

# 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

### 第五次會議會議記錄

日期：二零二一年七月七日（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      李汝泉司庫

方瑞烈委員      黃世雄委員      陳立光委員      梁耀基委員

陳子強委員      馬玉妹委員      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

夏振強先生 - 工程主任

## **1. 通過第九屆管理委員會第四次會議記錄**

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 水務署搬遷配水庫工程**

陳鸞文主席簡述法團於4月中收到水務署覆函回應有關法團反對搬遷配水庫工程及選址一事，惟水務署仍堅持在接近翠竹居民的位置擬建配水庫。故本人聯同陳英副主席、李汝泉司庫及陳嬌委員，於5月11日下午到灣仔水務署遞交反對搬遷配水庫選址信函，並連同有二千多名翠竹居民簽署的反對工程簽名表一併送交水務署，無奈水務署仍然漠視民意，堅持進行上述勘測工程，法團會繼續積極跟進。

### **2.2 屋苑新增智能櫃事宜**

陳鸞文主席簡述鑑於住戶對智能櫃的需求日增，法團於第2座及第10座新增設兩組智能櫃，並已於5月29日正式啟用，讓住戶不受時間限制輕鬆自助取件，希望能為居民帶來便利。

### **2.3 接見居民服務**

陳鸞文主席簡述本港疫情有緩和跡象，故管委會已於5月31日起在第十三座地庫法團辦事處重啟「法團接見居民」，時間為逢星期一晚上8時正至9時30分，而逢星期六早上10時至中午12時，將會在翠竹商場五樓管理處會議室接見居民。

### **2.4 泳池暫停開放事宜**

陳鸞文主席簡述雖然疫情已緩和，但由於泳池泵房天花石屎剝落，部份鋼筋已嚴重損毀及銹蝕。經管理公司總部工程師到本苑實地檢視後，認為剝落情況嚴重，並存在風險，建議暫停使用設施及儘快安排維修。經法團與管理公司商討後，為保障居民及工作人員的安全，避免意外而令全體業主負上法律責任，法團無奈決定取消本年度屋苑泳池之開放，期望來年可以如期開放。

### **2.5 石油氣公司宣傳品問題**

陳鸞文主席簡述近日有業戶反映，溫球記每月繳費單內夾附石油氣公司產品傳單。經管理處調查後，並已向石油氣公司發出警告，並要求不可再將有關宣傳品夾附於繳費單內，否則法團會向石油氣公司收取費用。

### 3. 商討及議決公用固定電力裝置執修工程

#### 3.1 第 1,2,3,13,14 座及大垃圾站公眾部份公用固定電力裝置(WR2)測試後缺點執修及簽發 WR2A 證明書工程

夏主任表示管理處於 2021 年 5 月 20 日登報招標，並於 5 月 27 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. 榮祥興電器工程有限公司	議價後\$90,000.- (回標價\$93,320.-)
2. 佳達維修服務有限公司*	議價後\$93,700.- (回標價\$104,120.-)
3. 浩成建築工程有限公司	回標價\$283,040.-
4. 利達建築工程有限公司	回標價\$286,000.-

\*「佳達維修服務有限公司」為佳定集團附屬公司

根據報價資料及議價後的最低回標價為「榮祥興電器工程有限公司」的\$90,000.-，而第二標為「佳達維修服務有限公司」的\$93,700.-。蘇經理簡述早前維修及工程小組與兩間公司進行見標。其後經小組商討後，認為「榮祥興」的報價雖然較「佳達」低\$3,700.-，但鑑於上述公用固定電力裝置檢查及測試工程由「佳達」負責，故「佳達」對系統的執修工作較熟悉，並可更快捷地完成執修工程。

經商議後，會上由張思驊秘書動議，陳嬌委員和議，一致通過由「佳達維修服務有限公司」承接第 1,2,3,13,14 座及大垃圾站公眾部份公用固定電力裝置(WR2)測試後缺點執修及簽發 WR2A 證明書工程，總金額為\$93,700.-。

#### 3.2 第 4-12 座、泳池+停車場、商場外圍、商場及公眾部份公用固定電力裝置(WR2)測試後缺點執修及簽發 WR2A 證明書工程

夏主任表示管理處於 2021 年 6 月 23 日登報招標，並於 7 月 2 日截標，合共收到 2 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*	\$305,970.-
2. 利達建築工程有限公司	\$698,000.-

