

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

第十屆管理委員會

第三次會議會議記錄

日期：二零二三年六月十四日（星期三）

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

李汝泉司庫

黃世雄委員

陳立光委員

梁耀基委員

馬玉妹委員

馮國華委員

陳嬌委員

吳佩蘭委員

請假：方瑞烈委員

列席：佳恒物業管理有限公司

鍾智欣先生 - 高級物業經理

林志堅先生 - 工程主任

陳孝麟先生 - 高級物業主任

列席業戶：吳本篤先生（12座業主）

1. 通過第十屆第三次會議記錄

陳鸞文主席就上次會議內容諮詢各委員，經商討後由梁耀基委員動議，陳英副主席和議，各委員一致通過上次會議記錄。

2. 主席報告

2.1 經理離職

陳鸞文主席表示管理處蘇穎邦經理於 6 月 1 日正式離任，並由具有豐富經驗的鍾智欣先生接任管理處經理一職。

2.2 搬遷配水庫工程進展

由 2014 年開始屋苑多年來一直反對「搬遷鑽石山食水及海水配水庫工程」並多次以行動表示反對，如收集住戶簽名、向相關政府部門請願、遞交反對信、反對工程的環評等。但無奈政府最終於 2020 年先後於黃大仙區議會及立法會上通過有關工程撥款。於本年 3 月接獲水務署通知，工程預計在 2024 年展開至 2027 年。管委會隨即於 3 月 28 日發出通告向居民匯報工程進展及水務署會為本苑重鋪竹園道鹹水管的承諾。

2.3 屋苑泳池開放

隨著政府取消防疫限制，管委會於 3 月初開始籌備開池工作，包括檢查及維修泳池面及過濾系統、更新泳池更衣室設施等，並為系統保養及救生員服務進行公開招標。本年度泳池於 6 月 1 日起重新開放予住戶使用。

3. 商討及議決泳池保養及救生員服務

跟進 3 月 20 日第十屆管理委員會第 2 次會議(議程 6)，管理處鍾經理匯報，經與 3 間承辦商於 3 月 24 日回覆議價後，各承辦商回標如下：

公司名稱	合約總金額
1. 信日泳池管理有限公司	\$612,000 (每月 136,000)
2. 天行健泳池管理有限公司	\$635,000 (每月 141,111)
3. 奇歷游泳會	\$645,000 (每月 143,333)

鍾經理補充「奇歷」過往是本苑的承辦商服務質素一直良好，救生員緊守崗位，另外，「奇歷」會免費舉辦水上嘉年華會。經議價後「奇歷」報價金額下調至\$645,000(即每月\$143,333)，服務合約包括 2 名救生員及提供 3 個泳池開放時段供住戶享用。

經商議後，由張思驊秘書動議，馮國華委員和議，一致通過由「奇歷游泳會」承辦屋苑的泳池保養及救生員服務，總金額為\$645,000 平均每月約\$143,333，合約期由 6 月 1 日至 10 月 15 日。

4. 商討及議決常年法律顧問服務續約事宜(一年)

鍾經理表示屋苑現時與「鍾沛林律師行」的常年法律顧問合約將於 2023 年 6 月 30 日屆滿。現時合約為 D1 組別，本年度金額為\$22,650，其中包括出席一次業主大會。

鍾經理建議 2023-2024 年度選擇 E1 組合金額為\$29,200，其中包括出席兩次業主大會，因屋苑除業主周年大會外亦會因升降機工程召開業主大會。如出席一次業主大會以 3 至 4 小時計算金額會超過一萬元，而 E1 組合比 D1 組合金額只差約六千多元，並同樣提供 8 封律師信追討管理費及 5 封違反大廈公契律師信的服務。

經商議後，會上由陳英副主席動議，吳佩蘭委員和議，一致通過「鍾沛林律師行」的「E1 組別」作常年法律顧問，合約期由 2023 年 7 月 1 日生效，為期一年，總金額為 \$29,200.-

