



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二次會議紀錄

- 日期：二零二四年一月二十日(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：梁健明先生、簡德忠先生
黃淑瑜女士、唐德成先生
易偉能先生
缺席委員：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、姜才韻先生、楊麗媚女士、
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
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，秘書簡德忠先生和議，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 第十一屆管理委員會第一次會議紀錄

秘書簡德忠先生提出修正頁碼 39 內容「會議於 2023 年 11 月 18 日晚上 10 時 20 分結束。」，委員易先生提出動議通過，副主席梁先生和議，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一次會議紀錄。

4. 保安工作報告

4.1 (請參閱附件一)

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)



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 2024 年度屋苑滅蟲合約 (追認項目)

屋苑滅蟲合約已於 2023 年 12 月 31 日屆滿，故服務處分別邀請 8 間承辦商報價，只有 1 間承辦商提供報價。有關詳情如下：

承辦商	合約總費 (1 年)	與最低價錢比較
凱聯環保服務有限公司	\$ 52,800	--
百佳清潔服務有限公司	表示未能提供服務	--
惠康環境服務有限公司	沒有回覆	--
天美高控股有限公司	沒有回覆	--
碧瑤清潔服務有限公司	沒有回覆	--
嘉利環境服務有限公司	沒有回覆	--
永順清潔服務有限公司	沒有回覆	--
增力服務有限公司	沒有回覆	--

註 1: 現時服務承辦商為「凱聯環保服務有限公司」

註 2: 現時保養合約總費為 \$46,200，新合約總費比原有合約上調 14.3%

合約內容

1. 合約期：	由 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 (為期 1 年)	
2. 服務週期	月份	每月次數
	2 月、11 月和 12 月	2
	1 月	3
	3 月、5 月、6 月、8 月和 9 月	4
	4 月、7 月和 10 月	5
	全年提供滅蟲服務合共	44 次

服務簡述：

1. 屋苑所有公眾位置滅蟲服務(包括停車場、服務處、所有樓層走廊、公眾樓梯、水渠、管道房、垃圾站、電掣房及控制室等。)
2. 所有合約範圍內根據不同程度進行滅蟲活動。
3. 滅蟲方式包括化學噴霧，藥餌及霧狀殺蟲劑等。
4. 所有殺蟲劑不得採用對人體有害與不刺鼻之種類，另外要得到漁農自然護理處批准。
5. 承辦商必須在不額外收費下提供所有需要之工具及除蟲劑，屋苑不會提供儲放物料空間。
6. 承辦商需提供勞工保險及至少二千萬元之第三者保險。

額外項目 - 移除蜂巢服務，承辦商報價如下：

承辦商	凱聯環保服務有限公司
移除 1 個蜂巢	\$ 1,600.00
移除 2 個蜂巢	\$ 2,800.00
移除 3 個蜂巢	\$ 3,300.00
移除 4 個蜂巢	\$ 4,400.00
提供升降台 / 每次	\$ 6,000.00



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

早前已獲過半數委員同意選擇由最低報價承辦商「凱聯環保服務有限公司」以 \$52,800 承接上述合約，現於是次會議中進行追認程序。副主席梁先生動議通過追認，秘書簡先生和議，一致議決通過由「凱聯環保服務有限公司」承辦是項合約。

就上述議決之事項，各委員申報利益與承商辦沒有利益及關係。

6.1b 大型改善工程費用支付事宜 (追認項目)

按 2023 年 11 月 18 日管理委員會會議討論，各項資本性支出(Capital Expenditure) 均應以大型改善工程基金支付，藉此如實反映屋苑的日常收支與大型改善工程的支出。

就此，服務處已檢視 2023 年 1 月至 10 月各項支出，並建議下列各項由日常支出調整為大型改善工程基金的支出。

表一、建議由大型改善工程基金支付項目

	項目	金額
A	行政賬戶支出	
1	更換低壓掣房空氣斷路器(ACB)及模式斷路器(MCCB)工程	235,350.00
2	維修及改善消防系統及設備工程	125,750.00
3	更換平台安全地墊工程	96,000.00
4	更換污水泵房污水池自動篩網工程	77,500.00
5	更新健身器材(2 台跑步機、1 台單車機及 1 台橢圓機)	71,000.00
6	低壓固定電力裝置之定期檢查、測試及發出證明書工程及緊急維修服務合約	58,000.00
7	連工包料更換泳池燈變壓器及線槽工程	45,000.00
8	連工包料更換平台康體設施工程	23,500.00
9	更換總掣房接地故障保險裝置工程	21,000.00
10	更換服務處 3 台電腦	15,720.00
11	更換控制室數碼錄影機工程	11,800.00
	行政賬戶支出- 總金額	780,620.00
B	第 1 座至第 8 座及停車場賬戶支出	
1	更換第 3 座 1 號消防泵馬達工程	24,500.00
2	安裝停車場高度限制警報器	23,800.00
3	更換第 5 座地下 1 號廁水泵工程	21,000.00
4	更換第 6 至 8 座 CP2 大堂外帳篷	20,700.00
5	第 7 座 10 樓 D 單位主人房上窗台外牆瓦片防水工程 (以年約計算)	13,300.00
6	第 7 座 4 樓 C 單位客廳窗台外牆瓦片防水工程 (以年約計算)	11,980.00
7	第 4 座 10 樓 B 單位客房窗台防水執漏工程 (以年約計算)	9,860.00
8	第 6 座 5 樓 D 單位客廳窗台外牆搭棚維修防水執漏工程 (以年約計算)	9,500.00
9	第 8 座 8 樓 A 單位客房上窗台外牆搭棚維修防水執漏工程 (以年約計算)	9,000.00
10	第 8 座 14 樓 B 單位主人房上窗台外牆搭棚維修防水執漏工程 (以年約計算)	8,000.00
	第 1 座至第 8 座及停車場賬戶支出- 總金額	151,640.00



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

因應表一前列之項目，各賬戶由日常支出變更由大型改善工程基金的調整金額分別如下：

表二、各賬戶調整金額

	第 1 座	第 2 座	第 3 座	第 4 座	第 5 座	第 6 座	第 7 座	第 8 座	車場
A	86,258.51	74,393.09	68,460.37	62,527.66	56,673.01	127,475.25	127,475.25	127,475.25	49,881.62
B	0.00	0.00	24,500.00	9,860.00	21,000.00	15,860.00	31,640.00	24,980.00	23,800.00
共	86,258.51	74,393.09	92,960.37	72,387.66	77,673.01	143,335.25	159,115.25	152,455.25	73,681.62

備註：

A：由行政賬戶調整攤分

B：由第 1 座至第 8 座及停車場賬戶調整攤分

經調整後，截止 2023 年 10 月各賬戶的年度盈餘、累計盈餘及大型改善基金結餘分別如下：

表三、年度盈餘 (截止 2023 年 10 月)

	第 1 座	第 2 座	第 3 座	第 4 座	第 5 座	第 6 座	第 7 座	第 8 座	車場
調整前	(67,933.20)	(35,025.35)	(95,700.84)	(69,381.93)	(91,799.77)	(130,209.88)	(129,318.07)	(124,736.47)	(20,823.84)
調整後	18,325.31	39,367.74	(2,740.47)	3,005.73	(14,126.76)	13,125.37	29,797.18	27,718.78	52,857.78

表四、累計盈餘 (截止 2023 年 10 月)

	第 1 座	第 2 座	第 3 座	第 4 座	第 5 座	第 6 座	第 7 座	第 8 座	車場
調整前	(140,262.97)	177,922.77	(78,847.98)	243,203.51	158,676.42	(403,157.30)	(264,888.00)	(280,792.34)	(279,044.52)
調整後	(54,004.46)	252,315.86	14,112.39	325,091.17	236,349.43	(259,822.05)	(105,772.75)	(128,337.09)	(205,362.90)

表五、大型改善基金結餘 (截止 2023 年 10 月)

	第 1 座	第 2 座	第 3 座	第 4 座	第 5 座	第 6 座	第 7 座	第 8 座	車場
調整前	650,920.15	615,476.54	609,694.42	595,618.85	503,982.61	888,597.12	865,428.62	990,970.18	271,122.81
調整後	559,795.64	536,644.45	512,941.05	519,684.19	422,994.60	738,792.87	699,844.37	832,045.93	194,721.19

早前已獲過半數委員選擇同意瑜翠園大型改善工程費用調整後的支付安排，現於是次會議中進行追認程序。委員易先生動議通過追認，副主席梁先生和議，一致議決通過瑜翠園大型改善工程費用調整後的支付安排。

就上述議決之事項，各委員申報利益與承商辦沒有利益及關係。

6.2 更換第 8 座天台泵房 1 號加壓泵工程

第 8 座天台加壓水泵泵軸位置嚴重漏水，經檢查後懷疑是泵內組件老化導致問題，該水泵是由開邨使用直至現時出現漏水，故服務處建議更換新水泵。現天台食水加壓泵用途(屋苑原有水泵設備)：提供 14 及 15 樓兩層各單位食水喉管足夠水壓。食水泵資料如下：

