



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

第九屆管理委員會第二次會議紀錄

日期：二零一九年五月二十九日(星期三)
時間：晚上九時正
地點：瑜翠園住客會所 (多用途室)
主席：鄔國良先生
出席委員：林美卿女士、黃淑瑜女士、唐德成先生、梁健明先生
缺席委員：楊河珽先生、羅惠紅女士、鍾漢強先生
列席代表：啟勝管理服務有限公司
吳貴芳女士、李展鵬先生
杜嘉俊先生、蔡卓朗先生(製備紀錄)
信和護衛有限公司
李先生、楊慧芳女士

列席業戶：3座劉先生、6座盧小姐及黃小姐。

(1) 通過是次會議議程

委員梁先生提出動議，委員黃小姐和議，其他委員一致通過是次會議議程。

(2) 住戶發言時間

(3) 通過第九屆管理委員會第一次會議紀錄

啟勝吳女士轉達副主席羅女士表示會議議程中的字眼要小心處理，例如上次紀錄中列席人士梁先生被錯誤記錄為陳先生，希望各委員均能協助審視有關紀錄，避免有關錯誤。

服務處李先生表示較早前已提交副主席羅女士有關修改會議紀錄的建議給各委員參閱，故查詢在席委員有沒有意見。主席鄔先生提醒建議修改的文件中，藍色字為建議修改原文，而紅色字為新修改內容。

經與會委員商議後，因新修訂的內容與原文內容意思相符，故不反對修改建議。故此，司庫黃小姐動議，委員梁先生和議，在沒其他委員反對下通過建議修改會議紀錄。

(4) 保安工作報告

4.1 (請參閱附件 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

- 4.2 主席鄔先生就信和護衛李先生匯報由 2019 年 4 月 25 至 5 月 26 日共錄得 17 次保安員缺勤，表示缺勤問題嚴重，會直接影響屋苑保安服務水平，務必盡快處理有關問題。

信和護衛李先生表示近日保安人力市場上都處於緊張情況，在招聘人手時要顧及質素實有難度。現時屋苑編制上，夜班欠缺一名兼職替假同事，作用為頂替請假同事。另外，現時未能聘請長工一名，保安公司將會吸納替假同事。

服務處李先生表示明白現時市場情況，但除了要確保要有足夠人手當值，所安排的員工亦要有基本質素，希望缺勤和服務質素情況可以在半個月內有明顯改善。另外稍後屋苑亦會實行鎖車措施，需要保安同事配合。委員林小姐表示保安質素有下降情況，對信和公司的信譽都有影響，亦明白每個行業都有困難之處，但是歸根都有兩個問題，人手和質素問題。啟勝吳小姐要求安排到屋苑服務的保安員事前已經接受過培訓，入職後亦要有一名資深同事帶領。

信和護衛李先生表示曾於 5 月 17 日舉行員工培訓，希望提高服務質素和配合屋苑運作。除了培訓外，信和還會推行獎罰制度，如有同事服務質素欠佳，經勸喻後仍沒有改善，將不能再於此屋苑服務，希望藉此改善服務質素。主席鄔先生希望信和作出承諾服務質素和缺勤情況會有改善。信和護衛李先生承諾 6 月份缺勤次數不會超過 17 次，期望 6 月缺更次數會是 0 次。

服務處李先生表示保安員當值時用手提電話情況嚴重，亦曾經於夜巡時發現有保安員在上班時間使用手提電話觀看影片和食煙。信和護衛李先生表示公司有關於當值時使用手提電話的指示，當值時可以放手提電話在身上，但不可以長期使用。信和護衛李先生表示如有發現有濫用手提電話等情況，請立即通知他們，以作改善。

信和護衛代表李先生和楊小姐其後離席。

(5) 跟進上次會議事項

- 5.1 服務處李先生匯報會議跟進事項。(請參閱附件 2)

- 5.2 就延續討論議程五事項二中的游泳池開放時間一事，服務處李先生反映有住客反映因想遷就小朋友時間而希望提早游泳池開放時間，經與鴻豐商議後，他們同意在不更改價錢情況下，將星期六、日及公眾假期泳池的開放時間改為下午 4 時正至晚上 9 時 30 分。

另外，委員唐先生表示收到住戶反映希望泳池可以開放到 10 月，可以問保養商以下 3 個時段分別收費價錢：

1. 只開放 10 月 1 日 (一天)
2. 開放至 10 月 15 日 (半個月)
3. 開放至 10 月 31 日 (一個月)



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

服務處表示於議程五中都有提及保養商回覆如下：

延長開放時間	金額
10月1日	\$2,200 (1日)
10月1日至 10月15日	\$31,695 (15日)
10月1日至 10月31日	\$65,500 (31日)

服務處與會商討方案，李先生表示去年7至9月的使用率平均，但沒有10月份相關數據支持，有鑑於去年10月天氣都較為炎熱，所以建議開放多半個月測試成效，並會收取本年的數據，於下年度制訂開池安排時再作商議。

席上委員唐先生動議採納服務處建議，延長本年度泳季至10月15日，額外費用為\$31,695，委員梁先生和議，在沒有其他委員表示異議的情況下，一致通過上述動議。

(6) 議決事項

6.1 補選管理委員會委員一名

就現時管理委員會一名委員空缺一事，服務處於2019年5月18日再發出海報招募熱心業主，並於2019年5月24日收到第6座5樓D室李小姐來信表示有意成為管理委員會委員，填補一名委員空缺，惟是次會議未克出席。服務處李先生表示根據建築物管理條例附表2 (6)(3)(b)，管委會可以於會內選委員而當選委員之任期與該屆其他委員相同。

委員梁先生動議通過委任李小姐成為委員之一，委員林小姐和議，在沒有其他委員表示異議的情況下，一致通過上述動議。

6.2 檢測第二座及第四座地底消防喉管滲漏事宜

服務處表示於5月內發現屋苑公眾地方有兩個位置地底消防喉管滲漏，分別第2座消防泵房內及第4座對出車路，服務處就此向8間承辦商邀請報價，分別共收到2份及3份有效報價，有關分析如下：



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

公司	國鴻工程有 限公司	藝和工程有限公 司	錢坤工程有限公 司	威龍公 司	信成 工程 有限 公司	合益 工程 有限 公司	新盈設 計工程 有限公 司	匯洌 工程 公司
第二座挖掘工程 金額 (挖掘 1 米 X 2 米深約 1-1.5 米)	\$24,000	\$34,490	\$46,000	沒有回覆				
與最低標 比較	--	\$10,490 (+44%)	\$22,000 (+91.7%)					
第四座挖掘工程 金額 (挖掘 1 米 X 2 米深約 1-1.5 米)	\$24,000	\$31,990	\$46,000					
與最低標 比較	--	\$7,990 (+33.3%)	\$22,000 (+91.7%)					
合共總價	\$48,000	--	\$92,000					
額外挖掘每平方 米	\$12,000	\$19,990	\$28,000					

服務處杜先生補充第 2 座消防喉落地底位置聽到有水聲，而第 4 座的消防井底有水滲出，而關上消防閘後 2 座的消防喉水聲及 4 座地面滲水情況均已停止，故現需掘地以尋找滲水位置，再聘請消防承辦商維修喉管，而上述報價只包括掘地及復原地面。