5. 商討及議決緊急維修廁所外牆公眾雨水喉(12 座地下至 13 樓 A 室)

林主任表示 2022 年 11 月 7 日，12 座 A 室廁所外牆公眾雨水喉管及喉碼損壞，故需進行緊急維修工程，已安排承辦商「偉業」進行維修。工程範圍由地下至 13 樓外牆搭建棚架更換 4 吋白色 uPVC 去水喉管連相關配件，以及安裝 4 吋 304 不銹鋼 T 字碼，工程於 2023 年 1 月 5 日完工。

經商議後，由陳英副主席動議，陳嬌委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」緊急維修廁所外牆公眾雨水喉，總金額為\$56,600.-。

6. 商討及議決緊急維修大泵房沖廁水系統供水主喉工程

林主任表示 3 月 7 日大泵房沖廁水系統供水主喉嚴重滲漏影響供水，故需安排承辦商「偉業維修工程有限公司」進行緊急維修，總金額是\$54,800。工程包括更換 2 套 200mm 閘掣連相關配件、1 套 100mm 閘掣連相關配件、900mm 長沖廁水供水主喉;以及在新喉管上髹上油漆，最後工程於當天完成並在晚上 6 時前恢復沖廁水供應。

經商議後，由梁耀基委員動議，黃世雄委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」緊急維修大泵房沖廁水系統供水主喉工程，總金額為\$54,800.-。

7. 商討及議決緊急維修泳池池面紙皮石、防水層及石屎維修工程

7.1 緊急維修泳池池面紙皮石、防水層及石屎工程回標分析 – (深水區)

管理處林主任表示於 2023 年 4 月 6 日就上述項目進行招標，並於 2023 年 4 月 14 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	
	方案一	方案二
1. 偉業維修工程有限公司	紙皮石 \$145,000.-	地台磚 \$147,800.-
2. 佳達維修服務有限公司	紙皮石 \$400,000.-	地台磚 \$450,000.-
3. 利東工程有限公司	紙皮石 \$687,500.-	地台磚 \$825,000.-

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司)

林主任表示泳池開放前曾到 1.5-1.7 米深水區視察，發現紙皮石破損需進行緊急維修，隨即安排承辦商報價，而維修方案分別為紙皮石或地台磚均包括造防水層。

林主任表示最低回標價是「偉業維修工程有限公司」，方案一:使用紙皮石價格為\$145,000;而方案二:使用地台磚價格\$147,800。

陳英副主席補充因泳池會於 6 月開放，管委會於 3、4 月底到泳池視察發現淺水區及深水區池面、池底紙皮石有「空鼓」現象，建議先維修較嚴重的深水區;而淺

水區待泳季結束才進行維修。

經商議後，由李汝泉司庫動議，馮國華委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接緊急維修泳池池面紙皮石、防水層及石屎工程，並以方案二地台磚進行，總金額為\$147,800.-。

7.2 維修泳池池面紙皮石、防水層及石屎工程回標分析 – (淺水區)

林主任表示泳池開放前曾到淺水區視察，發現紙皮石不太理想，並已報價待泳季結束後維修，但收到報價後再發現其他位置亦需修補，因此需要承辦商重新再作報價。

8. 商討及議決翻新休憩區設施工程(第 3,4,5,9,13 座)

管理處陳主任表示於 2022 年 9 月初就上述項目進行招標，並向 4 間承辦商索取報價，經承辦商現場視察及就標書內容貨期等問題再作商討，最終於 2023 年 4 月共收到 3 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	工程總金額
1. 瑞康康體工程有限公司	\$130,000.-
2. 寶記工程有限公司	\$95,000.- (不包括後加項目)
3. 捷時集團有限公司 (Jets)	\$56,000.- (只提供 2 套 3、4 座)

根據報價資料，陳主任表示「瑞康康體」的設施最符合本苑要求，而其他兩間均表示安裝設施的距離不足，未能給予完整的報價。「瑞康康體工程有限公司」全項工程報價為\$130,000.-。