水泵牌子 / 型號：“PUMPENFABRIK ERNST VOGEL” / 51 PMV 5 ESN 304

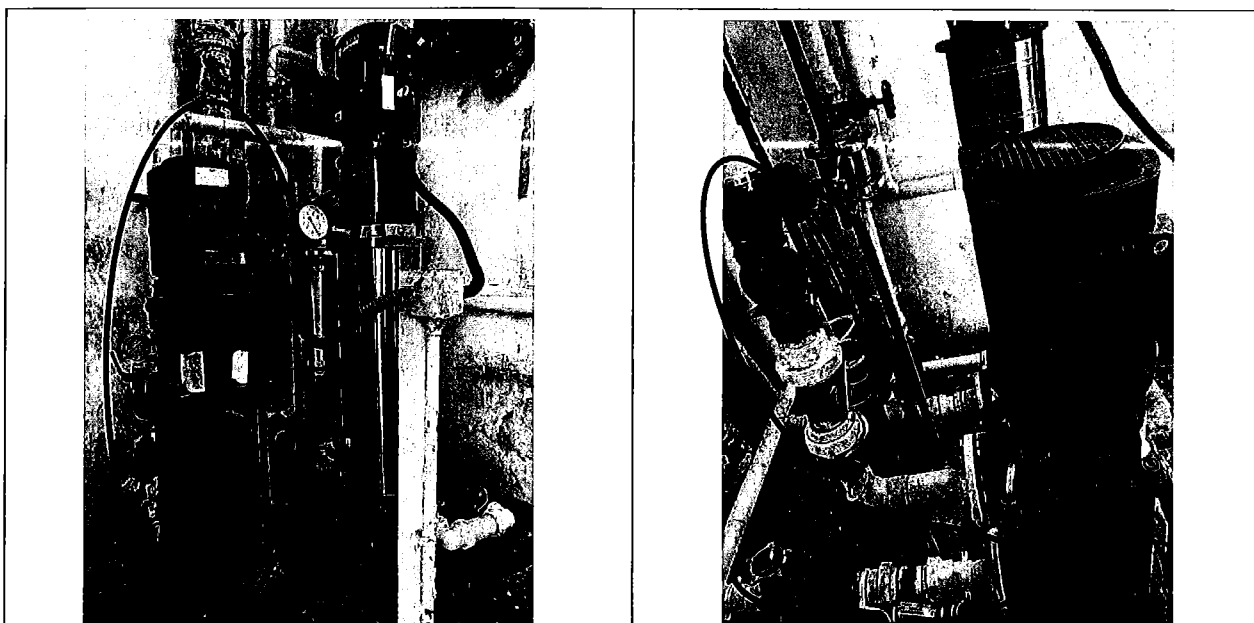
規格：H：40m, Q：18 m³/h, Power：3.5kw, 380V

服務處分別邀請 8 間承辦商報價更換水泵，有 3 間承辦商提供回覆報價，請參閱以下分析表：

公司	力霸水泵機械工程有限公司	美加水泵工程有限公司	百利水電工程
承判商提供水泵牌子及型號	力霸牌 SPLV 15-4/F	高福牌 CR 15-4	高福牌 CR 15-4
更換食水加壓水泵金額	\$28,000	\$41,750	\$48,000
訂貨期	50 日	40 日	60 日
保固期	1 年		
與最低標比較 (更換食水泵)	--	\$13,750 (+49%)	\$20,000 (+71.4%)

備註：新邦工程有限公司、東洋工程有限公司、煒基工程公司、聯合工程(國際)有限公司及增力有限公司沒有回覆報價。

最低報價承判商「力霸水泵機械工程有限公司」價錢為 \$28,000。



第 8 座天台更換 1 號加壓泵及零件

備註：第 8 座天台 2 號加壓泵已於 2021 年 5 月更換為“力霸牌”/ SPLV 型號水泵，價錢為 \$27,000。

工作內容：

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	接駁及修改新泵出入水銅喉材料、更改喉管金屬承托架或喉碼及有關接駁配件。
3	更換“Tozen” 2 吋雙鼓避震喉 2 個、2 吋鋼芯止回閥 1 個及 2 吋“kitz”銅閘掣 2 個或同等級及有關配件。
4	泵座底加裝避震坑膠及更換壓力錶連波子掣一套。
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 8 座天台 1 號加壓水泵承辦商提供水泵資料

承辦商提供水泵 水泵規格		力霸水泵機械工程有 限公司	美加水泵工程有限公司	百利水電工程
		力霸牌 SPLV 15-4/F	高福牌 CR 5-4	高福牌 CR 5-4
1	泵外殼不銹鋼 304	√	√	√
2	葉輪不銹鋼 304	√	√	√
3	泵軸不銹鋼 304	√	√	√
4	上水 揚程(m)	40m	44.8m	44.8m
5	流量(cube meter)	18m³/h	17m³/h	17m³/h
6	馬達功率	4KW	4KW	4KW
7	電壓	380V	380V	380V

經與會委員討論後，秘書簡先生動議由承辦商「力霸水泵機械工程有限公司」承辦上述工程，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「力霸水泵機械工程有限公司」以\$28,000 承辦更換第 8 座天台 1 號加壓水泵工程。

而工程費用將由大型改善工程基金賬戶支付。

就上述議決之事項，各委員申報利益與承辦商沒有利益及關係。

6.3 更換泳池池面損壞地磚工程

服務處發現泳池池面有兩個位置地台磚有拱起及空鼓情況，工程部敲打地台磚後發現有空鼓地磚面積合共約有 180 平方呎，服務處建議報價進行更換。

服務處就此向 8 間供應商邀請報價，共收到 6 份有效報價，有關分析如下：

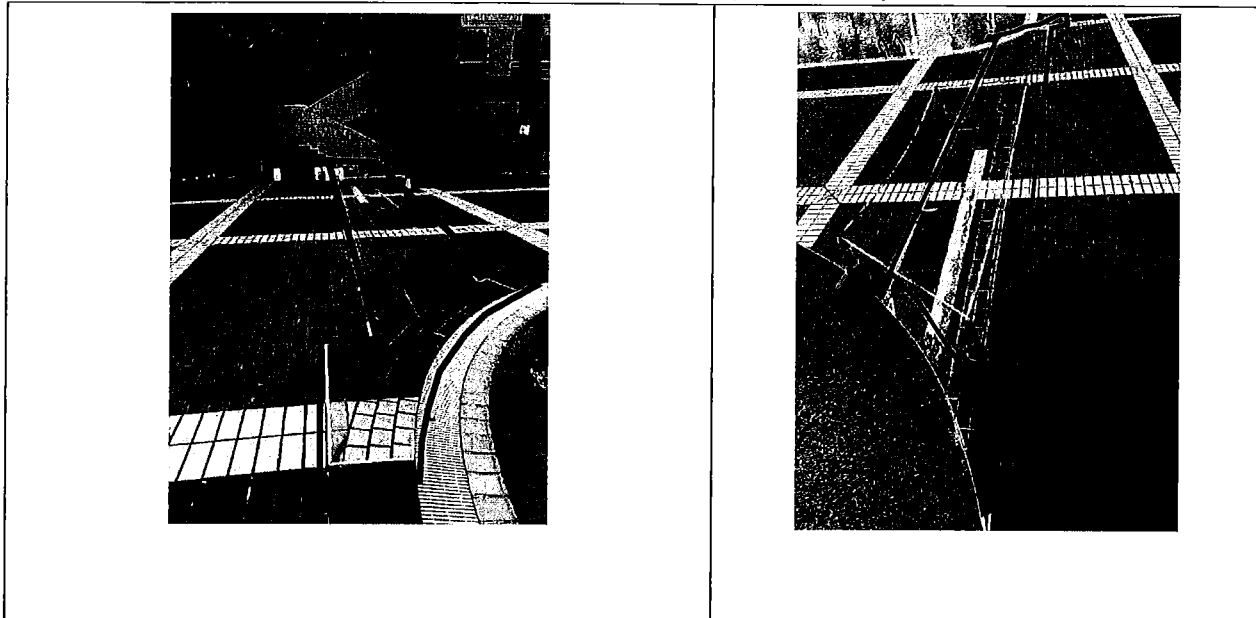
承辦商	開記工程公司	合益工程有限 公司	國鴻工程有限 公司	信成工程有限 公司	威龍有限公司	新盈設計工程 有限公司
金額	\$27,000	\$41,400	\$45,000	\$49,800	\$49,800	\$53,100
與最低標 比較	--	\$14,400 (+53.3%)	\$18,000 (+66.7%)	\$22,800 (+84.4%)	\$22,800 (+84.4%)	\$26,100 (+96.7%)

