



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

2022 年度瑜翠園週年業主大會會議紀錄

日期：二零二二年九月三日 (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 65 人，即業權份數 1,116 份，包括持有有效授權書人士，
(佔總業主人數 23.55%及佔總業權份數 24.17%)。
管理公司代表：吳貴芳女士及姜才韻先生
嘉賓：民政事務署代表傅茂馨先生
記錄：陳少嫻小姐

於晚上八時三十分，當時大會出席人數為 35 人，佔總業主人數 12.68%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，服務處陳小姐宣布大會正式開始，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 住客反映有個別單位於露台掛晾衣服，希望跟進。

服務處回覆現時不可以安排固定晒衣架於露台，惟活動晒衣架服務處實難以禁止，但會加強留意，勸喻住戶不要將衣物掛至露台外面，以免造成危險。

3.2 住客反映有個人於屋苑外青龍公園附近燒垃圾，希望跟進。

服務處回覆日前亦發現有人於屋苑外燒垃圾引致濃煙，當時已致電消防處要求協助，同時亦已指示保安主管當發現相關情況時要即時跟進，以免發生火警。

3.3 住戶反映有來自其他地方的市民將汽車違例地停泊在前閘外的馬路上，造成阻塞。另外，亦有車於大閘外公廁門口洗車，致令有大量灰塵及污染，希望跟進。

服務處回覆就前閘違例泊車事宜，已有指示保安主管當發現情況嚴重時報警處



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

理，而警方亦有到場驅趕。服務處會再次去信有關政府部門包括警察交通部、食環署、康文署及屯門民政處等要求跟進。

- 3.4 住戶反映現時每天下午 3 時開始有大量飛機飛越本苑上空，發出大量噪音，希望跟進。

服務處回覆估計由於機場第三跑道啟用而導致有關飛機噪音，服務處會去信民航署及環保署等相關政府部門反映有關事宜及要求跟進。

- 3.5 住戶反映近期電視訊號接收不良，尤其大雨及天氣不穩時更受影響，希望跟進。

服務處回覆由於近期接收電視訊號的放大器故障導致接收不良，已要求保養商盡快安排更換。

- 3.6 住戶反映會所現時開放時間提早至晚上十時半關閉，希望改回為晚上十一時關閉。

服務處回覆由於較早前受疫情影響而關閉會所，其後於重新開放時將關閉會所時間提早至晚上十時，由於希望以更佳效益及節省開支，故其後會所關閉時間改為晚上十時三十分，有關事宜亦曾於較早前之管理委員會商討，並由服務處統計晚上的使用人數，亦將會於下次管理委員會會議中再作商討及檢視會所開放時間。

- 3.7 住戶反映現時泳池開放時間第一節開放時間由 6:30 開始改為 7:00，較以往早上延遲了半小時，而救生員亦經常遲到，及泳池水質欠佳，對使用者有所影響，要求跟進。

服務處回覆有關游泳開放時間曾於前年發出問卷調查，並參考所統計的使用人數制訂開放時間，亦可於下個泳季再作檢討。而有關救生員遲到事宜，服務處亦留意到有關情況並已責成泳池保養商訓示救生員必須守時，另外泳池水質亦已跟進中。

就上述事項，服務處再次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，加以改善和盡快跟進有關事宜。



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) 議決聘用 2021 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議決通過揀選的會計師事務所審計屋苑賬目，故服務處邀請三間認可的會計師事務所就屋苑 2021 年度核數工作報價，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	922	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%

服務處陳小姐宣布議決通過聘用「黃龍德會計師事務所有限公司」為本苑 2021 年度財務核數師，合約金額為\$40,000。

大會於 2022 年 9 月 3 日晚上約 9 時 15 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



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：

第十屆管理委員會年度工作報告

第十屆管理委員會自 2021 年 7 月 10 日接任，除了秉承「公平、公開、公正」及「合情、合理、合法、環保」的宗旨，有關屋苑維修、環境改善、財務控制、加強溝通及環保工作等範疇上，本法團和服務處鼎力執行及各住戶熱心參與、體諒及合作，欣然順利推行，謹此致謝！現匯報由 2021 年 7 月至 2022 年 8 月有關工作報告如下：

