

愉翠苑第八屆業主委員會 第六次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一八年九月十日（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
	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
	張龍先生	康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶：O座陳先生

會議記錄：張龍先生

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄

1.1 2018年6月4日愉翠苑第八屆業主委員會第五次會議

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

曾小姐報告就愉政閣 (R 座) 1 樓某業戶於單位內管養狗隻的個案，已於 2018 年 6 月 25 日在「土地審裁署」進行聆訊。其後，「土地審裁處」發出命令，要求業主立即將管養於單位內的狗隻遷離及日後不可於愉翠苑範圍內管養或攜帶狗隻，業主需負責「土地審裁處」評定的訟費。經服務處近日的巡查，暫未再發現單位內有狗隻管養，而業主亦於 2018 年 8 月 20 日繳付有關評定訟費，個案到此結束。

2.2 「愉翠歡欣慶回歸嘉年華會」事宜

曾小姐報告上述嘉年華會已於 2018 年 6 月 17 日 (星期日) 在沙田圓洲角社區會堂舉行。當日氣氛熱鬧，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。另曾小姐補充是次嘉年華會的支出，悉數由「賽馬會」及「中華電力有限公司」贊助。

2.3 中秋嘉年華會事宜

業委會/
康業

曾小姐報告是年的中秋嘉年華會將於 2018 年 9 月 22 日 (農曆八月十三) 舉行。一如往年，服務處已邀請長者中心、幼稚園及青年中心協辦有關活動；及安排攤位遊戲、魔術表演、雜技表演、啤酒/汽水競飲及幸運大抽獎等晚會節目。曾小姐續稱經向「中華電力有限公司」及「地球之友」作出邀請後，彼等均同意於嘉年華會當晚協辦一個攤位遊戲。服務處稍後將張貼海報向業戶公佈嘉年華會詳情。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議。會上，謝主席誠邀各委員當天撥冗出席上述活動。

2.4 更換愉政閣 (R 座) 天台應急發電機冷卻水箱工程事宜

曾小姐報告上述工程已於 2018 年 6 月 15 日完成，愉政閣 (R 座) 天台應急發電機已回復正常運作。

2.5 愉勤閣 (S 座) 地下大堂空調系統故障事宜

業委會/
康業

曾小姐報告繼上次會議後，服務處就更換愉勤閣 (S 座) 地下大堂 21 號冷氣機先後進行了兩次報價程序，惟承辦商回覆的工程價格與以往同類型的工程價格比較均差異甚大，價格高昂。經徵詢「業委會」各委員意見後，均認同不應草率作出相關工程安排，故不接受相關報價，待「業委會」作詳細研究及討論後，再作相應安排。

會上，與會委員提出是次工程報價之增幅驚人，實令「業委會」難於理解，因此，要求服務處日後於工程報價方面，必須審慎及以現有市場價格作分析比較，絕不可草率要求「業委會」審批。曾小姐與張先生表示明白及日後必加以留意。

2.6 証件相拍攝事宜

曾小姐報告上述活動已於 2018 年 7 月 28 日 (星期六) 完成。參與拍攝的業戶已於 8 月中開始陸續到服務處取回彼等拍攝的相片。

2.7 風季前期工作安排事宜

康業

曾小姐報告服務處已安排園藝公司逐步為屋苑較當風位置的樹木進行修剪；另早前亦已安排由「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，服務處將根據報告中的建議，安排相關樹木作進一步評估、修剪或移除枯枝等修正措施。

3. 商討及議決 2019-2021 年度屋苑二期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 2018 年 12 月 31 日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，服務處向 8 間升降機保養服務承辦商發出標書邀請，合約期為 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日，合共 30 個月。於 2018 年 8 月 24 日在謝主席、張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。

曾小姐續稱「富士達(香港)有限公司」的原回標價：第一年每月保養費為\$65,270.00；與現約比較調升 9.5%；第二年為\$71,470.00；與第一年比較調升 9.5%；第三年為\$78,260.00；與第二年比較調升 9.5%。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\$63,780.00，即與現約比較調升 7%；第二年及第三年均為\$68,240.00，與第一年比較調升 7%。