備註：1. 「開記工程公司」報價金額為最低，價錢為 \$27,000。

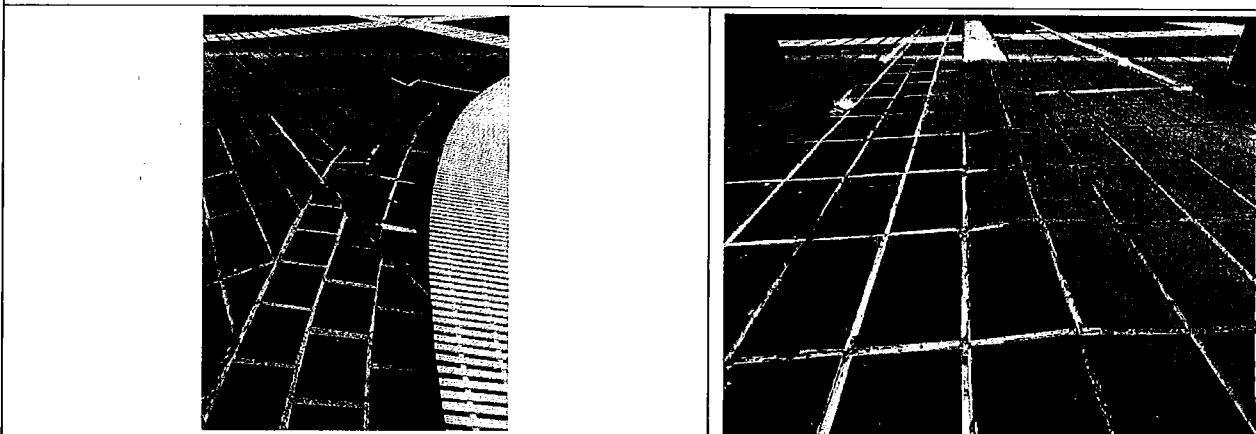
2. 增力有限公司及錢坤工程有限公司沒有回覆報價。

工作內容：

1. 鑿走及清理池面損壞紅色及白色地台磚及磚底批盪層(請參看附圖)。



更換損壞地磚(紅線範圍內)約 180 平方尺



部份地磚已拱起及裂開

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，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「開記工程公司」以\$27,000 承辦上述工程。

就上述議決之事項，各委員申報利益與承商辦沒有利益及關係。



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

6.4 維修第8座15樓B單位客廳外牆瓦片防水工程

第8座15樓B單位業戶反映客廳圓拱形天花有水印，服務處到該單位檢查外牆瓦片發現有明顯裂紋及有空撲情況，懷疑單位客廳導致有水滲入。

服務處分別邀請8間承辦商報價，共有6間承辦商提供報價，請參閱以下分析表：

公司	新盈設計工程 有限公司	錢坤工程有限 公司	國鴻工程有限 公司	威龍公司	開記 工程公司	美豐行工 程服務有 限公司
採用物料名稱	Sika	Sika	Sika	沒有提供	沒有提供	沒有提供
搭棚費用	\$16,980	\$31,000	\$25,000	\$8,900	\$21,000	\$50,000
修葺外牆瓦片費用 (面積：183 平方呎)	\$41,392	\$37,000	\$45,750	\$83,000	\$109,800	\$116,410
修葺室內天花片費用包括 工作平台費用(工作高度 約18呎)	\$8,500	\$5,000	\$5,000	\$6,200	\$7,000	\$6,450
纜索、起重裝置之測試及 徹底檢驗結果證明書	\$2,500	\$2,000	\$2,000	\$600	\$1,500	\$3,600
保固期	兩年					
總價	\$69,372	\$75,000	\$77,750	\$98,700	\$139,300	\$176,460
與最低標(議價後)比較	--	\$5,628 (+8%)	\$8,378 (+12%)	\$29,328 (+42.2%)	\$69,928 (+100.8%)	\$107,088 (+154.3%)

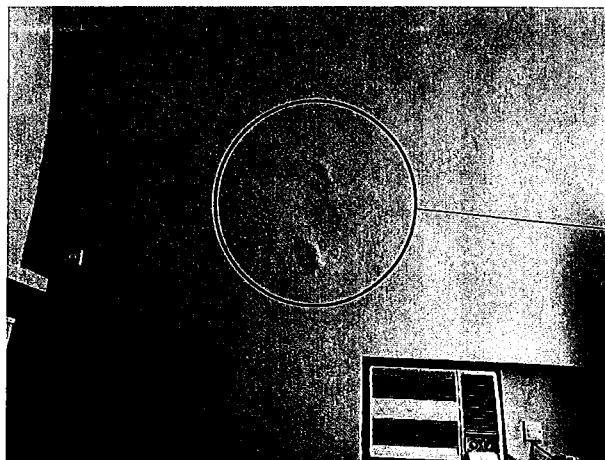
增力有限公司及信成工程有限公司沒有回覆報價

經與會委員討論後，委員易先生動議由承辦商「新盈設計工程有限公司」承辦上述工程，副主席梁先生和議，在沒有其他委員表示反對的情況下，一致通過由「新盈設計工程有限公司」以\$69,372承辦上述工程。

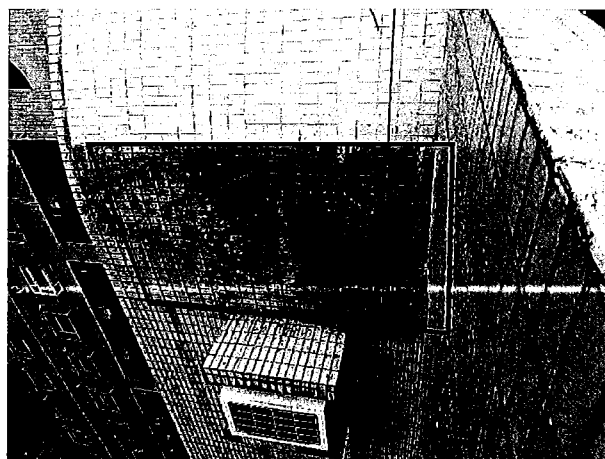
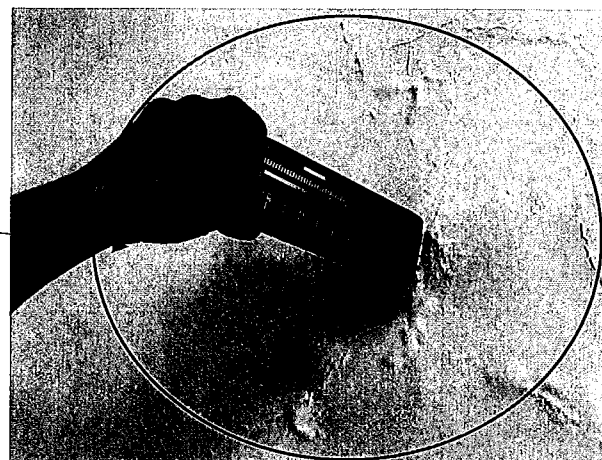
而工程費用將由大型改善工程基金賬戶支付。

就上述議決之事項，各委員申報利益及關係與承商辦沒有利益及關係。

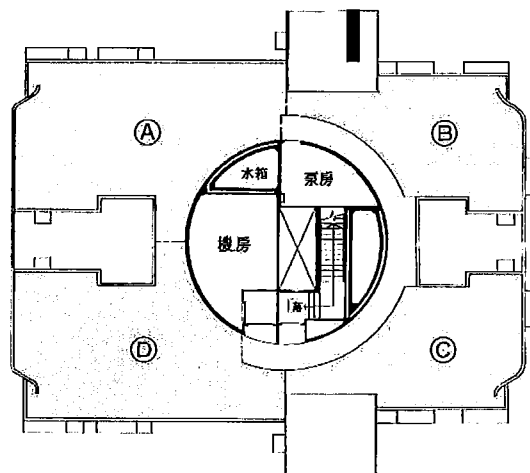
席上有委員表示，發現天台客廳圓拱經常出現滲水，有可能該圓拱位置是天台天面位置沒有任何遮擋，導致外牆紙皮可出現裂痕，故需要進行維修相關位置工程。



