

# 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

### 第十三次會議會議記錄

日期： 二〇二〇年二月二十八日 (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	馬玉妹副主席	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	黃世雄委員	李汝泉委員	方瑞烈委員

請假： 陳子強委員 石成春委員

列席：翠竹及鵬程區議員

尤漢邦先生

#### 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 - 高級物業主任

夏振強先生 - 工程主任

## 1. 通過第八屆第十二次會議記錄

梁耀基委員於會上表示日後應清晰列出工程施工的詳細位置，如樓層及單位資料等，以免引起混淆。會上由陳英委員動議，梁耀基委員和議，各委員一致通過第八屆管理委員會第十二次會議記錄。

## 2. 邀請區議員尤漢邦先生匯報地區事宜

尤漢邦議員反映早前第 1 座隔離個案將近完結時，衛生防護中心才公佈家居檢疫名單。其後，尤議員諮詢衛生防護中心後得知是由民政署負責聯絡涉及家居檢疫的大廈。但民政署至今仍未主動通知法團及管理處有關家居檢疫名單資料，他會繼續跟進。另外，尤議員簡述昨天網上傳出一份家居檢疫名單，今天相關名單已被衛生防護中心確認屬實；連同鵬程苑等本區現時共有 7 宗隔離個案，他表示會繼續跟進隔離情況。

尤議員簡述民政署會在稍後派發清潔指引予管理處，而家居檢疫人士如有需要，可聯絡社署跟進及負責家居檢疫者膳食和生活安排。此外，尤議員表示食環署將會定期派職員上門替家居檢疫者收集家居垃圾；食環署亦發出收集垃圾的指引予清潔公司跟隨。李汝泉委員表示，如何確保食環署把家居檢疫人士的垃圾妥善分類出來並收集？尤議員表示應該由民政署通知管理處相關做法，鑑於當局仍然未有通知，他會繼續跟進。

蘇穎邦經理反映就上述家居檢疫措施，至今仍未收到食環署及民政署通知，包括當局從未表示會替家居檢疫者收集垃圾，而家居檢疫的大廈名單也是管理處從網上搜尋得悉有關資料。

尤議員簡述 5 座高層住戶反映污水喉管殘舊，希望管理處視察情況及進一步跟進。蘇經理希望尤議員稍後可提供進一步的資料(如樓層單位或相片等)，讓管理處可儘快跟進。

此外，尤議員表示自己加入了區議會轄下的各個小組事務委員會，有關交通及運輸事務委員會將舉行會議，九巴提出了牽涉黃大仙區的巴士路線改動，他指相關改動基本上與翠竹花園沒有太大關係。至於近日九巴公司派車及減少班次問題，導致居民等候巴士時間倍增，他已向九巴查詢班次疏落的原因，九巴公司回覆基於預計乘搭人數會因疫情減少，因此班次會較為疏落；九巴指會儘量增加班次，如周六、日繁忙時間為 6 至 7 分鐘一班；而非繁忙時間為 10 分鐘一班。

馬玉妹副主席反映，以往九巴於繁忙間提供九部車行駛 211 線，但現在減少至六部。尤議員回應，有向九巴公關部查詢，指現時九巴已重新提供九部車作 211 繁忙時間時使用。委員指出有關數字不準確，因為最近一連數日均有派員點算，在繁忙時間約有七至八部車行駛 211 線，更甚者試過只有六部車，供車數字至今從來未回升至原有的九部車。杜琪秘書提示尤議員，不要過份依賴九巴提供的數字，尤議員重申一直知道九巴供車數字從來沒有回復正常。

尤議員簡述運輸署回覆九巴公司已通知改動班次的時間，並報稱為臨時措

施，未必是違反守則。尤議員表示會集中將實時派車系統作未來跟進的大方向。尤議員表示收到很多居民反映有關路線重組的意見（如加密來往樂富的巴士、以及新增來往九龍塘路線等等），尤議員表示會再作研究。有委員表示本苑居民出入全要依賴九巴 211 線及邨巴，故希望尤議員與九巴公司爭取增加往返本苑的路線；法團也接到過查詢，有居民反映希望增加每天行駛的九龍塘線等，尤議員表示未必可行，但會作跟進，又指新增路線仍言之尚早，因為新增有關路線是否可行？有沒有承辦商承接有關路線？統統需要研究。

