



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第七次會議紀錄

日期：二零二四年十一月十一日(星期一)
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：梁健明先生、簡德忠先生、黃淑瑜女士、易偉能先生、何燕眉女士
缺席委員：唐德成先生、陳致良先生、林美卿女士
列席代表：啟勝管理服務有限公司
吳貴芳女士、楊麗媚女士(製備紀錄)、杜嘉俊先生、陳少嫻女士
信和護衛有限公司
歐陽先生
列席業戶：朱女士、黃先生、黃女士、關女士

1. 通過是次會議議程

副主席梁先生提出動議通過，委員易先生和議，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

有第6座住戶反映近斜坡樓梯位置樹上常有雀鳥聚集，導致通道留下很多雀糞，更擔心雀鳥會否散播禽流感令人憂慮。服務處表示，由於此樹木屬政府樹木管理小組負責，故會通知政府相關部門處理。

此外，列席住戶反映近後閘位置夜間兩邊通道照明不足，而且地面不平，易發生意外；服務處表示，已於會所對上安裝射燈照射行人路，而且會安排工程部將該射燈加裝時間掣。

再反映近後閘至垃圾房對出位置之波燈沒有開啟，令行人路照明不足；服務處表示，由於該通道有圍牆燈及波燈，發現該圍牆的燈光有重複，故現時只開啟圍牆燈；服務處表示，會視乎該通道之燈光是否足夠。另外，會留意冬令時間，盡快安排工程部調整時間掣。

最後，列席住戶建議會所設施增加長者優惠，以鼓勵長者使用會所設施；服務處表示，由於是私人屋苑會所，應用者自付，會所會統計各項設施平均年齡之使用率，統計後再作商議。



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. 通過會議紀錄

第十一屆管理委員會第六次會議紀錄

與會委員對該會議紀錄沒有其他討論，副主席梁先生動議，秘書簡先生和議，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六次會議紀錄。

4. 保安工作報告

信和護衛有限公司代表歐陽先生報告

(請參閱附件一)

秘書簡先生表示，有關保安工作報告於 9 至 10 月份有很多升降機事故發生，尤其是 6 及 7 座升降機事故頻密；服務處表示，翻查記錄，第 6 座升降機機門零件需要更換，並已更換完成，現時會觀察相關升降機狀況。

住戶黃先生表示，翻查於 2019 年記錄，第 6 座已有多次升降機故障發生，認為升降機有老化情況。

秘書簡先生表示，要求升降機保養商盡快檢查各升降機，以免影響升降機安全性。

5. 跟進上次會議事項

服務處陳少嫻女士匯報會議跟進事項。(請參閱附件二)

6. 申報利益

是次會議中以下工程項目需要各委員申報利益:

7.1a 第 1-8 座大堂玻璃門加裝自動斷電裝置工程及費用由備用基金支付(追認項目)
承辦商:威臨施工程有限公司

7.1b 第 7 座 1 樓 ■單位主人房窗台外牆瓦片防水工程及費用由備用基金支付
(追認項目)

承辦商:開記工程公司、威龍有限公司、信成工程有限公司、
美豐行工程服務有限公司、藝和工程有限公司

7.6 議決維修第 3 座 10 樓 ■單位客房外牆防水及冷氣機機台底水泥工程及費用由
備用基金支付

承辦商:開記工程公司



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

7.7 2025 年度發電機保養合約

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
各出席委員於會上申報對上述承辦商沒有利益關係

7.1a 第 1-8 座大堂玻璃門加裝自動斷電裝置工程及費用由備用基金支付(追認項目)

服務處根據消防處於 2023 年修定消防條例，要求各屋苑必須在電鎖隨時可以在無須使用鑰匙的情況下，從內開啟；及在電力故障時，裝置會自動解鎖。

Clause B13.2

If it is necessary to secure an exit door against entry from outside, the locking device should be of the type that is capable of being readily opened from the inside without the use of a key. When a push plate, push bar or a single action lever handle is installed, it should not be encased. A locking device which is electrically operated should be capable of automatic release upon actuation of an automatic heat or smoke detection system or the operation of an alarm system or a central manual override designed and installed to the satisfaction of the Director of Fire Services. Upon power failure, the electrical locking device should be released automatically. In the case of a door to a required staircase or a protected lobby of the required staircase, the security mechanism should not affect compliance with the requirements in Clause B8.2.

Clause B13.3

Every door opening on to a landing between flights of a required staircase should not at any point of its swing, reduce the effective radius of the landing to less than the width of the required staircase.

服務處就此向 8 間供應商邀請報價，只收到 1 份有效報價，有關分析如下：

承辦商	威臨施工程有限公司	安樂機電設備工程有限公司
金額	\$56,500	婉拒報價

備註：「恆安工程有限公司」、「怡和機器有限公司」、「集寶香港有限公司」、「遠東工程服務有限公司」、「迅達五金機器廠」及「增力有限公司」沒有回覆報價。

有關上述裝置工程事宜，早前已獲過半數委員同意揀選承辦商「威臨時工程有限公司」以\$56,500 承辦上述工程。

於是次會議中進行追認程序，由秘書簡先生動議通過追認，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「威臨時工程有限公司」以\$56,500 承辦上述工程並由大型改善備用基金帳戶支付，截止 2024 年 9 月 30 日全苑備用基金結餘合共為\$5,882,276.31。



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

- 7.1b 維修第7座1樓 ■單位主人房窗台外牆瓦片防水工程及費用由備用基金支付(追認項目)
- 服務處收到第7座1樓 ■單位反映牆身有滲水情況，而服務處派員到該單位視察，發現主人房窗台以下位置有明顯水印，檢查窗台外牆發現部分瓦片有裂痕及空泡，懷疑因此導致有水滲入，故建議上述位置需要進行防水工程。

客廳窗台維修項目有 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)唧窗邊膠約：14 呎長

e, f)搭建棚架呎數：12 呎長

g)維修室內牆壁約：8 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 呎長	\$480	d) \$60 x 8 呎長	\$480
e) 每幅棚架 8 呎長 (基本)	\$2,800	f) \$350 x 4 呎長	\$1,400
g) 維修室內牆壁 5 至 10 平方呎內	\$1,200		
工程總金額	\$10,360		

備註：計算維修項目基本細項，此工程合共金額為\$10,360，此工程費用由該座備用基金支付。

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
c)唧窗邊膠	\$540	\$650	\$1,320	\$900
d) 額外唧窗邊膠每呎長	\$60 x 8 呎 =\$480	\$80 x 8 呎 =\$640	\$45 x 8 呎 =\$360	\$139 x 8 呎 =\$1,112
e)每幅棚架 8 呎長	\$3,800	\$3,650	\$5,960	\$3,999
f) 搭建棚架額外每呎	\$320 x 4 呎 =\$1,280	\$250 x 4 呎 =\$1,000	\$355 x 4 呎 =\$1,420	\$459 x 4 呎 =\$1,836
h) 維修室內牆壁 5 至 10 平方呎內	\$2,800	\$3,500	\$2,640	\$4,600
合共金額	\$13,500	\$15,240	\$16,270	\$19,447

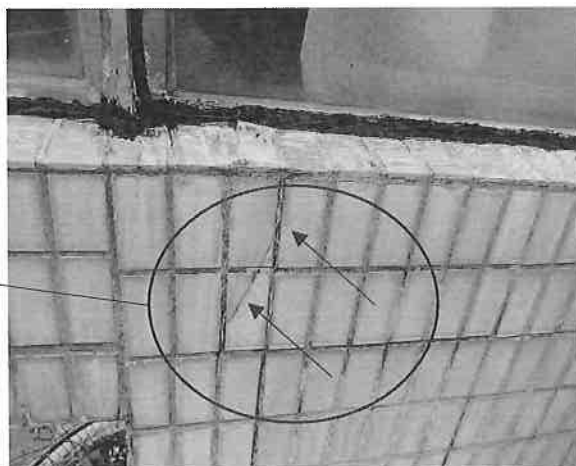
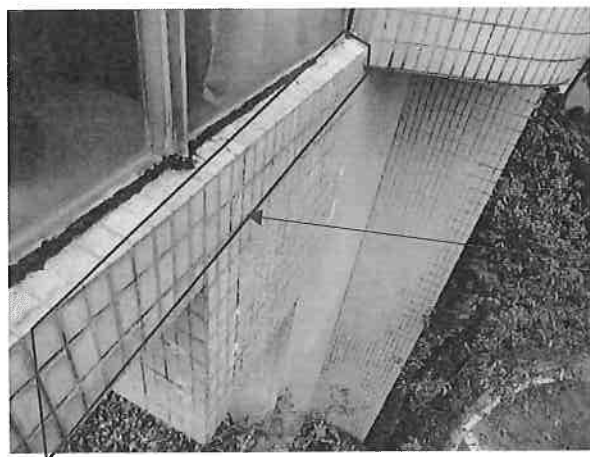
維修第 7 座 1 樓 ■ 單位主人房窗台外牆防水工程



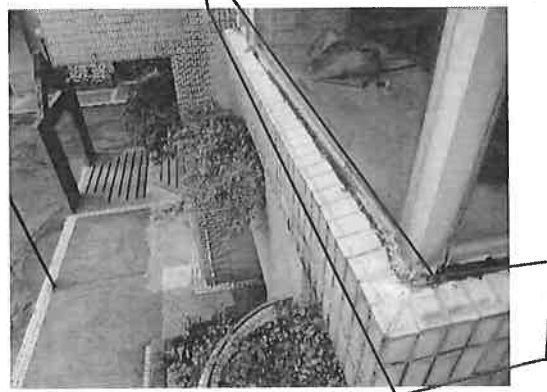
室內滲水位置



室內滲水位置



窗台瓦片有裂紋及有空泡情況



(維修面積約 9 平方尺)164"X8"(搭建 12 尺棚架)

