



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

召開 2020 年度瑜翠園周年業主大會

致：瑜翠園各業主

茲遵照建築物管理條例 (香港法例第 344 章)，瑜翠園業主立案法團謹定於下列日期、時間及地點召開 2020 年度周年業主大會：

日期： 2020 年 6 月 20 日(星期六)

時間： 晚上 8 時 30 分

地點： 瑜翠園會所

會議議程：

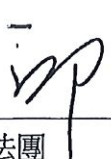
- 1 管理委員會工作報告(10 分鐘)
- 2 管理委員會財務報告(10 分鐘)
- 3 住戶發言時間 (20 分鐘)
- 4 議決聘用 2019 年度財務核數師
- 5 議決及通過委任管理公司申請優化升降機資助計劃
- 6 討論及議決升降機機箱翻新工程
- 7 討論及議決屋苑加裝電動車充電裝置

敬請各業主踴躍參加，出席支持是次會議！

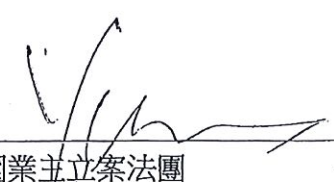
為使周年業主大會能按時通過各事項，會議過程將嚴守會議議程進行。

屆時各出席業主請帶同身份證明文件或公司授權書及蓋章出席，或以授權書委派代表出席為荷。

- 根據建築物管理條例，出席是次會議之業主人數不少於 10% 方為有效。
- 所有授權書必須於大會前 48 小時交回服務處，即在 2020 年 6 月 18 日晚上 8 時 30 分前。
- 如住戶並非單位業主，敬請將本議程轉交單位業主。
- 如因懸掛八號或以上風球，或黑色暴雨警告訊號而未能如期召開週年業主大會，大會將順延一星期舉行，而所交回的授權書之有效期亦將延長一星期。
- 敬請各業主提早 30 分鐘進入會場，以便辦妥登記手續。


瑜翠園業主立案法團

第九屆管理委員會主席鄔國良 啟
2020 年 6 月 1 日


瑜翠園業主立案法團

第九屆管理委員會秘書楊河琰 啟

議程四：聘用 2019 年度屋苑財務核數師

根據建築物管理條例第 344 章訂明，法團須於業主大會上通過委任一名核數師去查核賬目，故就聘用瑜翠園 2019 年度財務核數師事宜，服務處已收集下列會計師公司提供有關服務報價資料，現供各業戶參閱及就上述事宜交由 2020 年 6 月 20 日的週年業主大會議決。

年度	會計師 公司	黃龍德會計師事務所 有限公司	鄒曾會計師事務所有限公司	力恒會計師事務所 有限公司
2019	屋苑管理賬 (9 份獨立賬)及總賬	\$32,000.00	\$58,300.00	\$73,000.00
	公司成立年期	10 年以上	21 年以上	10 年以上
	公司職員人數	10 至 50 人	10 至 50 人	50 至 100 人
	相關處理物業 賬目經驗	灝景灣、恆福花園、聚龍居、 鹿茵山莊、珀麗灣	曉峰園、錦翠園、崇華大廈	置富花園、新葵興花園、淺水 灣道 3 號、蟠龍半島、荔欣苑
	與最低承辦商相差(%)	--	\$26,300.00 (82.2%)	\$41,000.00 (128.1%)

2018 年度財務核數師為黃龍德會計師事務所有限公司，費用為港幣\$31,000.00。



政府夥拍市區重建局（市建局）推行「優化升降機資助計劃」，向合資格的私人住用或綜合用途（商住用途）樓宇的業主提供經濟誘因及適切的專業支援，以鼓勵/進行升降機優化工程，從而提升現有升降機的安全水平。

如參加升降機資助計劃的樓宇必須符合下列準則：

- 1 私人住用或綜合用途（商住用途）樓宇；
- 2 樓宇內的升降機尚未配備任何或所有列於“資助涵蓋的工程/服務範圍”的以下 4 種「必須的安全裝置」；
 - i) 雙重制動系統；
 - ii) 防止機廂不正常移動的裝置；
 - iii) 防止機廂向上超速的裝置；及
 - iv) 機廂門鎖及門刀。

