

# 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 第四次會議會議記錄

日期：二零二一年四月十三日（星期二）

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      李汝泉委員

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

請假：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

陳鸞文主席在會議上宣布，為本苑服務多年的法團司庫安仲明先生於 3 月辭世。安先生為人盡責，處事公正，擔任法團司庫期間克盡己任、盡忠職守，管委會對他的離世深表惋惜，並感謝安先生多年服務街坊。

## 1. 通過第九屆管理委員會第三次會議記錄

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 水務署搬遷配水庫工程

陳鸞文主席簡述水務署承辦商「鑽達地質工程有限公司」於 2021 年 3 月 3 日來函，表示獲水務署聘請進行上述計劃的勘探工程，並由 3 月起安排直升機到本苑鄰近山坡進行搬運鑽探工具。法團獲悉事件後，即時去信有關政府部門，並由 3 月 13 日在各座地下大堂放置簽名冊，供反對水務署在翠竹花園後山興建配水庫的居民簽署，現收集到合共 1710 名的住戶簽署。法團稍後會將業戶簽署及反對信遞交予政府相關部門以表示強烈不滿及反對有關工程。

### 2.2 九巴 211 線及 211A 線調整車費

陳鸞文主席簡述就「九巴」於 2021 年 4 月 4 日起調整車費事宜，法團早前已張貼通告提示居民有關新收費安排。及後法團亦收到居民反映加幅不合理，希望「九巴」在上調車費同時，推出其他乘車優惠予居民，減輕大家的經濟負擔。管委會於 4 月上旬已去信「九龍巴士(一九三三)有限公司」反映居民意見及建議。

## 3. 商討及議決補選第九屆管理委員會司庫

蘇經理表示因司庫安先生辭世，故是次會議將補選第九屆管理委員會司庫一職。根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》規定，司庫之任期將會至下一次業主周年大會為止。經管委會商討後，張思驊秘書提名委員李汝泉先生為司庫，李先生接受有關提名，經管委會投票後，一致通過李汝泉先生為法團司庫。

## 4. 商討及議決清潔服務合約(一年)

陳主任表示翠竹花園的清潔服務合約將於 2021 年 4 月 30 日屆滿，管理處於 2021 年 3 月 5 日在「星島日報」刊登招標公告。至 2021 年 3 月 15 日下午 6 時截標時，共收到 3 間承辦商回標。經法團與 3 間投標承辦商於 3 月 23 日見標，並要求 3 間承辦商於 3 月 30 日前書面回標最終報價，分析如下：

承辦商	清潔服務合約金額(每月)
1. 永好環境服務有限公司	議價後\$431,440.- (回標價\$433,440.-)
2. 根記清潔服務有限公司	議價後\$432,350.- (回標價\$432,350.-)
3. 時運服務有限公司	議價後\$494,000.- (回標價\$494,000.-)

根據報價資料，經議價後的最低回標價為「永好環境服務有限公司」的 \$431,440.-。蘇經理簡述「永好環境服務有限公司」為屋苑現有的清潔承辦商。

服務予本苑，較其他 2 間承辦商提供的增值服務類型多及全面。陳主任表示由於接獲的有效標書數目少於《建築物管理條例》(第 344 章) 規定，故委員須通過是否接受是次投票結果。會上由張思驊秘書動議，陳子強委員和議，並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，陳子強委員和議，一致通過「永好環境服務有限公司」承接屋苑清潔服務合約(一年)，每月服務金額為\$431,440.-。

## 5. 商討及議決維修外牆石屎工程(5 座及 6 座)

夏主任表示管理處於 2021 年 3 月 15 日進行招標，並於 3 月 22 日截標，共收到 5 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 文氏兄弟集團有限公司	\$52,800.-
2. 信豪(集團)工程有限公司	\$67,000.-
3. 利東工程有限公司	\$74,410.-
4. 佳達維修服務有限公司*	\$123,000.-
5. 文興工程有限公司	\$124,000.-

\*「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「文氏兄弟集團有限公司」的\$52,800.-。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「文氏兄弟集團有限公司」承辦翠竹花園(5-11D 及 6-7E)外牆石屎維修工程，總金額為\$52,800.-。