早前已獲過半數委員同意選擇由最低報價承辦商「開記工程公司」以\$10,360，承辦上述工程，現於是次會議中進行追認程序。

經與會委員討論後，由副主席梁先生動議通過追認，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\$10,360 承辦上述工程並由第 7 座大型改善備用基金帳戶支付，截止 2024 年 9 月 30 日第 7 座備用基金結餘合共為\$817,856.43。



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

7.2 商討及議決以翻新完成後的第 7 座 1 號升降機機廂，作為翻新餘下 15 部升降機機廂工程的招標樣板

根據 2020 年業主大會上，通過進行翻新升降機機廂工程事宜，而升降機保養商每 5 年進行一次「磅軋」，當時升降機保養商「其士」剛完成有關檢測，若此時進行翻新工程時，須額外支付上述檢測費用，依當時報價以 16 部升降機磅軋費用為港幣\$272,000。故為減省上述升降機磅軋費用，計劃於 2025 年 6 月前完成翻新升降機工程，以配合其士於 2025 年 4 至 6 月須進行的每 5 年的「磅軋」檢測。

再者，升降機保養商要求，機廂翻新所採用的物料，不可超過機內原有使用的物料重量。由於是項工程涉及物料採用、機廂內設計及安裝方法等複雜問題，故法團經過多次商議，於第十一屆管理委員會第六次會議上議決進行先翻新第 7 座 1 號升降機機廂，以此為樣版，再進行餘下 15 部升降機招標工程，再交由業主周年大會上議決。

翻新第 7 座 1 號升降機機廂工程流程：

1. 於 2020 年業主大會中通過進行翻新升降機機廂內部裝修，而裝修後須由升降機承辦商進行檢測(俗稱磅軋)，由於當時每五年一次之磅軋剛完成，故建議待四年後再執行；
2. 全苑共有 16 部升降機，現時磅軋約需\$416,000(每部約\$26,000)；
3. 於 2024 年 7 月 6 日發出通告收集居民對翻新升降機機廂意見及在 7 月 6 日至 7 月 21 日於會議室展出物料式樣供各業戶參考及提供意見；
4. 於 2024 年 7 月 12 日舉行茶聚，收集翻新意見；
5. 安排報價以進行機廂裝修樣板；
6. 進行工程議價，由\$71,000 減至\$69,000；
7. 於 2024 年 9 月 23 日開始展開翻新升降機機廂工程；
8. 於 2024 年 10 月 2 日初步完成翻新第 7 座 1 號升降機，並安排升降機保養商進行磅軋工程，亦通過安全設備滿載檢測；
9. 於 2024 年 10 月 9 日發出通知，有關第 7 座 1 號升降機機廂工程大致完成，機廂仍有部分位置需要微調，於 2024 年 10 月 14 日至 10 月 18 日，歡迎各住戶參觀第 7 座 1 號升降機機廂翻新狀況；
10. 於 2024 年 11 月 7 日向第 7 座住戶發出問卷收集對第 7 座 1 號升降機機廂翻新工程之意見。



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

於茶聚後收集住戶意見及對翻新工程的疑問:

	意見/查詢	回覆/跟進
1	建議向供應商索取地板用料的資料，如防滑指標、防水耐磨及防止變色情況	服務處會向供應商索取相關資料
2	提供載客量及負重磅數資料	服務處會向升降機保養商索取
3	認為升降機翻新用料較低檔次，為何只提供一款款式予住戶選擇及建議採用較淺色的木板	設計先前經業主大會通過，翻新升降機機箱以暖色方向為基礎，而採用的物料受多方面限制，必須與現時物料相若，避免超出原有物料的重量，故最終建議使用耐磨防火板、不鏽鋼及人造石。會研究住戶對設計及用料所提供的意見，如可行，可作微調或修改
4	建議天花的物料採用非反射物料	曾參考其他屋苑升降機設計及考慮過不同物料，認為使用古銅鏡鋼較合適，可提升空間感及較為美觀
5	感覺天花燈光向下直射太強	考慮於天花槽加裝 LED 燈帶調節光度，改用較大散射角度的 LED 燈

	意見/查詢	回覆/跟進
6	翻新後只有一條扶手，建議加裝扶手，供有需要人士使用	如安裝 3 條扶手會佔用升降機空間。加上，多人同時使用升降機的機位不多，相信一條扶手可應付需求
7	查詢升降機通風情況	天花設有送風槽設計令空氣更流通
8	完成翻新後要制定監控指引，包括清潔工運送垃圾注意事項、嚴禁送貨/裝修工人使用角鐵手推車、搬運大型家具及裝修工具/廢料指引等	服務處會跟進監察及制定相關指引
9	施工期只有一部升降機使用，需制定控制人流指引	服務處會跟進及安排
10	要求制定翻新工程時間表及查詢保固期	服務處會跟進及安排時間表，而保固期為一年



瑜翠園業主立案法團

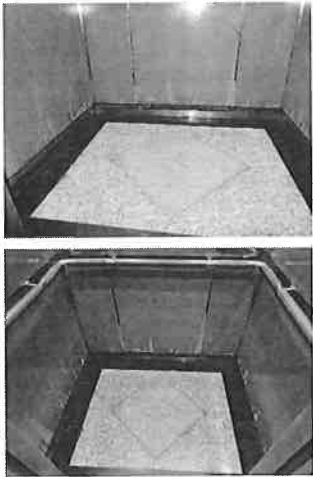
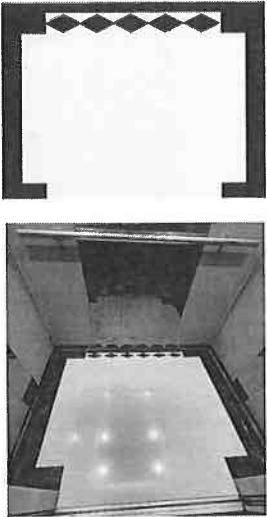
The Incorporated Owners of Peridot Court

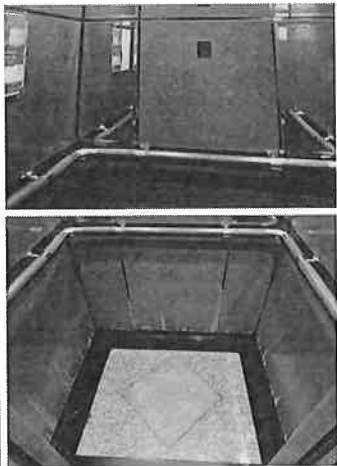
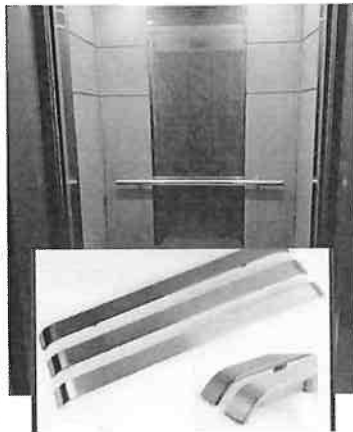
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

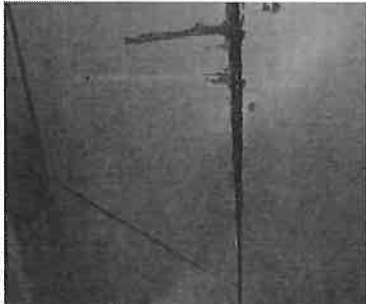
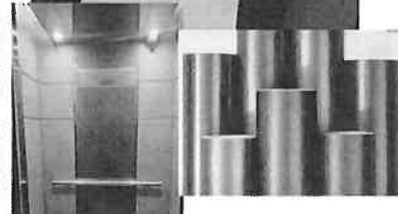
翻新第7座1號升降機機廂工程，已於10月9日完成：



第7座1號升降機機廂翻新完成後，期間收到13名住戶對升降機翻新後提出的意見如下：

翻新前	翻新後	業戶意見
1. 升降機地台 翻新前之雲石狀況 	用石英石建造地台，並以淺啡及深啡可拚砌 	A 業戶建議用淨深色石材建造地台，認為如有刮花或地面污跡難以察覺 

翻新前	翻新後	業戶意見
2. 升降機扶手 原有為木製扶手 三邊用不銹鋼托承托， 只鑲嵌於機廂木飾面上 	採用不銹鋼扶手 直接穿過機廂外殼鑲嵌 	A 業戶建議可採用簡約、配合牆身顏色系列的電鍍金屬扶手 

翻新前	翻新後	業戶意見
3. 升降機機門 3M 耐磨貼膜 升降機機門翻新前，有很多花痕  	採用 3M 特耐裝飾貼膜翻新升降機門及兩側位置  	A 業戶建議較內門及兩側位置，選用近似較內牆身/金屬色系的 3M 貼膜  

翻新前	翻新後	業戶意見
4. 升降機牆身 翻新前是以木板作機廂主要牆身，左右兩旁再鑲上兩幅鏡作裝飾  	以耐火板作機廂主要牆身，後幅中央位置及左右牆身中央位鑲有納米塗層花紋的古銅鏡鋼板  	A 業戶表示機廂內現有古銅鏡鋼（包括天花鏡鋼）已見有手指紋或起印情況，建議選用防指紋色面的金屬鋼，如髮絲紋金屬鋼片 B 業戶表示升降機內應設有飾面鏡，方便住戶大家出門時檢視一下儀容  

翻新前	翻新後	業戶意見
5. 升降機天花及燈		
翻新前天花及燈光狀況  	用古銅鏡鋼製成天花，並採用 4 盞 LED 射燈及 3 條 LED 燈帶提供光度  	C & D 業戶表示： i) 機頂位有電線凸出； ii) 頂部鋁架摺位有痕，需補油； iii) 天花要補油。 * 承辦商已於 21/10/2024 完成上述執修 E 業戶表示整體幾好，燈光較強 F 業戶表示升降機天花燈太光 G 業戶表示整體幾好，燈光可以暗一些，地台石要測試防滑程度 H 業戶表示特別欣賞粒內扶手的安裝方法，惟光線較強 * 承辦商已於 21/10/2024 完成上述執修 I 業戶表示升降機翻新後整體基本可以，惟燈光光亮些會較好 (業戶於更換較低伙數 LED 燈後才參觀)

