

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

第十次會議會議記錄

日期：二零二二年九月二十三日（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	陳嬌委員	梁耀基委員	馬玉妹委員

請假：黃世雄委員 陳子強委員 陳立光委員

列席：佳恒物業管理有限公司

蘇穎邦先生 - 物業經理

陳孝麟先生 - 高級物業主任

林志堅先生 - 工程主任

1. 通過第九屆第九次會議記錄

陳鸞文主席就上次會議記錄內容諮詢各委員，經商討後由梁耀基委員動議，陳英副主席和議，各委員一致通過上次會議記錄。

2. 主席報告

2.1 疫情報告

政府公布本苑7月及9月污水樣本檢測結果呈陽性；民政署分別於7月20日及9月20日免費提供快速測試套裝予屋苑。當天管委會及管理處收到物資後，隨即分發測試套裝予全體居民使用，住戶於大堂領取檢測包(每戶8盒)。

2.2 違例泊車問題

法團接獲居民投訴違例泊車問題阻礙出入通道，近日情況愈趨嚴重，部份違泊司機更以粗言威嚇以阻礙保安員正常執行職務。故此，管委會促管理公司嚴格執行鎖車程序以改善違泊情況。法團亦已張貼通告，勸喻車主司機切勿違例泊車，尊重本苑員工執行職務。

2.3 跟進邨巴情況

2022年9月5日接獲邨巴公司通知其中1部65座大巴需入廠維修，因此暫時會改用一部28座車輛代為行駛一星期。在此期間管委會接到居民反映，表示因座位減少經常客滿未能上車。經管委會向邨巴公司了解維修情況後，知悉邨巴公司因機件問題需要入廠維修。管委會與邨巴公司協商後，邨巴公司表示巴士已完成維修，並於9月23日恢復2部65座大車行駛。

3. 商討及議決大堂天花冷氣機保養合約(第1至14座)

林主任表示管理處於2022年7月20日就上述工程項目招標，並於2022年7月27日截標，合共收到3間承辦商回標，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 佳達維修服務工程公司	\$28,800
2. 偉達冷氣水電裝修工程有限公司	\$29,500
3. 金葉國際(香港)有限公司	\$42,390

(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「佳達維修服務工程公司」工程總金額為\$28,800.-。林主任表示合約包括一年6次清洗隔塵網及進行1次大清潔工作；大清潔包括拆下所有冷氣機隔塵網及扇葉以進行全面清潔。

林主任補充「佳達」是本年度大堂天花冷氣機保養合約承辦商，直至現時清洗冷氣機服務質素良好。

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「佳達維修服務工程公司」承辦下年度大堂天花冷氣機保養合約(第1至14座)工程，總金額為\$28,800.-。

4. 商討及議決清洗食水缸及咸水缸工程合約(第 1 至 14 座)

林主任表示管理處於 2022 年 7 月 21 日就上述項目招標，並於 2022 年 8 月 3 日截標，合共收到 3 間承辦商回標，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 根記清潔服務有限公司	\$100,800
2. 誠信清潔服務有限公司	\$117,600
3. 佳達維修服務有限公司	\$170,240

(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「根記清潔服務有限公司」工程總金額為\$100,800.-。林主任表示工程合約包括每年清洗食水缸 4 次及咸水缸 2 次，其中包括清洗地缸及天面水缸。林主任補充「根記」有限公司過往三年均是本苑清洗食水缸及咸水缸工程合約承辦商，而「根記」會在清洗水缸後拍照及標注工程已完成。

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「根記清潔服務有限公司」承接清洗食水缸及咸水缸工程合約(第 1 至 14 座)，合約期為一年，總金額為\$100,800.-。

5. 商討及議決於垃圾大站及泳池停車場天面安裝保護欄及安全設施工程(勞工處要求)

由於早前勞工處到本苑巡查，發現上述位置需加裝安全設施以乎合法例規定，並發出函件要求在上述位置加裝合乎規格的安全設施。故管理處於 2022 年 8 月 10 日就上述項目進行招標，並於 2022 年 8 月 17 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	\$379,910
2. 百力營造工程公司	\$666,392
3. 利東工程有限公司	\$736,489
4. 佳達維修服務有限公司	\$781,000
5. 新進建築有限公司	\$1,086,000