3 樓宇內所有住用單位於 2017/18 年度的平均每年應課差餉租值：市區(包括沙田、葵青、荃灣) 單位不超過港幣\$162,000；新界單位不超過港幣\$124,000。

註：現時本屋苑的升降機已配備以上「必須的安全裝置」i)及 iv)，尚未配備 ii) 及 iii)。

資助款額：

申請經批核後，有關的樓宇業主可獲以下資助：

-申請人最高可獲每部升降機“資助涵蓋的工程/服務範圍”工程及保用服務費用的六成，總資助上限為每部升降機港幣\$500,000。

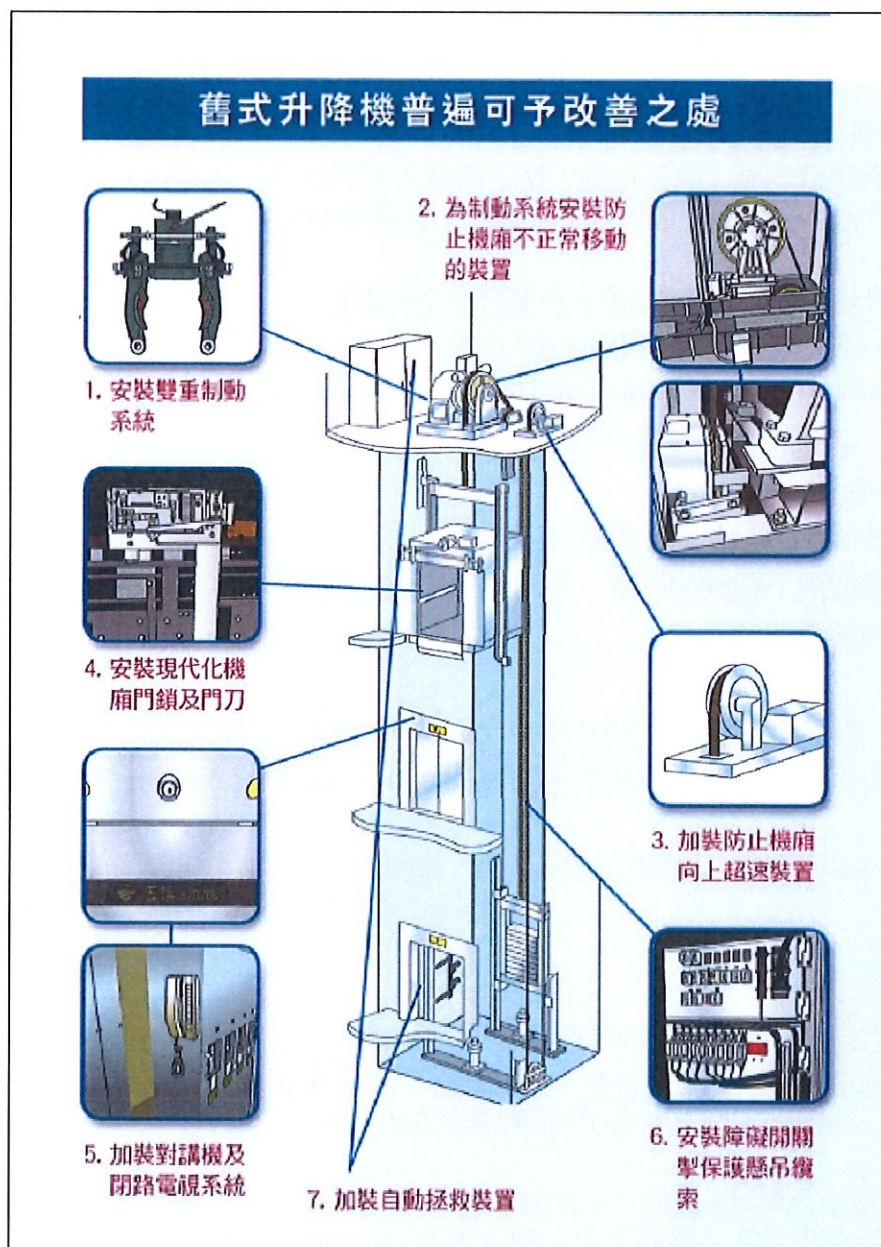
-另有關樓宇內滿 60 歲或以上的合資格長者自住業主，可獲所需分擔相關工程費用的全數資助，每個資助單位上限為港幣\$50,000，合資格長者自住業主必須自

