

# 翠竹花園業主立案法團

## The Incorporated Owners of Tsui Chuk Garden

Management Office, Level 5, Tsui Chuk Commercial Complex, 8 Chui Chuk Street,  
Wong Tai Sin, Kowloon. Tel : 2353 0394 /2350 3030

九龍 黃大仙 翠竹街八號 翠竹商場五樓管理處  
電話： 二三五三 〇三九四 / 二三五〇 三〇三〇

### 第九屆管理委員會

### 第一次會議會議記錄

日期：二零二零年九月十六日（星期三）

時間：下午二時三十分

地點：翠竹商場五樓管理處

出席：翠竹花園業主立案法團

陳鸞文主席	陳英副主席	張思驊秘書	安仲明司庫
方瑞烈委員	黃世雄委員	陳立光委員	李汝泉委員
梁耀基委員	馬玉妹委員	陳子強委員	陳嬌委員

列席住戶：何仲威先生(7座業主)16:30 因事離席

列席：佳恒物業管理有限公司

蘇穎邦先生 - 經理

方齊智先生 - 高級物業主任

陳孝麟先生 - 高級物業主任

夏振強先生 - 工程主任

## 1. 通過第八屆管理委員會第十四次會議記錄

陳鸞文主席歡迎第九屆管理委員會各委員，並查詢各委員對上述會議內容有否修訂。經商討後由張思驊秘書動議，梁耀基委員和議，各委員一致通過上次會議記錄。

## 2. 主席報告

陳鸞文主席感謝新一屆管理委員各委員出席會議，將來有很多屋苑事務需要各委員攜手合作，共同為社區服務。

主席匯報有關水務署搬遷配水庫工程一事，水務署於6月9日覆函法團，表示已聘請顧問為搬遷計劃進行環境影響評估，以減低擬定翠竹配水庫搬遷建造工程對鄰近居民產生的影響。主席表示擬定的新方案將會更接近翠竹3座、9座及10座一帶，嚴重影響居民日常生活，包括噪音滋擾及空氣污染等。因此，法團於6月22日再致函水務署反對新方案，並要求水務處另覓選址及遠離本苑，否則水務署須考慮放棄搬遷配水庫計劃。

主席表示本港自第三波疫情爆發，法團及管理公司已進行多項措施，以保障居民健康，當中包括：

- 在各座增設無接觸式探溫器；
- 大堂保安員位置加設防疫膠板及持續提供消毒搓手液；
- 管理公司定期更換電梯及密碼位置的防疫膠貼；
- 本苑於7月中出現確診個案，法團即時去信邨巴(KR21)及九巴公司要求為本苑211號巴士加強車廂清潔消毒，邨巴及九巴公司其後覆函表示已加強車箱消毒、清潔冷氣系統及濾塵網，九巴並以新技術為車廂進行消毒等。
- 法團於7月14日起已向衛生防護中心要求為本苑居民提供深喉唾液測試，署方並於8月20日回覆正在處理中。其後，民政事務署回覆將有政府全民檢測計劃。
- 管理公司跟進申請第一期保就業計劃，及為屋苑向政府申請合資格的抗疫資助項目，以減輕屋苑因應對疫情的額外開支。
- 本苑約80名職員(包括管理處、技工、保安員、清潔工及花王等)自願參與政府為物業管理界前線員工推出的自願檢測計劃，檢測結果全部受檢查人員均呈陰性。

## 3. 商討及議決法團銀行戶口轉名及權限事宜

鑑於新一屆管理委員會已於2020年7月10日成立，故管委會再是次會議上需商討及議決法團銀行戶口轉名及授權事宜。經各委員商討後，通過跟隨以往做法，授權管理委員會主席陳鸞文女士、副主席陳英先生、司庫安仲明先生及秘書張思驊女士簽署及管理所有法團銀行戶口，而簽發銀行支票方面，必須由最少兩名授權人士簽署，其中一人必須為主席陳鸞文女士或司庫安仲明先生，支票方屬有效。經委員陳嬌女士動議，陳子強委員和議，會上各委員一致通過上述銀行帳戶的授權安排。

