

# 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

### 第十四次會議會議記錄

日期： 二〇二〇年六月十二日 (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：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. 通過第八屆第十三次會議記錄

會上由陳英委員動議，安仲明委員和議，各委員一致通過第八屆管理委員會第十三次會議記錄。

## 2. 主席報告

### 2.1 水務處搬遷配水庫

就水務處搬遷配水庫工程，法團於3月6日應顧問公司(博威)邀請，開會商討有關搬遷配水庫工程之最新情況。會議上博威表示已修訂配水庫選址，並會移近翠竹花園範圍。法團向水務處及博威表示強烈不滿，及反對配水庫新方案位置，嚴重影響本苑住戶。故法團於3月11日向本苑各住戶發出配水庫問卷調查及去信水務處及黃大仙區議會，並強烈反對上述計劃。截至3月15日共收回4百多份問卷，當中98%反對修訂的配水庫工程方案。法團代表於3月16日出席水務處社區聯絡小組第二次會議(竹園社區中心)及提交反對信。至5月6日法團代表與水務處及顧問公司(博威)再次進行會晤，法團在會上就最新方案表示不滿及反對。

## 3. 商討及議決天台警鐘系統保養合約(二年)

方齊智主任表示天台警鐘系統保養項目於2020年5月4日屆滿，承辦商「展卓科技有限公司」要求續約2年(5/5/2020-4/5/2020)，費用由現時\$10,080(兩年)調整至\$10,560(兩年)，升幅為\$480(約4.7%)。展卓為現時屋苑保安系統保養承辦商，每3個月會進行一次定期維修、保養及檢查大廈主系統運作外，每星期還會進行保安系統及閉路電視系統的例檢。方主任補充現時各座天台警鐘系統訊號直接連接至大堂保安員崗位，若有人擅自開啟天台門，系統會發出警示。蘇經理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，會上由馬玉妹委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「展卓科技有限公司」承接天台警鐘系統保養總金額為\$10,560(兩年)。

## 4. 商討及議決2020年度消防季檢缺點執修工程

夏振強主任表示管理處於2020年5月14日招標，並於5月20日截標，合共收到4間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額	調整後工程總金額
華豐工程(服務)有限公司	\$63,650	\$61,800
佳達維修服務有限公司	\$67,000	\$67,000
雲格斯消防工程公司	\$69,800	\$69,800
東興隆機器消防工程有限公司	\$62,150	\$88,150

「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「華豐工程(服務)有限公司」的\$61,800。而「東興隆機器消防工程有限公司」在議價後的工程總額比議價前高\$26,350。蘇經理表示議價後的報價不應高於原有報價，認為有違合約精神。經管委會商討後，要求夏主任聯絡「東興隆機器消防工程有限公司」負責人與管委會會面及解釋上述問題。另外管委會商議後，會上由馮國華委員動議，梁耀基委員和議，一致同意授權由維修小組面議「東興隆機器消防工程有限公司」後，向管委會報告有關會議結果。

#### 4.1 商討及議決 2020 年度翠竹商場及商場停車場消防季檢缺點執修工程

夏振強主任表示管理處於 2020 年 5 月 14 日招標，並於 5 月 20 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
<b>華豐工程(服務)有限公司</b>	<b>\$3,250</b>
佳達維修服務有限公司	\$3,600
東興隆機器消防工程有限公司	\$3,850
雲格斯消防工程公司	\$6,100
張文消防工程顧問有限公司	\$7,800

「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」的\$3,250。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「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總金額為\$3,250。

#### 5. 商討及議決 1 至 14 座天面防水工程合約(二年)

夏振強主任表示管理處於 2020 年 5 月 11 日招標，並於 5 月 18 日截標，合共收到 8 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	480 呎	540 呎	660 呎	更改地台去水位
<b>利東工程有限公司</b>	<b>\$ 64,534</b>	<b>\$ 72,604</b>	<b>\$ 88,734</b>	<b>\$ 4,844</b>
港澳防水有限公司	\$ 69,600	\$ 75,600	\$ 92,400	\$ 8,300
萬能博士防水工程有限公司	\$ 98,400	\$ 110,700	\$ 135,300	\$ 8,000
中國防水工程有限公司	\$ 134,000	\$ 150,000	\$ 180,000	\$ 5,800
佳達維修服務有限公司	\$ 165,000	\$ 186,000	\$ 227,000	已包
永高防漏工程有限公司	\$ 158,400	\$ 178,200	\$ 217,800	\$ 5,000
海龍防水工程有限公司	\$ 181,800	\$ 202,800	\$ 245,000	\$ 10,300
匯峻防水工程有限公司	\$ 193,200	\$ 213,600	\$ 252,000	\$ 7,000