客廳(左邊)圓拱形天花滲水位置

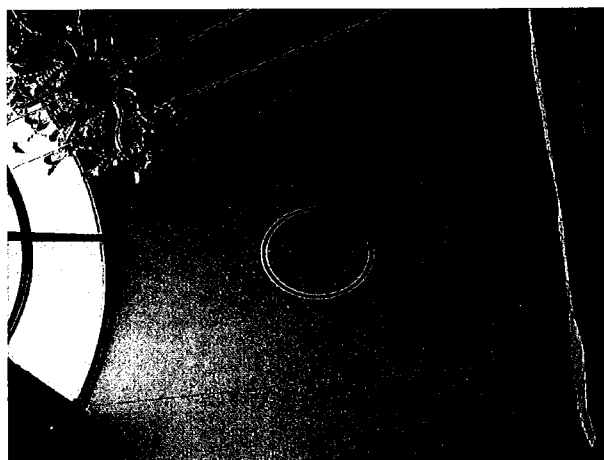


客廳(左邊)圓拱形外牆維修面積約4尺X9尺=36平方尺

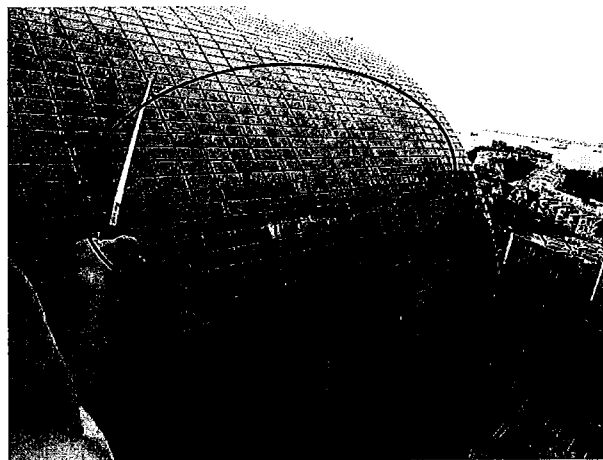


天台平面圖 Roof Plan

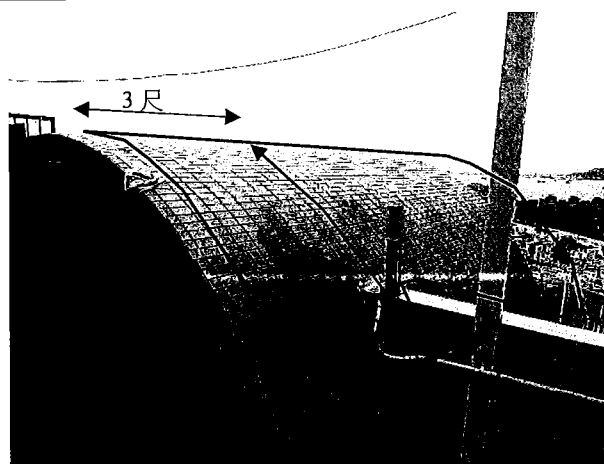
客廳(左邊)外牆維修位置(紅色範圍)



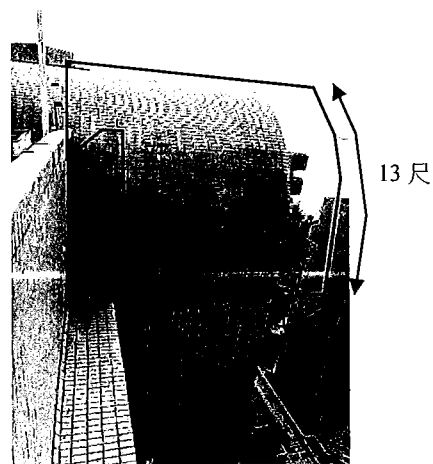
客廳(右邊)圓拱形天花滲水位置



外牆瓦片空泡(紅圈)及裂紋(紅箭咀)

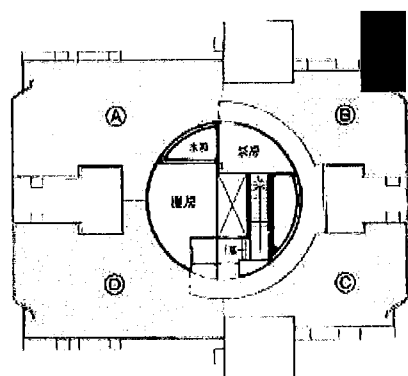


客廳(右邊)位置 1 圓拱形外牆維修面積
約 3 尺 X 10 尺=30 平方尺



客廳(右邊)位置 2 圓拱形外牆維修面積約
13 尺 X 9 尺=117 平方尺

客廳(右邊)圓拱形外牆維修面積約 30 平方尺+ 117 平方尺=147 平方尺



天台平面圖 Roof Plan

客廳(右邊)外牆維修位置(紅色範圍)

客廳外牆合共維修面積約 36+147 平方呎=183 平方尺



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

報告後續工作

1) 申領餘額撥款，向顧問及承辦商支付餘額費用

- 於 13/12/2023 向環保署提交「表格 D」；
- 已取得由顧問發出的完工證明；
- 已取得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) ；
- 環保署於 18/1/2024 實地視察；
- 待環保署發放餘額撥款及向顧問與承辦商支付餘下的款項。

2) 處理業戶申請 截至 2024 年 1 月 15 日，業戶申請安裝車輛充電裝置情況如下：

申請數目	: 67 個
已完成安裝	: 58 個 (佔總車位數量的 20%)
未完成	: 9 個

3) 停車場設備優化

加設保護圍欄	: 已訂購物料，預計 2 月份或以前完成
車路油漆警示	: 已訂購物料，預計 3 月份或以前完成
調整停車場燈光	: 物料已送抵本園，正逐步進行調整
加設高度限制警示	: 已於 2024 年 1 月 4 日完成

7.2 2024 年財務預算

續 2023 年度主要合約與電費支出總和上升 13.9%，預計 2024 年度將再上調 6.84%，然而屋苑只有 2023 年 3 月 1 日起上調管理費 7.5%，可見維持現時管理費水平將對屋苑財政帶來不良影響。

表一、2023 及 2024 年度合約費用與電費調整幅度

	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 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。



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

倘若因應合約費用與電費及其他支出調整幅度調整管理費，預計在2024年4月1日起上調9.7%至15.5%管理費方能達到收支平衡。

表二、平衡預算收支明細

	1座	2座	3座	4座	5座	6座	7座	8座	停車場	合共
一、日常支出部份										
管理費調整	12.30%	9.70%	15.50%	12.40%	13.10%	12.30%	12.30%	12.30%	13.50%	
管理費收入	1,628,238	1,456,576	1,299,960	1,188,080	1,116,128	2,164,596	2,164,596	2,164,596	922,760	14,105,530
加：其他收入	217,944	210,516	158,580	183,024	167,676	284,520	290,724	294,216	90,660	1,897,860
總收入	1,846,182	1,667,092	1,458,540	1,371,104	1,283,804	2,449,116	2,455,320	2,458,812	1,013,420	16,003,390
減：總支出	1,780,272	1,608,192	1,405,968	1,322,952	1,239,084	2,361,708	2,360,904	2,357,988	975,504	15,412,572
備用基金撥備前盈餘/(赤字)	65,910	58,900	52,572	48,152	44,720	87,408	94,416	100,824	37,916	590,818
減：大型維修基金撥備	(65,130)	(58,263)	(51,998)	(47,523)	(44,645)	(86,584)	(86,584)	(86,584)	(36,910)	(564,221)
備用基金撥備後盈餘/(赤字)	780	637	574	629	75	824	7,832	14,240	1,006	26,597
上年度盈/(虧)	(59,464)	252,601	7,896	314,153	235,011	(275,339)	(111,020)	(133,584)	(206,001)	24,253
累計盈/(虧)	(58,684)	253,238	8,470	314,782	235,086	(274,515)	(103,188)	(119,344)	(204,995)	50,850
二、大型維修基金部份										
大型維修基金上期盈餘	574,393	532,206	416,188	516,137	342,007	607,989	580,625	825,577	202,881	4,598,003
加：年度撥備	65,130	58,263	51,998	47,523	44,645	86,584	86,584	86,584	36,910	564,221
大型維修基金累積盈餘	639,523	590,469	468,186	563,660	386,652	694,573	667,209	912,161	239,791	5,162,224
三、預計累計盈/(虧)及大型維修基金累積盈餘總和										
截至 2023.12.31	514,929	784,807	424,084	830,290	577,018	332,650	469,605	691,993	(3,120)	4,622,256
截至 2024.12.31	580,839	843,707	476,656	878,442	621,738	420,058	564,021	792,817	34,796	5,213,074
變幅	65,910	58,900	52,572	48,152	44,720	87,408	94,416	100,824	37,916	590,818

考慮屋苑現時的儲備(累計盈餘/(虧損)與大型維修基金總和)，建議2024年度及其以後的管理費調整可引用以下基準：

1. 各帳戶的大型改善工程基金維持相當於4個月管理費收入；
2. 大型改善工程與累計盈餘/(虧損)之總和介乎相當於4至6個月的管理費收入；
3. 倘帳戶符合上述第1、2項要求，可毋須或酌量調整管理費，以維持服務穩健；
4. 如帳戶未能符合上述第1、2項要求，則需上調管理費。調整幅度可按年攤分，而毋須在單一財政年度悉數作出調整。

