眾衛生)條例」規範，所以此等場地並非控煙辦及警方之執法範圍。因此，服務處職員亦只可以勸喻形式要求吸煙者停止吸煙或離開有關場地，並沒有向吸煙者處以罰款或勒令離開的執法權。

經與會委員討論後，如不受到法例保障，屋苑自訂全苑禁煙只屬形式，並未能獲得實際果效，故建議服務處除繼續進行相關勸喻工作外，多進行宣傳教育工作，使煙民顧己及人，減少於公眾地方吸煙。

8.3 F及K座業戶反映服務設施大樓天台噪音事宜

康業

曾小姐報告服務處分別接獲F及K座業戶反映，指近兩個月約晚上8時30分有業戶於服務設施大樓天台跳舞，期間不斷發出音響聲及拍掌聲，極為滋擾，雖經服務處即時勸喻，惟有關業戶並沒有離開及停止發出噪音。因此，要求禁止該等人士於上述位置跳舞或發出任何噪音滋擾。

經與會委員詳細討論後，查屋苑舒適及寧靜的環境，是有賴業戶之合作及自律性，且上述天台位置為開放式設計，實難於完全阻止業戶進入有關範圍，因此，建議服務處於上述位置張貼勸喻保持寧靜之提示通告及加強相關勸喻工作。

8.4 C座業戶反映1、2號單位天井位置高空擲物事宜

康業

曾小姐表示服務處接獲C座業戶反映，指雖然服務處早前已於相關位置安裝「天眼」監察系統，但1、2號天井位置高空擲物情況仍沒有改善，故要求研究在其他位置增設天眼，以監察高空擲物的情況。張保養工程師補充經研究後，現建議於近草地位置對開有蓋行人通道頂增設天眼，加強監察高空擲物情況。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

8.5 業戶要求將保安服務外判事宜

曾小姐表示服務處接獲業戶反映，指發現屋苑日夜班保安人手短缺及保安質素欠佳，得悉坊間亦有不同的保安公司提供保安服務，保安質素亦頗佳，要求考慮將保安服務外判，以確保保安人手數量的穩定性，同時可提高屋苑保安的水平。

經與會委員討論後，基於直聘之保安人員，對屋苑具歸屬感，而外判保安人員，質素參差，且可能出現保安人員經常變動情況，對屋苑保安質素造成負面影響，故暫不建議作任何改動。

8.6 C座業戶反映涼亭噪音及煙味滋擾事宜

康業

曾小姐表示服務處接獲C座業戶反映，指晚上受到涼亭使用者的噪音及煙味滋擾，嚴重影響生活環境，要求禁止有關人士吸煙及於晚上時段發出噪音。

與會委員先後表示，查年前就涼亭使用者對鄰近居民造成滋擾事宜，作出多次及詳細討論後，議定現有圍封方案，實施後，情況亦有所改善，故建議服務處繼續維持於晚上11時圍封上述位置及加強進行相關勸喻工作。

9. 各工作小組匯報

9.1 財務小組匯報

9.1.1 欠交管理費個案

康業

曾小姐報告上次會議中匯報的欠費個案，除愉歡閣（A座）、愉揚閣（G座）及愉能閣（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2019年11月25日，尚有10戶仍欠清繳2019年8月至11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。

9.2 環境及清潔小組匯報

9.2.1 屋苑公眾地方清潔事宜

康業

會上，與會委員及業戶先後反映蚊患、二期車路清潔狀況及單車架殘舊單車積聚等意見。曾小姐表示當加以跟進。

9.3 康樂小組匯報

9.3.1 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，舉辦日期及詳情於與「君臨宴會廳」協商後再作確定及公佈。

9.3.2 有關活動播放音樂事宜

曾小姐報告收到「香港音像聯盟」通知，當屋苑舉行活動時，如公開播放之音樂屬其下代理會員的音樂，便需向其申請牌照及收取版權費用。基於屋苑活動的協辦機構均為非牟利團體，因此，實難自費負擔相關版權費用。

經與會委員詳細討論後，同意屋苑作為主辦機構，實有責任負責有關版權費用，但由於「區議會」贊助活動的費用有限，故建議日後盡量避免播放需收取版權費用之音樂。如有需要，則再作詳細討論。

9.3.3 「東華三院歡樂滿東華」事宜

業委會/
康業

曾小姐報告本年「歡樂滿東華」東華三院安排了2019年11月30日(星期六)及12月1日(星期日)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2019年12月1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。

9.4 維修小組匯報

9.4.1 屋苑全苑通地底總污水渠事宜

康業

曾小姐報告服務處每年農曆新年前，均會安排進行全苑高壓通地底總污水渠以防渠道淤塞。服務處現正進行相關工程的報價程序，預計安排於2020年1月初進行相關工程。

與會委員表示明白及對上述安排並無異議。

9.5 主席匯報

9.5.1 社會公眾活動事宜

謝主席表示 2019 年 10 月 1 日因有公眾活動貼近於愉翠苑舉行，甚至引至有催淚彈於愉翠苑巴士總站對出位置發射事宜。雖然上述事宜對屋苑沒有造成嚴重影響，但「業委會」對此甚表關注；及指示服務處安排清潔承辦商於翌日立即徹底清抹屋苑內之遊樂設施。

10. 管理公司工作報告

10.1 暫停玻璃容器回收事宜

曾小姐報告回收商「綠在沙田」接獲「環境保護署」通知，由 11 月 22 日起暫停提供玻璃容器回收服務。因此，回收商「綠在沙田」已暫時停止提供相關玻璃容器回收服務，直至另行通知。服務處已即日張貼通告知會各業戶。

10.2 舊電子產品回收活動事宜

康業

曾小姐報告為配合環保及循環再用，客戶服務處與「綠在沙田」協調將於 2019 年 11 月 29 日(星期五)至 12 月 2 日(星期一)舉辦舊電子產品回收活動。另「綠在沙田」表示如於資源配合情況下，其將安排於 2019 年 11 月 26 日(星期二)及 28 日(星期四)下午 2 時 30 分至 5 時 30 分，於本苑 7、8 號扶手梯位置設置「環保回收站」向居民介紹環保回收知識及宣傳本苑回收舊電子產品活動事宜。

10.3 宣傳環保知識活動事宜

康業

曾小姐報告「環境保護署」聯絡客戶服務處，要求於2020年3月14日(星期六)，在愉翠苑廣場設置攤位向居民介紹環保知識。

經與會委員詳細討論後，對上述活動並無異議。

11. 下次會議日期

下次會議日期為2020年2月17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

: 18-12-2019

