



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

第十一屆管理委員會一次會議紀錄

日期：二零二三年十一月十八日(星期六)
時間：晚上八時半
地點：瑜翠園住客會所 (多用途室)
主席：鄔國良先生
出席委員：黃淑瑜女士、梁健明先生
林美卿女士、唐德成先生
易偉能先生
缺席委員：簡德忠先生、陳致良先生
鍾漢強先生
列席代表：啟勝管理服務有限公司
姜才韻先生、王山先生
杜嘉俊先生、梁震傑先生(製備紀錄)
信和護衛有限公司
歐陽翰銳先生
列席業戶：無

1. 通過是次會議議程

委員梁先生提出動議，副主席黃女士和議，其他與會委員一致通過是次會議議程。

2. 住戶發言時間

次會沒有列席業戶。

3. 通過會議紀錄

3.1 2023 年度瑜翠園業主周年大會會議紀錄

與會委員對該會議紀錄沒有其他討論，司庫林女士動議，委員易先生和議，沒有其他委員反對下一致議決通過 2023 年度瑜翠園業主周年大會會議紀錄。

3.2 第十屆管理委員會第七次會議紀錄

與會委員對該會議紀錄沒有其他討論，司庫林女士動議，委員易先生和議，沒有其他委員反對下一致議決通過第十屆管理委員會第七次會議紀錄。

4. 保安工作報告

4.1 (請參閱附件一)



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

5. 跟進上次會議事項

5.1 服務處姜先生匯報會議跟進事項。(請參閱附件二)

6. 議決事項

6.1a 2023 至 2024 年度屋苑保險合約(追認項目)

屋苑保險於 2023 年 9 月 11 日屆滿，服務處已向 10 間保險公司招標，並於 2023 年 8 月 31 日截標。在 9 月 4 日於 3 位委員見證下開標，有關詳情如下：

	現時保險服務承辦商	回標承辦商	
	招商海達保險顧問有限公司	招商海達保險顧問有限公司	新鴻基地產保險有限公司
財產保險	\$29,369.34	\$33,090.06	\$45,958.61
公眾責任保險	\$52,052.00	\$52,052.00	\$52,052.00
現金保險	\$2,002.00	\$2,002.00	\$1,601.60
合計	\$83,423.34	\$87,144.06	\$99,612.21
與最低價相差			+ \$12,468.15 (+ 14.31%)
與上年度相差		+ \$3,720.72 (+ 4.46%)	+16,188.87 (+19.41%)

亞洲保險有限公司、中國太平保險(香港)有限公司、東京海上火災保險(香港)有限公司、豐隆保險(亞洲)有限公司、安盛保險有限公司、永隆保險有限公司、昆士蘭保險(香港)有限公司及保誠財產有限公司沒有回覆。

合約內容

財產保險	保額：	\$367,300,000 (只包括公眾地方)
	墊底費：	1. HK\$20,000 or 10% (whichever is the greater) of each & every loss or damage arising from typhoon, windstorm & flood or other water damage 2. The first HK\$5,000 of each & every loss or damage.
公眾責任險	保額：	1. HK\$20,000,000.00 anyone accident / unlimited during the period of Insurance. 2. Include the statutory liability of the Incorporated Owners in relation to the common parts of this building in respect third party bodily injury or death pursuant to Building Management Ordinance - Cap.344 with a limit of indemnity of HK\$10,000,000.00 any one event.
	墊底費：	1. The first HK\$15,000 or 10% (whichever is the greater) of each and every loss or damage caused by or resulting from water damage. 2. the first HK\$10,000 of each and every loss or damage other than stated in respect of third party property only
現金保險	保額：	1. Money in transit \$100,000 2. Money in the Insured's premises \$100,000



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

回標保險公司不同之墊底費及條款：

	新鴻基地產保險有限公司	招商海達保險顧問有限公司
墊底費		
Typhoon, Windstorm & Flood or other water damage	\$20,000 or 15% (whichever is the greater)	\$20,000 or 15% (whichever is the greater)
Damage to Escalator/ Lift	\$20,000 or 15% (whichever is the greater)	--
Strike, Riot, Civil Commotion and Malicious Damage Endorsement	\$50,000 or 25% (whichever is the greater) (Limit 5% of Total Sum Insured)	\$50,000 or 20%
Landslip and subsidence	\$10,000 or 10%	\$10,000 or 10%
Tree and Plant	--	\$20,000 or 20%
Fire, Lightning or explosion	--	\$5,000
Other	\$5,000	\$5,000
合約條款		
Fire Extinguishing and other costs	Limit \$50,000 in aggregate	Limit \$100,000 any one accident
Extra charges	Limit 25% or loss	Limit 25% or loss / Maximum \$200,000
Removal of debris	Limit 5% of S/I	Limit 5% of sum insured / maximum \$200,000
New Location Clause/ Newly Acquired Property	Limit 10% of the Sum Insured	Limit 10% of the Sum Insured
Temporary Protection	Limit \$50,000 – each and every claim	Limit \$500,000 any one accident and in aggregate
Average Relief	Limit 85% of the insured property	Limit 85% of the insured property
Renovation, Decoration and Additions	Limit \$1,000,000 per contract	Maximum Contract Value: \$10,000,000 per contract
Water Distribution Piping	Limit \$500,000 in aggregate Excess \$10,000 or 10% whichever is the greater	--
Escalation	--	Limit: 10% of sum insured/ Maximum \$1,000,000
Tree and Plant Extension	--	Limit: \$3,000 per item and \$200,000 any one accident and \$1,000,000 in aggregate
Plate Glass	--	Limit: \$50,000
All Other Contents	--	Limit: \$10,000 per item \$200,000 in aggregate
Costs of compiling Records and Claim Preparation	--	Limit: \$100,000
Full Theft	--	Limit: \$5,000,000 in aggregate
Man-made Slopes & Retaining Walls	--	Limit: \$10,000,000 for any one accident and in aggregate



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

早前已獲過半數委員同意選擇由最低報價承辦商「招商海達保險顧問有限公司」以 \$87,144.06 承接上述合約，現於是次會議中進行追認程序。委員梁先生動議通過追認，司庫林女士和議，一致議決通過由「招商海達保險顧問有限公司」承辦是項合約。

6.1b 2023 至 2025 年度公共天線及弱電系統保養合約(追認項目)

公共天線、車場及弱電系統保養合約於 2023 年 10 月 31 日屆滿，服務處分別邀請 7 間承辦商報價，共有 2 間承辦商提供報價，有分析如下：

承辦商	創裕電子工程有限公司	展卓科技有限公司
每月保養費	\$5,280	\$8,850
兩年保養費	\$126,720	\$212,400
與最低價錢比較	--	+\$85,680 +67.6%
與現合約比較	+\$7,200 +6%	+\$92,880 +77.7%

註：

1) Sunevision Super e- Technology Services Limited、美電防盜系統有限公司婉拒報價，萬昌自控工程有限公司、集寶香港有限公司、及大昌華嘉香港有限公司未有提供報價。

2) 「創裕電子工程有限公司」為現時屋苑公共天線、車場及弱電系統保養合約的承辦商，現時合約每月保費為\$4,980 (兩年總費\$119,520)。

工程簡述：

1. 是次合約包括的保養項目如下：

- 公共天線系統
- 全苑 64 支網絡式閉路電視錄影系統
- 對講機及門襟系統
- 智能咭系統
- 停車場閉路電視系統
- 停車場智能咭系統
- 停車場閘桿系統

保養項目包括如下：

- 承辦商須每星期定期 1 天 (由本公司與承辦商協議之日期)，安排有關本合約工作的技術



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.

Tel. 2458 7256

Fax: 2458 8687

人員，到本屋苑檢查及維修損壞之設備及儀器，直至工作完成及服務處檢驗滿意後。

- 兩年合約期內，承辦商需要進行各座及控制室拆除閉路電視及車場系統電腦清除塵埃。
- 承辦商須於合約完結前 1 個月內進行 1 次全面性檢查，而全面性檢查須提供技術人員測試所有設備、儀器及調校有問題之裝置直至運作正常。而每次全面性檢查必須紀錄有關檢查結果，並向服務處呈交書面報告。
- 承辦商須設立及提供 1 條維修服務熱線給本公司。若本公司以電話、書面或其他方式通知承辦商要求緊急維修服務時，承辦商必須於 24 小時內安排技術人員到本屋苑檢查及維修損壞之設備及儀器。

早前已獲過半數委員同意由最低報價承辦商「創裕電子工程有限公司」以 \$126,720 承接上述合約，現於是次會議中進行追認程序。委員梁先生動議通過追認，司庫林女士和議，一致議決通過由「創裕電子工程有限公司」承辦是項合約。

6.1c 自動販賣機合約(追認項目)

為可增加屋苑收入及為業戶提供便利，服務處建議引入自動販賣機，並分別聯絡「可口可樂」及「維他奶」公司作現場視察場地。「可口可樂」及「維他奶」均表示可於本園前圍對出仍屬本苑範圍空地設置自動販賣機。有關屋苑每月收取的金額分成詳細如下：

1. 「可口可樂」同意向屋苑支付 28%銷售額作為租金；
2. 「維他奶」同意向屋苑支付 20%銷售額作為租金，另加\$300 為電力費用。

經服務處向屋苑保險公司了解，加設有關設備不會抵觸本園現有保險條款，而「可口可樂」及「維他奶」均就其設置購買公眾責任保險。

早前已獲過半數委員同意「可口可樂」及「維他奶」公司承接是項合約，現於是次會議中進行追認程序。委員梁先生動議通過追認，司庫林女士和議，一致議決通過「可口可樂」及「維他奶」公司承接是項合約。

6.1d 更換中電變壓房內煙霧感應器工程(追認項目)

本屋園消防保養承辦商已安排於 2023 年 7 月 5 日完成消防系統年度檢查，據保養承辦商報告表示中電變壓房內煙霧感應器故障，故服務處分別邀請 8 間承辦商報價，有 1 間承辦商提供報價：



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

承辦商	總價
威臨施工程有限公司	\$18,400
安樂機電設備工程有限公司	婉拒報價

備註：

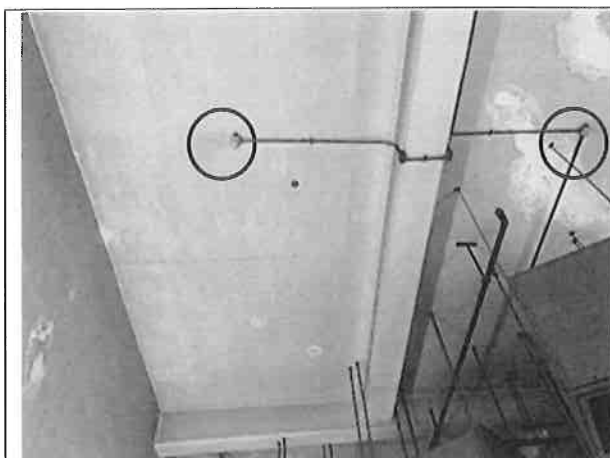
沒有回覆報價承辦商：集寶香港有限公司、恆安工程有限公司、怡和機器有限公司、力佳工程有限公司、迅達五金機器廠有限公司及增力有限公司。

工程簡述：

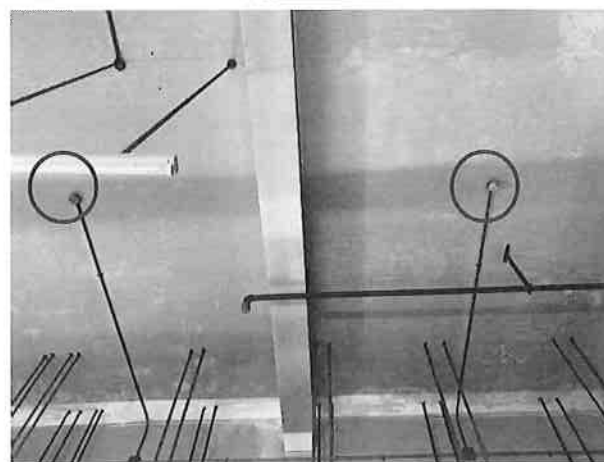
1. 承辦商須於供電變壓房內搭建安全工作平台進行施工(工作高度約4.5米高)，而所搭建之工作平台必須符合香港勞工處最新規例，包括由專業認可人士即時簽發表格五等，有關正本文件需交服務處存檔，完工後須拆除安全工作平台。
2. 提供技術人員及工具詳細檢查BTM房至中電變壓房煙霧感應器訊號線兩組。
3. 提供技術人員及更換中電變壓房內煙霧感應器(Apollo S65) 4套或同等級。
4. 完成後測試系統正常運作。
5. 承辦商進行上述工程時，須符合香港消防處條例的規定。
6. 承辦商於完工後須發出消防（裝置及設備）規例【第九條（1）款】消防裝置及設備證書（FS-251證書）。