陳主任補充會在第 3、4、5、9 及 13 座休憩地方加裝手部及腳部運動設施供居民使用，休憩設施需要 3 個月訂貨期。

陳英副主席查詢復健設施是否符合安全標準及安全認證，陳主任表示「瑞康康體」公司設施均有證書保證及曾與康文署合作進行加裝公園設施，故應有信心保證。

經商議後，陳英副主席動議，梁耀基委員和議，一致通過由「瑞康康體工程有限公司」承接第 3,4,5,9 及 13 座翻新休憩區設施工程，總金額為\$130,000.-。

9. 商討及議決翻新休憩區前期拆卸健身設施及平整地台工程(第 4,5,6,9 座)

林主任表示管理處於 2023 年 5 月 9 日就上述項目進行招標，並於 2023 年 5 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. 偉業維修工程有限公司	\$34,900
2. 利東工程有限公司	\$65,950
3. 佳達維修服務工程公司	\$108,500

(註：「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司)

根據報價資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」\$34,900.-。林主任表示是次工程需拆卸第 4、5、6、9 座舊健身設施；包括拆除第 4 座鵝卵石塊、扶手及將三人座椅移到其他合適地方，以留有足夠的安全距離安裝設施。而第 5 座及第 9 座會拆除戶外健身設施及第 6 座會拆除石屎台等。林主任表示拆卸位置除了安裝新休憩健身設施外，亦會修補拆卸舊設施後的坑洞、小心拆除及保留不鏽鋼設施及鵝卵石。梁耀基委員表示第 9 座戶外健身設施使用度較高可保留，稍後可與陳主任一同到場視察考慮可放在邨內其他位置供居民使用

經商議後，由陳鸞文主席動議，張思驊秘書和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」翻新第 4,5,6,9 座休憩區前期拆卸健身設施及平整地台工程，總金額為 \$34,900.-。

10. 商討巴士總站迴旋處路面改善工程

鍾經理表示11座對出迴旋處經常有大型車輛上落包括校車及211巴士，而大型車輛行經時轉彎會緊貼著迴旋處石壘較危險。鍾經理表示工程可縮小部分迴轉處面積以擴闊路面使車輛行駛時更寬闊。

張思驊秘書表示平日亦有留意大型車輛因轉彎位置較窄，會壓到旁邊花圃令植物難以生長，間中亦看到車輛轉彎時駛近行人路面擔心對居民造成危險。陳英副主席表示如進行改善工程需研究施工期間對本邨交通的影響，屆時可邀工程公司與管委會一同視察及商討可行方法在施工時減低對居民的影響及車輛上落安排等，稍作再作決定。

11. 匯報屋苑更換升降機事宜

鍾經理表示顧問公司與管委會於 5 月 17 日會見 5 間升降機承辦商，隨即由顧問公司進行分析報告。其後，法團亦張貼及派發通告到各住戶信箱，匯報升降機跟進情況及常見問題，並安排 6 月 20 日舉行更換升降機諮詢會讓居民可更了解工程事宜。

鍾經理表示諮詢會後，預計 7 月中旬至月底會召開業主大會，議決是否更換升降機、議決升降機承辦商及議決集資方案。

陳鸞文主席十分鼓勵住戶踴躍出席諮詢會，因可進一步了解更換升降機情況及可在諮詢會上向顧問公司查詢疑問。

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：在 2023 年 3 月 20 日至 2023 年 6 月 14 日期間的工程報告，包括維修外牆石屎剝落及冷氣機台滲水工程合共 98 宗，其中 39 宗工程已完成，另外有 59 宗工程未完成。

12.1.2 梁耀基委員簡述維修天台滲水工程共有 3 宗已完工，而新審批工程有 4 宗稍後將會安排施工。以及 8 座地下泵房天花及牆身石屎爆裂已完成修葺及安裝一部風扇作對流通風。

