

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

第八次會議會議記錄

日期：二零二二年四月十二日（星期二）

時間：下午三時三十分

地點：翠竹商場五樓管理處（ZOOM 視像會議）

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
黃世雄委員			

請假：陳嬌委員 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

林志堅先生 - 工程主任

1. 通過第九屆管理委員會第七次會議記錄

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，黃世雄委員和議，各委員一致通過上次會議記錄。

2. 主席報告

2.1 疫情報告

第五波疫情在1月開始在全港爆發，情況非常嚴重，而本苑(各座)亦相繼出現確診個案，在2月及4月衛生防護中心圍封第14座及10座，強制所有居民進行檢測。另外，屋苑多名員工(包括清潔/保安員/工程部及管理處職員)相繼確診/同住家人確診，導致屋苑只能維持有限度的服務。而疫情嚴峻，管委會由執委戶口內撥款贊助購置空氣過濾機，並於2月9日安裝在1至14座大堂並於同日開始使用，以保障居民健康。

【快速檢測套裝】

法團於2月22日去信民政署，要求政府提供快速檢測套裝予本苑居民，經多方協助下，本苑於3月3日獲民政署安排，送上中央援港抗疫物資，為翠竹花園免費提供快速測試套裝，法團及管理處即時安排派發。

【防疫包】

政府於3月底公佈會向全港派發防疫包，本苑於4月4日獲民政署安排上午到指定地點領取防疫包。法團及管理處安排同日派發換領券及分發予全苑居民。

2.2 邨巴服務

於3月4日接獲邨巴公司通知，因受疫情影響，邨巴班次將有所更改，最新時間已張貼於本苑候車站牌上。

2.3 水務署搬遷配水庫工程

水務署於2021年11月26日向「城市規劃委員會」再提交補充文件再作諮詢，法團隨即向全苑住戶進行第二次意見收集，共收到84名居民的親筆意見，再由法團主席、副主席及司庫將上述的反對意見書親自於12月22日交到城規會北角秘書處提出反對。

2.4 跟進竹園道東行車線

法團接到住戶反映，指竹園道近鵬程苑行人路及行車路因興建升降機而封閉近兩年，在繁忙時間更影響211巴士班次，嚴重影響居民。有見及此，法團聯同鄰屋苑(竹北)向立法會楊永杰議員求助，並在楊議員協調下，成功約見路政署並到現場了解及反映情況，經協商後成功獲路政署承諾在農曆新年前解封行人路及行車路。

3. 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 2022 年 4 月 30 日屆滿，管理處於 2022 年 1 月 25 日在「星島日報」刊登招標公告。至 2022 年 2 月 15 日下午 2 時截標時，共收到 6 間承辦商回標。法團於 2 月 23 日分別與 6 間清潔承辦商舉行視像會議見標，當中 4 間承辦商按時出席見標(保潔及綠境未有出席見標)，經見標後，分析如下：

承辦商	清潔服務合約金額(每月)	增值服務
1. 保潔清潔服務有限公司	\$5,040,000.- (每月\$ 420,000.-)	3 項
2. 陽光潔淨有限公司	\$5,112,000.- (每月\$ 426,000.-)	沒有提供
3. 綠境清潔服務	\$5,288,400.- (每月\$ 440,700.-)	沒有提供
4. 永好環境服務有限公司	\$5,381,280.- (每月\$ 448,440.-)	10 項
5. 時運服務有限公司	\$5,706,000.- (每月\$ 475,500.-)	沒有提供
6. 香港工商清潔服務有限公司	\$6,651,000.- (每月\$ 554,250.-)	沒有提供

根據報價資料，經議價後「永好環境服務有限公司」的回標價為\$438,440.-。經張思驊秘書動議，李汝泉和議，一致通過接受「永好」的回標價為\$438,440.-。

陳主任簡述「永好環境服務有限公司」為屋苑現有的清潔承辦商，過往服務表現良好，熟悉本屋苑環境及地形，而「永好」是次報價提供 10 項增值服務予本苑，(包括免費提供 10 個 660L 垃圾收集箱、新年前提供大型夾車清理住戶大型傢俱等)，較「保清」提供的增值服務類型多及全面。

經商議後，會上由方瑞烈委員動議，梁耀基委員和議，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\$438,440.-。

4. 商討及議決園藝保養合約(兩年)

陳主任表示翠竹花園的園藝保養合約將於 2022 年 4 月 30 日屆滿，管理處於 2022 年 1 月 25 日在「星島日報」刊登招標公告。至 2022 年 2 月 15 日下午 2 時截標，共有兩間承辦商領取標書，最後承辦商「綠苑」回標，分析如下：

