



第十一屆管理委員會第四次會議紀錄

日期：二零二四年五月十一日(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：鄺國良先生
出席委員：梁健明先生、黃淑瑜女士
林美卿女士、易偉能先生
缺席委員：簡德忠先生、唐德成先生、陳致良先生、何燕眉女士
列席代表：啟勝管理服務有限公司
吳貴芳女士、楊麗媚女士、
杜嘉俊先生、梁震傑先生(製備紀錄)
信和護衛有限公司
廖尚榮先生
列席業戶：無

1. 通過是次會議議程

副主席梁先生提出動議通過，委員林女士和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過是次會議議程。

2. 住戶發言時間

是次會議沒有業戶列席。

3. 通過會議紀錄

3.1 第十一屆管理委員會第三次會議紀錄

與會委員對該會議紀錄沒有其他討論，副主席梁先生動議，委員林女士和議，沒有其他委員反對下一致議決通過第十一屆管理委員會第三次會議紀錄。

4. 保安工作報告

4.1 信和護衛有限公司代表廖尚榮先生報告 (請參閱附件一)

5. 跟進上次會議事項

5.1 服務處梁先生匯報會議跟進事項。(請參閱附件二)



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. 議決事項

6.1a 調整會所設施收費及停車場時租收費事宜(追認項目)

經與會各委員討論，會所設施及停車場時租收費後，於 2024 年 6 月 1 日實行新收費，列表如下：

會所設施收費表					康文署收費
	現時金額 (\$)		調整後 金額 (\$)	加幅	金額 (\$)
網球場	每小時 \$35		50	42.9%	42
	燈光費 -每小時 \$20		24	20%	15
健身室	住戶每次\$10		12		14
	訪客每次\$35		42		--
	月票 \$130		156		180
	季票 \$300		360		--
	半年票 \$480		576		--
	一年票 \$720		864		--
燒烤場	星期一至五	第一節 \$100	120		--
		第二節 \$150	180		--
	星期六、日及 公眾假期	第一節 \$150	180		--
		第二節 \$200	240		--

停車場時租收費		
現時金額 (\$)	調整後金額 (\$)	加幅
16	18	12.5%
停車場夜間優惠時租收費		
晚上 9 點正至翌日早上 9 點正		加幅
8	9	12.5%

由於上次會議已獲過半數委員同意按上述列表調整收費，故於是次會議中進行追認程序。副主席梁先生動議通過追認，委員林小姐和議，一致議決通過調整會所設施收費及停車場時租收費事宜。



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

6.1b 更換第3座8樓單位客房外牆瓦片防水工程(追認項目)

第3座8樓單位業戶於早前發現客房外牆有滲水情況，經服務處職員到該單位視察，發現該位置有明顯裂痕及水印，發現該滲水位置瓦片有裂紋及有空鼓情況，故此懷疑上述位置有水滲入。

外牆維修項目只有 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	--	--

外牆瓦片防水工程，報價後有關承辦商價錢及工程細項，有關詳情如下：

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	\$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

經與會委員討論後，副主席梁先生動議由承辦商「開記工程公司」承辦上述工程，司庫黃女士和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由「開記工程公司」以\$8,000 承辦上述工程。

而且上述議決之事項，各委員於早前已申報利益與承辦商沒有利益及關係。



6.2 2024 至 2025 年度泳池保養及救生員合約

泳池保養及救生員合約為期 11 個月，合約已於 2024 年 4 月 30 日屆滿。服務處早前已邀請 8 間承辦商投標，當中有 3 間承辦商公司回標，合約期由 2024 年 6 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日，有關標書經 3 名委員及服務處於 2024 年 3 月 23 日見證開標，有關詳細報價如下：

承辦商	合約總費	與最低標價相差(%)	與上年度合約相差(%)
鴻豐服務有限公司	\$381,580	--	(-\$62,800) (-14%)
穎璦香港有限公司	\$425,246	\$43,666 (+11.4%)	(-\$19,134) (-4.3%)
里程泳池服務有限公司	\$439,380	\$57,800 (+15%)	(-\$5,000) (-1.13%)
匯美工程有限公司	婉拒報價	--	--
保安水利工程有限公司	婉拒報價	--	--
雅快工程有限公司	沒有回覆	--	--
匯基(香港)發展有限公司	沒有回覆	--	--
慎溢工程有限公司	沒有回覆	--	--

備註

上年度泳池承辦商：「鴻豐服務有限公司」，合約總費：\$444,380。

2024 年度泳池開放及收費安排

開放日期	:	由 2024 年 6 月 1 日至 2024 年 10 月 15 日
開放日數	:	每週開放 6 天
		(逢星期二進行清池工作，倘星期二為公眾假期，泳池會如常開放，清潔及保養則順延至下一個工作天。
開放時間	:	第一節：上午 7 時正至中午 11 時正 第二節：下午 4 時正至下午 10 時正

種類	收費
住戶單次票 *	\$ 33 / 每節
訪客單次票 *	\$ 53 / 每節
月票	\$ 370 / 每月
季票	\$ 990 / 全季
優惠季票 (12 歲或以下及 65 歲或以上)	\$ 500 / 全季



*註：上年度有 7 人購買月票，23 人購買季票，40 人購買優惠季票，24 人購買 10 送 1 優惠。

經與會委員討論後，司庫黃小姐動議由承辦商「鴻豐服務有限公司」承辦上述合約，委員易先生和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由承辦商「鴻豐服務有限公司」以\$381,580承辦上述服務。

而且上述議決之事項，各委員於早前已申報利益與承辦商沒有利益及關係。

6.3 2024 至 2025 年度消防系統及裝置提供緊急維修服務年檢保養合約

題述合約將於 6 月 30 日屆滿，現邀請 7 間承辦商報價，有 2 間承辦商提供報價，有關分析詳細如下：

承辦商	金額	與最低標價相差(%)	與現時合約相差(%)
威臨施工程有限公司	\$32,000	--	\$1,200 (+3.9%)
集寶香港有限公司	\$40,000	\$8,000 (+25%)	\$9,200 (+30%)

上述報價分析最低金額承辦商「威臨施工程有限公司」金額為：\$32,000
沒有回覆報價承辦商：「安樂機電設備工程有限公司」、「江森自控香港有限公司」、「迅達五金機器廠有限公司」、「增力有限公司」及「力佳工程有限公司」