翻新前	翻新後	業戶意見
6. 其他意見		
		J 業戶表示翻新後有些壓迫感，但業戶未能具體清楚描述 K 業戶表示翻新效果很好 L 業戶表示翻新後感覺整潔 M 業戶表示： i) 翻新後感覺粒內空間比前窄； ii) 建議木板可選比較淺色系列； iii) 建議可考慮更換樓層按掣版



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7座住戶對1號升降機機廂翻新後的問卷調查，結果如下：

0 非常不滿意	1 不滿意	2 無意見	3 可接受	4 滿意	5 非常滿意
6 伙	1 伙	1 伙	4 伙	11 伙	2 伙

另外，亦接獲住戶對翻新升降機設計及用料提出的意見如下：

以 9205NT 之耐火板作機廂主要牆身，後幅中央位置及左右牆身中央位鑲有納米塗層花紋的古銅鋼鋼板，而住戶認為此牆身似內地商場洗手間的類似顏色木板，故建議改為較深之顏色及富有現代感的牆身物料，例如：鏡鋼牆身等。

以下相片為該住戶提供：



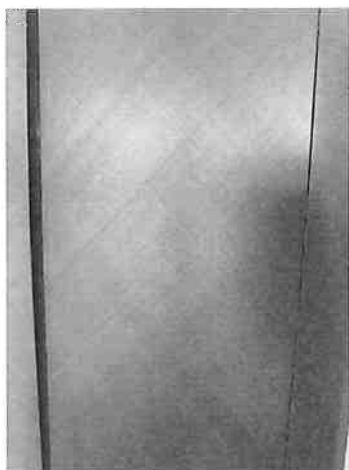


瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

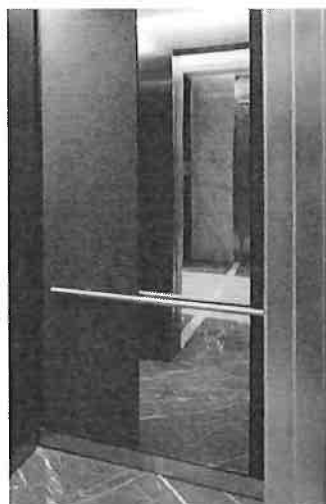
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

住戶表示現時升降機內的不銹鋼部份表面，已見有手指紋或起印情況，故建議選用防指紋交叉髮紋的不銹鋼物料，以下為參考物料：



現時採用不銹鋼磨砂扶手，直接穿過機廂外殼鑲嵌，住戶提出扶手可改為古銅色之扶手物料，以配合機內色系。

以下相片由該住戶提供：





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

至於地台現時採用石英石建造地台，並以淺啡及深啡拼砌。住戶建議採用較深色之地台，如有刮花或地面污漬可難察覺。

以下相片由該住戶提供：



現時採用 3M 特耐砂金色裝飾貼膜翻新升降機門及兩側位置，而住戶認為金色 3M 貼膜老土，故建議採用深色 3M 貼。



列席業主黃先生續稱，屋苑時有發生升降機故障，先行考慮升降機之機能狀況。服務處表示，早已與升降機保養商溝通，升降機運作尚良好，而且保養商亦可隨時提供相關零件更換，故毋須擔心零件問題。另一方面，服務處曾諮詢已完成大維修之部分屋苑，均沒有更換升降機安排。



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

秘書簡先生表示，由於 2020 年業主周年大會已通過翻新升降機工程，而當時安排工序時適逢升降機保養商 5 年安全設備滿載檢測「磅粒」已完工，為節省升降機機廂翻新後需支付的磅粒費用，故延至現時才展開工程，以配合 2025 年 4-6 月保養商進行每 5 年的磅粒工程。

黃先生表示，各座其中一部升降機均長期圍板，即使翻新後均有圍板圍封，認為浪費金錢。服務處表示，若有單位進行裝修或搬屋時，均在升降機鋪上圍板，目的是保護升降機機廂裝飾。

住戶黃先生續表示，要求提供翻新第 7 座 1 號升降機的明細價目。此外，質疑為何採用 2020 年之翻新設計及相關物料，因為設計款式已過時，追不上流行的款式。服務處表示，翻新第 7 座 1 號升降機是整個項目報價，沒有要求承辦商提供明細價目，故無法提供相關資料。至於翻新設計，亦有將翻新升降機之 3D 模擬圖予各住戶參閱及向住戶收集意見。而且亦有參考翻新升降機裝修書藉及參觀多個新建屋苑的升降機設計，以決定現時翻新款式。

列席住戶關女士表示，有很多住戶都不清楚翻新設計及進度，要求提高透明度。服務處表示，所有本苑發出之通告，除左張貼各座大堂外，亦在生活樂手機應用程式及法團管理委員會網頁發放通告予住戶。

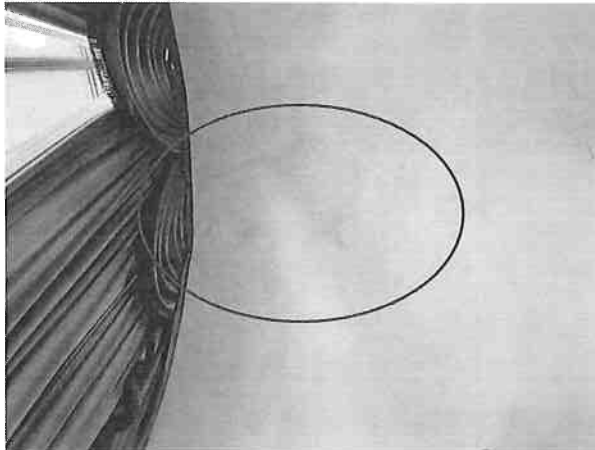
服務處表示，美感方面各人有不同睇法，所以翻新升降機機廂工程最終會在業主周年大會上由各出席業主投票決定是否繼續展開。

經與會委員討論後，由副主席梁先生動議以翻新完成後的第 7 座 1 號升降機機廂，作為翻新餘下 15 部升降機機廂工程的招標樣板，委員易先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過以翻新完成的第 7 座 1 號升降機機廂作為翻新餘下 15 部升降機機廂工程，並於業主周年大會由業主投票通過。

7.3

維修第6座15樓單位客廳窗台及圓拱形天花外牆瓦片防水工程由備用基金支付

服務處接獲第6座15樓單位業戶反映，指客廳窗台外牆有滲水情況出現，服務處到該單位視察，發現客廳室內窗台以下位置有明顯水印，檢查窗台外牆發現部分瓦片有裂痕，懷疑因此導致有水滲入，故建議上述位置需要進行防水工程。



客廳圓拱形天花



瓦片有裂紋(箭咀)

維修面積約 44 平方呎(84 x 75)

曾於 2020 年進行外牆防水工程

(維修面積約 28 平方呎金額\$14,500)

工作內容：

1. 連工包料維修第6座15樓單位客廳圓拱形外牆瓦片防水工程
2. 修葺外牆瓦片面積：約 44 平方呎。
3. 供應熟練工人、材料及工具於外牆搭建棚架一幅(搭建竹棚架須根據最新之工作安全版本進行)。
4. 供應熟練工人及工具清拆外牆撲離瓦片及批盪層。
5. 供應熟練工人、材料及工具維修因外牆而引至單位內部牆壁損壞之油漆批盪。
6. 室內工作高度超出 2 米，承認商須搭建安全工作平台進行室內有關工作及由合資格人士簽發可使用證書表格五，工作人員需配戴安全帶、安全帽及工作平台有踢腳板等。
7. 供應熟練工人、材料及工具維修外牆瓦片(施工前承辦商須自行購買外牆瓦片及室內油漆得服務處確認)。
(每工序完成需經服務處檢查及拍照記錄)。
8. 承辦商須自行提供維修方法和採用物料，說明維修方法和採用物料牌子。

有關上述工程事宜，已於上次會議通過由最低價承辦商「開記工程公司」以\$25,000 承辦上述工程。由副主席梁先生動議通過，委員易先生和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由「開記工程公司」以\$25,000 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

經與會委員討論後，由秘書簡先生動議通過，副主席梁先生和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過上述工程由備用基金支付，並由第 6 座備用基金帳戶支付，截止 2024 年 9 月 30 日第 6 座備用基金結餘合共為\$859,561.80。

7.4 議決維修第 5 座 1 樓 ■單位客房及主人房窗台外牆瓦片防水工程費用由備用基金支付

服務處接獲第 5 座 1 樓 ■單位業戶反映，指兩間房之窗台及外牆均有滲水情況出現，服務處到該單位視察，發現該位置確有明顯水印及量度濕度指數已超出範圍，其後檢查外牆窗台發現該滲水外牆瓦片有空鼓及裂紋情況，懷疑因此導致出現滲水情況，故建議上述位置需要進行防水工程。

a)維修外牆瓦片面積約：8 平方呎

c)窗邊唧膠：6 呎長

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

客房(1)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		
c)窗邊唧膠 4 至 6 呎	\$480		
e)每幅棚架 8 呎(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		

備註：計算維修項目基本細項，客房(1)工程合共金額為 \$8,480。

主人房(2)外牆維修項目只有 a)、c)、e)及 g)，計算標準單價項目

a)維修外牆瓦片面積約：8 平方呎

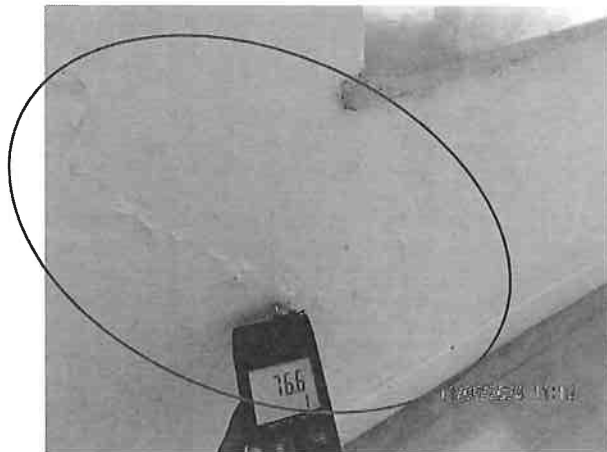
c)窗邊唧膠：6 呎長

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

主人房(2)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		
c)窗邊唧膠 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		

