

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

第七次會議會議記錄

日期：二零二一年十一月二十五日（星期四）

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	李汝泉司庫
方瑞烈委員	陳立光委員	梁耀基委員	馬玉妹委員
黃世雄委員	陳子強委員		

請假：陳嬌委員

列席：佳恒物業管理有限公司

蘇穎邦先生 - 物業經理

方齊智先生 - 高級物業主任

周國樑先生 - 工程主任

1. 通過第九屆管理委員會第六次會議記錄

由於主席喉嚨不適是次會議由副主席暫代主持，陳英副主席歡迎各委員出席第九屆管理委員會第七次會議，並查詢各委員對上述會議內容有否修訂。梁耀基委員提出上次會議記錄內 11.1.3 項「...承辦商「佳達」8 月已更換一個 1600A 總掣。」，現修訂為「...承辦商「佳達」8 月已更換 12 座一個 1600A 總掣」。會上由梁耀基委員動議，張思驊秘書和議，各委員一致通過第九屆管理委員會第六次會議記錄。陳英副主席補充日後應清晰列出工程施工的詳細位置。

2. 主席報告

2.1 業主周年大會事宜

陳英副主席簡述原定 10 月 8 日舉行的業主周年大會因受惡劣天氣及颱風影響而取消。其後，業主周年大會於 11 月 5 日順利進行，感謝業主當日踴躍出席，並於大會上提出寶貴意見。

2.2 竹園道大泵房外地底鹹水管爆裂事宜

陳英副主席簡述管理處於 10 月 25 日發現竹園道大泵房外地底鹹水管爆裂，隨即報警及聯絡水務署，最終確認屬政府的喉管損毀，水務署即時進行搶修工程，並於 26 日完成維修工程及恢復供水。

2.3 水務署搬遷配水庫工程

陳英副主席簡述管委會於新聞報道上知悉水務署在未有事前通知或諮詢本苑的情況下，於 11 月 2 日向「城市規劃委員會」申請於翠竹花園北面後山興建配水庫。居民知悉事件後，紛紛提出查詢及反對，而管委會截至 11 月 17 日，共收到 142 份居民的反對意見書，連同管委會撰寫的一份反對意見書，管委會四名代表於 11 月 22 日向「城市規劃委員會」遞交合共 143 份意見書，反對水務署在翠竹花園北面後山興建配水庫。

2.4 211 號巴士路線班次不足事宜

陳英副主席簡述法團早前接獲多名居民反映來往翠竹花園至黃大仙港鐵站的循環路線 211 號巴士出現車輛不足及延誤等問題，法團隨後去信「九巴」公司反映有關情況。「九巴」回覆由於 10 月中個別日子受蒲崗村道一帶交通阻塞或受到壞車事故影響，導致服務受阻，故已提早 211 巴士頭班車及修訂行車時間表以紓緩車輛不足及延誤等問題。

3. 商討及議決 2022 年度屋苑財政預算案

管理處蘇經理表示 2022 年屋苑財政預算已於 2021 年 11 月 10 日至 24 日張貼於各座及管理處通告板作出諮詢。預算 2022 年住宅管理費需增加約 10.76% (每份不可分割業權份數 \$1.43.-，約 \$1.33.- 每平方呎)；而商場管理費則需增加 10.37% (每份不可分割業權份數上調至 \$0.65.-)，而停車場則維持管理費不變(每份不可分割業權份數為 \$8.60.-)。管理處蘇經理補充在諮詢期間，共收到 8 位住宅業戶之書面意見，其中 1 位業戶反對增加管理費，4 位業戶反映管理費加幅過高，而另外 3 位則表示需善用及增加管理費使用的透明度等。

陳英副主席表示住宅及商場發展的維修項目及支出在近年持續增加，而屋苑的維修成本持續增加，設施亦日趨老化，加上保養及薪金等亦開支上升。若「住宅」及「商場發展」不增加管理費，將難以應付日益增加的龐大開支。

經商議後，各委員一致認為有需要增加管理費，鑑於本苑住宅的管理費基數偏低(現時每平方呎約 \$1.20.-)，加上屋苑的公共地方及範圍較同類型屋苑多，而隨著通脹及最低工資調升，各項支出大幅增加包括：人工支出、各大型合約費用及維修保養費用等。而本屋苑住宅過去 4 年管理費均維持在現有水平，會上由陳子強委員動議，李汝泉委員和議，各委員一致通過 2022 年度屋苑財政預算，並由 2022 年 1 月 1 日起上調住宅管理費約 10.76% 及商場發展管理費約 10.37%，而停車場則維持管理費不變。

