

# 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

### 第三次會議會議記錄

日期：二零二一年二月四日（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	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：佳恒物業管理有限公司

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. 通過第九屆管理委員會第二次會議記錄**

方主任提出上次會議記錄內的第 14.5 項的第一期保就業計劃補貼金額由「\$11,145,804.-」修改為「\$1,145,804.-」。經商討後由梁耀基委員動議，張思驊秘書和議，各委員一致通過上次會議記錄。

## **2. 主席報告**

### **2.1 保就業計劃事宜**

陳鸞文主席簡述屋苑獲管理公司已於 2020 年 11 月 9 日及 12 月 30 日將第一期及第二期保就業計劃的補助撥回本苑銀行賬戶內，為屋苑帶來\$2,081,435.13 收入，正好減輕屋苑的財政壓力及負擔。

### **2.2 水務署搬遷配水庫工程**

陳鸞文主席簡述水務署承辦商「博威工程顧問公司」於 2020 年 12 月 23 日來函，表示為了獲取研究範圍的地質資料，將會在獅子山公園轉運苗圃和獅子山山坡共 21 個位置進行鑽探。本法團對此表示強烈反對，並於 2021 年 1 月 13 日再次去信水務署，重申我們不接受水務署在翠竹花園北面山坡的岩洞內興建配水庫及要求水務署另覓選址。隨後管委會於 2021 年 1 月 29 日與「博威」開會，會上再次反對水務署有關的鑽探工程。

### **2.3 預防新型冠狀病毒措施**

陳鸞文主席簡述疫情至今，管委會一直敦促管理公司及清潔承辦商做好屋苑防疫措施，及加強視察喉管滲漏問題，並指示管理公司繼續在大泵房及每座沖廁水缸內放入漂丸，而在 2020 年 12 月開始已加多各座沖廁水缸漂丸份量，防止病菌傳播。

### **2.4 舊衣回收合約延長事宜**

陳鸞文主席簡述舊衣回收承辦商「永春環保公司」合約已於 2020 年 12 月 31 日屆滿，而永春在較早前來信表示因受疫情影響，回收舊衣出口停頓，業介經營十分困難，要求豁免行政費用。法團就上述事項商議後，認為「永春」過往服務良好，法團諮詢多間舊衣回收機構後，確認現時舊衣回收行業經營困難，故同意以原有合約條件延長合約至 2021 年 4 月 30 日，並同意豁免「永春」2021 年 1 月 1 日至 4 月 30 日(四個月)之行政費，5 月份再因應實際情況再商議。

### **2.5 猴子滋擾問題**

陳鸞文主席簡述管委會發現近日猴子滋擾問題嚴重，已即時敦促管理公司加強巡查，並去信要求「漁護署」積極跟進本苑野生猴子問題。另外，法團及管理處亦在外圍加固鐵網、安排保安員巡視及驅趕猴子，於屋苑範圍內懸掛橫額及貼上告示，提醒住戶切勿餵飼猴子及提示住戶防範。

### 3. 商討及議決維修食水泵事宜(第 14 座地下 2 號泵)

夏主任表示管理處就上述維修工程於 2020 年 12 月 29 日招標，並於 2021 年 1 月 5 日截標，合共收到 6 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 眾民聯合工程有限公司	\$27,000.-
2. 建成水泵工程有限公司	\$30,500.-
3. 力霸水泵機械工程有限公司	\$32,800.-
4. 佳達維修服務有限公司*	\$35,360.-
5. 百利水電工程公司	\$39,800.-
6. 志豐水泵工程有限公司	\$51,000.-

\*「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「眾民聯合工程有限公司」的\$27,000-。由於工程緊急，故獲管委會確認後，即安排最低標承辦商施工，上述工程已於 1 月中完成。經商議後，會上由李汝泉委員動議，陳嬌委員和議，一致通過「眾民聯合工程有限公司」承接維修食水泵工程(第 14 座地下 2 號泵)，總金額為\$27,000-。

### 4. 商討及議決 2020 年度消防年檢後執修工程事宜

#### 4.1 第 1 座至第 14 座、泳池和停車場消防年檢後缺點執修工程

夏主任表示管理處於 2020 年 12 月 16 日招標，並於 2020 年 12 月 23 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. 華豐工程(服務)有限公司	\$225,000.-
2. 達峰工程有限公司	\$254,310.-
3. 歷準工程(香港)有限公司	\$332,731.-
4. 張文消防工程顧問有限公司	\$348,020.-

