

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 第六次會議會議記錄

日期：二零二一年九月十七日（星期五）

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
陳嬌委員			

請假：黃世雄委員 陳子強委員

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

1. 通過第九屆管理委員會第五次會議記錄

陳英副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 有關將軍澳某屋苑銀行戶口事宜

陳鸞文主席簡述早前將軍澳某屋苑管理公司職員涉嫌挪用公款，由於該職員隸屬佳定物業管理公司，管委會十分關注事件。隨後法團即時發出通告，告知各業戶該將軍澳某屋苑的事件，而管理公司「佳定」於7月6日已覆函及到屋苑向管委會解釋事件，以釋除疑慮。

2.2 竹園道地底鹹水喉爆裂事宜

管理處於7月27日接獲水務署通知竹園道地底鹹水喉爆裂，管理處隨即諮詢管委會意見後，並於28日聯絡水務署、民政署及警務處等部門進行協調，最後獲各方配合下，於29日由承辦商進行搶修工程，承辦商於當晚迅速完成維修工程。

2.3 馬仔坑遊樂場重置工程

管委會於7月9日去信港鐵公司詢問馬仔坑遊樂場重置完工日期及細節，港鐵公司於7月23日覆函表示上述工程預計於2022年第一季及2024年底分階段完工，屆時球場會重設遊樂場，並增設真草休憩用地及多用途活動區。

2.4 水務署搬遷配水庫工程

陳鸞文主席簡述法團持續監察及去信水務署表示強烈反對勘探工程及搬遷配水庫工程，並要求水務署的配水庫工程要另覓選址並遠離本苑範圍。

2.5 升降機維修的跟進情況

陳鸞文主席簡述本苑第10座及第13座兩台升降機先後發生故障，隨後法團去信升降機承辦商「蒂升」催促恢復運作日期，「蒂升」回覆因本苑升降機的主要零件已停產，而市場上亦難以找到替代品，只可安排拆除電路板回廠進行維修工作，現時上述升降機已回復正常運作。

2.6 有關宣傳單張派入信箱事宜

陳英副主席簡述，管理公司及法團收到商場商戶申請，派發商舖傳單到本苑各戶信箱，按過往做法，法團批准上述申請，並向其收取每單位\$1.-行政費用，即合共收取\$3,524.-。

3. 商討及議決泳池泵房修葺天花及牆身石屎維修工程

蘇經理表示管理處於 2021 年 7 月 12 日進行招標，並於 7 月 27 日截標，合共收到 5 間承辦商報價，並於 8 月 5 日下午分別接見 4 間承辦商（註：未能聯絡到新進建築），最終報價及分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 威隆建築工程有限公司	\$178,000.-
2. 雅聯工程有限公司	\$225,300.-
3. JMB Construction Co. Ltd.	\$268,000.-
4. 英昌建築公司	\$345,500.-
5. 新進建築有限公司	\$655,000.-

根據報價資料，最低回標價為「威隆建築工程有限公司」的\$178,000.-。蘇經理表示是次共邀請 10 間承辦商，並接獲 5 間公司回標，而 4 間見標承辦商曾到實地視察，清楚是項工程的工作範圍，各承辦商對類似工程均熟悉及富同類工作經驗。鑑於泳池泵房天花石屎泵落情況嚴重，故維修及工程小組商議後，確認交「威隆」承辦上述工程，並於是次會議上通過。

經商議後，會上由梁耀基委員動議，馬玉妹委員和議，一致通過由「威隆建築工程有限公司」承接泳池泵房修葺天花及牆身石屎維修工程，總金額為\$178,000.-。

4. 商討及議決維修泳池大樓外牆石屎維修工程

蘇經理表示管理處於 8 月中發現泳池大樓外牆有石屎爆裂情況，需要進行緊急維修，共邀請 3 間公司報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$25,000.-
2. 利東工程有限公司	\$38,850.-
3. 佳達維修服務有限公司*	\$44,000.-

(*「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「偉業維修工程有限公司」的\$25,000.-。蘇經理簡述由於工程緊急，早前獲維修及工程小組商議及確認後，隨即安排最低回標承辦商「偉業維修工程有限公司」進行上述工程。

經商議後，會上由李汝泉司庫動議，陳嬌委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接泳池大樓外牆石屎維修工程，總金額為\$25,000.-。

