

# 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

### 第九次會議會議記錄

日期：二零二二年六月二十七日（星期一）

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

黃世雄委員

陳立光委員

梁耀基委員

馬玉妹委員

請假：方瑞烈委員

陳子強委員

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

陳孝麟先生 - 高級物業主任

林志堅先生 - 工程主任

## 1. 通過第九屆第八次會議記錄

陳鸞文主席就上次會議內容諮詢各委員，經商討後由陳英副主席動議，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

### 2.1 疫情報告

本苑於4月27日其中一個污水檢測結果呈陽性；民政處於4月28日免費提供快速測試套裝派發予屋苑。經法團委員及義工協助包裝後，隨即分發予全體居民使用。

根據衛生防護中心公佈確診個案中，現時本苑有七個座數被列入名單，管委會繼續監督管理公司及清潔承辦商，在每座加強清潔及消毒工作，保障居民健康。

### 2.2 泳池問卷調查結果

法團於5月18日至5月31日進行問卷調查，收集居民對本年度是否開放泳池的意見。法團共收回1,271份問卷，其中有774戶(60.9%)表達不贊成開放泳池及497戶(39.1%)贊成開放泳池。綜合問卷結果及利弊因素，亦參考疫情發展情況，管委會決定本年度不會開放泳池，祈望來年泳池能開放給居民使用。

### 2.3 九巴211班次問題

管委會接獲不少居民反映九巴211班次稀疏問題，導致等候時間過長及出現人龍情況。有見及此，法團於4月去信九巴及立法會楊永杰議員跟進問題，要求恢復211以往班次。在5月6日法團接獲九巴回覆，表示已陸續恢復正常班次。

### 2.4 水務署搬遷配水庫工程

就反對配水庫搬遷工程一事，工程將會嚴重影響整個翠竹花園居住環境，管委會於4月23日邀請立法會楊永杰議員到本苑及進一步了解情況。在4月26日經楊議員協助下，法團主席、副主席及司庫等，一同到達政府總部向水務署提交反對信及爭取直接供應鹹水到翠竹花園。

## 3. 商討及議決更換電力總掣工程(第5,6,9座)

林主任表示管理處於2022年5月18日就上述工程項目招標，並於2022年5月31日截標，合共收到6間承辦商回標，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 施耐德電氣(香港)有限公司	\$178,000
2. 凱陞工程有限公司	\$208,000
3. 安樂機電設備工程有限公司	\$242,800
4. 榮祥興電工材料有限公司	\$251,000
5. 佳達維修服務工程公司	\$302,000
6. 立基冷氣工程有限公司	\$459,000

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

根據報價資料，最低回標價為「施耐德電氣(香港)有限公司」工程總金額為\$178,100.-。林主任表示上述工程已在工程小組會議上確認，由「施耐德電氣(香港)有限公司」承辦更換第5、6及9座電力總掣工程。「施耐德」較早前曾到第5、6及9座視察及量度電掣接駁位的尺寸；「施耐德」表示訂購新的總掣需時約兩個月，工程預

計將於 9 月進行更換。林主任補充更換每座總掣工程約需四小時，而更換第 5、6 及 9 座的總掣工程將分開 3 個工作天進行。蘇經理表示於本年 2 月，第 5 座曾出現跳掣情況導致 5 座停電兩小時，為避免日後再影響居民用電情況，故需盡早維修及更換總掣。

陳英副主席敘述三年前第 5 座曾因電壓驟降出現跳掣情況；而數個月前，第 5 座再次出現跳掣情況，因此第 5 座會先更換電力總掣。管委會明白本苑電掣老化問題需盡早完成更換，現時已經完成更換第 10 及 12 座電力總掣。因應本年度工程費用預算，本年度將先換第 5,6 及 9 座，待年終前按實際狀況，再更換多三個座數之電力總掣，祈望明年能完成全邨更換電力總掣工程。