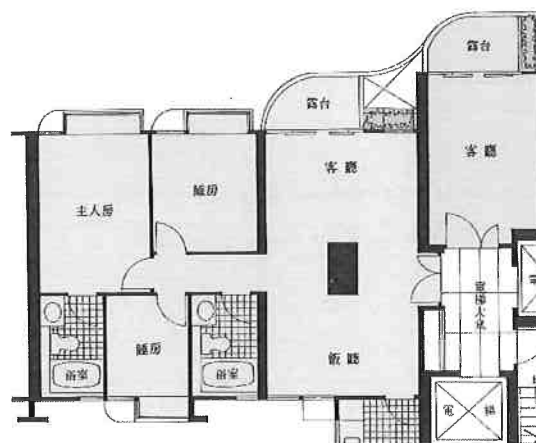
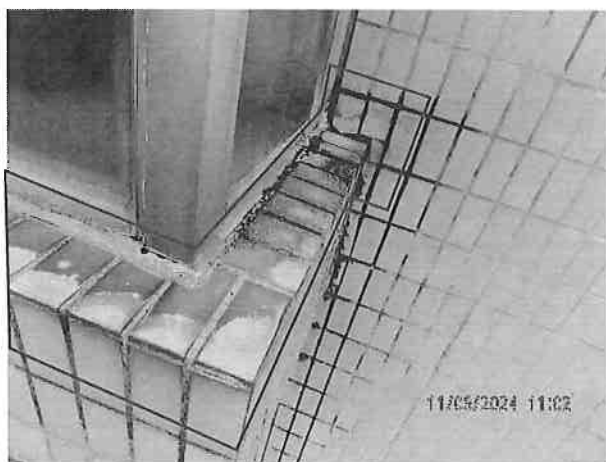
備註：計算維修項目基本細項，主人房(2)工程合共金額為 \$8,480。
客房



客房(1)室內滲水位置



外牆瓦片有裂紋及空鼓情況



有關上述工程事宜，已於上次會議通過由最低價承辦商「開記工程公司」以\$16,960 承辦上述工程。

經與會委員討論後，由司庫黃女士動議通過，秘書簡先生和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由「開記工程公司」以\$16,960 承辦上述工程並由第 5 座備用基金帳戶支付，截止 2024 年 9 月 30 日第 5 座備用基金結餘合共為\$494,675.06。

7.5 議決更換第 2 座 9-10 樓 ■單位及第 5 座 6 樓 ■單位廚房工作間公眾污水喉工程費用由備用基金支付

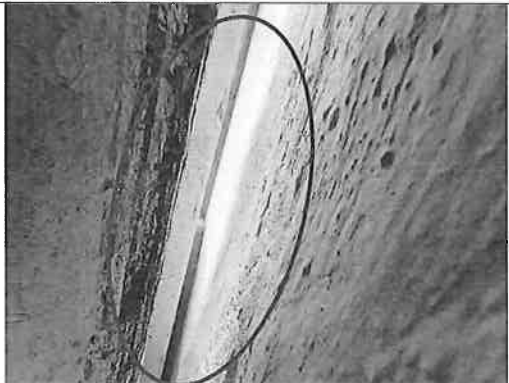
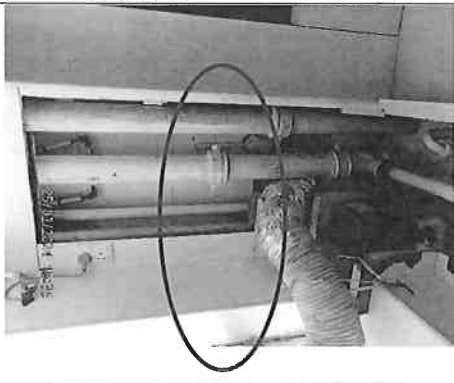
服務處收到第 2 座 9、10 樓 ■單位及第 5 座 6 樓 ■單位住戶反映指屋內公眾污水喉有滲漏，服務處到場視察發現喉管滲漏而各需要更換一段 4 吋污水喉及有關配件，而該污水喉接收全座廚房及洗衣機污水。服務處建議更換上述單位廚房工作間公眾污水喉

為紅坭污水喉工程。

服務處就此向 8 間承辦商邀請報價，共收到 3 份有效報價，有關分析如下：

承辦商	錢坤工程有限公司	美豐行工程服務有限公司	東洋工程有限公司
金額	\$32,500	\$55,000	\$84,000

備註：「增力服務有限公司」、「新邦工程有限公司」、「美加水泵工程有限公司」、「合益」及「信成」均沒有回覆報價。

第 2 座 9 樓 單位廚房工作間位置	
	
污水喉滲水(上)	污水喉滲水(下)
第 2 座 10 樓 單位廚房工作間位置	
	
污水喉滲水(上)	污水喉滲水(向牆壁中間)
第 5 座 6 樓 單位廚房工作間位置	
	
污水喉滲水(上)	污水喉滲水(整體)



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

有關上述工程事宜，已於上次會議通過由最低價承辦商「錢坤工程有限公司」以\$32,500承辦上述工程。

經與會委員討論後，由副主席梁先生動議通過，秘書簡先生和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過由第2及5座備用基金帳戶支付有關費用，截止2024年9月30日，第2座大型改善基金盈餘\$626,605.60及第5座大型改善基金盈餘\$494,675.06。

7.6 議決維修第3座10樓 ■單位客房外牆防水及冷氣機機台底水泥工程及費用由備用基金支付

服務處接獲業戶反映客房室內牆壁有滲水情況，派員到該單位視察，發現客房牆壁位置有明顯水印，檢查外牆發現部分瓦片有裂痕及空泡，懷疑因此導致有水滲入。另外冷氣機台底有水泥剝落情況，服務處建議一併搭建棚架進行外牆維修。

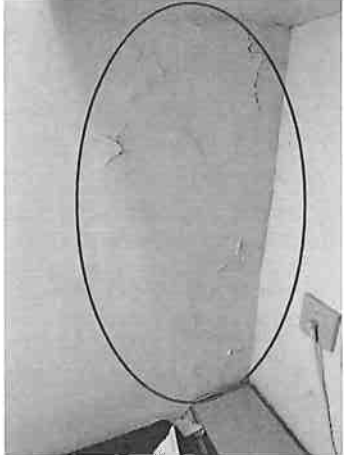
客房外牆及冷氣機台底維修項目有a)、e)及g)，計算標準單價項目，「開記工程公司」計算金額為最低。

- a) 維修外牆及冷氣機台水泥面積約：10平方呎
- e) 搭建棚架呎數：8呎長
- g) 維修室內牆壁約：8平方呎

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5至10平方呎內	\$1,200		
工程總金額	\$8,000		

備註：計算維修項目基本細項，此工程合共金額為\$8,000，此工程費用由該座備用基金支付。

維修第3座10樓 ■ 單位客房外牆防水及冷氣機台底水泥工程

	
室內滲水位置	維修冷氣機台底石矢 (維修面積約2平方尺)
	
外牆瓦片有裂紋 (維修面積約8平方尺)64"X18"	

服務處建議採用最低報價承辦商「開記工程公司」以\$8,000 承辦上述工程。

經與會委員討論後，由副主席梁先生動議通過，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 承辦上述工程並由第3座備用基金帳戶支付，截止2024年9月30日第3座備用基金結餘合共為\$594,649.16。

7.7 2025 年度發電機保養合約

發電機保養合約將於2024年12月31日到期，故服務處分別邀請7間承辦商報價，共有7間承辦商提供報價。新合約期由2025年1月1日至2025年12月31日（為期1年），



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

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
每月費用	\$ 1,500	\$ 2,400	\$ 2,400
合約總費 (1 年)	\$ 18,000	\$ 28,800	\$ 28,800
與最低價錢比較	較現時合約加幅 0%	\$10,800 +(60%)	\$10,800 +(60%)
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	\$800	\$ 8,000	\$ 8,000
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	\$ 800	\$8,000	\$ 9,000
18:00 至 09:00 每次收費	\$ 900	\$ 10,000	\$ 10,000

備註：1. 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(每月費用 \$ 1,500)。

2. 現時保養合約承辦商「怡和機器有限公司」合約總費 \$18,000。

3. 安樂工程有限公司、興亞工程有限公司、順通電機工程有限公司及好景能源有限公司沒有回覆報價。

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、低硫柴油燃料及電池水，如有缺少，承辦商需免費提供及補充各部發電機油缸，柴油燃料必須常滿。
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 2025 年 1 月 1 日至 2025 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證書(FS-251 證書)到期日提交新證書。

服務處建議採用最低報價承辦商「怡和機器有限公司」每月\$1,500 共\$18,000 一年合約承辦上述工程。

經與會委員討論後，由副主席梁先生動議通過，秘書簡先生和議，沒有其他委員反對的



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

情況下，一致通過由「怡和機器有限公司」以\$18,000 承辦上述合約。

8. 討論事項

商討 2025 年財務預算草案

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，2025 年度的預算支出明顯上升，而需在 2025 年度上調管理費以維持屋苑財務穩健。
- 故建議在 2025 年 3 月 1 日起上調管理費。如需達至年度平衡預算，2025 住宅分別上調 6%至 14%管理費和停車場上調 1%，如達至累積平衡預算，則住宅分別須要上調 9%-29.5%，停車場上調 35%
- 除上述保安和清潔服務合約外，泳池保養及救生員服務合約，及園藝保養服務合約均於 2025 年度期間屆滿，預計新合約收費均有所提升，並令屋苑支出於 2025 年度進一步增加。

	1 座	2 座	3 座	4 座	5 座	6 座	7 座	8 座	停車場
年度平衡預算	6.5%	9%	11%	13.5%	14%	7%	6.5%	6%	1%
累積平衡預算	15.5%	9%	18.5%	13.5%	14%	29.5%	18%	24%	35%