主席鄔先生表示，近期屋苑已發生 4 次消防喉管爆裂的事情，而由被更換的消防喉中發現喉管侵蝕情況很嚴重，可見屋苑的消防喉管已老化，有機會當維修好現時問題，其他位置的喉管會因水壓而爆裂，故此，倘完成是次 2 座及 4 座消防喉問題後，再有其他位置的消防喉有問題，屆時需考慮全面維修屋苑消防喉管。

委員唐先生詢問承辦商國鴻的服務質素是否可靠，服務處李先生表示國鴻為上次維修垃圾房門外消防喉之承辦商，服務質素可靠。



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

另外服務處李先生提醒是次 4 座井底滲水有機會是三座消防喉管導致，在付費時會因情況而分到相關帳戶。

委員梁生動議通過國鴻進行挖地工程，委員林小姐和議，在沒有其他委員表示異議的情況下，一致通過上述動議。

6.3 清洗大廈水缸服務合約

服務處表示屋苑清洗第 1 至 8 座水缸服務合約將於 7 月完結，為確保屋苑各水缸保持清潔，服務處較早前向 10 間承辦商進行清洗水缸服務合約招標，共收到 3 份有效報價，有關分析如下：

招標公司	美加水泵工程 有限公司	增力有限公司	潔新水喉潔具有限 公司
清洗食水缸 (2 年 8 次)	\$10,800/每次	\$17,600/每次	\$20,000/每次
清洗廁水缸 (2 年 4 次)	\$11,600/每次	\$21,120/每次	\$20,000/每次
合共金額	\$132,800	\$225,280	\$240,000
與最低標 比較	--	\$92,480 (+70%)	\$107,200 (+81%)
(*)選擇性項目 水質化驗報告 (34 個取水點)	\$22,100/每單 (\$650)每個取水點	\$24,310/每單 (\$715)每個取水點	\$119,000/每單 (\$3,500)每個取水 點

經與會委員商議後，司庫黃小姐動議由「美加水泵工程公司」以\$132,800，承接屋苑洗水缸工程，委員林小姐和議。在沒有其他委員表示異議的情況下，一致通過上述動議。

6.4 維修第 6 座 11 樓 B 單位主人房外牆防水工程

服務處表示第 6 座 11 樓 B 單位業戶反映主人房冷氣機台底有滲水情況，服務處到該單位視察，發現該位置有明顯雨水滲入，估計外牆瓦片有部份空泡導致有水滲入。

就上次會議通過新一期外牆瓦片防水工程年約由 01-01-2019 至 31-12-2020，繼續由「開記工程公司」承辦外牆防水工程年約，請參閱以下分析表：
計算維修客廳金額如下：



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

維修外牆瓦片面積約：9 平方呎

搭建棚架呎數：12 呎長

維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內

基本細項	報價金額	額外項目	額外維修金額
維修外牆首 5 至 10 平方呎內	\$3,500		
每幅棚架 8 呎長	\$3,200	4 呎	4 呎 x \$350 = \$1,400
唧窗邊膠(4 至 6 呎)			
維修室內牆壁首 5 至 10 平方呎內	\$1,000		
		工程總金額	\$9,100

註：計算維修項目基本及額外細項，此工程合共金額為\$9,100。

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	錢坤	威龍	新盈	合益	信成	美豐行	藝和
維修外牆首5至10平方呎	\$4,000	\$4,600	\$4,250	\$5,600	\$5,800	\$4,500	\$5,490
額外維修每平方呎							
每幅棚架8 呎長	\$3,200	\$3,400	\$5,530	\$4,200	\$4,350	\$4,800	\$5,650
搭建棚架額外每呎長	4呎 x \$400 = 1,600	4呎 x \$250 = \$1,000	4呎 x \$450 = 1,800	4呎 x \$600 = \$2,400	4呎 x \$240 = \$960	4呎 x \$320 = \$1,280	4呎x \$1,000 = 4,000
唧窗邊膠 4至6呎長							
額外唧窗邊膠每呎長							
維修室內牆壁首5至10平方呎內	\$2,500	\$3,000	\$2,250	\$3,000	\$2,950	\$3,000	\$5,000
額外維修室內牆壁每平方呎							
合共金額	\$11,300	\$12,000	\$13,830	\$12,500	\$14,060	\$13,580	\$20,140

註：維修方法由承辦商自行提供及物料採用。

1. 由服務處簽收完工日期起計，承辦商須提供整項工程之 2 年保固期，包括人工、用料等之費用。

經與會委員討論後，委員梁先生動議由合約承辦商「開記有限公司」承接 6 座外牆工程，委員唐先生和議。在沒有其他委員表示異議的情況下，一致通過採納「開記有限公司」承接工程。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

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

(7) 討論事項

7.1 第一次常務會議未有錄音問題

服務處報告於5月初旬，欲抽取2019年4月27日第一次常務會議的會議錄音時，發現錄音筆並沒當晚錄音檔案。服務處翻查會議當晚的閉路電視紀錄，記錄到會議正式開始時，服務處職員有操作錄音筆的動作。惟翻查錄音筆，始終均未能找到有關錄音紀錄。

就此，服務處李先生及杜先生於2019年5月7日，到屯門民政事務署作宣誓，以証沒有蓄意不進行會議錄音或破壞錄音檔案的行為。此外，服務處亦於同發出通告，向屋苑各業戶交代有關第一次常務會議未有錄音問題，並表示會準確記錄當晚會議的內容於會議紀錄上。

其後，服務處再檢視現有錄音筆，發現錄音筆錄音時有自動停止問題。為杜絕日後再有同問題出現，服務處已安排購買兩支新錄音筆(共\$758)，並建議於會議期間，兩部錄音筆同步錄音，將操作上或機件上出現問題的機會減低。

特此作出報告。

7.2 報告地政署調查樹木管理投訴事宜

服務處於4月26日收到地政署來信，指接到有人投訴懷疑本苑進行非法砍伐大量樹木，故來信作表示會作出調查。有關信件服務處於4月27日轉發給管理委員會，並於第一次常務會議中作商討，並表示會全面合作配合地政署調查。而服務處於5月6日有發出通告通知各業戶有關事宜。

服務處於4月29日回覆地政署，表示會配合地政署調查，並邀請地政署職員到本苑視察跟進。其後，服務處以電話聯絡地政署負責人郭先生，表示其職位沒有樹藝師專業資格，未有明確表示會否到場視察。如有需要，會以屋苑建築時的樹木規劃圖(PLANTING PROPOSAL)作檢視。

故此，服務處再於5月2日再去信地政署，要求向地政署購買上述樹木規劃圖，以便作出跟進。直至5月下旬，服務處收到地政署郭先生來電，指可以向本苑提供樹木規劃圖，價錢為\$150。郭先生表示根據本苑地契條，只要種植在屋苑內的樹木，如需移除或補種樹木，必需聘請樹藝師向地政署提出有關申請。如屋苑樹木因自然倒塌、被颶風吹倒或有下塌的風險，屋苑需事後經樹藝師通知地政署及作補種申請。