經商議後，會上由梁耀基委員動議，李汝泉司庫和議，一致通過由「施耐德電氣(香港)有限公司」承接更換第 5,6 及 9 座的電力總掣工程，總金額為\$178,100.-。

#### 4. 商討及議決更換鹹水恆壓缸(大泵房)；

林主任表示管理處於 2022 年 6 月 13 日就上述項目招標，並於 2022 年 6 月 21 日截標，合共收到 5 間承辦商回標，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 金輝工程服務有限公司	\$45,000
2. 志豐水泵工程有限公司	\$48,000
3. 東洋工程有限公司	\$49,000
4. 榮記(香港)工程有限公司	\$52,000
5. 利東工程有限公司	\$88,400

根據報價資料，最低回標價為「金輝工程服務有限公司」\$45,000.-。林主任表示因早前大泵房鹹水恆壓缸出現噴水情況，拆開後發現壓力錶噴水及恆壓缸沒有緩衝能力，因此需要進行更換。有關工程包括拆卸並安裝新的恆壓缸及壓力錶。因喉管老化水泵壓力不穩定，為避免容易出現爆喉情況，故建議盡早更換。

經商議後，會上由李汝泉司庫動議，馬玉妹委員和議，一致通過由「金輝工程服務有限公司」承接更換鹹水恆壓缸(大泵房)工程，總金額為\$45,000.-。

#### 5. 商討及議決天面防水工程(第 4、12、10、14 座)；

##### 5.1 天面防水工程(4 座 21 樓 D 室、12 座 29 樓 G 室及 14 座 21 樓 H 室)

林主任表示管理處於 2022 年 6 月 10 日就上述項目進行招標，並於 2022 年 6 月 21 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. 偉業維修工程有限公司	\$232,380
2. 利東工程有限公司	\$276,468
3. 港澳防水工程有限公司	\$520,000
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$568,000
5. 佳達維修服務有限公司	\$585,000
6. 永高防漏工程有限公司	\$652,000

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

根據報價資料，最低回標價為「偉業工程有限公司」\$232,380.-。經商議後，會上由梁耀基委員動議，陳英副主席和議，一致通過由「偉業工程有限公司」承接 4 座 21 樓 D 室、12 座 29 樓 G 室及 14 座 21 樓 H 室天台防水工程，總金額為\$232,380.-。

## 5.2 天面防水工程(10 座 29 樓 E 室)

林主任表示管理處於 2021 年 12 月 20 日就上述工程進行招標，並於 2021 年 12 月 28 日截標，合共收到 3 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額
1. 偉業工程有限公司	\$76,800.-
2. 香港屋宇發展有限公司	\$144,800.-
3. 佳達維修服務有限公司	\$150,000.-

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

林主任表示根據報價資料，最低回標價為「偉業工程有限公司」\$76,800.-。由於工程緊急，經諮詢法團後已隨即進行防水工程。

經商議後，會上由梁耀基委員動議，李汝泉司庫和議，一致通過由「偉業工程有限公司」承接 10 座天台防水工程，總金額為\$76,800.-。

## 6. 商討及議決維修外牆石屎工程(第 8 座)

林主任表示管理處於 2022 年 5 月 31 日就上述項目進行招標，並於 2022 年 6 月 9 日截標，共收到 7 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$49,900
2. 利東工程有限公司	\$52,250
3. 永盛祥工程有限公司	\$56,140
4. 佳達維修服務工程公司	\$65,000
5. 雅聯工程有限公司	\$84,500
6. 美的裝飾工程有限公司	\$86,000
7. 華盛建築工程有限公司	\$87,000

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

林主任表示根據報價資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」\$49,900.-。

經商議後，會上由陳英副主席動議，張思驊秘書和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接維修第 8 座外牆石屎工程，總金額為\$49,900.-。