「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」，管理處夏先生表示「利東工程有限公司」今年的防漏工程維修報價較去年低。經商議後，會上由梁耀基委員動議，馮國華委員和議，一致通過「利東工程有限公司」承接第 1 至 14 座天面防水工程合約(二年)金額分別為 480 呎\$64,534 / 540 呎\$72,604/ 660 呎\$88,734 及更改地台去水位\$4,844。

#### 6. 商討及議決更換 12 座天台及地面食水缸內不鏽鋼喉及配件工程

夏振強主任表示管理處於 2020 年 5 月 11 日招標，並於 5 月 18 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
<b>偉業維修工程有限公司</b>	<b>\$49,800</b>
長城建築裝修工程有限公司	\$52,800
榮祥興電器工程有限公司	\$71,300
佳達維修服務有限公司	\$89,500
力霸水泵機械工程有限公司	\$101,300

「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「偉業維修工程有限公司」的\$49,800。有委員表示由於 12 座的不鏽鋼喉鏽蝕情況比較嚴重，所以先更換 12 座食水缸喉管及配件，同時評估施工及停水所需時間。經商議後，會上由安仲明委員動議，陳嬌委員和議，一致通過「偉業維修工程有限公司」承接更換 12 座天台及地面食水缸內不鏽鋼喉及配件工程，工程總金額為\$49,800。

#### 7. 商討及議決維修地面食水泵工程(12 座 2 號)

夏振強主任表示管理處於 2020 年 3 月 3 日招標，並於 3 月 10 日截標，合共收到 8 間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
<b>金輝工程服務有限公司</b>	<b>\$24,000</b>
領帆物業服務有限公司	\$26,500
佳達維修服務有限公司	\$31,000
建成水泵工程有限公司	\$32,800
力霸水泵機械工程有限公司	\$36,000
東洋工程有限公司	\$38,000
金聯水喉潔具工程有限公司	\$40,000
志豐水泵工程有限公司	\$49,500

「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「金輝工程服務有限公司」的\$24,000。由於工程緊急，故承辦商已完成維修地面食水泵工程(12座2號)。經商議後，會上由陳英委員動議，張思驊委員和議，一致通過「金輝工程服務有限公司」承接維修地面食水泵工程(12座2號)總金額為\$24,000。

#### 8. 商討及議決維修泳池泵房天花及牆身石屎工程(泳池車場2樓)

夏振強主任表示管理處於2020年6月2日招標，並於6月9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
<b>長城建築裝修工程有限公司</b>	<b>\$36,700</b>
利東工程有限公司	\$53,000
偉業維修工程有限公司	\$65,000
天池建築有限公司	\$69,000
佳達維修服務有限公司	\$73,000
東洋工程有限公司	\$126,000
顯德建築有限公司	\$430,000

「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「長城建築裝修工程有限公司」的\$36,700。經商議後，會上由馮國華委員動議，馬玉妹委員和議，一致通過「長城建築裝修工程有限公司」承接維修泳池泵房天花及牆身石屎工程(泳池車場2樓)總金額為\$36,700。

#### 9. 商討及議決安裝全新馬路減速壘工程(8座對出馬路)

夏振強主任表示管理處於2020年6月2日招標，並於6月9日截標，合共收到4間承辦商報價，分析如下：

承辦商	工程總金額
利東工程有限公司	\$33,000
長城建築裝修工程有限公司	\$34,800
佳達維修服務有限公司	\$38,500
天池建築有限公司	\$49,500

「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\$33,000。但由於委員表示利東這次回標報價較以前的昂貴，故要求夏主任翻查過往同類項目的回標記錄作比較。經商議後，會上由安仲明委員動議，張思驊委員和議，一致同意暫緩議決，待日後再商議。