瑜翠園業主立案法團 The Incorporated Owners of Peridot Court

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

就此，服務處表示本苑年來有就自然倒塌、被颶風吹倒或有下塌就樹木，已補種共 10 棵樹木，再加上有部份花槽泥底淺及電纜關係，不可種植多根或高身樹木。故要求郭先生補發樹木規劃圖及到屋苑作實地視察，指出地政署的要求。惟郭先生指政府的樹藝師只會審核文件，不會到場視察。

故服務處要求郭先生提供樹木規劃圖副本及投訴人所投訴的所指砍樹位置資料，以便服務處作出報告。而郭先生表示需會寄出樹木規劃圖的發票，而投訴內容則要準備有關文件，待覆。直到 5 月 28 日，服務處尚未收到有關發票，故再致電郭先生查詢。郭先生表示由於有關樹木規劃圖共有三張圖及一份文件，共 \$600，故欲查向我們查詢是否需要；另有關投訴砍樹位置資料，只供我們到地政署作檢視。故此，郭先生建議我們安排時間到地政署審視樹木規劃圖及投訴砍樹位置資料。

然而，服務處翻查屋苑地契有關移除樹木的條款如下：

Removal of trees:

(23) No trees growing on the lot or adjacent thereto shall be interfered with or removed without the prior written consent of the Director who may in granting consent impose such conditions as to replanting as he may deem appropriate.

從上述，正如地政署郭先生所提及，倘有任何於屋苑土地上樹木需移除或補種，需先向地政署取得同意，但未有指定需要經樹藝師作出申請。

服務處李先生指出，被砍伐的樹木大多數是因為有病或太近車路才被砍伐，總共砍伐了 13 棵，又種回了 10 棵，未知委員會會否考慮補種 3 棵樹。

經與會委員商議後，均同意先向屋宇署取得樹木規劃圖及投訴資料後，再作跟進，此外，亦表示現時屋苑的高樹有修剪的必要性，故需要按程序處理。最後與會委員同意由服務處李先生和主席鄔先生於 6 月 12 日到屯門地政總署了解屋苑樹木規劃圖及投訴內容。



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 有蓋/露天月租車位租金調整事宜

服務處表示本苑現時訪客車位固定租用期將於 2019 年 6 月 30 日屆滿，而分配月租車位則以抽籤方式進行，有關現時可供月租車位數目及租金如下：

<2018-2019 年度月租車位資料>

	有蓋車位	露天車位
可供出租車位數目	10 個	10 個
2017/2018 年度 每月租金	港幣\$2,100.00 元	港幣\$1,600.00 元
2017/2018 年度租用人數	9 個	10 個

<其他資料>

愛琴海軒	浪海琴軒	卓爾居	海典軒	嘉悅半島
\$2,600/月租 (住戶樓層 升降機可直達) \$2,400-\$2,500/ 月租 (需轉穿梭 升降機才到達)	\$2,200/月租 (業主出租)	\$2,800/月租	\$2,950/月租 (固定車位) \$2,650 /月租 (浮動車位)	\$2,250/月租 (露天車位) \$2,500/月租 (有蓋車位) 1/F \$2,700/月租 (有蓋車位) G/F

委員唐先生建議加價 10%，有蓋車位每月租金加至 \$2,300 元，露天車位每月租金加至 \$1,750 元。

經與會委員討論後，委員黃小姐動議將有蓋車位每月租金加至 \$2,300 元，露天車位每月租金加至 \$1,750，委員林小姐和議。在沒有其他委員表示異議的情況下，一致通過車位租金加價事宜。

另外服務處李先生反映有街外司機於假日時在屋苑外迴旋處洗車，現時做法為前閘保安同事會先勸喻司機切勿在該處洗車，勸喻不果後才會報警處理。委員梁先生表示考慮到保安同事安全，建議無需勸喻可以直接報警處理，因為在戶外洗車是違法行為。唐先生同意上述要求。服務處將會通知保安同事有關新安排。

7.4 修改壁球室使用守則

服務處表示按現時會所壁球室使用守則第四點：“使用人只限在場內進行球類活動”。由於服務處發現有不少業戶租用該場地作球類活動以外的活動，例如：跳舞、瑜伽練習等。有見及此，查詢現時屋苑保險公司意見，指使用者在



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

該場地意外受傷，保險公司權因使用人違反場地守則而拒絕承保。故此，服務處於 2019 年 5 月 12 日發出通告，停止租該場地予非壁球/乒乓球使用者。

其後，服務處收到不少業戶來電作查詢，並表示雖然場地原有設計是作壁球室用途，但亦因切合不同需要而允許作乒乓球場地，而非壁球/乒乓球使用者的是有一定的使用量，故建議服務處與管理委員會考慮修改現時壁球室使用守則。其後，有關業戶亦聯署去信服務處及管理委員會主席，而有關信件亦已發出約各委員參閱。

服務處於席上提交有關過去一年壁球場的使用數據。

有關 2018 年 4 月份至 2019 年 5 月 20 日，有關場地使用統計如下：

2018 年	壁球/乒乓球租用	其他用途租用 (如：瑜伽、羽毛球及踢毬)
4 月份	6	23
5 月份	4	6
6 月份	8	4
7 月份	6	7
8 月份	6	3
9 月份	10	5
10 月份	4	4
11 月份	7	12
12 月份	11	10
2019 年		
1 月份	3	3
2 月份	1	10
3 月份	5	4
4 月份	8	3
5 月 1-20 日	2	2
總次數	81	96

按上年度的數據，非壁球/乒乓球的使用次是佔大多數。而在其他用途中，只有羽毛球有場地標準要求，是壁球場地未能符合。

服務處按下列因素，提交有關建議修訂壁球場守則供各委員參考：



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

1. 進行的活動是否有場地標準要求；
2. 活動是否對場地有嚴重損耗；
3. 進行該活動會否對其他會所使用者作出滋擾；
4. 該活動是否未經批准，不可進行之商業活動；
5. 是否對壁球室使用者造成不公平。

經與會委員及在席業戶商討後，管理委員會基本上同意擴大壁球場使用用途予業戶享用，惟對於瞄建議修改有以下意見：

1. 建議修改只接受“靜態活動”，意思非常空泛，相信保險公司亦難以釐訂有關活動風險，故要求清楚列明接受的活動種類。
2. 必需加入禁止在場地進行商業活動。
3. 基於使用場地者均是屋苑業戶，故不必就壁球場使用者與其他活動使用者的待遇有差別。
4. 需列明使用者不可在壁球場內使用擴音設備，對會所其他使用者做成滋擾。

故此，管理委員會要求服務處按上述要求，再參考其他可合法在壁球室內進行的活動細則，修訂壁球場守則，於下次會議中商討。

8 報告事項

8.1 財務報告

	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
3-19	(\$12,732)	\$5,547	\$5,081	(\$4,286)	\$6,333	\$5,192	(\$9,589)	(\$35,560)	\$2,310	(\$37,704)
2019度 累積 盈餘/ 赤字	(\$3,720)	(\$7,412)	\$12,359	4,688	\$16,844	\$17,661	(\$21,828)	(\$23,981)	\$7,366	\$1977
總累積 盈餘/ 赤字	\$241,288	\$281,732	\$176,761	\$402,716	\$370,510	(\$35,840)	(\$37,778)	\$16,731	(\$72,888)	\$1,343,232
維修 基金	\$378,854	\$365,950	\$386,308	\$391,232	\$316,962	\$514,382	\$490,458	\$607,849	\$146,014	\$3,598,009