## 6. 商討及議決維修地面花棚工程(8 座及 14 座)

### 6.1 第 8 座側地面花棚燒製熱浸鋅(鉛水)金屬鐵架及加裝亞加力膠片工程

夏主任表示管理處於 2021 年 3 月 11 日進行招標，並於 3 月 18 日截標，合共收到 7 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 生興建築工程有限公司	\$34,000.-
2. 偉業維修工程有限公司	\$49,300.-
3. 利東工程有限公司	\$65,500.-
4. 香柏建築有限公司	\$68,000.-
5. 信豪(集團)工程有限公司	\$79,300.-
6. 文興工程有限公司	\$88,000.-
7. 文氏兄弟集團有限公司	\$136,680.-

根據報價資料，最低回標價為「生興建築工程有限公司」的\$34,000.-。經商議後，會上由方瑞烈委員動議，黃世雄委員和議，一致通過「生興建築工程有限公司」承辦翠竹花園第 8 座側地面花棚工程，總金額為\$34,000.-。

## 6.2 第 14 座後地面花棚燒製熱浸鋅(鉛水)金屬鐵架及加裝亞加力膠片工程

夏主任表示管理處於 2021 年 3 月 11 日進行招標，並於 3 月 18 日截標，合共收到 7 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 生興建築工程有限公司	\$36,400.-
2. 偉業維修工程有限公司	\$49,300.-
3. 利東工程有限公司	\$56,600.-
4. 香柏建築有限公司	\$58,000.-
5. 文興工程有限公司	\$66,200.-
6. 信豪(集團)工程有限公司	\$81,484.-
7. 文氏兄弟集團有限公司	\$117,400.-

根據報價資料，最低回標價為「生興建築工程有限公司」的\$36,400.-。經商議後，會上由梁耀基委員動議，方瑞烈委員和議，一致通過由「生興建築工程有限公司」承辦翠竹花園第 14 座側地面花棚工程。有委員提出 8 座側及 14 座後地面花棚工程同屬「生興」承辦，指示夏主任與承辦商議價，議價後再交維修小組審批。

## 7. 商討及議決更換泳池水泵房纖維食水缸工程

夏主任表示泳池水泵房纖維食水缸出現漏水情況，管理處於 2021 年 3 月 23 日進行招標，並於 3 月 30 日截標，共收到 4 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	\$52,100.-
2. 利東工程有限公司	\$52,400.-
3. 志豐水泵工程有限公司	\$58,000.-
4. 佳達維修服務有限公司*	\$65,450.-

\*「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\$52,100.-。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「偉業維修工程有限公司」承辦泳池水泵房更新纖維食水缸工程，總金額為\$52,100.-。

## 8. 商討及議決屋苑常年法律顧問續約事宜(一年)

蘇經理簡述本屋苑常年法律顧問將於 2021 年 6 月 30 日屆滿，「鍾沛林律師行」來函要求續約 1 年，年費維持\$11,350.-不變，而有關費用包括 8 封催繳管理費或維修費信件及 2 封一般性違反公契約條款之信件。蘇經理表示「鍾沛林律師行」過往提供的法律意見對屋苑事務有莫大幫助。經商議後，會上由陳鸞文主席動議，張思驊秘書和議，一致通過與「鍾沛林律師行」續約屋苑常年法律顧問合約(一年) 總金額為\$11,350.-。