## 10. 商討及議決全苑修樹工程事宜

陳孝麟主任表示管理處於 2020 年 4 月 15 日進行公開招標。於 2020 年 4 月 27 日截標，共收到 5 間承辦商回標。分析如下：

承辦商	全苑修樹 67 棵報價	回標後金額
安杞有限公司	\$55,588	\$55,588
<b>怡林園景工程有限公司</b>	<b>\$68,000</b>	<b>\$60,000</b>
漢益園藝工程	\$72,000	\$72,000
綠苑環境美化有限公司	\$73,800	\$73,800
德泰園景工程有限公司	\$96,800	\$96,800

「綠苑環境美化有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

經開標後，與投標承辦商分別開會及議價，並要求於 2020 年 5 月 7 日下午 6 時前以密封形式回覆。最後只有怡林於限期前書面回標。根據報價資料，最低回標價為「安杞有限公司」的 \$55,588，惟安杞經再催促仍未能提交保險文件，故未能符合標書要求，而「怡林園景工程有限公司」能提交保險文件，過往亦有為翠竹服務，工作表現良好。經商議後，會上由張思驊委員動議，陳嬌委員和議，一致通過「怡林園景工程有限公司」承接全苑修樹工程事宜總金額為 \$60,000。

## 11. 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 2020 年 7 月 1 日屆滿，「鍾沛林律師行」要求續約 1 年，顧問費用維持 \$11,350 不變，有關費用已包括 8 封催繳管理費信件或維修費信件，以及 2 封一般性違反公契合約條款的信件。有委員表示「鍾沛林律師行」在行內經驗比較豐富，以及往年提供的意見及建議，對管理公司幫助很大。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「鍾沛林律師行」5 續任屋苑常年法律顧問續約事宜(一年)總金額為 \$11,350。

## 12. 匯報申領政府「抗疫支援計劃」及「保就業計劃」事宜

蘇經理簡述政府早於 3 月推出「抗疫支援計劃」，向前線物管員工及清潔人員發放「抗疫辛勞津貼」；有關前線物管員工及清潔人員，均可按其服務月份(涵蓋二月至五月)獲發放每月 1,000 元的「抗疫辛勞津貼」。另外，屋苑亦獲得資助 \$28,000「抗疫清潔補貼」，有關資助金額合共 \$334,000，政府已在 5 月份將有關資助存入法團戶口，而所有前線員工及清潔人員已於六月初收到有關資助，管理處將會向政府交回有關文件。蘇經理補充，翠竹商場亦合乎「抗疫支援計劃」，法團可獲 4,000 元資助，而前線員工可

獲每月 1,000 元「抗疫辛勞津貼」，經管委會商討後，一致同意申請「抗疫支援計劃」。

蘇經理簡述政府將會分兩期為合資格僱主提供合共六個月的「保就業」工資補貼計劃。補貼將分兩期向僱主發放。補貼將會按僱主於「指定月份」向每名「一般僱員」支付的實際工資的 50% 計算，工資上限為每月 18,000 元，最高補貼額為每月 9,000 元。管委會早於 5 月 11 日去信管理公司「佳定物業管理有限公司」，要求向政府申請「保就業計劃」，並在成功獲政府發放此項計劃的酬金後，退回有關款項予法團。管委會於 6 月 9 日獲佳定書面回覆表示已向政府申請此項計劃，並待獲得政府撥款後再回覆詳情。

### **13. 匯報屋苑優化升降機申請的跟進情況**

蘇經理簡述就早前向政府提交「升降機資助計劃」的申請，於去年底市建局回覆申請不成功，故要等候下一輪(本年底)的結果，但鑑於屋苑升降機保養合約將於本年底屆滿，管理處預算提早在七月份登報聘請合資格升降機保養承辦商。就有關優化升降機一事，蘇經理表示將於七月登報招聘顧問公司。有委員建議登報招聘顧問公司的同時，亦可繼續等候市建局在年底公布的第二輪申請結果。經商議後，各委員均同意上述安排。