行填寫「樓宇復修綜支援計劃-個別單位業主申請表」提交予市建局。

現時屋苑升降機保養承辦商「其士(香港)有限公司」，承辦商向服務處提供以上未有配備安全裝置項目報價費用：

安裝項目	費用
ii)防止機廂不正常移動的裝置	\$144,100/每部
iii)防止機廂向上超速的裝置	
總金額	\$2,305,600/(16 部)

如安裝以上兩個安全裝置，以政府資助工程費用六成計算($\$2,305,600 \times 60\%$)屋苑可獲得\$1,383,360 資助，每部升降機可獲准\$86,460 資助，而由屋苑支付 40%即\$922,240。



議程 6 升降機機廂翻新工程

機廂翻新分兩部份進行：第 1 部份-----機廂內門及按鍵兩邊鋪貼 3M 貼膜；

第 2 部份-----機廂後幅及兩側木器、地磚及天花。

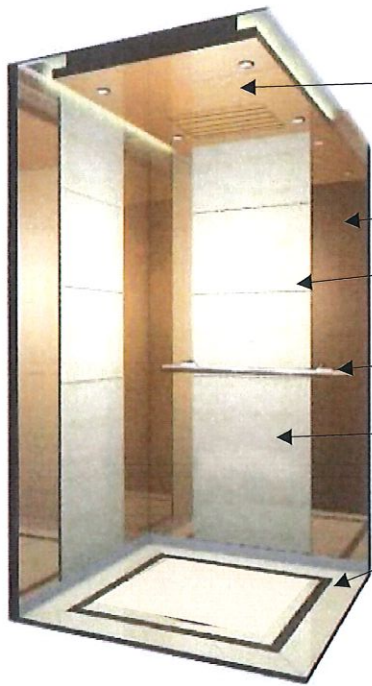
第 1 部份：內門及按鍵位貼 3M 貼膜(共 16 部)

建議鋪貼日本 3M 貼膜

第 2 部份：翻新升降機廂內木器、天花及地磚工程

建議更換後幅及兩側木器、地磚及天花 (共 16 部)

款式一 (每部費用\$33,000)



0.7mm 厚古銅色鏡鋼物料天花
(兩側暗燈槽安裝 LED 光管及射燈，包
括安裝線咀百葉及生口門)

0.7mm 厚古銅色鏡鋼 x 6

2mm x 10mm 不銹鋼扁 x 9

50mm 圓通扶手 x1

防火膠板

地台雲石 x1

款式二 (每部費用 23,600)



0.7mm 厚鏡鋼物料天花
(兩側暗燈槽安裝 LED 光管及射燈，包
括安裝線咀百葉及生口門)

0.7mm 厚鏡鋼 x 6

2mm x 10mm 不銹鋼扁 x 12

防火膠板

50mm 圓通扶手 x1

地台雲石 x1

報價承辦商

第 1 部份 (16 部計)

最低報價承辦商「施捷美貼膜裝飾工程有限公司」

金額為\$52,096

3M 貼系列 (PA series) PA-683	承辦商				
	施捷美貼膜 裝飾工程有 限公司	噴畫皇 安爾 格廣告顧問 有限公司	錢坤工程 有限公司	新盈設計工程 有限公司	國鴻工程 有限公司
	\$52,096 (\$3,256/1 部)	\$64,096 (\$4,006/1 部)	\$88,000 (\$5,500/1 部)	\$67,496 (\$4,218.5/1 部)	\$150,000 (\$9,375/1 部)