各座及車場管理費調整至年度平衡預算建議 (2025 年 3 月 1 日起，住宅及停車場帳戶分別上調 6-14%及 1%)

	1 座	2 座	3 座	4 座	5 座	6 座	7 座	8 座	車場
管理費調整	6.5%	9.0%	11.0%	13.5%	14.0%	7.0%	6.5%	6.0%	1.0%
按月計算									
管理費收入	140,094	125,544	113,123	103,797	97,360	187,041	186,288	185,610	76,553
其他收入	17,306	16,697	12,025	14,450	13,247	22,702	22,541	23,139	7,665
總收入	157,400	142,241	125,148	118,247	110,607	209,743	208,829	208,749	84,218
減：總支出	151,526	136,892	120,402	113,727	106,311	201,412	201,104	200,959	80,365
維修基金撥備	5,604	5,022	4,525	4,152	3,894	7,482	7,452	7,424	3,369
每月盈/(虧)	270	327	221	368	402	849	273	366	484
按年計算									
年度盈/(虧)	3,240	3,924	2,652	4,416	4,824	10,188	3,276	4,392	5,808
上期盈/(虧)	(121,018)	163,503	(74,376)	227,843	142,450	(388,596)	(195,809)	(302,746)	(252,115)
累計盈/(虧)	(117,778)	167,427	(71,724)	232,259	147,274	(378,408)	(192,533)	(298,354)	(246,307)
大型維修基金	654,564	625,039	588,234	590,731	489,659	854,067	812,721	946,351	243,875
年度撥備	67,248	60,264	54,300	49,824	46,728	89,784	89,424	89,088	40,428
大型維修基金	721,812	685,303	642,534	640,555	536,387	943,851	902,145	1,035,439	284,303
上期盈餘									
大型維修基金									
累積盈餘									



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

各座及車場管理費調整至累積平衡預算建議 (2025 年 3 月 1 日起，住宅及停車場帳戶分別上調 9-29.5% 及 35%)

	1 座	2 座	3 座	4 座	5 座	6 座	7 座	8 座	車場
管理費調整	15.5%	9.0%	18.5%	13.5%	14.0%	29.5%	18.0%	24.0%	35.0%
按月計算									
管理費收入	150,076	125,544	119,603	103,797	97,360	220,168	203,253	212,101	97,940
其他收入	17,306	16,697	12,025	14,450	13,247	22,702	22,541	23,139	7,665
總收入	167,382	142,241	131,628	118,247	110,607	242,870	225,794	235,240	105,605
減：總支出	151,526	136,892	120,402	113,727	106,311	201,412	201,104	200,959	80,365
維修基金撥備	6,003	5,022	4,784	4,152	3,894	8,807	8,130	8,484	4,224
每月盈/(虧)	9,853	327	6,442	368	402	32,651	16,560	25,797	21,016
按年計算									
年度盈/(虧)	118,236	3,924	77,304	4,416	4,824	391,812	198,720	309,564	252,192
上期盈/(虧)	(121,018)	163,503	(74,376)	227,843	142,450	(388,596)	(195,809)	(302,746)	(252,115)
累計盈/(虧)	(2,782)	167,427	2,928	232,259	147,274	3,216	2,911	6,818	77
大型維修基金	654,564	625,039	588,234	590,731	489,659	854,067	812,721	946,351	243,875
年度撥備	72,036	60,264	57,408	49,824	46,728	105,684	97,560	101,808	50,688
大型維修基金	72,036	60,264	57,408	49,824	46,728	105,684	97,560	101,808	50,688
上期盈餘	726,600	685,303	645,642	640,555	536,387	959,751	910,281	1,048,159	294,563
大型維修基金	726,600	685,303	645,642	640,555	536,387	959,751	910,281	1,048,159	294,563
累積盈餘									

經與會委員討論後，檢視上述 2025 年預算案後，與會委員認為日常收支不應包括大型維修支出，有關工程建議應在大型維修備用基金支付。要求服務處再更新預算案予管委會審視。



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. 報告事項

9.1 財務報告

服務處報告屋苑財務狀況如下：

	1座	2座	3座	4座	5座	6座	7座	8座	車場	盈餘/(赤字) HK\$
本年度管理費收入(截止30/09/2024)	1,166,643	1,037,520	909,630	829,074	774,786	1,551,282	1,551,282	1,551,282	661,980	10,033,479
本年度其他收入(截止30/09/2024)	140,363	138,092	115,065	117,214	108,218	186,971	188,489	200,108	75,401	1,269,922
本年度總收入(截止30/09/2024)	1,307,006	1,175,612	1,024,695	946,288	883,004	1,738,253	1,739,771	1,751,390	737,381	11,303,401
本年度總支出(截止30/09/2024)	1,348,953	1,234,942	1,076,483	1,006,491	946,747	1,833,157	1,798,542	1,897,793	751,475	11,894,583
本年度盈餘/(赤字)	(41,947)	(59,330)	(51,788)	(60,203)	(63,743)	(94,904)	(58,770)	(146,404)	(14,094)	(591,182)
接2023年盈餘/(赤字)	(66,280)	241,076	(4,168)	309,450	228,071	(278,520)	(123,619)	(144,526)	(230,357)	(68,871)
累計盈餘/(赤字)	(108,227)	220,667	38,414	302,836	240,737	(243,049)	(149,649)	(166,236)	(241,114)	(105,621)

	1座	2座	3座	4座	5座	6座	7座	8座	車場	盈餘/(赤字) HK\$
接2023年度儲備基金	591,948	569,527	539,418	546,367	448,199	770,811	729,465	863,095	243,875	5,302,705
本年度儲備基金收入 (截止30/09/2024)	67,144	57,079	55,232	51,816	46,476	88,751	88,392	92,695	31,987	579,571
截至30/09/2024累計儲備基金	659,092	626,606	594,649	598,184	494,675	859,562	817,856	955,791	275,862	5,882,276
累計儲備基金 = 管理費收入月數	4.96	5.37	5.74	6.41	5.67	4.86	4.63	5.41	3.64	
盈餘/(赤字) + 儲備基金總數	550,866	847,273	633,063	901,020	735,412	616,513	668,207	789,555	34,748	5,776,656

9/2024 - 10/2024 特別支出如下：

2024 年 9 月份及 10 月份之特別支出	費用(\$)
並沒有特別支出項目	

9.2 法團戶口報告

賬戶	賬戶號碼	結餘(\$)	期間出納
往來存款	043-472-0-058139-4*	420,410.5	沒有
往來存款	043-472-0-058141-7	0	沒有
儲蓄存款	043-472-1-126702-1	\$60,675.99	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。

9.3 管理委員會報告

沒有報告

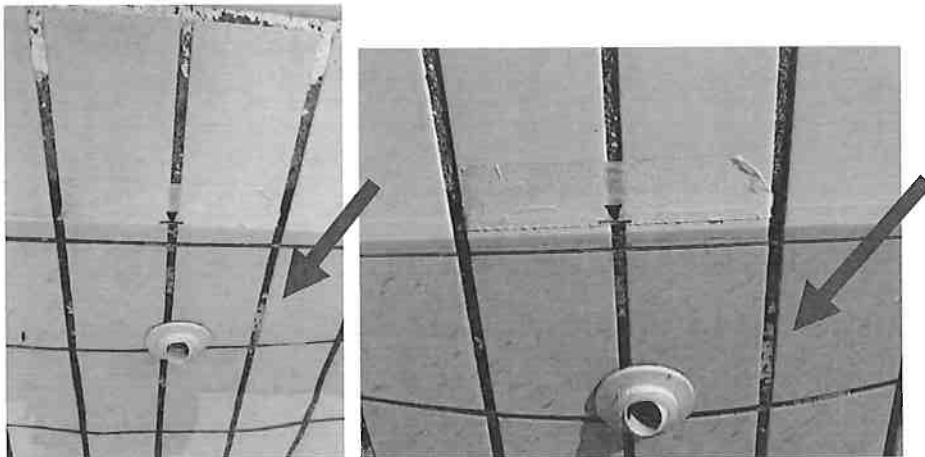
9.4 服務處報告屋苑管理事項及客戶意見

9.4.1 服務處陳女士匯報屋苑管理事項 (1/9/2024 – 31/10/2024) (請參閱附件三)

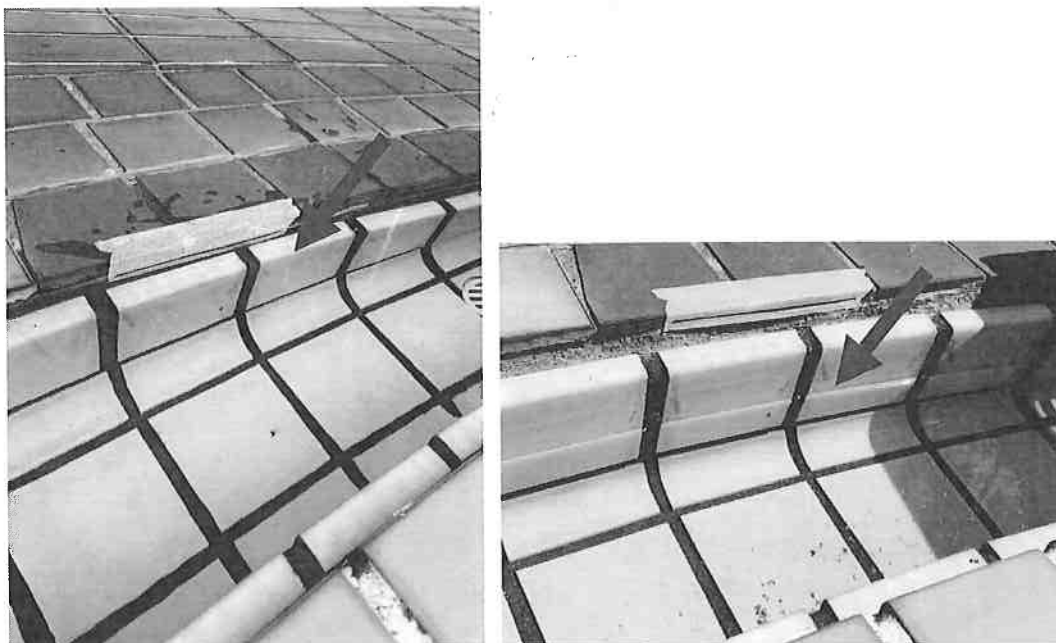
9.4.2 服務處杜先生匯報 2024 年 9 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日期間的屋苑保養及維修工程事項。(請參閱附件四)

