



第十二屆管理委員會第二次會議紀錄

日期：二零二六年六月二十七日 (星期六)
時間：晚上八時三十分
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、黎建強先生、易偉能先生
缺席委員：林美卿女士、何燕眉女士、凌家喬先生、陳致良先生
列席代表：啟勝管理服務有限公司
梁志發先生、杜嘉俊先生、黃偉文先生 (製備紀錄)
中國海外保安有限公司代表
關先生、梁女士
列席業戶：沒有業戶列席

1. 通過是次會議議程

副主席梁先生提出動議通過，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 2026 年度瑜翠園業主周年大會會議紀錄

司庫黃女士提出動議通過會議紀錄，秘書黎先生和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過 2026 年度瑜翠園業主周年大會會議紀錄。

4. 通過第十二屆管理委員會第一次會議紀錄

秘書黎先生提出動議通過會議紀錄，副主席梁先生和議，沒有其他委員反對，一致通過第十二屆管理委員會第一次會議紀錄。

5. 保安工作報告

服務處黃先生匯報保安工作 (請參閱附件一)

主席鄔先生表示，近日發現部分保安員於當值期間出現工作不夠專注及警覺性不足的情況，並要求保安承辦商加強監督及改善員工工作表現。



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

服務處梁先生補充表示，近日屯門區接連發生多宗爆竊案件，已要求保安服務承辦商加強屋苑巡邏，提醒保安員於當值期間嚴守崗位、提高警覺，並留意可疑人士出入，以加強屋苑保安及保障住戶安全。

6. 跟進上次會議事項

服務處黃先生匯報會議跟進事項。(請參閱附件二)

7. 申報利益

是次會議中以下工程項目需要各委員申報利益：

- 8.1a 2026 至 2027 年度泳池保養及救生員合約 (追認項目)
- 8.1b 更換第 2 座地下大門對講機主底板工程及費用由備用基金支付 (追認項目)
- 8.1c 更換第 3 座保安室洗手間坐廁尾喉工程及費用由備用基金支付 (追認項目)
- 8.1d 更換第 7 座天台 2 號加壓泵止回閥工程及費用由備用基金支付 (追認項目)
- 8.1e 維修第 8 座 3 樓 ■單位廁所外牆污水喉工程及費用由備用基金支付 (追認項目)
- 8.1f 更換第 4 座地下泵房 1 號沖廁水水泵工程及費用由備用基金支付 (追認項目)
- 8.1g 維修第 2 座 2 樓 ■單位客房上窗台外牆瓦片防水工程及費用由備用基金支付 (追認項目)
- 8.1h 維修第 3 座 1 樓 ■單位主人房窗台外牆瓦片工程及費用由備用基金支付 (追認項目)
- 8.1i 更換到期滅火筒工程及費用由備用基金支付 (追認項目)
- 8.1j 2026 年度消防系統及裝置年檢保養 (追認項目)
- 8.1k 修剪屋苑樹木工程 (追認項目)
- 8.2 更換第 1 座平台去水渠工程

承辦商名單

創裕電子工程有限公司	國鴻工程有限公司	集寶香港有限公司	新彩園藝有限公司
展卓科技有限公司	合益工程有限公司	威臨施工程有限公司	振興花園園藝有限公司
錢坤工程有限公司	東洋工程有限公司	鴻豐服務有限公司	王氏利豐園藝有限公司
增力有限公司	力霸水泵機械工程有限公司	穎堪香港有限公司	
美豐行工程服務有限公司	美加水泵工程有限公司	宏陽綠化	
Wai Lung Co Limited	開記工程公司	百花園藝	

各出席委員於會上申報與上述承辦商沒有利益關係。



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

8. 議決/追認事項

8.1a 2026 至 2027 年度泳池保養及救生員合約 (追認項目)

現追認由承辦商「鴻豐服務有限公司」以\$458,700 承辦。

8.1b 更換第 2 座地下大門對講機主底板工程及費用由備用基金支付 (追認項目)

由承辦商「創裕電子工程有限公司」以\$6,800 承辦，由第 2 座備用基金支付工程費用。

8.1c 更換第 3 座保安室洗手間坐廁尾喉工程及費用由備用基金支付 (追認項目)

由承辦商「錢坤工程有限公司」以\$6,000 承辦，由第 3 座備用基金支付工程費用。

8.1d 更換第 7 座天台 2 號加壓泵止回閥工程及費用由備用基金支付 (追認項目)

由承辦商「力霸水泵機械工程有限公司」以\$6,500 承辦，由第 7 座備用基金支付工程費用。

8.1e 維修第 8 座 3 樓 ■ 單位廁所外牆污水喉工程及費用由備用基金支付 (追認項目)