承辦商	兩年合約總額
綠苑環境美化有限公司	\$1,332,000 (每月\$55,000.-)
碧瑤園景工程有限公司	沒有回標

(註：「綠苑環境美化有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

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標結果。會上由陳鸞文主任動議，張思驊秘書和議，並一致通過接納是次招標結果。

根據報價資料，「綠苑環境美化有限公司」的回標\$1,332,000，與現時合約價不變，增值服務提供由專業樹藝師每月巡查樹木並提交報告，另外贈送全套改善園藝計劃工程等。陳鸞文主任表示近日在近石油氣站之杜鵑特別鮮艷，並對過往的工作表現表示滿意。

經商議後，會上由梁耀基委員動議，黃世雄委員和議，一致通過由「綠苑環境美化有限公司」承接屋苑園藝保養合約(二年)，每月為\$55,000.-。

5. 商討及議決保安系統保養合約(兩年)；

方主任表示翠竹花園的保安系統保養將於 2022 年 1 月 31 日屆滿，由於合約屆滿期在農曆新年前，故與承辦商協商後同意延長現時合約至 2022 年 4 月 30 日。經邀請 6 間承辦商招標，共收到 4 間承辦商回標，分析如下：

承辦商	(A) 兩年保養 合約報價	(B) 預算更換零件 費用 (2 年)	總額 (A)+(B)
1. 先達系統有限公司	\$62,400.-	\$255,900	\$318,300
2. 展卓科技有限公司	\$163,200.-	\$175,800	\$339,000
3. 佳達維修服務有限公司	\$176,400.-	\$205,900	\$382,300
4. 祥興電子電器工程 有限公司	\$216,000.-	\$235,900	\$451,900

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

方主任表示上述保養合約共分兩部分，在保養方面最低標的承辦商為「先達系統有限公司」的\$62,400.-，其次，為「展卓科技有限公司」的\$163,200；而在估算更換零件支出方面則以「展卓」的\$175,800最低。

經商議後，由於「先達」保養合約報價遠低於正常市場價格，擔心保養質素受影響，而「先達」在更換零件報價卻高於第二低標「展卓」。

由於「展卓」過往表現良好，而回標價與現時合約價不變。經商議後，由陳鸞文主席動議，黃世雄委員和議，一致通過「展卓科技有限公司」承接屋苑保安系統保養合約\$163,200.- (每月\$6,800.-)，合約期為兩年。

6. 商討及議決天台警鐘系統保養合約(兩年)

方主任表示天台警鐘系統保養項目於 2022 年 5 月 4 日屆滿，現時承辦商「展卓科技有限公司」提出維持合約價\$10,560 不變，續約 2 年(5/5/2022-4/5/2024)。

而「展卓」為現時每星期會到屋苑進行保安系統及閉路電視系統的例檢，而天台警鐘系統每 3 個月進行一次保養及檢查。如選用與保安系統同一承辦商均有利於天台警鐘出現問題時，可更快跟進問題。方主任表示承辦商過往工作表現良好，而報價合理故建議與承辦商續約兩年。

經商議後，會上由陳鸞文主席動議，李汝泉司庫和議，一致通過與「展卓科技有限公司」續約天台警鐘系統保養合約兩年，總金額為\$10,560。

7. 商討及議決 2021 年度消防年檢缺點執修工程；

7.1 第 1 座至第 14 座、泳池和停車場 及 翠竹商場+商場停車場 消防年檢後缺點執修工程

林主任表示管理處於 2021 年 12 月 3 日招標，並於 2021 年 12 月 24 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. 華豐工程(服務)有限公司	\$268,100.-
2. 保誠工程服務有限公司	\$277,050.-
3. 佳達維修服務有限公司	\$279,030.-

(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「華豐工程(服務)有限公司」\$268,100.-。由於需按消防法例按時完成，工程緊急，故獲管委會確認後，隨即安排承辦商施工。另外，有梁委員表示在進行工程期間，管理處需密切跟進工程進度。

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「華豐工程(服務)有限公司」承接第 1 座至第 14 座、泳池和停車場及翠竹商場和商場停車場之消防年檢後缺點執修工程，總金額為\$268,100.-。

8. 商討及議決天台防水工程(3 座、4 座)；

8.1 天台防水工程(3 座 29 樓 A 室)

林主任表示管理處於 2021 年 11 月 3 日進行招標，11 月 20 日截標，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	\$62,300.-
2. 利東工程有限公司	\$86,750.-
3. 佳達維修服務有限公司	\$168,600.-