#### 4. 商討及議決第九屆管委會各工作小組召集人及成員

陳鸞文主席表示交通、保安及環境衛生小組管轄工作範疇頗多，建議分拆為兩個小組，各委員均表同意。經各委員報名及提名後，各小組召集人及小組成員如下：

##### 交通及保安小組

召集人：馬玉妹委員(正召集人)、黃世雄委員(副召集人)

小組成員：陳鸞文主席、陳英副主席、陳子強委員、方瑞烈委員。

##### 園藝及清潔小組

召集人：張思驊秘書

小組成員：陳鸞文主席、陳英副主席、梁耀基委員、陳嬌委員、陳立光委員。

##### 康樂及資訊科技小組

召集人：陳鸞文主席

小組成員：陳英副主席、張思驊秘書、陳嬌委員、梁耀基委員、馬玉妹委員。

##### 財務及法律小組

召集人：陳英副主席

小組成員：陳鸞文主席、安仲明司庫、李汝泉委員、方瑞烈委員。

##### 維修及工程小組

召集人：梁耀基委員(正召集人)、李汝泉委員(副召集人)

小組成員：陳鸞文主席、陳英副主席、安仲明司庫、陳立光委員、黃世雄委員。

經商討後，會上由張思驊秘書動議，方瑞烈委員和議，各委員一致通過各小組召集人及成員名單。

#### 5. 商討及議決升降機保養合約(一年)

蘇經理表示升降機保養合約將於 2020 年底屆滿，鑑於上次招標後，只有蒂森克虜作回標，並大幅上調保養費用。故本年度提前於 8 月 13 日登報招標，於 8 月 28 日截標共接獲五份標書。法團及管理處於 2020 年 9 月 3 日及 9 月 4 日接見五間升降機承建商，經與承辦商議會後，結果及報價分析如下：

升降機承辦商	回標報價總額	議價後總額
1. 好歷香港升降機有限公司	\$1,900,800.- (未包括特別保養費用\$302,400.-)	\$1,641,600.- (未包括特別保養費用\$302,400.-)
2. 蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司	\$3,412,000.-	\$2,116,800.-
3. 威迪工程有限公司	\$2,553,120.-	\$2,325,600.-
4. 捷運電梯有限公司	\$3,240,000.-	\$2,376,000.-
5. 長安工程有限公司	\$2,419,200.-	\$2,419,200.-

根據報價資料，最低回標價為「好歷香港升降機有限公司」的\$1,641,600，鑑於「好歷」報價並未計算特別保養費用\$302,400，故報價總額實際實為\$1,944,000。而第二低標為原廠保養商「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」，蒂森另提供增值服務，包括在2019年度進行一次特別保養檢查、免費維修13座1號及10座2號升降機地台工程等，合共費用約31多萬。有委員表示「蒂森」所提供的免費增值服務，有助減輕法團對升降機維修的支出。蘇經理補充「蒂森」上年度每部升降機保養費為\$8,800，而本年的報價為每部\$4,900，即每部減價\$3,900(下調約44.32%)。此外，各承辦商(除「蒂森」外)在見標時，均表示倘成功接獲此保養合約，將在接管前及接管後為升降機進行詳細檢查，所有不符合安全標準零件，將向法團另行報價維修。有見及此，蘇經理建議選用原廠保養承建商較為乎合成本效益。經商議後，會上由梁耀基委員動議，方瑞烈委員和議，一致通過「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」承接升降機保養合約(一年)，合約期由2021年1月1日至12月31日止，總金額為\$2,116,800(每月\$176,400)。

