



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

瑜翠園業主特別大會會議紀錄

日期：二零二五年二月十五日（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 42 人，即業權份數 789 份，包括持有有效授權書人士（佔總業主人數 14.38% 及佔總業權份數 16.78 %）。
管理公司代表：吳貴芳女士及蔡雅婷女士
司儀：黃偉文先生（服務處）
記錄：黃偉文先生（服務處）
嘉賓：「民政事務署」代表 陳翠珊女士

於晚上 8 時 45 分，當時大會出席人數為 42 人，佔總業主人數 14.38%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，司儀黃偉文先生宣布大會正式開始，而是次大會按議程獲得議決通過的事項將對全苑所有業主具約束力。

1. 住戶發言時間 (20 分鐘)

第一座梁先生反映曾發現夜間保安員於當值期間不太專注及睡覺，會否參考其他屋苑採用資訊科技或人工智能監察保安工作。服務處表示早前已向保安服務承辦商發出警告信，並將該保安員調離本苑。另外，服務處表示早前曾進行人面監察系統測試，惟該監察系統需要採用住戶個人生理特徵作辨識，服務處會再持續檢視可行性。

第二座盧先生提問保安承辦商「中國海外保安有限公司」投標價相比「信和護衛有限公司」為低，但前線保安員薪金較高，及為何經常更換保安員。服務處回覆承辦商願意降低公司利潤，以較高的薪酬聘用較優秀的員工為屋苑服務。另外，保安服務為員工流動性較大之行業。

第七座韓先生提問保安承辦商「保安網有限公司」在增值服務中提及的所有大堂出入口免費安裝人工智能閉路電視，是否會免費提供所需設備。服務處回覆承辦商只會提供免費安裝，設備需另行購買。

第二座盧太提問如更換保安或清潔承辦商，現有員工會否留任。服務處回覆會按員工工作表現向承辦商建議是否留任。

第八座朱先生提問同區屋苑曾發生爆竊案，是否以上各保安承辦商提供服務之處所。服務處回覆發生爆竊案的屋苑並不是以上各承辦商服務之處所。



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

第七座周小姐表示現時清潔承辦商及現時保安承辦商分別加幅為 9.77% 及 8.5%，如持續使用現時承辦商，是否會對來年管理費帶來影響。服務處回覆因部份座數滾存基金已出現赤字，必須提升管理費，由於保安及清潔服務合約支出分別佔屋苑總支出約 48% 及 22%，本次的議決將影響管理費的升幅。

第六座陳先生查詢有關服務處會如何處理收到的授權書。服務處回覆業主可選擇是否授權服務處按其意向投票，亦可只授權代為出席。

第二座盧太查詢「利興環境服務有限公司」及「凱聯環保服務有限公司」兩間承辦商有否為同區其他屋苑提供服務。服務處回覆「利興環境服務有限公司」在同區有為其他屋苑提供服務，「凱聯環保服務有限公司」則沒有。

第八座簡先生表示各住戶除了比較合約價錢，亦要考慮承辦商服務質素。

2. 議決屋苑清潔服務合約承辦商

現有清潔服務合約於 2025 年 5 月 31 日屆滿，公開招標後，共收回 9 份標書。有關回標分析請參考附件一。

經投票並由兩名業主代表監票後，有關選擇清潔服務承辦商第一輪投票結果如下：

承辦商	(a)合計 (所得份數)	(b)有效 總投票份數	$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)
丞美服務(香港)有限公司	92	726	12.67%
張記環保有限公司	100		13.77%
綠嶺環保服務(香港)有限公司	48		6.61%
利興環境服務有限公司	209		28.79%
凱聯環保服務有限公司	277		38.15%
恒信環保服務有限公司	0		0%
漢昇清潔集團有限公司	0		0%
力新清潔有限公司	0		0%
中薈環保服務有限公司	0		0%

服務處黃先生宣佈根據建築物管理條例，所有議決採用過半數票制，被投票通過的議決必須獲超過 50% 的投票業權方可通過。因第一輪投票結果沒有承辦商獲過半數，需選取第一及第二最高得票承辦商「凱聯環保服務有限公司」及「利興環境服務有限公司」進行第二輪投票。