(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」\$62,300.-。經商議後，會上由方瑞烈委員動議，陳立光委員和議，一致通過由「偉業工程有限公司」承接 3 座 29 樓 A 室天台防水工程，總金額為\$62,300.-。

8.2 天台防水工程(4 座 21 樓 E 室)

林主任表示管理處於 2022 年 1 月 26 日進行招標，2 月 21 日截標，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. 三聯實業工程有限公司	\$161,000.-
3. 佳達維修服務有限公司	\$196,000.-

(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」\$76,800.-。經商議後，會上由梁耀基委員動議，李汝泉委員和議，一致通過由「偉業工程有限公司」承接 4 座 21 樓 E 室天台防水工程，總金額為\$76,800.-。

9. 商討及議決緊急維修泵房天花及牆身石屎工程(第 6 及 12 座)

9.1 第 6 座維修泵房天花及牆身石屎

法團於上次會議(議程 8)上曾商討上述項目，惟鑑於工程回標價錢差幅大，故要求管理處審視標書內容及報價是否無誤。經管理處林主任了解後，表示標書內容無誤，並可維持 11 月 18 日回標內容，分析如下：

承辦商	工程總金額
1. 佳達維修服務有限公司	\$86,000.-
2. 利東工程有限公司	\$156,694.50
3. 威隆建築工程有限公司	\$168,000.-

(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，最低標之報價為「佳達維修服務有限公司」\$86,000.-，而「佳達」按管理處要求，到第 6 座作現場視察工程位置，並表示標書金額無誤。

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「佳達維修服務有限公司」承接第 6 座維修泵房天花及牆身石屎工程，總金額為\$86,000.-。

9.2 第 12 座維修泵房天花及牆身石屎

林主任表示管理處於 2022 年 3 月 28 日到 12 座地下泵房巡查時，發現石屎剝落情況嚴重惡化且出現危險。按現場情況需加裝工字鐵，以保障工程人員之安全，並建議需盡快進行工程，以避免因天花石屎剝落導致水泵受損。

基於上述情況，管理處同日下午，向四間承辦商發出書面查詢維修 12 座地下泵房天花、牆身石屎外，加裝 12 支工字鐵工程的報價及最早施工日期。最後接獲「偉業」及「香港屋宇」書面回覆，連加裝工字鐵報價，而「佳達」及「東洋」則未有提供安裝工字鐵及最早施工日期資料，詳情如下：

承辦商	工程總金額	(註：有否回覆加裝工字鐵報價及緊急施工日期)
1. 偉業維修工程有限公司	\$194,500.-	✓
2. 香港屋宇發展有限公司	\$208,300.-	✓
3. 佳達維修服務有限公司	\$115,000.-	X
4. 東洋工程有限公司	\$180,800.-	X

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

由於工程緊急，經與「偉業」及「香港屋宇」聯絡後，管委會確認將上述工程交由最早可施工之承辦商「偉業」承辦。

經商議後，會上由陳鸞文主席動議，梁耀基委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接第 12 座維修泵房天花及牆身石屎，總金額為\$194,500。

10. 商討及議決全苑年度修樹工程

陳主任表示管理處於 2022 年 3 月 15 日邀請 5 間承辦商為全苑修樹(共 61 棵及 1 棵鋸樹)報價，並於 3 月 31 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. 漢益林木工程有限公司	\$59,500.-
2. 怡林園景工程有限公司	\$60,000.-
3. 麗華花園有限公司	\$71,200.-
4. 綠苑環境美化有限公司*	\$99,800.-
5. 碧瑤園藝工程有限公司	沒有回覆

(註：「綠苑環境美化有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

根據報價資料，最低回標價為「漢益林木工程有限公司」\$59,500.-，與第二標「怡林園景工程有限公司」的\$60,000.- 接近。陳主任表示「漢益」未曾為本苑進行全苑修樹工程，而「怡林」過往曾多次為本苑進行修樹，表現良好及工作整理。張思驊秘書表示「怡林」修樹沒有額外收費，工作期間地面也清理得乾淨。

經商議後，雖然怡林為第二低標與第一低標相差 500 元，但綜合工作經驗、質素及品質上考慮，張思驊秘書動議，馬玉妹委員和議，一致通過「怡林園景工程有限公司」承接全苑年度修樹工程，總金額為\$60,000.-。

另外，有委員提議下年度安排修樹可考慮提早進行，以免影響雀鳥自然生態繁殖期。

11. 商討及議決申請政府第六輪抗疫支援計劃

蘇經理表示政府在第六輪「防疫抗疫基金」下設立之「物業管理業界(環境衛生和保安人員) 抗疫支援計劃」，以支援從事與環境衛生和保安有關人員申請資助。而按該計劃要求法團會議上通過同意本苑相關員工申請上述計劃。

