

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

第八屆管理委員會

第十一次會議會議記錄

日期： 二〇一九年八月三十日 (星期五)

時間： 晚上八時正

地點： 翠竹商場五樓管理處

出席：翠竹花園業主立案法團

李陳鸞文主席 杜琪秘書 安仲明司庫 陳英委員

梁耀基委員 馮國華委員 陳嬌委員 張思驊委員

石成春委員 李汝泉委員

請假： 馬玉妹副主席 陳子強委員 黃世雄委員 方瑞烈委員

列席：佳恒物業管理有限公司

蘇穎邦先生 - 經理

方齊智先生 - 高級物業主任

陳孝麟先生 - 物業主任

夏振強先生 - 工程主任

1. 通過第八屆第十次會議記錄

會上由梁耀基委員動議，陳英委員和議，各委員一致通過第八屆管理委員會第十次會議記錄。

2. 主席報告

2.1 優化升降機資助計劃

李陳鸞文主席簡述於 6 月 21 日舉辦的特別業主大會上，業主大比數通過參加市建局優化升降機資助計劃。故管理處在 6 月底將上述計劃的申請表及有關文件遞交到市建局，而市建局表示接獲了很多申請，最快今年年尾通知申請結果。

2.2 黃大仙區清潔比賽事宜

李陳鸞文主席簡述本苑今年參加黃大仙區清潔比賽，而區議會的評委於 7 月 8 日到本邨進行視察，並對屋苑衛生環境作評分。主席特別感謝張思驊委員及管理處為是次比賽的努力，同時鳴謝清潔公司加派人手協助全邨清潔工作。

2.3 猴子滋擾事宜

不少住戶反映在本苑內受到猴子滋擾，而管理處亦多次通知漁護署到場協助。漁護署並於 8 月 9 日到第 6 座後的位置安裝猴子籠，並成功捕獲一隻猴子。現時邨內於第 3 及 6 座放置猴子籠。而陳英委員簡述漁護署亦於獅子山公園設置多個猴子籠，希望藉此減低猴子對居民的影響。

2.4 電訊合約續約事宜

李陳鸞文主席簡述和記電訊合約將於 9 月 30 日屆滿，管理處進行協商後將按原有合約條款續約兩年。

3. 商討及議決大堂天花冷氣機保養合約(第 1 至 14 座)

夏振強主任表示管理處於 2019 年 5 月 30 日進行招標，於 6 月 10 日截標，收到合共兩間承辦商回覆報價，分析如下：

承辦商	總額
偉達冷氣水電裝修工程有限公司	\$28,500
佳達維修服務有限公司	\$55,690

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

最低回標價為「偉達冷氣水電裝修工程有限公司」\$28,500。而「偉達」是上年度的冷氣機保養合約承辦商。夏主任補充由於冷氣機保養合約已於較早前屆滿，為配合維修保養工作，故上述合約已在較早前獲法團確認，並於是次會議上確認，經商議後，會上由石成春委員動議，馮國華委員和議，一致通過由「偉達冷氣水電裝修工程有限公司」承接大堂天花冷氣機保養合約(第 1 至 14 座)，合約期由 2019 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日止，合約費合共\$28,500。

4. 第 1 至第 14 座清洗食水缸及鹹水缸服務

夏主任表示管理處於 2019 年 6 月 24 日招標，並於 7 月 3 日截標，開標後鑑於報價高昂，故法團要求再進行招標並於 7 月 12 日，於 7 月 18 日截標，合共收到 8 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	總額
根記清潔服務有限公司	\$100,800
環衛工程有限公司	\$106,300
永好環境服務有限公司	\$113,440
合一清潔服務有限公司	\$126,800
港豐服務有限公司	\$156,800
栢麗服務有限公司	\$168,000
佳達維修服務有限公司	\$174,160
史偉莎環保服務有限公司	\$235,200