註：現時屋苑消防系統保養承辦商「威臨施工程有限公司」合約金額為：\$30,800

工程簡述：

承辦商須於合約期內提供 24 小時消防系統及裝置緊急維修服務。

承辦商須於證書到期前進行各項消防系統及裝置周年檢查、測試及保養。

承辦商於周年檢查及測試完工後發出消防（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）

承辦商須負責與「中華電力香港有限公司」聯絡安排日期及時間到變壓房進行檢查。

屋苑檢查消防系統設備包括：

80mm消防龍頭111個、街龍頭及即掣3個、消防入水掣9個、消防花灑水掣2個、消防喉轆116個、消防警鐘116個、消防拎手掣116個、消防泵16台、消防加壓泵8台、消防花灑泵2台、消防花灑加壓泵1台、消防街龍頭泵2台、消防街龍頭加壓泵1台、消防監察指示箱1組、消防花灑監察指示箱1組、消防花灑壓力掣及水流掣1組、消防花灑水龍頭壓力掣及水流掣1組、BTM消防系統1組、3Kg二氧化碳滅火筒67個、5Kg二氧化碳滅火筒8個、9公升水劑滅火筒1個、沙桶26個、CP1及CP2停車場熱感器設備263個及所有出路燈箱緊急照明



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

等設備，有關設備必須貼上檢查項目貼紙及清除舊有貼紙。

經與會委員討論後，副主席梁先生動議由承辦商「威臨施工程有限公司」承辦上述工程，委員林小姐和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由「威臨施工程有限公司」以\$32,000承辦上述工程。

而且上述議決之事項，各委員申報利益與承辦商沒有利益及關係。

6.4 更換屋苑總消防喉工程

工程部巡查發現近大垃圾房對出有一段直徑 6 吋消防供水喉接駁位置滲水，需要更換有關消防喉管。

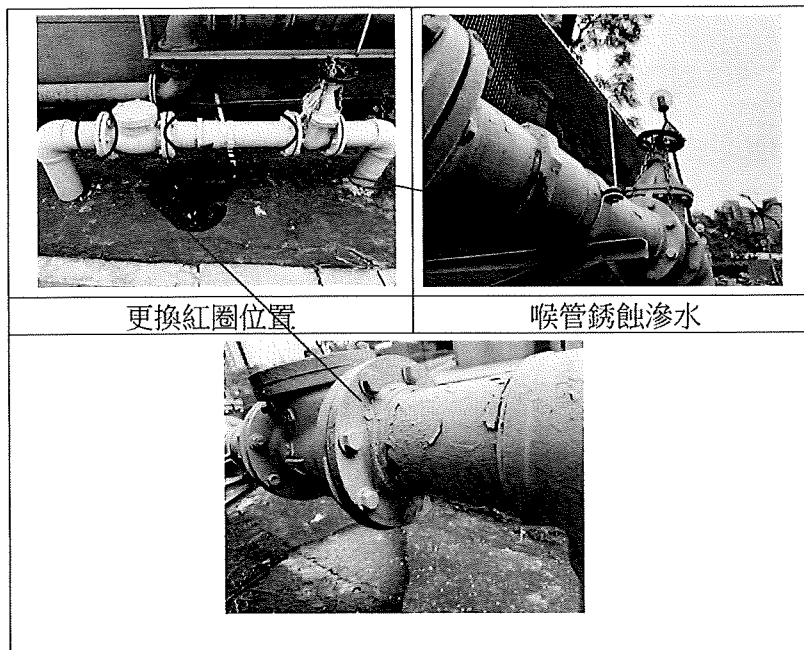
服務處就此向 8 間供應商邀請報價，共收到 3 份有效報價，有關分析如下：

承辦商	金額	與最低標價相差(%)
威臨施工程有限公司	\$11,500	--
東洋工程有限公司	\$12,000	\$500 (+4.3%)
集寶香港有限公司	\$30,000	\$18,500 (+160%)

備註：「怡和機器有限公司」、「恆安工程有限公司」、「迅達五金機器廠有限公司」、「安樂機電設備工程有限公司」及「增力有限公司」均沒有回覆報價。

工作內容：

1. 提供技術人員、工具及物料更換近垃圾房對出總消防喉兩段(鉛水藍喉直徑 150mm 約 4 尺長)連佛蘭、白鋼螺絲及急輪 1 個包括有關配件或同等級，保留閘掣及止回閥。
2. 工作包括消防喉放入水及新喉管髹上紅色油漆。
3. 完成後測試系統運行正常。
4. 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）。
5. 清潔施工範圍及清走工程廢物運離本屋苑。



經與會委員討論後，委員易先生動議由承辦商「威臨施工程有限公司」承辦上述工程，副主席梁先生和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由「威臨施工程有限公司」以\$11,500承辦上述工程。

而且上述議決之事項，各委員申報利益與承辦商沒有利益及關係。

6.5 更換會所女更衣室熱水爐工程

工程部檢查會所設施發現女更衣室熱水爐內儲水箱及喉管有滲水情況，為安全起見，現已關上水掣及電源，故建議更換女更衣室熱水爐。

原會所男女更衣室運行有 2 台熱水爐以供使用，因上述故障期間，只用 1 台熱水爐以供男及女更衣室住戶使用，由於泳池即將開放，更衣室使用量會增加，故建議盡快更換熱水爐。

服務處已邀請承辦商更換熱水爐連安裝工程報價為\$29,000，價錢略高。為減低工程費用，服務處分別邀請 3 間購買熱水爐供應商及 8 間安裝承辦商進行報價，分別各收到 2 份報價，有關分析如下：

熱水爐供應商	金額	與最低標價相差(%)
寶光電器行有限公司	\$11,250	--
恒達熱水系統設計有限公司	\$13,770	\$2,520 (+22.4%)

安裝承辦商	金額	與最低標價相差(%)
美豐行工程服務有限公司	\$12,000	--
合益工程有限公司	\$26,000	\$14,000 (+116%)

更換女更衣室熱水爐最低費用合共金額\$23,250

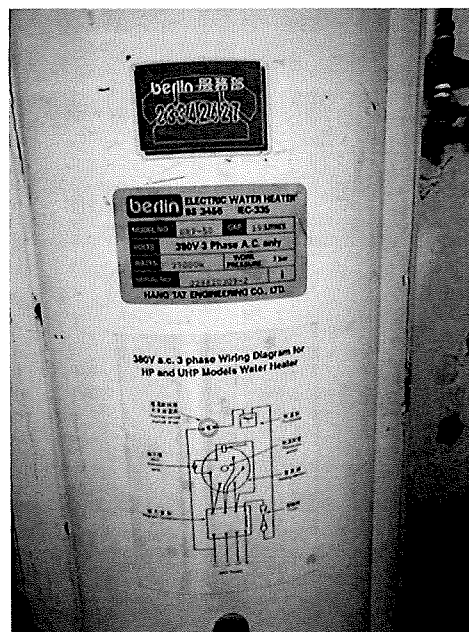
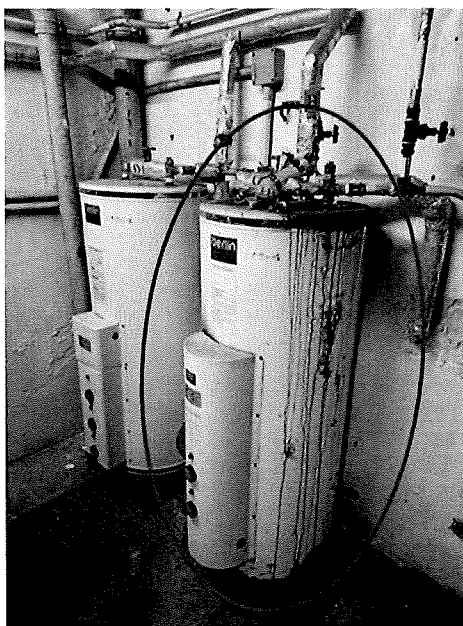
備註：i) 供應商「雷朋國際有限公司」沒有提供報價。