截至2019年1月份，本苑可動用資金(未經核數)：\$4,941,241



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

2019 年 3 月份特別支出	
1 座 8A 外牆水管維修	\$9,800
1 座 5A 更換污水渠	\$8,500
4 座 6A 外牆水管維修	\$9,800
7 座 3C 及 11C 外牆防水工程	\$16,350
8 座 4D 及 15B 外牆防水工程	\$42,390

8.2 管理管委會報告
是次會議沒有報告事項。

8.3 服務處報告屋苑管理事項及客戶意見
8.3.1 (請參閱附件 3)

9 其他事項

9.1 劃分第 1、2 及 3 座車路旁上落客貨區事宜

服務處表示第 1、2 及 3 座車路旁現時沒有劃分上落客貨區位置，為使司機停泊車輛時更為清晰，建議於以下位置劃分上落客貨區：

1. 第 1 及 2 座車路旁
2. 第 3 座車路旁花槽植物位置 (詳細位置請參考附件 4)

服務處李先生表示該處是消防通道，故只供上落客及貨物而不可停泊。委員唐先生提醒如果關乎緊急車輛出入口就要檢查圖則，如果發現改動與圖則不同有機會犯例。

有關於第 3 座改裝位置，委員唐先生指出要留意有關植物位置是否屋苑綠化位置，如果是的話就不建議改動。

主席鄔先生指出該事項為討論事項，並不需要立該下決定，可以再作觀察及諮詢。

9.2 後閘山玻加裝斜路事宜

委員唐先生表示本苑有不少老人定使用後閘石級時非常辛苦，故查詢有否機會向政府要求在後閘山玻加裝斜路等改善。

服務處表示近年都有聯絡政府部門和區議員希望可以於後閘旁加裝一條斜路，其實服務處已聯絡了所有相關部門和人仕，惟政府回覆指本屋苑之前閘位置已有無障礙通道，故此未能於後閘位置加裝斜路。服務處李先生表示現階段已聯絡運輸署反映希望可以有小巴可以在前閘門前增設中途站，而這路線會在非繁忙時段營運以配合退休人仕和老人家。有關事項要再與區議員蘇先生商議。



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

9.3 屋苑冷氣機滴水問題

委員唐先生表示每逢夏季，屋苑冷氣機滴水問題嚴重，查詢服務處有何應對。

服務處李先生表示屋苑冷氣機滴水問題可分兩類，第一類為業戶單位冷氣機去水喉安裝不妥當而滴水。就此情況，服務處有發出通告提醒各業戶檢查單位冷氣機去水喉外，倘確定有單位有冷氣機滴水問題，會以電話及書面通知及要求業戶處理，如有需要會轉介給食物環境衛生署處理。

第二類則為屋苑設計問題，由於屋苑各座單位只有客廳設有冷氣機接水喉，故房間的冷氣機喉只能沿牆身流下。故服務處會研究在滴水當眼位置對上的牆身，加置膠條以改變滴水位置到合適的去水渠。

10 下次開會日期

暫定於2019年7月20日(星期六)晚上8時30分舉行
會議於2019年5月29日凌晨約12點結束。

瑜翠園業主立案法團
第九屆管理管委會主席 鄔國良 啟

瑜翠園業主立案法團
第九屆管理管委會秘書 楊河珽 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 2019 年 4 月 25 日至 2019 年 5 月 26 日)

事件	2019 年 4 月 25 日 至 2019 年 5 月 26 日	備註
罪案數字	0	
經理主任日夜特別巡視	11	
特別巡視(啟勝)	6	
衣物掛在鋁窗的勸告	0	
花盆擺放在窗台/露台的勸告	0	
犬隻在公眾地方清潔的勸告	0	
走廊雜物	0	
升降機事故(困人)	3	詳細見附件
升降機圍封	1,2	
裝修單位	3	
停車場洗車引致積水	0	
濫用訪客車位	1	
缺勤記錄	17	
報警求助	2	詳細見附件
爆水管	0	
推銷員洗樓	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

投訴噪音	3	
救護車入邨	1	詳細見附件
消防車入邨	1	詳細見附件

救護車入邨

1. 2019年5月23日	日班主管於 16:26 接前閘隊員通知，有救護車 A162 到 ■座 ■樓 ■室，主管立即前往協助，其後得知住戶甘先生身體不適，所以自行電召救護車，甘先生由女兒陪同送上救護車，救護車於 16:43 離開，事件已通知服務處。
---------------	---

升降機事故

1. 2019年5月1日	日班主管於 08:05 接獲 2 座隊員通知，2 號升降機停在 4/F 並困人，主管立即通知升降機公司及前往現場協助，被困者為 ■樓 ■室盧先生，主管亦有於升降機外安慰盧先生，約十分鐘後升降機職員到場協助另於 08:35 打開門，盧先生告知沒有不適後離開，其後得知是外門門閘鎖不良引致，現已回復正常，事件已通知服務處。
2. 2019年5月19日	日班副主管於 09:48 接獲 1 座隊員通知，2 號升降機停在 2/F 並困人，副主管立即通知升降機公司及前往現場協助，被困者為 ■樓 ■室搬運工人，主管亦有於升降機外安慰被困人仕，約十五分鐘後升降機職員到場協助另於 10:25 打開門，被困者告知沒有不適後離開，其後得知是外門有沙石引致，現已回復正常，事件已通知服務處。
3. 2019年5月23日	日班副主管於 10:15 接 1 座隊員通知，2 號升降機停在 1/F 並困人，副主管立即通知升降機公司及前往現場協助，被困者為 ■樓 ■室裝修工人，約十分鐘升降機職員到場協助並於 10:30 打開門，被困者告知沒有不適後離開，其後得知是門外有沙石引致，現已回復正常，事件已通知服務處。

特別事件項



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

1. 2019年5月1日	夜班主管於 01:20 接住戶反映，發現一輛的士 (KV9780) 在洗車位洗車，主管立即帶同保安同事前往了解，到場時該輛的士立即駛離屋苑，主管立即翻查閉路電視，記錄有關的士資料後，並立即通知所有同事，如該的士再次進入，需立即給予警告及留意不可使用洗車位，事件已通知服務處。
--------------	---