第 2 部份 (16 部計)

最低報價承辦商「錢坤工程有限公司」

款式一金額：\$528,000

款式二金額：\$377,600。

另外，每部機廂翻新後，需要由註冊升降機工程師重新檢驗負載的升降機，而保養商「其士(香港)有限公司」回覆每部檢驗費用為：

每部\$17,000，16 部合共\$272,000。

	承辦商			以最低報價承辦商計算總金額(16 部) 「施捷美貼膜裝飾工程有限公司」及 「錢坤工程有限公司」
	錢坤工程 有限公司	國鴻工程 有限公司	其士(香港) 有限公司	第 1+2 部份及檢驗費用
款式一	\$33,000/1 部 (\$528,000)16 部	\$63,625/1 部 (\$1,018,000) 16 部	\$200,000/1 部 (\$3,200,000) 16 部	\$52,096+\$528,000+\$272,000= \$852,096
款式二	\$23,600/1 部 (\$377,600)16 部	\$60,625/1 部 (\$970,000) 16 部	\$200,000/1 部 (\$3,200,000) 16 部	\$52,096+\$377,600+\$272,000= \$701,696

議程 7 增設電動車輛充電設備細節及分析

1) 背景

現時電動私家車的技術正不斷發展，而政府亦繼續推動電動車普及化，減少碳排放減慢全球氣候暖化。市場上現時已有一些價格相對較大眾化的電動私家車，令不少車主轉用電動私家車，亦不時有業戶向服務處查詢要求在車位增設電動車輛充電設備。

2) 屋苑電量

就此，服務處向「中華電力有限公司」查詢過去三年(2017 至 2019)本屋苑用電最高負荷記錄。現時瑜翠園由兩組三相變壓器供應公眾及住戶電力(每組變壓器負荷為 2280A)。

電力公司回覆，過去三年，每個供電變壓器錄得的最高負荷記錄平均約為變壓器最高負荷的 30% [表 1]。

[表 1]

變壓器 編號	額定負荷(A) (三相)	過去三年全屋苑錄得最高負荷(A)		
		2017 年	2018 年	2019 年
D1	2280	686	651	660
D2	2280	616	633	626

全苑可用電量： $2280(A) + 2280(A) = 4560(A)$

平均已用電量： $666(A) + 625(A) = 1291(A)$

剩餘電量： $4560(A) - 1291(A) = 3269(A)$

轉為單相電力： $3269(A) \times 3 = 9807(A)$

使用剩餘電量 80%： $9807(A) \times 80\% = 7845(A)$

剩餘電量可安裝 13A 充電點： $7845(A) / 13(A) = 603$ 個

剩餘電量之 80%，可供屋苑 295 個私人車位安裝 13(A)單相供電點。

屋苑內亦有足夠電掣房位置(第 2、6 及 8 座內)為每一個車位安裝獨立電錶。

3) 建議方案

方案一： 使用現時後備 300(A)三相電掣，可供應 13(A)單相供電點約 69 個。[備註：a, b]

方案二： 申請政府推出電動車資助計劃 [備註：c]

[備註：]

- a) 根據 2020 年 4 月 18 日發出電動車問卷分析，現時本屋苑已有 9 輛電動車，屋苑如進行以上供電設備，約有 25 位業戶有意購買電動車(合共 34 位)。
- b) 如方案一(300(A) 單相電力)申請滿額，視乎需求，將會進行第二期工程，由總掣房鋪放 300(A) 及 400(A)電纜至第 6 座及第 8 座電掣房內，以提供額外所需電力。
- c) 據知政府將會於 2020 年度第三或第四季推出先導資助計劃，為合資格的私人停車場提供資助，加裝電動車充電設施，資助上限是每個車位三萬元，單項目資助上限\$1,500 萬元，總金額二十億元，為期三年，申請資格為 10 個車位以上便可，預計有六萬個車位受惠，如申請獲得資助，每個私人車位資助上限合共金額可足夠讓本屋苑 295 個車位安裝充電點，服務處會繼續留意申請日期及內容。