5. 商討及議決修補第 14 座破裂損毀的斜坡護面工程

蘇經理表示管理處於本年初收到土力工程署承件要求修補第 14 座斜坡護面，故管理處檢查及視察後，於 2021 年 7 月 9 日登報招標修補第 14 座破裂損毀的斜坡護面，並於 7 月 23 日截標，合共收到 4 間承辦商報價，法團並於 8 月 5 日上午分別接見 4 間承辦商，最終報價及分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 長嶸建築有限公司	\$995,240.-
2. 偉業維修工程有限公司	\$1,020,000.-
3. 浩成建築工程有限公司	\$1,461,871.-
4. 富林工程營運有限公司	\$1,479,040.-

根據報價資料及議價後的最低回標價為「長嶸建築有限公司」的 \$995,240.-，而第二標為「偉業維修工程有限公司」的 \$1,020,000.-。蘇經理簡述法團接見 4 間承辦商，並查詢及了解各承辦商的公司規模、背景、工作經驗及對是項工程的安排等，特別諮詢各承辦商採取的安全措施。法團表示 4 間承辦商的規模及工程經驗均符合要求，而在施工安全方面，「長嶸」表示將按現場環境提供上落通道，工人在斜道位置施工時，會使用獨立救生繩等防墮裝置；而「偉業」則表示會在斜坡位置搭建約 100 平方米棚架，另配合獨立救生繩等安全設備；第三標「浩成」及第四標「富林」的安全措施相約，只會搭棚供工人上落斜坡，施工時工人將使用獨立救生繩等防墮裝置。

經管委會商討後，認為「長嶸」與「偉業」的報價接近，而採取的安全措施則有分別：「長嶸」見標時表示施工時工人有獨立救生繩等安全措施，在斜坡施工位置無需搭建棚架；相反，「偉業」在部份斜坡上會搭建 100 平方米棚架供工人施工之用，並配合獨立救生繩。管委會考慮到施工安全，為保障工程人員，建議選用較安全的施工方式。

由於接獲的有效標書數目少於《建築物管理條例》(第 344 章)的採購指引規定，故委員須通過是否接受是次投標結果。會上由張思驊秘書動議，陳嬌委員和議，並一致通過接納是次投標結果。

經商議後，會上由陳嬌委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接修補第 14 座破裂損毀的斜坡護面，總金額為 \$1,020,000.-。

6. 商討及議決維修竹園道地底鹹水喉工程

蘇經理表示水務署於 7 月 26 日在竹園道進行緊急維修工程，並於 7 月 27 日黃昏通知管理公司，指位於竹園道屬本苑的地底喉管損毀導致滲水。由於工程位置在竹園道行車路上，故管委會及管理公司即時商討維修方案，並上午聯絡水務署、民政署及警務處等政府部門進行協調，同時向承辦商索取報價資料。經水務署配合下，上述維修工程於 29 日施工，並於當晚完成緊急維修工程後，將工地交還水務署。

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「恒達水務工程有限公司」承接維修竹園道地底鹹水喉工程，總金額為 \$85,000.-。

7. 商討及議決維修閉路電視系統及後山閘 (雷擊意外)

蘇經理表示於 7 月 20 日中午本苑受到雷擊意外導致多座的閉路電視系統、對講機及後山閘機件損毀。由於多座電子設施受損，故即時安排保養商「展卓」報價維修，同時向大廈保險公司報告事件。經「展卓」報價並獲管委會同意後，即安排承辦商施工，有關維修工程已完工。

經商議後，會上由陳英副主席動議，李汝泉司庫和議，一致通過由「展卓科技有限公司」承接維修閉路電視系統及後山閘(雷擊意外)，總金額為\$96,000.-。(註：上述維修費用已獲保險公司回覆全數賠償)

8. 商討及議決購買 660 公升垃圾收集箱事宜

陳主任表示管理處早前收到食環署通知本苑 660 公升垃圾桶有損壞，基於工人安全理由，食環署拒絕使用這批損壞垃圾桶，上食環署的垃圾車。隨後管理公司點算共有 30 個垃圾桶損壞需要更換。鑑於承辦商「永好」清潔合約期內需送贈屋苑 10 個 660 公升垃圾桶，故管理處於 2021 年 8 月初邀請 4 間承辦商報價購買 20 個 Weber 660 公升垃圾桶，並於 8 月 30 日截標，合共收到 4 間承辦商回覆報價，分析如下：

承辦商	總金額
1. 易高供應公司	\$28,000.-
2. 華高(中港)有限公司	\$29,000.-
3. 華聰工程有限公司	\$30,000.-
4. 和豐行(香港)有限公司	\$32,800.-

根據報價資料，最低回標價為「易高供應公司」的\$28,000.-。經商議後，會上由張思驊秘書動議，馬玉妹委員和議，一致通過由「易高供應公司」承接購買 20 個 660 公升垃圾桶收集箱，總金額為\$28,000.-。