中電供電變壓房



Zone1 感應器



Zone 2 感應器



感應器控制箱

早前已獲過半數委員同意由最低報價承判商「威臨施工程有限公司」以 \$18,400 承接上述工程，現於是次會議中進行追認程序。委員梁先生動議通過追認，司庫林女士和議，一致議決通過由「威臨施工程有限公司」承辦是項工程。

6.1e 更換車場出入口閘機工程(追認項目)

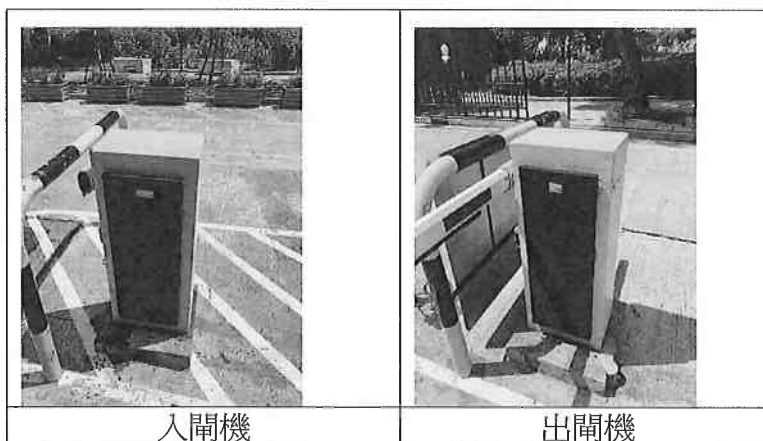
屋苑車場入口閘機故障不能啟動，經保養商檢查後發現馬達損壞須要更換，承辦商回覆該牌子馬達已停產，建議更換入閘機一組，而車場出口閘機組可正常操作。根據記錄，該兩組閘機是於 2014 年進行更換，金額為\$36,300。服務處分別邀請承辦商就更換一組車場入口閘機(選擇一)與更換兩組車場出入口閘機(選擇二)作出報價。服務處向 8 間供應商邀請報價，共收到 2 份報價回覆，有關分析如下：

	創裕電子工程有限公司	展卓科技有限公司
提供牌子/生產地	MW-HLC / (中國)	YYTC-D05-Z-L/R / (中國)
現時保養同類型閘機屋苑數量	9 個	2 個
貨期	4-8 星期	6-8 星期
(選項一)金額	\$18,100	\$19,800
(選項二)金額	\$34,100	\$37,800

- 備註：
1. 凱昌貿易公司、柏景科技有限公司、信興機電工程有限公司、SUNeVision Super e-Technology Services Limited、斯凱通達有限公司及聯科工程有限公司沒有回覆報價。
 2. 「創裕電子工程有限公司」為現時屋苑車場系統保養商。

工作內容：

1. 選項一. 提供技術人員及物料更換前閘車場入口閘機連 3.5 米閘巴一組，包括零件及接駁現有線路等。
2. 選項二. 提供技術人員及物料更換前閘車場出入口閘機連 3.5 米閘巴兩組，包括零件及接駁現有線路等。
3. 閘機功能：a)遇物阻擋轉為起閘, b)紅外線防碰裝置, c)防水外殼等。
4. 保留現有訊號線、電源線、地感線圈及紅外線感應器等設備。
5. 完成後調教及檢查系統運作正常。



早前已獲過半數委員同意由最低報價承判商「創裕電子工程有限公司」以 \$34,100 按選擇二承接更換兩組車場出入口閘機工程，現於是次會議中進行追認程序。委員梁先生動議通過追認，司庫林女士和議，一致議決通過由「創裕電子工程有限公司」承辦是項工程。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

6.1f 維修第6座14樓 ■單位客廳及客房窗台外牆瓦片防水工程(追認項目)

I) 背景

第6座14樓 ■單位業戶反映客廳及客房窗台外牆有滲水情況，服務處到該單位視察，發現該位置有明顯水印及量度濕度指數已超出範圍，檢查外牆瓦片發現該滲水外牆瓦片有部份空泡，懷疑因此導致有水滲入。

II) (客廳)詳情

外牆維修項目有 a)、c)、d)、e)、f)及 g)，計算標準單價項目，「開記工程公司」計算金額為最低。

a)維修外牆瓦片面積約：10 平方呎

c,d)唧膠呎數：16 平方呎

e,f)搭建棚架呎數：14 呎長

g)修室內牆壁：10 平方呎

基本細項	報價金額	額外項目	額外維修金額
a)維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,000		
c)唧窗邊膠 4 至 6 呎	\$480	d) \$60 x 10 呎長	\$600
e)每幅棚架 8 呎長(基本)	\$2,800	f) \$350 x 6 呎長	\$2,100
g)維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內	\$1,200		
工程總金額			\$11,180

註：計算維修項目基本及額外細項，此工程合共金額為\$11,180。

外牆瓦片防水年約其他承辦商維修細項及額外加呎計算比較如下：

承辦商 工程細項	威龍	信成	美豐行	藝和
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,600	\$5,800	\$4,570	\$7,000
b) 額外維修外牆每平方呎				
c) 唧窗邊膠(由 6 呎至 8 呎不等)	\$540	\$650	\$1,320	\$900
d) 額外唧窗邊膠每呎長	\$60 x 10 呎 =\$600	\$80 x 10 呎 =\$800	\$45 x 10 呎 =\$450	\$139 x 10 呎 =\$1,390

e) 每幅棚架約 8 呎 (長) x 8 呎(高)	\$3,800	\$3,650	\$5,960	\$3,999
f) 額搭建棚外每呎 (長)	\$320 x 6 呎 =\$1,920	\$250 x 6 呎 =\$1,500	\$355 x 6 呎 =\$2,130	\$459 x 6 呎 =\$2,754
g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內	\$2,800	\$3,500	\$2,640	\$4,600
h) 額外維修室內牆 壁每平方呎				
合共金額	\$14,260	\$15,900	\$17,070	\$20,643

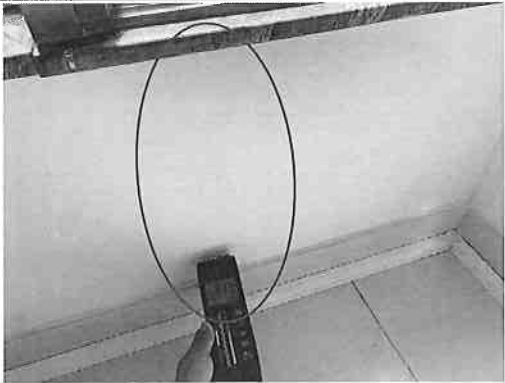


維修室外位置



維修室外位置合共面積約 10 平方呎

執修室內位置(紅圈)

	
執修室內位置(紅圈) 合共執修面積約 10 平方呎	搭棚位置(紅線)長度約 14 尺

III) (客房)詳情

外牆維修項目有 a)、c)、e)及 g)，計算標準單價項目，「開記工程公司」計算金額為最低。

a)維修外牆瓦片面積約：8 平方呎

c)唧膠呎數：6 平方呎

e)搭建棚架呎數：8 呎長

g)修室內牆壁：6 平方呎

基本細項	報價金額	額外項目	額外維修金額
a)維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,000		
c)唧窗邊膠 4 至 6 呎	\$480		
e)每幅棚架 8 呎長(基本)	\$2,800		
g)維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內	\$1,200		
工程總金額			\$8,480

註：計算維修項目基本及額外細項，此工程合共金額為\$8,480。

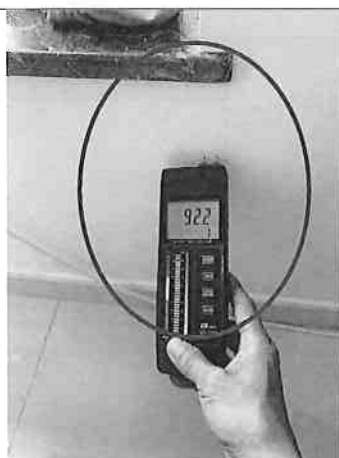
外牆瓦片防水年約其他承辦商維修細項及額外加呎計算比較如下：

承辦商	威龍	信成	美豐行	藝和
工程細項				
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,600	\$5,800	\$4,570	\$7,000
b) 額外維修外牆每平方呎				

c) 唧窗邊膠(由 6 呎至 8 呎不等)	\$540	\$650	\$1,320	\$900
d) 額外唧窗邊膠每呎長				
e) 每幅棚架約 8 呎 (長) x 8 呎 (高)	\$3,800	\$3,650	\$5,960	\$3,999
f) 額搭建棚外每呎 (長)				
g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內	\$2,800	\$3,500	\$2,640	\$4,600
h) 額外維修室內牆壁每平方呎				
合共金額	\$11,740	\$13,600	\$14,490	\$16,499



維修室外位置合共面積約 8 平方呎



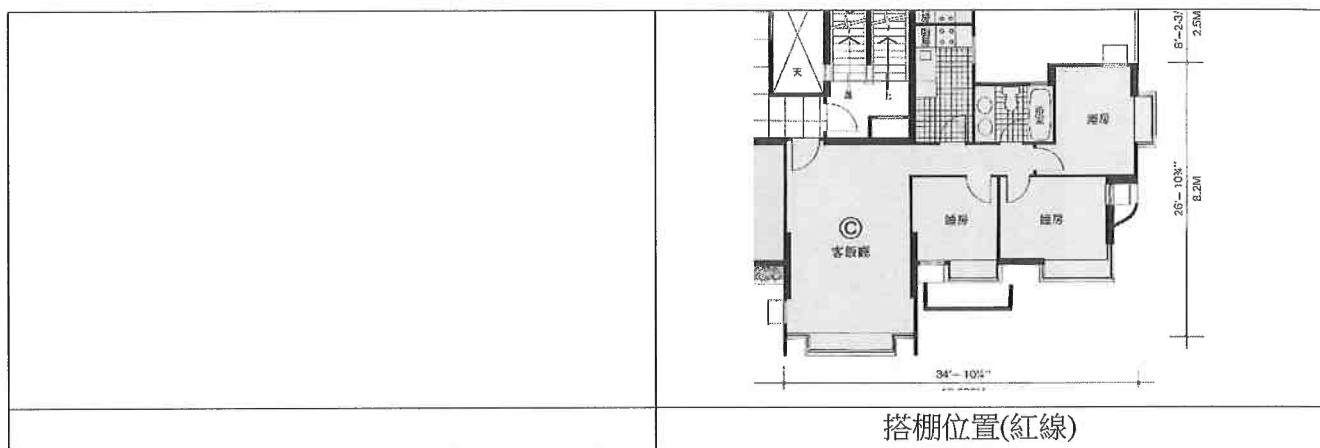
執修室內位置(紅圈) 合共執修面積約 6 平方呎



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687



以上維修 6 座 14 樓單位客廳及客房外牆防水工程年約合共金額\$19,660。

早前已獲過半數委員同意由最低報價承判商「開記工程公司」以 \$19,660 承接上述工程，現於是次會議中進行追認程序。委員梁先生動議通過追認，司庫林女士和議，一致議決通過由「開記工程公司」承辦是項工程。

6.2 2024 年度後備發電機保養合約

發電機保養合約將於 2023 年 12 月 31 日到期，故服務處分別邀請 6 間承辦商報價，共有 4 間承辦商提供報價。而新合約期由 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（為期 1 年），詳情請參閱以下分析表：

承辦商	怡和機器有限公司	其士機電工程有限公司	保高電機工程有限公司	安樂工程有限公司	興亞工程有限公司	好景能源有限公司
每月費用	\$ 1,500	\$ 2,100	\$ 2,250	\$ 28,50	沒有回覆	
合約總費（1 年）	\$ 18,000	\$ 25,200	\$ 27,000	\$ 34,200		
與最低價錢比較	較現時合約加幅 0%	\$7,200 +(40%)	\$9,000 +(50%)	\$16,200 +(90%)		
	星期一至星期六 24 小時緊急維修服務費					
09:00 至 18:00	免費					
18:00 至 09:00 每次收費	\$500	\$ 2,100	\$ 1,800	\$ 6,500		
	星期日及公眾假期 24 小時緊急維修服務費					
09:00 至 18:00 每次收費	\$ 600	\$6,000	\$ 1,800	\$ 7,500		
18:00 至 09:00 每次收費	\$ 800	\$ 7,000	\$ 2,200	\$ 8,500		