#### 6. 商討及議決清洗食水缸及咸水缸工程合約(第1至14座)

夏振強主任表示管理處於2020年6月18日招標，並於6月24日截標，合共收到8間承辦商報價，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 根記清潔服務有限公司	\$97,440.-
2. 明生專業清潔及管家服務有限公司	\$104,160.-
3. 百佳清潔服務有限公司	\$109,200.-
4. 柏麗服務有限公司	\$134,400.-
5. 宇宙清潔服務有限公司	\$134,400.-
6. 港豐服務有限公司	\$140,000.-
7. 佳達維修服務有限公司*	\$176,400.-
8. 史偉沙集團有限公司	\$252,000.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「根記清潔服務有限公司」的\$97,440。「根記」為現時翠竹花園清洗食水缸及咸水缸工程的承辦商。夏主任表示監察過承辦商洗水缸情況，清潔效果良好；梁耀基委員亦表示曾視察水缸清潔狀況良好。經商議後，會上由陳英副主席動議，安仲明司庫和議，一致通過「根記清潔服務有限公司」承接清洗第 1 至 14 座天台及地面食水缸及咸水缸工程合約(食水缸一年四次及咸水缸一年二次)，總金額為\$97,440。

#### 7. 商討及議決大堂天花冷氣機保養合約(一年)

夏主任表示管理處於 2020 年 6 月 17 日招標，並於 6 月 24 日截標，合共收到 4 間承辦商報價，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 偉達冷氣水電裝修工程有限公司	\$28,500.-
2. 同發冷氣工程有限公司	\$35,000.-
3. 明新工程有限公司	\$39,800.-
4. 佳達維修服務有限公司*	\$48,000.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「偉達冷氣水電裝修工程有限公司」的\$28,500。「偉達」為現時翠竹花園大堂天花冷氣機保養承辦商。經商議後，會上由馬玉妹委員動議，方瑞烈委員和議，一致通過「偉達冷氣水電裝修工程有限公司」承接大堂天花冷氣機保養合約(一年)，總金額為\$28,500。

#### 8. 商討及議決安裝全新馬路橡膠減速壘工程(第 8 座對出馬路位置)

夏主任表示管理處於 2020 年 6 月 2 日招標，並於 6 月 9 日截標，合共收到 4 間承辦商報價，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 利東工程有限公司	\$33,000.-
2. 長城建築裝修工程有限公司	\$34,800.-
3. 佳達維修服務有限公司*	\$38,500.-
4. 天池建築有限公司	\$49,500.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「利東工程有限公司」的\$33,000，而「利東」建議改用同屬英國製造(品牌名稱 Reecho)的膠減速壘，整項工程造價將由原本\$33,000調低至\$20,000。陳英副主席表示基於安全考量，指示夏主任應向利東索取 Reecho 物料相關資訊與 Menex 物料做對比。另外，蘇經理表示鑑於有關報價的物料已改變，為著公平原則，必須重新向所有承辦商索取報價。經商議後，一致贊同向承辦商再出標索取報價。

## 9. 商討及議決屋苑外牆各類定額維修工程合約(兩年)事宜

夏主任表示管理處於 2020 年 8 月 17 日招標，並於 8 月 24 日截標，合共收到 4 間承辦商報價，有關細明詳見附表，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 利東工程有限公司	\$ 56,010.-
2. 長城建築裝修工程有限公司	\$ 87,560.-
3. 佳達維修服務有限公司*	\$ 122,300.-
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$ 181,430.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「利東工程有限公司」，夏主任表示標書內容一致，而利東的整體報價較其他承辦商為低，而第二低回標承辦商「長城建築裝修工程有限公司」的整體報價均高於「利東」。經商議後，會上由張思驊秘書動議，黃世雄委員和議，一致通過「利東工程有限公司」承接屋苑外牆各類定額維修工程合約(兩年)。

## 10. 商討及議決維修外牆石屎工程

10.1 夏主任表示管理處於 2020 年 6 月 22 日招標維修外牆工程共 5 個單位(10-3J、10-29D、12-1C、12-2F、3-28E)，並於 6 月 29 日截標，合共收到 6 間承辦商報價，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 利東工程有限公司	\$100,250.-
2. 聯發建築(香港)有限公司	\$175,000.-
3. 文氏兄弟集團有限公司	\$196,900.-
4. 文興工程有限公司	\$236,000.-
5. 棠記工程有限公司	\$263,410.-
6. 佳達維修服務有限公司*	\$368,100.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「利東工程有限公司」的\$100,250。經商議後，會上由梁耀基委員動議，李汝泉委員和議，一致通過「利東工程有限公司」承辦翠竹花園(10-3J、10-29D、12-1C、12-2F、3-28E)外牆石屎及紙皮石維修工程總金額為\$100,250。