4. 商討及議決 2022 年度大廈保險合約事宜

蘇經理表示屋苑各項保險將於 2021 年 12 月 31 日屆滿，故邀請了 15 間保險承辦商報價，在截標前共收到 3 間承辦商回覆，其中「三井住友海上火災保險(香港)有限公司」及「太平洋保險有限公司」表示未能提供報價，只有「中國太平洋保險(香港)有限公司」回標，詳情如下：

保險項目	中國太平洋保險(香港)有限公司
1. 物業全險	\$593,993.40-
2. 公眾責任保險	\$65,065.00-
3. 業主立案法團第三者責任保險	\$13,013.00-
4. 現金保險	\$1,601.60-
保費總數：	\$673,673.00-

蘇經理表示只有現時承辦商「中國太平洋保險(香港)有限公司」報價，保費為 \$673,673.00-，與 2021 年的保費 \$673,572.05- 大致相同。

由於只有一間公司回標，根據《建築物管理條例》(第 344 章)的採購指引，法團需通過接納是次招標結果。及後由梁耀基委員動議，馬玉妹委員和議一致接納是次報價結果。由「中國太平洋保險(香港)有限公司」保單中，包括四項保險全年保費合共 \$673,673.00-。

經商議後，會上由張思驊秘書動議，陳子強委員和議，一致通過由「中國太平洋保險(香港)有限公司」承辦 2022 年度大廈保險合約，總金額 \$673,673.00-。

5. 商討及議決升降機保養合約續約事宜

蘇經理表示升降機保養合約將於 12 月 31 日屆滿，故邀請了 6 間承辦商報價，於 2021 年 10 月 29 日截標前，只收到原廠保養商升降機承辦商「蒂升電梯香港有限公司」報價，保養合約為期兩年，第一年的保養月費將維持\$176,400.-(每部\$4,900.-)不變；第二年的保養月費調整至\$181,800.-(每部\$5,050.-)。

由於只有一間公司回標，根據《建築物管理條例》(第 344 章)的採購指引，法團需通過接納是次招標結果。及後由陳子強委員動議，黃世雄委員和議一致接納是次報價結果。

經商議後，會上由李汝泉委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「蒂升電梯香港有限公司」承接升降機保養合約(兩年)，合約期由 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止，總金額為\$4,298,400.-。

6. 商討及議決補選第九屆管理委員會司庫

蘇經理表示因司庫安先生辭世，故在第九屆管理委員會第四次會議投票選出李汝泉先生任司庫一職。根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》規定，司庫之任期將會至下一次業主周年大會為止。故補選司庫應在 11 月 5 日業主周年大會上進行，而經諮詢律師意見及考慮到當晚會議受時間所限，故將補選第九屆管理委員會司庫之議程在是次會議上進行。

經管委會商討後，馬玉妹委員提名李汝泉先生為司庫，李先生接受有關提名，經管委會投票後，會上由馬玉妹委員動議，陳子強委員和議，一致通過李汝泉先生為法團司庫。

7. 商討及議決高壓通渠工程(第 1 至 14 座)

周主任表示屋苑每年均進行全苑通渠工作，故管理處於 2021 年 10 月 18 日進行招標，並邀請了 6 間承辦商報價，於 11 月 5 日截標前，共收到 2 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額
1. 史偉莎集團	\$38,000.-
2. 錦明環保工程服務有限公司	\$49,800.-

根據報價資料，最低回標價為「史偉莎集團」的\$38,000.-。經商議後，會上由陳立光委員動議，馬玉妹委員和議，一致通過由「史偉莎集團」承接全苑高壓通渠工程，總金額為\$38,000.-。

8. 商討及議決維修泵房天花牆身及泵房門外石屎工程(第 6 座)

周主任表示管理處於 2021 年 11 月 3 日進行招標，並邀請了 4 間承辦商報價於 11 月 18 日截標前，共收到 3 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額
1. 佳達維修服務有限公司*	\$86,000-
2. 利東工程有限公司	\$156,694.5-
3. 威隆建築工程有限公司	\$168,600-

*「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「佳達維修服務有限公司」的\$86,000.-。有委員認為是次三間承辦商報價的工程金額相差近一倍，情況不合理，建議流標處理，由工程主任重新審視標書內容，再進行招標。

