



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

瑜翠園周年業主大會會議紀錄

日期：二零二一年七月十日 (星期六)
時間：晚上八時三十分
地點：瑜翠園住客會所
主持：鄔國良先生 (主席)
出席業主：總出席業主人數為 31 人，即業權份數 485 份，包括持有有效授權書人士，
(佔總業主人數 11.0%及佔總業權份數 10.3%)。
管理公司代表：吳貴芳女士及陳昌輝先生
記錄：蔡卓朗先生
嘉賓：民政事務署代表黃雋汶小姐

於晚上八時四十五分，當時大會出席人數為 31 人，佔總業主人數 11.0%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，服務處蔡先生宣布大會正式開始，並表示管理委員會主席鄔國良先生為是次大會的主持。

(1) 管理委員會工作報告 見附件(1)

(2) 管理委員會財務報告 見附件(2)

(3) 住戶發言時間 (20 分鐘)

- 3.1 住戶反映會所現時開放時間提早至晚上十時，希望改回為晚上十一時才關閉。服務處陳先生回覆是參考日常每個時段所統計的使用人數，並按此作出調節，目的是為更佳效益以節省開支，有關建議可以再與管理委員會檢討開放時間。
- 3.2 住戶反映現時泳池開放時間第二節改為下午 3:30 至晚上 9:30，較以往晚上 10:30 提早了一小時，對使用者有所影響。另外救生員有經常遲到、當值時在枱上放置零食包以遮掩手機和進食、亦不專注留意泳客。服務處陳先生回覆同樣是參考所統計的使用人數以達更佳效益，下個泳季會作檢討。另救生員操守問題，服務處會再訓示有關救生員及通知泳池公司。
- 3.3 住戶反映平台有狗糞便溺的情況，希望服務處多向狗主作宣傳。住戶關注曾發生有住戶受狗隻驚嚇跌倒而受傷的事故，希望服務處公布更詳細的情況。服務處陳先生回覆已就屋苑遺留狗糞的情況，除定期發出通告提醒狗主及即時通知清潔人員跟進之外，更製備小冊紙派發予狗主，尤其是在下雨天會加派保安人員巡查在停車場放狗情況及作出勸喻。



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

至於住戶受驚嚇跌倒受傷事故，本苑法團及服務處早前已收到受傷住戶所委託律師的函件索償約港幣 20 萬元醫療費。而事故是於 16/3/2021 下午約 4 時在平台其中一處遊樂設施位置發生，當時並無保安及服務處人員在場，據知現場有另一位住戶在場。經翻查放狗住戶所居住大廈的閉路電視錄影，看到狗主於乘搭升降機和在平台大堂時均有用狗帶牽引狗隻，而信和保安人員每天皆有安排巡邏屋苑，故此已通知本苑保險公司跟進。而後亦收到該律師行向涉事狗隻單位的業主索償的函件副本。

涉事狗隻單位業主有參與大會並在場反映，他亦希望能夠了解當時目擊者提供事發經過。

- 3.4 住戶反映發現於本年母親節當日晚上，有住戶使用燒烤場及可能超出限聚令人數的情況，而政府亦未開放燒烤場地，欲了解何以會租出給住戶使用，預定場地後何以至當日仍無人員發現而作出相應跟進，因此舉將為屋苑帶來新冠病毒散播的風險。

服務處陳先生回覆根據調查所得，當時一位會所兼職人員誤以為燒烤場已重開而接受訂場。服務處已多番向訂場住戶解釋不可使用，惟由於住戶強調已購備所有食物特地為母親慶祝，故此服務處作出酌情處理，於燒烤過程亦派保安人員不時提醒住戶遵守限聚令，而誤訂場地予住戶的人員亦已自行辭職。服務處已檢討事件，避免再有同類事件發生。

- 3.5 住戶反映大會資料的橫額於上午已掛入會場，以致未能提醒業主當晚會有業主大會舉行。服務處陳先生回覆會增加訂購橫額數量，以加強宣傳。

- 3.6 住戶反映其上層單位曾搭棚維修，於拆棚後發現棚孔補膠工序非常粗疏，除影響外觀外，往後亦有滲水入其單位的風險，知道服務處雖然有多番跟進，惟至今仍未改善及沒有收到通知進度為何。服務處陳先生表示職員已多次要求上層安排其承判商跟進，惟住戶並未配合，服務處會書面再向住戶提出訴求。