備註：以上最低報價承辦商為「怡和機器有限公司」，全年合約金額為\$18,000。與現時保養合約承辦商「怡和機器有限公司」合約總費 \$18,000 (每月費用\$ 1,500)維持不變。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

工程簡述：

1. 每月測試及保養發電機 3 台 (CUMMINS 300KVA 2 台, CUMMINS 350KVA 1 台)
2. 每月測試時需進行負載測試發電機。
3. 每月檢查柴油發動機、交流發電機、起動馬達、散熱器、皮帶、電池叉咀及電池等。
4. 每月檢查水箱水、潤滑油、柴油燃料及電池水。
5. 每月檢查及清潔風格隔塵網。
6. 每月檢查電力裝置、電纜、控制線路、抽氣系統、消音器及房內設備。
7. 水箱水、潤滑油、柴油燃料及電池水，如有缺少，承辦商需免費提供及注滿回正常位置，柴油燃料必須常滿，所有柴油必須選用環保超低硫柴油及附有證明書。
8. 當檢查中如發現損壞之地方，承辦商必需進行維修，如需更換零件，承辦商需先行報價，經服務處同意才可進行維修，服務處有權外判給其他承辦商進行工程。
9. 每月需提交詳細測試及檢查報告表一份。
10. 承辦商須於 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期間，提供最少一條 24 小時緊急聯絡電話給服務處，於發生事故時可即時聯絡承辦商派技術人員到場維修。
11. 承辦商需提供 24 小時緊急維修服務，如遇發電機發生故障，承辦商於收到本屋苑職員通知後，必須於 6 小時內派技術人員到現場檢查修理。
12. 承辦商需持有有效消防系統承辦商牌照及發出發電機消防裝置及設備証書(FS-251 証書)到期日提交新証書。

經與會委員討論後，委員黃小姐動議由承辦商「怡和機器有限公司」承辦上述服務合約，委員易先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「怡和機器有限公司」以\$18,000 承辦 2024 年發電機保養合約。

6.3 更換第 3 座地下 2 號食水泵工程

第 3 座 2 號食水泵上水弱及水封滲水，經檢查後估計因泵內組件老化導致問題，由於該水泵由開邨使用至今，故建議更換新水泵。

現時食水泵資料：

水泵牌子 / 型號：“PUMPENFABRIK ERNST VOGEL” / 43 PMV 7 ESN 404

規格：H：55m, Q：12.6cube meter, Power：4kw, 380V, 1450rpm

服務處共邀請 8 間承辦商報價，當中有 5 間承辦商回覆報價，請參閱分析如下：

公司	美加水泵工程有限公司	聯合工程(國際)有限公司	百利水電工程	東洋工程有限公司	力霸水泵機械工程有限公司
承辦商提供食水泵牌子及型號	APEX MSP 12-6	BIG FLOW BFS 16-4	GRUNDFOS CR15-4	PMP EPV 40-7	力霸牌 SPV 340-7/S/T
更換廁水泵金額	\$20,600	\$29,750	\$44,800	\$51,500	\$58,000

訂貨期	8 星期	4 星期	8 星期	12 星期	12 星期
保固期	1 年				
與最低標比較	--	\$9,150 (+44.4%)	\$24,200 (+118%)	\$30,900 (+150%)	\$37,400 (+182%)

新邦工程有限公司、增力有限公司及潔新水喉潔具有限公司及沒有回覆報價

主要工作內容如下：

1. 提供技術人員供應及更換直立式水泵連標準摩打 1 台。
2. 新水泵要求選用 304 不銹鋼泵外殼、不銹鋼泵葉及泵軸，及必須符合上述舊水泵規格。
3. 提供技術人員及物料接駁及修改新泵出入水球墨鑄鐵喉或銅喉(包括原有大小不銹鋼螺絲)材料、更改喉管後安裝不銹鋼底掌喉碼加固(如有需要)及有關接駁配件。
4. 泵座底加裝避震坑膠及更換出入水壓力錶連波子掣。泵座底加裝避震坑膠及更換壓力錶連白鋼波子掣一套。
5. 接駁摩打電源線及新喉管髹上白油漆。
6. 調較水泵、測試水泵運作正常及提交一份水泵運行報告。



更換第 3 座地下 2 號食水泵

更換第 3 座地下 2 號食水泵承辦商提供水泵資料

項目		承辦商提供水泵	美加水泵工程 有限公司	聯合工程(國 際)有限公司	百利水電工程	東洋工程有限 公司	力霸水泵機械 工程有限公司
			APEX MSP 12-6	BIG FLOW BFS 16-4	GRUNDFOS CR15-4	PMP EPV 40-7	力霸牌 SPV 340-7/S/T
1	泵外殼不銹鋼 304		√	√	√	√	√
2	葉輪不銹鋼 304		√	√	√	√	√
3	泵軸不銹鋼 304		√	√	√	√	√



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

4	上水揚程	55 米	55 米	57 米	56 米	55 米
5	流量	12.6m³/h	13m³/h	17m³/h	13m³/h	12.8m³/h
6	馬達功率	4KW	4KW	4KW	4KW	3KW
7	電壓	380V	380V	380V	380V	380V
8	馬達轉速	2900rpm	2900rpm	2917rpm	2900rpm	2900rpm

經與會委員討論後，委員易先生動議由承辦商「美加工程有限公司」承辦上述工程，委員黃女士和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「美加工程有限公司」以\$20,600 承辦上述工程。

6.4 公眾位置高壓通污水渠及清理污水井工程

為確保供屋苑住戶使用各污水渠、沙井及污水收集池等設施順暢，避免出現淤塞，服務處建議安排承辦商清理有關設施，故就是項工程邀請報價。服務處分別邀請 7 間承辦商報價，共 4 間承辦商提供報價，請參閱以下分析表：

公司	獲利工程 有限公司	高暉建築 工程有限公司	錦明環保 工程有限公司	偉威服務有限公司
工作範圍	提供高壓通渠車清理第 1 座至第 8 座 1 樓至地污水總渠、會所各污水渠、各地底污水渠、污水井及砂井			
	提供吸糞車，清理及吸走污水收集池所有沉積物及面渣及車場隔砂井。			
總價	\$26,800	\$27,500	\$36,800	\$7,2000
與最低價承辦商比較	--	\$700 (+2.6%)	\$10,000 (+37.3%)	\$45,200 (+37.3%)

註：1. 創先環保工程公司、均益渠務工程公司及增力服務有限公司沒有提供報價。

經與會委員討論後，司庫林女士動議由承辦商「獲利工程有限公司」承辦上述工程，委員梁先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「獲利工程有限公司」以\$26,800 承辦上述工程。

6.5 安裝近後閘保安崗位帳篷工程

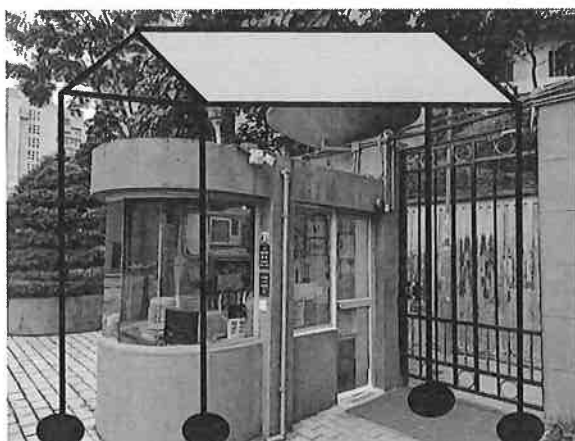
為便利於後閘當值保安員，故服務處建議加設帳篷。就此，服務處已分別邀請 5 間承辦商報價，相關資料如下及請參閱附件分析表：

方案一：滑輪式座地架帳篷

支架尺寸：	長 210cm(7 尺) × 闊 110cm × 高 360cm(12 尺)
支架物料：	鉛水方通再噴白漆防鏽+ 3 吋啤咾轆
帆布尺寸：	120cm × 220cm + 20cm 波浪邊(四邊圍邊)
帆布物料：	選用歐洲西班牙"Saulea.S.A"系列帆布，抗 UV，不助燃

方案二：固定式摺臂手攞帳篷

支架尺寸：	長 240cm(8 尺) × 闊 200cm 配左牙箱
支架物料：	鉛水方通再噴白漆防鏽+ 3 吋啤咾轆
帆布尺寸：	230cm × 200cm + 20cm 波浪邊
帆布物料：	選用歐洲西班牙"Saulea.S.A"系列帆布，抗 UV，不助燃



方案一：滑輪式座地架帳篷



方案二：固定式摺臂手攞帳篷

	承辦商	費用	
		方案一	方案二
(一)	城市工程(香港)有限公司	\$7,500	\$10,050
(二)	萬得家居有限公司	\$36,000	\$39,000
(三)	新世紀物料供應及工程有限公司	未能提供報價	
(四)	峰達天幕帳篷物料供應公司	沒有回覆	
(五)	耀記帆布工程	沒有回覆	

經與會委員討論後，副主席黃小姐動議由承辦商「城市工程(香港)有限公司」以方案二承辦固定式摺臂手攞帳篷安裝工程，委員易先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「城市工程(香港)有限公司」以\$10,050 承辦是項工程。

6.6 維修第1座3樓 ■ 單位客廳冷氣機台外牆石矢工程

I) 背景

第1座3樓 ■ 單位業戶反映客廳外牆冷氣機台底有石矢剝落情況，服務處到該單位視察，發現該冷氣機台底有鬆散石矢，工程部已清理有危險位置石矢。

II) 詳情

客廳冷氣機台底維修項目有 a) 及 e)，計算標準單價項目，「開記工程公司」計算金額為最低。

a) 維修外牆石矢面積約：3 平方呎

e) 搭建棚架呎數：8 呎長

計算「開記工程公司」基本及細項工序			
基本細項	報價金額	額外項目	額外維修金額
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,000		
e) 每幅棚架 8 呎長(基本)	\$2,800		
工程總金額			\$6,800

註：計算維修項目基本細項，此工程合共金額為\$6,800。

外牆瓦片防水年約其他承辦商維修細項或額外加呎計算比較如下：

工程細項 \ 承辦商	威龍	信成	美豐行	藝和
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,600	\$5,800	\$4,570	\$7,000
b) 額外維修外牆每平方呎				
c) 唧窗邊膠(由 6 呎至 8 呎不等)				
d) 額外唧窗邊膠每呎長				
e) 每幅棚架約 8 呎(長) x 8 呎(高)	\$3,800	\$3,650	\$5,960	\$3,999
f) 額搭建棚外每呎(長)				
g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內				
h) 額外維修室內牆壁每平方呎				
合共金額	\$8,400	\$9,450	\$10,530	\$10,999



維修面積約 3 平方呎



搭棚位置(紅線)長約 8 呎

經與會委員討論後，委員易先生動議由承辦商「開記工程公司」承辦上述工程，委員梁先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「開記工程公司」以\$6,800承辦上述工程。

6.7 維修第 2 座 4 樓 ■ 單位客廳外牆瓦片工程

I) 背景

第 2 座 4 樓 ■ 單位業戶反映客廳外牆有瓦片及石矢鬆脫情況，服務處到該單位視察，發現該客廳外牆有瓦片拱起，工程部已清理有危險位置石矢。

II) 詳情

外牆維修項目有 a) 及 e)，計算標準單價項目，「開記工程公司」計算金額為最低。

a) 維修外牆石矢面積約：5 平方呎

e) 搭建棚架呎數：8 呎長

計算「開記工程公司」基本及細項工序			
基本細項	報價金額	額外項目	額外維修金額
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,000		
e) 每幅棚架 8 呎長(基本)	\$2,800		
		工程總金額	\$6,800