### **14. 各小組報告**

#### **14.1 維修及工程小組**

- 14.1.1 梁耀基委員簡述 12 座地下大泵房進行維修後已運作正常；另外 1 座天台已更換恆壓式水缸。
- 14.1.2 梁耀基委員簡述 14 座 E 單位天台已批出維修，待承辦商移除太陽能板後動工。
- 14.1.3 梁耀基委員簡述外牆污水喉維修個案有 10 宗，其中 5 宗已完工，另有 3 宗工程正進行中；其餘 2 宗因單位業戶擔心疫情不予搭棚，梁委員希望管理處提醒業戶有責任讓管理公司在外牆搭棚進行維修。
- 14.1.4 梁耀基委員簡述通渠共有 4 宗；外牆滲水有 44 宗，其中 13 宗已完工，另有 7 宗已批出外牆維修但尚未完工；其餘 24 宗緊急外牆維修中，已批出 5 宗。
- 14.1.5 梁耀基委員簡述工程部已翻新 1-14 座座數路牌，以及重新修補 1 座近巴士站的行人路面及行車路面；此外，工程部亦加高各山坡的沙磚，以防止沙石瀉下。此外，工程部亦已翻新馬路的馬路線及梯級線。另外早前 12 座中電掣櫃桶毀壞，導致多座受停電影響的事宜，梁委員就此感謝陳英委員及管理公司人員積極跟進及協調中電維修工程進行。

## 14.2 交通保安及環境衛生小組

- 14.2.1 張思驊委員反映近期屋苑養狗人士遞增，加上屋苑公契訂明不可養狗隻，故此委員建議管理公司提醒每座保安人員如發現養狗人士，便可以提出勸喻及記錄在案；另有委員亦建議可以遵從鎖車的程序，首先發出通告，從而再遵從法律途徑。
- 14.2.2 在保安方面，張思驊委員投訴近期保安人員的睡覺及玩手機問題日益嚴重。蘇經理表示近兩個多月已向多名違反紀律的保安員發出書面警告，並會繼續監察保安員玩手機及睡覺等問題。另外蘇經理反映座頭的櫃枱高而部分櫈則較矮，導致部分正在當值的保安員被住戶誤解為垂頭休息，故建議統一座椅樣板，同時承諾會多加訓示保安人員。有關保安人手方面，蘇經理簡述近兩個月聘請到多名保安員，保安員人手問題暫時得到解決。最後張思驊委員表示管理處需多加注意保安人員質素問題。
- 14.2.3 張思驊委員表示清潔公司「永好」工作表現良好，值得讚賞。此外張委員表示近石油氣站旁的石栗樹樹幹已經出現裂痕，建議聘請樹木專家進行檢查，有委員表示如有潛在危險，應盡快移除，避免造成居民受傷。管理處陳主任表示會盡快約樹木專家索取樹木報告之報價。
- 14.2.4 陳主任報告因應全苑修樹工程後，發現有 8 棵樹影響居民安全，故承辦商需附加修剪 8 棵樹，工程報價為\$17,000。另外早前 5 月 21 日在 3 座側的山坡有樹幹懸掛半空的情況，怡林已完成移除工程，工程報價為\$3,500。
- 14.2.5 陳主任簡述「綠苑環境美化有限公司」早前贈送了 110 棵植物以綠化屋苑的範圍。另外 5 月 21 日綠苑就園藝合約所訂明的增值服務，在 2 座後公園財神位置及 11 座對出迴旋處花園位置，進行園藝改善工程。
- 14.2.6 陳主任表示雖然現時疫情放緩，但清潔仍然會繼續緊守崗位，在日常清潔渠道及清洗打掃公眾地方以外，會繼續在每星期六清洗每一層的垃圾房及抹走廊的工作。另外「永好環境服務有限公司」就合約所訂明的增值服務，於 5 月 27 日贈送了 10 隻 660 垃圾桶，以及另外 10 隻垃圾桶會在本年度的下半年送達本苑。

## 14.3 財務及法律小組

安仲明委員簡述 2019 年 1-10 月收支有盈餘，部分撥去維修基金；由於受颱風「山竹」損毀設施的維修費用大部份在 11 月及 12 月份支付，故有關維修支出較多，合共八十多萬元。總括而言 2019 年的收支平衡，而 2020 年 1 月有\$44,710 盈餘，2 月有\$75,989 盈餘；定期存款有\$24,434,376.34，利息為\$205,748。最後安委員表示希望來年盡量達到收支平衡。