消防車入邨

1. 2019年4月25日	日班主管於 14:23 接前閘隊員通知，有消防車 (F4009, F2706)、救護車(A189)及警車(AM6193)到座樓室，所以立即到現場協助，了解後得知盧先生因身體不能動要求協助，因住戶拒絕破門和其妹妹趕往現場，所以救護員在門外和住戶保持對話，其後住戶妹妹於 15:05 到場但未能開門，消防員破門而入，其後住戶於妹妹陪同下前往屯門醫院檢查，救護車於 15:28 離開屋苑，事件已通知服務處。(警方檔案編號：CPKRN19009061)
1. 2019年4月27日	日班主管於 10:09 接前閘隊員通知，有消防車 (F2522)、救護車(A189)及警車(AM8807)到 CP2 車場車位，所以立即到現場協助，了解後得知因座樓室盧先生私家車(MR1988)因門鎖壞，引致 1 歲兒子被困於車內，消防員將司機位的窗爆開，成功將小孩救出，車住拒絕將小孩送院檢查，其後於 10:33 所有車輛離開，事件已通知服務處。(警方檔案編號：CPKRN19009203)

護送服務

2019年4月25日至2019年5月26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 6(男):2(女)

夜班 4(男):4(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

跟進第九屆管理委員會第一次會議及

2019年4月27日業主大會事項

	跟進事項	跟進結果
1.	經與會委員商議後，一致同意由「盈春園藝」承辦2019年2月1日至2021年1月31日的園藝保養合約。	服務處已於2019年1月24日發信通知「盈春園藝」為2019年度瑜翠園園藝保養合約承辦商。
2.	經與會委員商議後，一致同意於會所改善工作加大範圍如下：1.下層木門4度；2.49吋觸控LED電子通告板1塊；3.更換下層壁球場走廊天花(包括更換假天花、照明系統、張貼牆紙及地毯；4.上層健身室改善5.上層會所鋪牆紙	於議程7.2作匯報
3.	經與會委員商議後，一致同意採用外牆瓦片防水年約由「開記工程公司」均以\$10,300承辦第■座■樓■單位主人房門窗台外牆及■座■樓■單位客房窗台外牆滲水維修工程。	「開記工程公司」已於2019年1月19日完成上述工程。
4.	與會委員商議後，一致同意由「國鴻工程有限公司」多加以\$29,700承辦1號壁球場木板維修工程。	經駐苑員工再施藥預防白蟻，以及在壁球場加油瀝青防水油，再安排「國鴻工程有限公司」於4月23日完成有關維修工程。
5.	與會委員商議後，訂於2019年3月23日舉行周年業主大會，挑選2018年度屋苑財務核數師、保安服務合約、清潔服務合約及選出第9屆管理委員會。	於2019年3月23日順利舉行周年業主大會，選出新一屆管理委員會外，更議決出：黃龍德會計師事務所有限公司為2018年度屋苑財務核數師、信和護衛有限公司為保安服務合約承辦商及凱聯環保服務有限公司為清潔服務合約承辦商。
6.	有業戶於業主大會中表示有關鄰近屋苑The Drake會所的風機產生噪音問題，唯該屋苑一直未有正視此問題，然而此噪音問題十分滋擾，影響居民的睡眠質素。	服務處於3月26日向The Drake管理處作出投訴，而The Drake管理處經跟進行，晚上會所產生的聲音有明顯改善。
7.	有業戶表示近6座化糞池旁傳出惡臭，要求作出改善。	經跟進發現污水房井內的射流器故障，故化糞池容易發出異味。有關事項於議程6.4中商討。
8.	就新一屆委員會需於28日內，需到土地註冊署把相關法團更新及宣誓資料作註冊。	於2019年4月18日收到委員陶燕勵作請辭，服務處於同日完成有關註冊工作。



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 (1/3/2019 – 27/5/2019)

服務處-	1. 服務處物業主任 <u>蔡洵娜</u> 小姐於 4 月 7 日離職,新員工 <u>蔡卓朗</u> 先生將於 5 月 2 日入職,接任 <u>蔡</u> 小姐職務。		
	2. 工程部人手正常。		
保安-	1. 保安日班主管 <u>林迴鳳</u> ,夜班主管 <u>劉海燕</u> 。		
清潔-	1. 日常工作。		
	2. 清洗網球場、噴水池		
	3. 清洗污水廠頂、會所玻璃		
	4. 會所地面打腊拋光		
	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		
	3 月份派發單位垃圾袋	:	221
	3 月份加入垃圾袋	:	292
	3 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	350 + 31 (2 月回收)
	3 月份垃圾袋結餘	:	32
		:	278
	承上月(3 月)垃圾袋結餘	:	278
	4 月份派發單位垃圾袋	:	292
	4 月份加入垃圾袋	:	350 + 29 (3 月回收)
	4 月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	45
	4 月份垃圾袋結餘	:	320



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

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

	承上月(4月)垃圾袋結餘	:	320
	5月份派發單位垃圾袋	:	292
	5月份加入垃圾袋	:	350 + 19 (4月回收)
	5月份會所及公眾地方使用的垃圾袋	:	20
	5月份垃圾袋結餘	:	377
其他-	2019年3月份屋苑滅蟲日子：6,13,20,27 2019年4月份屋苑滅蟲日子：3,10,17,24 2019年5月份屋苑滅蟲日子：8,15,22,29		

雜誌借閱量

	供借閱週刊	3月份	4月份	5月份使用量 (截至 27/5/2019)
1.	東方新地	25	17	27
2.	電腦廣場	5	3	4
3.	e-Zone	6	3	4
4.	明報周刊	19	6	16
5.	東周刊	25	15	31
6.	i-money	12	10	19
7.	選擇月刊	1	1	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

會所設施使用量

	設施	3 月份	4 月份	5 月份使用量 (截至 27/5/2019)
1.	月租私家車有蓋/ 露天車位	8 個有蓋車位	8 個有蓋車位	8 個有蓋車位
		10 個露天車位	10 個露天車位	10 個露天車位
2.	健身室	295	284	223
3.	網球場	45	37	23
4.	壁球	9	7	2
5.	乒乓球	1	3	2
6.	桌球	1	1	2
7.	多用途室	0	3	2
8.	桑拿室	4	3	0
9.	沖身服務	0	0	0
10.	燒烤區			
	第一節 12:00pm –4:00pm	0	0	0
	第二節 6:00pm –10:00pm	2	2	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

瑜翠園 2019 年 4 月 25 日至 2019 年 5 月 24 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 5 月 2、3、8、9、15、16、22 及 23 日完成每月例行檢查，系統正常。