早前已發出回條予各委員，委員同意由承辦商「錢坤工程有限公司」以\$15,000 承辦，現追認有關項目，由第 8 座備用基金支付工程費用。

8.1f 更換第 4 座地下泵房 1 號沖廁水水泵工程及費用由備用基金支付 (追認項目)

早前已發出回條予各委員，委員同意由承辦商「東洋工程有限公司」以\$16,500 承辦，現追認有關項目，由第 4 座備用基金支付工程費用。

8.1g 維修第 2 座 2 樓 ■ 單位客房上窗台外牆瓦片防水工程及費用由備用基金支付 (追認項目)

早前已發出回條予各委員，委員同意由承辦商「開記工程公司」以\$12,800 承辦，現追認有關項目，由第 2 座備用基金支付工程費用。



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

8.1h 維修第3座1樓A單位主人房窗台外牆瓦片工程及費用由備用基金支付 (追認項目)

早前已發出回條予各委員，委員同意由承辦商「開記工程公司」以\$10,640 承辦，現追認有關項目，由第3座備用基金支付工程費用。

8.1i 更換到期滅火筒工程及費用由備用基金支付 (追認項目)

早前已發出回條予各委員，委員同意由承辦商「威臨施工程有限公司」以\$23,622 承辦，現追認按每座實際滅火筒數目由各帳目的備用基金支付，而公共地方則按比例攤分至各帳目的備用基金支付工程費用。

8.1j 2026 年度消防系統及裝置年檢保養 (追認項目)

早前已發出回條予各委員，委員同意由承辦商「集寶香港有限公司」以\$31,000 承辦，現追認按比例攤分至各帳目的備用基金支付工程費用。

8.1k 修剪屋苑樹木工程 (追認項目)

早前已發出回條予各委員，委員同意由承辦商「新彩園藝有限公司」以\$21,000 承辦，現追認按比例攤分至各帳目的備用基金支付工程費用。

8.1L 設置「愛·鞋子」舊鞋回收箱 (追認項目)

早前已發出回條予各委員，委員同意由承辦商「曙光計劃」承辦，現追認該項目。

8.1m 管委會會議流會程序 (追認項目)

已於第一次會議中討論及一致同意以下安排：如於原定會議時間起計 15 分鐘後仍未達法定人數，須即時聯絡未到場之委員並作出召集，並再等候 15 分鐘；如 15 分鐘過後，仍未達法定人數，則會議視為流會，並須於 2 個星期至 1 個月內重新召開會議。

經與會委員討論後，副主席梁先生提出動議通過，司庫黃女士和議，沒有其他委員反對的情況下，一致通過 8.1a 至 8.1m 的追認項目。



8.2 更換第1座平台去水渠工程

服務處報告第1座平台生鐵污水渠有多處滲水，建議更換以確保排水系統運作正常。服務處已邀請8間承辦商提交報價，並已收回6份報價，分析如下：

承辦商	錢坤	增力	東洋	國鴻	合益	美豐行
總價	\$28,500	\$29,000	\$39,600	\$47,000	\$49,000	\$61,430
與最低標比較	--	\$500 (+1.75%)	\$11,100 (+38.9%)	\$18,500 (+64.9%)	\$20,500 (+71.9%)	\$32,930 (+115.5%)

沒有提交報價：美加水泵工程有限公司及信成工程有限公司。

工程內容：

- 更換4吋紅坭一段(約26尺長)，包括配件、不銹鋼接駁喉箍及不銹鋼喉碼等物料，須接駁所有原有去水喉。
- 所有切割新渠坭切口位置必需塗上“EXTREM 1K”脂混合防腐塗料。
- 更換完成後測試及檢查喉管接駁位置，新換喉管須髹回原有顏色的油漆，清潔場地及運走廢棄物。

經與會委員討論後，副主席梁先生動議，司庫黃女士和議，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\$28,500承接工程。

8.3 業主立案法團戶口授權簽發支票安排

服務處表示，第十一屆業主立案法團銀行戶口之授權簽署人為：主席鄔國良先生、副主席梁健明先生及司庫黃淑瑜女士。由於現已組成第十二屆管理委員會，需重新議決法團銀行戶口之授權簽署人。

經與會委員討論後，副主席梁先生動議，秘書黎先生和議，在沒有其他委員反對的情況下，一致通過第十二屆業主立案法團銀行戶口之授權簽署人為：主席鄔國良先生、副主席梁健明先生及司庫黃淑瑜女士。