10.2 夏主任表示管理處於 2020 年 7 月 15 日招標維修外牆工程共 3 個單位(3-11C、4-13J、6-10G)，並於 7 月 21 日截標，合共收到 5 間承辦商報價，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 利東工程有限公司	\$54,350.-
2. 長城建築裝修工程有限公司	\$81,900.-
3. 文興工程有限公司	\$139,000.-
4. 佳達維修服務有限公司*	\$162,000.-
5. 文氏兄弟集團有限公司	\$174,000.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「利東工程有限公司」的\$54,350。經商議後，會上由梁耀基委員動議，李汝泉委員和議，一致通過「利東工程有限公司」承辦翠竹花園(3-11C、4-13J、6-10G)外牆石屎及紙皮石維修工程總金額為\$54,350。

10.3 夏主任表示管理處於 2020 年 8 月 24 日招標維修外牆工程(12-20H)，並於 8 月 27 日截標，合共收到 4 間承辦商報價，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$27,500.-
2. 佳達維修服務有限公司*	\$56,000.-
3. 利東工程有限公司	\$59,150.-
4. 長城建築裝修工程有限公司	\$69,750.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」的\$27,500。經商議後，會上由梁耀基委員動議，李汝泉委員和議，一致通過「偉業維修工程有限公司」承辦翠竹花園(12-20H)外牆石屎及紙皮石維修工程總金額為\$27,500。

10.4 夏主任表示管理處於 2020 年 8 月 27 日招標維修外牆工程共 3 個單位(4-19B、8-29G、9-8D)外牆，並於 9 月 3 日截標，合共收到 5 間承辦商報價，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 利東工程有限公司	\$44,100.-
2. 佳達維修服務有限公司*	\$56,000.-
3. 利達建築工程有限公司	\$56,000.-
4. 長城建築裝修工程有限公司	\$66,300.-
5. 文氏兄弟集團有限公司	\$79,500.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「利東工程有限公司」的\$44,100。經商議後，會上由梁耀基委員動議，李汝泉委員和議，一致通過「利東工程有限公司」承辦翠竹花園(4-19B、8-29G、9-8D)外牆石屎及紙皮石維修工程總金額為\$44,100。

10.5 夏主任表示管理處於 2020 年 8 月 31 日招標維修 4 個單位(10-5C、10-15H、11-5D、14-16J)外牆，並於 9 月 7 日截標，合共收到 5 間承辦商報價，詳情如下：

公司名稱	工程總金額
1. 利東工程有限公司	\$56,960.-
2. 文氏兄弟集團有限公司	\$78,100.-
3. 利達建築工程有限公司	\$86,400.-
4. 文興工程有限公司	\$119,800.-
5. 佳達維修服務有限公司*	\$152,000.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「利東工程有限公司」的\$56,960。經商議後，會上由梁耀基委員動議，李汝泉委員和議，一致通過「利東工程有限公司」承辦翠竹花園(10-5C,10-15H,11-5D,14-16J)外牆石屎及紙皮石維修工程總金額為\$56,960。

## 11. 匯報屋苑優化升降機跟進情況

蘇經理簡述於 2019 年 6 月向市建局申請「升降機資助計劃」(第一輪)，惟市建局於去年底致函法團表示上述申請不成功，法團需要等候至 2021 年初第二輪的結果公布。鑑於等待第二輪的結果需時，亦不能確保申請成功，故法團於本年初邀請本苑具升降機專業知識的業戶商討及提供可行方案，與會上各業戶認為在等候結果期間，應同時啟動招聘顧問公司程序，倘第二輪申請失敗，可繼續進行更換升降機計劃，避免浪費時間。故管理處草擬有關文件，並於 8 月登報進行「更換升降機工程顧問服務合約」資格預審。蘇經理補充，在 9 月 15 日截標，合共收到 22 間「更換升降機工程顧問服務合約」資格預審標書，管理處將進行分析，並向合資格承辦商發出標書。若明年初市建局的第二輪結果未能成功申請資助，本苑將考慮自行聘請更換升降機工程顧問。