4) 方案一 安裝內容(參考圖 1)

- 安裝 300(A)三相總掣 1 個(包括電纜及梳西約長 47 米)；
- 安裝三相電巴箱及三相雙極電箱各 1 個；
- CP1 及 CP2 安裝主梳西分別約長 89 米及 60 米。

(預計此方案可提供 69 個充電點)

初步報價連工包料安裝及鋪設以上電力設備報價金額：

方案一	承辦商		
	佰潤創科	SmartCharge	信興
	\$164,100	\$175,000	\$453,530

5) 申請安裝充電器責任：

- 需要為安裝及鋪放電力設備購買第三者保險；
- 以上方案一工程，服務處會於車場 CP1 及 CP2 先行安裝鋪放電纜主梳西一段，申請業主需要自行聘請合資格人士由主梳西接駁梳西至其車位，而該段梳西需要給與其他申請電錶車主共同使用，該段梳西擁用權歸屋苑。

6) 支出及收費：

業主負責充電點的電費，另每月需繳付\$200 使用公眾地方許可費。

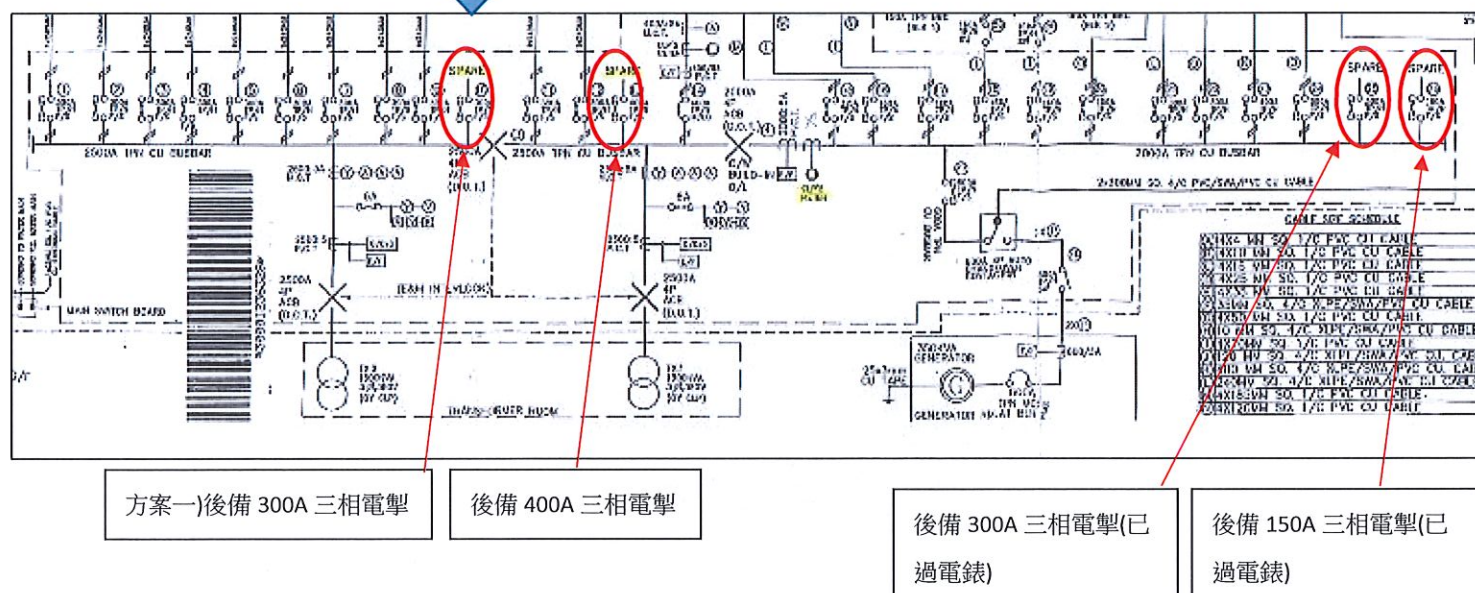
回報分析：

假設有 30 位業戶申請： $30 \times \$200 \times 28 \text{ 月} = \$168,000$, 約 **28** 個月收回工程成本