9. 討論事項

9.1 The Drake 倒塌樹木導致屋苑設施受損之跟進事宜

服務處表示，就早前 The Drake 屋苑樹木倒塌導致本屋苑設施受損事件，曾多次向 The



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

Drake 及其母公司發出函件要求跟進，並委託律師向 The Drake 管理處及其母公司提出索償。

惟 The Drake 方的保險公司回覆表示，事件屬颱風引致之天災，並無證據顯示存在疏忽，因此拒絕承擔任何賠償責任。

以下為各受損設施及各項報價價錢

項目	數量	單價	總額
外圍金屬圍欄(已完成更換)	1 項	\$12,200	\$12,200
羅漢松 (10 尺高) 種植及移除	1 棵	\$28,000	\$28,000
本地龍船花	50 盆	\$35	\$1,750
米仔蘭	50 盆	\$35	\$1,750

保安更亭上方混凝土結構飾件

更換方案	\$81,000
維修方案	\$27,000

若採用更換方案，索償總金額為\$124,700；

若採用維修方案，索償總金額為\$70,700。

服務處其後再次向法律顧問查詢。法律顧問表示，即使再向 The Drake 發函，有關要求亦只會轉交其保險公司處理，預計回覆內容與現時相若，而按現有資料，成功追討賠償的機會並不高。

此外，服務處曾向法律顧問查詢民事訴訟費用，估計各階段律師費約為\$58,130 元，另外有機會需支付大律師費約\$100,000 元及專家證人費約\$30,000 元。如最終敗訴，法團亦可能需承擔對方訟費，雙方合共訟費估計可達約\$250,000 元。法律顧問亦表示，雖然向小額錢債審裁處提出申索費用較低，但根據過往經驗，類似個案之勝算亦不高。

有委員認為，綜合事件背景、法律意見、訴訟成本及成功機會等因素，向 The Drake 申索的勝算不高，亦可能需耗用大量人力時間；另有委員查問若由本屋苑保險公司處理有關索償的成本，服務處回覆須支付墊底費\$20,000。有委員表示採用更換方案修復受損設施，為較合適及符合成本效益的做法。

經與會委員討論後，副主席梁先生動議，司庫黃女士和議，在沒有其他委員反對的情況下，一致通過向本屋苑保險公司提出有關保險索償，並採用保安更亭混凝土結構飾件更換方案進行工程，由服務處跟進有關索償及後續安排。



9.2 跟進向政府爭取於後圍往青山公路加建無障礙通道之可行性事宜

服務處表示，於 2026 年業主周年大會上，有多名住戶提出意見，要求管理委員會向政府部門爭取於屋苑後圍往青山公路一帶加建無障礙通道，以方便居民，特別是長者及有需要人士出入。

此外，有委員建議可一併向政府部門及區議員反映，要求增設途經本屋苑的專線小巴路線，以改善住戶的交通配套及出入便利。

經與會委員討論後，在沒有其他委員反對的情況下，一致同意由服務處以法團名義向相關政府部門及區議員發出信函，爭取於屋苑後圍往青山公路加建無障礙通道，並建議增設途經本屋苑的專線小巴路線。服務處將跟進有關事宜，並適時向委員會匯報進展。

9.3 跟進住戶單位傳出異味至走廊事宜

服務處跟進上次會議 9.4「客戶意見」中有關第 7 座 1 樓樓層走廊氣味問題。

服務處表示，於 2025 年 12 月初接獲第 7 座 1 樓有住戶反映，同樓層新入住單位飼養貓隻，並表示有氣味由該單位傳出至樓層走廊。服務處其後曾多次聯絡有關涉事住戶跟進，氣味情況其後已有改善。

此外，服務處曾邀請三位管理委員會委員到第 7 座 1 樓實地巡查，委員巡查後均表示現場未有發現令人反感的氣味。另一方面，涉事住戶亦曾多次向服務處反映，認為服務處跟進有關投訴期間，對其日常生活造成影響，並表示部分住戶於樓層走廊放置雜物。

經與會委員討論後，在沒有其他委員反對的情況下，一致同意，如住戶投訴其他單位有氣味傳出至樓層走廊，投訴人須提供較具體及客觀的資料或證據，以便委員會作進一步討論及跟進。

另外，有住戶投訴樓層走廊有放置雜物。服務處亦已巡視各座樓層並匯報有關情況，亦表示會即時處理違反消防條例或構成即時消防危險事項，並優先處理大型雜物及阻礙走火通道的物品，以確保消防通道暢通及保障住戶安全；至於其他未有影響通道的物品，則維持現行跟進及處理安排。經與會委員討論後，各委員一致同意上述處理安排。



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

9.4 消防系統檢查由每年一次增加至每半年一次的可行性

鑑於早前「宏福苑」事件，服務處建議將屋苑消防系統及設備的定期檢測，可由現時每年一次增加至每年兩次 (即每半年一次)，以加強保障住戶安全。服務處表示，每次消防系統及設備檢測費用約\$28,000 元。