ii) 承辦商「錢坤工程有限公司」、「佳達工程有限公司」、「新盈設計工程有限公司」、「藝和工程有限公司」、「增力有限公司」沒有回覆報價及「國鴻工程有限公司」婉拒報價。

iii) 於 2013 年曾更換男更衣室熱水爐，金額\$16,000。

工作內容：

1. 拆除已損壞女更衣室熱水爐 1 部。
2. 提供技術人員及工具更換會所女更衣室熱水爐 1 個。
3. 以上選用牌子/型號：“柏林牌 Berlin” / 型號：UHP-50, 儲水量 190 公升 / 公率 27KW。
4. 須持有無排氣管儲水式熱水爐牌照“WH”及持有電業牌照技術人員進行有關工作，完工後發出 WR1 電力裝置完工證明。
5. 安裝及接駁至原有電源及水管，測試運作正常。
6. 清潔施工範圍及清走工程廢物運離本屋苑。



經與會委員討論後，副主席梁先生動議由供應商「寶光電器行有限公司」及承辦商「美豐行工程服務有限公司」，司庫黃小姐和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由供應商「寶光電器行有限公司」購買熱水爐，價錢為\$11,250，另由承辦商「美豐行工程服務有限公司」安裝熱水爐，價錢為\$12,000，合共\$23,250 承辦上述工程。

而且上述議決之事項，各委員申報利益與供應商及承辦商沒有利益及關係。

6.6 更換第4座2樓 ■單位廚房工作間公眾污水喉工程

服務處接獲第4座2樓 ■單位住戶反，指單位之工作間公眾污水喉有滲漏情況出現，服務處到單位視察，發現喉管確認出現滲漏情況，而該喉管為污水喉作接收全座廚房及洗衣機污水之用，故建議上述位置需要更換紅筒污水喉連4吋污水喉及相關配件。

服務處已邀請8間供應商邀請報價，共收到4份有效報價，有關分析如下：

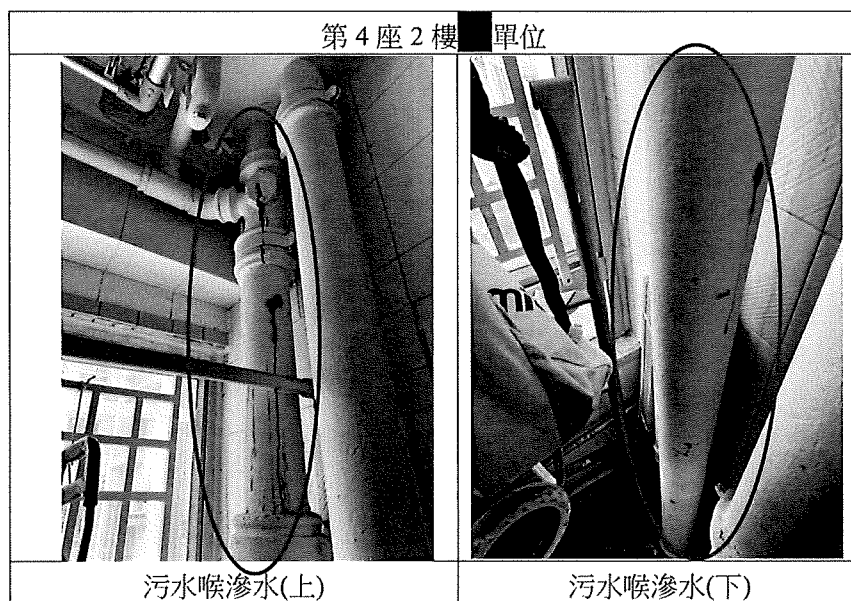
承辦商	金額	與最低標價相差(%)
錢坤工程有限公司	\$12,500	--
增力有限公司	\$13,800	\$1,300 (+10.4%)
東洋工程有限公司	\$17,800	\$5,300 (+42.4%)
合益工程有限公司	\$18,000	\$5,500 (+44%)

備註：i) 「美豐行工程服務有限公司」、「信成工程有限公司」、「新邦工程有限公司」、「美加水泵工程有限公司」均沒有回覆報價。

ii) 曾於2023年更換同款污水喉，金額為\$11,000。

工作內容：

1. 清拆以上位置原有4吋污水渠一段、喉碼及接駁配件（生鐵渠長度：約9尺直渠）。
2. 以上位置更換 "SMU" 4吋紅坭或同等級別、接駁配件(2吋 X 4吋三叉及配件)、不銹鋼接駁喉箍及不銹鋼包膠喉碼。
3. 所有切割新渠坭切口位置必需塗上“EXTREM 1K”脂混合防腐塗料或同等級物料。
4. 更換完成後承辦商測試及檢查喉管接駁位置(試水)是否正常，新換喉管須髹回原有顏色的油漆，完工後須清潔場地及運走廢棄物。
5. 以上工程屬於【建築物（小型工程）規例】監管，承辦商必須根據有關規例及級別向屋宇署進行申報。



經與會委員討論後，副主席梁先生動議由承辦商「錢坤工程有限公司」承辦上述工程，司庫黃小姐和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由「錢坤工程有限公司」以\$12,500 承辦上述工程。

而且上述議決之事項，各委員申報利益與承辦商沒有利益及關係。

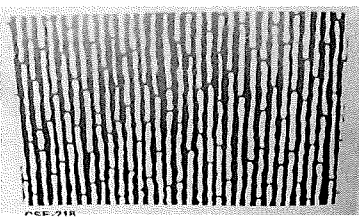
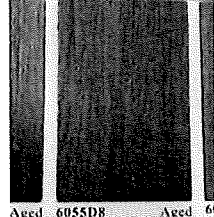
7. 討論事項