9. 商討及議決維修食水泵工程

9.1 第 1 座地面水泵房內維修 2 號食水泵工程

周主任表示管理處於 2021 年 8 月下旬進行招標，並於 9 月 8 日截標，合共收到 7 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 建成水泵工程有限公司	\$31,000.-
2. 佳達維修服務有限公司*	\$31,000.-
3. 東洋工程有限公司	\$34,000.-
4. 力霸水泵機械工程有限公司	\$39,600.-
5. 明記水泵風泵工程	\$41,800.-
6. 百利水電工程	\$46,800.-
7. 志豐水泵工程有限公司	\$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「建成水泵工程有限公司」及「佳達維修服務有限公司」的\$31,000.-。周主任表示由於工程緊急，故獲維修及工程小組商議確認後，隨即安排「建成水泵工程有限公司」進行上述工程。

經商議後，會上由馬玉妹委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「建成水泵工程有限公司」承接第 1 座地面水泵房內維修 2 號食水泵工程，總金額為\$31,000.-。

9.2 第 3 座地面水泵房內維修 2 號食水泵工程

周主任表示早前進行例檢時發現第 3 座地下 2 號食水泵發出嘈音，工程部檢修後表示水泵有雜音需要交承辦商維修。管理處於 2021 年 11 月 2 日進行招標，並於 11 月 16 日截標，合共收到 4 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 佳達維修服務有限公司*	\$27,500.-
2. 建成水泵工程有限公司	\$29,300.-
3. 安樂機電設備工程有限公司	\$33,900.-

4. 東洋工程有限公司	\$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「佳達維修服務有限公司」的\$27,500.-。「建成水泵工程有限公司」為3座1號食水泵維修承辦商。梁耀基委員表示「建成」過往表現不俗，但是次工程報價較「佳達」高，故建議交「佳達」承辦上述工程。

經商議後，會上由黃世雄委員動議，李汝泉司庫和議，一致通過由「佳達維修服務有限公司」承接第3座地面水泵房內維修2號食水泵工程，總金額為\$27,500.-。

10. 商討及議決外牆石屎及紙皮石維修工程(10座)

周主任表示管理處於2021年11月1日進行招標，並於11月12日截標，合共收到3間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 偉業工程有限公司	\$29,500.-
2. 佳達維修服務有限公司*	\$34,000.-
3. 利東工程有限公司	\$48,600.-

*「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「偉業工程有限公司」的\$29,500.-。經商議後，會上由梁耀基委員動議，黃世雄委員和議，一致通過由「偉業工程有限公司」承接外牆石屎及紙皮石維修工程(10座)，總金額為\$29,500.-。

11. 商討及議決 2021 年立法會選舉活動守則

蘇經理表示立法會選舉投票日將於本年十二月十九日舉行，鑑於過往的立法會選舉，本苑均嚴禁候選人宣傳車輛進入本苑，各候選人及其代表亦不可進入大廈內進行競選活動或選舉聚會，只准在本管理處指定地點內之報告箱展示宣傳品。陳英副主席建議可根據以往做法，於屋苑內劃分三個指定位置予各候選人張貼三張同一樣式的A3宣傳海報，及兩個位置懸掛同一樣式的選舉橫額(不大於8呎闊 x 3呎高)，並以抽籤形式決定各候選人張貼宣傳品的位置。經商議後，會上由張思驊秘書動議，陳立光委員和議，一致通過上述的立法會選舉宣傳及競選活動守則。

12. 商討及議決向佔用公共地方的業主採取法律行動

蘇經理表示2座0204號車位業主長期於車位周邊的公共地方擺放雜物，並持續佔用公眾地方，雖然管理處曾先後向該車位業主發出三封勸喻信，要求移走相關雜物，惟有關情況一直無改善，故要求法團顧問律師向該車位業主發出警告信，但車位業主仍未將放置於公共地方的雜物移走。有委員表示該車位業主無視管理處的警告，建議向其採取法律行動。蘇經理表示早前可透過律師向法院申請禁制令。經商議後，會上由陳鸞文主席動議，方瑞烈委員和議，一致通過由法團顧問律師鍾沛林律師行向0204號車位業主採取法律行動，包括但不限於向法院申請禁制令。