基於上述原則，2024年4月1日起的管理費調整幅度將介乎4%至8%，而停車場則上調10%管理費。



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

表三、因應儲備金額調整管理費

	1座	2座	3座	4座	5座	6座	7座	8座	停車場	合共
一、日常支出部份										
管理費調整	8.00%	4.00%	8.00%	4.00%	4.00%	8.00%	8.00%	8.00%	10.00%	
管理費收入	1,565,361	1,387,848	1,220,535	1,109,016	1,036,398	2,081,496	2,081,496	2,081,496	889,425	13,453,071
加：其他收入	217,944	210,516	158,580	183,024	167,676	284,520	290,724	294,216	90,660	1,897,860
總收入	1,783,305	1,598,364	1,379,115	1,292,040	1,204,074	2,366,016	2,372,220	2,375,712	980,085	15,350,931
減：總支出	1,780,272	1,608,192	1,405,968	1,322,952	1,239,084	2,361,708	2,360,904	2,357,988	975,504	15,412,572
備用基金撥備前盈餘 (赤字)	3,033	(9,828)	(26,853)	(30,912)	(35,010)	4,308	11,316	17,724	4,581	(61,641)
減：大型維修基金撥備	(62,614)	(55,514)	(48,821)	(44,361)	(41,456)	(83,260)	(83,260)	(83,260)	(35,577)	(538,123)
備用基金撥備後盈餘 (赤字)	(59,581)	(65,342)	(75,674)	(75,273)	(76,466)	(78,952)	(71,944)	(65,536)	(30,996)	(599,764)
上年度盈/(虧)	(23,871)	252,513	52,747	336,600	284,027	(246,227)	144,318	(105,789)	(139,836)	554,482
累計盈/(虧)	(83,452)	187,171	(22,927)	261,327	207,561	(325,179)	72,374	(171,325)	(170,832)	(45,282)
二、大型維修基金部份										
大型維修基金 上期盈餘	569,527	541,084	423,774	519,684	345,322	614,458	563,912	832,046	202,881	4,612,688
加：年度撥備	62,614	55,514	48,821	44,361	41,456	83,260	83,260	83,260	35,577	538,123
大型維修基金 累積盈餘	632,141	596,598	472,595	564,045	386,778	697,718	647,172	915,306	238,458	5,150,811
三、預計累計盈/(虧)及大型維修基金累積盈餘總和										
截至 2023.12.31	545,656	793,597	476,521	856,284	629,349	368,231	708,230	726,257	63,045	5,167,170
截至 2024.12.31	548,689	783,769	449,668	825,372	594,339	372,539	719,546	743,981	67,626	5,105,529
變幅	3,033	(9,828)	(26,853)	(30,912)	(35,010)	4,308	11,316	17,724	4,581	(61,641)
2024.12.31 大型維修基金 相當於管理費收入 月數	4.84	5.15	4.64	6.10	4.47	4.02	3.73	5.27	3.21	4.59
2024.12.31 儲備總和 相當於管理費收入 月數	4.20	6.77	4.42	8.93	6.88	2.14	4.14	4.28	0.91	4.55



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、各住宅單位及停車場車位管理費調整金額

座數	樓層	單位	現時每月 管理費金額	2024 年 4 月起每月 管理費金額
第 1 座 (調整 8%)	1-13	A	3,861 元	4,170 元
	1-13	B	4,585 元	4,951 元
	14	A	5,791 元	6,254 元
	14	B	7,480 元	8,079 元
第 2 座 (調整 4%)	1-11	A	4,083 元	4,246 元
	1-11	B	4,849 元	5,043 元
	12	A	6,125 元	6,370 元
	12	B	7,911 元	8,227 元
第 3 座 (調整 8%)	1-10	A	3,790 元	4,094 元
	1-10	B	4,501 元	4,862 元
	11	A	5,686 元	6,142 元
	11	B	7,344 元	7,933 元
第 4 座 (調整 4%)	1-9	A	3,880 元	4,035 元
	1-9	B	4,608 元	4,792 元
	10	A	5,820 元	6,053 元
	10	B	7,518 元	7,818 元
第 5 座 (調整 4%)	1-8	A	4,005 元	4,165 元
	1-8	B	4,756 元	4,946 元
	9	A	6,007 元	6,247 元
	9	B	7,759 元	8,069 元
第 6 座 (調整 8%)	1-14	A、D	2,821 元	3,047 元
	1-14	B、C	2,604 元	2,813 元
	15	A、D	3,038 元	3,282 元
	15	B、C	2,821 元	3,047 元
第 7 座 (調整 8%)	1-14	A、D	2,821 元	3,047 元
	1-14	B、C	2,604 元	2,813 元
	15	A、D	3,038 元	3,282 元
	15	B、C	2,821 元	3,047 元
第 8 座 (調整 8%)	1-14	A、D	2,821 元	3,047 元
	1-14	B、C	2,604 元	2,813 元
	15	A、D	3,038 元	3,282 元
	15	B、C	2,821 元	3,047 元
停車場 (調整 10%)			234 元	257 元

表五、截至 2023 年 11 月 30 日儲備結餘

	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
累積盈餘 / (赤字)	(142,102)	177,211	(80,680)	240,195	154,047	(404,788)	(267,866)	(281,676)	(277,071)	(882,729)
2023 年度備用基金撥備	53,526	48,829	41,723	39,017	36,465	71,159	71,159	71,159	29,920	462,957
大型維修基金累積盈餘	655,786	619,916	613,487	599,166	507,298	895,066	871,898	997,439	273,843	6,033,898
累計盈/(虧)及大型維修基金累積盈餘總和	513,684	797,127	532,807	839,361	661,345	490,278	604,031	715,763	(3,228)	5,151,169
2023.12.31 大型維修基金相當於管理費收入月數	5	6	6	7	6	6	5	6	4	6



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

2023.12.31 儲備總和相當於管理費收入月數	4	7	6	9	8	3	4	4	(0)	5
---------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	-----	---

表六、支出分析明細

	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)
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%)	1. 各類保險合約費用 2. 清洗水缸合約 3. 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%。

表七、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

經討論後，與會各委員對上述原則及按預算建議於 2024 年 4 月 1 日起上調住宅部份管理費 8%，而停車場管理費則上調 10%。各委員對上述安排沒有反對，據《建築物管理條例》要求，將於各座大堂張貼 2024 年度管理預算為 14 日的公開諮詢。



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

7.3 垃圾處理與都市固體廢物收費相關安排

隨政府於 2024 年 4 月 1 日起推行都市固體廢物收費，本園的垃圾處理將受到影響，受影響的範疇包括：1) 單位一般垃圾、2) 單位大型垃圾、3) 公用地方垃圾及 4) 日常工作產生之垃圾。就此，服務處就垃圾徵費後建議垃圾處理如下：

表一、現時及建議安排分析

		現時垃圾處理	建議安排
1	單位一般垃圾	- 屋苑提供垃圾袋 - 垃圾棄置在樓層後梯垃圾桶 - 經清潔工人收集及由食環署收集	- 住戶自行購買所需指定袋 - 垃圾棄置在樓層後梯註明單位的垃圾盆 - 清潔工人收集及分類 - 抽出未有使用指定袋垃圾，並使用屋苑提供的指定袋包裹 - 食環署收集
2	單位大型垃圾	- 業戶自行將大型垃圾棄置在垃圾房 - 清潔承辦商按合約要求，每月最少一次將大型垃圾送離本園	- 業戶需在大型垃圾貼上指定標籤及自行將大型垃圾棄置在總垃圾房 - 清潔承辦商按合約要求，每月最少一次將大型垃圾送離本園
3	公用地方垃圾	- 現有 30 個垃圾桶及 6 個狗糞收集箱放置在各公用地方	- 減少放置垃圾桶至 14 個，狗糞收集箱則維持不變
4	駐園職員辦公所產生垃圾	- 經清潔工人收集再交食環署處理 - 植餘由園藝工人運至總垃圾房，再由食環署收集	- 清潔工人收集垃圾後，再以指定袋包裹，並交食環處理 - 提供指定收費袋與園藝工人收集植餘，再送至總垃圾房交食環處理

表二、垃圾徵費後支出預算

		項目	現時每月支出 (\$)	預計每月支出 (\$)
1	單位一般垃圾	- 單位使用垃圾袋	1,985.6	0
		- 樓層垃圾房	3,168	0
		- 預計處理未來使用指定垃圾支出	0	3,120 [#]
		小計	5,153.6	3,120
2	單位大型垃圾	- 大型垃圾	合約已包括	合約已包括
3	公用地方垃圾	- 公用地方垃圾	\$702.1 (共有 30 個垃圾筒)	\$327.6 (共有 14 個垃圾筒)
		- 購置指定垃圾袋	--	1,560 [#]
		小計	702.1	1,887.6
4	駐園職員辦公所產生垃圾	- 駐園職員辦公所產生垃圾	81.6	81.6
		- 購置指定垃圾袋	--	264
		- 園藝植餘	0	520
		小計	81.6	865.6
		合計	5,937.3	5,873.2