## 9. 各小組報告

### 9.1 維修及工程小組

- 9.1.1 梁耀基委員簡述 2021 年 2 月至 4 月中旬工作報告，外牆維修共批出 29 宗，其中 23 宗已完工；另外批出 4 宗天台防水工程，其中 2 宗已完成，另外 2 宗正在施工中。
- 9.1.2 梁耀基委員簡述通渠工程有 9 宗、更換污水喉有 4 宗、更換食水喉有 3 宗及更換咸水喉有 4 宗，其中 8 座 1 樓至 10 樓需要搭棚更換 1 條 2 吋半的咸水喉及不鏽鋼喉碼；另外 1 條泵房上水喉需要翻油及更換不鏽鋼喉碼；最低出入口左邊電梯處更換 2 個曲，1 樓至 10 樓有 1 條 4 吋食水喉需要翻新油及更換不鏽鋼喉碼，以及石屎剝落需要搭棚維修；14 座泵房更換食水波曲一套；商場更亭更換 1 匹分體冷氣機 1 部。
- 9.1.3 梁耀基委員簡述第 1-14 座、泳池及商場已於 4 月 9 日完成固定電力檢查及測試(WR2)，現等待承辦商提交報告；
- 9.1.4 梁耀基委員簡述消防年檢方面，第 1-14 座及泳池已完成執修及檢測，但商場尚未完成檢測，維修小組已約承辦商於下星期到管理處開會以了解有關工程進展。
- 9.1.5 梁耀基委員簡述保安系統方面，2 座加裝閉路電視；山坡工程，3 座頂鐵網破舊，加裝 3 條約 60 米長鉛水角鐵，以防止野豬進入本苑範圍。3 座斜坡填補大約 50 平方米防沙網，以防止沙石流失。另外，泳池方面，承辦商已完成更衣室更換瓦仔及百頁窗，現正安裝男女浴室木門。
- 9.1.6 梁耀基委員簡述工程部工作，14 座平台翻新油；3 座近出入口電閘位置砌磚加高斜坡腳，以防止下雨時沙石沖到行人路；泳池內外鐵器打鏽及翻新油，執修地台腳及補灰，男女共用的花灑系統已全部更換全新花灑頭及銅喉。

### 9.2 園藝及清潔小組

- 9.2.1 張思驊秘書簡述園藝工作一切如常，包括日常修剪花叢及樹枝等；鑑於 12 座側一棵大樹枯萎，已聘請園藝公司「怡林」將危險樹木移除。另外，本年度的修樹工程將於雨季前進行，故早前視察屋苑樹木情況，發現有 72 棵需要修剪，並已向 5 間承辦商索取報價。陳主任補充修樹工作方面，屋苑花王在 3 月 3 日修剪泳池馬路邊大樹，以防止樹枝刮到巴士車身玻璃；另於 3 座側山坡清理沙泥完成後，花王在原地加建花叢，並將沙泥搬往花叢中，再加種黃金葛作點綴。

9.2.2 張思驊秘書簡述清潔工作，包括清理沙泥沙井、落蚊油蚊沙、清理山坡沙泥及垃圾等。陳主任補充由於天氣回暖，故蚊蟲開始滋生，管理公司在 4 月開始續約訂購滅蚊機使用之石油氣及黏蚊貼服務合約；由 3 月開始在屋苑四周位置擺放去年訂購的 In2care 滅蚊設施；而清潔承辦商已於 3 月 23 日及將於 4 月 22 日進行全苑公眾地方滅蚊。

9.2.3 陳主任簡述由於早前屋苑清潔承辦商「永好」在泳池男女更衣室滅白蟻後，惟部分位置仍有白蟻蹤跡，故管理處要求「永好」補滅白蟻，而有關工作在 3 月 30 日已完成。

### 9.3 財務及法律小組

陳鸞文主席簡述 2021 年 1 月份錄得 \$437,502.24.- 盈餘，故將 \$300,000.- 盈餘調撥到住宅大廈維修儲備基金。而屋苑截至 2021 年 1 月 31 日累積盈餘為 \$13,856,118.88，另有維修基金共 \$10,058,540.67。鑑於香港在過往一年多，持續受疫情影響，令經濟下滑，故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。

### 9.4 康樂及資訊科技小組

9.4.1 陳鸞文主席簡述由於疫情影響，義工免費剪髮活動仍暫停舉辦，法團會檢視疫情情況再作通知。另外逢星期一晚舉辦的中醫服務或會重啟服務，屆時將向居民發出通告。

9.4.2 陳鸞文主席簡述法團於 3 月 24 日已向「戴麟趾爵士康樂基金」，申請資助購置活動帳篷供本苑活動使用。

9.4.3 陳鸞文主席簡述母親節將至，管委會已訂製母親節橫額，將於節日前懸掛在屋苑內三個位置。

9.4.4 陳鸞文主席簡述早前「基督教家庭服務中心」來函申請與本苑合作推行流動環保回收計劃(社區停泊車)，法團表示歡迎有關活動，但因現時疫情仍然嚴峻，為保障居民健康著想，待疫情緩和後再商討。

9.4.5 陳鸞文主席簡述早前「香港聖公會竹園馬田法政牧師長者綜合服務中心」申請借用平安福音堂前空地，主席表示參與對象為年老長者為主，為減低老年人感染風險及避免人群聚集，現階段暫不宜進行有人群聚集的活動。