在會上，安仲明委員向尤議員反映近日治安情況轉差，有車輛遭人淋紅油及收到恐嚇等，希望尤議員可向警方反映，並加緊跟進事件。尤議員表示已經與警方接觸及反映。

有關水務署的「搬遷配水庫」工程，尤議員簡述於 2 月 21 日與顧問公司「博威」及水務署代表開會，得知配水庫選址改為西北方向位置，而行車隧道的出入口位置則設於天馬苑對出，即是已搬離翠竹花園；新的選址需要重新進行環評及勘探程序，並於 2022 年再於區議會上審批。有委員表示法團去年聯同前任議員陳英，一起去黃大仙區議會向水務署示威請願，才逼使水務署更改行車隧道出入口，並重申無論是行車隧道或配水庫選址，均不希望接近本苑；尤議員表示自己對新設計方案暫時無意見，因為水務署仍然做在研究，他會繼續與水務署聯絡，看當局的研究方向及對交通、地質的影響等。

李陳鸞文主席提到前任區議員成功爭取為鵬程苑天橋加裝升降機，並請問尤議員有關工程進度如何，尤議員簡述鵬程苑天橋升降機將不遲於 2022 年完工；其相關情況會在交通及運輸事務委員會上商討，而尤議員表示會繼續跟進。

尤議員表示住戶十分關注違例泊車的問題，擔心入邨車輛沒有記錄難以追查，希望管理處可加強監察及鎖車以阻嚇違泊問題。蘇經理請尤議員詳述有關居民反映的違例泊車問題以便跟進。尤議員指有居民反映違泊車輛堵塞翠竹街，最主要為農曆新年時期；杜琪秘書指過年時的違泊主要集中在鵬程苑對出巴士站外，以及穎竹街，均不屬本苑範圍，無論法團或管理處都無權跟進，希望尤議員能促請政府當局跟進，尤議員表示明白並會在交通及運輸事務委員會上提出及跟進，會要求警方對違泊車輛加強檢控。

### **3. 主席報告**

#### **3.1 清潔比賽事宜**

屋苑於 2019/20 年度榮獲黃大仙區居屋組清潔比賽冠軍，並於 1 月 22 日由法團委員、管理公司及清潔公司代表出席頒獎典禮。而李陳鸞文主席在會上感謝清潔公司及張思驊委員在上述比賽的付出，使今次比賽獲得佳績。

#### **3.2 硬幣車服務**

李陳鸞文主席簡述金融管理局將於 2 月 27 日(四)至 3 月 1 日(日)期間，提

供一輛「硬幣車」到屋苑，服務時間由早上 10 時至晚上 7 時，為本苑居民提供兌換硬幣服務，並已發出通告告知居民相關服務。

### 3.3 順豐智能櫃

李陳鸞文主席簡述順豐將於第 9 座安裝智能櫃，以供居民使用，新合約會於 3 月 1 日起正式生效。

## 4. 跟進九巴 211 線班次服務事宜

蘇經理簡述管理處一連數日在早上繁忙時間進行實地觀察之結果：根據九巴網頁資料本應為 2 至 3 分鐘一班車，經實際點算後，則要約 4 至 5 分鐘一班，並未達到其服務承諾，令上班居民的等候時間延長，而每輛車都「爆滿」，除此之外，在非繁忙時間的巴士亦變疏，對居民造成嚴重不便。法團亦因此已去信九巴公司反映，表示 211 巴士以居民使用為主，不會因上班人數減少而大幅影響乘搭人數，事實上 211 巴士主要是服務居民日常外出的主要交通工具，而班次疏落會直接影響居民，惟法團至會議前仍未收到九巴公司的回覆。

## 5. 匯報「新型冠狀病毒 COVID-19」 疫情下屋苑跟進措施

方齊智主任表示法團及管理處十分關注疫情，故於一月初已為疫情作好準備，除張貼通告呼籲各住戶注意個人衛生及家居清潔，亦購置口罩及消毒物品應對疫情。而在肺炎個案持續下，管理處於每座的鹹水缸放入漂丸清潔水缸，以減少沖廁水的含菌量；另於每座升降機制安裝膠片，並定時清潔消毒大堂、升降機及各座樓層以確保大廈公眾地方的衛生。

此外，方主任簡述屋苑至今共有三宗家居檢疫個案。在 2 月 4 日晚上衛生防護中心於網上公布本苑首宗家居檢疫是 1 座住戶，管理處於 2 月 5 日即時安排清潔公司為該座進行徹底清潔及消毒（家居檢疫期至 2 月 6 日結束）；另於 2 月 27 日網上亦流傳一份家居檢疫名單分別在第二座及三座，雖然並不是政府公布資料，但為保障住戶安全，管理處即時清潔及消毒大堂、升降機及樓層走廊、地台及牆身等，而通風口位如冷氣機位置亦用 1:99 漂水消毒清潔。