根據報價資料，最低回標價為「華豐工程(服務)有限公司」的\$225,000-。由於工程緊急，故獲管委會確認後，隨即安排承辦商施工。經商議後，會上由陳子強委員動議，黃世雄委員和議，一致通過「華豐工程(服務)有限公司」承接第 1 座至第 14 座、泳池和停車場消防年檢後缺點執修工程，總金額為\$225,000.-。

#### 4.2 翠竹商場+商場停車場消防年檢後缺點執修工程

夏主任表示管理處於 2020 年 12 月 16 日招標，並於 2020 年 12 月 23 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. 華豐工程(服務)有限公司	\$21,200.-
2. 達峰工程有限公司	\$24,124.-
3. 歷準工程(香港)有限公司	\$24,400.-
4. 張文消防工程顧問有限公司	\$32,410.-

根據報價資料，最低回標價為「華豐工程(服務)有限公司」的\$21,200.-。由於工程緊急，故獲管委會確認後，隨即安排承辦商進行上述工程。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「華豐工程(服務)有限公司」承接翠竹商場及商場停車場消防年檢後缺點執修工程，總金額為\$21,200.-。

#### 5. 商討及議決維修 2 座停車場出入口損毀事宜

方主任表示於 2020 年 12 月 7 日下午約 5 時 30 分，有一輛的士在 2 座後撞毀消防龍頭欄杆、圍欄及花槽，管理處發現事件並即時報警備案，該車主事後承諾賠償有關維修費用。管理公司並於 12 月 10 日去信要求該車主支付維修費用 \$39,000.-，惟車主至今仍未繳付有關賠償。故管理處已將有關索償事宜交保險公司跟進。

上述意外發生後翌日，管理處夏主任即邀請 3 間承辦商報價維修上述位置，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$39,000.-
2. 毅俊建築工程有限公司	\$42,000.-
3. 展廷創建有限公司	\$55,000.-

根據報價資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」的\$39,000.-。由於工程緊急，故獲管委會確認後，隨即安排「偉業」施工，有關工程已於 1 月底完工。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」承接維修 2 座停車場出入口損毀工程，總金額為\$39,000.-。

#### 6. 商討及議決維修升降機工程(9 座 2 號升降機)

方主任簡述於 2020 年 12 月 20 日 9 座某單位咸水喉爆裂，單位咸水流出走廊位置，導致 9 座 2 號升降機機件損毀。屋苑升降機承辦商「蒂森」檢查後，維修報價為\$120,305.-，議價後減至\$110,000.-。鑑於有關單位已購買家居保險，故管理公司已將有關商討賠償事宜交予保險公司處理及跟進。陳英副主席補充，如保險公司賠償不足\$110,000.-，本法團會向事主追回升降機維修費用差額。

由於工程緊急，故獲管委會確認後，已通知「蒂森」施工，有關維修工程已於 1 月中完成。經商議後，會上由張思驊秘書動議，馬玉妹委員和議，一致通過「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」承接維修升降機水濕工程(9 座 2 號)，總金額為\$110,000.-。

#### 7. 商討及議決維修升降機隨行訊號線工程(3 座 1 號升降機)

夏主任表示屋苑升降機承辦商「蒂森」在例行檢查時，發現 3 座 1 號升降機隨行訊號線出現問題，維修報價為\$80,000.-，議價後減至\$60,000.-。由於工程緊急，故獲管委會確認後，承辦商現已完成上述維修工程。

經商議後，會上由黃世雄委員動議，陳子強委員和議，一致通過「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」承接維修 3 座 1 號升降機隨行訊號線工程，總金額為\$60,000.-。

## 8. 商討及議決屋苑智能櫃續約事宜

方主任簡述現時屋苑有三個智能櫃，分別放置在第 1 座、第 9 座及泳池三個位置，其中第 9 座智能櫃合約將會在 2 月 28 日屆滿。早前「順便智能櫃有限公司」要求由現時每月\$2,000-減至\$1,500-。惟法團認為有關智能櫃使用率高，故不同意有關減價要求，故要求該公司維持原價每月\$2,000-。其後與「順便智能櫃有限公司」商討後，該公司同意以原價續約一年。

經商議後，會上由李汝泉委員動議，梁耀基委員和議，一致通過與「順便智能櫃有限公司」續約 1 年，並維持原有月費\$2,000.-。

## 9. 商討及議決購買新年賀年花事宜

陳主任表示管理處共邀請 5 間承辦商就採購賀年花報價，所有承辦商均有提供報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額
1. 百花園藝有限公司	\$15,576.-
2. 安杞有限公司	\$16,860.-
3. 綠苑環境美化有限公司*	\$18,000.-
4. 麗華花園有限公司	\$18,960.-
5. 綠森林園藝有限公司	\$26,736.-