## 7. 商討及議決修葺天花及牆身石屎工程(第 2 座地下泵房)

林主任表示管理處於 2022 年 5 月 23 日就上述項目進行招標，並於 2022 年 6 月 7 日截標，共收到 7 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$229,230
2. 華盛建築工程有限公司	\$230,730
3. 利東工程有限公司	\$307,355
4. 雅聯工程有限公司	\$356,583
5. 佳達維修服務工程公司	\$364,900
6. 美的裝飾工程有限公司	\$446,000
7. 永盛祥工程有限公司	\$480,852

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

根據報價資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」\$229,230.-。經商議後，會上由張思驊秘書動議，陳鸞文主席和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接第 2 座地下泵房修葺天花及牆身石屎工程，總金額為\$229,230.-，並指示管理處與偉業議價。(後記：經議價後，偉業書面回覆調減報價 5%，即\$217,768.5。)

## 8. 商討及議決屋苑天面防水工程合約(兩年)

林主任表示管理處於 2022 年 6 月 10 日就上述項目進行招標，並於 2022 年 6 月 21 日截標，合共收到 6 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額			
	約 460 平方呎	約 500 平方呎	約 590 平方呎	更改天面地台 4 吋 PVC 去水喉位
1. 偉業維修工程有限公司	\$65,780	\$71,500	\$84,370	\$4,300
2. 利東工程有限公司	\$72,279	\$81,316	\$99,382	\$5,425
3. 港澳防水工程有限公司	\$140,000	\$153,000	\$186,000	\$8,000
5. 佳達維修服務有限公司	\$160,000	\$175,000	\$205,000	\$26,000
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$165,000	\$180,000	\$205,000	\$15,000
6. 永高防漏工程有限公司	\$184,000	\$200,000	\$236,000	\$12,000

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

根據報價資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」。林主任表示今年合約將在 6 月 30 日終止，而新合約將於 2022 年 7 月 1 日生效為期兩年，新合約期至 2024 年 6 月 30 日。而上述工程的最低報價為「偉業維修工程有限公司」。

經商議後，陳英副主席動議，黃世雄委員和議，一致通過「偉業維修工程有限公司」承接屋苑第 1 至 14 座天面防水工程合約為期兩年。

## 9. 商討及議決屋苑外牆各類定額維修工程合約(兩年)事宜

林主任表示管理處於 2022 年 6 月 13 日就上述項目進行招標，並於 2022 年 6 月 22 日截標，共收到 5 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$47,976.-
2. 利東工程有限公司	\$57,698.-
3. 新進建築有限公司	\$87,600.-
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$135,470.-
5. 佳達維修服務工程公司	\$141,310.-

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

根據報價外牆維修細項共 38 項，總標價最低回標價為「偉業維修工程有限公司」\$47,976.-。林主任表示「偉業」公司多個項目工程的配件都較其他承辦商便宜，鑑於舊合約將在 9 月 30 日屆滿，故新合約將於 2022 年 10 月 1 日生效至 2024 年 9 月 30 日，為期兩年。

經商議後，會上由陳英副主席動議，梁耀基委員和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承接屋苑外牆各類定額維修工程合約為期兩年。

#### 10. 商討及議決緊急維修行車路爆地底鹹水喉工程(近第 2 座馬路底)

蘇經理表示在 5 月 11 日早上 11 時發現本苑近 2 座後路面湧水，經工程部檢查後確認地底鹹水管破裂。由於損毀的鹹水喉為屋苑主喉管，並影響全邨鹹水供應，故需進行緊急維修工程。經聯絡 3 間承辦商後，只有偉業表示可即時到場處理。故獲法團同意後，將工程交承辦商「偉業維修工程有限公司」承辦，總金額為\$127,000，上述工程已於 5 月 16 日完成。

公司名稱	緊急工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$127,000.-

經商議後，會上由馬玉妹委員動議，黃世雄委員和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」緊急維修行車路爆地底鹹水喉工程，總金額為\$127,000.-。