杜琪秘書向管理處查詢有否獲政府當局通知家居檢疫個案的資料，方主任回覆指，網上只有家居檢疫的大廈座數，並無相關單位資料，故管理處得悉上述檢疫個案後，即時向衛生防護中心查詢家居檢疫者的樓層而非個別單位資料，以便安排清潔承辦商進行重點消毒工作，但衛生防護中心表示上述資料涉及私隱而未能提供，故此現時做法是整幢大廈進行消毒工作。而日常的清潔消毒工作亦已加強，並有張貼通告予居民了解。

蘇經理簡述早於新年前已引入新的消毒產品，其中一款為德國的納米消毒劑（Bacoban），抹上後有效消滅細菌及病毒，有效期達 7 至 10 日，並已陸續應用於各座大堂及升降機，而管理處亦採購充足的酒精搓手液及消毒劑等抗疫產品，並會繼續為保安同事採購口罩，以保障居民之健康。

方主任補充已張貼通告解釋家居檢疫並不是確診個案，避免業戶有誤解，另外亦提醒業戶家居清潔的注意事項。陳英委員讚賞管理處於鹹水缸落漂丸及一系列應對疫情的清潔工作。

蘇經理表示近日得悉政府推出防疫抗疫基金，物業管理業界抗疫支援計劃內容分兩部份，「抗疫辛勞津貼」及「抗疫清潔補貼」；前者為津貼前線員工，後者則為津貼屋苑購買抗疫清潔物資等。每座樓有港幣 2,000 元，故本苑申請此計劃可獲得港幣 28,000 元。

經各委員商討後，一致同意向政府申請防疫基金之物業管理業界抗疫支援計劃，並授權主席陳鸞文女士全權負責申請，並指示管理處協助主席處理有關文件。

## 6. 匯報「優化升降機資助計劃」的跟進情況

蘇經理簡述上年獲市建局通知，本苑申請的優化升降機資助計劃首輪申請未能成功，而第二輪申請結果將於 2020 年尾公布。有見及此，法團在本年初邀請屋苑內具備升降機專業知識的居民開會，商討及諮詢其他可行性方案。經與多位具升降機專業的居民開會後，表示擔心保養費會越來越貴，認為優化升降機的工程越早進行越好；此外，他們在日常乘搭升降機時，感覺到不正常震動，認為與路軌有關，建議進行工程時一併更換路軌。他們各人均贊同先聘請顧問公司，以評估升降機狀況，再待顧問公司提供更換及改善升降機之建議。

蘇經理表示經諮詢升降機專業人士後，初步已獲取數間較具規模的顧問公司名稱；而上述招標工作將會以公開招標進行，以達致公平、公正及公開之原則。最後，蘇經理提示升降機保養合約將於本年底到期，而保養合約回標時間較長，因此建議提前 6 個月進行招標工作。

## 7. 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 2020 年 4 月 30 日屆滿，故於 2020 年 2 月 10 日登報公開招標，並於 2020 年 2 月 24 日截標時，共收到三間承辦商回標，分析如下：

承辦商	每月合約費
永好環境服務有限公司	\$433,440
寶聯環衛服務有限公司	\$448,000
利是清潔服務有限公司	\$496,800

法團開標後與上述三間投標商進行分開會面及議價，承辦商並於 2 月 28 日下午 1 時前以密封形式回覆最終報價及補充增值服務內容。最終最低回標價為「永好環境服務有限公司」，每月合約價是 \$433,440，「永好」提供的滅蟲噴霧服務將由每年 6 次增至 10 次及免費提供 10 個 660L 垃圾桶，而按新合約內容有為清潔員工加薪。經商議後，委員一致認為「永好」過往一年的工作表

現良好；使屋苑奪得清潔比賽冠軍，而合約報價亦是最低，故建議交由「永好」承辦上述合約。

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。會上由馮國華委員動議，張思驊和議，並一致通過接納是次招標結果。

經商議後，會上由李汝泉委員動議，陳嬌委員和議，委員們一致通過「永好環境服務有限公司」承接清潔服務合約，金額為每月\$433,440 而合約期為一年。

#### 8. 商討及議決園藝保養合約(二年)

陳主任表示管理處於 2020 年 2 月 10 日進行公開招標。於 2020 年 2 月 24 日截標，共收到兩間承辦商回標，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
怡林園景工程有限公司	\$1,800,000