水泵系統

由駐苑工程部進行月檢，第 1-8 座水泵系統正常。「美加工程有限公司」於 4 月 23 至 26 日完成合約內最後一次清洗水缸服務。

發電機系統

保養商「其士(機電工程)有限公司」，於 2019 年 5 月 24 日進行例檢，測試系統正常運作。

泳池保養

保養商「毅智體育會有限公司」，於 2019 年 4 月 30 日完成合約內最後一次系統保養服務，系統正常。5 月份工程部及清潔部進行泳池地磚維修及泳池範圍清潔。

保安、公共天線及車場系統

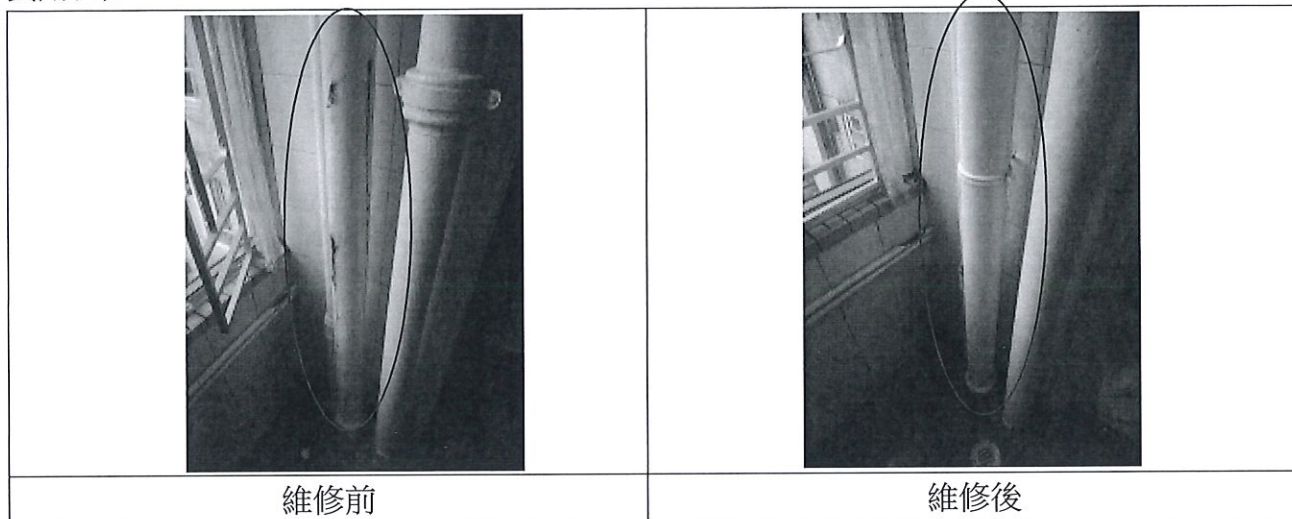
保養商「創裕電子工程有限公司」於 2019 年 4 月 25 日，5 月 2、9、16 及 23 日進行例行檢查，系統正常。



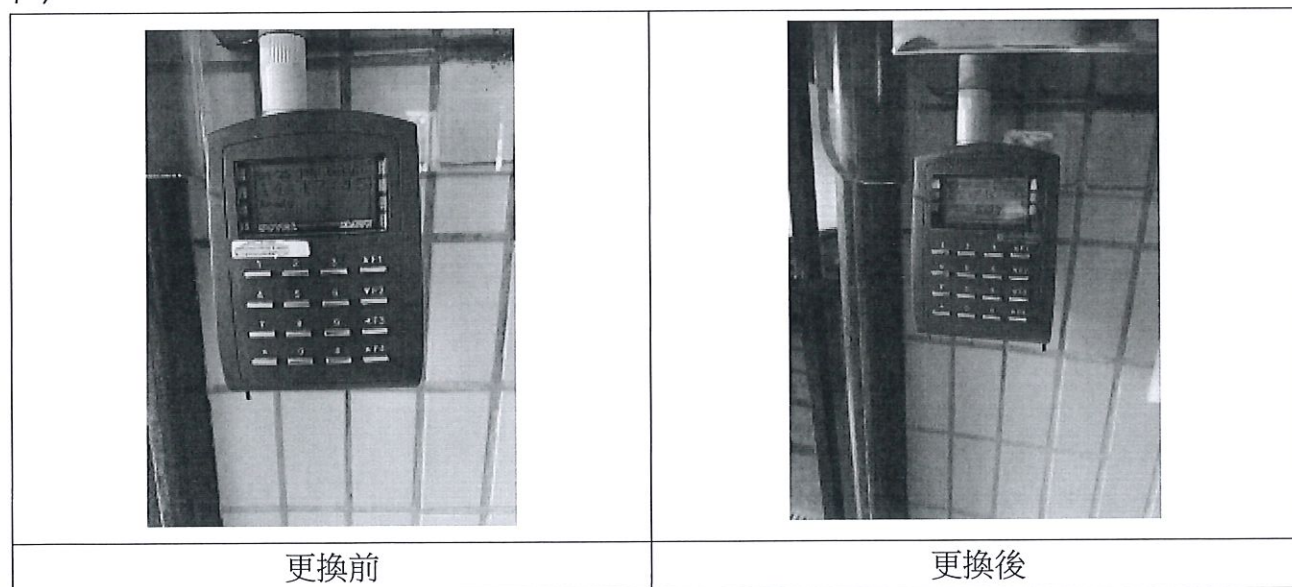
瑜翠園業主立案法團
The Incorporated Owners of Peridot Court
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

外判維修工程報告

- 1) 「錢坤工程有限公司」於 02-05-2019 維修第 █ 座 █ 樓 █ 單位工作間總污水喉工程，費用\$9,500。



- 2) 「展卓科技有限公司」於 08-05-2018 更換第 8 座 CP2 大堂出入口拍卡器工程，費用\$2,500。



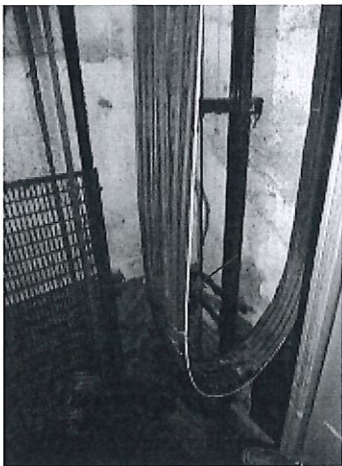
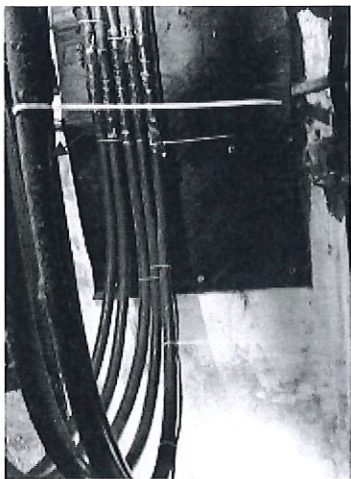
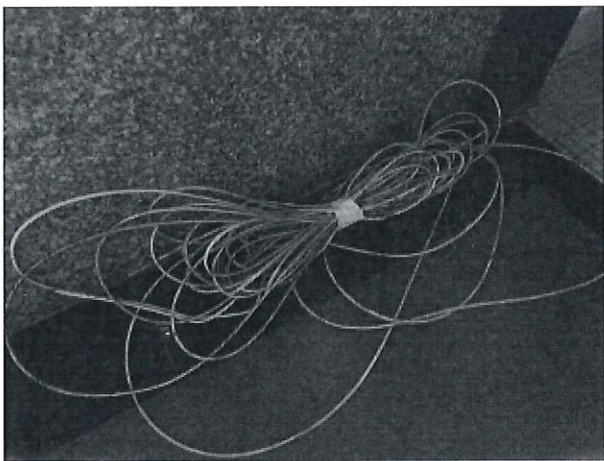
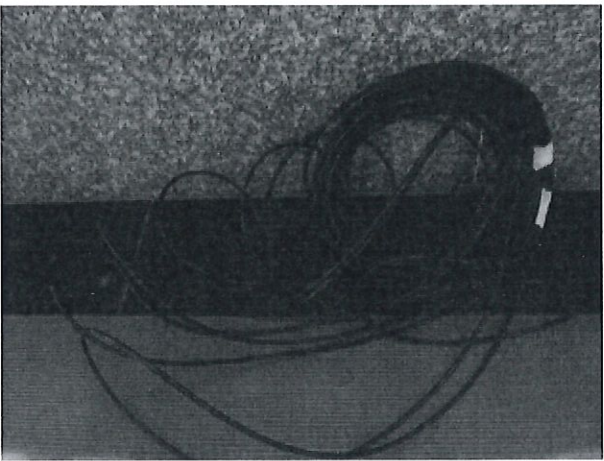