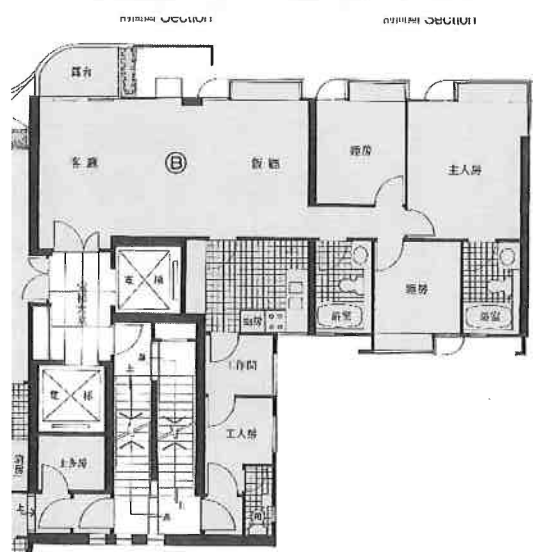
註：計算維修項目基本細項，此工程合共金額為\$6,800。

外牆瓦片防水年約其他承辦商維修細項或額外加呎計算比較如下：

承辦商 工程細項	威龍	信成	美豐行	藝和
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,600	\$5,800	\$4,570	\$7,000
b) 額外維修外牆每平方呎				
c) 唧窗邊膠(由 6 呎至 8 呎不等)				
d) 額外唧窗邊膠每呎長				
e) 每幅棚架約 8 呎(長) x 8 呎(高)	\$3,800	\$3,650	\$5,960	\$3,999
f) 額搭建棚外每呎(長)				
g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內				
h) 額外維修室內牆壁每平方呎				
合共金額	\$8,400	\$9,450	\$10,530	\$10,999



維修面積約 5 平方呎



搭棚位置(紅線)長約 8 呎



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

經與會委員討論後，委員易先生動議由承辦商「開記工程公司」承辦上述工程，委員梁先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「開記工程公司」以\$6,800 承辦上述工程。

6.8 維修第2座6樓 ■ 單位主人房下窗台外牆防水工程

I) 背景

第2座6樓 ■ 單位業戶反主人房上窗台有滲水情況，服務處到該單位視察，發現該位置有明顯水印及量度濕度指數已超出範圍，檢查外牆瓦片發現該滲水外牆位置瓦片已有裂紋及瓦片空泡情況，懷疑因此導致有水滲入。

II) 詳情

外牆維修項目有 a)、e) 及 g)，計算標準單價項目，「開記工程公司」計算金額為最低。

a) 維修外牆瓦片面積約：10 平方呎

e) 搭建棚架呎數：8 呎長

g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內

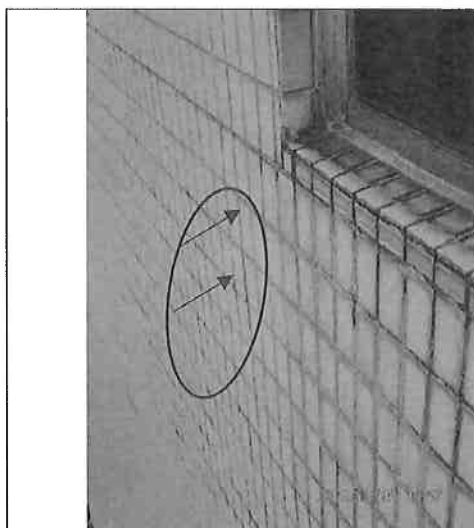
計算「開記工程公司」基本及細項工序			
基本細項	報價金額	額外項目	額外維修金額
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,000		
e) 每幅棚架 8 呎長(基本)	\$2,800		
g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內	\$1,200		
工程總金額			\$8,000

註：計算維修項目基本細項，工程合共金額為 \$8,000。

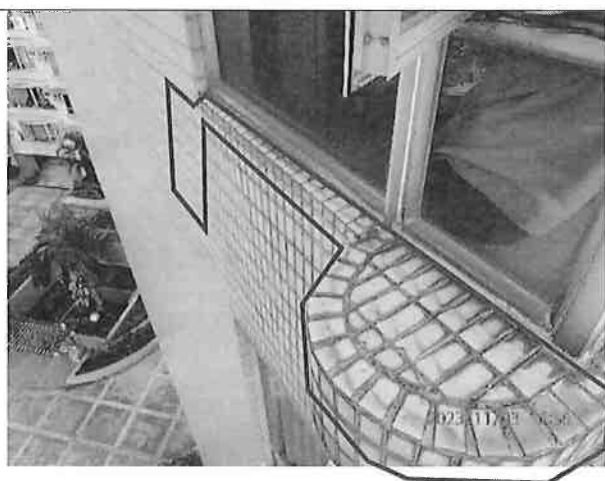
外牆瓦片防水年約其他承辦商維修細項或額外加呎計算比較如下：

承辦商 工程細項	威龍	信成	美豐行	藝和
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,600	\$5,800	\$4,570	\$7,000
b) 額外維修外牆每平方呎				
c) 啣窗邊膠(由 6 呎至 8 呎不等)				

d) 額外唧窗邊膠每呎長				
e) 每幅棚架約 8 呎(長) x 8 呎(高)	\$3,800	\$3,650	\$5,960	\$3,999
f) 額搭建棚外每呎(長)				
g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內	\$2,800	\$3,500	\$2,640	\$4,600
h) 額外維修室內牆壁每平方呎				
合共金額	\$11,200	\$12,950	\$13,170	\$15,599



外牆瓦片有裂紋(紅箭咀)

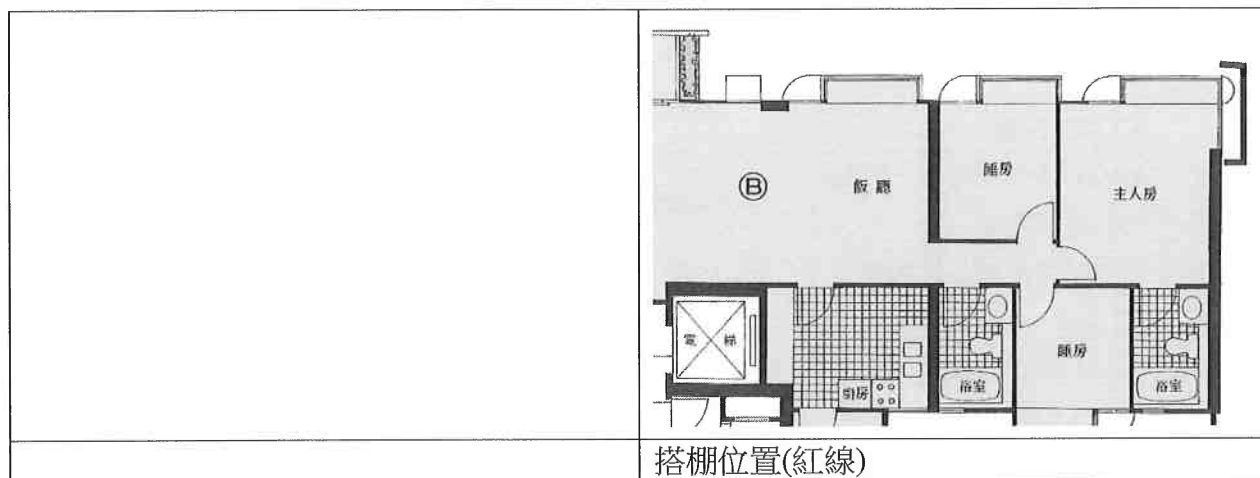


維修面積合共約 10 平方呎 (紅線)



主人房窗台滲水位置(紅圈)





經與會委員討論後，委員易先生動議由承辦商「開記工程公司」承辦上述工程，委員梁先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「開記工程公司」以\$8,000 承辦上述工程。

6.9 維修第2座7樓 ■單位工作間窗台外牆瓦片工程

I) 背景

第2座7樓 ■單位業戶反映近廚房工作間外牆有瓦片及石矢鬆脫情況，服務處到該單位視察，發現該客廳外牆有瓦片拱起，工程部已清理有危險位置石矢。

II) 詳情

外牆維修項目有 a)及 e)，計算標準單價項目，「開記工程公司」計算金額為最低。

a) 維修外牆石矢面積約：8 平方呎

e) 搭建棚架呎數：8 呎長

計算「開記工程公司」基本及細項工序			
基本細項	報價金額	額外項目	額外維修金額
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,000		
e) 每幅棚架 8 呎長(基本)	\$2,800		
工程總金額			\$6,800

註：計算維修項目基本細項，此工程合共金額為\$6,800。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

外牆瓦片防水年約其他承辦商維修細項或額外加呎計算比較如下：

承辦商 工程細項	威龍	信成	美豐行	藝和
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,600	\$5,800	\$4,570	\$7,000
b) 額外維修外牆每平方呎				
c) 唧窗邊膠(由 6 呎至 8 呎不等)				
d) 額外唧窗邊膠每呎長				
e) 每幅棚架約 8 呎(長) x 8 呎(高)	\$3,800	\$3,650	\$5,960	\$3,999
f) 額搭建棚外每呎(長)				
g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內				
h) 額外維修室內牆壁每平方呎				
合共金額	\$8,400	\$9,450	\$10,530	\$10,999

經與會委員討論後，委員易先生動議由承辦商「開記工程公司」承辦上述工程，委員梁先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「開記工程公司」以\$6,800 承辦上述工程。

6.10 維修第 7 座 13 樓 ■單位客房上窗台外牆防水工程

I) 背景

第 7 座 13 樓 ■單位業戶反客房上窗台有滲水情況，服務處到該單位視察，發現該位置有明顯水印及量度濕度指數已超出範圍，檢查外牆瓦片發現該滲水外牆位置瓦片有空泡情況，懷疑因此導致有水滲入。

II) 詳情

外牆維修項目有 a)及 e)，計算標準單價項目，「開記工程公司」計算金額為最低。

a)維修外牆瓦片面積約：10 平方呎

e)搭建棚架呎數：8 呎長



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

計算「開記工程公司」基本及細項工序			
基本細項	報價金額	額外項目	額外維修金額
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,000		
e) 每幅棚架 8 呎長(基本)	\$2,800		
		工程總金額	\$6,800

註：計算維修項目基本細項，工程合共金額為 \$6,800。

外牆瓦片防水年約其他承辦商維修細項或額外加呎計算比較如下：

承辦商 工程細項	威龍	信成	美豐行	藝和
a) 維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$4,600	\$5,800	\$4,570	\$7,000
b) 額外維修外牆每平方呎				
c) 唧窗邊膠(由 6 呎至 8 呎不等)				
d) 額外唧窗邊膠每呎長				
e) 每幅棚架約 8 呎(長) x 8 呎(高)	\$3,800	\$3,650	\$5,960	\$3,999
f) 額搭建棚外每呎(長)				
g) 維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內				
h) 額外維修室內牆壁每平方呎				
合共金額	\$8,400	\$9,450	\$10,530	\$10,999

經與會委員討論後，委員易先生動議由承辦商「開記工程公司」承辦上述工程，委員梁先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過採納「開記工程公司」以\$6,800 承辦上述工程。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

7. 討論事項

7.1 EV 充電易資助計劃及充電車基礎工程進度及後續跟進

2023 年 2 月 21 日開始「信誠營造工程有限公司」於本園進行充電車基礎設備工程，工程項目包括：於總掣房加裝 1) 供電設備、2) 車場安裝電纜槽、3) 鋪設電纜、4) 每個車位旁安裝 32A 開關掣 1 個(共 295 個)。承辦商已於 2023 年 10 月 31 日完工，而資助計劃進情如下：

申請資助計劃步驟：

- 1) 召開業主大會議決通過申請資助計劃；
- 2) 於第一次業主大會中授權兩位委員簽署資助計劃申請表及其他所需文件；
- 3) 向電力公司要求作出初步評估及提供書面通知；
- 4) 向環境保護署遞交申請表和所需文件；
- 5) 如申請被接納，招聘工程顧問就工程制訂規格，並將中標的顧問名稱通知環保署；
- 6) 召開第二次業主大會，議決揀選顧問公司及議決授權兩位委員與政府簽訂初步資助協議；
- 7) 就工程範圍和規格徵求環保署及中華電力有限公司批准；
- 8) 確定標書細則及招標程序；
- 9) 召開第三次業主大會揀選工程承辦商及授權兩位委員與政府簽訂進一步資助協議；
- 10) 與工程承辦商簽約及將中標的承辦商名稱通知環保署；
- 11) 監督安裝工程，每兩個月向環保署提交進度報告；
- 12) 開設專用銀行戶口以收取費用；
- 13) 向顧問及承辦商支付費用。