\*「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\$305,970.-。夏主任簡述因涉及高危電子儀器，待議程通過後需要將第 12 座更換 1600A TPN 來電總掣及第 8-10 座的保護系統及計電器設施進行即時執修。

蘇經理補充因本苑上邨的執修項目達 170 項，當中第 12 座更換 1600A TPN 來電總掣連所需配件的單項項目所涉及的費用較大，故上邨的工程總金額會較高。

馬玉妹委員指示夏主任一定要時刻監察承辦商的工作進度及效率。陳英副主席補充「佳達」在本苑進行 WR2 檢測後，需要執修的項目遠超過現時招標的項目達二百多個。本苑工程部已處理大量的執修工程，惟工程部未能處理的才納入招標範圍。

方主任表示由於只有兩間公司回標，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。及後由陳英副主席動議，李汝泉司庫和議，一致通過接納是次招標結果。

經商議後，會上由張思驊秘書動議，陳嬌委員和議，一致通過「佳達維修服務有限公司」承接上述公用固定電力裝置(WR2)測試後缺點執修及簽發 WR2A 證明書工程，總金額為\$305,970.-。

#### 4. 商討及議決大堂天花冷氣機保養合約(第 1-14 座)

夏主任表示管理處於 2021 年 6 月 15 日進行招標，並於 6 月 21 日截標，合共收到 2 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*	\$27,000.-
2. 偉達冷氣水電裝修工程有限公司	\$29,280.-

\*「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\$27,000.-，而第二標為現時承辦商「偉達」，報標為\$29,280.-。夏主任補充現時屋苑冷氣機保養服務範圍包括第 1 至 14 座大堂天花、管理處、法團辦事處及商場對出更亭之冷氣機檢查保養，並於非辦公時間提供緊急檢查及維修服務。而「佳達」保養範圍相同，除了在非辦公時間提供緊急維修服務需每次收費\$1,200.-。

梁耀基委員表示「偉達」過去兩年在本苑清洗冷氣機後，部份冷氣機需要更換機頭情況，認為效果不理想，故建議選用「佳達」。陳英副主席補充「佳達」書面確認每年進行一次清洗冷氣機後，將為該機之電子板提供兩星期的保養期，此保養項目將有利本苑，避免出現清洗後出現損壞的情況。

經商議後，會上由馬玉妹委員動議，方瑞烈委員和議，一致通過由「佳達維修服務有限公司」承辦大堂天花冷氣機保養合約(第 1-14 座)，合約期由 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，總金額為\$27,000.-。

#### 5. 商討及議決清洗食水缸及咸水缸工程合約(第 1-14 座)

夏主任表示管理處於 2021 年 6 月 26 日進行招標，並於 7 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. 根記清潔服務有限公司	\$97,440.-
2. 宇宙清潔服務有限公司	\$107,520.-
3. 佳達維修服務有限公司*	\$147,840.-
4. 利是清潔服務有限公司	\$151,200.-
5. 誠信清潔服務有限公司	\$178,000.-
6. 莊臣有限公司	\$181,200.-

\*「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，最低回標價為現時承辦商「根記清潔服務有限公司」報價的\$97,440.-。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「根記清潔服務有限公司」承辦清洗食水缸及咸水缸工程合約(第 1-14 座)，合約期由 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日，總金額為\$97,440.-。

## 6. 商討及議決外牆石屎維修工程(2座, 12座)

### 6.1 第2座18樓D室外牆石屎維修工程

夏主任表示管理處於2021年4月22日進行招標，並於4月28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. 利東工程有限公司	\$27,120.-
2. 文氏兄弟集團有限公司	\$37,600.-
3. 佳達維修服務有限公司*	\$66,000.-

\*「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\$27,120.-。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「利東工程有限公司」承接翠竹花園第2座18樓D室外牆石屎維修工程，總金額為\$27,120.-。

### 6.2 第12座21樓F室外牆石屎維修工程

夏主任表示管理處於2021年6月9日進行招標，並於6月16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. 利東工程有限公司	\$34,150.-
2. 文氏兄弟集團有限公司	\$45,800.-
3. 恒寶建築有限公司	\$45,800.-
4. 新進建築有限公司	\$46,000.-
5. 佳達維修服務有限公司*	\$65,000.-
6. 雅聯工程有限公司	\$66,200.-