#### 11. 商討及議決緊急重鋪巴士站路面工程(商場對出)

蘇經理表示 5 月 15 日發現商場對出巴士站馬路面嚴重損毀並凹陷，導致車輛行經時造成危險故需進行緊急維修工程。經諮詢 2 間承辦商後，只有「偉業維修工程有限公司」可於翌日施工，故工程由承辦商「偉業維修工程有限公司」承辦，總金額為\$39,000,工程已於 5 月 17 日完成。

公司名稱	緊急工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$39,000

經商議後，會上由張思驊秘書動議，馬玉妹委員和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承辦緊急維修重鋪巴士站路面工程，總金額為\$39,000.-。

#### 12. 商討及議決緊急維修商場底斜坡爆地底鹹水喉工程(近第 2 座)

蘇經理表示 5 月 27 日約凌晨三時接獲保安通知，商場旁斜坡地底(近樓梯位置)有水湧出地面，懷疑地底鹹水喉管爆裂。經諮詢法團後，同意該處爆喉位置需要即時緊急維修。管理處於同日上午聯絡承辦商，其中承辦商「偉業」表示可即時到場處理，最後鑿開商場士多房底發現位於士多房地底石屎層約 3 呎深之位置的主鹹水喉及配件破損，故偉業即時進行緊急維修工程，報價 \$67,000。其後，經法團工程小組與「偉業」商討後，報價由總金額為\$67,000 減至\$63,650 (5%折扣)，工程於 5 月 28 日完成，而鹹水供應隨即回復正常。

經商議後，會上由梁耀基委員動議，張思驊秘書和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」緊急維修商場底斜坡爆地底鹹水喉工程，總金額為\$63,650.-。

#### 13. 商討及議決常年法律顧問續約事宜(一年)

蘇經理表示法團現時常年法律顧問為「鍾沛林律師行」，現有合約於 2022 年 6 月 30 日屆滿。律師行提供不同組合的服務合約，本苑現時合約組別為 B1，上年度之報價為\$11,350；本年度之報價為\$11,700(增幅約 3%)。

**B1 組別服務如下：**包括無限次口頭法律諮詢及律師會議（每次不超過一小時），每年可代發出 8 封催繳欠費（如管理費或維修費用等）及 2 封一般性違反大廈公契律師信（如飼養狗隻或佔用公家地方等），但不包括律師出席業主大會。鑑於每年業主大會均邀請法律顧問出席，每次約 3.5 小時，律師出席業主大會費用大約 \$ 12,000 多，故建議法團本年度改為選用 D1 組別，其內容包括律師出席業主大會一次（上限 4 小時，另包括 8 封催繳信

及 3 封一般性違反大廈公契律師信)，費用\$22,000，而且 D1 組別較 B1 組別多出 3 封一般性違反公契律師信（每封約\$1,650），以便節省整體支出。

經商議後，會上由陳英副主席動議，張思驊秘書和議，一致同意通過選擇鍾沛林律師行的「D1 組別」作常年法律顧問，合約期由 2022 年 7 月 1 日生效，為期一年，總金額為 \$22,000.-。

#### 14. 商討及議決向違規飼養狗隻之居民採取法律行動事宜

蘇經理表示大廈公契規定本苑住宅不可飼養狗隻，惟部分住戶違規飼養狗隻並發出嘈音滋擾本地居民，雖然管理處多次發信警告後亦未作出改善，故將有關問題交律師跟進。而法團常年法律顧問鍾沛林律師行於去年 11 月 19 日向 6 座某 F 室及 12 座某 A 室之兩個單位發出律師信，要求業戶將違規飼養狗隻搬離屋苑。

經商討後，會上由陳鸞文主席動議，張思驊秘書和議，一致同意再向 12 座某 A 室單位業戶發出第二封律師信，就違規飼養狗隻問題盡快處理。若業戶仍不理會，管委會與律師商議及採取進一步法律行動。