(註：現時服務承辦商為「環衛工程有限公司」；
「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

根據上述分析，最低回標價為「根記清潔服務有限公司」的\$100,800，經議價後，「根記」之報價調減至\$97,440。夏主任表示根記清潔服務有限公司是具規模的公司，而合約包括每半年清洗鹹水缸一次，而食水缸則每年清洗四次。經商議後，會上由陳英委員動議，李汝泉委員和議，一致通過由「根記清潔服務有限公司」承接第 1 至第 14 座清洗食水缸及鹹水缸服務，合約期由 2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日止，工程費用\$97,440。

5. 商討及議決消防季檢缺點執修工程

5.1 第 3、4、11、13 座、泳池停車場及大垃圾房

夏主任表示管理處於 2019 年 7 月 27 日進行招標，於 8 月 2 日截標，收到合共 6 間承辦商報價，但「友聯消防安全有限公司」、「佳達維修服務有限公司」及「信興機電工程有限公司」未有按標書要求(以全包形式)報價，故此不予接納相關報價：

承辦商	總額
華豐工程(服務)有限公司	\$21,650
東興隆機器消防工程有限公司	\$26,300
歷準工程(香港)有限公司	\$79,045

(註：現時服務承辦商為「華豐工程(服務)有限公司」)

根據報價資料，最低回標價為「華豐工程(服務)有限公司」的\$21,650，經商議後，會上由安仲明委員動議，陳嬌委員和議，一致通過由「華豐工程(服務)有限公司」承接第 3、4、11、13 座、泳池停車場及大垃圾房消防季檢缺點執修工程，費用為\$21,650。

5.2 翠竹商場及商場停車場消防季檢缺點執修工程

夏主任表示管理處於 2019 年 7 月 27 日進行招標，於 8 月 2 日截標，收到合共 6 間承辦商回覆報價，分析如下：

承辦商	總額
華豐工程(服務)有限公司	\$1,400
佳達維修服務有限公司	\$1,400
信興機電工程有限公司	\$2,200
友聯消防安全有限公司	\$2,850
東興隆機器消防工程有限公司	\$4,550
歷準工程(香港)有限公司	\$13,785

(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」及「佳達維修服務有限公司」的\$1,400。夏主任表示「華豐」為屋苑現時的承辦商，過往表現良好並對屋苑系統熟悉。經商議後，會上由陳英委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「華豐工程(服務)有限公司」承接翠竹商場及商場停車場消防季檢缺點執修工程，工程費用為\$1,400。

6. 商討及議決維修第 7 座, 11 座, 14 座外牆石屎工程

夏主任表示在 2019 年 6 月 8 日進行招標，於 6 月 14 日截標，收到合共 4 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	總額
利東工程有限公司	\$54,200
佳達維修服務有限公司	\$63,450
文氏兄弟集團有限公司	\$109,700
滙億建築有限公司	\$350,600

(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「利東工程有限公司」的\$54,200。方主任簡述外牆石屎工程包括 3 個單位共 8 個棚架及外牆石屎維修工作。有委員反映「利東」雖然回標價最低，但有少部份員工的態度表現有待改善，並要求管理處約「利東」開會檢討。此外，委員要求「利東」在搭棚的範圍內進行敲牆測試，並拍照紀錄以供查核，整個過程由管理處工程主任監督及抽驗。夏主任補充，會要求所有外牆承辦商在施工前及完工後拉尺拍照以作記錄。

經商議後，會上由梁耀基委員動議，張思驊委員和議，一致通過「利東工程有限公司」進行維修第 7 座, 11 座, 14 座外牆石屎工程總金額為\$54,200。

蘇經理表示管理處根據《建築物管理條例》有權力入屋為公共設施(如公用喉管或外牆等)進行維修工作，但有部份單位業主未有予以配合，不肯讓管理處及承辦商進入單位搭棚，或故意拖延及阻難，例如要求承辦商在法例不容許的時間施工搭棚，導致外牆維修工程遲遲未能進行。委員指示管理處嘗試以協商形式解決紛爭，同時諮詢法律意見。