(註：「綠苑環境美化有限公司」為「佳定集團」之附屬公司)

法團開標後與兩間投標商分開會面及議價，承辦商於 2020 年 2 月 28 日下午 1 時前以密封形式回覆最終報價及補充增值服務內容，最低回標價為「綠苑環境美化有限公司」兩年總合約價是\$1,332,000 (月費\$55,500)；而且增值服務較「怡林園景工程有限公司」多 3 個項目。

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。會上由安仲明委員動議，方瑞烈和議，並一致通過接納是次招標結果。

經商議後，會上由張思驊委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「綠苑環境美化有限公司」承接更換工程總金額為\$1,332,000 (月費為\$55,500)。

#### 9. 商討及議決屋苑保安系統保養合約事宜(二年)

方主任表示法團於上次會議上要求向回標承辦商索取更換零件的報價資料詳程及議價，故以書面向三間回標公司議價及要求補回有關資料，並以密封方式回標，最終回標資料及分析如下：

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
先達系統有限公司	\$91,200	\$412,900	\$504,100
展卓科技有限公司	\$163,320	\$325,100	\$488,420
祥興電子電器工程有限公司	\$216,000	無提供資料	\$216,000 (未有提供零件報價)

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\$91,200，其次，為「展卓科技有限公司」的\$163,320；而在更換零件方面則以「展卓」的\$325,100最低，其次為「先達」的\$412,900（註：「先達」在其中6個項目無報價）。經分析後，「先達」一般的維修及更換零件費較展卓高27%，而「祥興」則未有提供報價資料故未能比較。杜琪秘書質疑「先達」和「祥興」兩次未有提交更換零件的報價資料，是否有誠意參與此合約項目。

根據報價及分析，最低回標價為「展卓科技有限公司」，兩年保養費為港幣\$163,320元及預算更換零件費用\$325,100元。經商議後，會上由陳英委員動議，李汝泉委員和議，一致通過「展卓科技有限公司」承接屋苑保安系統保養合約，合約期為兩年。

## 10. 商討及議決消防年檢後缺點執修工程

### 10.1 翠竹花園、泳池+停車場缺點執修工程

夏振強主任簡述於2019年12月14日招標，於2019年12月20日截標，是次邀請20間承辦商報價，共收到四間承辦商回標，分析如下：

承辦商	總額
福昌工程(香港)有限公司	\$75,390 (取消報價)
華豐工程(服務)有限公司	\$75,825
東興隆機器消防工程有限公司	\$99,240
德耀消防工程有限公司	\$169,500

最低回標價為「福昌工程(香港)有限公司」\$75,390，惟「福昌」回覆表示未能按合約要求支付清空消防喉內積水的費用，並決定撤回是次報價。其後，法團與第二標承辦商「華豐」議價後，「華豐」同意調低報價至\$75,825。由於消防年檢後執修工程需即時進行以符合消防處規定，法團在較早前已同意由「華豐」承辦工程。

經商議後，會上由張思驊委員動議，馮國華委員和議，一致通過「華豐工程(服務)有限公司」承接翠竹花園、泳池及停車場缺點執修工程總金額\$75,825。

### 10.2 翠竹商場及商場停車場消防年檢缺點執修工程

夏主任簡述於2019年12月14日招標，於2019年12月20日截標，是次邀請20間承辦商報價，共收到四間承辦商回標，分析如下：

承辦商	總額
華豐工程(服務)有限公司	\$1,260
佳達維修服務有限公司	\$1,480
德耀消防工程有限公司	\$1,900
福昌工程(香港)有限公司	\$2,100 (取消報價)

(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，並由原先\$1,400調減至\$1,260。經商議後，會上由陳英委員動議，安仲明委員和議，一致通過「華豐工程(服務)有限公司」承接翠竹商場、商場停車場消防年檢缺點執修工程總金額\$1,260。

## 11. 商討及議決更換地底污水渠工程(第 12 座)

夏主任簡述 12 座低層單位更換 6 吋地底污水喉管淤塞，引致污水倒灌入住戶單位，由於工程緊急，只有「偉業維修工程有限公司」提供報價，總金額為\$45,000。由於上述工程之迫切性，故法團同意將上述工程交偉業承辦，而「偉業」於 1 月已完成工程。