瑜翠園業主立案法團

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

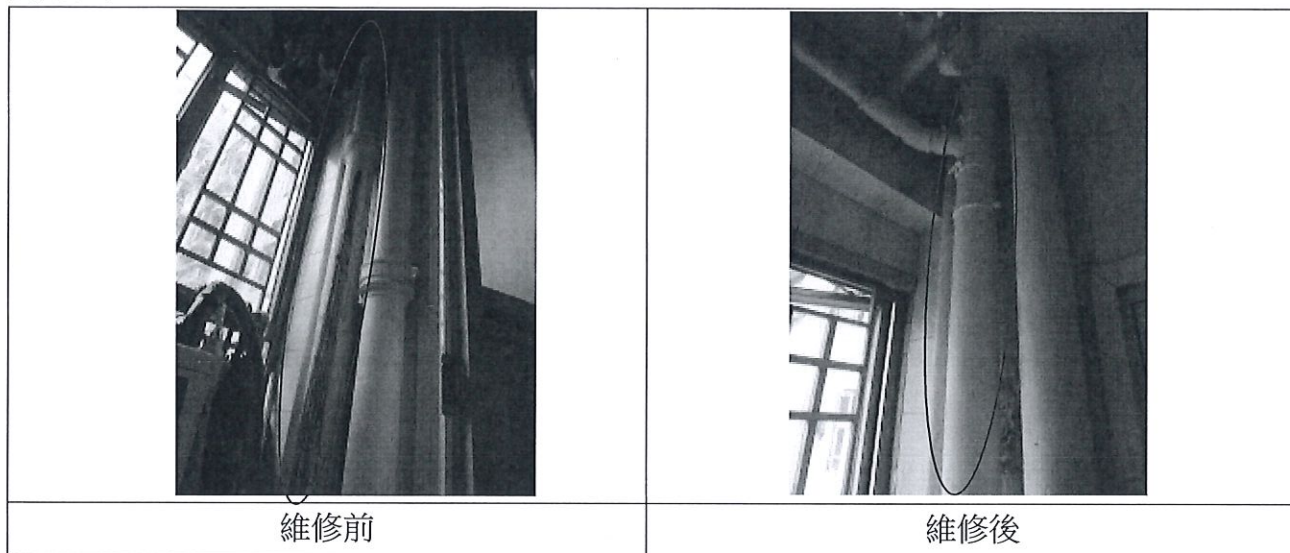
3) 「展卓科技有限公司」於 08-05-2018 更換第 8 座 2 號升降機內閉路電視影像線工程，費用\$3,000。

	
更換前	更換後
	
損壞影像線	新影像線

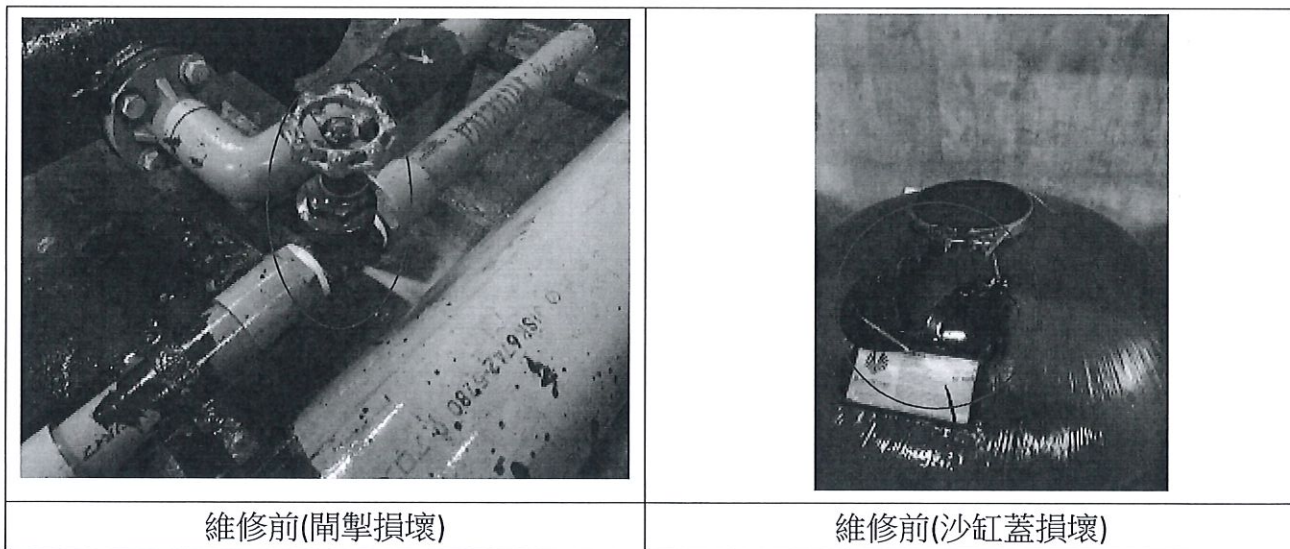


瑜翠園業主立案法團
The Incorporated Owners of Peridot Court
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