#容量 240 公升垃圾袋：\$26/袋



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

表三、放置垃圾筒及狗糞筒安排

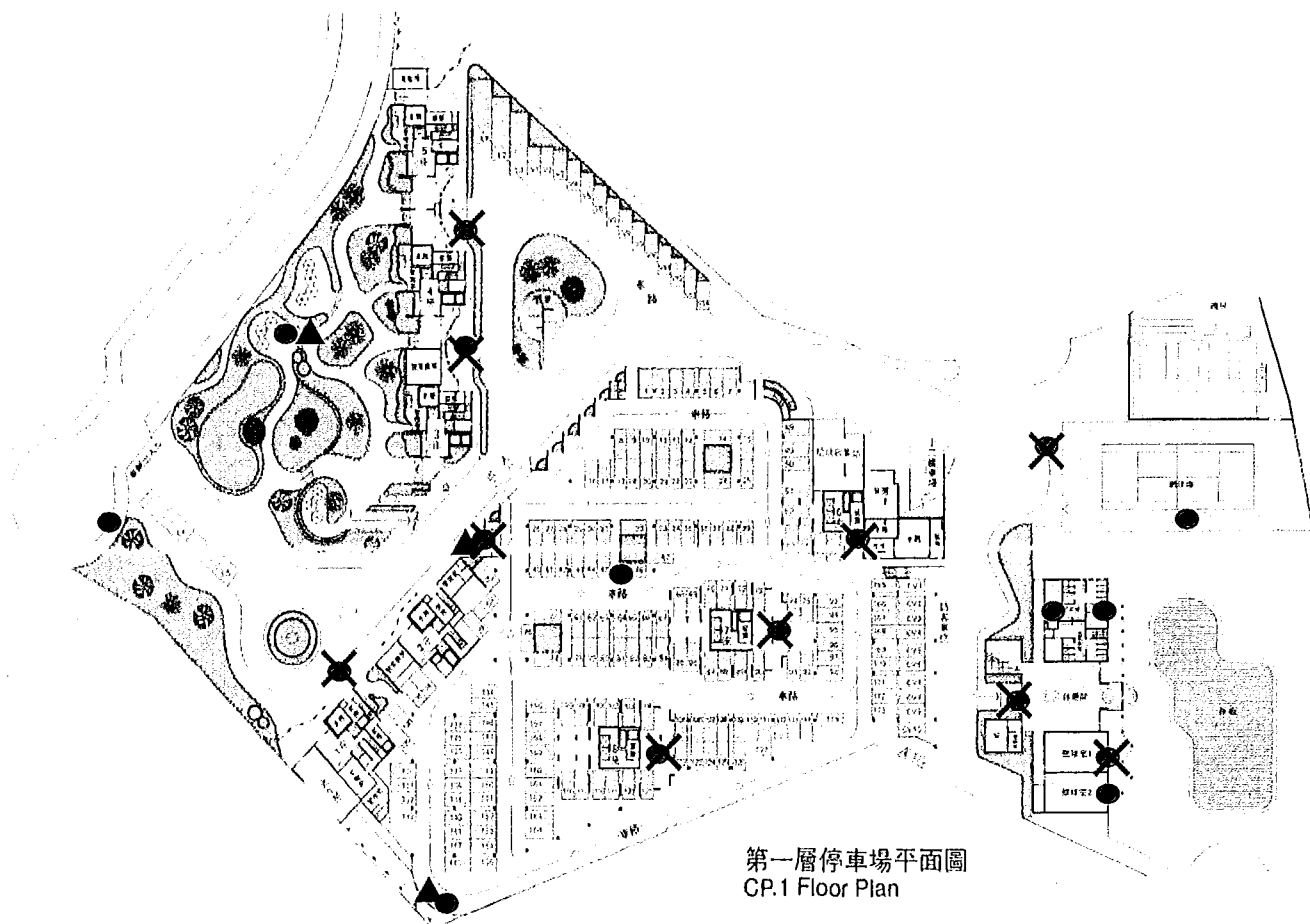
		位置	垃圾筒		狗糞筒
			現時	縮減後	
1	G	近前閘自動售賣機	1	1	--
2	G	近第 1 座迴旋處	1	0	--
3	CP1	車場出入口旁	1	0	1
4	G	第 4 座近花槽	1	0	
5	G	第 5 座近花槽	1	0	--
6	G	公園涼亭	1	1	1
7	G	近後閘網球場	1	0	--
8	G	網球場內	1	1	--
9	CP1	第 6 座門口	1	0	--
10	CP1	第 7 座門口	1	0	--
11	CP1	第 8 座門口	1	0	--
12	CP1	近 CP1 45 車位	1	1	--
13	CP1	近 CP1 143 車位	1	1	1
14	CP2	近第 6 座門口	1	0	--
15	CP2	近 CP2 67 車位	1	1	
16	CP2	近 CP2 33 車位	1	1	
17	平台	近第 2 座花槽	1	1	--
18	平台	近第 6 座花槽	1	1	1
19	平台	近第 8 座花槽	1	0	1
20	平台	近遊樂設施	1	0	--
21	平台	格仔地	--	--	1
22	會所	上層門口	1	0	--
23	會所	下層門口	1	0	--
24	會所	上層男洗手間	1	1	--
25	會所	上層女洗手間	1	1	--
26	會所	下層男更衣室	2	1	--
27	會所	下層女更衣室	2	1	--
28	會所	壁球場 1	1	1	--
29	會所	壁球場 2	1	0	--
數目共			30	14	6



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



第一層停車場平面圖
CP.1 Floor Plan



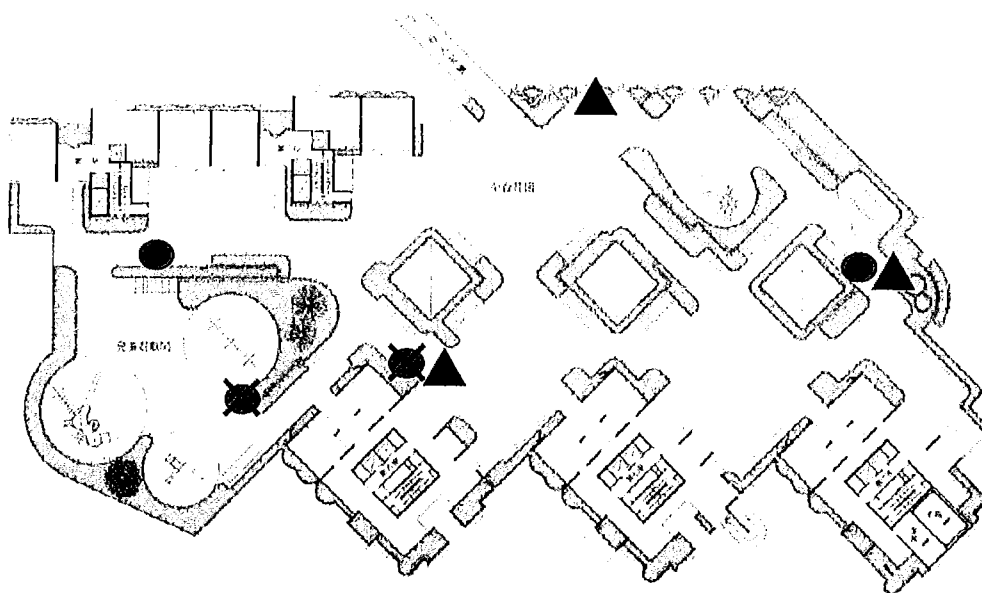
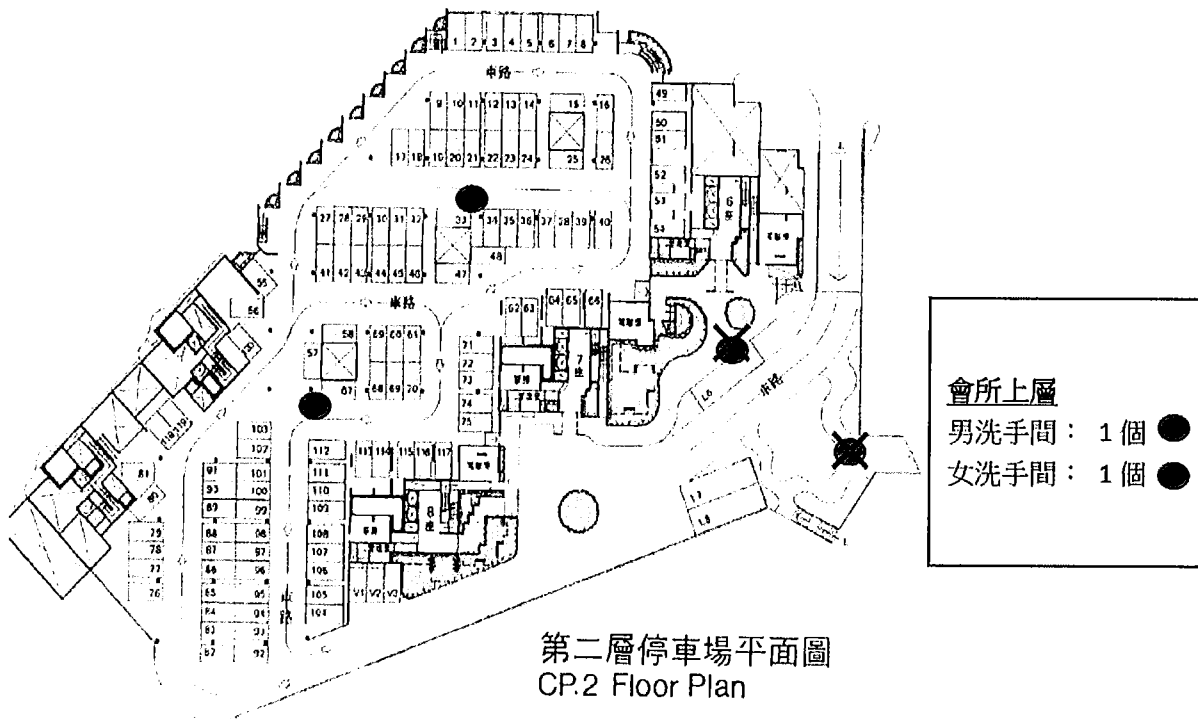
瑜翠園業主立案法團