此外，服務處補充，政府正計劃修訂相關法例，擬規定樓宇消防系統及設備須每半年進行一次檢測，惟有關修訂尚未正式生效。

經與會委員討論後，在沒有其他委員反對的情況下，一致同意維持現行每年進行一次消防系統及設備檢測的安排，待政府正式修訂相關法例後，再檢討及跟進有關安排。

9.5 更換第6及第7座CP2大堂LED天花燈

服務處表示，第6至第8座各大堂入口現有天花燈照明較為昏暗，且燈光較集中，影響整體照明效果，因此建議更換照明燈具。早前，服務處已於第8座大堂更換3盞新款LED天花燈作測試，以供住戶及委員參考其照明效果。

經與會委員討論後，在沒有其他委員反對的情況下，一致同意於第6及第7座CP2大堂更換與第8座相同款式之LED天花燈。

10 報告事項

10.1 財務報告

服務處報告，截止2026年4月30日，屋苑財務狀況如下：

恆常基金	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30/04/2026)	573,648	504,064	447,300	402,724	376,392	741,696	741,696	741,696	331,580	4,860,796
本年度其他收入(截止30/04/2026)	58,716	53,309	45,748	43,649	40,302	76,039	76,727	76,714	26,402	497,607
本年度總收入(截止30/04/2026)	632,364	557,373	493,048	446,373	416,694	817,735	818,423	818,410	357,982	5,358,403
本年度總支出(截止30/04/2026)	595,221	534,109	462,503	433,238	400,250	753,931	764,242	764,840	263,218	4,971,553
本年度盈餘(赤字)	37,143	23,264	30,545	13,136	16,444	63,804	54,180	53,570	94,765	386,851
接2025年盈餘(赤字)	30,345	182,836	32,086	214,877	123,308	48,225	46,254	50,674	(71,169)	657,436
累計盈餘(赤字)	3,368	364	5,921	(1,019)	2,359	4,085	4,154	4,127	20,077	43,437
儲備基金	1座	2座	3座	4座	5座	6座	7座	8座	車場	盈餘(赤字) HK\$
截至(截止30/04/2026)累計儲備基金	456,408	463,832	410,887	435,007	362,694	347,129	613,782	601,753	302,712	4,083,366
累計儲備基金 = 管理費收入月數	3.18	3.68	3.67	4.32	3.85	1.87	3.31	3.25	3.65	
盈餘(赤字) + 儲備基金總數	528,605	673,055	475,914	666,406	502,979	457,123	709,946	701,727	335,663	5,051,419



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 6 座的儲備基金不足相等於 3 個月管理費的金額，工程項目將暫時不會以儲備基金支付。

10.2 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	127,742.50	10,344.00
儲蓄存款	043-472-1-126704-7	0.00	0.00
往來存款	043-472-0-058141-7	0.00	0.00
儲蓄存款	043-472-1-126702-1	60,979.36	0.00

期間出納：

項目	金額 (\$)
廚餘機額外人手清潔費 (2026 年 1-4 月)	9,800.00
廚餘機租用費 (2026 年 1-4 月)	3,992.00
總金額	10,344.00

Date	Invoice No.	Item	Company	Amount	Cheque No.
1/8/2025	CSSIB-A21509	Machine delivery, installation and removal (\$600)	Comerstone Smart Recycling Limited	1,100.00	000215
		Smart bin stickers / wrappings (\$500)			
1/8/2025	CSSIB-A21508	Service fee for Aug 2025	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	
30/9/2025	CSSIB-A21614	Service fee for Sep 2025	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	
31/10/2025	CSSIB-A21677	Service fee for Oct 2025	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	
30/11/2025	CSSIB-A21742	Service fee for Nov 2025	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	000219
31/12/2025	CSSIB-A21819	Service fee for Dec 2025	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	
2/1/2026	CSSIB-A21909	Service fee for Jan 2026	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	
	CSSIB-A21952	Service fee for Feb 2026	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	
2/1/2026	CSSIB-A21991	Service fee for Mar 2026	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	000221
1/5/2026	CSSIB-A22027	Service fee for Apr 2026	Comerstone Smart Recycling Limited	998.00	000222
				10,082.00	
Date		Item	Company	Amount	
31/8/2025	NL*PDCFEI001	Cleaning service for Aug 2025	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	000216
30/9/2025	NL*PDCFEI002	Cleaning service for Sep 2025	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	
31/10/2025	NL*PDCFEI003	Cleaning service for Oct 2025	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	
30/11/2025	NL*PDCFEI004	Cleaning service for Nov 2025	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	
31/12/2025	NL*PDCFEI005	Cleaning service for Dec 2025	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	
	NL*PDCFEI006	Cleaning service for Jan 2026	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	000220
2/1/2026	NL*PDCFEI007	Cleaning service for Feb 2026	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	
	NL*PDCFEI008	Cleaning service for Mar 2026	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	
1/5/2026	NL*PDCFEI009	Cleaning service for Apr 2026	Li Hing Environmental Services Co. Ltd.	2,450.00	000228
				22,050.00	
Date		Item	Company	Amount	
25/11/2025	INV251674	4L Mini Food Waste Bin 211 pcs	Calco Industrial Products Ltd.	5,275.00	000217
Date		Item	Company	Amount	
19/1/2026		迎新Coupon (10x50)	Choy Nga Ting	500.00	000218