\*「綠苑環境美化有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料，最低回標價為「百花園藝有限公司」的\$15,576.-。張思驊秘書表示由於「百花」過往曾為屋苑提供年花，惟品質欠佳，而「安杞」於 2020 年為本苑提供聖誕花品質亦未如理想，故建議由「綠苑」承辦 2021 年農曆新年的年花。

經商議後，會上由陳鸞文主席動議，張思驊秘書和議，一致通過向「綠苑環境美化有限公司」採購 2021 年農曆新年年花，總金額為\$18,000.-。

## 10. 各小組報告

### 10.1 康樂及資訊科技小組

10.1.1 陳鸞文主席簡述每逢星期一晚間中醫及接見居民服務，因疫情嚴峻，自 2020 年 12 月 21 日開始暫停接見居民，以保障居民安全及健康，法團將於疫情緩和後會適時重啟上述服務。

10.1.2 陳鸞文主席簡述因疫情關係，新年掛飾製作班、回收環保利是封活動及新春行大運都相繼取消。此外，義工免費剪髮活動亦暫停舉辦直至疫情緩和。

10.1.3 陳鸞文主席簡述去年已向區議會申請撥款的聖誕嘉年華及秋季大旅行，因受到疫情影響，管委會決定取消上述兩項活動，期望來年可如期舉行。

10.1.4 陳鸞文主席簡述管委會準備了四款賀年揮春，已於 2021 年 1 月 27 日派入每戶信箱，為住戶送上賀年祝福，以表心意。同時管委會亦訂製了 2021 年新春橫額，將於 2 月 8 日懸掛在屋苑內三個位置。

## 10.2 財務及法律小組

- 10.2.1 陳英副主席簡述政府在 2020 年推出兩期保就業計劃，管理公司在 11 月初將第一期保就業計劃補貼全數 \$1,145,804.- 存入屋苑賬戶內；而第二期保就業計劃按政府規定，於 12 月將八成補貼金額，合共 \$935,631.13 存入屋苑賬戶內，兩期保就業計劃補貼總額為 \$2,081,435.13。
- 10.2.2 陳英副主席表示 2020 年度 1 月至 11 月份，累積盈餘金額為 \$583,335.29；另調撥 \$1,930,000.- 至住宅儲備基金。截至 2020 年 11 月屋苑基金儲備累積金額為 \$9,758,540.67-。
- 10.2.3 陳英副主席簡述外牆滲漏及天台防水工程已在冬季加快審批，期望能在雨季來臨前完成工程，減少對住戶的影響。
- 10.2.4 陳英副主席簡述由於疫情影響大環境，導致經濟不景，各行業都出現裁員及結業，管理委員會期望繼續以開源節流，維持本年度管理費不變，希望與大家共渡時艱。

## 10.3 維修及工程小組

- 10.3.1 梁耀基委員簡述 2020 年 11 月至 2021 年 2 月工作報告，外牆共批出 33 宗，其中 18 宗已完工，另有 8 宗因單位業戶不同意入屋維修需暫時擱置，其餘 7 宗工程進行中；天面防水批出有 4 宗，完成 2 宗，餘下 2 宗待安裝隔熱磚。
- 10.3.2 梁耀基委員簡述緊急維修報價工程，維修及更換紅坭喉管有 2 宗，共 5 條；更換 4 吋食水喉有 3 宗；14 座更換水泵房 6 吋入水閘掣 2 個；14 座地下泵房 2 號食水泵大修已完工；大泵房更換 8 吋閘掣 1 個、90 度曲一個、8 吋喉 1 米長及加一個快駁喉箍；3 號咸水泵損壞，現在承建商等零件維修。
- 10.3.3 梁耀基委員簡述天花石屎維修工程，商場 2 樓樓梯及車位 235-237 地面及天花石屎爆裂、9 座泵房天花、垃圾房門外橫樑、泳池女更衣室天花及 14 座大門天花外牆石屎，總共有 6 宗要維修。「利東」已完成 8 座對開行車馬路工程共 1 條。
- 10.3.4 梁耀基委員簡述消防工程方面，「華豐」保養年檢執修工程進行中，測試全部街消防龍頭水壓。
- 10.3.5 梁耀基委員簡述每 5 年 1 至 14 座 WR2 測試，因應「中電」需要檢查其火牛房，故管理處安排承辦商「佳達」於 2 月 2 日先檢查第 11 座，而有關工程於當日已順利完成檢查，而餘下的 13 座樓宇，「佳達」將於 3 月中開始檢查及測試。
- 10.3.6 梁耀基委員簡述工程部工作，維修走廊牆身磚有 14 宗，預計今日完工；因 9 座 2 號升降機故障，工程部搭建臨時斜台，以方便清潔工人運送該座的垃圾；全苑執修馬路及翻油行車線；維行人路不平路面；安裝聖誕及農曆新年燈飾；地庫升降機門翻新油及修葺。