電動車充電基礎設施安裝工程工作時序表

日期	內容
21/2/2023	簽定合約與第一次工程會議。
3/3/2023	發出通告提示停車場高度限制，邀請業戶申報車身高度及將資料轉交「科進」及「信誠」。
9/3/2023	第二次工程會議。
14/3/2023	設立臨時辦公室與物料倉。
23/3/2023 - 6/4/2023	進行樣本設備安裝工程，完成後與顧問驗收。
13/4/2023	第三次工程會議。
19/4/2023 - 20/4/2023	電力系統提升工程。
21/4/2023	向環保署呈交首 2 個月之進度報告。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

4/5/2023	已完成工程樣本及由顧問作出審批，開始進行線槽及消防系統安裝。
15/5/2023	第四次工程會議。
14/6/2023	第五次工程會議。
21/6/2023	向環保署提交第 3 至 4 個月之進度報告。
28/6/2023	運送電纜到本園，及開始電纜鋪設工程。
11/7/2023	第六次工程會議。
11/7/2023	運送不銹鋼電錶箱到本園，及開始安裝。
12/7/2023	向環保署提交「進一步資助協議書」。
27/7/2023	向環保署提交「表格 B」，以領取相當於工程費用 20%的資助。
3/8 - 4/8/2023	全園暫停供電，「信誠」加裝掣櫃。
7/8/2023	「信誠」向顧問提出延期完工申請，顧問要求修訂。
18/8/2023	第七次工程會議。
22/8/2023	法團開出期票予「信誠」，以支付工程費用 20%。
31/8/2023	收到環保署發放的工程費用 20%的資助。
5/9/2023	因法團蓋章問題，退回支票及未能兌現。
6/9/2023	法團再向「信誠」發出支票，即日兌現。
6/9/2023	顧問呈交「中期進度報告」
15/9/2023	向環保署呈交「表格 C」及「中期進度報告」
11/10/2023	第八次工程會議。
19/10/2023	「信誠」完成總電路工程及「中電」驗收。
20/10/2023	舉行居民簡介會。
31/10/2023	「中電」進行最後驗收，業戶可即日起申請供電。
8/11/2023	聯同「科進」與「信誠」進行驗收。

續簡述目前申請資助計劃步驟與安裝工程過度後，服務處再有報告如下：

後續工作

隨工程完工，服務處正跟進以下各項

1) 申領餘額撥款，向顧問及承辦商支付餘額費用，包括：

- 填寫「表格 D」；
- 索取由顧問發出的完工證明；
- 索取由承辦商預備的電力測試證明(WR1)及消防裝置及設備證書 (FS251) ；
- 環保署實地視察；
- 收取餘額撥款及支付餘下的糧款。

2) 處理業戶申請，包括：

- 收集表格及加簽供電申請表格，處理業戶就安裝電動充電裝置查詢；



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

- 與業戶委聘承辦商實地視察；
 - 收完電動車充電裝備的電力測試證明(WR1)及辦理退還按金。
- 3) 停車場設備優化，包括：
- 加設圍欄進一步保護供電設備；
 - 調整停車場內的照明燈光；
 - 加設高度限制警示。

業主專用電路部份

自業主開始自行安裝車輛充電器，有業主查詢其負責設備之部份。服務處參照建築物管理條例，建議以個別業主專用的原則界定，業主負責部份，即由車輛充電器至電錶櫃內車位專用的斷路器一段電器及供電設備(不包括電錶)均為業主負責之專用設備，並需自行安裝車輛充電器後由業主負責維修保養。

於車場牆身安裝充電器保護箱

服務處接獲有車位業主提出於車輛充電器外加裝保護箱作為充電器的延伸，令其充電器可有更佳保障。

經討論後，與會各委員不反對服務處參照建築物管理條例界定由車輛充電器至電錶櫃內車位專用的斷路器一段電器及供電設備均為個別業主專用的電路為業主需自責之部份。同時一致同意只能在指定公用地方安裝車輛充電器，而不包括保護箱。

7.2 2024 年財務預算

服務處報告瑜翠園 2024 年度管理費調整及支出預算明細如下：

一、背景

- 基於保安服務合約、清潔服務合約、電費及法定最低工資調整等因素，2023 年度的預算支出明顯上升，而需在 2023 年度上調管理費以維持屋苑財務穩健。
- 考慮屋苑有相對充裕的儲備，故在 2023 年 3 月 1 日起住宅和停車場部份分別上調 7.5% 和 10% 管理費，而有關調整幅度少於各賬戶達至平衡預算的管理費調整幅度(約 12%)。
- 除上述保安和清潔服務合約外，升降機保養合約、泳池保養及救生員服務合約，及園藝保養服務合約均於 2023 年度期間屆滿，而新合約收費均有所提升，並令屋苑支出於 2024 年度進一步增加。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

表一、2022 至 2024 年度支出比較

	年度預算支出				
	2022 年度	2023 年度	年度增幅	2024 年度	年度增幅
保安服務合約 1	\$4,515,240	\$5,312,055	17.65%	\$5,784,525	8.89%
清潔服務合約 1	\$1,680,767	\$1,748,920	4.05%	\$1,797,600	2.78%
升降機保養合約 1	\$825,600	\$853,836	3.42%	\$908,160	6.36%
電費 2	\$664,188	\$908,016	36.71%	\$904,704	-0.36%
泳池保養及救生員服務合約 3	\$382,296	\$364,776	-4.58%	\$452,955	24.17%
園藝保養服務合約	\$456,000	\$478,236	4.88%	\$478,800	0.12%
合共	\$8,524,091	\$9,665,839	13.39%	\$10,326,744	6.84%

備註

1. 參照經公開招標及業主大會議決之合約費用計算年度支出。
2. 2023 年度電費支出估算已考慮電力公司於 2023 年度上調電費 20%，而 2024 年度則參照 2023 年度實際支出估算。
3. 因早年疫情令救生員人手不足，而令泳池保養及救生員服務合約費用大幅提升。隨疫情後期坊間復辦救生員培訓，而估計 2023 年度可因救生員供應增加而令是項合約費用下調。2024 年度的費用仍按 2023 年度新合約費用估算。

因應上列調整，建議在 2024 年度一併調整管理費調及屋苑的其他收費。各收入與支出調整，詳見「二、2023 年度收入預算」及「三、2023 年度重要支出預算」。

表二、截至 2023 年 9 月的年度及累計盈餘與儲備基金結餘 (未經審計)

	年度盈餘* (虧蝕)	年度 儲備基金撥備	累計 盈餘(虧蝕)	累計 儲備基金	累計結餘
第 1 座	(47,072)	43,794	(119,401)	646,051	526,650
第 2 座	(17,807)	39,951	195,141	611,038	806,179
第 3 座	(79,174)	34,137	(62,322)	605,901	543,580
第 4 座	(53,298)	31,923	259,287	592,072	851,359
第 5 座	(55,418)	29,835	195,058	500,668	695,725
第 6 座	(94,603)	58,221	(367,551)	882,128	514,577
第 7 座	(93,831)	58,221	(229,401)	858,960	629,559
第 8 座	(87,995)	58,221	(244,051)	984,501	740,451
車場	(8,835)	24,480	(267,055)	268,403	1,347

*年度盈餘/赤字已扣除年度儲備基金撥備



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

二、2024 年度收入預算

	屋苑共同帳戶	各座住宅大廈及停車場帳戶
會所收入 及 泳池收入	- 按 2023 年 1 月至 9 月實際支出及 2023 年 10 月至 12 月預算收入計算，預計每月收入為\$11,797。 - 經比較同區物業會所設施收費，<u>建議上調網球場、健身室及燒烤場收費約 20%</u>，預計每月收入增至\$11,946。	從共同帳戶的收入按照大廈公契所定的百份比撥入各座住宅大廈及停車場帳戶。
公用設施 收入	- 包括時租和月租車位收入、智能儲物櫃及自動販賣機等收入，預計每月收入為\$28,299。 <u>建議時租車位收費由\$16 上調至 \$18</u>，預計每月收入增至\$29,961。	
利息收入	(不適用)	按年利率 4%預計全苑每月平均利息收入約\$25,975。
管理人 酬金回撥	(不適用)	- 目前經理人酬金每月總額為\$28,000。 - 按 2024 年度預算支出計算，經理人酬金應為每月\$116,665，即每月回贈\$88,665 予屋苑。

三、2024 年度重要支出預算

	屋苑共同帳戶	各座住宅大廈及停車場帳戶
保安服務	按合約費用計算，2024 年度支出將較 2023 年度增加 8.89%。	
清潔	- 按合約費用計算，2024 年度支出將較 2023 年度增加 2.78%。 - 隨垃圾徵費實施，建議配合政府措施實行用者自付，即不向住戶每用派發垃圾膠袋。有關費用則用作支付公用部份的垃圾支付費用及其他垃圾徵費衍生開支。	
電費	預計與 2023 年度支出相約。	
員工薪酬	為維持在勞工市場的競爭力，預計在 2024 年度調整 3.5%，預算每月平均\$184,488。	(不適用)
泳池保養及 救生員服務	按現時合約費用計算，及預算新合約將上調費用 3%。	(不適用)



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

園藝保養	- 現合約由 2023 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日，每月費用為\$39,900。 - 另外保留修樹合約、時花、節日花卉的常規支出估算。	(不適用)
升降機保養	(不適用)	現合約於 2023 年 10 月 1 日生效，每月費用為\$75,680。
消防設備維修	維持年度檢查費與執修費用由預算為\$36,000。	(不適用)
其他支出 (預計按年調整約 3 %)	- 各類保險合約費用 - 清洗水缸合約 - 物業稅(按月租及時租泊車收入調整)	(不適用)

註：保安服務、清潔支出、員工薪酬、泳池保養及救生員服務、電費及園藝保養已佔整體支出 87%。

四、2024 年度管理費調整建議

綜合預算收入與支出的改變，故建議於 2024 年 1 月 1 日起調整管理費。然而，考慮目前經濟因素與屋苑現時的財政狀況，故建議以年度赤字與年度儲備基金撥備金額相約為原則，劃一調整住宅部份管理費 7.5%，而停車場則為 7%。有關調整幅度詳見下表。

表三、各座及車場管理費調整建議 (2024 年 1 月 1 日起，住宅及停車場帳戶分別上調 7.5% 及 7%)

	1 座	2 座	3 座	4 座	5 座	6 座	7 座	8 座	車場
管理費調整	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.00%
按月計算									
管理費收入	132,294	120,697	103,149	96,455	90,152	175,922	175,922	175,922	73,750
其他收入	18,162	17,543	13,215	15,252	13,973	23,710	24,227	24,518	7,555
總收入	150,456	138,240	116,364	111,707	104,125	199,632	200,149	200,440	81,305
減：總支出	148,356	134,016	117,164	110,246	103,257	196,809	196,742	196,499	81,292
維修基金撥備	5,292	4,828	4,126	3,858	3,606	7,037	7,037	7,037	2,950
每月盈/(虧)	(3,192)	(604)	(4,926)	(2,397)	(2,738)	(4,214)	(3,630)	(3,096)	(2,937)
按年計算									
年度盈/(虧)	(38,304)	(7,248)	(59,112)	(28,764)	(32,856)	(50,568)	(43,560)	(37,152)	(35,244)
上期盈/(虧)	(108,242)	182,141	(73,376)	273,781	224,964	(379,796)	(240,488)	79,312	(269,273)
累計盈/(虧)	(146,546)	174,893	(132,488)	245,017	192,108	(430,364)	(284,048)	42,160	(304,517)
大型維修基金年度撥備	63,504	57,936	49,512	46,296	43,272	84,444	84,444	84,444	35,400
大型維修基金上期盈餘	660,652	624,355	617,280	602,713	510,613	901,535	878,367	990,970	276,563
大型維修基金累積盈餘	724,156	682,291	666,792	649,009	553,885	985,979	962,811	1,075,414	311,963