## 12. 各小組報告

### 12.1 財務及法律小組

安仲明司庫簡述 2020 年 1 至 6 月份共有\$309,900 盈餘，另撥備共\$600,000 至維修基金(住宅)戶口；而 7 月份則撥備\$250,000 到維修基金(住宅)，截至 7 月份共撥備\$850,000，最後安司庫祈望來年繼續達到收支平衡。

### 12.2 交通保安及環境衛生小組

12.2.1 張思驊秘書表示早前已指示園藝承辦商「綠苑」清理 9 座後山(近水務處)位置的樹木。另外「綠苑」園藝賴先生因病未能工作，現時由「綠苑」園藝新職員阿明接手工作。

12.2.2 中秋裝飾及添置新裝飾品工作已經準備就緒，並於日內進行安裝中秋裝飾工作。

12.2.3 清潔方面，有居民反映 9 座外圍清潔問題，永好隨即跟進處理，有



- 委員讚賞永好員工工作表現盡責，除了應付日常工作，近日清理山坡沙泥亦很落力。陳英副主席補充由於過去這個星期雨水頻繁，引致 8 座山坡沙泥沖落坑渠及沙井，現時「永好」忙於清理沙泥中。
- 12.2.4 因現時雨水季節，陳英副主席早前與蘇經理商討後，指示工程部以帆布暫時鋪於斜坡，防止沙石沖落坑渠及沙井，稍後安排承辦商加種植物。
- 12.2.5 張思驊秘書表示為加強防疫工作，8 月份在全苑各座座頭加裝亞加力膠片，並讚賞管理公司今次在處理疫情方面下的迅速反應。
- 12.2.6 保安方面，張思驊秘書反映夜班外圍巡邏人手不足，要求加派保安員巡視，另發現有保安在休息時間在非指定地點休息。蘇經理表示休息地點的問題，已訓示保安人員必須返回 5 樓管理處休息。
- 12.2.7 陳主任簡述化寶爐將於 9 月 17 日全數收回，清潔如常每星期放鼠藥及噴蚊油，另外早前收到 13 座花叢有鼠蹤，已重點放鼠藥。另外，因應蚊患問題，管理處按食環署建議增設 In2care 誘蚊設施，並由 8 月起將 In2care 放置在全苑 20 多個位置。另外，有關全苑噴蚊霧工作，鑑於受到天雨影響，全苑噴蚊霧工作將延至 9 月 21 日進行。

### 12.3 維修及工程小組

- 12.3.1 梁耀基委員簡述 6 月中至 9 月中定額維修冷氣台及外牆工程共批出 47 宗，其中 43 宗已完工，其餘 4 宗因單位業戶擔心疫情不予搭棚。9 月共批出 12 宗外牆小型工程，等待開工中；污水渠淤塞總共通了 11 次；喉管滲漏及爆裂方面，食水管有 4 個單位，咸水管有 4 個單位；天台滲水工程有 3 宗，其中 14 座 21E 單位已完工，其餘 14 座 21J 單位及 10 座 29D 單位已經批核，等待開工中；
- 12.3.2 有關保安之工程，已於 9 座後山閘門新鋪設電線喉管及 9 座後山閘門拍卡系統已完工。3 座後山閘門拍卡系統已批出；保安監察系統維修有 12 宗；另外，消防保養商檢查開動加壓泵及測試上下邨水龍頭水壓時發現泳池救火缸來水內部 8 吋波曲入水不暢順，現時已批出更換；8 座天台 1 號食水加壓泵已更換，垃圾房加壓泵已批出，等待開工中；12 座地下及天台食水缸已更換不鏽鋼喉管，12 座大堂已更換天花冷氣機。
- 12.3.3 工程部已加高 3 座山坡防沙磚；另安裝下邨 2 座後馬路指示牌及商場天台更換射燈新電線；
- 12.3.4 安仲明司庫指出由於近數年工程成本上升，建議將現時外牆定額維修工程的限額由現時的 1 萬元調升至 2 萬元，以便工程能盡快展開，減少居民輪候的時間。經商議後，會上由陳鸞文主席動議，陳子強委員和議，一致通過外牆定額維修工程上限定為 2 萬元以下。