#### **10.4 環境衛生小組**

- 10.4.1 張思驊秘書簡述清潔工作一如往年，承辦商在數個月先開始全苑外圍清洗工作(抹櫬、清理沙泥沙井、落蚊油蚊沙、清理山坡垃圾等)。另於一月開始清洗後樓梯，以便為農曆新年做準備。陳英副主席補充清潔需多加清理雀屎及抹扶手欄杆，陳主任表示會加倍留意有關清潔狀況。
- 10.4.2 張思驊秘書簡述鼠患方面，清潔科文阿昌有持續視察環境及按情況落老鼠米，現時初見成效，清潔公司會定時試用新藥，希望將鼠患問題減至最低。
- 10.4.3 張思驊秘書簡述早前購買的 20 個 660L 垃圾桶已在 12 月 29 日送到本苑，工程部已替新垃圾桶噴上標示以便在新年前使用。另外，陳主任已通知食環署，要求在農曆新年期間增加垃圾車到本苑次數，以應付農曆新年前家居垃圾增加的情況。
- 10.4.4 張思驊秘書簡述園藝工作方面，陳主任已指示花王時刻注意桃花及枯葉的情況。另外佳定集團按法團要求安排樹木師到本苑檢視樹木情況，發現一棵大樹的生長情況欠佳，需再作跟進。
- 10.4.5 陳主任補充 12 月 4 日第 9 座出現一宗確診個案，當日已即時在全座公共地方進行專業級消毒噴霧。

#### **10.5 交通及保安小組**

馬玉妹委員反映 11 座某住戶經常在大堂作出滋擾居民行為，要求管理處加強監察有關情況。

#### **11. 管理公司報告**

- 11.1 方主任簡述商場車位 247 號車位之車主申請在車位安裝電動車充電器，經其承辦商初部視察後，要求在本苑電錶房安裝分錶供私人充電器使用，車主會支付其使用的電費。夏主任補充，車主屬意的分錶箱電力不足以提供該電動車充電器，陳英副主席建議管理公司先了解佳定集團其下住宅物業，因電動車需要安裝私人電錶處理的情況，如充電器爆炸而導致鄰近公眾設施有損毀，應否要求車主添置公眾責任保險等問題。方主任表示佳定集團其下住宅物業有類似情況，會要求車主填寫一份協議書及交付按金予管理處。陳英副主席補充電動車是未來的大趨勢，建議諮詢會務律師的公眾責任保險法律意見後，再商議有關事宜。
- 11.2 方主任匯報在 9 座 2 號升降機故障期間，有業戶反映沒有斜路出入地庫，對有需要往地庫之居民非常不便，故希望可以搭建一個斜台從大堂落到地下樓層。管理處已向業戶解釋指該位置不足以建造符合法例要求的安全斜台。
- 11.3 方主任匯報 3 座某單位因外牆滲水，要求法團作出賠償。屋苑保險公司建議轉用公眾責任保險作出賠償，而屋苑需繳付 \$15,000 墊底費，剩餘差價由屋苑保險公司支付。委員表示需詳細了解情況後再商議。

- 11.4 方主任簡述清潔合約將於 4 月 30 日屆滿，待農曆新年過後會進行招標工作。
- 11.5 方主任簡述由於疫情關係，暫時未知本年度泳池能否開放，待下次會議再商議後續情況。
- 11.6 方主任簡述屋苑兩宗長期拖欠管理費個案，由於處理案件的「林錫光、陳啟鴻律師行」已於 2020 年 12 月 31 日結業，負責案件的陳俊華律師已成立陳俊華律師事務所，並接手有關的案件。經商議後，會上由馬玉妹委員動議，張思驊秘書和議，一致動過「陳俊華律師事務所」接手處理上述兩宗長期拖欠管理費個案。

## 12. 其他事項

- 12.1 農曆新年將至，按過往慣常安排，為感謝屋苑服務之員工，包括管理處職員、保安、工程、清潔及園藝員工，於農曆新年均派發員工開工利是每封 50 元以表慰勞之意。經會上商議後通過上述安排。
- 12.2 張思驊秘書讚賞管理處及工程部協助佈置及設計節日裝飾，雖然經費不多，但仍然可以佈置出別出心裁的聖誕裝飾，增添節日氣氛。

會議於下午五時正結束。



李陳鸞文

主席：李陳鸞文

二〇二一年三月四日