經商議後，會上由陳鸞文主席動議，陳英副主席和議，一致通過申請「物管支援計劃」。

12. 商討及議決申請中電綠適樓宇基金

蘇經理報告，本苑「優化升降機工程」，升降機顧問公司將安排本苑向中電申請「中電綠適樓宇基金」。本苑 34 部住宅升降機，將分別以五份申請表提交申請，而每個申請表之上限為一百萬元。

經商議後，會上由陳英副主席動議，張思驊秘書和議，一致同意通過上述安排及申請「中電綠適樓宇基金」，並由陳鸞文主席為代表人簽署申請表格。

13. 匯報屋苑優化升降機跟進情況

自去年業主大會通過後，法團與顧問公司「鴻毅」簽定合約，並於本年 1 月舉行第一次會議，「鴻毅」於會上表示向屋宇署索取圖則，另簡介整個更換升降機計劃之流程，預算於 2 月中至 4 月到屋苑為 34 部升降機進行詳細檢查，當中包括升降機結構及井道安全等。惟 2 月中開始受到疫情影響無奈延遲檢查工作。另外，林主任表示早前管理處與顧問公司之代表於 4 月會晤及進行初步視察，早前定出的詳細檢查計劃時序將順延於 5 月至 6 月進行。顧問公司並表示，全面檢查 34 部升降機包括升降機內部機能、機箱、機房、機頂等，視察時需安排短暫停機，故需與現時升降機保養商(蒂升)配合，管理處將於稍後與雙方協調合適時間。「鴻毅」預料在完成檢查後，預算在 7 月底向管委會提交上述檢查報告，屆時與法團舉行第二次會議，並於會上商討招標事項。

14. 跟進大廈保險索償個案

14.1 就 2022 年 1 月，8 座外牆近 F 室咸水喉爆裂，1 樓 F 室要求索償維修其鋁窗膠邊及更換冷氣機等，由於未能證明上述損失與是次意外有關，故法團不同意賠償。

14.2 就 4 座 21 樓 E 室至天花損毀索償，大廈保險公司正在處理中，由於索償金額偏高，故此，管委會同意保險公司之建議聘用公証行進行評估，並由專業人員為單位進行損失評估報告及滲漏測試等，以進一步參考。

14.3 就 14 座 21 樓 E 室天花損毀索償，獲保險公司回信賠償部份費用，現時住戶就保險公司不獲賠項目差價追討法團。由於索償項目(如牆紙)並不包括在受保範圍，故此法團只按保險公司賠償項目作個案終結。

15. 各小組報告

15.1 維修及工程小組

15.1.1 梁耀基委員簡述 2021 年 11 月下旬至 2022 年 4 月中旬的工程報告，外牆石屎剝落及窗台滲水合共 45 宗，32 宗已完工，13 宗工程進行中；天台防漏工程 3 宗；更換外牆污水管 8 宗，沙井淤塞 31 宗。

15.1.2 梁耀基委員簡述 1 座 1 號食水泵已維修完成，現時正常運作；

15.1.3 梁耀基委員簡述 1 至 14 座大堂冷氣保養將於 4 月 1 日進行例檢及清洗)。

15.1.4 梁耀基委員簡述第 1 座地下垃圾房進行緊急修葺天花石屎。

- 15.1.5 梁耀基委員簡述消防年檢缺點執修工程，現在尚餘部分消防上水喉正在跟進，工程承辦商華豐回覆約於兩星期完成相關項目；
- 15.1.6 而工程部已完成項目包括：第 10 座 26 樓走廊磚完成修葺；第 6 座前馬路面黃格髹油；第 2 座後路牌柱更換；第 13 座法團門口維修百歲磚；第 5 座及 10 座天台咸水缸更換水銀制連座；第 10 座天台食水缸及咸水缸更換水銀制連座；第 12 座後路面黃格髹油；大泵房廁水泵控制箱內更換轉換制；大垃圾站維修來水食水喉及加固防撞護欄；第 11 座地下電話房牆身石屎剝落，清理及維修完成；

15.2 財務及法律小組

李汝泉司庫簡述最新 2021 年 12 月份收支賬目已張貼於各座通告板，由於本苑樓宇老化，外牆滲水及剝落情況嚴重，有見及此，維修及工程小組在 2021 年度，已加快審批單位外牆滲漏個案，以加快排期維修之進度。

2022 年度，因疫情影響，有住戶拒絕工人進入單位搭棚，要求管理處延後工程，部分單位決定取消工程。故希望藉著維修及排期數量減少，將餘下的維修費作合適分配，以改善本苑的其他設施，如電力系統等。