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

表四、各座及車場管理費調整至平衡預算管理費調整幅度

	1座	2座	3座	4座	5座	6座	7座	8座	車場
管理費調整	13.30%	13.30%	13.30%	13.30%	13.30%	13.30%	13.30%	13.30%	11.00%
按月計算									
管理費收入	139,434	127,209	108,702	101,676	95,006	185,424	185,424	185,424	73,750
其他收入	18,162	17,543	13,215	15,252	13,973	23,710	24,227	24,518	7,555
總收入	157,596	144,752	121,917	116,928	108,979	209,134	209,651	209,942	81,305
減：總支出	148,356	134,016	117,164	110,246	103,257	196,809	196,742	196,499	81,292
維修基金撥備	5,577	5,088	4,348	4,067	3,800	7,417	7,417	7,417	2,950
每月盈/(虧)	3,663	5,648	405	2,615	1,922	4,908	5,492	6,026	(2,937)
按年計算									
年度盈/(虧)	43,956	67,776	4,860	31,380	23,064	58,896	65,904	72,312	(35,244)
上期盈/(虧)	(108,242)	182,141	(73,376)	273,781	224,964	(379,796)	(240,488)	79,312	(269,273)
累計盈/(虧)	(64,286)	249,917	(68,516)	305,161	248,028	(320,900)	(174,584)	151,624	(304,517)
大型維修基金年度撥備	66,924	61,056	52,176	48,804	45,600	89,004	89,004	89,004	35,400
大型維修基金上期盈餘	660,652	624,355	617,280	602,713	510,613	901,535	878,367	990,970	276,563
大型維修基金累積盈餘	727,576	685,411	669,456	651,517	556,213	990,539	967,371	1,079,974	311,963

五、2024 年度預算案相關數據資料

表五、各座及車場每月分擔共同帳主要支出分析

座別 支出	1座佔 (11.05%)	2座佔 (9.53%)	3座佔 (8.77%)	4座佔 (8.01%)	5座佔 (7.26%)	6座佔 (16.33%)	7座佔 (16.33%)	8座佔 (16.33%)	車場佔 (6.39%)	每月支出 合計
保安服務	35,249	30,400	27,976	25,552	23,159	52,092	52,092	52,092	20,384	318,996
清潔支出	5,967	5,146	4,736	4,326	3,921	8,819	8,819	8,819	3,451	67,002
泳池支出	4,461	3,847	3,541	3,234	2,931	6,593	6,593	6,593	2,580	40,371
園藝支出	4,704	4,057	3,733	3,410	3,090	6,951	6,951	6,951	2,720	42,567
服務處薪津	20,386	17,582	16,180	14,777	13,394	30,127	30,127	30,127	11,789	184,488
用電支出	7,097	6,121	5,633	5,145	4,663	10,488	10,488	10,488	4,104	64,226
各座分擔合計	77,864	67,153	61,799	56,444	51,158	115,070	115,070	115,070	45,028	704,656

表六、各座及車場每月分擔共同帳主要支出分析

座別 支出	1座佔 (11.05%)	2座佔 (9.53%)	3座佔 (8.77%)	4座佔 (8.01%)	5座佔 (7.26%)	6座佔 (16.33%)	7座佔 (16.33%)	8座佔 (16.33%)	車場佔 (6.39%)	每月支出 合計
保安服務	27,175	27,175	18,116	18,116	18,116	18,116	18,116	18,116	-	163,046



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

清潔支出	7,500	7,000	7,000	7,000	6,800	18,116	18,116	18,116	18,500	108,148
用電支出	1,002	857	784	719	646	1,276	1,275	1,054	3,270	10,883
升降機保養	9,728	9,408	9,108	8,948	8,788	10,028	10,028	10,028	-	76,064
核數費	586	586	586	586	586	586	586	586	586	5,274
各座承擔合計	45,991	45,026	35,594	35,369	34,936	48,122	48,121	47,900	22,356	363,415

表七、各單位管理費調整金額

帳戶	單位	2023 年度 管理費金額	平衡預算		赤字預算	
			住宅部份調整 13.3% 停車場部份調整 11%		住宅部份調整 7.5% 停車場部份調整 7%	
			管理費金額	上調金額	管理費金額	上調金額
1 座	1-13A	3,861	4,374	513	4,150	322
	1-13B	4,585	5,195	610	4,929	383
	14A	5,791	6,562	771	6,226	484
	14B	7,480	8,475	995	8,041	625
2 座	1-11A	4,083	4,626	543	4,389	343
	1-11B	4,849	5,493	644	5,212	407
	12A	6,125	6,938	813	6,583	514
	12B	7,911	8,962	1051	8,503	665
3 座	1-10A	3,790	4,294	504	4,075	316
	1-10B	4,501	5,100	599	4,839	376
	11A	5,686	6,442	756	6,113	475
	11B	7,344	8,320	976	7,896	613
4 座	1-9A	3,880	4,397	517	4,171	325
	1-9B	4,608	5,221	613	4,953	386
	10A	5,820	6,595	775	6,257	488
	10B	7,518	8,519	1001	8,082	630
5 座	1-8A	4,005	4,538	533	4,306	337
	1-8B	4,756	5,388	632	5,113	399
	9A	6,007	6,806	799	6,458	504
	9B	7,759	8,792	1033	8,342	652
6 座	1-14A & D	2,821	3,197	376	3,033	237
	1-14B & C	2,604	2,951	347	2,800	218
	15A & D	3,038	3,443	405	3,266	255
	15B & C	2,821	3,197	376	3,033	237
7 座	1-14A & D	2,821	3,197	376	3,033	237
	1-14B & C	2,604	2,951	347	2,800	218
	15A & D	3,038	3,443	405	3,266	255
	15B & C	2,821	3,197	376	3,033	237



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

8座	1-14A & D	2,821	3,197	376	3,033	237
	1-14B & C	2,604	2,951	347	2,800	218
	15A & D	3,038	3,443	405	3,266	255
	15B & C	2,821	3,197	376	3,033	237
停車場		234	260	26	250	16

經討論後，與會委員認為日常收支不應包括大型維修支出，有關支出應列在大型維修基金支付，故此要求就目前的日常收支及大型維修基金作出調整日後亦應依從上述原則入賬及制備預算。服務處表示會調整 2023 年度起大型維修支出，由大型維修基金支付，調整後再更新預算案予管委會審視。

8. 報告事項

8.1 財務報告

服務處報告屋苑財務狀況如下：(\$)

	第一座	第二座	第三座	第四座	第五座	第六座	第七座	第八座	停車場	總數
06-23	(5,693)	(340)	3,301	499	(9,455)	(7,562)	(6,416)	(6,874)	335	(32,205)
07-23	1,316	2,687	1,322	1,141	2,630	3,474	4,015	3,598	4,271	24,454
08-23	(14,705)	(11,235)	(11,547)	(9,928)	(32,584)	(20,116)	(20,188)	(20,694)	(5,923)	(146,920)
09-23	(14,149)	(8,492)	(36,716)	(10,840)	(13,270)	(27,701)	(53,004)	(25,703)	(8,989)	(198,864)
2023 年度盈餘 / (赤字)	(47,073)	(17,807)	(79,174)	(53,298)	(55,418)	(94,603)	(93,831)	(87,995)	(8,835)	(538,034)
累積盈餘 / (赤字)	(119,402)	195,141	(62,322)	259,287	195,058	(367,551)	(229,401)	(244,051)	(267,055)	(640,296)
2023 年度備用基金撥備	43,794	39,951	34,137	31,923	29,835	58,221	58,221	58,221	24,480	378,783
累積維修基金	646,054	611,038	605,901	592,072	500,668	882,128	858,960	984,501	268,403	5,949,725

截至 2023 年 9 月份，本苑可動用資金 (未經核數)：5,309,429

6/2023 - 10/2023 特別支出如下：

2023 年 6 月份特別支出	費用(\$)
食水及沖廁水缸清洗	22,400.00
更換服務處電腦	15,720.00

2023 年 7 月份特別支出	費用(\$)
2023 至 2024 年度瑜翠園消防系統及裝置提供緊急維修服務及年檢保養	30,800.00
更換控制室數碼錄影機工程	11,800.00



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

2023 年 8 月份特別支出	費用(\$)
維修及改善消防系統及設備工程	125,750.00
更換泳池池面損壞地台磚工程	51,300.00
污水牌照費用	19,166.67
2023 至 2025 年度清洗水缸服務	11,680.00

2023 年 9 月份特別支出	費用(\$)
更換低壓掣房更換空氣斷路器(ACB)及模式斷路器(MCCB)工程	235,350.00
更換健身室器材	71,000.00
更換總掣房接地故障保險裝置工程	21,000.00

8.2 法團戶口報告

賬戶	賬戶號碼	結餘(\$)	期間出納
儲蓄存款	043-472-1-126702-1	60,195.65	沒有
往來存款	043-472-0-058139-4*	0	有#
	043-472-1-126702-1	0	沒有
儲蓄存款	043-472-1-126704-7	0	沒有

* 往來存款賬戶 043-472-0-058139-4 為 EV 屋苑充電易資助計劃專用獨立戶口

#有關戶口往來詳細如下：

日期	事項	存入(\$)	提取(\$)	結餘(\$)
8/5/2023	存入由「環保署」發出的首期顧問費用	114,000	0	114,000
24/5/2023	以支票支付「科進」提取首期顧問費用	0	114,000	0
31/8/2023	存入由「環保署」發出的第一期工程費用	1,681,642	0	1,681,642
6/9/2023	以支票支付「信誠」第一期工程費用	0	1,681,642	0
18/10/2023	存入「環保署」發出的第二期工程費用	3,363,284	0	3,363,284
24/10/2023	以支票支付「信誠」第二期工程費用	0	3,363,284	0

8.3 管理委員會報告

有關管理委員會委員辭任事宜，服務處分別接獲司庫林美卿女士提出辭去司庫職務及鍾漢強先生提出辭去委員職務。

根據建築物管理條例附表 2 (6)(3)：
如管理委員會委員的職位出現空缺



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

- (a) 法團可藉在法團業主大會上通過的決議，委任一名業主填補該空缺，直至下一次管理委員會委員根據第5(1)段卸任的法團業主周年大會為止；或
- (b) 如沒有如此召開法團業主大會或沒有在如此召開的業主大會上委任任何人填補該空缺，管理委員會可委任一名業主填補該空缺，直至下一次法團業主大會為止。

因此，建議：

1. 邀請現有委員接任司庫及於管委會會議議決委任；
2. 如未能從現有委員中委任司庫，則連同委員空缺一併透過發出通告邀請業主任任；
3. 當有業主報名參與上述管委會職務，則於管理委員會會議議決其委任，任期至下次業主周年大會。

經商討後，副主席黃淑瑜女士同意先辭去副主席一職而接任司庫職位，而委員梁健明先生同意接任副主席一職。就上述管委會職位變更，與會各委員沒有反對及一致通過。另外，與會各委員一致同意公開招募新委員。

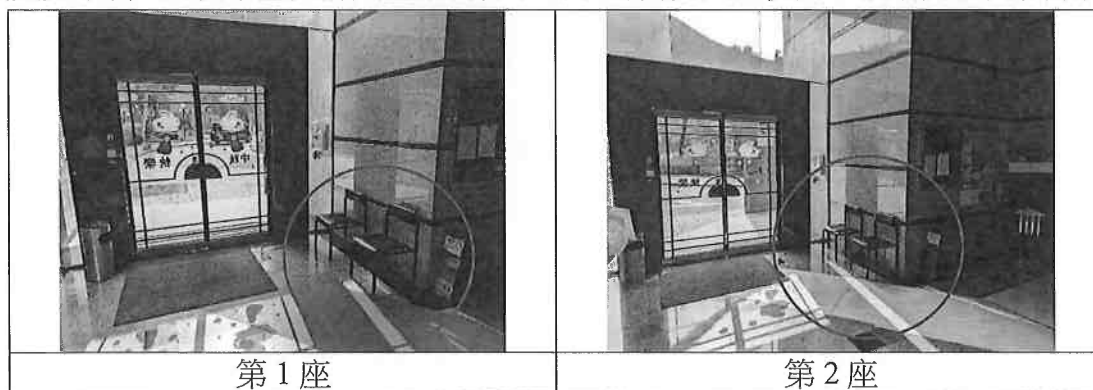
8.4 服務處報告屋苑管理事項及客戶意見

8.4.1 服務處姜先生匯報屋苑管理事項(01/07/2023 – 31/10/2023) (請參閱附件三)

8.4.2 服務處杜先生匯報 2023 年 7 月 18 日至 2023 年 11 月 14 日期間的屋苑保養及維修工程事項。(請參閱附件四)

8.4.3 商討大堂設置椅子事宜

服務處接獲有業戶反映希望安排大堂放置椅子給予有需要人士使用，故請見以下模擬圖片





經委員商議後，一致同意先擺放 1 張椅子在大堂位置先作試行。服務處會安排跟進。

8.4.4 瑜翠園第6座15樓 ■單位更改天台 ■單位總廁水供水喉位置

因該單位室內天花有滲水情況，業主將會進行天台地台防水工程，業主建議現時安裝於地台面廁水喉更改至牆身位置，減低進行地台防水工程時導致喉管損壞。就此，服務處已與有關業主作出討論，有關業主同意自行支付更改廁水喉的相關費用。