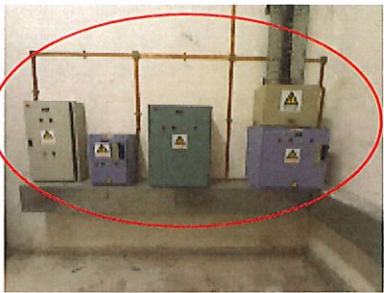
假設有 50 位業戶申請： $50 \times \$200 \times 17 \text{ 月} = \$170,000$, 約 **17** 個月收回工程成本



總掣房電力分配圖



(圖 1)

	
供住戶向電力公司申請電錶(參考相片一)	安裝三相四線刀掣設備(參考相片二)
	
鋪放電纜梳西(參考相片三)	公眾充電設備(參考相片四)
 2 吋不銹鋼通 充電器	
充電點必須安裝於牆身或柱位，而沒有以上這兩種位置，側在停車位內安裝 2 吋不銹鋼通固定充電器(如上圖)	

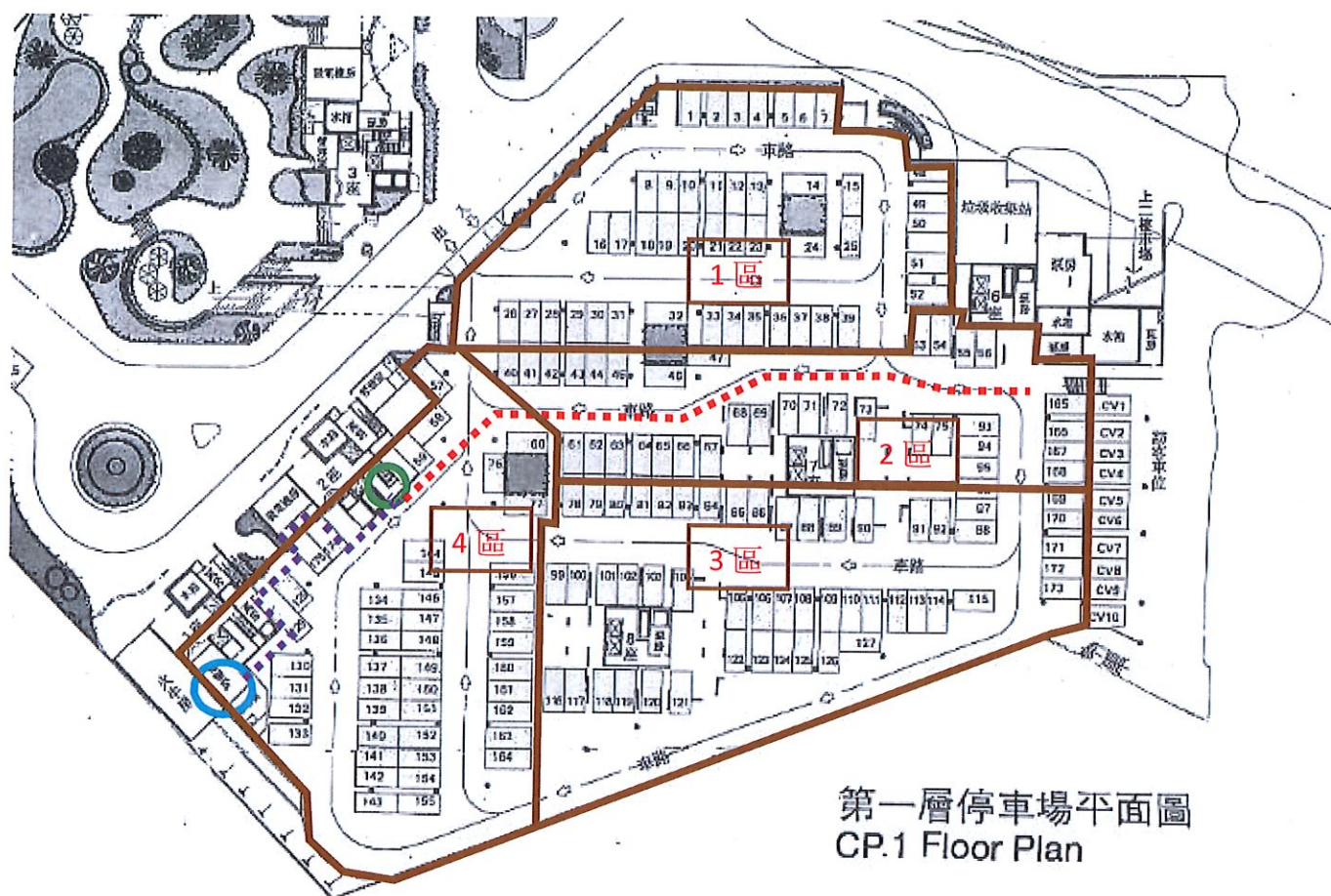
服務處於 4 月 18 日發出電動車問卷，諮詢業戶對增設電動車充電設備意見

繪翠園電動車問卷調查

單位總數 292 回覆數 65 回覆率 23%

		數量	百分比				
Q1	閣下現時是否電車車主?						
	Yes	9	14%				
	No	57	86%				
Q2	現時車位為自置 / 租用?						
	自置	32	48%				
	租用	4	6%				
Q3	車輛每月之行車里數約多少公里?						
	少於 500 公里	8	12%				
	500 - 1000 公里	9	14%				
	1001 - 1500 公里	2	3%				
	1501 - 2000 公里	3	5%				
	多於 2000 公里	8	12%				
Q4	閣下現有之車輛種類為?						
	電動車	8	12%				
	插電式混能車	0	0%				
	氫燃料車	1	2%				
	汽油車	20	30%				
Q5	閣下現正使用的電動車的牌號?						
	Tesla	10	15%				
	BMW	3	5%				
	Nissan	0	0%				
	Volkswagen	0	0%				
	Other	1	2%				
Q6	閣下日常交還模式之百分比約為? (最大為 90%)						