15.3 園藝及清潔小組

- 15.3.1 張思驊秘書簡述已完成修剪 12 座側及迴施處、6 座側及後、9 座側、8 座前、財神位、4 座前及後、11 座側及 4 座公園植物。
- 13.3.2 張思驊秘書簡述 21 年度聖誕花使用頌英園，而收到之聖誕花品質良好，本年度新年花亦於 1 月 24 日送到本苑。
- 13.3.3 張思驊秘書簡述「綠苑」花王於 3 月 14 日到來巡視本苑以跟進修樹範圍。另外，「綠苑」按合約送上 100 棵花到本苑。由於迴施處泥土流失，希望「綠苑」額外送回一噸植物泥填補。
- 13.3.4 張思驊秘書表示，清潔公司現已加強漂白水進行消毒公眾地方，新年前各座大堂地面已進行打摩翻新。

15.4 交通及保安小組

- 13.4.1 方主任簡述自去年底夜班保安主管退休後，由副保安主管接任工作，由於副主管表現理想，故已提升及接任保安主管。第五波疫情爆發，2 月高峰期多名日/夜班保安員確診，人手嚴重不足，期間聘用外判保安公司亦同時出現人手短缺。管理公司會持續張貼街招及在勞工處刊登招聘告示，希望盡快填補現有空缺。
- 13.4.2 蘇經理簡述 21 年 12 月至 22 年 3 月份違泊鎖車合共有 25 宗，保安部會持續執行鎖車工作。
- 13.4.3 蘇經理簡述 21 年 12 月至 22 年 3 月份電梯故障分別共有 158 宗。

15.5 康樂及資訊科技小組

- 13.5.1 陳鸞文主席簡述，由於第五波疫情嚴重，義工免費剪髮，法團接見居民及星期一晚間中醫繼續暫停服務，直至另行通告。
- 13.5.2 陳鸞文主席簡述，法團印制的賀年揮春，已於 1 月 10 日派發到各住戶信箱。

16. 管理公司報告

- 16.1 蘇經理簡述第五波疫情自 2 月初開始日趨嚴重，本苑多名員工 (包括：管理處職員、保安員、清潔員、維修人員、園丁) 先後確診或被列為緊密接觸者，需在家居隔離而未能上班，導致現時屋苑人手非常緊張，只能提供有限度服務。而管理處由 3 月中起無奈將辦公時間提前於下午 4 時關閉，以調配管理處職員協助前線保安運作。
- 16.2 蘇經理簡述本年度泳池開放事宜，鑑於政府現時實施一系列防疫安排，眾多表列處所強制關閉，包括泳池/泳沙灘等。因應疫情發展，泳池能否於本年度開放需視乎疫情的最新發展。陳英副主席建議先為泳池保養及救生員服務進行招標，再視乎疫情發展及承辦商回標等因素再作決定。
- 16.3 蘇經理報告，商場同意平台空地按原價續約兩年(每月\$4,000) 1/1/22 – 31/12/23)。另外，中移動及數碼通早前要求下調合約價，經議價後，中移動同意繼續按原價續約兩年(11/12/21 – 10/12/23)，數碼通亦同意繼續按原價續約兩年(1/1/22 – 31/12/23)。
- 16.4 蘇經理簡述石油氣公司(溫球記)申請在 4 月份石油氣繳費單內夾附傳單，並按過往收費(每戶一元行政費用)，收費 1,427 元。
- 16.5 蘇經理簡述於 2019 年商場消防喉損毀意外，經大廈保險公司授權律師，協助向車主追討有關維修賠償差額，最終獲車主同意賠償\$7,200 元並作案件終結。
- 16.6 蘇經理簡述 14 座 K 單位某住戶多次反映樓上單位發出嘈音，管理處已多次為上述個案之住戶作出調解，但投訴者表示情況未能改善，希望法團協助介入事件。主席表示，她上月亦已親自與投訴單位住戶了解，並建議管理處與投訴人及被投訴人進行三方會面，由法團及管理處當中間角式調解問題。
- 14.7 蘇經理簡述接獲商場停車場 2 樓 16 號車位業主申請在車位安裝電動車充電器，並申請在車位內加裝金屬柱將充電器安裝在柱上。經各委員商議後，由於 C216 車位之周邊均有車輛停泊，車位旁亦沒有牆身，倘安裝充電器，將會嚴重影響其他使用者。而大廈公契亦規限，車位內不能進行加建任何物件，故未能批准是次申請。

會議於下午六時結束。



陳鸞文

主席：陳鸞文

二〇二二年五月八日