服務處匯報，廚餘機於 2025 年 8 月至 2026 年 4 月 期間的總支出為\$37,907 元。

預計 2026 年 5 月至 12 月 的相關支出如下：

* 清潔費：每月\$2,450 元，共約\$19,600 元；

* 服務費：每月\$998 元，共約\$7,984 元；



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

* 年度審計費：約\$5,000 元。

上述預計支出合共約\$32,584 元。

根據廚餘基金要求需要每年審計帳目，服務處向三間會計師樓索取報價，共兩間回覆報價，詳情如下：

會計師樓	關孝財會計師行有限公司	鄒曾會計師事務所有限公司
金額	\$5,000	\$28,600

* 關文浩財會計師事務所沒有回覆

服務處補充，根據廚餘回收基金的規定，帳目審計工作須由符合要求並提交最低合資格報價的會計師事務所承辦。因此，2025 年度廚餘機帳目審計工作將由「關孝財會計師行有限公司」承辦。

經與會委員討論後，在沒有其他委員反對的情況下，一致同意由「關孝財會計師行有限公司」承辦 2025 年度廚餘機帳目審計工作。

10.3 管理委員會報告

沒有報告。

10.4 服務處報告屋苑管理事項及客戶意見

服務處匯報 2026 年 3 月 1 日至 2026 年 6 月 26 日期間的屋苑管理事項。
(請參閱附件三)

服務處匯報 2026 年 3 月 1 日至 2026 年 6 月 26 日期間的屋苑保養及維修工程事項。
(請參閱附件四)

服務處表示，早前已完成設置「愛·鞋子」舊鞋回收箱，並安放於地面停車場近 CP1-173 號車位；另亦已完成設置拼多多智能自提櫃，安裝位置為平台近第 2 座順豐智能櫃對面。



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

客戶意見

有住戶建議將屋苑時租車位分割為兩個或以上電單車車位，以較低租金供住戶租用。

服務處就上述建議向法律顧問查詢。法律顧問回覆表示，大廈公契並無就此作出規定；然而，地契特別條款第 16(b)條訂明，訪客車位須按住宅單位數目比例提供，並只可供訪客停泊私家車之用。雖然地契並無明確禁止分割車位，但由於訪客車位屬受地契特別條款規管之設施，其用途及安排須符合地政總署的相關要求。

此外，如需將車位分割，將涉及修改大廈公契，而修改公契須獲全體業權人（100%業權份數）一致同意，實際執行上存在相當困難。

經與會委員討論後，在沒有其他委員反對的情況下，一致同意基於實際執行困難及涉及修改公契等因素，不進行時租車位分割安排。

服務處表示，過去數月接獲個別住戶就保安服務提出多項意見，現將跟進情況匯報如下：

1. 有住戶反映個別夜更保安員於第 6、7 及 8 座、後閘及 CP2 等崗位當值期間，懷疑出現睡覺或精神不集中的情況。

服務處回覆：已就有關投訴向保安服務承辦商反映，承辦商已向相關保安員作出訓示，並表示如再有同類情況，將作出紀律處分，甚至終止聘用；

2. 懷疑清潔員工收取費用到住戶單位工作。

服務處回覆：經向清潔員工及清潔承辦商調查後，確認有關員工曾協助住戶將大型垃圾搬運至垃圾房，但並沒有收取任何費用。此外，於 2026 年業主周年大會上，曾有住戶建議服務處盡力協助有需要的長者住戶，服務處當時亦表示會在可行情況下提供協助；

3. 停車場雜物管理及懷疑有車輛未有繳交泊車費。

服務處回覆：一直有定期巡查停車場雜物，並已向個別違規車主發出警告。至於懷疑有車輛長期佔用時租車位而未有繳費一事，服務處已完成調查，並已於早前向有關車主追回相關時租泊車費；

4. 懷疑保安員於休息室吸煙。

服務處回覆：服務處及法團主席曾巡查保安員休息室，均未有發現煙味。此外，政府控煙酒辦公室亦曾到場巡查，並沒有發現違規情況。服務處亦已再次提醒所有保安員，屋苑範圍內任何地方均禁止吸煙；