7. 商討及議決升降機特別保養工程

蘇經理表示按法例，未配備機電工程署要求的全部安全裝置的舊式升降機，需進行一年兩次「特別保養檢查」，而第一次檢查限期為今年9月底。經與保養商「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」議價後，全邨共36部升降機的「特別保養檢查」費總數為\$198,000。鑑於有關法例規定首次特別保養必須於9月30日前完成，故於8月中旬已開始檢查工作，預算於9月初完成，委員要求管理處要進行監管，及要「蒂森」提交工程報告及相片。

管理處表示，第10座因某單位喉管滲漏，水流到3號升降機機槽並損壞升降機零件，管理處已報保險公司處理，而該單位業戶亦有自行購買家居保險。保險公司已委派公證行評估工程，將再委派專家檢查，才能進行維修工程，管理處已適時張貼通告讓居民得悉。有關第10座的升降機要待所有維修工程完畢後才能進行「特別保養檢查」，管理處已促請保養商就此事去信機電署解釋有關情況。

經商議後，會上由馮國華委員動議，安仲明委員和議，委員們一致通過「蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司」為升降機特別保養工程的承辦商，合約金額為\$198,000。

8. 商討及議決更換及安裝食水缸蓋/咸水缸蓋/消防缸蓋/出入口通道蓋及配件工程(颱風損毀)

夏主任表示在2019年5月3日進行招標，於5月20日截標，收到合共4間承辦商回覆報價，分析如下：

承辦商	總額
利東工程有限公司	\$75,050
佳達維修服務有限公司	\$160,500
東洋工程有限公司	\$165,500
大富工程國際有限公司	\$177,800

(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「利東工程有限公司」的\$75,050。夏主任表示上述水缸蓋是去年山竹襲港時損毀的，主要更換及安裝水缸蓋及出入口通道蓋合共20個。

經商議後，會上由馮國華委員動議，李汝泉委員和議，一致通過「利東工程有限公司」承接更換及安裝食水缸蓋/咸水缸蓋/消防缸蓋/出入口通道蓋及配件工程總金額為\$75,050。

9. 商討及議決更換及安裝鉛水金屬圍網工程(6 座後/7 座山坡/13 座前) (颱風損毀)

夏主任表示在 2019 年 6 月 6 日進行招標，於 6 月 20 日截標，收到合共 4 間承辦商回覆報價，分析如下：

承辦商	總額
偉力樓宇服務公司	\$33,950
利東工程有限公司	\$43,600
信豪(集團)工程有限公司	\$78,780
佳達維修服務有限公司	\$97,200

(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，最低回標價為偉力樓宇服務公司的 \$33,950。夏主任表示有關金屬圍網因樹木倒塌而損毀。

經商議後，會上由石成春委員動議，張思驊委員和議，一致通過「偉力樓宇服務公司」承接更換及安裝鉛水金屬圍網工程總金額為 \$33,950。

10. 商討及議決商場停車場閘巴協議書事宜

法團就重裝商場停車場閘巴一事，與商場達成共識，雙方將會重新簽訂協議書，以保障雙方權益。經商議後，會上由安仲明委員動議，梁耀基委員和議，一致通過商場停車場安裝閘巴一事。

11. 匯報「太陽能光伏系統」工程進度

蘇經理簡述天台太陽能板工程已於 5 月底完成最後安裝，而中電於 7 月 3 日派員工到場檢查太陽能系統，並於 7 月 4 日在各座安裝智能電錶。管理處於 7 月 8 日接到中電書面確認翠竹花園共 14 座的「上網電價」由於 7 月 4 日正式生效，並以每度電 \$5 作計算。