\*「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\$34,150.-。經商議後，會上由李汝泉司庫動議，陳嬌委員和議，一致通過「利東工程有限公司」承接第12座21樓F室外牆石屎維修工程，總金額為\$34,150.-。

陳英副主席表示上述單位對落位置是休憩地方，避免在進行工程時發生意外，故需要在休憩及附近位置進行圍封。馬玉妹委員補充如工程完成，要指示承辦商盡快拆棚，以避免對居民造成影響及不便。

## 7. 商討及議決更換食水喉工程(第7座16樓至22樓水錶房)

夏主任表示第7座食水喉老化及出現滲漏情況，管理處於2021年6月25日進行招標，並於7月2日截標，合共收到5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	議價後\$38,700.- (回標價\$43,800.-)
2. 佳達維修服務有限公司*	議價後\$39,000.- (回標價\$39,600.-)
3. HPF Engineering Ltd.	回標價\$61,000.-
4. 利東工程有限公司	回標價\$61,070.-
5. 文氏兄弟集團有限公司	回標價\$68,500.-

\*「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，經議價後的最低回標價為「偉業維修工程有限公司」的\$38,700.-。經商議後，會上由李汝泉司庫動議，梁耀基委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承辦更換食水喉工程(第7座16樓至22樓水錶房)，總金額為\$38,700.-。

## 8. 商討及議決泳池泵房修葺天花及牆身石屎等工程

夏主任表示管理處於 2021 年 6 月 16 日登報招標，並於 6 月 30 日截標，有 3 間承辦商取標書，而承辦商「富士工程有限公司」、「偉業維修工程有限公司」、「利東工程有限公司」沒有回標，而有一間公司未有索取報價但回標。蘇經理表示由於該公司未有索取標書，基於公平原則，故不應接納該標書。

陳鸞文主席表示回標之公司沒有按照正常程序取標書及支付取標費用，故該公司不符合投標資格，故建議是次招標作廢，並需重新就上述工程登報招標。經商議後，會上由張思驊秘書動議，馬玉妹委員和議，一致接納「泳池泵房修葺天花及牆身石屎等工程」重新招標。

## 9. 商討及議決修補第 14 座破裂損毀的斜坡護面

夏主任表示管理處於 2021 年 6 月 16 日登報招標，並於 6 月 30 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. 富士工程有限公司	\$837,115.-
2. 偉業維修工程有限公司	\$1,493,030.-
3. 利東工程有限公司	\$5,961,079.5-

陳鸞文主席表示各執委在 2021 年 7 月 2 日分別接見上述三間投標承辦商，各承辦商對維修之內容提出不同的寶貴方案。為工程達至盡善盡美，故建議流標處理。蘇經理表示稍後會去信通知有關政府部門上述工程的招標進度。

經商議後，會上由陳鸞文主席動議，梁耀基委員和議，一致接納上述工程流標及重新招標。

## 10. 商討及議決全苑年度修樹工程

陳主任表示管理處於 2021 年 3 月 11 日邀請 6 間承辦商為全苑修樹(共 72 棵)報價，並於 4 月 12 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. 麗華花園有限公司	議價後\$65,000.- (回標價\$65,000.-)
2. 怡林園景工程有限公司	議價後\$90,000.- (回標價\$93,000.-)
3. 碧瑤園藝工程有限公司	回標價\$99,000.-
4. 綠苑環境美化有限公司*	回標價\$103,000.-

\*「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，經議價後的最低回標價為「麗華花園有限公司」的 \$65,000.-。陳主任表示承辦商已於 5 月 10 日至 5 月 13 日期間在全苑進行修樹工作，平均每天有 8-10 人修樹，並分別有三組工程人員，同時配備一輛升降台，以加快修樹進度。張思驊秘書讚揚「麗華」修樹效果出色，更有半數修樹工作人員具備攀樹師資格。