(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」\$379,910.-。林主任表示勞工處巡查時，發現大垃圾站及泳池上面沒加設保護欄，以及攀梯背面沒有安全環。故上述工程包括在大垃圾站頂安裝護欄(包括內、外面的共 3 條攀梯)同時加裝安全環；而泳池男、女更衣室頂安裝須要符合標準護欄 1.1 米高。此外，大垃圾站其他位置的攀梯需要加裝 2 條鐵鏈以達至安全標準。

經商議後，會上由張思驊委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「偉業工程有限公司」承接垃圾大站及泳池停車場天面安裝保護欄及安全設施工程，總金額為\$379,910.-。

6. 商討及議決緊急維修 14 座斜坡底爆咸水喉工程

林主任表示於 2022 年 6 月 25 日管理處發現 14 座斜坡底有咸水湧出地面，懷疑地底有鹹水喉破損引致，影響全邨咸水供應。由於工程緊急故即時向法團匯報，並聯絡承辦商進行緊急維修。在翌日早上承辦商「偉業維修工程有限公司」到場尋找地底漏水位置，並進行緊急搶修損毀喉管工程，報價為\$33,500.-。

經商議後，會上由馬玉妹委員動議，陳英副主席和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接緊急維修 14 座斜坡底爆咸水喉工程，總金額為\$33,500.-。

7. 商討及議決緊急維修外牆咸水喉工程(6 座)

林主任表示管理處於 2022 年 7 月 19 日發現 6 座 4 至 13 樓 C、D 室天井位廚房外牆咸水喉碼老化，需要進行緊急維修工程。管理處通知法團上述情況後，要求承辦商「偉業」進行緊急維修，範圍由地下搭棚至 13 樓更換老化喉碼及從 4 樓至 12 樓更換新的咸水喉工程，報價為\$69,680.-。

由於工程緊急承辦商已經完成維修。經商議後，會上由李汝泉委員動議，方瑞烈委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接第六座緊急維修外牆咸水喉工程，總金額為\$69,680.-。

8. 商討及議決商場停車場修葺出口地面混凝土工程

8.1 商場停車場修葺 出口地面混凝土工程

林主任表示商場停車場近上落貨區位置，部分地面石屎受重型車行駛影響，導致凹陷需填英泥及用鋼筋修補凹陷處，由於該位置是上落貨台大型車輛轉彎時車輪必經位置，故需要儘快維修。而上述維修工程位置屬商場公眾部份，工程費將由商場負責，因此陳英副主席提議先由維修小組通知商場招標結果後再進行維修。

8.2 商場停車場修葺 車路去水渠混凝土工程

林主任表示管理處於 2022 年 9 月 16 日就上述項目進行招標，並於 2022 年 9 月 22 日截標，共收到 4 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	\$24,500.-
2. 永盛祥工程有限公司	\$40,800.-
3. 利東工程有限公司	\$55,755.-
4. 佳達維修服務工程公司	\$68,000.-

(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」\$24,500.-。林主任表示商場停車場 1 樓及 2 樓的渠蓋兩邊石屎均嚴重損毀需要維修，長度約 11.5 米。

蘇經理補充部分車主反映，因渠蓋的周邊石屎碎裂，車輛行經時石塊彈起，擔心損毀車身及車底。林主任表示該工程會維修石屎坑並裝上不鏽鋼鐵更為耐用，並以坑膠及墊片減低車輛經過時震動的聲音。

經商議後，會上由張思驊委員動議，李汝泉委員和議，一致通過由「偉業工程有限公司」承接商場停車場修葺 車路去水渠混凝土工程，總金額為\$24,500.-。

9. 匯報屋苑更換升降機跟進情況

蘇經理表示於本年 1 月與顧問公司「鴻毅建築師有限公司」舉行第一次會議後，顧問公司原定於 2 月中到屋苑為住宅 34 部升降機進行詳細勘察，惟疫情在 2 月至 4 月期間爆發，故延至 6 月才完成 34 部升降機的詳細檢驗工作，當中包括驗測升降機井道、機電房機件及設施等。顧問公司於 9 月初完成升降機更換工程狀況、勘察及評估報告。

法團及管理公司於 9 月 2 日與顧問公司舉行第 2 次會議。顧問公司將上述勘察報告內容向法團匯報，報告顯示升降機因機齡高，部份零件已無出產，故損壞後所需的維修時間會較長。此外，現時升降機所用的舊式馬達在運作時所產生的熱量較高，容易過熱損壞等，但整體的運作正常及安全。顧問公司報告亦提及升降機井道內有部份石屎老化，故建議在更換升降機時一併進行維修工作。