13. 各小組報告

13.1 維修及工程小組

- 13.1.1 梁耀基委員簡述 2021 年 9 月中旬至 11 月 25 日的工程報告，外牆石屎剝落及窗台滲水合共 38 宗，17 宗已完工，21 宗工程進行中；天台防漏工程 4 宗，11 座 21A、11 座 21B 及 1 座 21F 已完工，6 座 21H 工程進行中；更換外牆污水管 5 宗，沙井淤塞 4 宗。
- 13.1.2 梁耀基委員簡述消防年檢，5 座 13 樓及 8 座 19 樓更換消防喉管各一條。
- 13.1.3 梁耀基委員簡述 1 座 2 號食水泵已完成工程，現時正常運作；3 座 2 號食水泵已批出標書，現時等待維修中。
- 13.1.4 梁耀基委員簡述 13 座法團辦事處已更換一部匹半分體冷氣機。
- 13.1.5 梁耀基委員簡述承辦商「偉業」在 1 座後巴士站維修約 4 平方米損壞的行車路面。
- 13.1.6 梁耀基委員簡述 WR2 維修工程已全部完工，12 座於 8 月已更換一個 1600A 總掣。
- 13.1.7 梁耀基委員簡述「偉業維修工程有限公司」為第 14 座破裂損毀的斜坡護面承辦商，斜坡面積 1842 平方米，工程總金額為 \$1,020,000.-。由於法團維修小組及管理處工程主任聯同「偉業」深入勘探過後發現整體量度少了 621 平方米。經維修小組商議及與「偉業」議價後，後來的 621 平方米總金額為 \$235,460.25-。陳英副主席補充由於本苑收到政府土力工程拓展署通知需要修補第 14 座破裂損毀的斜坡護面，故管理公司就上述損毀斜坡位置進行招標，及後法團與管理公司深入視察後，發現剩餘的 621 平方米斜坡護面，雖然未被土力工程拓展署納入修補範圍，但亦見出現風化及剝落情況。經管委會商議後，期望斜坡護面達至美觀及鞏固時間長久，故招標時要求所有承辦商提供後加工程報價。而法團認為在整體外觀及實際上，均需將餘下的 621 平方米進行斜坡護面工程，而當時「偉業」標書的後加工程報價總金額為 \$235,460.25.-，故上述工程連後加工程之總額為 \$1,255,460.25.-。

13.2 財務及法律小組

李汝泉司庫簡述最新 2021 年 9 月份收支賬目已張貼於各座通告板，由於本苑樓宇老化，外牆滲水及剝落情況嚴重，有見及此，維修及工程小組近 2 個月批出多項維修工程。最後李汝泉司庫期望來年繼續達到收支平衡。

13.3 園藝及清潔小組

- 13.3.1 張思驊秘書簡述早前因工程部制服損毀嚴重，並已向承辦商訂購風褸、短袖及長袖制服，總金額為 \$3,480.-。
- 13.3.2 張思驊秘書簡述中秋節及聖誕節佈置裝飾支出約為每次 \$8,000.-。

- 13.3.3 張思驊秘書簡述管理公司早前向「頌英園」、「綠苑環境美化有限公司」及「麗華花園有限公司」三間公司索取新年年花報價。
- 13.3.4 張思驊秘書簡述「永好」贈送的 10 個 660L 垃圾桶在 10 月 21 日已到本苑，另外早前購買的 20 個 660L 垃圾桶亦相繼在 10 月 24 日送達。工程部已在新垃圾桶噴上識別標示及號碼，現正在本苑使用中。
- 13.3.5 張思驊秘書簡述清潔工作一如往年，承辦商現時在全苑外圍進行清洗工作(抹櫬、清理沙泥沙井、落蚊油蚊沙、清理山坡垃圾、清洗公眾地方及後樓梯等)，以便為農曆新年做準備。
- 13.3.6 多個委員反映本苑多個公眾地方衛生情況欠佳，建議各主任多巡查屋苑範圍及指示清潔部員工多加清理地上及斜坡枯葉垃圾等。

13.4 交通及保安小組

- 13.4.1 方主任簡述 10 月尾有一名夜班保安主管退休，並已有另一名保安填補空缺，現時夜班人手嚴重不足，仍然要聘請外判保安幫忙。管理公司會持續張貼街招及在勞工處刊登招聘告示。
- 13.4.2 蘇經理簡述 9 月份及 10 月份違泊鎖車合共有 24 宗，保安部會持續執行鎖車工作。
- 13.4.3 蘇經理簡述 9 月份及 10 月份電梯故障分別共有 35 宗及 65 宗，而困人事件中，9 月份及 10 月份分別共有 15 人及 28 人。