7.1 跟進升降機機廂翻新事宜

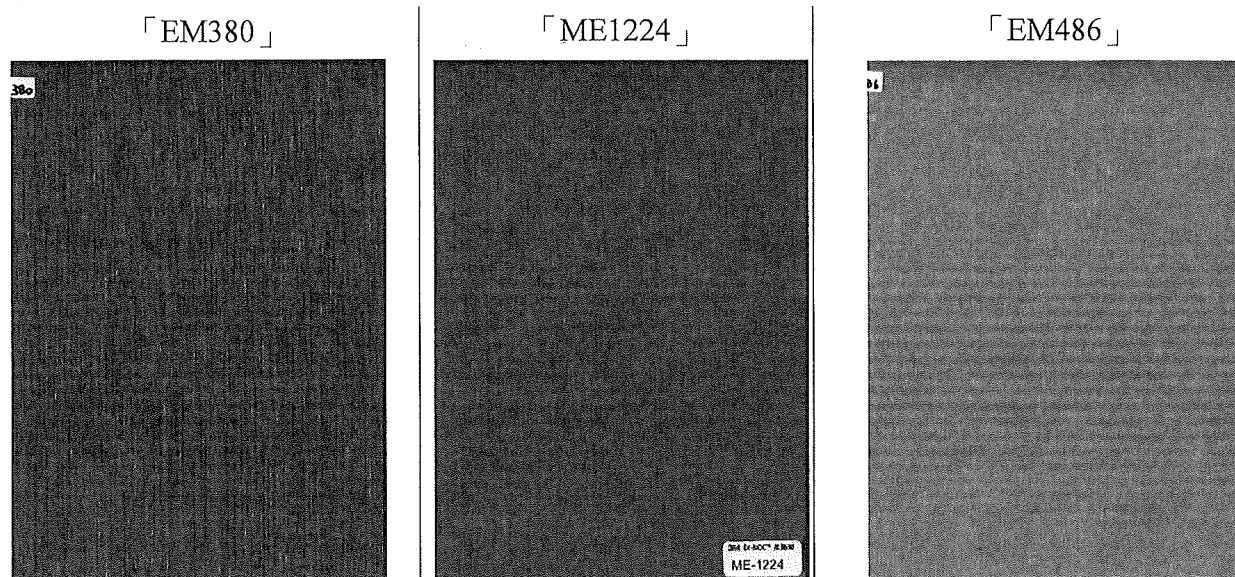
續上次會議商討題述之事，委員會已經於上次會議上選擇升降機機廂為暖色色調，不使用冷色色調，故初步以 機廂配搭第 3 款，物料內容如下：鏡面紅銅鋼片配置「CSE-218」花紋配「6055D8」防火板及前幅 3M 貼膜用 EM-380。

及委員會要求服務處向承辦商索取更多前幅 3M 貼膜為暖色及金色色調的樣板「EM380」「ME1224」及「ME486」作參考選擇，及向承辦商索取翻新 1 部升降機的報價，升降機廂內木器、天花及地磚等資料及有關分析列表如下：

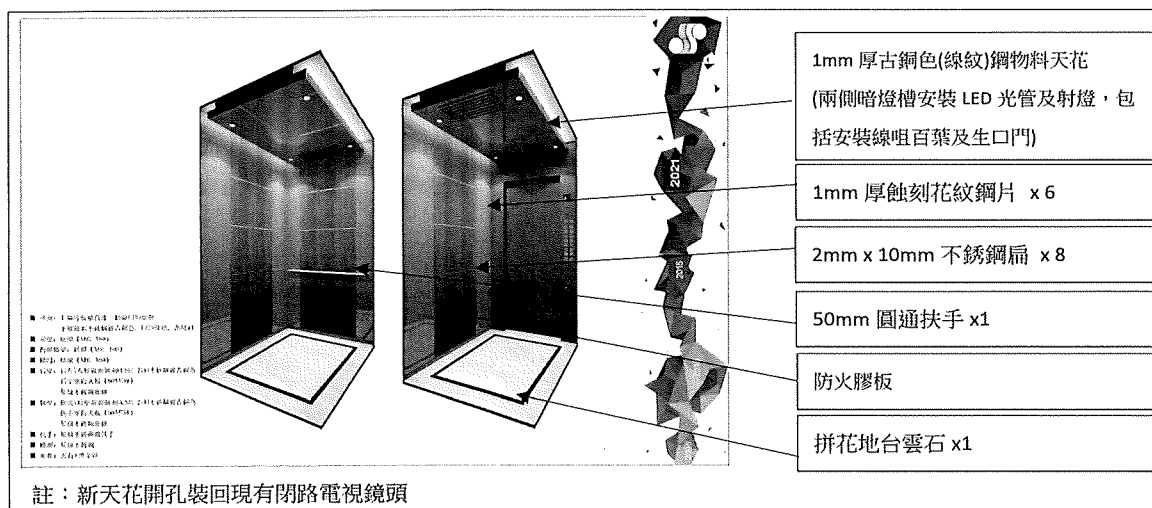
附圖 1

(第 3 款機廂配搭) 紅銅鏡鋼蝕刻花紋配防火板		
		
鏡面紅銅 Mirror Copper + Guard Coating 鏡面紅銅+納米塗層	CSE-218	6055D8 Aged (ST) Aged (D8) Walnut (D8)

附圖 2：暖色及金色色調的 3M 貼樣板



附圖 3：升降機機廂內木器、天花及地磚等資料



有關翻新上述升降機機廂內木器、天花、照明、金屬扶手及地台雲石等飾料及工程細節。

- 提供技術人員及工具拆除每部機廂內後幅及兩側 3 分底板、木皮、鏡、扶手、雲石地磚及假天花等裝飾物。
- 用原有方法於後幅及兩側安裝 3 分厚木底板及鋪上防火膠板，選用“富美家”防火膠板 (PREMIUM WOODGRAINS 6055D8 或同等物料，須要提供防火膠板耐燃性能證明文件。
- 於每部機箱內安裝鏡面蝕刻花紋紅銅鋼片(約 330mm x 2400mm) 6 塊，選用“高比” 1mm 厚不銹鋼鏡面紅銅及蝕刻花紋，分別型號：CH-3014GC(紅銅)及 CSE 218(花紋)或同等級。
- 於後幅及兩側安裝 2mm x 10mm 不銹鋼扁(紅銅)。
- 後幅用 5 分絲模安裝直徑 50mm 圓通紅銅鏡鋼扶手 1 支(約 2mm 厚料)，服務處會安排升降機公司協助進行。



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

- 訂造紅銅鏡鋼天花 (約 1mm 厚料) 跌級或同等物料，天花置中位置安裝線咀百葉及生口門，兩側暗燈槽安裝 LED 燈帶(3000K 暖光)及鋼天花底安裝直徑 40mm LED 射燈 4 盞(3000K 暖光)，預留天花孔裝回現有攝影鏡頭。
- 鋪設約 1 吋厚料拼花地台雲石或同等物料。
- 以上翻新升降廂物料，承辦商必須於施工前提交樣板服務處批核。
- 第 2 部份-翻新升降機內門及前幅
提供技術人員及物料將上述升降機金屬內門及門旁有凹凸位置表面用原子灰執平或同等級物料，金屬表面須打磨及清潔。
- 選用“3M”DI-NOC, (EM-380)膠紙貼上，承辦商確保所有鋪貼之 3M 膠紙整齊及平滑貼上金屬門及門旁側板。

服務處邀請 10 間供應商報價，共收到 5 份有效報價，分析如下：

承辦商	金額	與最低標價相差(%)	備註
錢坤工程有限公司	\$71,000	--	有實地視察
施捷美貼膜裝飾工程有限公司	\$118,000	\$47,000 (+66.2%)	有實地視察
國鴻工程有限公司	\$128,625	\$57,625 (+81.2%)	--
領先裝飾工程有限公司	\$130,000	\$59,000 (+83.1%)	--
合益工程有限公司	\$380,000	\$309,000 (+435%)	--