- 3.7 住戶反映凌晨時份，經常有車輛出外時停在閘棍前響按，以致擾人清夢，希望作宣傳通知車主。有住戶亦要求跟進前閘外路面時常多車停泊的問題。服務處陳先生表示保安人員已定期留意情況作相應跟進，而早前亦已致函警方要求徹實解決，副本致相關政府部門及區議員，主席補充稱看到閘外路面已採取了一些行動，如部分路面已劃上雙黃線，禁止泊車。服務處會繼續切實跟進。

- 3.8 住戶稱在本年 2 月曾向服務處反映，上層有去水喉滲漏情況，及後得知 5 月才更換，惟並未收到通知工程已完成。加上現時疫情嚴重，喉管滲漏必須儘快維修妥善，避免病毒散播。



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

- 3.9 住戶表示發現屋苑外牆很舊，查詢何時會進行大維修及將如何處理污水廠。服務處陳先生表示會在新一屆管委會再行商討。
- 3.10 住戶表示得知有一位信和公司表現良好的保安人員突然被調走，欲了解原故。主席鄧先生表示業主可向服務處查詢了解詳情。
- 3.11 住戶反映發現一位年青人經常在洗車位清洗多部車輛，希望服務處了解及跟進。
- 3.12 住戶反映發現會所女廁及大廈後梯位置擺放了清潔相關用品，要求多作巡查跟進。

就上述事項，服務處吳小姐表示十分感謝業主給予的寶貴意見，服務處已將意見記錄，並會作出檢討，加以改善和儘快跟進有關事宜。

(4) 議決聘用 2020 年度財務核數師

根據建築物管理條例，須由法團聘請經由業主大會通過的決議所批准的會計師審計屋苑賬目，故服務處邀請三間認可的會計師事務所就屋苑 2020 年度核數工作作出報價，並收到三份有效回覆。

經投票及由兩名業主代表監票後，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
黃龍德會計師事務所有限公司	603	100%
鄒曾會計師事務所有限公司	0	0%
力恒會計師事務所有限公司	0	0%
總共	603	100%

服務處蔡先生宣佈議決通過聘用「黃龍德會計師事務所有限公司」為本苑 2020 年度核數工作承辦商，總合約金額為\$32,000。

(5) 議決第十屆管理委員會人數

根據建築物管理條例，本屋苑的委員數目不可少於 9 名，但沒有設上限。經進行投票及由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：



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

管理委員會議席數目	所得份數	百份比
9 名	506	82.7%
10 名	40	6.5%
11 名	32	5.2%
12 名	20	3.3%
13 名	14	2.3%
14 名	0	0%
15 名	0	0%
總共	612	100%

服務處蔡先生宣佈議決通過第十屆管理委員會議席數目為 9 名。

(6) 投票選舉第十屆管理委員會委員

服務處蔡先生表示 6 名上屆管理委員會委員表示願意繼續留任為住戶服務，而「黃道益活絡油有限公司」授權代表鄒潤雄先生於住戶發言時表示參選，但由於第十屆委員會議席有 9 名，而候選人只有 7 名，故向現場住戶呼籲參選為最後兩名候選人，經呼籲後，6 座住戶陳致良先生及 7 座住戶黃永業先生表示願意參選。

服務處蔡先生於會上再邀請業主推薦或自薦成為第十屆管理委員會委員候選人，由於再沒有新提名候選人，故上述 9 名候選人自動當選為第十屆管理委員會委員，有關名單如下：

候選人編號	候選人姓名	座數
1	漢興工程有限公司代表 鍾漢強先生	1
2	展峰發展有限公司代表 林美卿女士	4
3	梁健明先生	5
4	鄔國良先生	8
5	黃淑瑜女士	8
6	唐德成先生	8
7	黃道益活絡油有限公司代表 鄒潤雄先生	1
8	陳致良先生	6
9	黃永業先生	7



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) 投票選舉第十屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫

7.1 投票選舉第十屆管理委員會主席

有業主提名鄔國良先生為主席候選人，由於在場再沒有任何候選人角逐主席一職，故在沒有業主反對下，由鄔國良先生當選第十屆管理委員會主席。

7.2 投票選舉第十屆管理委員會副主席

有業主提名黃淑瑜女士為副主席候選人，由於在場再沒有任何候選人角逐副主席一職，故在沒有業主反對下，由黃淑瑜女士當選第十屆管理委員會副主席。

7.3 投票選舉第十屆管理委員會秘書

根據建築物管理條例，管委會秘書及司庫一職，可由非管委會委員擔任。就秘書一職，有業主提名林美卿女士為秘書候選人。由於在場再沒有任何候選人角逐秘書一職，故在沒有業主反對下，由林美卿女士當選第十屆管理委員會秘書。

7.4 投票選舉第十屆管理委員會司庫

就司庫一職，有業主提名梁健明先生為司庫候選人，由於梁健明先生當時不在會場，故詢問民政事務署代表黃小姐後，管委會主席鄔先生建議以動議及和議方式通過，第8座■樓■室業主黃先生動議由梁健明先生擔任第十屆管理委員會司庫，第7座■樓■室業主雷女士和議，而在場再沒有任何候選人角逐司庫一職，故在場沒有業主反對下，梁健明先生當選第十屆管理委員會司庫。

第十屆管理委員會委員名單如下：

姓名	職銜
鄔國良先生	主席
黃淑瑜女士	副主席
展峰發展有限公司代表 - 林美卿女士	秘書
梁健明先生	司庫
漢興工程有限公司代表 - 鍾漢強先生	委員
唐德成先生	委員
黃道益活絡油有限公司代表 - 鄒潤雄先生	委員
陳致良先生	委員
黃永業先生	委員



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) 議決篩選 15 間「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務公司至 6 間

就本園申請之「EV 充電易資助計劃」已獲環保署發出「原則上批准通知書」，其後於市建局公開電子招標平台進行了「EV 屋苑充電易資助計劃」工程顧問服務招標，共收到 16 間公司回標 (其中 1 間婉拒報價)。

本工程是在本苑現有的車場及機電設施房安裝或提升以下設備：

電纜槽／電線架／電線槽、保護器件、配電箱、電線導管、電力開關設備、隔離器、改裝及增設電力開關設備、電錶箱、消防員緊急開關掣等。

由於工程較為複雜，故此安排過往有相關安裝及設計經驗的 6 間顧問公司進行見標。

環保署資助本園金額上限為每個車位 \$30,000 x 295 個車位 = 合共\$8,850,000(以實際支出為準)。6 間見標公司均初步預算整個工程包括顧問服務的支出應不會超出資助上限。6 間見標公司均預算由工程安裝至完工的時間約為 12 個月。

服務處提議將 15 間顧問服務公司篩選至以下有經驗之 6 間顧問公司作投票：

1.	至愛家有限公司
2.	保能科技工程有限公司
3.	科進顧問(亞洲)有限公司
4.	松橋工程顧問有限公司
5.	泓發工程有限公司
6.	創捷充電設備顧問有限公司

經進行投票及由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
同意	691	100%
不同意	0	0%
總共	691	100%

服務處蔡先生宣布議決通過篩選 15 間「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務公司至 6 間。



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) 議決選出「EV 充電易資助計劃」顧問服務公司
是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
至愛家有限公司	0	0%
保能科技工程有限公司	0	0%
科進顧問(亞洲)有限公司	541	76.9%
松橋工程顧問有限公司	0	0%
泓發工程有限公司	150	21.3%
創捷充電設備顧問有限公司	13	1.8%
總共	704	100%

服務處蔡先生宣布議決通過聘用「科進顧問(亞洲)有限公司」為 EV 充電易資助計劃顧問服務公司。

- (10) 議決通過業主立案法團與政府簽訂「EV 充電易資助計劃」初步資助協議
根據有關計劃要求，招聘工程顧問後需於業主大會中，議決法團與政府簽訂初步資助協議。是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
同意	665	100%
不同意	0	0%
總共	665	100%