## 9.5 交通及保安小組

9.5.1 方主任簡述 3 月份違泊鎖車共有 4 宗，而 4 月份違泊鎖車共有 7 宗，保安部會持續執行鎖車工作。

9.5.2 方主任簡述 3 月份電梯故障共有 43 宗，4 月份電梯故障共有 35 宗，而困人事件中，3 月份共有 9 人被困，而 4 月份共有 5 人被困。

9.5.3 方主任簡述保安人手方面，有 1 位同事仍在工傷中，現時日班人手足夠，而夜班則有 3 個空缺，管理公司已在勞工處刊登招聘告示。

## 10. 管理公司報告

10.1 方主任簡述商場二樓一名車位業主早前向法團申請在車位安裝電動車充電器，其承辦商建議在本苑 3 樓電錶房安裝「中電」獨立電錶供充電器使用，並在完工後提交 WR1 證書。經商議後，管委會一致同意該業主在其車位安裝電動車充電器，但需為此設備購買\$10,000,000.-公眾責任保險，同時必須符合消防條例及其他法例之規定。

10.2 蘇經理簡述在 3 月初收到「市區重建局」信函指本苑未能入選第二輪「優化升降機資助計劃」。經蘇經理致電市區重建局查詢後，市建局表示為期 5 年的資助計劃名額已全部分配，翠竹花園未能入選上述資助計劃。由於本苑較早前已登報進行更換升降機工程顧問預審，並收到 22 間顧問公司提供資格預審標書。經工程小組審核後，已選出 11 間符合資格的顧問公司，將於 5 月向有關顧問公司發出標書。

10.3 蘇經理簡述去年因疫情關係泳池暫停開放，鑑於現時疫情開始穩定，故管理處已在 4 月上旬登報進行本年度救生員服務及泳池保養服務的招標工作，標書將於 4 月 23 日截標。屆時會再交管委會開標及安排見標程序。

10.4 蘇經理簡述「香港電訊」租用泳池大樓天台部分位置安裝電訊通訊設備之許可合約書已於 2021 年 3 月 31 日屆滿。「香港電訊」來信表示因疫情影響營運，故要求續約金額由現時每月\$25,410.-調整至每月\$22,000.-。經商議後，管委會一致同意以每月金額\$22,000.-續約兩年。

10.5 蘇經理簡述於 2020 年 8 月接到 7 座後一名車主通知，表示其車輛玻璃及車頂有破損，懷疑有石屎跌落導致其車身損毀，並向法團索取\$13,800.-賠償。根據管理處職員表示，當日到場時見該位置對上有兩個棚架，一個屬於公眾另一個屬於私人，但兩個棚架均無人施工，亦無發現外牆有剝落情況，上述事件已向保險公司報告。經管委會商討後，因無證據顯示該車輛損毀是由公共設施引致，故法團未能作出賠償。

- 10.6 蘇經理簡述屋苑現時舊衣回收合約承辦商「永春環保回收貿公司」反映，現時疫情仍影響衣物出口，提出由 5 月至 10 月份支付每月\$2,000.- 行政費。蘇經理表示已向另外 4 間環保回收公司索取資料，其中 2 間表示每公斤的回收衣物可支付\$2.-，但只可提供 4 個回收衣物箱，而另外 2 間則未能支付任何費用(當中只 1 間可提供 14 個回收衣物箱)。有委員表示「永春」過往表現良好盡責，加上疫情影響行業不景，各承辦商均難以支付疫情前的服務費水平。經商議後，一致同意「永春」在上述期間以每月金額\$2,000.- 回收舊衣，待疫情緩和後管理公司與「永春」商議行政費事宜，再交小組跟進及審議。
- 10.7 蘇經理簡述早前有 13 座住戶致電郵法團及管理處，要求在各座樓層的電梯大堂開門按鈕位置安裝膠片，另要求法團定期對管理公司的表現作出周期性調查。經管委會商討後，認為各座每個樓層安裝膠片並不乎合成本效益，並影響日常清潔運作，故不同意在各樓層安裝膠片。有關對管理公司表現作出周期性調查之建議，管委會表示歡迎，並積極作出周期性調查安排。

會議於下午四時四十分結束。



主席：李陳鸞文

二〇二一年五月十一日