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

經投票並由兩名業主代表監票後，有關選擇清潔服務承辦商第二輪投票結果如下：

承辦商	(a)合計 (所得份數)	(b)有效 總投票份數	$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)
凱聯環保服務有限公司	231	694	32.29%
利興環境服務有限公司	463		66.71%

服務處黃先生宣佈議決通過聘用「利興環境服務有限公司」為 2025 至 2027 年度屋苑清潔服務承辦商，合約期為 2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日，合約金額為\$3,900,000。

3 議決屋苑保安服務合約承辦商

現有保安服務合約於 2025 年 3 月 31 日屆滿，公開招標後，共收回 7 份標書。有關回標分析請參考附件二。

經投票並由兩名業主進行監票後，有關選擇保安服務承辦商第一輪投票結果如下：

承辦商	(a)合計 (所得份數)	(b)有效 總投票份數	$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)
隆天保安有限公司	44	756	5.82%
保安網有限公司	57		7.54%
中國海外保安有限公司	347		45.9%
海安護衛有限公司	0		0%
信和護衛有限公司	308		40.74%
正誠保安服務有限公司	0		0%
威智護衛有限公司	0		0%

服務處黃先生宣佈根據建築物管理條例，所有議決採用過半數票制，被投票通過的議決必須獲超過 50%的投票業權方可通過。因第一輪投票結果沒有承辦商獲過半數，需選取第一及第二最高得票承辦商「中國海外保安有限公司」及「信和護衛有限公司」進行第二輪投票。



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

經投票並由兩名業主進行監票後，有關選擇保安服務承辦商第二輪投票結果如下：

承辦商	(a)合計 (所得份數)	(b)有效 總投票份數	$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)
中國海外保安有限公司	403	676	59.62%
信和護衛有限公司	273		40.38%

服務處黃先生宣佈議決通過聘用「中國海外保安有限公司」為 2025 至 2027 年度屋苑保安服務承辦商，合約期為 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日，合約金額為\$11,779,776。

大會於 2025 年 2 月 15 日晚上約 10 時 30 分圓滿結束。

瑜翠園業主立案法團
第十一屆管理委員會主席 鄔國良啟

瑜翠園業主立案法團
第十一屆管理委員會秘書 簡德忠啟



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、清潔承辦商回標分析

一、合約重點內容

合約期為 2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日，合共 2 年，每日提供不少於下列工人數目：

日班 (7:30 a.m. – 4:30 p.m.)	7 名
夜班 (4:30 p.m. – 10:30 p.m.)	1 名
合共：	8 名

除垃圾膠袋外，承辦商需提供所需工具及物料
員工薪金包括有薪休息日及有薪用膳時間

二、合約總價

承辦商	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)
	丞美服務(香港)有限公司	張記環保有限公司	綠嶺環保服務(香港)有限公司	利興環境服務有限公司	#凱聯環保服務有限公司	恒信環保服務有限公司	漢昇清潔集團有限公司	力新清潔有限公司	中蒼環保服務有限公司
每月服務費	\$145,000	\$157,800	\$161,800	\$162,500	\$164,434	\$169,900	\$177,480	\$181,800	\$195,000
全期合約費(24個月)	\$3,480,000	\$3,787,200	\$3,883,200	\$3,900,000	\$3,946,416	\$4,077,600	\$4,259,520	\$4,363,200	\$4,680,000
與現時合約比較	- 3.20%	+ 5.34%	+ 8.01%	+ 8.48%	+ 9.77%	+ 13.42%	+ 18.48%	+ 21.36%	+ 30.17%