備註：「新盈設計工程有限公司」、「信成工程有限公司」、「增力有限公司」、「新恒盛建築裝飾有限公司」及「美豐行工程公司」均沒有回覆報價。

經與會委員討論後，各委員初步決定選擇暖色作為機廂的色系，而採用物料方面希望取得更多樣板後，再作決定。故服務處會向承辦商「施捷美貼膜裝飾工程有限公司」提供機廂 3D 模擬機廂效果圖供委員會選擇，並於下次會議上討論。



7.2 跟進聘請法律顧問處理屋苑事項

屋苑日常管理會遇到單位業主違反公契的行徑，服務處有時確實需要向律師索取法律意見作跟進個案，故參考其他屋苑做法，建議可以以年約方法聘請法律顧問提供相關服務，現邀請共 8 間律師行報價，共收到 3 份有效報價，有關分析如下：

律師行	每年收費	與最低報價相差(%)	項目內容	備註
禰氏律師行	\$17,000	--	a, b, d, e, f	內容見以下列表
鍾沛林律師行	\$23,350	\$6,350 (+37.4%)	a, c, d, f	報價有修改內容， 詳細以下列表
余大峰律師行	\$89,000	\$72,000 (+423.5%)	a- f	以年約費用外，按 每項提供價錢

備註：「李偉斌律師行」、「胡關李羅律師行」、「陳黃林律師行」、「麥耀華律師行」及「董吳謝林律師事務所」均沒有提供報價。

項目	服務範圍	律師行		
		禰氏	鍾沛林	余大峰
a.	就有關屋苑大廈公契、建築物管理法例如：屋苑合約、大型維修、違規及服務向委員會或管理公司提供口頭法律意見。	無限次	無限次 (只限於辦公時間內提供)	無限次提供 每年\$15,000
b.	就有關屋苑大廈公契、建築物管理法例、屋苑合約、大型維修、違規及服務向委員會或管理公司提供書面查詢的法律意見。	無限次	只提供口頭法律諮詢	無限次提供 每年\$20,000
c.	辦公時間內法律顧問向委員會或管理公司會面。	每次收費\$2,000	無限次 (只限於辦公時間內提供，但每次會面盡量不超過一小時)	每次收費\$2,000
d.	發出法律信件 / 追欠管理費或服務費 (如住戶違反大廈公契) (包括但不限於律師函、警告函及採取法律行動等)	無限次	無限次 (只提供發出催促繳欠管理費或欠維修費律師信)	無限次提供 每年\$30,000
e.	處理小額錢債訴訟 / 勞資審裁案件	無限次	按個別情況徵收費用	無限次提供 每年\$20,000



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

f.	出席年度屋苑法律顧問會議 (會議於日/夜間進行)	每合約年度 出席一次	每合約年度出席一次 (只限 4 小時，午夜 12 時後，以每半小時 \$2,750 計算)	每合約年度出席一次 \$4,000
g.	按要求出席屋苑會議 (會議由業主委員會法團安排而定，有關會議不限於 AGM 或 EGM，會議於日/夜進行)	按照需要而定會議 每次\$6,000	按照需要而定會議 每次\$7,300 (只限 4 小時，午夜 12 時後，以每半小時 \$2,750 計算)	按照需要而定會議 每次\$4,000
h.	發出押記備忘錄及解除抵押備忘錄	按需要而定 (每次收費) 發出押記備忘 \$3,500 解除抵押備忘錄 \$4,000	按需要而定 (每次收費) 發出押記備忘 \$4,300 解除抵押備忘錄\$4,300	按需要而定 (每次收費) 發出押記備忘 \$2,000 解除抵押備忘錄 \$2,000
i.	屋苑需要委托持牌執業律師，進行民事或刑事訴訟	按需要而定 發出律師信 (每封)\$1,500 會見律師 (每小時)\$3,000 入稟法庭\$ 另報	按個別項目報價	按需要而定 發出律師信 (每封)\$1,000 會見律師 (每小時)\$2,000 入稟法庭\$10,000 (入稟訴訟費用 按每小時\$2,000 計算)
	年約費用	<u>\$17,000</u> 註:按項目 a-f 為一年合約	\$23,350 註: 項目 a, c, d, f 為一年合約， 費用不包括項目 b, e, g, h, i 及所有書面或電郵回覆法律意見	\$89,000 另按個別項目報價

備註：已列出各律師行之服務範圍及價錢供參閱。

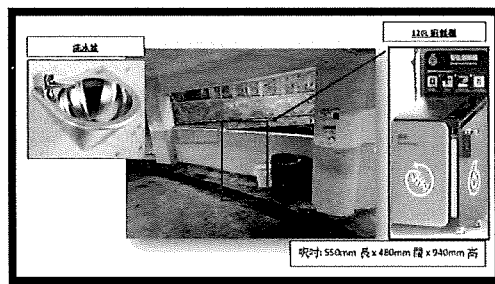
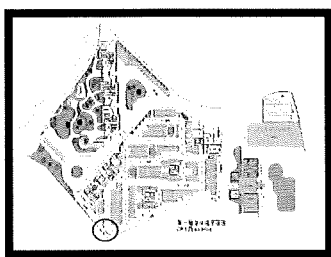
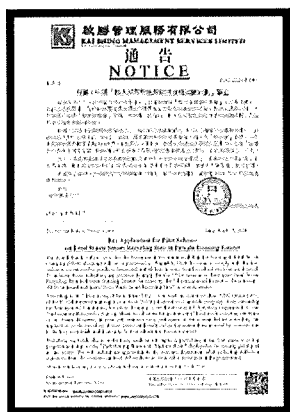
分析

1. 聘請法律顧問服務合約而言，最低標為「禰氏律師行」，一年服務費用為\$17,000。
2. 「禰氏律師行」收費比較合理，服務範圍更廣，相比其餘兩間律師行，當中有部份項目需要按個別情況報價或收取額外費用，故建議由「禰氏律師行」以\$17,000 承接一年合約，合約期由 2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日。

由於在會中沒有匯報各律師行之服務範圍，故要求列出律師行詳細服務範圍比較，以回條向各委員諮詢，並於下次會議上追認。

7.3 跟進「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」

服務處已於 4 月 15 日發出通告收集業戶簽署，截至 2024 年 5 月 10 日已收到 215 名住戶簽署，已向「環保署」申請題述計劃，為屋苑增設智能廚餘回收桶。按「環保署」要求，參與此計劃需要業主立案法團組織作申報利益，而本業主立案法團為非利潤分配組織，是次計劃並沒有任何收益或利潤。



7.4 跟進車輛車身過高需停泊於臨時月租車位安排事宜

由於早前完成停車場安裝 EV 充電計劃後，已於天花安裝電線槽，而有個別車輛因車身高於 1.9 米未能進入車場，為免發生危險，而安排車輛暫泊於臨時月租車位，相關車位列表如下：