9.4.3 匯報泳池漏水情況

服務處於上次會議匯報有關泳池走水問題，泳池於 2024 年 10 月 15 日開始休池，工程部進行測試泳池漏水情況。於休池開始進行視察，停泵後發現有輕微漏水。

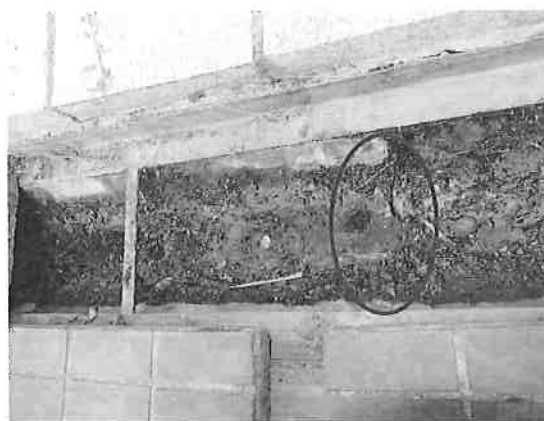


於休池開始停止行泵 1 天，觀察泳池水位，發現有輕微漏水





近 J5 泳池燈柱側，暗渠內發現裂縫有水滲出。



裂縫有水滲出



工程部挖掘相片上紅方格位置檢查水源

工程部發現泳池暗渠位置有滲水情況出現，滲水暗渠距離約 6 米，故挖掘暗渠位置距離約 6 米，另外，近泳池裂縫有水滲出及近泳池地面地台磚曾經有白樺石滲出，估計於地磚底下曾經持續有水滲出，現時會繼續挖掘暗渠，再視察找出滲水原因。

10 其他事項

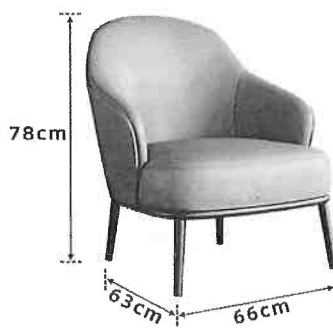
據第十一屆管理委員會第六次會議紀錄- 議程 9.1 商討大堂設置椅子事宜，接獲業戶意見希望安排大堂放置椅子給予有需要人士使用，以方便長者或有需要人士等候升降機時使用，服務處已挑選座椅款式，供各委員參考，以便服務處訂購座椅擺放於各座升降機大堂。

委員認為此款椅子較矮，並不方便長者使用，建議高度可參考會所閱讀區座椅高度，服務處會再揀選及購買。

納帕皮座椅:



白色



橙色



深灰色

第 8 座可擺放一套座椅及茶几 (如下圖):



第 8 座可擺放座椅及茶几情況



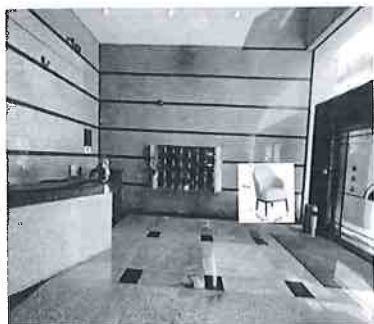
瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

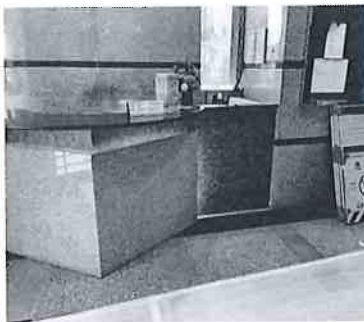
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

由於第 3 至 5 座升降機大堂空間有限(如下圖)，故未能可擺放椅子予住戶使用，故先安排購買座椅及茶几擺放於第 1、2、6、7 及 8 座的升降機大堂內。

委員建議可在 3、4、5 座大堂近門口凹位可嘗試擺放座椅，服務處表示會研究其可行性。



1-2 座位置



3、4、5 座位置



6-7 座位置

11

下次開會日期

下次開會日期待定。

有關下次開會日期待翻新升降機工程招標後再議定，會議於晚上 11 時 15 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

瑜翠園保安報告

(由 2024 年 9 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日)(附表一)

事件	2024 年 9 月	2024 年 10 月	備註
罪案數字	0	0	
信和/(啟勝) 特別巡視	信和 19 啟勝 7	信和 15 啟勝 11	
缺勤記錄	日 0 夜 0	日 0 夜 1	
勸告衣物 掛在鋁窗	0	0	
勸告花盆擺放 窗台/露台	0	1	
勸告犬隻 在公眾地方清潔	0	0	
走廊雜物	33	15	
升降機事故	5	5	
升降機內 有裝修圍板	共 6 座	共 7 座	
裝修單位	4	2	現時共 6 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	2	
報警求助/ (外圍違泊報警)	2	1	
救護車入邨	2	1	
消防車入邨	0	0	



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

報警求助

1.	2024 年 9 月 15 日	平台發現有人從高處墮下事件
2.	2024 年 9 月 24 日	食環署 3 位職員及 1 位鎖匠到第 6 座 15 樓某單位試水
3.	2024 年 10 月 17 日	第 3 座發現蛇蹤，警方安排蛇王到場捉蛇

救護車/消防車入邨

1.	2024 年 9 月 15 日	救護車接報到第 6 座，發現有人從高處墮下事件
2.	2024 年 9 月 27 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離開。
3.	2024 年 10 月 22 日	救護車接報到有住戶於洗車時被蜜蜂叮，經救護員初步檢查後毋須送院。

特別事件

1.	2024 年 9 月 12 日	第 6 座 1 號升降機曾停在 14 樓大概 10 秒無開軔門，及後自動運作，保安員即時鎖軔及圍封，由保養商到場檢查後恢復正常。
2.	2024 年 9 月 14 日	第 6 座 1 號升降機有震感，由保養商到場檢查後恢復正常。
3.	2024 年 10 月 12 日	因電壓導致全園閃電，第 5 座 2 號、第 6 座 1 號及第 7 座 1 號升降機故障，保安員立即鎖軔，由保養商到場維修檢查後恢復正常。
4.	2024 年 10 月 12 日	第 6 座 1 號升降機曾停於 4 樓，由保養商到場檢查後恢復正常。
5.	2024 年 10 月 18 日	本苑進行消防工程期間突然閃電，第 1 座 1 號、第 5 座 1 及 2 號、第 6 座 1 號升降機暫停，由保養商到場維修檢查後恢復正常。
6.	2024 年 10 月 22 日	第 6 座 1 號升降機故障，保安員即時到場了解及鎖軔，由保養商到場檢查後恢復正常。
7.	2024 年 10 月 30 日	第 7 座 1 號升降機運行時震感大及有聲響，由保養商到場維修檢查後恢復正常。

護送服務：

2024 年 9 月 1 日至 2024 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 1 (男) : 8 (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 完成日期	工作進度
1	更換屋苑總消防喉工程		已完成
2	更換第 4 座 2 樓 ■ 單位廚房工作間公眾污水喉工程	--	已完成
3	停車場設備優化-天花照明系統		已完成
4	樓層走廊雜物		是次會議中匯報
5	翻新第 7 座 1 號升降機機廂工程	--	已完成
6	第 6 座 15 樓 ■ 單位客廳窗台及圓拱形天花外牆瓦片防水工程		已完成
7	第 5 座 1 樓 ■ 單位客房及主人房窗台外牆瓦片防水工程		已完成
8	更換第 2 座 9-10 樓 ■ 單位及第 5 座 6 樓 ■ 單位廚房工作間公眾污水喉工程		已完成
9	維修第 5 座 2 樓 ■ 單位客廳露台瓦片工程		已完成
10	維修第 3 座 2 樓 ■ 單位主人房窗台瓦片工程	3-12-2024	已約承辦商進行
11	更換消防系統設備工程	22-11-2024	已約承辦商進行
12	第 1-8 座大堂玻璃門加裝自動斷電裝置工程		已完成
13	泳池漏水情況		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 (1/9/2024 – 31/10/2024)

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(8月)垃圾袋結餘	:	251
	9月份派發單位垃圾袋	:	292
	9月份加入垃圾袋	:	350+回收(22)
	9月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	35
	9月份垃圾袋結餘	:	296
	承上月(9月)垃圾袋結餘	:	296
	10月份派發單位垃圾袋	:	292
	10月份加入垃圾袋	:	350+回收(7)
	10月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	40
	10月份垃圾袋結餘	:	321

其他-	2024年9月份屋苑滅蟲日子	:	3, 10, 17, 24
	2024年10月份屋苑滅蟲日子	:	2, 8, 15, 22, 29



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	9 月份 使用量	10 月份 使用量
1.	電腦廣場	1	0
2.	明報周刊	10	14
3.	東周刊	26	37
4.	i-money	2	2
5.	選擇月刊	2	1

電腦廣場及 i-money 已停刊

月租車位及會所設施使用量

	設施	9 月份使用量	10 月份使用量
1.	月租私家車 有蓋/露天車位	7 個 有蓋車位	7 個 有蓋車位
		4 個 露天車位	4 個 露天車位
2.	游泳池	480	235
3.	健身室	156	174
4.	網球場	63	102
5.	壁球	4	0
6.	乒乓球	14	12
7.	桌球	6	3
8.	多用途室	6	9
9.	桑拿室	0	0
10.	淋浴間	0	0
11.	燒烤區		
	第一節 12:00 noon – 4:00 pm	1	0
	第二節 6:00 pm – 10:00 pm	2	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