#### 15. 匯報屋苑優化升降機跟進情況

蘇經理表示本年 1 月中就更換升降機事宜與顧問公司「鴻毅」開會，當時顧問公司定於 2 月中至 4 月為本苑住宅的 34 部升降機進行詳細檢查。惟疫情在 2 月至 4 月期間爆發，故上述檢查延後至 6 月 13 日開始進行 34 部升降機的全面檢查，並於 6 月 21 日完成。「鴻毅」將整理升降機檢查數據及資料，初部發現部分升降機槽有石屎剝落問題，稍後會提交升降機詳細報告。

蘇經理預料「鴻毅」將於 8 月初完成詳細檢查報告，預料 8 月中與「鴻毅」舉行第二次會議，屆時將商討更換升降機的招標事宜。

#### 16. 跟進大廈保險索償個案

16.1 方主任表示 9 座某 B 單位反映，因外牆滲水引致其廁位牆身瓷磚剝落，並向法團索償 \$3,900 更換瓷磚及室內牆身工程費用。根據管理處到單位視察及相片記錄，發現該單位窗邊膠老化及瓷磚有裂縫，懷疑單位設施老化所致。經管委會了解相關資料後，一致認為業戶沒有證據證明上述損失是由外牆滲水引致，故法團不同意賠償。

16.2 方主任簡述在 6 月 6 日有紙皮石剝落掉入 1027 車位的車尾，引致車尾玻璃窗爆裂，車主向法團索償 \$9,300（包括更換車尾玻璃，全車洗車吸塵及內籠深層清潔）。經管委會商討後，認為車尾玻璃損毀與全車吸塵及內籠深層清潔無關，故不屬賠償範圍，因此不同意賠償吸塵及內籠深層清潔費用。就更換車尾玻璃方面，法團亦查詢專業更換汽車玻璃公司及索取口頭報價，更換同款原廠玻璃窗之報價為 \$4,800，因此管委會同意賠償玻璃項目 \$4,800。

#### 17. 各小組報告

##### 17.1 維修及工程小組

17.1.1 梁耀基委員簡述：在 4 月至 6 月期間的工程報告，包括外牆石屎剝落及窗台滲水合共 62 宗；其中 31 宗已完工，另外有 31 宗工程仍在進行。

17.1.2 天台防漏工程有 4 宗；其中有 3 宗已完成招標及開標。

17.1.3 更換外牆 PPC 污水喉有 5 宗；其中 3 宗工程仍然進行中。

- 17.1.4 屋苑高壓通渠及通沙井工程有 6 宗。
- 17.1.5 第 1 至 14 座地下大堂冷氣機保養於 6 月 16 日進行例行檢查及清洗隔塵網。
- 17.1.6 更換地下老化去水喉;其中內容包括 1 組在 10 座地下總電掣房外、3 組在 13 座地下垃圾房外、1 組在 13 座地下消防上水泵房外。
- 17.1.7 消防年檢缺點執修工程尚餘部分消防上水喉未完成。其中 8 座地庫後樓梯將於 6 月 28 日至 6 月 29 日施工。而第 10 座及 12 座已完成更換上水喉。
- 17.1.8 更換 CCTV 系統和保安系統有 6 宗。
- 17.1.9 商場五樓加裝密碼鎖以及 9 座正門更換密碼按掣系統;另外,更換 14 座正門開關按掣及對講機線路板。
- 17.1.10 更換 1 個邨口攝錄機及更換 1 座 1 號升降機內半球高清攝像機。
- 17.1.11 鹹水系統更換 2 座地下入水波曲及一個 3 吋閘掣;亦完成更換 3 宗地下 3 吋喉管爆裂。
- 17.1.12 大泵房 2、3 號摩打的保養商「利東」檢查後發現馬達線圈損壞需回廠修理,現已裝摩打安裝回泵房且運轉正常。
- 17.1.13 商場更停巴士站外已重鋪石屎及加設 2 米 x 4 米路網。
- 17.1.14 工程部更換大泵房的掛牆牛角扇;以及第 4-12 座標誌路牌翻新油漆工作。其次,工程部更換大泵房廁所水泵控制箱內更換 2 號泵索掣、時間掣及繼電器。此外,工程部修補馬路面石屎及翻油、第 4 座後巴士站外牆髹油及 1 座對面巴士站馬路翻新標誌油。
- 17.1.15 工程部在 5 座天台升降機房外側平台地腳線造防水英泥及防漏工程。其次,工程部更換 3 座天台食水缸的水銀掣。