經與會委員詳細討論後，雖然「富士達(香港)有限公司」為二期升降機原廠保養商，但新合約之平均每部升降機每月保養費超逾一萬多元，質疑此非現有市場價格。因此，建議服務處與「富士達」作出商討，要求其作出合理調整，以符合市場價格。

4. 商討及議決 2018-2020 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 2018 年 10 月 31 日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，服務處向 10 間公司發出標書邀請，合約為期 2 年。招標截止後，共收回 3 份標書，於 2018 年 8 月 24 日在謝主席、張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，最低投標商「力霸水泵機械工程有限公司」為屋苑水泵系統保養服務承辦商多年，雖然其曾於 2016-2018 年度將總合約價下調 28.21%，但是次新合約之增幅卻為 50%，實非合理增幅。因此，建議服務處與「力霸」作出商討，要求其作出合理調整，以符合市場價格。

5. 商討聖誕嘉年華會事宜

業委會/
康業

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\$2,000 款額贊助，基於預訂攤位遊戲需時，經早前向各委員作出諮詢後，現訂於 2018 年 12 月 21 日(星期五)舉行是年嘉年華會。服務處將一如往年，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。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。

6. 商討屋苑旅行事宜

曾小姐報告本年度屋苑秋季旅行活動獲得「沙田區議會」HK\$12,230.00 作 6 輛旅遊巴士，合共 360 人之款額贊助。於會上，曾小姐徵詢與會委員對旅遊地點及舉辦日期的意見。

經與會委員詳細討論後，初步建議旅遊地點為「濕地公園」；舉辦日期為 2018 年 11 月 18 日（星期日）。但須待旅遊公司提供詳細行程安排才可落實。

7. 確認更換愉欣閣（B 座）天台食水水錶及愉禮閣（O 座）食水加壓缸工程事宜

曾小姐報告服務處發現愉欣閣（B 座）天台食水水錶（60L）及愉禮閣（O 座）天台食水 2 號加壓缸（750L）損壞，因此，需報價更換。服務處向 10 間公司發出報價邀請，於報價截止後，共收回 5 份報價。基於上述情況對住戶的食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\$22,200.00。有關更換工程已於 2018 年 7 月 13 日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

8. 確認愉居閣（J 座）1 至 2 樓及愉賢閣（N 座）5 樓外牆執修工程事宜

曾小姐報告愉居閣（J 座）1 及 2 樓兩業戶及愉賢閣（N 座）5 樓一業戶分別向服務處反映，指其單位浴室外牆出現石屎爆裂情況，憂慮於天雨期間造成外牆滲漏情況。經服務處查察後，需進行外牆執修工程。服務處向 10 間公司發出報價邀請，報價截止後，共收回 8 份報價。基於上述情況對住戶構成外牆滲漏的潛在危機，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「柏力樓宇服務有限公司」承判，工程金額為 HK\$22,500.00。有關工程已分別於 2018 年 8 月 25 及 27 日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

9. 確認更換愉禮閣（O座）天台應急發電機主控制屏工程事宜

曾小姐報告早前愉禮閣（O座）應急發電機損壞，不能運作，經屋苑應急發電機保養商檢查後，應急發電機之主控制屏需作出更換。服務處向7間應急發電機承判商發出報價邀請，於報價截止後，共收回6份報價。基於上述情況對大廈的消防系統構成潛在危機，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「安樂機電設備工程有限公司」承判，工程金額為HK\$20,800.00。有關工程已於2018年8月17日完成。

會上，各委員確認上述工程的批核。

10. 確認愉民閣（L座）8/F某單位座廁傳出異味改善工程事宜

曾小姐報告愉民閣（L座）8樓某單位業戶反映浴室座廁出現被抽乾及發出異味情況，因此建議採用早年「房署」經多次測試而成功改善多個相同個案的方案進行改善工程，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。基於上述情況對有關住戶的環境衛生造成一定的影響，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「益記裝修工程有限公司」承判，工程金額為\$38,000.00，有關工程已於2018年8月1日完成。經向業戶作出瞭解，坐廁出現被抽乾及發出異味的情況已獲得改善。