13.5 康樂及資訊科技小組

- 13.5.1 陳鸞文主席簡述原定 10 月 9 日舉辦的流感疫苗注射服務因受到「八號颱風」影響，需要延期至 11 月 7 日進行疫苗注射，當天反應熱烈，亦有不少居民即場報名。
- 13.5.2 陳鸞文主席簡述「2021 年度博愛慈善獎券」於 9 月 1 日開始發售，並於 10 月 17 日截止，本苑為是次活動共籌得善款\$24,660.-，並已全數交予博愛醫院作慈善用途。
- 13.5.3 陳鸞文主席簡述黃大仙區議會轄下財政常務及經濟事務委員會原定於 8 月 3 日審議本法團的活動撥款申請，但由於該會議延期，故本苑申請之中秋嘉年華及秋季大旅行未能審議及批出撥款。管委會因應疫情及撥款等因素，無奈取消上述兩項活動。
- 13.5.4 陳鸞文主席簡述「換領日月曆活動」由 11 月 15 日至 12 月 19 日期間進行，居民可憑早前登記的換領券到各座大堂換領日曆或月曆。
- 13.5.5 陳鸞文主席簡述逢星期一舉辦的「晚間中醫義診服務」及「法團接見居民服務」，將由 11 月 22 日起提前半小時開始，即由晚上 7:30 至晚上 9:30。

14. 管理公司報告

- 14.1 蘇經理簡述已分別向 6 座及 12 座違規飼養狗隻的業主發出律師信。
- 14.2 蘇經理簡述屋苑兩宗長期拖欠管理費個案，第 5 座某單位之業主維持每月還款 \$5,000 直至繳清有關管理費、律師費及雜費等。而第 14 座某單位則獲法庭命令拍賣單位，並於 11 月 1 日被執達吏收回物業。業主家人隨即聯絡管理處查詢有關情況，並於 11 月 19 日繳清全部拖欠的管理費及律師費。
- 14.3 蘇經理表示在 2018 年 9 月開始舊衣回收承辦商「健力環保公司」拖欠舊衣回收費，故法團於 12 月中終止與「健力」的合約，故在賬項上出現 \$5000.- 應收未收費用，而事實上該合約在 2018 年 12 月 15 日已正式終止，現需註銷 2018 年 12 月 16 日至 31 日之費用，合共 \$5,000.-。
- 14.4 蘇經理簡述由 2009 年至 2011 年期間，有 13 個前單位業主沒有兌現退回管理費按金支票，合共金額為 \$69,344.-，另外由 2008 年至 2013 年期間有 96 個前單位業主沒有申請退回管理費按金，合共金額為 \$114,026.-。兩項金額合共 \$183,370.- 將全數退回屋苑戶口。經各委員商討後一致同意將上述款項退回屋苑賬戶內。
- 14.5 蘇經理簡述屋苑舊衣回收合約承辦商「永春環保回收貿易公司」來信反映，現時疫情仍然影響衣物出口，提出維持原價每月 \$2,000.- 行政費直至衣物出口營運正常。有委員表示「永春」過往表現良好盡責，加上疫情影響行業不景，各承辦商均難以支付疫情前的服務費水平。經管委會商議後，一致同意「永春」維持原價以每月 \$2000.- 回收舊衣。
- 14.6 方主任簡述 1 座後 0120 車位車主於 10 月 4 日晚報稱返回屋苑泊車時，發現有物件掉落導致其車頭蓋凹陷，車主並自行報警。管理處到現場視察並與警方到 1 座 14E 搭棚位置視察，但並未能確定損毀車輛之物件。車主隨後致函向法團索償 \$13,047.- 維修費用，管理處已就上述事件向保險公司報告。經管委會商討後，因沒有證據顯示該車輛損毀是由公共設施引致，故法團未能作出賠償。
- 14.7 方主任簡述 1 座單位住戶投訴兩個房間對上天花滲水，管理處於 10 月 9 日下雨天到場視察後發現天花滲漏嚴重隨即安排維修，並於 11 月 22 日完成工程。其後住戶向管理公司索償油漆、批灰等有關費用。委員表示需詳細了解情況後再商議。
- 14.8 方主任簡述 14 座 21E 單位天花滲水合共維修費 \$20,988.-，早前保險公司已批出 \$11,188.- 賠償費，其後住戶向管理公司索償 \$4,800.- 牆紙費及 \$5,000.- 墊底費。委員表示需了解具體情況後再商議。
- 14.9 蘇經理簡述早前渠務署承辦商致函管理處需在本屋苑外翠竹街路面加固地底鹹水喉管，工程預計到明年 3 月完工。經管委會商議後，一致通過邀請渠務署及其承辦商到管理處商議工程細節及如何將居民影響減至最低。

會議於下午五時三十分結束。



主席：陳鸞文

二〇二一年十二月二十三日