顧問公司在會上向法團講解更換升降機的招標程序，並建議登報招聘承辦商(意向書)。經商討後，法團同意顧問公司於 9 月 16 日登報招標，並於 9 月 27 日截標。截標後顧問公司完成分析會再與法團開會，並提交分析報告及向合資格承辦商派發投標書。

管委會要求管理處儘快張貼通告現時更換升降機流程的最新進展，讓居民知悉最新資訊及狀況，增加透明度。

10. 跟進大廈保險索償個案

蘇經理表示於 6 月 2 日第 7 座低層 G 單位外牆石屎剝落，擊中下兩層 G 單位引致咸水喉爆裂，同時擊中私家車車頂及車門側。由於保險公司確定屬屋苑責任，故向受影響單位作出賠償，而車輛的維修費由於低於保險公司墊低費，故保險公司通知法團自行處理。經商討後，法團表示由於是次意外已獲保險公司確認責任，而車輛維修費用合理，故同意賠償車輛維修費。

11. 各小組報告

11.1 維修及工程小組

- 11.1.1 梁耀基委員簡述: 6 月至 9 月份工程報告中，維修外牆石屎剝落及冷氣機台滲水個案合共有 55 宗，其中有 23 宗已完工，另外有 32 宗工程仍在進行中。
- 11.1.2 有 6 宗更換外牆污水喉工程，其中有 2 宗已完工，餘下工程仍在進行中。另外，工程小組已完成 2 宗高壓通渠及通沙井工程。
- 11.1.3 第 1-14 座地下大堂冷氣機保養於 9 月 16 日進行，當天已完成檢查及清洗隔塵網工作。
- 11.1.4 第 6 座前山坡鋪設約 117 平方米防沙草網，第 5 座外更亭更換 1 匹掛牆式分體冷氣機及第 4 座大堂冷氣機更換 1 條抽水泵去水喉。
- 11.1.5 大泵房更換 1 個咸水泵加壓缸，而 9 月 20 日已完成 3 號沖廁水泵更換入泵前閘擊及上水止回閥工程。
- 11.1.6 閉路電視系統:第 1、4、5、6、7 及 13 座更換 1 支高清攝像機共 8 支，而第 4、6、11 座電標房更換 1 部 CCTV 數碼調頻器。
- 11.1.7 第 3 座後山更換 1 個電鎖控制供電器;而第 4、9 及 14 座正門更換 1 套對講機控制線路板，第 7 座地庫更換 1 個密碼鎖。
- 11.1.8 工程部工作: 第 4 座近邨巴巴士站更換藏地下的淋花喉，第 6-9 座後山徑因野豬出沒損毀圍網，工程部現已完成修補該處圍網。此外，在中秋節工程部為屋苑佈置燈飾及裝飾苑內環境。

- 11.1.9 梁耀基委員簡述已填補屋苑馬路凹陷不平的地方，亦維修及保養部分已爆裂的百歲磚。此外，工程部協助更換 1-14 座大堂空氣淨化濾水器芯及消毒各座大堂；8 月尾更換 4 座側公園一套騎馬仔彈簧底座遊戲機械。馬玉妹委員提議於屋苑上、下邨空地位置各添置兩套遊樂設施供居民使用。陳主任表示會找承辦商報價遊樂設施及量度安裝設施的安全距離是符合安全規範。

11.2 康樂及資訊科技小組

- 11.2.1 陳鸞文主席簡述於 7 月 10 日及 8 月 13 日已順利舉辦兩場特惠證件相拍攝，當天活動反應熱烈，並在此感謝各街坊對活動支持。
- 11.2.2 陳鸞文主席簡述於 8 月 2 日至 8 月 24 日期間發出日、月曆預訂回條給住戶登記，以便收集下年度日、月曆訂購數量。過往光榮公司印刷的日、月曆品質及設計相對良好，故會選用「光榮」以印刷 2023 年日、月曆。
- 11.2.3 陳鸞文主席簡述博愛慈善獎券於 9 月 1 日至 10 月 14 日在各座大堂售賣，而是次慈善獎券每張 20 元正。
- 11.2.4 陳鸞文主席簡述原先向民政事務署申請本年度社區參與計劃撥款之秋季旅行及聖誕嘉年華會，但經民政署回覆因現時社交距離及防疫措施，不建議進行高風險活動(如飲食等)。故此秋季旅行撥款申請將會取消，而聖誕嘉年華會將於稍後視乎疫情措施再作決定。