- I) 匯報屋苑有關「EV 充電易資助計劃」進度，有關申請資助計劃步驟如下：
1. 召開業主大會議決通過申請資助計劃；
 2. 於第一次業主大會中授權兩位委員簽署資助計劃申請表及其他所需文件；
 3. 向電力公司要求作出初步評估及提供書面通知；
 4. 向環境保護署遞交申請表和所需文件；
 5. 招聘工程顧問就工程制訂規格，並將中標的顧問名稱通知環保署；
 6. 召開第二次業主大會，議決揀選顧問公司及授權兩位委員與政府簽訂初步資助協議；
 7. 就工程範圍和規格徵求環保署及中華電力有限公司批准；
 8. 開設專用銀行戶口以收取費用；
 9. 確定安裝電動車充電基礎設施工程規格標書細則及安排招標程序；
 10. 召開第三次業主大會揀選工程承辦商及授權兩位委員與政府簽訂進一步資助協議；
 11. 與工程承辦商簽約及將中標的承辦商名稱通知環保署；
 12. 監督安裝工程，每兩個月向環保署提交進度報告；
 13. 向顧問及承辦商支付費用。

現時將進行步驟(9)，而服務處亦已於 2022 年 6 月 2 日草擬招標文件呈交環保署審批，並於 2022 年 7 月 25 日接獲環保署要求修訂標書部份內容，而顧問公司已於 2022 年 8 月 16 日提交經修訂之標書予環保署再次審批。待環境署完成審批後，將安排於市區重建局的招標妥網絡平台上公開進行招標工作，並於再次召開業主大會以議決聘用安裝電動車充電基礎設施工程承辦商，以便展開安裝工程。

II) 維修工程

	項目
1.	2022 年度消防系統年檢服務
2.	2022 年度後備發電機保養合約
3.	2022 年度屋苑滅蟲合約
4.	公眾位置高壓通渠及清理污水井
5.	更換會所 1 部 8 匹分體冷氣機
6.	更換屋苑有效期屆滿滅火筒
7.	平台加裝 4 個閉路電視攝像鏡頭



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.	更換第 7 座發電機散熱水泵
9.	屋苑修樹
10.	更換消防花灑 2 號消防泵
11.	維修第 3 座地底廁水主喉
12.	更換第 3 座 1 號升降機零件
13.	更換泳池去水井內止回閥喉管工程
14.	固定電力裝置五年檢及測試(WR2)
15.	溴代三氟甲烷(BTM)氣樽壓力測試
16.	2021-2022 年度共批出 20 宗外牆滲水工程
17.	2021-2022 年度共批出 3 宗更換公眾污水喉管工程

III) 改善工作

	項目
1.	更換褪色交通指示路牌
2.	車閘加裝感應器
3.	網球場外設有休閒長椅
4.	翻油平台木花架
5.	平台花架加裝太陽能燈
6.	於風季前完成第一次修樹工作
7.	平台近 1 座花圃改善工程
8.	栽種季節性開花種物及定期更換時花以增添園林色彩
9.	農曆新年放置年桔、芍藥、鬱金香及風信子，增添節日氣氛

IV) 防疫措施

	項目
1.	設置紅外線探溫儀
2.	設置消毒搓手液
3.	設置消毒地毯
4.	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

V) 加強溝通

為加強與住戶溝通，有以下措施及溝通渠道如下：	
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，法團網址為 www.peridotcourt.info ，各住戶可各服務處索取住戶登入密碼
6.	定期召開會議，歡迎業戶列席會議發表意見

VI) 環保工作

屋苑參與的環保活動：	
1.	家居廢物源頭分類比賽
2.	「電子廢物」良心回收
3.	「綠色關愛活動」
4.	「環保回收行動」，包括舊衣、舊玩具、電腦及電器
5.	「食德有營過中秋」月餅回收
6.	利是封回收重用大行動
7.	傳心盒意回收站