經商議後，會上由張思驊秘書動議，陳英副主席和議，一致通過「麗華花園有限公司」承接全苑年度修樹工程，總金額為 \$65,000.-。

## 11. 商討及議決屋苑智能櫃續約事宜(1座及泳池大樓)

蘇經理簡述現時「順便智能櫃有限公司」在本苑共有 3 個智能櫃安裝在本苑，分別放置在第 1 座、第 9 座及泳池，其中第 1 座及泳池智能櫃合約將於 2021 年 8 月 31 日屆滿，故「順便智能櫃有限公司」要求續約一年，同時亦要求於 9 座智能櫃延長合約 6 個月，以統一 3 個智能櫃合約的屆滿日期 2022 年 8 月 31 日。法團認為第 1 座智能櫃使用率高，要求由原價每月\$2,000.-加至\$3,000.-，其餘兩個智能櫃維持原價每月\$2,000.-不變。其後與「順便智能櫃有限公司」商討後，該公司同意上述條件續約一年。

經商議後，會上由馬玉妹委員動議，陳嬌委員和議，一致通過與「順便智能櫃有限公司」續約第 1 座智能櫃一年，每月費用為\$3,000.-，另延長 9 座及泳池智能櫃合約至 2022 年 8 月 31 日，每月費用維持\$2,000.-不變。

## 12. 各小組報告

### 12.1 園藝及清潔小組

12.1.1 張思驊秘書簡述清潔工作一切如常，包括清理沙泥沙井、落蚊油蚊沙、清理山坡沙泥及垃圾及清理地面青苔等。

12.1.2 張思驊秘書簡述「綠苑」園藝花王現已熟習及了解本苑工作，包括日常修剪花叢及樹枝等。早前一棵危險石栗樹有倒塌風險，經專業樹藝師檢查後，建議法團盡快將石栗樹移除，故法團招標後，聘請「漢益園藝工程」將危樹移除，費用為\$5,000.-，費用包括移除樹木及提交移除證明書。

12.1.3 張思驊秘書簡述園藝公司「綠苑」早前送贈了 18 盆龍船花予本苑，現時已栽種於 4 座後及 11 座側花叢位置。

12.1.4 張思驊秘書表示早前有住戶投訴第 10 座清潔效果不理想，敦促管理公司盡快跟進及處理。

### 12.2 維修及工程小組

12.2.1 梁耀基委員簡述由 4 月 13 日至 7 月 7 日的工作報告，外牆維修共批出 50 宗，包括近期的 43 宗，及早前不予入屋的 7 宗；另外批出搭棚 26 宗，其中 1 宗等待住戶答覆，9 宗已搭棚工作中。

12.2.2 梁耀基委員簡述 12 座 2 號泵更換 1 個 6 吋食水上水止回閥；大泵房更換 1 個 6 吋咸水上水止回閥；污水渠及污水井淤塞共有 10 宗。

12.2.3 梁耀基委員簡述 1 座 4 至 6 樓水錶房緊急維修更換 4 吋食水喉；6 座 1 樓之樓底更換 PVC 去水喉。

12.2.4 梁耀基委員簡述泳池地面水泵房已更換纖維缸完成；泳池地台花灑去水喉已更換銅喉，以解決淤塞問題；泳池停車場車位 S114 對上天花已完成打針防漏工程。

12.2.5 梁耀基委員簡述早前接到 13 座業戶反映冷氣機喉管經常淤塞，故工程部已安排承辦商更換冷氣喉，現時情況理想。另外 9 座 A 室樓底有石屎爆裂及大堂對出橫樑爆裂，是次維修屬於緊急工程，現已搭棚及施工中。

12.2.6 梁耀基委員簡述於 3 月底發現 8 座地下至 10 樓 A 室外牆 3 吋咸水喉出現損毀滲漏，並有多個喉碼脫落，為免意外發生，故由偉業進行緊急更換喉管及喉碼工程。

12.2.7 梁耀基委員簡述消防年檢方面，第 1 至 14 座執修已完成，但商場尚未完工，維修小組會密切留意執修進展。

12.2.8 梁耀基簡述第 1、2、3、13、14 座下邨 WR2 執修工程現正進行中，承辦商「佳達」預計 8 月初完成執修。

12.2.9 梁耀基委員簡述工程部近期協助處理下邨 WR2 部份執修工作；10 座後燈柱腳裝角鐵鞏固並添加水泥修補完成；10 座食水系統故障，維修部即時搶修，當晚已有水供應；工程部已修補 1 座、4 座及商場巴士站馬路面。