12.1.3 梁耀基委員簡述更換外牆污水喉工程共 4 宗已完成工程;而高壓通渠及沙井工程共 10 宗已完成。

12.1.4 梁耀基委員簡述第 1 至 14 座地下大堂冷氣機機組大清洗保養於 5 月 25 至 5 月 27 日進行及在 3 座安裝馬達一套，而待電腦板到貨後會安排安裝。

12.1.5 梁耀基委員簡述泳池深水區維修防水層、石屎及飾面工程於 5 月 12 日完成。工程部亦在泳池泵房更換 2 套沙缸的沙、1 套沙缸六位掣及 1 套 4 吋上水閘掣，完工後進行入水測試並購置 1 套吸池泵工具。

12.1.6 梁耀基委員簡述閉路電視系統: 第 5 座外更亭安裝 1 支高清攝像機、9 座停車場安裝 3 支高清攝像機;第 6 座後山閘門安裝 1 支高清攝像機。在第 13 座 3 樓電錶房安裝 1 套 CCTV 數碼調頻器及第 1 座更換 1 套地庫密碼鎖。

12.1.7 梁耀基委員簡述消防年檢缺點執修工程: 檢查 CO2 滅火筒大、小型號水劑及粉劑共 140 支、更換約 4 條 $\phi 50\text{mm}$ 滲漏的消防上水喉約 3 米長，以及更換 18 套地下消防入水掣而其他年檢則仍在進行中。

12.1.8 梁耀基委員簡述工程部工作:高台吊車更換 9 支 150W 馬路燈、更換火牛及 1 套點火器，以及用升降台車修葺 14 座後 8 吋喉及喉碼後塗上油漆。工程部亦更換大泵房上水磅錶及 1 套壓力掣，更換泳池男女更衣室、更換 6 套廁所板及修理地台水渠及花槽。

12.2 園藝及清潔小組

12.2.1 張思驊秘書簡述清潔「永好」清理斜坡枯葉，花王亦翻鬆泥土、在山坡、泳池側塌樹地方再種植新樹，而因泥土流失的第 3 座近斜坡一棵樹倒塌需要鋸掉再作處理。

12.2.2 張思驊秘書簡述日常清潔工作會定時消毒遊樂設施、扶手設施、椅子及涼亭，每星期亦會清潔垃圾房及公眾走廊。

12.2.3 張思驊秘書簡述清潔會進行滅蚊工作包括定時噴蚊油及蚊沙、清理沙井、雨水渠及山坡垃圾等，此外，泳池開池前亦會進行大清潔工作。

12.2.4 張思驊秘書簡述清潔公司「永好」送贈本苑 15 個 660 大垃圾桶，工程部已在垃圾桶上噴上翠竹標誌，清潔亦為車位進行清潔及打掃工作。

12.2.5 陳鸞文主席提議園藝可以增添多些鮮艷花卉種植於屋苑。陳主任表示稍後會與花王商討種植多些新花卉。此外，陳主任表示 4 月中旬至 4 月底全邨已進行修樹工作，而 6 月 22 日將會進行打草工作，早前亦進行過 2 次噴蚊霧工作而 6 月 16 日會再次噴蚊霧以減低蚊患。

12.2.6 陳主任表示 6 月 20 日舉辦諮詢會，而清潔亦在諮詢會前為商場天台進行清潔工作。

12.3 康樂及資訊科技小組

12.3.1 陳鸞文主席簡述法團已遞交本年度「戴麟趾爵士康樂基金計劃」以申請增添一張乒乓球枱。

12.3.2 陳鸞文主席簡述法團已向民政署申請「財政年度社區參與計劃撥款」以舉辦中秋嘉年華會及秋季大旅行活動。

12.3.3 陳鸞文主席簡述屋苑會參與 2023 年博愛慈善獎券籌款，並在 9 月 1 日至 10 月 14 日期間在各座售賣慈善獎券。此外，法團亦會參加慈善義賣活動為慈善出一分力。