附件(四)

瑜翠園 2024 年 9 月 8 日至 2024 年 11 月 7 日保養及外判維修工程報告

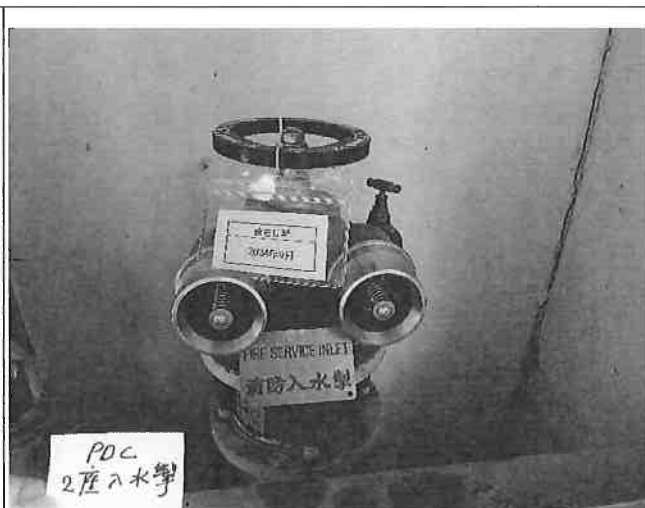
	保養商	例行檢查
升降機	其士(香港)有限公司	每月逢星期三、四
	由駐苑工程部	檢查第 1-8 座水泵系統
發電機系統	其士(機電工程)有限公司	每月最後一個星期五進行例檢
泳池保養	鴻豐服務有限公司	逢星期二
保安、公共天線及車場系統	創裕電子工程有限公司	逢星期四

外判維修工程報告

- 1) 「威臨施工程有限公司」於 05-09-2024 完成更換消防損壞設備及已發出消防證書，費用 \$8,720。



更換 2 座消防入水掣(更換前)



更換 2 座消防入水掣(更換後)



更換 2 支 3KG 漏氣滅火筒完成



更換 2 支 5KG 漏氣滅火筒完成



更換損壞消防襟手掣(更換前)

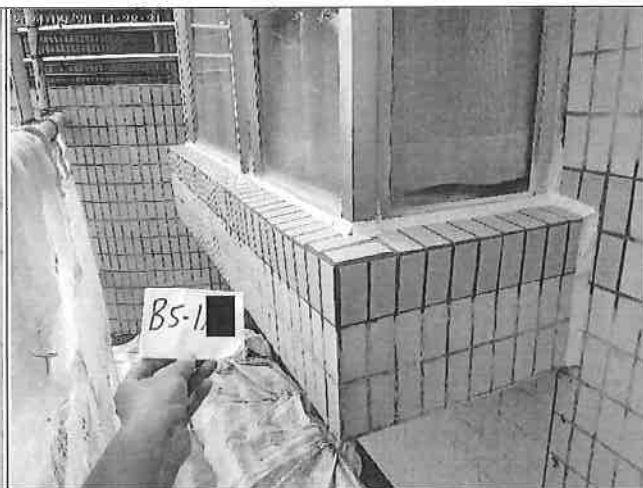


更換損壞消防襟手掣(更換後)

- 2) 「開記工程公司」於 20-09-2024 完成維修第 5 座 1 樓 ■ 單位客房及主人房窗台外牆防水工程，費用\$16,960。



客房(維修前)



客房(維修後)

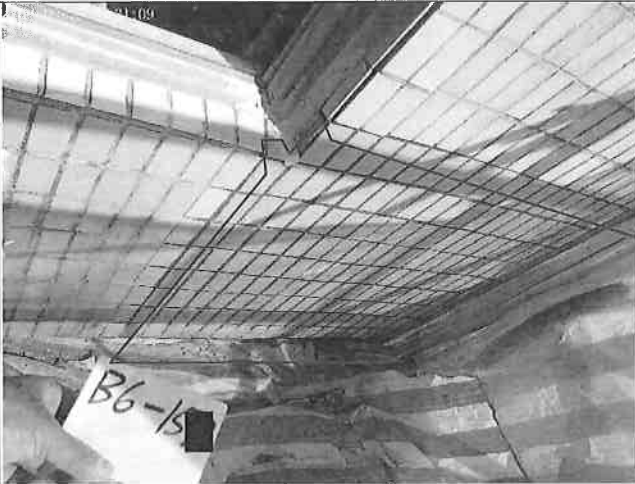


主人房(維修前)

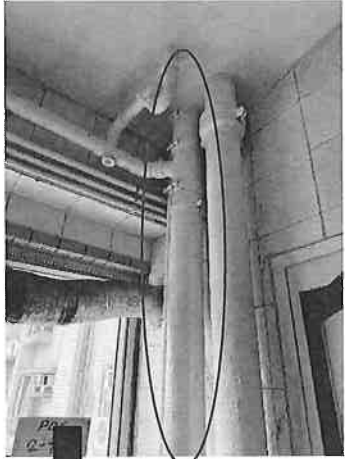
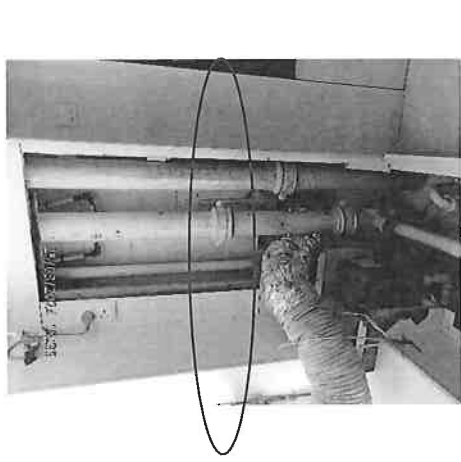
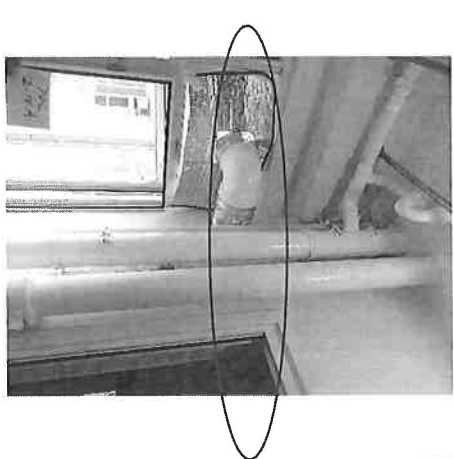


主人房(維修後)

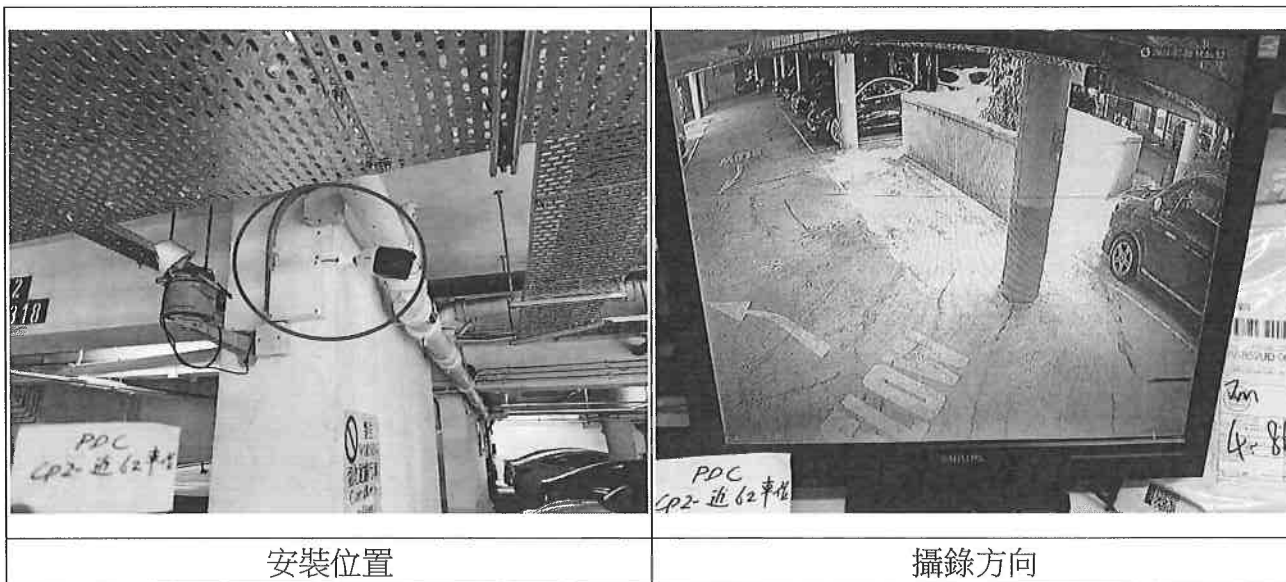
- 3) 「開記工程公司」於 21-09-2024 完成維修第 6 座 15 樓 ■單位客廳及圓拱形天花外牆防水工程，費用\$33,480。

	
客廳窗台(維修前)	客廳窗台(維修後)
	
客廳圓拱形天花(維修前)	客廳圓拱形天花(維修後)

- 4) 「錢坤工程有限公司」於 03-10-2024 完成更換 2 座 9 樓 ■單位、第 2 座 10 樓 ■單位及第 5 座 6 樓 ■單位工作間公眾污水渠工程，費用\$32,500。