## **17.2 園藝及清潔小組**

- 17.2.1 張思驊秘書簡述已收到園藝保養商送贈的吊蘭花、龍船花、福木及紅掌花,並安排種植在商場正門花槽及平台沿途花槽內。
- 17.2.2 張思驊秘書簡述現時清潔公司已服務本苑多年,熟悉本苑運作並自律地進行清潔工作。另外,花王亦帶領員工會定期修剪植物及打整理本苑花槽。
- 17.2.3 陳主任簡述清潔公司現進行打地工作,現時由 211 巴士總站至 8 座,稍後會由 12 座對面沿著 11 座進行打地工作。
- 17.2.4 陳主任簡述雖然本年度泳池不開放,但仍繼續定期進行清潔泳池範圍工作。
- 17.2.5 陳主任簡述在 6 至 8 月期間每月會進行 2 次噴蚊霧工作,以及在蚊患較嚴重的地方加設蚊筒進行滅蚊工作。此外,陳主任簡述滅蚊工作會與食環署合作,以減少本苑蚊患問題,另安排花王在各花槽進行修剪工作以減低蚊蟲滋生。
- 17.2.6 陳英副主席表示外圍清洗工作量大,可要求清潔公司「永好」增派人手,加快打地的進度;同時整理好如 11 座樓梯花槽內泥土溢出問題,以避免影響行人。

## **17.3 康樂及資訊科技小組**

- 17.3.1 陳鸞文主席簡述本年度證件相拍攝提供兩場拍攝時間(\$20/14 張),有關費用全數由拍攝機構當日自行收取。第一場於 7 月 10 日(星期日)舉辦,而領取相片由 7 月 22 日起到取。而第二場拍攝時間於 8 月 13 日(星期六)舉行,領取相片時間為 8 月 22 日開始,所有相片均在屋苑管理處辦公時間內領取。



17.3.2 陳鸞文主席簡述博愛慈善獎券，售賣日期暫定於 9 月 1 日至 10 月 14 日在第 1 至 14 座大堂內售賣，每張獎券售價為 20 元正。

17.3.3 陳鸞文主席簡述流感疫苗注射服務，按照上年度注射週期，本年暫定於 11 月初進行。

17.3.4 陳鸞文主席簡述，2022-23 年區議會撥款活動暫定申請「翠竹花園秋季大旅行」及「翠竹花園聖誕嘉年華會」；活動詳情將稍後商討及報價。

17.3.5 陳鸞文主席簡述因疫情緩，法團已於 5 月 16 日（星期一）起恢復「接見居民服務」及「晚間中醫服務」，而義工剪髮服務將繼續暫停服務，直至另行通告。

#### **17.4 交通及保安小組**

方主任簡述日/夜班保安員人手仍舊不足；管理公司會再登報及在勞工處刊登招聘廣告。為解決人手不足的問題，管理處亦鼓勵各員工可介紹親友見工。

#### **17.5 財務及法律小組**

李汝泉司庫簡述截至 3 月 31 日，屋苑大廈維修儲備金累積盈餘約 1,090 萬元，另加屋苑滾存盈餘約 1,231 萬元，屋苑財政健康，雖然今年初已增加管理費，使屋苑財政較鬆動，但亦會繼續量入為出，應使則使之原則使用公帑。