5. 懷疑保安員協助住戶進行維修而沒有作出記錄。
服務處回覆：經調查後確認，夜間保安主管並沒有到住戶單位進行維修工作，只會協助住戶處理突發電力故障，以及到場跟進滴水個案；
6. 保安員之間是否存在親屬或密切關係，住戶要求保安員提交書面申報，以提高透明度及問責性。
服務處回覆：已向保安服務承辦商查詢，承辦商確認有關員工並非母子關係，現行合約亦沒有規定員工須申報親屬關係，惟為避免引起不必要誤會，承辦商已安排有關男保安員調往夜更當值；
7. 第 8 座 CP2 大堂天花燈過於光亮。
服務處回覆：有關事項已於本次會議議程第 9.5 項討論；
8. 保安員巡邏期間未有按要求執行職務，包括使用升降機代替樓梯巡邏、控制室內聚集聊天，以及指定崗位長時間未見保安員當值等情況。
服務處回覆：已檢查巡邏紀錄及作出調查，未有發現巡邏安排存在異常。惟確認曾有保安員於控制室內聊天約 30 分鐘，服務處已即時提醒所有保安員必須嚴守工作崗位及保持專業工作態度；
9. 住戶認為現時保安服務水平未達期望。
服務處回覆：服務處將繼續密切監察保安公司的服務質素及日常運作，並適時向承辦商作出跟進及改善要求；
10. 反映車閘出入閘系統出現問題。
服務處回覆：服務處已多次測試車輛出入閘系統，未有發現系統運作異常；
11. 向承辦商借出機房鎖匙影響屋苑保安。
服務處回覆：各承辦商（如電訊公司及屋苑保養承辦商）須先到保安控制室辦理登記手續，並就借用機房鎖匙作詳細記錄，完成工作後須交還鎖匙。惟單位聘用的承辦商需要開啟設施房門，則會由保安人員陪同上樓，由保安人員開啟有關房門。上述安排一直為屋苑既定工作程序。法團認為繼續沿用有關程序。

各委員備悉上述跟進情況，並要求服務處繼續加強監察保安服務承辦商的日常管理及服務質素，適時向委員會匯報跟進情況。

服務處表示，早前接獲住戶投訴，指有單位於大門外安裝智能門鈴，其鏡頭可拍攝部分公共走廊範圍。投訴人懷疑有關設備已啟動錄影及錄音功能，並認為其日常出入情況受到監察。



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

服務處其後向有關住戶查詢，該住戶表示智能門鈴並未啟動錄影功能。然而，投訴人認為，即使設備沒有啟動錄影或錄音功能，由於鏡頭長期朝向公共走廊及鄰近單位方向，仍會令人產生被監視或受監控的感覺，並質疑有關設備已構成監控行為。

服務處就上述事宜向法律顧問查詢。法律顧問回覆，現行香港法例及大廈公契均沒有禁止住戶於其單位門外安裝閉路電視或智能門鈴。然而，安裝者須遵守《個人資料（私隱）條例》的相關規定，確保不會侵犯他人的個人私隱。

法律顧問進一步指出，除非有證據證明有關設備已透過錄影、錄音或其他方式收集及使用其他業戶的個人資料，並對他人私隱造成實際侵犯，否則難以視有關設備屬監控設備或構成監控行為，法團或服務處亦沒有法律依據要求有關住戶拆除該智能門鈴。

此外，法律顧問提醒，安裝及使用智能門鈴或閉路電視時，應遵守《個人資料（私隱）條例》所訂明的保障資料原則，包括收集個人資料須有合法及合理目的、收集資料不得超乎適度、妥善保障所收集資料，以及不得將有關資料用於原來收集目的以外的用途。

經與會委員討論後，各委員備悉法律意見；如日後有進一步證據或情況顯示涉及侵犯個人私隱，服務處將再作跟進及按需要尋求法律意見。

11 其他事項

有關屋苑保險合約

屋苑保險合約將於 2026 年 9 月屆滿，服務處將會邀請以下承辦商進行報價：

1	新鴻基地產保險有限公司
2	亞洲保險有限公司
3	中國太平保險(香港)有限公司
4	東京海上火災保險(香港)有限公司
5	豐隆保險(亞洲)有限公司
6	安盛保險有限公司
7	諾德保險經紀有限公司
8	達信風險管理及保險服務香港有限公司
9	怡安保險顧問有限公司
10	招商海達保險顧問有限公司 #

備註：# 現時保險合約 - 招商海達保險顧問有限公司



由於「安盛保險有限公司」、「諾德保險經紀有限公司」、「達信風險管理及保險服務香港有限公司」、「怡安保險顧問有限公司」及「招商海達保險顧問有限公司」不在公司承辦商名單中，需於會議中議決方可邀請報價，所以先在是次會上討論，於下次會議再作追認。