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



垃圾筒及狗糞筒置平面圖





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

經討論後，與會各委員對上述垃圾處理與都市固體廢物收費相關安排沒有反對，秘書簡先生提議舉行居民諮詢會，收集各住戶的意見，服務處會就此作安排。

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
10-23	(20,861)	(17,218)	(16,526)	(16,084)	(36,381)	(35,607)	(35,487)	(36,742)	(11,989)	(226,896)
11-23	(1,839)	(711)	(1,832)	(3,008)	(4,629)	(1,631)	(2,978)	(884)	1,974	(15,539)
2023 年度盈餘 / (赤字)	(69,772)	(35,737)	(97,533)	(72,390)	(96,429)	(131,841)	(132,296)	(125,620)	(18,850)	(780,468)
累積盈餘 / (赤字)	(142,102)	177,211	(80,680)	240,195	154,047	(404,788)	(267,866)	(281,676)	(277,071)	(882,729)
2023 年度備用基金撥備	53,526	48,829	41,723	39,017	36,465	71,159	71,159	71,159	29,920	462,957
累積維修基金	655,786	619,916	613,487	599,166	507,298	895,066	871,898	997,439	273,843	6,033,898
截至 2023 年 11 月份，本苑可動用資金(未經核數)：5,151,169										

10/2023 - 11/2023 特別支出如下：

2023 年 10 月份特別支出	費用(\$)
食水及沖廁水缸清洗物業稅/政府費用/稅率	73,877.00

2023 年 11 月份特別支出	費用(\$)
保險費	26,759.02
更換中電變壓房內煙霧感應器工程	18,400.00

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	沒有
	043-472-0-058141-7	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



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

8.3 管理委員會報告

續第十一屆管理委員會第一次會議紀錄第 8.3 項，有關管理委員會委員招募新委員事宜，服務處於 2023 年 11 月 27 日發出通告就業主立案法團管理委員會補選成員事宜，截止 2024 年 1 月 19 日(星期五)下午五時或之前只收到何燕眉女士參選委員一職。就上述管委會職位安排，將於下次會議中議決委任一名業主填補委員空缺，任期至下一次業主大會或特別業主大會。與會各委員沒有反對，及於下次會議作通過。

秘書簡先生提出發出通告通知各住戶管理委員會的變動，服務處會安排跟進。

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 11 月 15 日至 2024 年 1 月 16 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 秘書簡先生表示收到多名居民反映第 6 座避車處仍有違泊車輛情況，雖然服務處口頭作勸喻後有即時改善，但現仍有違泊情況，故建議會進行鎖車工作。經討論後，與會各委員贊成上述安排，要求嚴格執行，服務處會按相關程序向前線保安員執行鎖車工作指示。

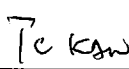
9.2 有住戶反映單位窗框顏色出現不一的情況，服務處建議經法律程序作處理，由於本園未有聘請法律顧問，故先發出聘請報價後，再作跟進。

10 下次開會日期

下次開會日期暫定於 2024 年 3 月 23 日。

會議於 2024 年 1 月 20 日晚上 10 時 30 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 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日)

事件	2023 年 7 月	2023 年 8 月	備註
罪案數字	0	0	
信和/(啟勝) 特別巡視	11/ (9)	13/ (7)	
缺勤記錄	日/5 夜/5	日/7 夜/3	
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	0	0	
升降機事故	0	1	
升降機內 有裝修圍板	共 4 座	共 4 座	
裝修單位	5	5	現時共 5 個
停車場洗車引致積水	0	0	
濫用訪客車位	0	0	
爆水管	0	1	
推銷員洗樓	0	0	
投訴噪音	0	1	
報警求助/ (外圍違泊報警)	1	3	
救護車入邨	1	3	
消防車入邨	0	1	



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 11 月 25 日	警車 AM7432 到工程部門前跟進有蛇出沒之事宜。
2.	2023 年 12 月 19 日	第 8 座 7 樓住戶反映鄰近村屋噪音滋擾，警車 AM6503 到場，保安員協助警察到村屋跟進噪音。
3.	2023 年 12 月 29 日	警車 AM8839 到第 8 座跟進案件。
4.	2023 年 12 月 29 日	第 7 座 4 樓住戶反映走廊有煤氣味，保安員致電煤氣公司作跟進，其後消防車、救護車、警車 AM6017、警車 AM8157 及煤氣公司車輛到場處理。經煤氣公司檢查及搶修後恢復正常。

救護車/消防車入邨		
1.	2023 年 11 月 12 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 12 月 4 日	救護車接報到第 6 座，經救護員初步檢查後，患者由家人陪同送院離開。
3.	2023 年 12 月 18 日	救護車接報到第 6 座，經救護員初步檢查後，患者由家人陪同送院離開。
4.	2023 年 12 月 26 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。

特別事件		
1.	2023 年 11 月 16 日	第 8 座 14 樓有住戶通知，樓層消防喉轆旁有積水，經跟進後發現滲水源頭是天台泵房地台有積水，已即時清理積水後，由工程部同事檢查及跟進泵房設施。
2.	2023 年 12 月 4 日	第 7 座 2 號升降機出現故障，經其士技師維修後恢復正常運作。
3.	2023 年 12 月 18 日	第 4 座 1 樓住戶通知，單位內的廁所去水回湧，經工程部同事進行通渠後恢復正常。
4.	2023 年 12 月 22 日	第 3 座 1 號升降機停於大堂出現故障，經其士技師維修後恢復正常運作。

護送服務：

2023 年 11 月 1 日至 2023 年 12 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： 20/1/2024

	事 項	預計工程 開始日期	預計 完成日期	工作進度
1	安裝高度限制警報器工程	13/12/2023	4/1/2024	已完成
2	維修近第3座行人天橋底瓦片工程	19/12/2023	19/12/2023	已完成
3	更換車場出入閘機工程	30/11/2023	30/11/2023	已完成
4	更換第3座1號消防泵控制線路設備工程	28/12/2023	28/12/2023	已完成
5	維修第8座6樓C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
6	維修第7座10樓D單位主人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
7	維修第6座14樓C單位客廳及客房窗台外牆瓦片防水工程	18/12/2023	18/12/2023	已完成
8	更換第3座地下2號食水泵工程	30/1/2024	30/1/2024	
9	公眾位置高壓通污水渠及清理污水井工程	3/1/2024	5/1/2024	已完成
10	安裝近後閘保安崗位帳篷工程	22/1/2024	22/1/2024	
11	維修第1座3樓A單位客廳冷氣機台外牆石矢工程	28/2/2024	28/2/2024	
12	維修第2座4樓B單位客廳外牆瓦片工程	19/12/2023	19/12/2023	已完成
13	維修第2座6樓B單位主人房下窗台外牆防水工程	27/2/2024	27/2/2024	
14	維修第2座7樓A單位工作間窗台外牆瓦片工程	27/2/2024	27/2/2024	
15	維修第7座13樓B單位客房上窗台外牆防水工程	28/2/2024	28/2/2024	
16	停車場設備優化-加設保護圍欄	1/2/2024	29/2/2024	
17	停車場設備優化-車路油漆警示	18/3/2024	31/3/2024	
18	停車場設備優化-調整停車場燈光	-	-	物料已送抵本園，正逐步進行調整
19	跟進大堂設置椅子事宜	15/12/2023	29/2/2024	
20	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 (1/11/2023 – 31/12/2023)

服務處-	1. 服務處人手正常。
	2. 工程部人手：11 至 12 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(10 月)垃圾袋結餘	:	703
	11 月份派發單位垃圾袋	:	292
	11 月份加入垃圾袋	:	350+回收(25)
	11 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	50
	11 月份垃圾袋結餘	:	736
	承上月(11 月)垃圾袋結餘	:	736
	12 月份派發單位垃圾袋	:	292
	12 月份加入垃圾袋	:	350+回收(36)
	12 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	0
	12 月份垃圾袋結餘	:	830

其他-	2023 年 11 月份屋苑滅蟲日子	:	7, 21
	2023 年 12 月份屋苑滅蟲日子	:	5, 19



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	11 月份 使用量	12 月份 使用量
1.	電腦廣場	0	0
2.	明報周刊	11	17
3.	東周刊	29	21
4.	i-money	11	8
5.	選擇月刊	2	1