- 4) 「錢坤工程有限公司」於 09-05-2018 維修第 ■ 座 ■ 樓 ■ 單位工作間總污水喉工程，費用\$9,500。



- 5) 「毅智體育會有限公司」於 10-05-2018 連工包料更換泳池濾水設備工程，費用\$5,500。

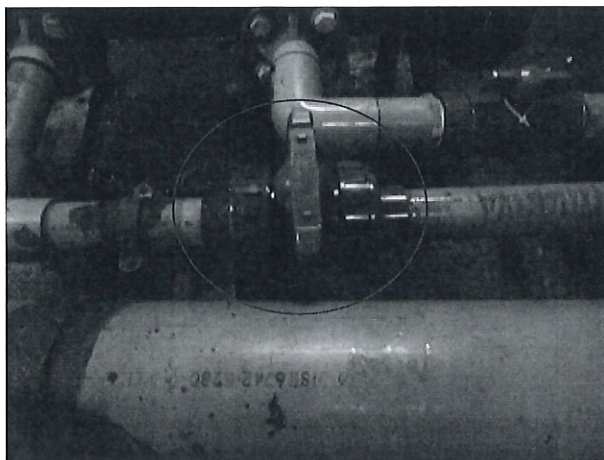




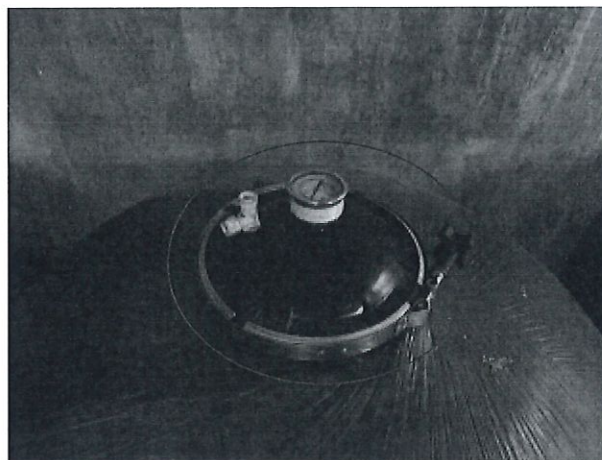
瑜翠園業主立案法團

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



維修後

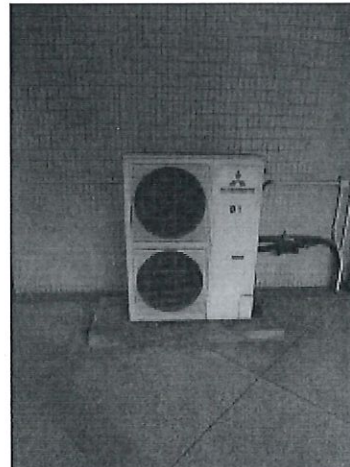


維修後

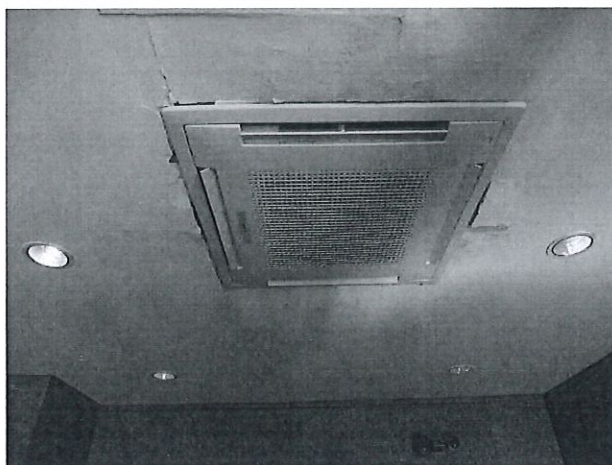
6) 「得力信工程公司」於 11-05-2019 更換第 1 座大堂分體冷氣機工程，費用\$33,980。



更換前(室內機)



更換前(室外機)



更換後(室內機)



更換後(室外機)



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

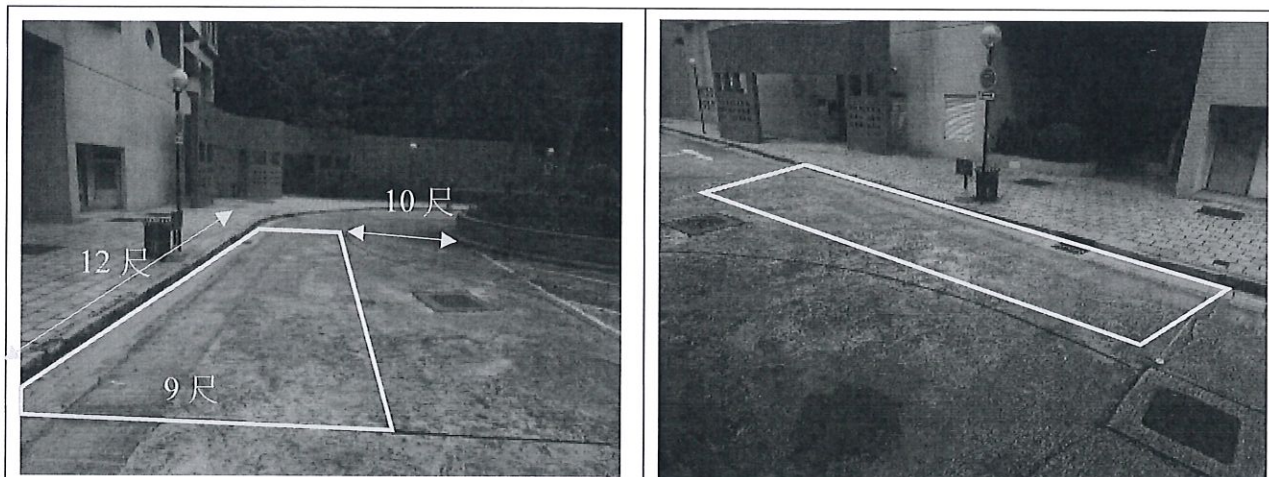
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件(四)

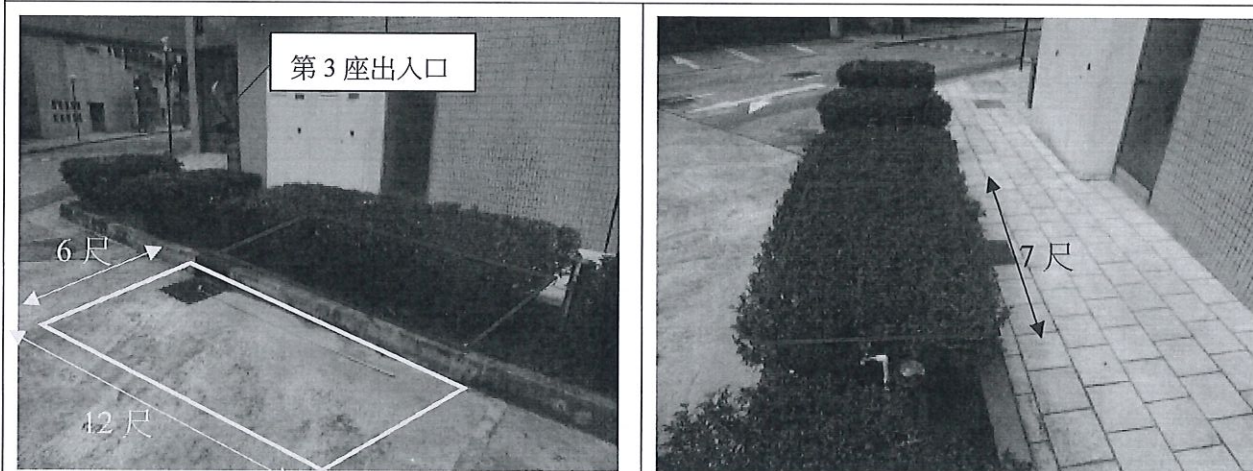
瑜翠園

劃分第1、2及3座車路旁上落客貨區事宜

第1、2及3座車路旁現時沒有劃分上落客貨區位置，為使司機停泊車輛時更為清晰，建議於以下相片位置劃分上落客貨區。



第1及2座車路旁(黃線範圍)作為上落客貨區



(黃線範圍)作為車輛上落客區

清走第3座車路旁花槽植物(紅線範圍)鋪上相同或近似行人路石，作為上落行人通道



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3座出入口

第3座住客通常於車路旁上落(紅圈)，當左邊車場出口有車輛駛出時會產生危險