會上，各委員確認上述工程的批核。

會上，莊委員提示服務處應定期安排清通沙井的工程，以免出現渠道倒湧。同時，亦可留意發生上述事宜之單位的沙井與其他單位的沙井狀況是否有差別，以判斷上述情況是否與沙井異常有關。張先生表示當加以跟進。

11. 商討業戶意見反映事宜

11.1 業戶要求解決單車擺放事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指多年來擺放於單車架的單車不時受到破壞，服務處沒有解決方法之餘，更禁止業戶將單車擺放於單位門外。因此，要求「業委會」商討解決業戶單車擺放事宜。

經與會委員詳細討論後，查根據愉翠苑大廈公契規定，任何住戶均不得在公眾地方放置私人物件，且根據《消防條例》規定，大廈內的走廊及後樓梯均屬「逃生通道」，於通道內擺放任何物件而造成危險/阻塞均屬違法。而單車屬於私人物品，保管及妥善存放均為物主的責任，而非為「業委會」或服務處的責任。

11.2 業戶要求增設防蚊措施事宜

曾小姐報告雖然服務處已將過往會議的討論詳情、意見及結論向業戶作出詳細闡釋，但先後有業戶表示近期蚊患肆虐，強烈要求「業主委員會」再次商討，採取下列防蚊措施：

- 於屋苑戶外位置裝設滅蚊機；
- 嚴格禁止使用單車架的業戶，使用單車套/帆布覆蓋單車，避免出現積水情況

經與會委員詳細討論後，基於滅蚊機的控制範圍有限，故實未能收到所需效果，建議應從根源入手，如加強執行清除公眾地方及花槽之積水，定期進行滅蚊及採用滅蚊貼等。另基於業戶以單車套/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。但為防止蚊蟲滋生，建議服務處除已向業戶發出通告，提示彼等必須自行清理單車帆布/套等積水外，亦多關注有關情況，如有需要，協助清理積水。曾小姐表示當加以跟進。

11.3 業戶要求修訂屋苑裝修指引事宜

曾小姐報告雖然服務處已將過往會議的討論詳情、意見及結論向業戶作出詳細闡釋，但先後有業戶強烈要求「業主委員會」再次商討，就現時屋苑裝修指引作下列修訂：

- 禁止業戶於星期六進行裝修工程；
- 要求將每日裝修開始時間更改為上午 10 時，以減低對需於晚上工作住戶的滋擾；
- 要求制訂單位裝修期限，以免單位的裝修期過長；致使鄰近單位於長時間內都有機會受鑽鑿聲滋擾。

會上，與會委員表示如過往多次會議的討論，根據現行法例，裝修工程引起的噪音，是受《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；若屋苑根據上述業戶意見作出裝修指引修訂，有關限制只屬形式，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，相信任何修訂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，故保留過往會議的議決，不建議就現時裝修指引作任何修訂。

11.4 業戶要求於愉滿閣(C座)安裝臨時閉路電視監察系統(天眼)，以監察1、2號單位天井高空擲物情況事宜

康業

曾小姐報告愉滿閣(C座)1號單位先後有多名業戶反映，指經常有不同垃圾，包括廁紙、頭髮、報紙及紙尿片等由浴室位置擲下，嚴重影響環境衛生。因此，要求服務處作出徹查及加裝臨時閉路電視監察系統(天眼)。曾小姐補充接獲相關反映後，服務處已多次以逐戶派發通告形式向相關業戶作出勸喻，但效果欠缺理想。

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，在愉滿閣(C座)1、2號單位天井位置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。