	
2-9 ■ 更換前	2-9 ■ 更換後
	
5-6 ■ 更換前	5-6 ■ 更換後
	
2-10 ■ 更換前	2-10 ■ 更換後

- 5) 「展卓科技有限公司」於 07-09-2024 完成於車場 CP2 近 62 車位安裝閉路電視鏡頭工程，

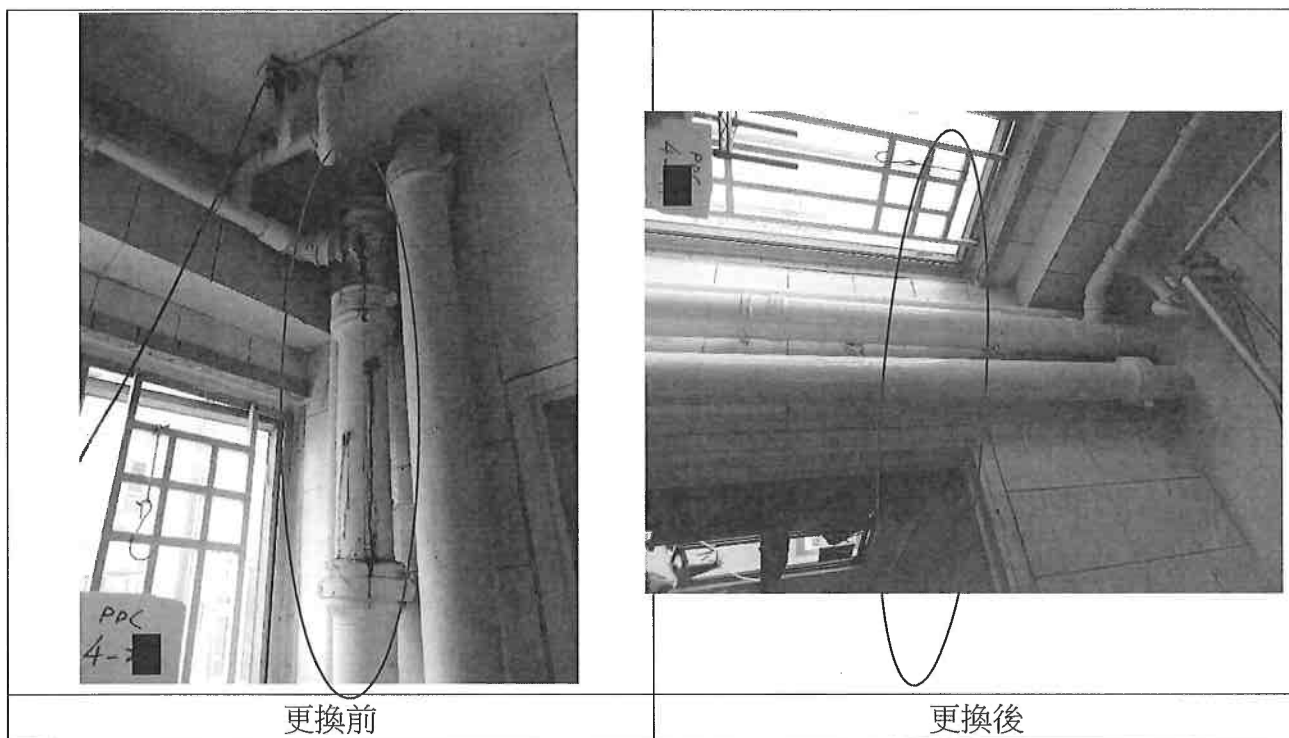


費用\$5,700。

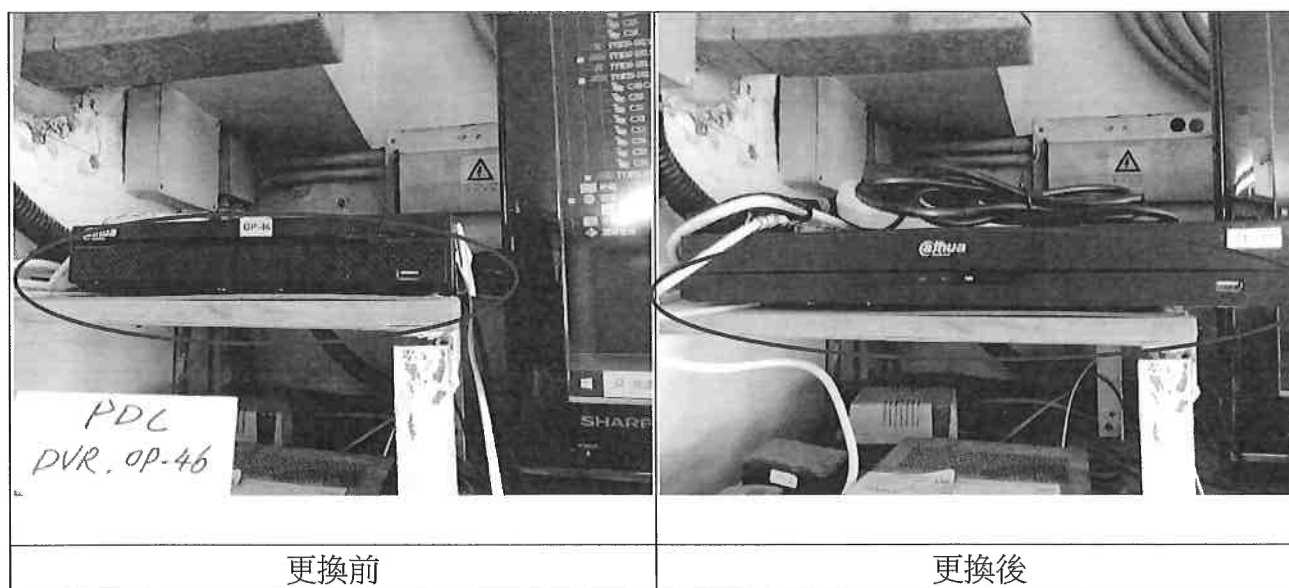
- 6) 「其士(香港)有限公司」於 02-10-2024 完成第 7 座 1 號升降機翻新機廂後磅較服務，費用 \$26,000。



- 7) 「錢坤工程有限公司」於 02-10-2024 完成更換 4 座 2 樓 ■ 單位工作間公眾污水渠工程，費用\$12,500。



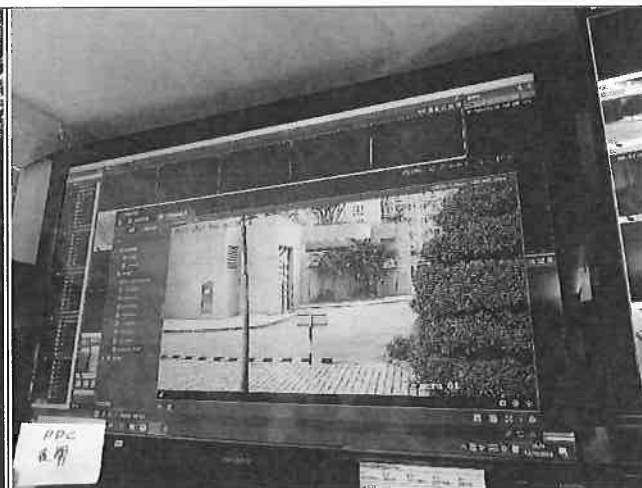
- 8) 「展卓科技有限公司」於 07-10-2024 完成更換停車場閉路電視錄影機工程，費用\$6,500。



- 9) 「創裕電子工程有限公司」於 17-10-2024 完成安裝大垃圾房閉路電視鏡頭工程，費用 \$8,000。

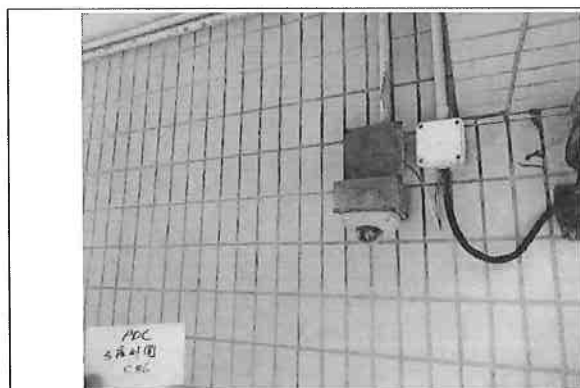


鏡頭安裝後閘位置



攝錄方向(大垃圾房)

- 10) 「展卓科技有限公司」於 18-10-2024 完成更換閉路電視數碼鏡頭工程，費用\$7,500。



近 3 座外圍 C56 鏡頭(更換前)



近 3 座外圍 C56 鏡頭(更換後)

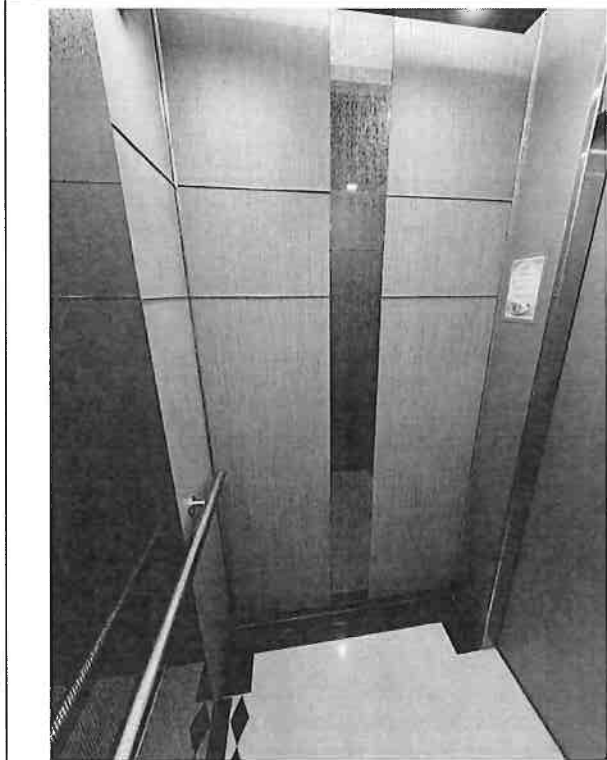


2 座 2 號升降機內 C8 鏡頭(更換前)



2 座 2 號升降機內 C8 鏡頭(更換後)

11) 「錢坤工程有限公司」於 21-10-2024 完成第 7 座 1 號升降機機廂翻新工程，費用\$69,000。





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

12) 「創裕電子工程有限公司」於 29-10-2024 完成更換控制室內數碼錄影機工程，費用\$9,300。



(更換前)



(更換後)