1-15 樓 單位廁水供水喉(紅箭咀)



更改廁水喉位置(虛線)貼牆



更改廁水喉位置(虛線)



更改廁水喉位置(虛線)



固定喉管石矢座



固定喉管石矢座

經討論後，管委會認為有關喉管為屋苑所有，如有關改動涉及擁有人提出申請則需再作討論，故要求服務處查考有關改動需否向政府提出申請。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

9 其他事項
沒有其他事項

10 下次開會日期
下次開會日期暫定於 2024 年 1 月 20 日。

會議於 2023 年 11 月 18 日晚上 10 時 20 分結束。

瑜翠園業主立案法團
第十一屆管理管委會主席 鄔國良 啟

瑜翠園業主立案法團
第十一屆管理管委會秘書 簡德忠 啟



瑜翠園業主立案法團
The Incorporated Owners of Peridot Court
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件(一)

瑜翠園保安報告
(由 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日)(附表一)

事件	2023 年 7 月	2023 年 8 月	2023 年 9 月	2023 年 10 月	備註
罪案數字	0	0	0	0	
信和/(啟勝) 特別巡視	14/ (8)	13/ (8)	10/ (7)	12/ (6)	
缺勤記錄	日/5 夜/7	日/10 夜/4	日/3 夜/5	日/10 夜/9	
勸告衣物 掛在鉛窗	0	0	0	0	
勸告花盆擺放 窗台/露台	0	0	0	0	
勸告犬隻 在公眾地方清潔	0	0	0	0	
走廊雜物	0	0	0	0	
升降機事故	4	4	4	3	
升降機內 有裝修圍板	共 4 座	共 4 座	共 5 座	共 4 座	
裝修單位	4	6	5	4	現時共 5 個
停車場洗車引致 積水	0	0	0	0	
濫用訪客車位	0	0	0	10	
爆水管	0	0	0	0	
推銷員洗樓	0	0	0	0	
投訴噪音	1	0	1	0	
報警求助/ (外圍違泊報警)	3	0	1	1	
救護車入邨	1	1	4	0	
消防車入邨	0	0	0	2	



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

報警求助		
1.	2023 年 7 月 9 日	接前聞報，警車 AM6503 到 8-1A，因家庭糾紛。
2.	2023 年 7 月 12 日	接前聞報，警車 AM8142 到 8-12D，因家庭糾紛。
3.	2023 年 7 月 19 日	接前聞報，警察情報科要求協助查看外圍 CCTV 以調查盜竊案件。
4.	2023 年 9 月 25 日	接前聞報，警車到第 8 座回旋處因兩部私家車輕微碰。
5.	2023 年 10 月 24 日	接前聞報，警車到第 5 座懷疑單位設施損毀。

救護車/消防車入邨		
1.	2023 年 7 月 2 日	救護車接報到第 3 座，經救護員初步檢查後，患者由家人陪同送院離開。
2.	2023 年 8 月 7 日	救護車接報到第 1 座，經救護員初步檢查後，患者由家人陪同送院離開。
3.	2023 年 9 月 5 日	救護車接報到第 5 座，經救護員初步檢查後，患者由家人陪同送院離開。
4.	2023 年 9 月 15 日	救護車接報到第 8 座，經救護員初步檢查後，患者由家人陪同送院。
5.	2023 年 9 月 24 日	救護車接報到第 6 座，經初步檢查後，患者由家人陪同送院。

特別事件		
1.	2023 年 7 月 4 日	第 6 座保安員報告，2 號升降機故障。因零件故障，經更換後恢復正常運作。
2.	2023 年 7 月 8 日	第 6 座保安員報告，1 號升降機故障。因電源跳閘維修後，經檢查測試後恢復正常運作。
3.	2023 年 7 月 24 日	第 7 座住戶通知，2 號升降機故障，經維修後恢復正常。
4.	2023 年 7 月 29 日	第 2 座保安員報告，第 2 座 2 號升降機因機房天花滲漏而令機廂天花滲漏，已即時暫停使用。經處理機房積水及保養商檢查後正常，恢復使用。

護送服務：

2023 年 7 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日期間

日班 — 0 次 夜班 — 0 次

其他匯報事宜 -- 保安員男、女比例：

日班 2 (男) : 7 (女)

夜班 6 (男) : 2 (女)



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件(二)

跟進上次會議事項

報告日期：18/11/2023

	事 項	預計工程 開始日期	預計 完成日期	工作進度
1	2023 年度屋苑滅蟲合約	-	-	已簽訂合約
2	2023 年度後備發電機保養合約	-	-	已簽訂合約
3	2023 至 2024 年度屋苑外牆防水維修合約	-	-	已簽訂合約
4	2023 至 2025 年度園藝保養服務合約	-	-	已簽訂合約
5	2023 至 2025 年度園藝樹木修剪服務合約	-	-	已簽訂合約
6	2023 至 2024 年度泳池保養及救生員合約	-	-	已簽訂合約
7	2023 至 2024 年度消防系統及裝置提供緊急維修服務年檢保養合約	-	-	已簽訂合約
8	2023 年度升降機保養服務合約續期	-	-	已簽訂合約
9	更換第 3 座 1 號消防泵馬達啤咭工程	29/3/2023	29/3/2023	已完成
10	更換低壓掣房空氣斷路器(ACB)及模式斷路器(MCCB)工程	20/4/2023	20/4/2023	已完成
11	更換泳池燈變壓器及線槽工程	4/5/2023	4/5/2023	已完成
12	維修及改善消防系統及設備工程	11/5/2023	11/5/2023	已完成
13	更換控制室數碼錄影機工程	17/3/2023	17/3/2023	已完成
14	更換泳池池面損壞地台磚工程	16/5/2023	16/5/2023	已完成
15	更換健身室器材	25/4/2023	25/4/2023	已完成
16	維修第 8 座 8 樓 ■ 單位客房窗台外牆瓦片防水工程	6/2/2023	6/2/2023	已完成
17	維修第 6 座 5 樓 ■ 單位客廳窗台外牆瓦片防水工程	17/4/2023	17/4/2023	已完成
18	維修第 8 座 14 樓 ■ 單位主人房上窗台外牆瓦片防水工程	17/4/2023	17/4/2023	已完成
19	更換第 3 座 6 樓 ■ 單位及第 4 座 5 樓 ■ 單位廚房工作間公眾污水喉工程	12/6/2023	12/6/2023	已完成
20	更換第 5 座地下泵房內污水渠工程	28/6/2023	28/6/2023	已完成
21	緊急更換接地故障保護裝置	20/9/2023	20/9/2023	已完成
22	第 5 座 8 樓 ■ 單位客廳上窗台外牆瓦片防水工程	6/9/2023	6/9/2023	已完成
23	安裝高度限制警報器工程	30/11/2023	-	承辦商訂購物料
24	維修近第 3 座行人天橋底瓦片工程	19/12/2023	-	安排工程中
25	維修第 7 座 10 樓 ■ 單位主人房上窗台外牆瓦片防水工程	7/9/2023	7/9/2023	已完成
26	維修第 7 座 4 樓 ■ 單位客廳窗台外牆防水工程	7/9/2023	7/9/2023	已完成
27	維修第 8 座 6 樓 ■ 單位主人房及客房上窗台外牆瓦片防水工程	-	-	已與承辦商及住戶相約施工日期
28	更換第 5 座 9 樓 ■ 單位工作間公眾污水渠工程	31/8/2023	31/8/2023	已完成
29	更換第 5 座地下 1 號廁水泵工程	6/10/2023	6/10/2023	已完成
30	跟進 EV 充電易資助計劃工作進度	-	-	是次會議中匯報



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件(三)

瑜翠園屋苑管理事項報告 (1/7/2023 – 31/10/2023)

服務處-	1. 服務處人手正常。
	2. 工程部人手：7 至 10 月有一名技工空缺。
保安-	1. 保安正常
清潔-	1. 日常工作
	2. 清洗網球場、噴水池
	3. 清洗污水廠天面、會所玻璃
	4. 會所地面打蠟拋光
	5. 清洗泳池地面
	6. 清洗停車場地面
	7. 清洗外圍地面
園藝-	1. 日常工作
	2. 檢查全苑樹木
	3. 更換花槽的植物
	4. 全苑植物施肥
	5. 全苑植物滅蟲。

環保-	承上月(6 月)垃圾袋結餘	:	800
	7 月份派發單位垃圾袋	:	292
	7 月份加入垃圾袋	:	回收(14)
	7 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	30
	7 月份垃圾袋結餘	:	492
	承上月(7 月)垃圾袋結餘	:	492
	8 月份派發單位垃圾袋	:	292
	8 月份加入垃圾袋	:	350 + 21+回收(17)
	8 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	30
	8 月份垃圾袋結餘	:	558
	承上月(8 月)垃圾袋結餘	:	558
	9 月份派發單位垃圾袋	:	292
	9 月份加入垃圾袋	:	350 +回收(12)
	9 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	5
	9 月份垃圾袋結餘	:	623



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

環保-	承上月(9月)垃圾袋結餘	:	623
	10月份派發單位垃圾袋	:	292
	10月份加入垃圾袋	:	350 + 回收(22)
	10月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	0
	10月份垃圾袋結餘	:	703
其他-	2023年7月份屋苑滅蟲日子	:	6,13,20,27
	2023年8月份屋苑滅蟲日子	:	3,10,17,24,31
	2023年9月份屋苑滅蟲日子	:	5,12,19,26
	2023年10月份屋苑滅蟲日子	:	3,10,17,24,31

雜誌借閱量

	供借閱週刊	7月份	8月份	9月份	10月份
1.	U 周刊	11	11	停刊	停刊
2.	電腦廣場	0	0	0	0
3.	明報周刊	14	12	18	12
4.	東周刊	20	28	27	20
5.	i-money	11	10	13	6
6.	選擇月刊	0	0	0	1

月租車位及會所設施使用量

	設施	7月份	8月份	9月份	10月份
1.	月租私家車 有蓋/露天車位	5個 有蓋 車位	5個 有蓋 車位	5個 有蓋 車位	5個 有蓋 車位
		3個 露天 車位	3個 露天 車位	3個 露天 車位	3個 露天 車位
2.	健身室	140	178	183	182
	健身室 (22:00-22:30)	14	27	23	30
3.	網球場	72	72	66	88
4.	壁球	17	14	8	2
5.	乒乓球	24	12	8	5
6.	桌球	5	5	3	3
7.	多用途室	0	1	2	4
8.	桑拿室				
9.	沖身服務				
10.	燒烤區				
	第一節 12:00pm – 4:00pm	0	0	0	0
	第二節 6:00pm – 10:00pm	0	4	0	12



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件(四)