9. 商討及議決維修第 1 座 2 號食水泵工程

蘇經理表示早前例檢時發現第 1 座 2 號食水泵發出嘈音，工程部視察後表示需要維修食水泵。管理處於 2021 年 9 月 1 日向 8 間公司邀請報價，並於 9 月 8 日截標，合共收到 7 間承辦商回覆報價，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. Pak Lee Water & Electrical Eng.	\$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，最低回標價的「建成水泵工程有限公司」\$31,000.-，並曾為本苑維修食水泵，故管委會認為「建成」的經驗較佳。

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「建成水泵工程有限公司」承接維修第 1 座 2 號食水泵工程，總金額為\$31,000.-。

10. 匯報屋苑優化升降機跟進情況

方主任表示本苑升降機故障情況日趨嚴重，管委會收到不少住戶反映升降機存在不同的問題，居民十分擔憂升降機安全問題。由於本苑升降機已使用超過三十年，升降機保養商亦表示部份主要零部件已停產，在市場上亦難以找到相關的替代品，一旦有關零件損壞，保養商只可安排回廠維修。加上升降機電腦板的格式規限，未能改善升降機的部份問題。故管委會於 2019 年開始籌備更換升降機工作，並向升降機專業人士諮詢意見及向市建局申請「優化升降機資助計劃」，但無奈首輪及第二輪資助計劃皆未能獲批，故屋苑開始聘請顧問公司程序。

蘇經理表示管委會於早前登報招標進行「更換升降機顧問預審」，並向 11 間符合預審資格的升降機顧問公司發出「更換升降機工程顧問服務及監督工程」標書，於 6 月 28 日截標前共收到 6 間顧問公司回標，經管理處進行標書分析後，管委會於 8 月進行見標程序，並將於業主周年大會議決是否聘請更換升降機顧問公司等。

11. 各小組報告

11.1 維修及工程小組

- 11.1.1 梁耀基委員匯報 2021 年 7 月至 2021 年 9 月工程如下：外牆石屎剝落及滲水工程約 39 宗已完工，天台有 3 宗滲水，其中 1 宗正進行工程，另外 2 宗未動工。9 月初批出外牆維修 46 宗，其中 36 宗準備動工，另外有 10 宗正進行工程或已完工，當中包括泳池外牆緊急維修。第 14 座斜坡及泳池泵房石屎工程進行中。
- 11.1.2 第 7 座 16 樓至 22 樓及 9 座垃圾房食水系統已更換 4 吋喉。第 12 座地下泵房已更換兩個閘掣、兩個止回閥、一個 6 吋 90 度曲及一條半米長的水喉。大泵房鹹水系統更換馬路地下 8 吋喉，泵房內已更換兩個 6 吋閘掣及一個 6 吋波曲。已更換第 3 座、第 8 座及第 12 座三個單位的外牆鹹水管爆裂及更換第 10 座一個 3 吋鹹水水隔。第 5 座地下污水系統已更換一組污水喉，包括已換 6 吋喉及兩條 4 吋企身喉。第 6 座 A 外牆低層已加固雨水喉碼，並更換成不銹鋼 304 喉碼，另外，高壓通渠及沙井有 6 次。
- 11.1.3 WR2 電力裝置定期檢測方面，下村已完成，上村仍在進行中；承辦商「佳達」8 月已更換一個 1600A 總掣。
- 11.1.4 大堂冷氣方面，第 8 座更換 3 匹天花冷氣機；第 6 座、7 座更換冷氣水泵及第 13 座更換一個電子板；第 8 座及第 14 座花架已翻新完工。
- 11.1.5 工程部工作如下：WR2 電力裝置由工程部自行執修的工作已完工；第 8 座後樓梯已完成翻漆；第 11 座大堂已更換一組新的電線；第 3 座更換食水泵箱內零件；填補商場外馬路及第 3 座後路面工作、燈柱更換 308 波燈一套。
- 11.1.6 消防工作方面，商場消防年檢仍未完工；承辦商「華豐」維修第 2 座天台消防水缸的控制線喉已維修完成。

11.1.7 本年 7 月受雷擊意外影響，現時有關閉路電視系統、後山閘及對講機均維修完工。8 月 27 日本苑升降機承辦商「蒂升」透過管理處與法團面議有關升降機故障等事宜。