經與會委員討論後，一致同意服務處向以上保險公司提出報價邀請。

法律顧問合約

法律顧問合約將於 2026 年 8 月屆滿，服務處將會邀請以下承辦商進行報價：

1	胡關李羅律師行
2	禰氏律師行 #
3	鍾沛林律師行
4	余大峰律師行
5	李偉斌律師行
6	麥耀華律師行
7	陳黃林律師行
8	董吳謝林律師事務所

備註：# 現時法律顧問合約 - 禰氏律師行

由於「胡關李羅律師行」、「余大峰律師行」、「李偉斌律師行」、「麥耀華律師行」、「陳黃林律師行」及「董吳謝林律師事務所」不在公司承辦商名單中，需於會議中議決方可邀請報價，所以先在是次會上討論，於下次會議再作追認。

經與會委員討論後，一致同意服務處向以上律師行提出報價邀請。

第二座大堂冷氣機故障

第二座大堂冷氣機出現故障，經工程部安排承辦商檢查後，確認冷氣機故障需要更換，現先在會上討論，於下次會議再作通過。

經與會委員討論後，一致同意服務處更換第二座大堂冷氣機。



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. 下次開會日期

暫訂將於 2026 年 9 月 19 日召開。

是次會議於晚上 11 時 00 分會議結束。

瑜翠園業主立案法團
第十二屆管理委會主席 鄔國良 啟

瑜翠園業主立案法團
第十二屆管理委會秘書 黎建強 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 (附件一)

2026年3月1日至2026年6月25日

事件	3月	4月	5月	6月
罪案數字	0	0	0	0
信和/(啟勝) 特別巡視	中海 13 啟勝 13	中海 12 啟勝 13	中海 10 啟勝 11	中海 15 啟勝 16
缺勤記錄	日 0 夜 0	日 0 夜 0	日 0 夜 0	日 0 夜 0
勸告衣物 掛在鋁窗	0	1	1	0
勸告花盆擺放 窗台/露台	1	0	0	0
勸告犬隻 在公眾地方清潔	1	1	0	1
走廊雜物	2	2	0	0
升降機事故	1	0	1	1
升降機內 有裝修圍板	3	4	3	3
裝修單位	3	4	3	3
停車場洗車引致積水	1	0	1	1
濫用訪客車位	1	0	0	0
爆水管	0	0	0	1
推銷員洗樓	0	0	0	0
投訴噪音	4	0	2	2
報警求助/ (外圍違泊報警)	3	0	1	0
救護車入邨	3	1	2	3
消防車入邨	1	1	0	0
其他	3	1	1	1

升降機事故

1.	2026年3月24日	B2-2號升降機內門被刮花，已賠償及完成維修
2.	2026年5月15日	電力驟降致 B6-1 號升降機故障，保養公司已調整及回復正常
3.	2026年6月23日	第5座2號升降機搖晃，保養公司已調整及回復正常



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.	2026 年 3 月 12 日	巡查 B8 住戶於信箱收到追數信事宜
2.	2026 年 3 月 15 日	巡查 B8 住戶於信箱收到追數信事宜
3.	2026 年 3 月 30 日	住戶反映 B7 走廊異味 (詳見事項 9.3)
4.	2026 年 5 月 16 日	B3 住戶家庭糾紛

救護車入邨

1.	2026 年 3 月 12 日	救護車到第 8 座，患者送院離開
2.	2026 年 3 月 22 日	救護車到第 6 座，患者送院離開
3.	2026 年 3 月 30 日	住戶反映 B7 走廊異味 (詳見事項 9.3)
4.	2026 年 4 月 28 日	救護車到第 8 座，患者送院離開
5.	2026 年 5 月 16 日	救護車到第 4 座，患者送院離開
6.	2026 年 5 月 16 日	救護車到第 3 座，患者送院離開
7.	2026 年 6 月 10 日	救護車到第 3 座，患者送院離開
8.	2026 年 6 月 14 日	救護車到第 6 座，患者送院離開
9.	2026 年 6 月 14 日	救護車到第 8 座，患者送院離開

消防車入邨

1.	2026 年 3 月 30 日	住戶反映 B7 走廊異味 (詳見事項 9.3)
2.	2026 年 4 月 28 日	住戶反映 B7 走廊異味 (詳見事項 9.3)

詳情 5 - 其他

1.	2026 年 3 月 18 日	香港愛護動物協會巡查 B7 (詳見事項 9.3)
2.	2026 年 3 月 24 日	食環署巡查走廊異味 (詳見事項 9.3)
3.	2026 年 3 月 26 日	香港愛護動物協會巡查 B7 (詳見事項 9.3)
4.	2026 年 4 月 24 日	控煙辦到保安休息室巡查，沒有發現後離開
5.	2026 年 5 月 23 日	控煙辦到保安休息室巡查，沒有發現後離開
6.	2026 年 6 月 1 日	第 2 座 1 樓單位浴室於深夜出現倒灌，保安主管即時上門跟進，工程部文師傅即時返回屋苑進行通渠，跟進後懷疑有住戶於排污渠棄置大量抹手紙導致，及後保安主管及文師傅再到單位內協助住戶清理。事後住戶發出讚賞信予兩位同事