#為現時服務合約承辦商

三、承辦商資歷分析

項目 承辦商	成立年份	全職人數	最近承辦住宅服務數目	每名工人實得薪金	駐場主管資歷	增值服務
丞美服務(香港)有限公司	1990	約 1276 人	41 個	\$11,050 起	2 年或以上經驗	進場後『實地風險評估』 進場一次大清潔 施放蚊卵定型劑 免費提供 4 個捕蚊陷阱
張記環保有限公司	1972	約 1700 人	41 個	\$10,420 起	暫未有提供	每季升降機消毒塗層 進場一次大清潔 合約期內贈送滅蟲服務共 12 次
綠嶺環保服務(香港)有限公司	1999	約 330 人	13 個	\$14,100 起	由現駐場主管擔任/ 最少 5 年以上經驗	免費提供 3 部滅蚊器 每季升降機消毒塗層
利興環境服務有限公司	1999	約 1300 人	16 個	\$11,914 起	最少 3 年以上經驗	提供誘蚊器及吹樹葉機
凱聯環保服務有限公司	1987	約 300 人	27 個	\$14,606 起	由現駐場主管擔任/ 四年以上經驗	每年一次深層清潔會所更衣室地面及洗手盆雲石面拋光
恒信環保服務有限公司	2010	約 1276 人	39 個	\$14,125 起	暫未有提供	暫未有提供
漢昇清潔集團有限公司	2008	約 300 人	6 個	\$13,804 起	暫未有提供	暫未有提供
力新清潔有限公司	1999	約 4000 人	9 個	\$15,652 起	暫未有提供	暫未有提供
中蒼環保服務有限公司	2016	暫未有提供	12 個	\$16,000 起	5 年以上經驗	暫未有提供



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

附件二、保安承辦商回標分析

一、合約重點內容

合約期為 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日，合共 2 年，每日提供不少於下列工人數目：

	早班 (07:00-19:00)	中班 (11:00-23:00)	夜班 (19:00-07:00)
主管	1 名		1 名
副主管	1 名		1 名
保安員	6 名	1 名	6 名
小計	8 名	1 名	8 名
合共	17 名		

承辦商需配備手提對講機供執勤，每日服務人數為 17 人

二、合約總價

承辦商	(A) 隆天保安有限公司	(B) 保安網有限公司	(C) 中國海外保安有限公司	(D) 海安護衛有限公司	(E) #信和護衛有限公司	(F) 正誠保安服務有限公司	(G) 威智護衛有限公司
每月服務費	\$459,000	\$484,537.50	\$490,824	\$491,675	\$516,845	\$525,640	\$589,800
全期合約費 (24 個月)	\$11,016,000	\$11,628,900	\$11,779,776	\$11,800,200	\$12,404,280	\$12,615,360	\$14,155,200
與現時合約比較	- 3.63%	+ 1.73%	+ 3.05%	+ 3.23%	+ 8.51%	+ 10.36%	+ 23.83%

#為現時服務合約承辦商

三、承辦商資歷分析

承辦商	項目 成立年份	全職人數	最近承辦住宅服務數目	最近 3 年的法律訴訟個案	前線保安人員實得薪金	監察及改善員工表現方法	增值服務
隆天保安有限公司	1998	60 人	沒有	沒有	\$17,000 起	每週進行日夜班巡查 設有動工獎	提供網上巡邏打鐘系統，可利用手機打鐘
保安網有限公司	2013	503 人	10 個	沒有	\$16,500 起	每月與服務處會面 每週兩次巡查 每月兩次與員工互動關懷活動 每月培訓	免費安裝所有大堂出入口 AI 功能 CCTV 及系統感應式打鐘 巡邏系統 人臉識別報更系統及打卡機 免費設計門禁、停車場 CCTV 系統解決方案
中國海外保安有限公司	2015	1500 人	4 個	沒有	\$18,300 起	設有品質監察部 神秘訪客測試員工表現 24 小時巡邏車隊巡查 每週一次巡查 每月培訓	每月一次夜巡 提供保安系統風險評估 每年舉行防盜或防火講座 每年最少提供 2 個免費更份的保安員以協助舉辦活動
海安護衛有限公司	1983	300 人	30 個	沒有	\$19,500 起	每週一次巡查	暫未有提供
信和護衛有限公司	1988	1591 人	33 個	沒有	\$17,800 起	每週一次巡查 每月與服務處會面 24 小時電話與服務處溝通 每月培訓	合約期提供額外共 8 個更份人員協助屋苑特別活動 每年贊助 \$5,000 供屋苑舉辦節慶活動
正誠保安服務有限公司	1994	1500 人	10 個	暫未有提供	\$18,500 起	每週多次巡查	暫未有提供
威智護衛有限公司	1993	暫未有提供	20 個	沒有	\$19,800 起	每週 2 次巡查 每 3 個月培訓	暫未有提供