### **12.3 康樂及資訊科技小組**

12.3.1 陳鸞文主席簡述近日本港疫情有所緩和，故此「晚間中醫義診服務」已於 5 月 31 日起恢復，而新服務時間為逢星期一晚上 8:00 至 9:30。

12.3.2 陳鸞文主席簡述為方便本苑住戶，法團已聯絡協助注射疫苗的機構為本苑居民安排 2021 年度的流感疫苗注射服務，而注射時間將會分時段進行，以作分流及控制人潮。

12.3.3 陳鸞文主席簡述為避免人群聚集及疫情影響，管委會決定取消本年度的拍攝証件相活動，期望來年可如期舉辦，而義工剪髮服務仍然暫停，法團會適時通告居民重啟上述服務之時間。

12.3.4 陳鸞文主席簡述 2021 至 2022 年度的黃大仙區議會活動贊助申請，屋苑已於 2021 年 5 月 4 日遞交申請表予黃大仙區議會，申請撥款資助「中秋嘉年華」及「秋季旅行」兩項活動。但最終要視乎當時本港疫情情況再決定舉辦與否。法團會密切留意疫情進展。

### **12.4 財務及法律小組**

李汝泉司庫簡述因應月初有新聞報道將軍澳某屋苑資金被盜用，為釋除業戶疑慮，已於 7 月 2 日將銀行戶口最新結餘，張貼於各座大堂及升降機的通告板上。管委會期望繼續以開源節流，維持本年度管理費不變，與居民共渡時艱。

### **12.5 交通及保安小組**

12.5.1 蘇經理簡述 5 月份電梯故障共有 50 宗，6 月份電梯故障共有 48 宗，5 月份共有 10 人被困，而 6 月份共有 21 人被困。

12.5.2 蘇經理簡述 5 月份違泊鎖車共有 2 宗，而 6 月份違泊鎖車共有 4 宗，保安部會持續執行鎖車工作。

12.5.3 蘇經理簡述交通事故方面，6 月份有 2 宗的士撞毀膠柱後不顧而去，管理處事後翻查閉路電視，並即時報警處理，兩宗個案當事人現已作出賠償。另外有 1 輛小型貨車在 3 座後撞倒 1 枝工字鐵，當事人已賠償 \$5,000.-，上述維修工程已完成。

12.5.4 方主任簡述現時夜班保安人手短缺，尚有 5 個空缺。管理公司會持續張貼街招及在勞工處刊登招聘告示。



### 13. 管理公司報告

- 13.1 蘇經理簡述「和記電話有限公司」合約將於 2021 年 9 月 30 日屆滿，「和記」來信要求續約並希望調減現時的許可証費用至\$27,000.-(現有合約月費為\$29,700.-)。法團商討後，表示不同意減價要求，並促管理處去信回覆「和記」。
- 13.2 蘇經理簡述水務署顧問公司「BV」來信要求在本苑大泵房加裝電子錶。另外水務署來信詢問有關本苑內部及消防供水系統記錄，管理公司已於較早前回覆水務署沒有上述的記錄，及後水務署建議管理公司及法團，保留一份更新的內部及消防供水系統記錄，以便將來有需要時進行調查及維修。法團表示水務署顧問公司「BV」可考慮在水務署供水到本苑泵房前加裝設施，以避免水務署設施可能影響屋苑設施，而引起的權責問題。而水務署要求屋苑保留供水系統記錄一事，工程部需探討取得有關資料的方案。
- 13.3 蘇經理簡述屋苑第 14 座中層 C 室長期欠交管理費個案，早前已獲法院批出拍賣令，現時陳俊華律師事務所正跟進事件，並於 6 月派職員到該單位貼出律師信於門外，待完成所有程序後，將會正式將單位公開拍賣。

### 14. 其他事項

- 14.1 方主任簡述有住戶建議將現時 14 座大堂門口對出石屎斜台拆除，並改為活動斜台，避免小孩於斜台玩耍。經各委員商討後，表示暫不考慮作出改動。
- 14.2 另外，該住戶建議將大堂的閉路電視頻道訊號傳送到單位，以便監察到大堂的情況。法團表示不會將大堂訊號发送到單位，並指示管理處回覆該業戶。

會議於下午五時正結束。



李陳鸞文

主席：李陳鸞文

二〇二一年八月三日