服務處蔡先生宣布議決通過法團與政府簽訂初步資助協議。



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

(11) 授權管理委員會兩位委員簽署 EV 充電易資助計劃初步資助協議

根據有關計劃要求，招聘工程顧問後需於業主大會中，議決授權管理委員會兩位委員簽署 EV 充電易資助計劃初步資助協議，服務處於是次大會選舉後，已詢問管委會主席鄔國良先生及副主席黃淑瑜女士的意向，兩位同意代表瑜翠園業主立案法團管理委員會與政府簽署有關協議。故此項投票為是否同意授權主席鄔先生及副主席黃女士簽署有關協議。是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
同意	562	93.5%
不同意	39	6.5%
總共	601	100%

服務處蔡先生宣布議決通過授權鄔國良先生及黃淑瑜女士與政府簽訂初步資助協議

大會於 2021 年 7 月 11 日凌晨約 00 時 00 分圓滿結束。

瑜翠園業主立案法團
第十屆管理委員會主席 鄔國良啟

瑜翠園業主立案法團
第十屆管理委員會秘書 林美卿啟



附件一：

第九屆管理委員會年度工作報告

現匯報第九屆管理委員會由 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期間主要工作簡報如下：

I) 改善工作

	項目
1.	已成功申請「EV 充電易資助計劃」
2.	由駐苑工程人員翻新網球場及加裝遮光網
3.	更換會所更衣室及洗手間隔板
4.	由駐苑工程人員於污水房百葉加裝自製的排氣槽及安全設施
5.	自家製石矢代替沙包固定屋苑內告示牌，改善美觀
6.	與園藝公司簽訂合約，一年進行兩次修樹。於風季前已進行第一次修樹
7.	於前圍加裝撐樹架，增加安全性及美觀
8.	在不同時段於前圍擺放自行栽種的鬱金香、向日葵。農曆新年亦放置年桔及芍藥，增添節日氣氛
9.	在花園平台更設有玫瑰園，供住戶觀賞

II) 維修工程

	項目
1.	第 1 座更換 2 號消防泵工程
2.	更換第 2 座天台 1 號加壓缸工程
3.	更換瀑布池循環泵工程
4.	更換第 3 座地下泵房污水喉工程
5.	更換入邨總廁水喉工程
6.	維修第 5 座 1 號升降機房外牆防水工程
7.	更換後圍及停車場閉路電視鏡頭工程
8.	2021 年避雷針系統測試
9.	由駐苑工程人員逐步維修已老化損耗的圍欄

III) 防疫措施

於新冠肺炎疫情期間，服務處執行了下列的防疫措施：

1.	各大堂入口加裝紅外線探溫儀
2.	各大堂入口加設消毒搓手液
3.	各大堂入口設置消毒地毯
4.	安排清潔工人在公眾地方定時消毒
5.	屋苑獲香港品質保證局頒發「預防冠狀病毒疾病衛生措施認證」



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

IV) 開源節流

1.	繼續於法團網站發放屋苑資訊
2.	重要資訊會直接放到業戶信箱
3.	張貼「每月工作計劃表」
4.	二十八天內張貼會議記錄
5.	電子通告服務，提昇屋苑緊急通告的傳遞渠道
6.	定期召開會議，歡迎業戶列席會議發表意見

V) 環保工作

	屋苑參與的環保活動：
1.	「環保回收行動」回收舊衣
2.	「綠惜歲晚電器回收 2021」
3.	「食得好·愛心匯聚慶中秋」月餅回收運動
4.	「利是封回收重用大行動 2021」
5.	「傳心盒意回收站」

VI) 展望

第九屆管理委員會感謝各位住戶一同努力，改善屋苑居住環境，管委會亦與服務處緊密合作，令各住戶安居樂業。



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 2：

第九屆管理委員會財務報告

2020 年度的屋苑財務狀況節錄如下：

各戶口的年度 盈餘/(赤字) (扣減維修儲備基金支出)	2020 全年	2021 年 (截至 31/5/2021)
第一座	-\$33,248.53	\$12,673.67
第二座	\$40,656.70	\$18,068.21
第三座	-\$16,225.91	\$4,330.11
第四座	-\$29,146.32	\$5,518.36
第五座	\$7,237.43	-\$33,143.72
第六座	\$16,779.25	-\$30,770.46
第七座	\$37,024.07	\$33,073.08
第八座	\$30,561.02	\$9.09
停車場	-\$39,643.47	-\$24,237.59
共	\$13,994.24	-\$14,479.25