建議停泊的月租車位	相關業主車位
CV1	CP1-100
CV3	CP1- 044
CV5	CP2- 053

由於現有其他住戶申請月租車位，故服務處於是次會議上匯報及會通知上述車位業主將其「業主車位」租出予申請人使用，以替代上述月租車位租賃。各委員同意上述安排。



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. 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 (\$)
2 月	(11,979)	(17,195)	2,086	1,247	466	6,175	(598)	6,196	4,221	(9,382)
3 月	(7,816)	(1,225)	(4,894)	(14,212)	(4,837)	(12,242)	(9,612)	(9,440)	(4,692)	(68,969)
2024 年度盈餘 / (赤字)	(34,141)	(30,000)	(35,306)	(24,487)	(24,474)	(26,215)	(30,440)	(23,403)	(7,413)	(235,880)
累積盈餘 / (赤字)	(100,421)	211,076	(39,474)	284,963	203,598	(304,734)	(154,059)	(167,929)	(237,770)	(304,751)
2024 年度備用基金撥備	(15,654)	(13,878)	(12,204)	(11,091)	(10,365)	(20,814)	(20,814)	(20,814)	(8,895)	(134,529)
累積維修基金	605,997	578,917	551,449	555,994	455,645	800,565	761,271	896,531	239,667	5,446,035
截至 2024 年 3 月份，本苑可動用資金(未經核數)：5,141,284										

2/2024 - 3/2024 特別支出如下：

2024 年 2 月份特別支出	費用(\$)
更換 2 號發電機皮帶工程	7,500

2024 年 3 月份特別支出	費用(\$)
更換泳池池面損壞地台磚工程	36,600

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	60,412.45	沒有
往來存款	043-472-0-058139-4*	420,410.5	沒有
	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

法團往來存款結餘有\$420,410.5 用作 EV 充電資助計劃按合約完工一年後支付。

8.3 管理委員會報告

沒有報告



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

8.4 服務處報告屋苑管理事項及客戶意見

8.4.1 服務處梁先生匯報屋苑管理事項 (01/03/2024 – 30/4/2024) (請參閱附件三)

8.4.2 服務處杜先生匯報 2024 年 3 月 21 日至 2024 年 4 月 30 日期間的屋苑保養及維修工程事項。 (請參閱附件四)

9 其他事項

9.1 「中電消費券計劃」服務處收到「中電」通知第 4 及 5 座保安室賬戶為低用電量客戶，以計算期間總用電量為 2,400 度或下，故相關賬戶收到 2 張「中電消費券 HK\$50」合共 4 張。

經與委員討論後，由服務處分配使用消費券購買屋苑所需的物資，並於下次會議上匯報。

10 下次開會日期

下次開會日期待定。

會議於 2024 年 5 月 11 日晚上 11 時 00 分結束。

瑜翠園業主立案法團
第十一屆管理委會主席 鄔國良 啟

瑜翠園業主立案法團
第十一屆管理委會秘書 簡德忠 啟

瑜翠園保安報告
(由 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日)

事件	3 月	4 月	備註
罪案數字	0	0	
信和/(啟勝) 特別巡視	信和：20 啟勝：9	信和：21 啟勝：8	
缺勤記錄	日：1 夜：0	日：6 夜：0	
勸告衣物 掛在鋁窗	0	0	
勸告花盆擺放 窗台/露台	0	0	
勸告犬隻 在公眾地方清潔	0	0	
走廊雜物	31	27	已發出通告 及電話聯絡
升降機事故	3	3	
升降機內 有裝修圍板	共 5 座	共 6 座	
裝修單位	6	7	現時共 7 個
停車場洗車引致 積水	0	0	
濫用訪客車位	0	0	
爆水管	0	0	
推銷員洗樓	0	0	
投訴噪音	0	0	
報警求助/ (外圍違泊報警)	1	0	
救護車入邨	2	1	
消防車入邨	0	0	

報警求助		
1.	2024 年 3 月 24 日	會所正門近車場發現一條蛇，立即致電報警及圍封現場，警員到場後，蛇已從引水道離開，警員紀錄後離場。

救護車/消防車入邨		
1.	2024 年 3 月 1 日	救護車接報到 1 座，患者由家人陪同送院離開。
2.	2024 年 3 月 22 日	救護車接報到 8 座，患者上救護車送院離開。
3.	2024 年 4 月 17 日	救護車接報到 8 座，患者由家人陪同送院離開。

特別事件		
1.	2024 年 3 月 1 日	4 座 1 號升降機出現故障，經維修後恢復正常運作。
2.	2024 年 3 月 6 日	4 座 1 號升降機出現故障，經維修後恢復正常運作。
3.	2024 年 3 月 8 日	8 座 2 號升降機出現故障，經維修後恢復正常運作。
4.	2024 年 4 月 22 日	7 座 2 號升降機出現故障，經維修後恢復正常運作。
5.	2024 年 4 月 26 日	1 座 2 號升降機出現故障，經維修後恢復正常運作。
6.	2024 年 4 月 26 日	8 座 2 號升降機出現故障，經維修後恢復正常運作。

護送服務：

2024 年 3 月 1 日至 2024 年 4 月 30 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

	事 項	預計工程 開始日期	預計 完成日期	工作進度
1	維修 B8-6C 主人房及客房上窗台外牆瓦片防水工程	--	--	待住戶回覆施工日期
2	更換 B8 天台泵房 1 號加壓泵工程	13/5/2024	13/5/2024	--
3	維修 B8-15B 客廳外牆瓦片防水工程	--	--	12/4/2024 完成
4	聘請以年約法律顧問處理屋苑所有違規的事項	--	--	是次會議中商討
5	維修 B6-4D 客廳外牆瓦片防水工程	16/5/2024	16/5/2024	--
6	參與「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」	--	--	已索取 215 戶簽署
7	業主立案法團戶口授權簽發支票安排	--	--	已向銀行查詢
8	垃圾處理與都市固體廢物收費相關安排	--	--	是次會議中匯報
9	跟進升降機機廂翻新事宜	--	--	是次會議中匯報
10	增設充電池回收箱	--	--	29/4/2024 完成
11	停車場逆線行駛	--	--	已增加交通指示
12	視察單位及車場外牆紙皮石剝落鋼筋外露情況	--	--	已完成
13	跟進樓層走廊雜物	--	--	是次會議中匯報
14	停車場設備優化-加設保護圍欄	15/12/2023	30/6/2024	--
15	停車場設備優化-天花照明系統	--	--	CP1 車場已完成
16	停車場設備優化-車路油漆警示	--	--	7/5/2024 已完成
17	停車場設備優化-CP2 車場出入口天花 LED 燈	--	--	2/5/2024 已完成



附件(三)

瑜翠園屋苑管理事項報告 (1/3/2024 – 30/4/2024)