其他匯報事宜 - 保安員男、女比例：

日班 3 (男) : 6 (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

跟進上次會議事項 (附件二)

	事 項	預計完成日期	工作進度
1	更換車場入口車輛讀咭器工程	--	已完成
2	更換第 6 座及 7 座住戶警報系統電子板工程	--	已完成
3	更換泳池泵房污物泵工程	--	已完成
4	更換第 1 座及第 2 座天台食水泵加壓缸工程	--	已完成
5	更換公眾閉路電視攝像機工程	--	已完成
6	公眾位置高壓通污水渠及清理污水井工程	--	已完成
7	更換第 3 座 2 樓 A 單位工作間公眾污水渠工程	--	已完成
8	更換第 5 座、第 7 座及第 8 座天台食水加壓缸工程		已完成
9	更換泳池 4 號沙缸六位掣及膠掣工程		已完成
10	維修後閘保安員更亭混凝土結構飾件工程		詳見事項 9.1
11	安裝拼多多自提櫃		已完成



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

屋苑管理事項 (附件三)

2026年3月1日至2026年6月26日

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

其他 - 屋苑滅蟲日子	
3 月	10, 17 及 24 日
4 月	8, 14, 21 及 28 日
5 月	6, 12, 22 及 29 日
6 月	2, 9, 16 及 23 日

環保	承上月(2月)垃圾袋結餘	491
	3月份派發單位垃圾袋	-292
	3月份加入垃圾袋	+350/回收(+11)
	3月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	-30
	3月份垃圾袋結餘	80
	承上月(3月)垃圾袋結餘	80
	4月份派發單位垃圾袋	-292
	4月份加入垃圾袋	+350/回收(+10)
	4月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	-30
	4月份垃圾袋結餘	118
	承上月(4月)垃圾袋結餘	118
	5月份派發單位垃圾袋	-292



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 月份加入垃圾袋 5 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋 5 月份垃圾袋結餘	+700(5 月及 6 月)/回收(+31) -30 527
	承上月(5 月)垃圾袋結餘 6 月份派發單位垃圾袋 6 月份加入垃圾袋 6 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋 6 月份垃圾袋結餘	527 -292 回收(+30) -30 235

	供借閱週刊	3 月份 使用量	4 月份 使用量	5 月份 使用量	6 月份 使用量
1.	明報周刊	4	8	8	8
2.	東周刊	27	28	14	17

	設施 \ 使用量	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份
1.	月租私家車有蓋車位/ 露天車位	8 個 6 個	8 個 5 個	7 個 5 個	8 個 6 個
2.	游泳池	--	--	--	102
3.	健身室	181	215	153	206
4.	網球場	173	45	30	41
5.	壁球	1	7	4	2
6.	乒乓球	31	10	5	6
7.	桌球	3	7	0	0
8.	多用途室	9	2	7	0
9.	桑拿室	0	0	0	2
10.	淋浴間	1	0	1	0
11.	燒烤區第一節 12:00 - 16:00	0	0	0	0
	燒烤區第二節 18:00 - 22:00	1	0	1	0

廚餘機使用量

	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份
回收次數	1352 次	1379 次	1401 次	1248 次
回收量(KG)	1148 KG	1085 KG	1040 KG	1132 KG
每日次數	53 次	46 次	47 次	51 次



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

保養及外判維修工程報告 (附件四)

2026 年 3 月 1 日至 2026 年 6 月 26 日

	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	由駐苑工程部	檢查第 1-8 座水泵系統 「美加水泵工程有限公司」 已於 3 月 9 及 10 日進行清洗 1-8 座食水缸服務。
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	逢星期二休池例檢及清理泳池濾水系統。
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

	工程	承辦商	完成日期	費用
1.	更換第 2 座地下住戶對講機系統電子主板工程	創裕	19-3-2026	\$6,800
2.	更換第 3 座保安室洗手間坐廁尾喉工程	錢坤	24-3-2026	\$6,000
3.	更換閉路電視攝像機工程	展卓	10-4-2026	\$5,700
4.	全屋苑高壓通渠及吸池服務	獲利	10-4-2026	\$19,500
5.	更換天台食水泵加壓缸工程	美加	27-4-2026	\$31,500
6.	更換行人路圓柱波燈工程	威龍	4-5-2026	\$22,500
7.	更換泳池過濾沙缸六位製工程	東洋	6-5-2026	\$21,000
8.	維修第 2 座 2 號升降機 3M 貼工程	施捷美	13-5-2026	\$2,800