	代理商的公用快速充電站	95	11%				
	電力公司的快速充電站	11	1%				
	電力公司的中速充電站	205	23%				
	政府停車場的中速充電站	50	6%				
	商場/停車場的公用充電站	540	63%				
Q7	閣下有打算購買電動車?						
	有	26	39%	電車車主	1	4%	非電車車主
	沒有	40	61%			25	96%
Q8	閣下打算選購的電動車的牌號是?						
	Tesla	18	69%				
	BMW	4	15%				
	Nissan	3	12%				
	Volkswagen	1	4%				
	Others	1	4%				
Q9	新車將於什麼時候可作登記使用?						
	3個月內	0	0%				
	6個月內	2	8%				
	一年內	8	31%				
	一年後	14	54%				
Q10	若屋苑鋪設充電系統，閣下會否願意接受每月 \$150 - \$250 的充電費用?						
	會	31	47%	21	88%	8	89%
	否	8	12%	3	13%	1	11%
		所有回覆		新車主		現有車主	
其他意見：	明確支持	1					
	明確反對	5					
	應用者自付	2					
	每次充電計錢	1					
	屋苑有充電站才買車	1					
	如使用公眾充電位會	1					
	支持收費	1					
	增設電單車位 / 可停	1					
	放在汽車後方	1					
	更改舊公眾地方如兒童遊樂場	1					

總掣房及第 2 座加裝配電箱位置



○	車場 CP1-1 座總掣房
○	車場 CP1-2 座電掣房
■	CP1 上車場 CP2(地台孔位置)
.....	由總掣房安裝梳西及鋪放電纜至第 2 座電掣(約 47 米) 分別安裝電掣 300A x1 組
.....	由 2 座電掣房安裝主梳西 (約 89 米)
.....	CP2 安裝主梳西路線(約 60 米)
——	分區線