11.3 園藝及清潔小組

- 11.3.1 張思驊秘書反映公園仔有 2 棵榕樹塌陷希望找政府部門處理，蘇經理表示因涉私人範圍難處理，但會嘗試與政府部門溝通處理。此外，張思驊秘書表示石油氣路段因樹根凸起令路面不平易絆倒街坊，蘇經理表示稍後工程部會到場處理。
- 11.3.2 張思驊秘書簡述今年會訂購 46 盆聖誕花並於早前已收到報價；有 3 間承辦商報價分別是麗華花園有限公司金額是\$5,014、頌英園金額是\$5,520 及綠苑環境美化有限公司金額是\$7,360。雖然頌英園報價稍貴但上年聖誕花質素較好，故今年會訂購「頌英園」的聖誕花。
- 11.3.3 張思驊秘書簡述清潔人員反映部分 660L 垃圾桶老化損毀，需要再訂購 30 個新的垃圾筒。陳主任表示德國 Weber 660L 垃圾桶報價\$1400 一個。但張思驊秘書表示需了解 660 垃圾桶壽命消耗是否正常，因此會聯絡清潔承辦商討論屋苑清潔問題。蘇經理表示會查證 660 垃圾桶使用年份，以監察垃圾桶消耗使用是否合理。
- 11.3.4 張思驊秘書反映園藝下次斜坡打草不要太貼近地面及打草後需即時清理，以免大雨時泥土容易沖下去淤塞渠道。

11.4 財務及法律小組

李汝泉司庫簡述 2022 年 6 月份收支帳目已張貼於各座通告板，截至 6 月 30 日屋苑大廈維修儲備金累積盈餘為 1,130 萬餘，另加滾存盈餘約 1,238 萬。而 2022 年 1 月至 6 月「大廈維修儲備金」增儲 90 萬。

11.5 交通及保安小組

11.5.1 馬玉妹委員簡述保安員人手仍不足;蘇經理表示由於人手不足，暫時聘請保安公司頂替。管理公司除了在勞工處刊登招聘廣告外，亦有登報招聘員工。

11.5.2 馬玉妹委員反映保安員需提醒裝修單位不要放置傢私雜物阻礙通道，以及當裝修師傅上落傢俱時保安員需提醒住戶經過多加小心。

12. 管理公司報告

12.1 蘇經理表示收到商場停車場 1 樓 22 號車位業主申請安裝電動車充電相關裝置。林主任表示車主提供的工程資料不足，故需要業主向其承辦商查詢，方可作出審批。法團表示一向支持環保工作，故非常鼓勵業戶使用電動車，惟鑑於收到的安裝工程圖則較簡潔。故在商討後，法團要求車主提供更詳細資料包括安裝物料、施工方法、還原及防水情況的安排等。

此外，陳英副主席表示隨著電動車申請安裝充電裝置，管理處需向「中電」了解支援電動車充電的總電量負荷及可提供充電車輛數量資料。

12.2 蘇經理表示法團顧問律師於 7 月已向 12 座 21 樓某單位發出警告信，要求該業主將單位內飼養的狗隻搬離單位，並指出單位業主已違反大廈公契。

12.3 蘇經理表示有關車位 0204 佔用公用地方一事，將於 10 月 5 日進行第二次聆訊。顧問律師表示將按法庭指示向涉事車位業主發信。若車位業主同意簽署「同意傳票」及支付全數律師費，並承諾不再在車位內放置雜物等。法庭將會直接頒令，如業主或租戶等再違反頒令將視作藐視法庭。

12.4 蘇經理表示上星期收到水務署發信通知懷疑屋苑私人食水喉或消防喉或供水地底喉有漏水情況，水務署提醒屋苑應找承辦商檢測及查證漏水位置。此外，梁耀基委員簡述於大垃圾站有一處明渠喉漏水而水源順流落山坡下;懷疑是水務署檢測到屋苑漏水處位置。蘇經理表示稍後管理處會安排人手到場視察及查證漏水位置。

會議於下午四時三十分結束。



陳鸞文

主席：陳鸞文

二〇二二年十月二十日