## 12.4 康樂及資訊科技小組

- 12.4.1 陳鸞文主席表示本苑向區議會申請撥款舉行的「翠竹迎中秋嘉年華會」活動，原定於本月 26 日舉行，但受疫情影響故將會取消，並會改為 12 月舉行「翠竹聖誕嘉年華會」活動，並需按疫情之情況再作安排。另外，已向申請區議會申請撥款的「翠竹花園秋季大旅行」，原定於 10 月 31 日舉辦，亦因疫情影響，需延期或取消。
- 12.4.2 由於疫情關係，原定於 7 月 18 日及 8 月 8 日進行的證件相拍攝亦無法舉行。
- 12.4.3 義工剪髮已於 6 月 29 日如期舉行，主席感謝委員馬玉妹、張思驊秘書及義工李太的幫忙；下一場剪髮活動，將視乎疫情及限聚令而待定日期。
- 12.4.4 住戶免費索取日月曆的登記已於 8 月 23 日截止。
- 12.4.5 「博愛義賣獎券」已於 9 月 2 日開始交予各座大堂發售，預計於 10 月 18 日截止發售；另外「博愛慈善義賣」早前定於 11 月 8 日，現待需檢視疫情再作決定。
- 12.4.6 「流感疫苗注射」暫定於 11 月中，有委員表示可以控制人潮，作出分流登記注射。

## 13. 管理公司報告

- 13.1 蘇經理簡述，法團主席已於 5 月 11 日致函要求管理公司「佳定」為本苑之員工向政府申請「保就業計劃」，佳定早前於本月初回覆法團，表示於三個月內將有關保貼發還予屋苑。
- 13.2 屋苑兩宗長期拖欠管理費個案，已於 5 月 27 日在區域法院審理，當日 5 座某單位業主親自出席法院及要求和解；而第 14 座業主則沒有到法庭。經初部聆訊後，法官將案延後至 8 月 26 日續審，但因受疫情影響，法官將案件再延至 12 月 23 日進行聆訊。有關 5 座業主向法院表示可分期償還欠款一事，經法團商討後，同意該業主分期支付有關欠交的管理費及其衍生的各項費用，並要求該業主每月還款 \$5,000 直至繳清有關管理費、律師費及雜費等，若業主連續三個月沒有還款，法團則會重開有關訴訟，由此引致的律師費及各項費用將由該業主承擔。蘇經理補充，律師將草擬有關協議文件，待業主簽署文件後開始還款。
- 13.3 蘇經理補充 3 座某單位因外牆滲水，引致單位內傢俬損失，向管理公司索償金額 \$45,000，而保險公司書面回覆賠償金額為 \$6,100，業主不滿意有關賠償金額並曾致函法團要求協助。法團商討後，表示有關事件已交保險公司處理，保險公司亦有書面回覆及解釋賠償的計算方法，故有關業主可直接向保險公司查詢反映其意見。

#### 14. 其他事項

14.1 有委員表示翠竹商場平台卸貨區有眾雜物垃圾未有清理，蘇經理回覆已於較早前向商場管理處投訴，預料短期內清理有關雜物。

14.2 由本年 6 月 1 日開始屋苑已加強違例泊車鎖車程序，於 6 月份共有 24 宗鎖車個案，而 7 月份及 8 月份則有 6 宗及 13 宗，蘇經理表示近月違泊車輛問題已有顯著改善，保安部會持續執行鎖車工作。

會議於下午五時四十五分結束。



主席：李陳鸞文  
二〇二〇年十月十四日