承辦商	總額
偉業維修工程有限公司	\$45,000

經商議後，會上由李陳鸞文主席動議，梁耀基委員和議，一致通過「偉業維修工程有限公司」承接更換 6 吋地底污水渠工程總金額為\$45,000。

## 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 11 座地下食水泵進行大維修後已運作正常。
- 12.1.2 因「山竹」損壞的天台圍欄網已完成維修，並於 2 月 25 日重新開放予居民使用。
- 12.1.3 保養工程方面：梁耀基委員簡述馬路大泵房 2 號鹹水泵更換了 4 吋 Y 隔並已完成工程正常運作。此外，13 座天台更換舊泵及 12 座更換加壓缸；9 座及 14 座大堂更換了兩台 3 匹冷氣機。
- 12.1.4 外牆污水喉維修個案共 8 宗，其中 5 宗已完工，餘下工程亦已在進行中。
- 12.1.5 梁耀基委員簡述大垃圾房外地下污水渠及沙井經常淤塞，而通渠車已於 1、3、4、5、6、8、9、12、13 及 14 座再次通渠。而大垃圾房附近地底喉經超高壓通渠車進行通渠後，已再沒有淤塞情況。梁耀基委員反映該渠淤塞十分嚴重，希望管理處張貼通告提醒住戶只可掉廁紙入座廁內，不可掉進抹手紙及毛巾等物品引起淤塞。
- 12.1.6 本苑修理部方面，梁耀基委員簡述已重新鋪天台講台凹凸不平的地下磚。此外，工程部亦重新修補大馬路凹陷的地方及翻新油漆車位的編號。其次，工程部已進行屋邨更亭更換地底 1 吋半的花灑銅喉管長約 60 米。

### 12.2 交通保安及環境衛生小組

- 12.2.1 張思驊委員表揚陳主任在防疫工作上十分迅速，更協助處理家居檢疫的大廈進行全面清潔及消毒工作。
- 12.2.2 張思驊委員簡述地政署通知斜坡有危險樹木需要鋸除，法團共邀請五間公司報價，並有四間公司回標。陳主任補充於去年底簡述接獲地政



署通知，本苑山邊近馬仔坑配水庫附近有危險樹木；其中四棵需要修剪，另外三棵需鋸除。法團向承辦商邀標後由「怡林」中標，「怡林」到屋苑巡視後會再安排時間修剪樹林。「怡林」回標價為\$40,000包括修剪及鋸除危險樹木、由樹木辦發出的死樹報告及補種三棵樹木。

12.2.3 張思驊委員簡述新年前向「怡林」購入聖誕花及年花，質量良好；而年桔也開得茂密及擺放時間長至新年後。

12.2.4 張思驊委員簡述上年「綠苑」免費贈送了鴨腳木 18 棵、紅介木 25 棵、羅漢松 20 棵、散尾葵 5 棵、中竹 3 棵及山杜鵑 3 棵；總共 74 棵以綠化屋苑環境。

### **12.3 財務及法律小組**

安仲明司庫簡述由上年十二月份至今有 5 宗銀行定期存款已續期，其中 12 月份有 412 萬、1 月份有 515 萬及 525 萬、2 月份有 324 萬及 556 萬；定期存款總額約\$2332 萬。

### **12.4 康樂及資訊科技小組**

12.4.1 去年 12 月 15 日舉行翠竹聖誕嘉年華會，嘉年華會上有棉花糖及爆谷提供給參加者享用，更設有多個攤位遊戲及兒童天才表演比賽，使當天氣氛十分熱鬧。

12.4.2 李陳鸞文主席簡述由執委戶口贊助之翠竹午間歡樂盆菜宴順利於 1 月 8 日舉行，當天反應熱烈延開十五席，更有唱歌環節及抽獎活動，深受街坊歡迎。

12.4.3 義工免費剪髮 1 月 9 日成功舉行，活動深受長者歡迎。

12.4.4 已完成印刷 2020 年度的新年揮春，並於 1 月 13 日派發到各住戶的信箱；同時在各座放置環保利是封以供住戶免費索取。

12.4.5 法團及平安福音堂舉辦之新年掛飾製作班，已於 1 月 18 日完滿結束，當天氣氛十分熱烈。

12.4.6 法團獲居民組織「獅子山下同樂會」贊助一批口罩可派發，並於 2 月 5 日派贈給本苑年滿 65 歲或以上長者，名額共 200 名。

12.4.7 李陳鸞文主席簡述本港仍受「新型冠狀病毒，COVID-19」影響，個案持續上升，為保障住戶健康，原定於 3 月 15 日舉行之翠竹新春大旅行將會取消。此外，義工免費剪髮活動亦因疫情問題及保障各居民健康，亦暫停舉辦直至疫情緩和。