	2020 全年	2021 年 (截至 31/5/2021)
全苑累積盈餘	\$374,722.29	\$360,243.04
全苑累積基金	\$4,479,061.90	\$4,671,275.73
共	\$4,853,784.19 (未經核數)	\$5,031,518.77 (未經核數)



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

2020 年內及預報 2021 年已落實的新續服務合約費用如下：

	合約	舊合約價錢	新合約價錢	
1.	清潔服務合約	\$ 1,607,172.00 (2019-2021)	\$ 1,680,766.80 (2021-2023)	+4.58%
2.	保安服務合約	\$ 4,504,185.00 (2019-2021)	\$ 4,515,240.00 (2021-2023)	+0.25%
3.	園藝保養合約	\$ 390,000.00 (2019-2021)	\$ 453,750.00 (2021-2023)	+16.35%
4	清洗水缸服務合約	\$ 66,400.00 (2019-2021)	\$ 66,400.00 (2021-2023)	± 0%
5.	救生員及泳池保養合約	\$ 329,950.00 (2020-2021)	\$ 290,400.00 (2021-2022)	-12%
6.	升降機保養合約	\$ 768,000.00 (2019-2020)	\$ 825,600.00 (2020-2023)	+7.5%
7	公共天線、車場及 弱電系統保養合約	\$ 119,520.00 (11/2019-10/2021)	新合約預計 0% 至 3%增幅	+0 至 3%
8.	屋苑保險	\$ 84,275.54 (2019-2020)	\$ 81,459.48 (2020-2021)	-3.34%



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

隨著法例法規訂下的系統檢查，與及屋苑設施的維修開支：-

	工作	價錢
1.	2020 年度消防系統年檢服務	\$ 7,900.00
2.	更換共 2 宗第 1 座外牆公共排污喉	\$ 20,000.00
3.	更換第 1 座 2 號消防泵	\$ 25,700.00
4.	更換第 3 座 2 號沖廁水泵	\$ 18,000.00
5.	更換第 3 座外牆公共排污喉	\$ 10,000.00
6.	更換第 4 座 2 號沖廁水泵及壓力缸	\$ 27,320.00
7.	更換第 5 座泵房內排污喉	\$ 10,000.00
8.	更換瀑布池循環泵	\$ 9,600.00
9.	大修會所 1 部 10 匹分體冷氣機	\$ 8,500.00
10.	會所大型改善及粉飾工程	\$ 307,000.00
11.	翻漆全苑各座泵房內喉管	\$ 30,000.00
12.	公眾位置高壓通渠及清理污水井	\$ 16,380.00
13.	屋苑修樹共 2 次	\$ 17,000.00
14.	2020 年度屋苑滅蟲合約	\$ 38,720.00
15.	2020 年度後備發電機保養合約	\$ 16,200.00
16.	2020-2021 年度共批出 9 宗外牆滲水維修	\$ 99,910.00
共支出		\$ 662,230.00

管委會向政府申請「抗疫基金」與「保就業基金」，另要求各服務承辦商須將在「保就業基金」所獲得的津貼回饋本苑，所收取到的津貼及資助金額如下：

1.	政府發放抗疫清潔補貼共 \$32,000
2.	啟勝將所獲得的津貼以 100% 合共 \$297,636 回饋本苑
3.	凱聯環保將所獲得的津貼約 30% 合共 \$50,000 回饋本苑
4.	盈春園藝將所獲得的津貼約 22% 合共 \$15,000 回饋本苑
5.	信和護衛將所獲得的津貼約 12% 合共 \$80,000 資助本苑

上述 5 項收益合共 **\$442,636。**

法團管委會和服務處，會繼續秉承審慎理財，推行以下措施：

- 凍結 2021 年屋苑管理費；
- 檢討月租及時租停車場租金，冀能增加出租率及收入；
- 謹慎製訂合約及工程細則和施工方式，以提高效益節省開支

管委會繼續以審慎的態度監管各項開支，但求在改善屋苑維修狀況之餘，亦能保持健康的財政狀況。