### **18. 管理公司報告**

18.1 蘇經理表示 5 月份報警救助個案有 7 宗；其中 1 宗為保安部在 11 座前扣鎖違例停泊電單車，但電單車司機破壞鎖頭後離開，經翻查閉路電視發現司機用磨機破壞鎖頭。故管理處隨即報警及交由警員調查事件，管理處亦將有關閉路電視片段交警方跟進事件及日後舉證。

18.2 蘇經理簡述法團就早前就 4 座高層某單位天面滲漏索償一事，按保險公司建議聘請獨立公正行之專家進行測試，專家於 4 月 28 日初次到場視察該單位及天面情況。其後，於 5 月 3 日至 5 月 10 日在天面進行養水測試，並在 5 月 27 日完成相關報告。法團隨即將報告交予保險公司，並由保險公司再作跟進。

18.3 蘇經理簡述收到 8 座及 11 座住戶投訴同層單位門外裝設香爐，隨即管理處出信勸喻相關單位，盡快處理門外香爐及雜物，並密切跟進事件。

18.4 蘇經理簡述 0204 車位長期放置雜物一事，早前已由律師代表入稟法庭控告車位業主。其後，車位業主回覆及提交圖片證明已清理；但是保安巡邏仍見車位有雜物佔用公家地方。故法團律師再跟進，並向法庭排期聆訊，同時追討業主相關律師費用。

18.5 蘇經理報告舊衣回承辦公司「永春」，上年度因疫情嚴峻調減行政費，由於現時疫情緩和，新合約將由 6 月 1 日起調升行政費為每月 \$4,000 續約一年，新合約至 2023 年 5 月 31 日為止。麗的衛星電視合約於 4 月 22 日到期，將按原價 \$4,900 續約 3 年。蘇經理簡述 2 座及 9 座智能櫃 4PX 於 5 月 15 日到期，並且以原價續約一年。邨巴合約於 6 月 1 日到期，並以原價續約兩年。法團各委員一致同意上述合約安排。

18.6 蘇經理簡述收到住戶反映，屋苑樓層線槽沒有位置安裝光纖上網。由於建樓時樓層線槽設計只供家居電話線使用，其後線槽位置亦用作寬頻上網線。鑑於本苑樓齡三十多年及不少住戶再加裝寬頻上網線，因此線槽內線路滿佈電話及寬頻線，故住戶向法團求助。法團表示當年線槽設計只供電話線使用，隨着科技進步出現了寬頻，現時電線槽負荷已飽和，但法團在短時間內亦不可能解決問題，事實上市場上有電訊商提供家居 5G 服務，上述服務無需穿線及安裝，建議受影響業戶向電訊商查詢。法團促管理公司聯絡電訊商了解事件及解決方案。

- 18.7 蘇經理匯報由 7 月 1 日起商場電單車位由每月\$600 上調至每月\$650。
- 18.8 蘇經理簡述 3 座 2 樓因污水倒湧意外，導致 2 號升降機故障及需要維修。經保險公司公證行到場作意外評估及與升降機公司議價後，維修費由\$99,400 減至\$94,430，保險公司現正處理有關賠償問題。
- 18.9 蘇經理簡述陳主任於 6 月初離任，方主任亦即將離職，管理公司已聘請兩名新主任，以替補陳主任及方主任離職之空缺，兩名新主任將於 7 月初到職。

## 19. 其他事項

- 19.1 陳英副主席表示屋苑內掛晾棉被及衣物通告殘舊破損，需陸續更換新的通告。
- 19.2 李汝泉司庫提議在第 7 座及第 8 座空置地方增加智能櫃，方便居民取件。經商議後，管委會原則上同意上述建議，並表示先量度位置及聯絡有興趣的智能櫃公司到場視察有關可行性。

會議於下午五時結束。



陳鸞文

主席：陳鸞文

二〇二二年七月二十五日