月租車位及會所設施使用量

	設施	11 月份 使用量	12 月份 使用量
1.	月租私家車 有蓋/露天車位	5 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	195	186
	健身室 (22:00-22:30)	0	4
3.	網球場	64	76
4.	壁球	1	2
5.	乒乓球	4	7
6.	桌球	1	3
7.	多用途室	0	14
8.	桑拿室		
9.	沖身服務		
10.	燒烤區		
	第一節 12:00pm –4:00pm	0	16
	第二節 6:00pm –10:00pm	16	16



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 11 月 15 日至 2024 年 1 月 16 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

由駐苑工程部進行檢查第 1-8 座水泵系統，第 8 座天台 1 號加壓泵故障須要報價更換。

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，第 2 號發電機皮帶老化須要報價更換。

泳池保養

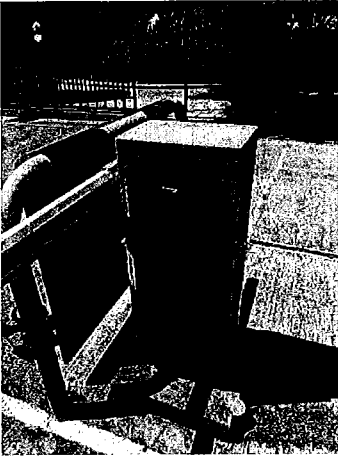
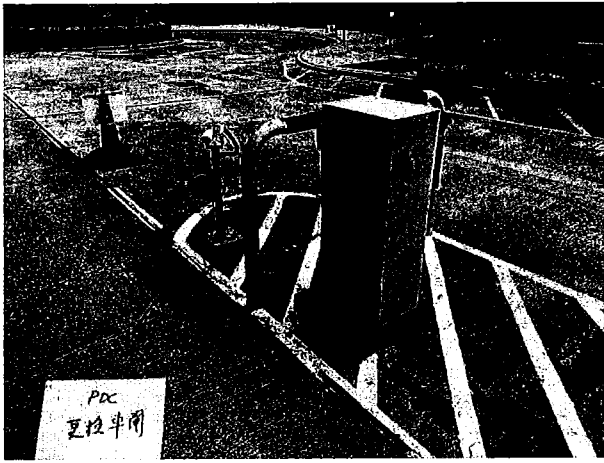
保養商「鴻豐服務有限公司」逢星期二進行設備例檢，第 2 號運水泵摩門打啤吟損壞須要報價更換。

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 30-11-2023 完成更換車場出入閘機工程，費用\$34,100。

	
更換前(出閘)	更換前(入閘)
	
更換後(出閘)	更換後(入閘)

- 2) 「開記工程公司」於 18-12-2023 完成維修第 6 座 14 樓 C 單位客廳及客房外牆防水工程，費用\$19,660。



維修前(客廳)



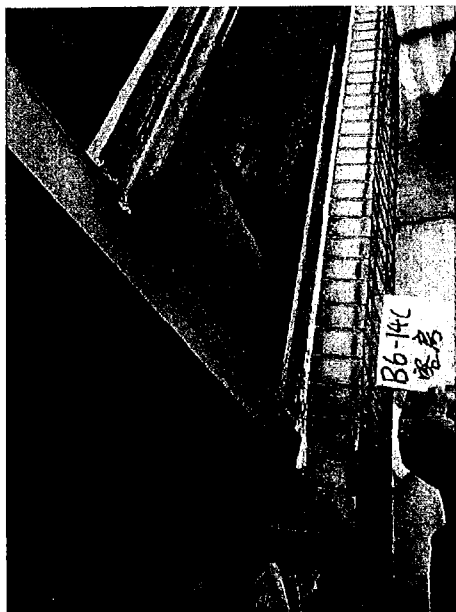
維修前(客廳)



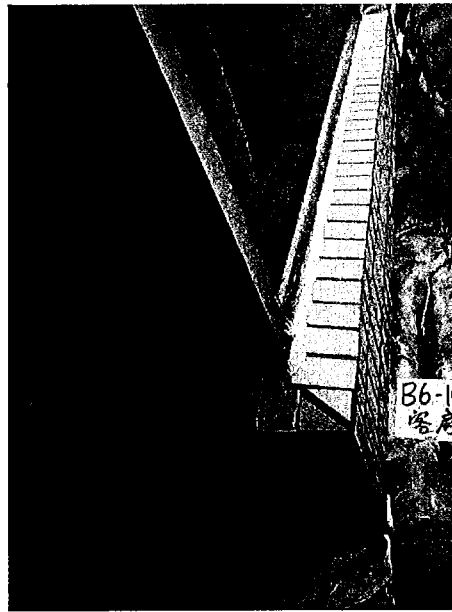
維修後(客廳)



維修後(客廳)

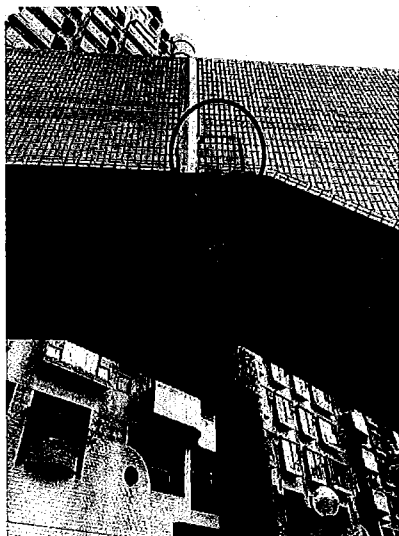


維修前(客房)

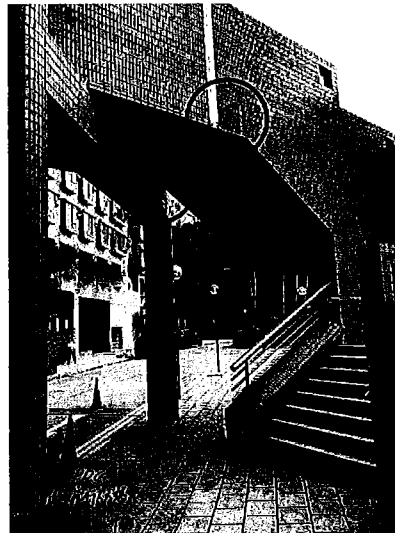


維修後(客房)

3) 「開記工程公司」於 19-12-2023 更換行人天橋底瓦片工程，費用\$12,600。

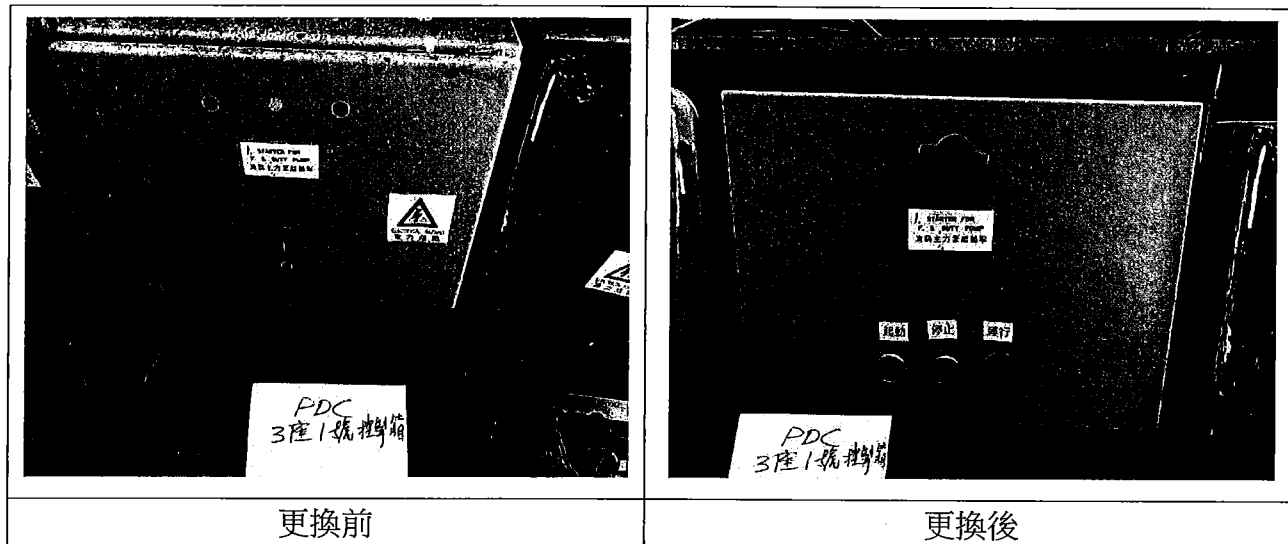


更換前



更換後

- 4) 「威臨施工程有限公司」於 28-12-2023 完成更換第 3 座 1 號消防泵控制線路設備工程，費用\$8,800。



- 5) 「創裕電子工程有限公司」於 4-1-2024 完成安裝車場 CP1,2 出入口限高警報器工程，費用\$23,800。