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：

第十屆管理委員會財務報告

自法團第十屆管理委員會接任後，已履行了年多屋苑物業管理的職務，年內管委會仍然一如既往與服務處就屋苑財務工作上保持緊密溝通。至於 2021-2022 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)	2021 全年	2022 年 (截至 31/7/2022)
第一座	(\$85,314)	\$47,991
第二座	(\$9,755)	\$85,313
第三座	(\$26,770)	(\$4,589)
第四座	(\$10,856)	\$40,814
第五座	(\$72,384)	\$50,821
第六座	(\$83,555)	\$63,518
第七座	(\$14,086)	\$85,869
第八座	(\$93,003)	\$68,414
停車場	(\$84,942)	\$48,869
共	(\$480,665)	\$487,020

	2021 全年	2022 年 (截至 31/7/2022)
全苑累積盈餘	(\$ 105,949)	\$ 381,074
全苑累積基金	\$4,943,803	\$5,227,703
共	\$4,837,854 (未經核數)	\$5,608,777 (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

有關 2022 年內及預報 2023 年將落實的新續服務合約費用如下：

	服務合約	現時合約價錢	較舊合約加幅 / 預計加幅
1.	清潔服務合約 (2021 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日)	\$3,361,533	+4.6%
2.	保安服務合約 (2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日)	\$9,030,480	+0.3%
3.	園藝保養合約 (2021 年 2 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日)	\$907,500	+16.4%
4	滅蟲服務合約 (2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日)	\$43,120	+11.4%
5.	清洗水缸服務合約 (2021 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日)	\$132,800	+0%
6.	2019-2021 年度公共天線、車場及弱電系統保養合約 (2021 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日)	\$119,520	+0%
7	2019-2023 年度升降機保養合約 (2019 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日)	\$3,244,800	+89.1%
8.	發電機保養合約 (2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日)	\$19,008	+10%
9.	消防系統及裝置年檢保養合約 (2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日)	\$28,000	+107.4%
10.	救生員及泳池保養合約 (2022 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日)	\$475,265	+63.7%
11.	大廈保險 (2021 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 12 日)	\$91,170	新合約預算 加 0-5%

主要系統檢查、維修和改善屋苑老化的設施所帶來之開支：-

	工程項目	支出費用
1.	2022 年度消防系統年檢服務	\$ 28,000
2.	2022 年度後備發電機保養合約	\$ 19,008
3.	2022 年度屋苑滅蟲合約	\$ 43,120
4.	公眾位置高壓通渠及清理污水井	\$ 17,540
5.	更換會所 1 部 8 匹分體冷氣機	\$ 75,000
6.	更換屋苑有效期屆滿滅火筒	\$ 20,685



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.	平台加裝 4 個閉路電視攝像鏡頭	\$ 14,000
8.	更換第 7 座發電機散熱水泵	\$ 16,000
9.	屋苑修樹	\$ 18,000
10.	更換消防花灑 2 號消防泵	\$ 28,500
11.	維修第 3 座地底廁水主喉	\$ 30,000
12.	更換第 3 座 1 號升降機零件	\$ 25,000
13.	更換泳池去水井內止回閥喉管工程	\$ 16,200
14.	固定電力裝置五年檢及測試(WR2)	\$ 58,000
15.	溴代三氟甲烷(BTM)氣樽壓力測試	\$ 18,600
16.	2021-2022 年度共批出 20 宗外牆滲水工程	\$ 290,380
17.	2021-2022 年度共批出 3 宗更換公眾污水喉管工程	\$ 34,440
共支出		\$ 752,473.00

法團管委會和服務處，會繼續秉承審慎理財，推行以下措施增加屋苑收入：

- 繼續於平台使用順豐智能櫃
- 繼續於會所擺放 IVM 自動販賣機
- 上調時租停車場收費
- 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

管理委員會透過審慎的態度以監管各項的屋苑開支，截至 2022 年 7 月，本年度屋苑可動用的資金錄得了增長，管委會將會一貫地進行緊密監管開支，務求能保養及改善屋苑設施之餘，亦保持本苑的穩健財政。