11.5 愉政閣(R座)40樓一單位懷疑天花滲漏事宜

康業

曾小姐報告年前愉政閣(R座)40樓一單位因客廳天花出現滲漏情況，服務處曾就此安排進行相關天台防漏工程，而近日該業戶向服務處反映，指懷疑單位客廳再次出現滲漏情況。惟經服務處到單位視察及於天台安排進行色粉圍水測試，暫均沒有發現明顯的滲水現象。但業主聲稱向其專業人士的朋友索取意見後，指上述色粉圍水測試未能有效反映滲漏情況，應將天花油漆整體剷除，即可全面弄清天花的實際狀況，因此要求服務處安排有關工程。

經與會委員詳細討論後，認為經服務處的色粉圍水測試及早前連場紅色及黃色暴雨，單位均沒有出現明顯的滲漏現象，可見天台的防漏層正常運作。如業戶對此有所質疑，可尋求獨立第三者如「食環署」或公証行的意見，因此暫不同意進行有關天花油漆剷除工程。

11.6 業戶要求提早開放籃球場事宜

曾小姐報告有業戶要求將籃球場早上開放時間由現時的 10 時開始提早至 8 時，以便可於較涼快的天氣下進行球類活動。

經與會委員詳細討論後，基於籃球場面向愉滿閣（C 座），為減低籃球活動聲響對居民構成之影響，因此，當初訂定籃球場早上開放時間為 10 時。由於現今四周環境並沒有明顯轉變，故此建議維持籃球場的開放時間不變。

11.7 業戶要求禁止速遞員使用手推車進入大廈事宜

曾小姐報告有業戶要求禁止速遞員使用手推車進入大廈。

經與會委員詳細討論後，基於業戶、搬運工人甚或郵差等不同人士均會利用手推車搬運物件，如只對速遞員作出限制，實欠公允，故暫不同意作出此限制。

11.8 業戶要求更換 B 座地下升降機大堂牆身雲石事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指上述位置雲石變色，要求更換。

經與會委員詳細討論後，基於屋苑入伙多年，不少設施均會出現不同程度的老化現象，且如作出局部更換，對大堂整體美觀構成負面影響，故暫不同意上述建議。

12 各工作小組匯報

12.1 財務小組匯報

12.1.1 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2018年9月10日，尚分別有2戶仍欠清繳2018年5月至9月份及11戶仍欠清繳2018年6月至9月份之管理費，服務處將於稍後再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採取進一步之追繳行動，甚至註契。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。

12.2 環境及清潔小組匯報

12.2.1 商場街市上落貨區老鼠出沒事宜

業委會/
康業

曾小姐報告服務處先後接獲多名業戶反映，指商場街市上落貨區鼠患嚴重，對屋苑環境衛生構成嚴重負面影響。服務處早前曾就此分別以口頭及電郵形式向「領展」反映及要求立即改善，但成效不彰。因此於近日再次接獲上述反映後，除再次以電郵形式向「領展」反映外，更將事件轉介至姚嘉俊議員，要求其提供協助。謝主席對此表示關注，表示將與姚議員作出商討，不排除要求「食環署」提供協助。

12.2.2 愉翠商場入口對上外牆射燈開啟事宜

曾小姐報告服務處接獲一業戶反映，指商場入口對上外牆的10支射燈自「領展」接管後，即沒有安排開啟，影響晚間對出行人路段的光線。業戶明白多年前「業委會」、姚嘉俊議員及服務處曾向「領展」反映，要求開啟部份射燈，可惜「領展」並沒有接納有關建議。現希望服務處再嘗試向「領展」反映上述事宜。服務處已以電郵形式向「領展」反映及將事件轉介至姚嘉俊議員，要求其亦協助向「領展」反映。

12.2.3 膠樽回收計劃事宜

曾小姐報告屋苑舊衣回收商「力高」得到「香港特別行政區環境保護署－回收基金」撥款資助，籌辦名為「膠換禮物」之回收活動，鼓勵各屋苑/大廈增強對廢棄膠樽（主要為PET及PE類別）之回收量及質素，意旨透過交換禮物的誘因，期望增強各住戶對廢棄膠樽回收的認識及習慣；現誠邀本苑參與。每月舉辦活動一次。