服務處-	1. 服務處人手正常。
	2. 工程部人手正常。
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. 會所地面打臘拋光
	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(2月)垃圾袋結餘	:	623
	3月份派發單位垃圾袋	:	292
	3月份加入垃圾袋	:	350+回收(4)
	3月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	25
	3月份垃圾袋結餘	:	660
	承上月(3月)垃圾袋結餘	:	660
	4月份派發單位垃圾袋	:	292
	4月份加入垃圾袋	:	回收(26)
	4月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	32
	4月份垃圾袋結餘	:	362

其他-	2024年3月份屋苑滅蟲日子	:	5, 12, 19, 27
	2024年4月份屋苑滅蟲日子	:	2, 9, 16, 23, 30



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

雜誌借閱量

	供借閱週刊	3 月份 使用量	4 月份 使用量
1.	電腦廣場	0	0
2.	明報周刊	13	19
3.	東周刊	28	38
4.	i-money	9	14
5.	選擇月刊	0	0

月租車位及會所設施使用量

	設施	3 月份 使用量	4 月份 使用量
1.	月租私家車 有蓋/露天車位	4 個 有蓋 車位	3 個 有蓋 車位
		3 個 露天 車位	3 個 露天 車位
2.	健身室	153	159
	健身室 (22:00-22:30)	7	12
3.	網球場	105	81
4.	壁球	4	0
5.	乒乓球	19	25
6.	桌球	3	0
7.	多用途室	10	4
8.	桑拿室		
9.	淋浴間		
10.	燒烤區	0	0
	第一節 12:00 noon - 4:00 pm	1	1
	第二節 6:00 pm - 10:00 pm	0	1



附件(四)

瑜翠園 2024 年 3 月 21 日至 2024 年 4 月 30 日保養及外判維修工程報告

	保養商	例行檢查
升降機	其士(香港)有限公司	每月逢星期三、四
水泵系統	美加工程有限公司	2024 年 5 月 6 至 9 日清洗食水及廁水缸
	由駐苑工程部	檢查第 1-8 座水泵系統
發電機系統	其士(機電工程)有限公司	每月最後一個星期五進行例檢
泳池保養	鴻豐服務有限公司	逢星期二
保安、公共天線及車場系統	創裕電子工程有限公司	逢星期四



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

外判維修工程報告

1) 「開記工程公司」於 21-3-2024 完成維修泳池磚工程，費用\$27,000。



維修前



維修後

2) 「開記工程公司」於 21-3-2024 完成維修泳池磚工程，費用\$9,600。

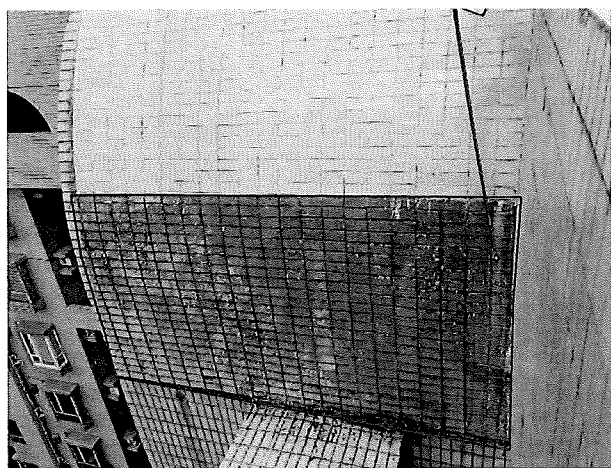


維修前

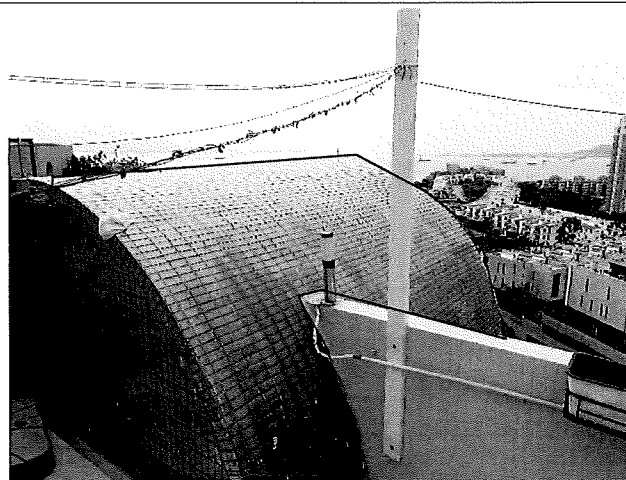


維修後

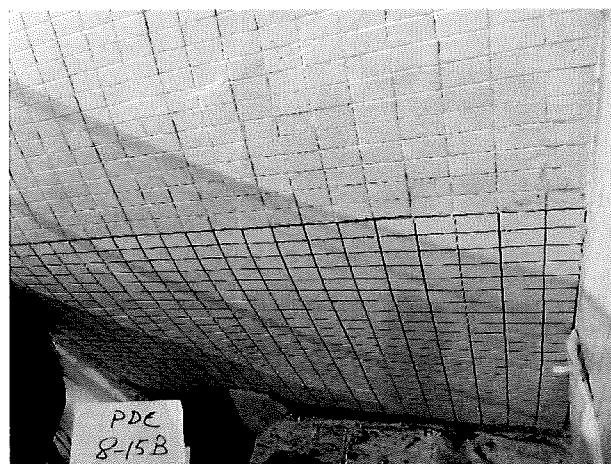
- 3) 「新盈設計工程有限公司」於 2-4-2024 完成維修第 8 座 15 樓 B 單位客廳外牆防水工程，費用\$69,372。