12. 各小組報告

12.1 維修及工程小組

12.1.1 梁耀基委員簡述因 3 月、5 至 8 月的地下水渠、沙井淤塞問題，共使用了 12 次通渠車服務。

12.1.2 第 10 座食水泵換了閘制，以及在 8 月中維修了地下咸水泵的桶隔，以減少淤塞的機會。

12.1.3 已更換咸水喉及兩條 3 吋長的避震喉，而 11 座亦已更換一套咸水缸浮波閘制。

12.1.4 更換了第 6 座沙井污水喉。而屋苑 6 座大堂亦更換冷氣機。

12.1.5 3 月至 8 月內進行了六十九宗外牆維修工程、兩宗天台防漏工程。

12.1.6 維修部人員用了四塊亞加力膠板造成花架放置於 12 座、並於行人路上的沙井蓋加上沙粒防滑、亦在梯級位置塗上新油漆及加上沙粒防滑。

12.1.7 加固了邨內損毀的防盜勒線，亦於 7 座後山門閘的凹凸不平位上鋪磚頭修繕。

12.1.8 「榮祥興」已更換部份波燈而另外四支街燈於 9 月尾才到貨。

12.2 交通保安及環境衛生小組

12.2.1 張思驊委員簡述於清潔比賽前「綠苑」送予本苑 192 棵花，並由花王於邨內栽種以美化環境。

12.2.2 張思驊委員讚賞屋苑的清潔及衛生良好，而出現白蟻的櫻花樹已由花王處理。屋苑已在早前使用蚊油及蚊沙以減低蚊患機會；在風季前亦已加固化寶爐以防被吹倒。

12.2.3 陳孝麟主任簡述屋邨已進行了五天修樹工程，承辦商額外免費加班兩天，故此總共進行七天修樹工程，而且為減低蚊患，已進行五次打草工作。

12.2.4 陳主任簡述颱風前已清理雨水渠，而花王亦固定樹木，颱風過後本苑有兩棵樹塌了，並已即時處理好。

12.3 康樂及資訊科技小組

12.3.1 李陳鸞文主席簡述於 6 月 4 日、7 月 22 日已順利舉行義工免費剪髮日，並感謝張思驊委員及義工李太幫助剪髮活動。

12.3.2 李陳鸞文主席簡述於 7 月及 8 月份法團與陳英議員聯辦了拍攝證件相活動，有關活動深受居民歡迎。

12.3.3 李陳鸞文主席簡述 8 月 25 日因天氣問題取消水上嘉年華，由於奇歷泳會未能提供其他日子協助舉辦嘉年華，有見及此，杜琪秘書提議泳會提供其他活動供居民參加。

12.3.4 李陳鸞文主席簡述秋季大旅行暫定 10 月 27 日，並商討當日景點為：嶺南之風、孫中山紀念館及山頂凌霄閣。而 11 月 10 日將舉辦博愛慈善義賣日。

12.3.5 李陳鸞文主席簡述索取 2020 年日月曆申請表已向各居民派發，經委員商討後已揀選了日、月曆的款式。

12.3.6 本年度中秋嘉年華因天台場地未能如期完工，故區議會的資助將改為舉辦聖誕嘉年華活動。

12.4 其他事項

12.4.1 陳英委員簡述水務署「搬遷食水及配水庫」事宜，署方早前把通往擬興建的配水庫行車隧道方案二交予環保署進行環評申請，經本苑居民於 7 月 2 日到黃大仙區議會強烈反對後，水務署重新把行車隧道方案一加入環評報告中，因此需要於 9 月尾至 12 月重新進行前期勘查研究，以獲取環境數據，屆時，探井工程會有直昇機搬運器

材，及工程車輛出入，可能有少許嘈音而對居民有影響，陳英委員已向水務署提出延遲至 10 點施工，以免影響居民作息。

- 12.4.2 有居民反映翠竹花園商場衛生環境惡劣，管理處陳主任表示有關商場內屬於公用地方，包括後樓梯有每星期用漂白水清潔。有委員反映，有商場租戶胡亂棄置雜物至公用地方（包括裝修物料、泥頭等等），影響環境衛生，要求管理處促請商場業主跟進其租戶的不當行為。