11.2 園藝及清潔小組

11.2.1 張思驊秘書簡述園藝承辦商「綠苑」的工作，有定時修剪花叢及樹枝等，並於早前贈送了 18 盆龍船花予本苑。

11.2.2 花王早前已移除第 12 座長樓梯及第 6 座山坡的塌樹。

11.2.3 清潔承辦商現正清洗全苑地面，並定時進行滅蚊工作，包括落蚊油、蚊沙、噴洒消毒劑及蚊霧等。

11.3 財務及法律小組

李汝泉司庫簡述現時截至 6 月，維修基金約為 1,040 萬及累積盈餘約為 1,399 萬。由於本苑樓宇老化，外牆滲水等個案積存越多，有見及此，維修及工程小組近二個月批出的漏水工程較以往多，無奈因本苑樓宇老化，相應維修亦有所增加，相信盈餘會減少，期望可繼續維持收支平衡。

11.4 康樂及資訊科技小組

11.4.1 陳鸞文主席簡述原定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 日審議本法團遞交的活動撥款申請，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因素考慮，無奈取消上述活動。

11.4.2 住戶登記免費索取日/月曆，已於 8 月 22 日截止。

11.4.3 「博愛義賣獎券」已於 9 月 1 日開始在各座大堂發售，預計於 10 月 17 日截止發售。

11.4.4 「注射流感疫苗」暫定於 10 月 9 日，登記期於 9 月 15 日至 9 月 30 日截止。

11.4.5 在 3 月 24 日向民政事務署提交戴麟趾爵士康樂基金申請，撥款資助購置 6 個全新的帳篷，作舉辦活動之用。於 6 月 30 日民政事務署來信通知成功獲批撥款購置。由於帳篷總金額為 \$5,990.-，而本次撥款只批出 \$4,506.-，故法團需要支付有關差價 \$1,484.-。

12. 管理公司報告

12.1 蘇經理簡述屋苑第 14 座中層 C 室長期欠交管理費個案，2020 年 12 月已獲法院批出拍賣令。經律師處理所需法律程序後，執達吏聯同律師樓於 2021 年 8 月已到單位派送第一封遷出通知書，並按程序將於稍後發出第二封有關信件。

12.2 蘇經理簡述第 2 座某車位內長期有雜物佔用公眾地方，並已向該車位業主發出兩封律師信，但情況仍未見改善。經管委會商討後，指示管理處向該業主進行法律程序處理。

- 12.3 蘇經理簡述 7 月接獲 50 宗升降機損壞個案，數字偏高。現時升降機保養合約將屆滿，「蒂升」來信要求續約，一年保養費為\$5,200.-(現有合約費為\$4,900.-)，而兩年保養合約費為\$5,050.-，保養包括每年 2 次特別保養檢查服務。法團商討後，表示升降機經常損壞，保養情況一般，故不同意加價要求，並已回覆「蒂升」，現等待承辦商回覆。
- 12.4 蘇經理簡述工程主任夏先生已於 8 月離職，新同事周先生於 9 月底到職。另外負責第 5、6、7 座的梁主任亦已請辭，並於 9 月下旬離職，而新聘的主任將於下星期到任。
- 12.5 蘇經理表示管委會要求第 1 座順豐智能櫃由原價\$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「順豐」來電要求 1 座智能櫃調整至每月\$2,500.-，而其餘兩個智能櫃維持每月\$2,000 不變。經商討後，法團同意「順豐」提出的三組智能櫃費用，合共每月\$6,500.-。

13. 其他事項

- 13.1 張思驊秘書反映第 11 座一單位清洗冷氣機時，清洗用藥水直接灑落地面，導致外圍休憩人士躲避不及弄濕衣物、弄污外牆牆身、以及令地面植物枯萎。有委員建議管理處發出通告勸喻居民應先拆除冷氣後才進行清洗，不應沿外牆清洗冷氣。
- 13.2 有委員反映，接獲居民投訴部分商場店舖門外長期擺放雜物，阻礙出入通道，蘇經理表示商場屬於私人範圍，管理處無權干涉，只能作出勸喻。
- 13.3 方瑞烈委員反映 211 巴士總站的洗手間發出臭味，蘇經理表示會建議其公司更換新的洗手間。
- 13.4 蘇經理簡述第 9 座有居民要求在該座建永久斜坡，管委會知悉事件，已促管理處回覆該業戶，將會諮詢專業人士意見後再作跟進。
- 13.5 蘇經理表示 9 月初接民政署提示本苑的業主周年大會即將到期。經各委員商討後，決定本苑將於 10 月 8 日晚上 8 時舉行業主周年大會。

會議於下午四時四十分結束。



陳鸞文

主席：李陳鸞文

二〇二一年十月十五日