#### 14.4 康樂及資訊科技小組

- 14.4.1 李陳鸞文主席簡述有關 2020 年度黃大仙區議會活動贊助，已按過往申請了二項活動(中秋嘉年華，秋季旅行)，但仍要視乎本港疫情的情況。
- 14.4.2 李陳鸞文主席簡述鑑於本港受疫情影響，游泳池於本年度將暫停開放。
- 14.4.3 李陳鸞文主席簡述紙包飲品回收計劃，此計劃可免費提供一部回收機予本苑，屋苑只要提供電掣及有蓋位置便可使用。李主席表示此計劃對屋苑環保形象會有所提升，加上居民可以以積分制換取獎賞，指示管理處聯絡有關環保組織商議在本苑安放紙包飲品回收機的詳情。
- 14.4.4 李陳鸞文主席簡述拍攝証件相暫定 7 月 18 日及 8 月 8 日，但仍要視乎政府的限聚令的情況。
- 14.4.5 李陳鸞文主席簡述本年度的博愛籌款獎券尚可繼續進行，而博愛義賣 ( 29/8-21/10 ) 仍要視乎本港疫情及政府的限聚令情況。
- 14.4.6 李陳鸞文主席簡述早前聖公會申請在 6 月 20 日，時間上午九時三十分至十二時正放展板於平安福音堂前空地，用於宣傳長者服務，佔地範圍有摺枱 2 張、椅子 4 張、易拉架 2 個，以及大約有 5-8 名義工人員。有委員認為此計劃可幫助本苑有需要人士，同意批出空地予聖公會宣傳此計劃。

#### 15. 管理公司報告

- 15.1 方主任簡述 6 月開始已經實施新的鎖車程序，截至 6 月 12 日，已有 8 部違泊超過 30 分鐘未駛走的車輛被鎖車及罰款。
- 15.2 方主任簡述近月發生數宗外牆石屎脫落意外，5 月份有 2 部車輛懷疑高空襲物導致車尾玻璃爆裂，車主並要求索償，管理處已將事件交給保險公司處理。此外今年上半年度於 1 座、10 座、12 座及 13 座發現大廈外牆有石屎脫落，已安排緊急維修。
- 15.3 方主任表示由於近月有居民投訴門口地毯及土地問題，委員會表示因應疫情部分居民放置地毯於門口可以理解，等待疫情稍為緩和過後才嚴正執法。而放置土地屬中國人傳統習俗，倘若只放置小型土地，未有造成阻礙，管理處可以酌情處理。
- 15.4 蘇經理表示業主周年大會因疫情而延期舉行，以避免居民聚集而增加傳播風險。經管委會商討後，決定於 6 月 18 日政府公布疫情狀況及限聚令安排後，管委會於 6 月 19 日舉行特別會議，以決定業主周年會議的舉行日期。

- 15.5 蘇經理簡述早前屋苑有兩宗長期拖欠管理費個案，已於 5 月 27 日進行初審，由於 5 座欠費單位業主沒有出庭，法庭要求我方代表律師提供進一步資料； 14 座欠費單位業主則親自到法庭講述因家庭及經濟狀況，並表示現時已有工作，可以每個月還款\$5,000，希望法團體諒她的處境。蘇經理補充，14 座該單位自 2007 年 9 月欠管理費，至今共欠約 17 萬(包括管理費約 8 萬及利息約 9 萬，尚未包括法律訴訟衍生的費用，現時該單位欠款總額超過 20 萬元。經商議後，管委會表示該業主欠交管理費多年來，均未有正視上述欠費問題或提出解決方案，認為該業主欠缺誠意，故不同意有關業主提出的還款方案，要求律師向法庭反映上述意見。
- 15.6 蘇經理簡述管委會與翠竹商場於 2018 年 1 月簽訂有關使用商場三樓平台協議書。鑑於上述協議書於 1 月屆滿，故商場要求續約 2 年；經商議後，會上由李陳鸞文主席動議，馬玉妹委員和議，一致通過商場使用三樓平台，行政費金額為每月\$4,000，有關費用將全數撥入屋苑賬戶。

會議於晚上十一時十五分結束。



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

主席：李陳鸞文  
二〇二〇年七月九日