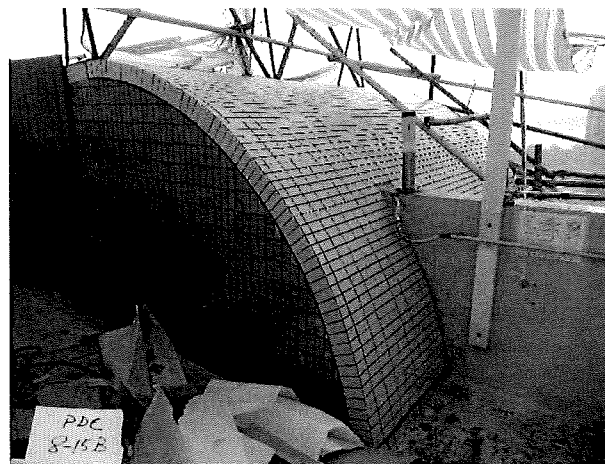
維修前



維修前

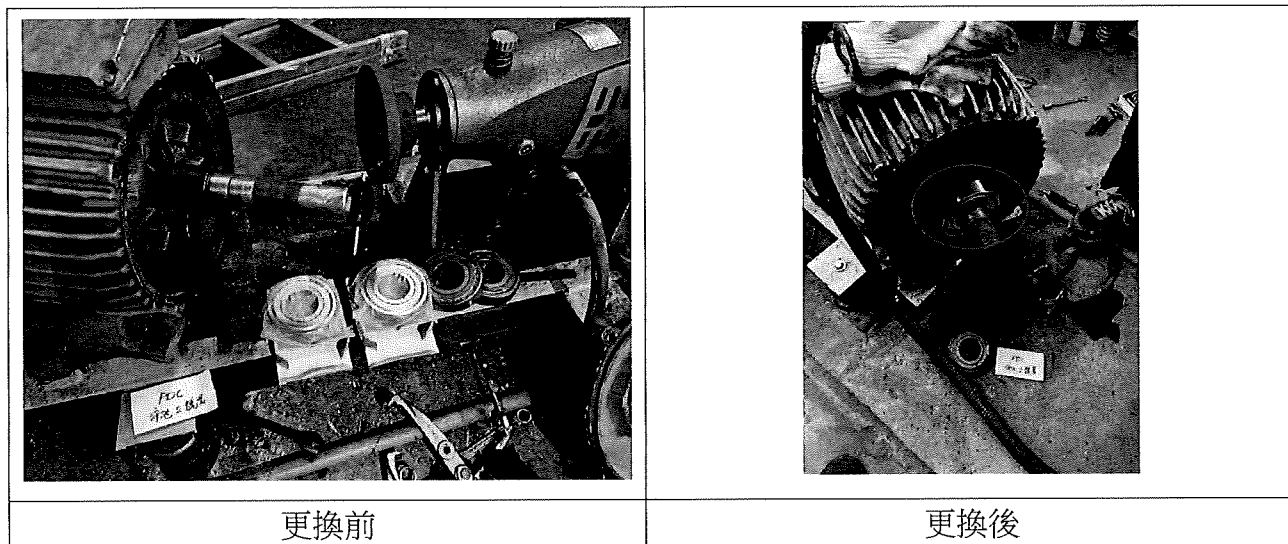


維修後

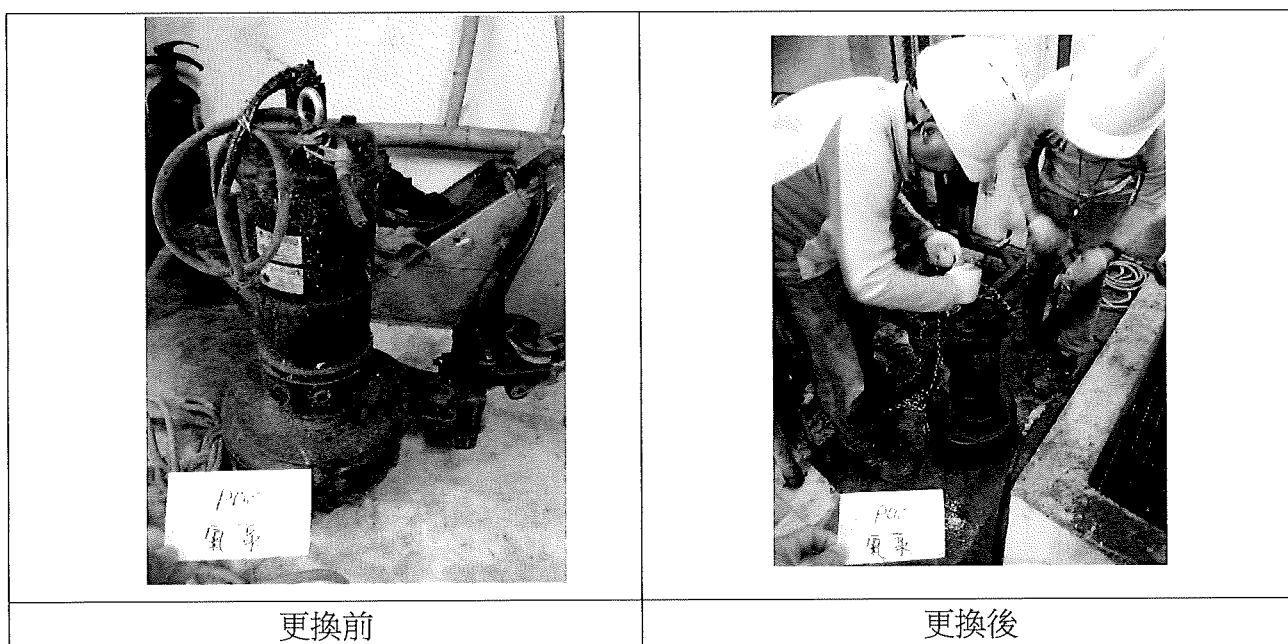


維修後

- 4) 「慎溢有限公司」於 2-4-2024 完成更換泳池 2 號循環泵馬達啤吟工程，費用\$6,200。



- 5) 「香港廢水處理廠管理有限公司」於 9-4-2024 完成更換污水房氣泵工程，費用\$27,500。



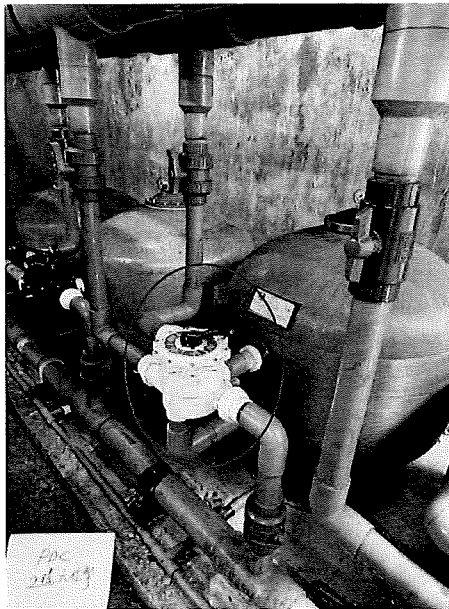


瑜翠園業主立案法團

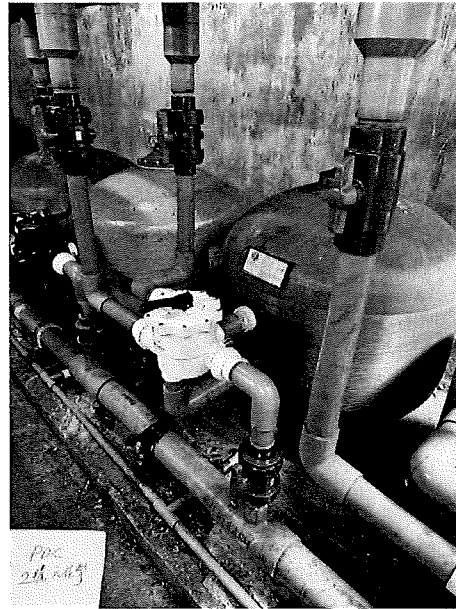
The Incorporated Owners of Peridot Court

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) 「力霸水泵機械工程有限公司」於 30-4-2024 完成更換泳池過濾沙缸 6 位掣工程，費用 \$5,800。



更換前



更換後