13. 管理公司報告

- 13.1 蘇經理表示商場業主同意由 2019 年 7 月 1 日起，承擔商場載貨升降機的一切維修及保養費用。
- 13.2 蘇經理表示「利東」新安裝六個水泵於 2019 年初已加價 8%，即每部月費由 \$1,280 增加至 \$1,382，而 2018 年或以前安裝的水泵則維持每部保養費 \$1,280。
- 13.3 有關石油氣公司專營權事宜，蘇經理表示早前已把相關文件交律師處理，而經翻查公契後，發現本苑石油氣儲存位置及有關外牆等牽涉其他業權，故需要與相關業權人聯絡及商議有關維修保養責任等事宜。石油氣專營權將於今年年底約滿，而上述事宜需要先處理，故此委員要求管理處就此事與石油氣承辦商商議，並再會面討論。
- 13.4 蘇經理簡述現時有兩宗長期欠交管理費個案，律師已將文件入稟法院，並代法團聘請專業人士為兩個單位進行估價。法團律師現整理文件給主席簽署及確認，待有最新消息再匯報。
- 13.5 蘇經理表示收到平機會回覆 8 座低層行動不便人士投訴個案，平機會並表示投訴人接納的三個方案，分別為安裝活動式斜台、樓梯升降機或爬樓梯機；而平機會表示法團需考慮三個方案的可能性或找專家查看其他可行方案。法團表示對上述事宜持開放態度，但憂慮有關方案會堵塞住宅至少兩部升降機的出入口或違反《消防條例》等，危害居民安全，故此指示管理處向顧問律師查詢及提供法律意見後再作商討及決定。
- 13.6 蘇經理表示保安員於 8 月 27 日下午巡查時，發現停泊於 7 座後車位的私家車車頭凹陷及車泵把移位，故即時聯絡車位業主，「旭日停車場」以便聯絡車主，及後旭日表示車主知悉車輛損毀，故保安未有進一步行動。然而，上述車主於 8 月 28 日晚視察車輛後，發現車頭凹陷，才報警處理。而管理處已報保險及通知車位則上方搭棚裝修的單位業主。另外，於 8 月 24 日有車輛在 4 座前車位給樓上單位高空擲物引致車身受損，但至今未收到車主報價，管理處已報保險備案。

- 13.7 方主任表示早前 3 座斜坡有沙石流落而地政署已進行加固工作，而另一斜坡位置地政署已到場視察後，表示如屬天然斜坡需要與其他部門商討再作處理。
- 13.8 蘇經理表示早前收到水務署通知懷疑 11 座有食水喉滲漏，經工程部檢查後已完成維修工作。由於地底喉管爆裂令水費上升，管理處已去信水務署酌情處理及扣減水費。水務署表示稍後再回覆有關調查結果。
- 13.9 方主任表示 12 座對講機系統出現故障，經保養商檢查後發現多塊電子板老化損壞，故需要更換全部電子板費用為\$18,000，待工程完成後對講機系統會回復正常運作。
- 13.10 蘇經理表示園藝合約將於 2020 年 1 月份到期，由於臨近新年，經委員商討後建議與承辦商以原條款續約三個月；待新年過後才進行公開招標。
- 13.11 蘇經理簡述 6 月份屋苑扣鎖違泊車輛 5 宗、7 月份 2 宗、8 月 3 宗。有委員指違泊情況不只上述宗數，認為管理處扣鎖違泊車輛不力，加上不少違泊車主態度惡劣，經常粗言辱罵保安員及住戶，要求管理處尋求改善方法。蘇經理表示正研究為本苑私家路安裝閘巴等措施，以打擊違泊問題。
- 13.12 經委員商討後今年區議員選舉的宣傳安排大致跟去屆相同，宣傳範圍會在商場門口的公告欄、街板及欄杆位置會給候選人張貼及懸掛宣傳品。而當中如橫額及海報需經委員們審批後才能張貼於邨內。待 10 月中會知悉參選區議員人數，如候選人多於兩人則需抽籤決定如何分配拉票位置及懸掛宣傳位置。

會議於晚上十一時四十分結束。



主席：李陳鸞文

二〇一九年九月二十七日