## **13. 管理公司報告**

13.1 蘇經理簡述 10 座 3 號升降機因浸水問題需更換零件，保險公司安排公證行檢查後，已書面同意可進行上述維修工程。管理處與升降機保養商

聯絡後，現定於 3 月 6 日進行更換訊號線及速控器工程，費用為 \$122,000。鑑於上述損毀是由於單位滲漏所致，故需向有關業主索償墊底費；法團並同意交保險公司代為追討賠償。

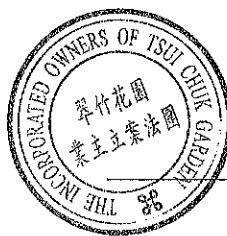
- 13.2 蘇經理簡述屋苑有兩宗長期拖欠管理費個案(DCMP2074/2019 及 DCMP2075/2019)。兩單位各拖欠管理費七萬多元。早前李陳鸞文主席已到律師行簽署最後的入稟文件，並排期於 3 月 18 日進行初審；但受疫情影響未知能否如期聆訊，倘有進一步消息會再作匯報。
- 13.3 蘇經理簡述 2 月 18 日有一宗刑事毀壞個案，保安員於凌晨四時多發現停泊在 13 座前的一輛私家車被人潑紅油及貼上大字報。保安員立即報警及四處巡邏，同時通知車主了解事件，隨後警方到場及取出閉路電視作調查。
- 13.4 蘇經理簡述 12 座低層一單位多個月前被銀行追討債務，並於上年 12 月被執達吏收回物業。
- 13.5 蘇經理簡述 8 座投訴個案，原先希望邀請相關人士會面，待法團解釋建造無障礙設施的難處及強行興建後會有的危險，並希望邀請「平機會」專家到本苑視察，但「平機會」隨後回覆投訴者已逝世因此案件已完結，法團委員指示管理處，無論有否投訴個案仍希望邀請「平機會」專家到本苑視察相關環境。
- 13.6 蘇經理表示一輛私家車於去年 8 月停泊於車位內，保安發現車頭凹陷及車泵把移位，並即時聯絡車主，車主知悉車輛損毀後表示已知悉事件，於翌日回到屋苑視察及發現車頭凹陷及報警處理。車主隨後表示管理處疏忽及索償維修費用。管理處已就上述事件通知保險公司及提供相關外牆相片等資料予保險公司。其後，保險公司回覆車主，認為管理處並沒有疏忽，而大廈外牆亦完好，故不獲賠償。但近日法團接獲車主的保險公司來信要求索償，並以疏忽為由追討法團\$12,851.50。法團一致認為在事件上管理處已適時跟進，亦非大廈外牆剝落所致，因此沒有疏忽之過失，故交保險公司繼續跟進處理。

#### 14. 其他事項

- 14.1 李汝泉委員提議加強本苑的保安系統，如加裝閉路電視，再購置多些鎖車工具、拍攝記錄相機及錄音筆等；而鎖車時讓兩名保安人員一同鎖車及錄音，倘有任何爭執也可有證據以保障雙方。蘇經理表示現時是安排兩名保安一同鎖車，以保障保安人員的安全；並指本苑佔地範圍太大，同意加裝閉路電視。
- 14.2 蘇經理反映有住戶投訴保安不應該主動替住戶開門，但委員們認為本苑多為長者較難執行。此外，不少長者可能忘記密碼及住戶習慣保安人員替住戶開門，如突然更改住戶難以習慣，故此認為此事要再作詳細考慮。

14.3 蘇經理簡述原定安排在三月底會舉行的業主周年會議，鑑於至今疫情仍未受控，擔心居民聚集會增加感染風險。惟法例要求法團業主周年會議需在上次大會後的 12 至 15 個月內舉行，故本苑最遲在四月中前需要舉行業主會議。有委員表示現時疫情嚴峻，倘強行召開會議，後果不堪設想，另有委員認為居民沒必要承擔此風險，故要求管理處向民政署查詢法團就延遲大會的可行性，同時諮詢法團顧問律師之意見。

會議於晚上十時三十分結束。



A handwritten signature in black ink, appearing to read "李陳鸞文".

主席：李陳鸞文

二〇二〇年三月二十七日