瑜翠園 2023 年 7 月 18 日至 2023 年 11 月 14 日保養及外判維修工程報告

升降機

保養商「其士(香港)有限公司」於每月逢星期三、四進行例行檢查，系統正常

水泵系統

由駐苑工程部進行月檢，第 1-8 座水泵系統正常

「美加工程有限公司」於 2023 年 8 月 30、31 日及 11 月 6、7、8 及 9 日完成清洗食水及廁水缸服務

發電機系統

保養商「其士(機電工程)有限公司」於每月最後一個星期五進行例檢，測試系統正常

泳池保養

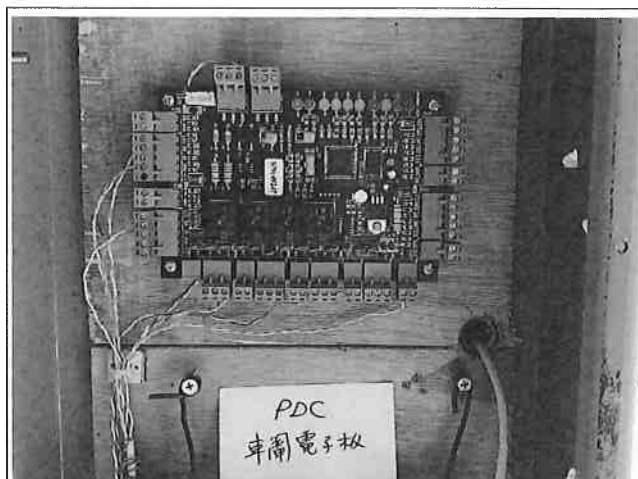
保養商「鴻豐服務有限公司」逢星期二進行設備例檢，系統正常

保安、公共天線及車場系統

保養商「創裕電子工程有限公司」於每月逢星期四進行例行檢查，系統正常

外判維修工程報告

- 1) 「創裕電子工程有限公司」於 20-07-2023 完成更換車閘系統拍卡記錄電子板工程，費用 \$3,600。

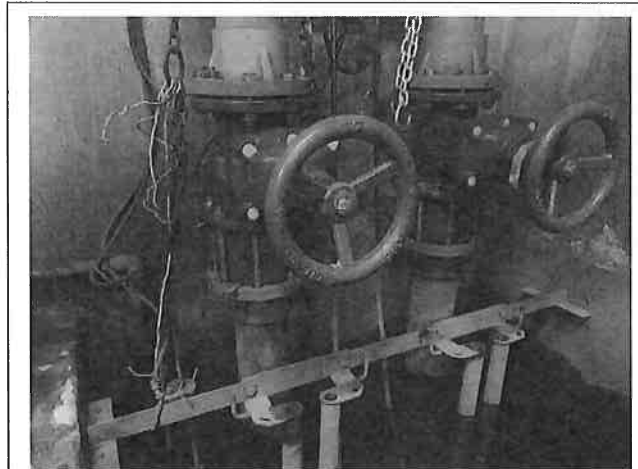


更換前

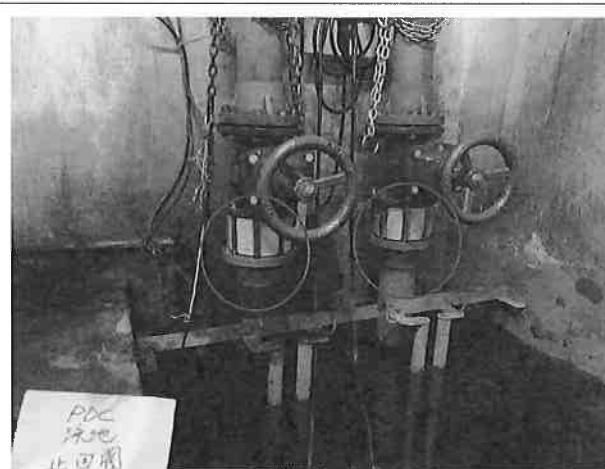


更換後

- 2) 「美加水泵工程有限公司」於 22-07-2023 完成更換泳池泵房潛水泵工程，費用\$7,400



更換前



更換後



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

- 3) 「錢坤工程有限公司」於 28-08-2023 更換第 5 座 9 樓 ■ 單位廚房工作間總污水渠工程，費用 \$23,700。



更換前

更換後

- 4) 「開記工程公司」於 07-09-2023 完成維修第 7 座 4 樓 ■ 單位客廳外牆防水工程, 費用\$11,980。



維修前



維修後



維修前



維修後

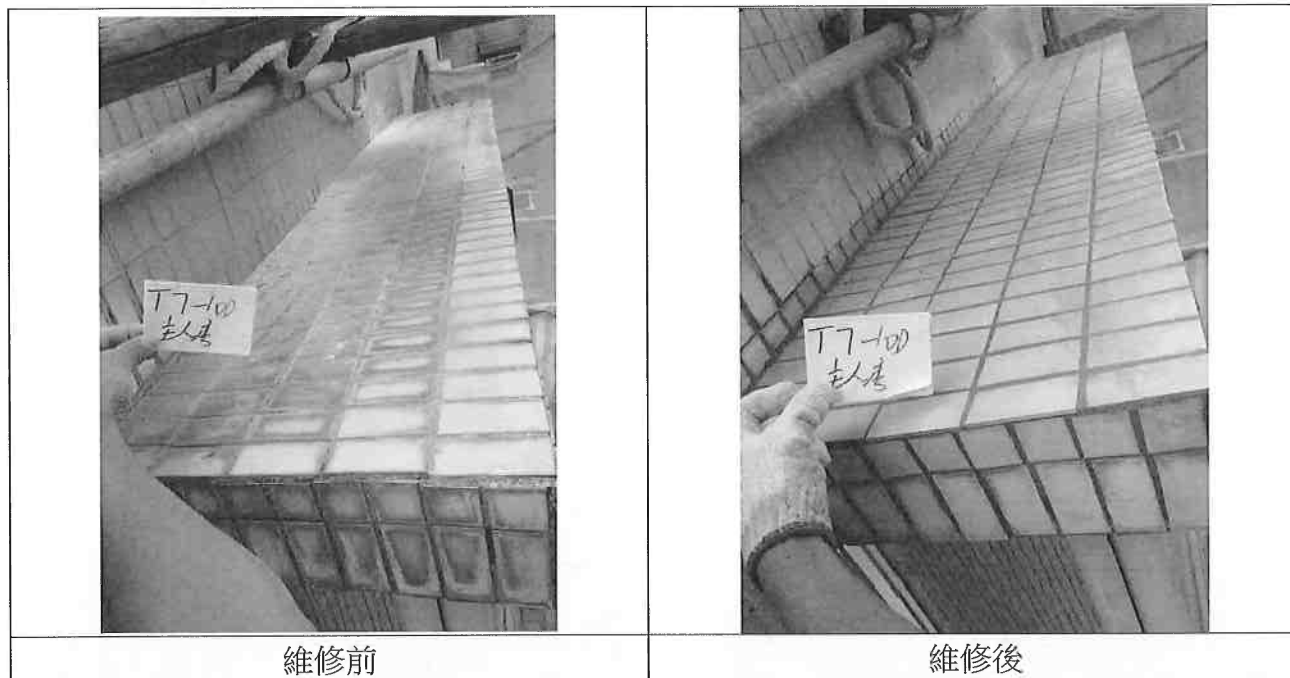


維修前

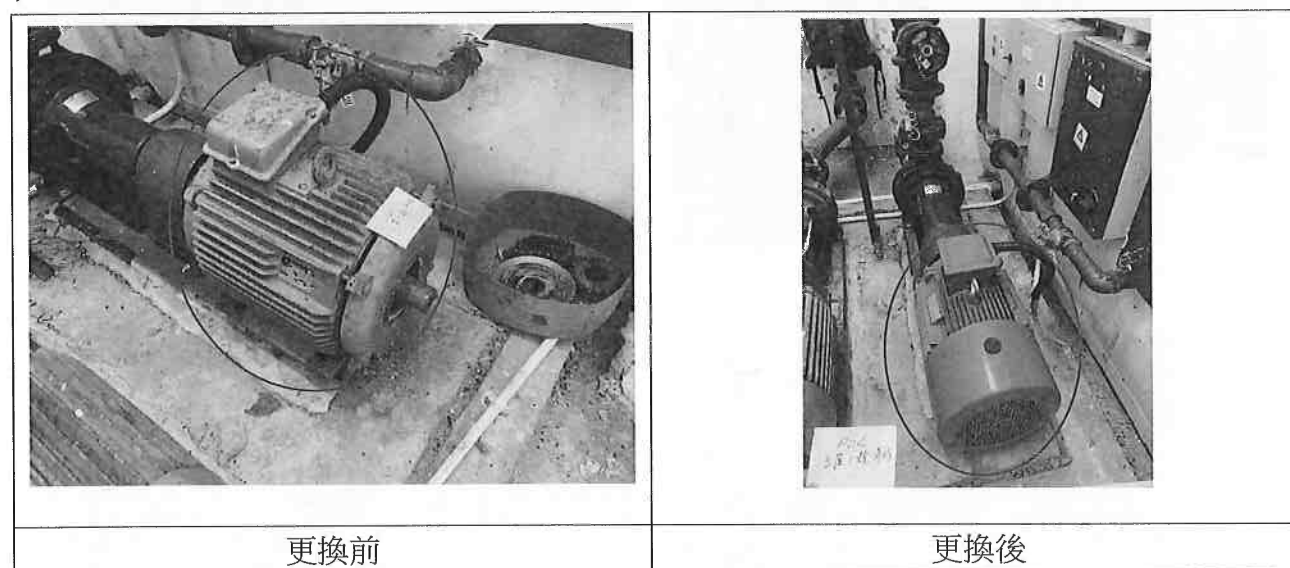


維修後

- 5) 「開記工程公司」於 07-09-2023 完成維修第 7 座 10 樓 ■ 單位主人房外牆防水工程，費用 \$13,300。



- 6) 「威臨施工程有限公司」於 28-09-2023 完成更換第 3 座 1 號消防泵馬達工程，費用 \$24,500。



- 7) 「東洋工程有限公司」於 05-10-2023 完成更換第 5 座 1 號廁水泵工程，費用\$21,000。

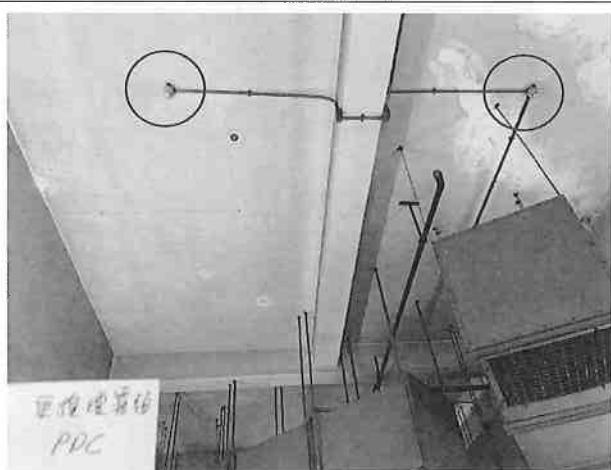


更換前

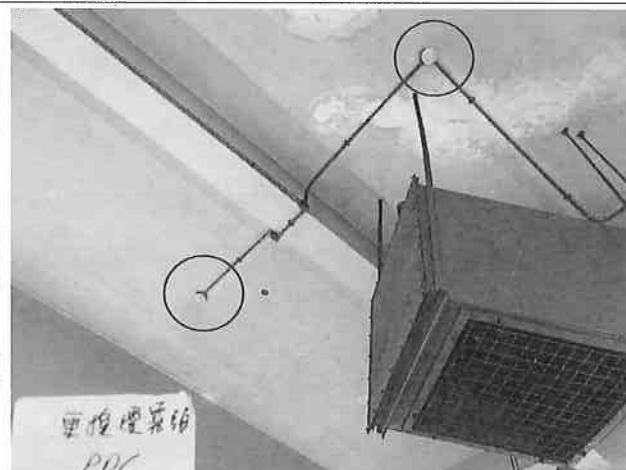


更換後

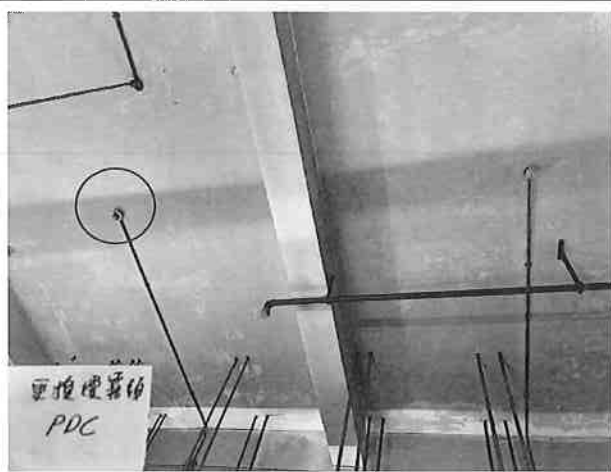
- 8) 「威臨施工程有限公司」於 06-11-2023 完成中電火牛房煙霧頭工程，費用\$18,400。



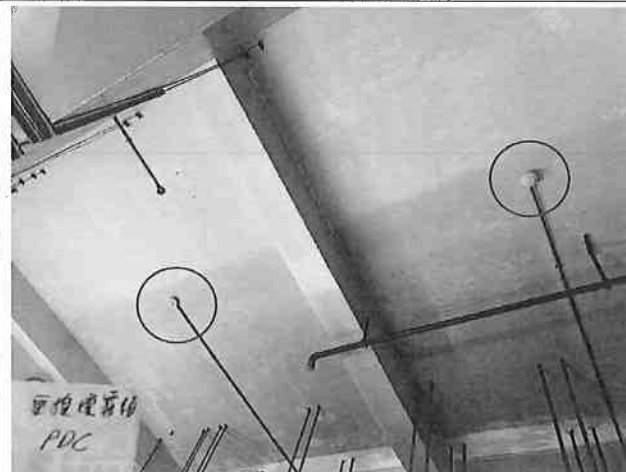
更換前(第 1 組)



更換後(第 1 組)



更換前(第 2 組)



更換後(第 2 組)