12.3.4 陳鸞文主席簡述本年度泳池班行政費，按過往泳班學員每名收取行政費 \$150 元並納內屋苑收入。此外，法團會與泳池承辦商「奇歷」商討會在稍後舉辦水上嘉年華會讓住戶參加。

12.4 交通及保安小組

馬玉妹委員表示關注夜更保安人手不足難以聘請的問題，並時常需要聘請外援以維持人手調配。馬玉妹委員表示曾與經理及保安主任商討增設夜更津貼以吸引求職者及挽留現時員工。

鍾經理表示本苑人手不足情況嚴重，加上多名保安員超過 70 歲後退休，令夜更人手缺少 6 名。管理處亦檢視同區保安員薪金比較，發現本苑地理因素及薪酬比較下競爭力不足，難以吸引新人入職。

經商討後，委員們一致同意為夜更保安額外增設津貼，以提高競爭力以吸引增聘及穩定現時人手。

12.5 財務及法律小組

李汝泉司庫簡述截止 3 月 31 日屋苑大廈維修儲備金累積盈餘約\$1,210 萬，而加滾存盈餘約 1,153 萬。李汝泉司庫表示 2023 年 1 月至 3 月「大廈維修儲備金」增加儲備 40 萬，因本年度管委會加快審批外牆滲漏及石屎剝落等維修個案令維修開支上升。此外，本苑泳池已重開，受不良天氣及使用人數影響，收支難以平衡，故對屋苑財政造成一定壓力。李汝泉司庫祈望屋苑財政繼續以謹慎理財原則，取得平衡量入為出。

13. 管理公司報告

- 13.1 鍾經理表示 HKT 電訊公司在近游泳池位置之電訊發射站，以原價續約兩年。而屋苑「四方集運」之兩個智能櫃合約，將按原價續約一年。
- 13.2 鍾經理表示屋苑泳池開放共 13 天當中有多日受雷暴天氣影響，截止昨天約有 876 人次使用泳池。此外，水務署承辦商 4、5 月到屋苑第 6 座天台進行空氣及聲音監察，數據分析後會報告予法團。
- 13.3 鍾經理表示接獲住戶反映，快遞公司放置小型包裹在信箱頂/信箱底問題，由於住戶對快遞之需求日益增加，法團理解住戶要暫時將小型包裹放於信箱頂/底，亦希望住戶盡快取回及保安同事應提醒住戶取回。
- 此外，鍾經理表示接獲住戶反映，有部份樓層單位門外裝有香爐。管委會明白傳統習俗的需要，但希望減少對其他住戶的影響。
- 管理處亦接獲住戶反映屋苑戶外放置化寶爐問題，管委會明白居民在傳統節日內需要燒衣，因此戶外化寶爐已放置在較遠離住戶的地方，讓有需要居民使用。
- 13.4 林主任表示接獲 1 座後車位申請安裝充電車裝置，屆時會在儲物櫃旁車位安裝充電設施以取電力供予車輛。工程是在掣櫃加裝及重鋪線路經由變壓器房、垃圾房頂至車位，而接駁電線需用護甲線或金屬喉管套上電線駁至車位充電。
- 屆時法團批准後，車位業主需自行聘請工程公司負責安裝充電裝置。而管理處則負責監察工程規格、物料及需與法團簽署條款及細則以安全合規格安裝，如違規條款屋苑有權要求車主清拆及還完充電裝置工程；此外，車位業主安裝充電裝置需先向中電申請安裝電錶及購買保險保障雙方，亦需要支付行政費及維修保養費用。
- 13.5 林主任表示接獲香港寬頻公司建議書為商場安裝網路服務，工程由車場外牆造新金屬喉管延伸至樓梯傍，最終安裝在 3、4 樓電錶房內以提供網絡服務。寬頻公司聲稱接獲商戶申請後曾到商場視察，因此向法團遞交建議書申請安裝網絡工程。

會議於下午四時十分結束。



主席：陳鸞文

二〇二三年七月十一日