經與會委員詳細討論後，對上述邀請表示歡迎。

12.3 康樂小組匯報

12.3.1 「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11月17、18、24及25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2018年11月25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。

13 管理公司工作報告

13.1 愉翠苑清潔服務合約招標事宜

康業

曾小姐報告愉翠苑清潔服務合約將於2019年4月30日屆滿，基於清潔服務總合約金額超過屋苑每年預算的20%；根據「建築物管理條例」，須藉業主大會以過半數票通過決議。因此，現建議約於11月底進行招標程序，於12月的例會中作初步討論，然後於2019年舉行的愉翠苑業主大會上進行表決。現建議邀請下列15間清潔服務承辦商就上述合約報標：1) 亞洲清潔服務有限公司、2) 碧瑤清潔服務有限公司、3) 恆毅環衛服務有限公司、4) 新紀元清潔有限公司、5) 嘉利環境服務有限公司、6) ISS Facility Services Limited、7) 現代服務社、8) 力新清潔有限公司、9) 寶聯環衛服務有限公司、10) Rampart Environmental Service、11) 誠信清潔服務公司、12) 新恆基環境美化服務有限公司、13) 時運服務有限公司、14) 永順清潔服務有限公司、15) 世界環衛服務有限公司。

經與會委員詳細討論後，同意上述建議，且認為邀請投標之公司數量足夠，暫不考慮以刊登廣告形式作公開招標，以免浪費屋苑資源。

曾小姐續稱，早前曾有業戶向服務處反映，指希望於新的清潔服務合約中，「業委會」考慮加入下列條款：

- 以電子拍咭模式記錄清潔工人上下班資料，防止清潔工人缺勤；
- 日班駐座清潔工人必須同時負責夜間清倒樓層垃圾，避免日夜班員工互相推卸責任；
- 關注清潔工人收集回收物料的情況，避免公器私用及垃圾房內積存過量回收物料，對樓宇安全及業戶構成影響。

經與會委員詳細討論後，表示若於合約條款中嚴格規定利用電子拍咭及日夜班必須為同一清潔工人，實缺乏彈性，暫沒有實際需要，但提示服務處於清潔人手及質素上必須作出嚴格監管。另為配合推動環保，屋苑清潔工人實有需要協助處理大廈內所有可回收之物料，但服務處必須留意及指示清潔承辦商絕不可儲存過量回收物料，以免引致不必要的意外；同時，絕不應於辦公時間內售賣此等回收物料。

13.2 屋苑自動垃圾收集系統保養服務合約招標事宜

康業

曾小姐報告上述服務合約將於 2019 年 3 月 31 日屆滿，服務處將安排招標，待下次會議作詳細討論及議決。

經與會委員詳細討論後，對上述安排並無異議。

14 其他事項

14.1 2019 年業主周年大會事宜

業委會/
康業

曾小姐表示「業主委員會」每屆任期為 2 年，因此，明年需進行換屆選舉，委任新一屆的「業委會」委員；另屋苑的清潔服務合約將於明年 4 月 30 日屆滿，而其總合約費用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；故現建議於明年 3 月底或 4 月初召開業主大會議決上述議案。

經與會委員詳細討論後，對上述建議並無異議。同時，請服務處跟進預訂沙田圓洲角社區會堂或「林大輝中學」風雨操場作大會場地之用。曾小姐表示當加以跟進。

14.2 So prop 系統應用事宜

張先生向與會委員簡介「康業」現於各屋苑應用的 So prop 系統。

經與會委員詳細討論後，基於系統的功能應用於愉翠苑，果效有限，故暫不同意引入。

15 下次開會日期

下次開會日期為 2018 年 12 月 10 日晚上 8 時 30 分。

會議於晚上十一時十五分結束。

業主委員會主席簽署：



(謝銳釗先生)

簽署日期

: 3 / 10 / 2018