

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

翠竹花園業主立案法團

業主大會

會議記錄

日期：二零二三年七月十四日（星期五）

時間：晚上八時正

地點：翠竹花園商場天台活動中心

出席人數統計

業主大會親自出席及授權業主人數共 545 位，佔全體業主總數 3,695 人的 14.75%，符合香港法例第 344 章《建築物管理條例》規定的 10% 法定人數。大會主持鍾智欣經理在晚上 8 時 15 分宣佈是次翠竹花園業主大會正式開始。

列席人士

第十屆管理委員會委員：陳鸞文女士（主席）

鴻毅建築師有限公司：黃俠然先生（執行董事）

鴻毅建築師有限公司：林家強先生（工程經理）

鴻毅建築師有限公司：區廣正先生（註冊升降機工程師）

法團會務律師：陳志華律師（鍾沛林律師行）

佳恒物業管理有限公司：鍾智欣先生

列席嘉賓

黃大仙民政事務處：余桌林先生

會議內容：

議程一 議決通過更換翠竹花園第 1 至 14 座合共 34 部升降機工程、升降機房及升降機井道修葺工程

鍾經理簡述本苑升降機經常出現故障，法團於 2019 年派發問卷調查，結果超過 90%業戶支持更換升降機。而法團亦曾在 2019 年及 2021 年兩次申請市區重建局「優化升降機資助計劃」，惟結果均未能獲得資助。其後，管委會透過登報招標，邀請顧問公司，並於 2021 年 12 月 5 日業主大會議決通過委任「鴻毅建築師有限公司」為屋苑更換升降機的顧問公司。「鴻毅」隨即為全苑升降機進行勘探及評估工作，並為更換 34 部升降機及石屎井道修葺工程進行公開招標。

鍾經理表示更換升降機跟進報告內容及簡介會資料等，早前亦派發給各業戶，現在議程一是讓業主表決更換升降機之意願。

經在場業主及業主授權代表的投票後，結果如下：

	業權份數	百份比%
贊成	404,343	96.42%
反對	15,004	3.58%

表決結果：投票結果顯示「贊成」議程一以 404,343 不可分割業權份數 (即 96.42%)，得票超過法定規定 50%的投票份數，故更換翠竹花園第 1 至 14 座合共 34 部升降機工程、升降機房及升降機井道修葺工程議決獲得通過。

議程二 議決通過選出一間更換升降機工程承辦商及相關工程費用，及授權管理委員會主席簽署工程合約【如議程(一) 獲得通過】

鍾經理簡述 5 間更換升降機承辦商及其招標項目總金額如下：

	星瑪電梯 (香港) 有限公司	新輝機械 有限公司	臺日電梯 (香港) 有限公司	富日菱 工程 有限公司	通力電梯 (香港) 有限公司
項目 A	\$38,800,000	\$55,500,000	\$54,400,000	\$61,200,000	\$57,000,000
項目 B (可分拆項目)	\$2,292,000	\$5,028,000	\$6,720,000	\$7,850,000	不提供* 項目 B 報價
兩項合計 項目(A+B)	\$41,092,000	\$60,528,000	\$61,120,000	\$69,050,000	*無法計算

鍾經理簡述議程二是揀選升降機公司更換 34 部升降機及修葺升降機井道石屎及機房內設施工程及通過工程總金額。屆時每單位集資金額會按不可分割業權份數計算。

鍾經理表示法團為減低業戶負擔，會考慮將升降機房及升降機井道修葺工程 (即項目 B) 再進行招標，希望降低工程費用。因此，日後項目 B 的工程公司將會由管理委員會會議上討論及通過，而現時先通過的集資總金額，日後亦會交由管理委員會通過作出調整。此外，鍾經理表示升降故障記錄，會列入更換升降機次序的其中一項參考數據。

為了讓各業主更了解各升降機公司資料，顧問公司代表黃先生講解招標過程，以及各間升降機公司分析，包括其背景資料、面試表現、過往意外記錄、機電處安全表現評級及過往更換大型屋苑升降機記錄，以及簡述更換升降機後，當過了一年保固期後，每台升降機保養月費等相關資料，讓業主可參考以揀選升降機公司。

議程二

大會上，幾名業主到台前查詢更換升降機相關問題後，包括各承辦商的質素比較、井道石屎的損壞情況等等，並由顧問公司代表及其工程經理逐一為居民解答相關疑問。

鍾經理重申業主大會通過各項的議程後，以下項目會在日後管理委員會會議上討論及議決：

- a)- (項目 B)升降機房及升降機井道修葺工程的承辦商
- b)- (項目 B)升降機房及升降機井道修葺工程的工程總額
- c)- 每單位最終集資金額
- d)- 開始集資日期
- e)- 工程開始座數

各業主現在只須按意願選擇更換升降機承辦商便可。在場有業主向法律顧問查詢，法團是否有權代表本苑向升降機公司簽署文件及審批工程。陳律師表示根據法例如支出不超過屋苑全年預算 20%的費用，可由法團審批及簽署合約。經在場業主及業主授權代表的投票後，結果如下：

承辦商	升降機牌子	項目(A+B) HK\$	業權份數	百分比 %
1. 星瑪電梯(香港)有限公司	星瑪	\$ 41,092,000	9,317	2.19%
2. 新輝機械有限公司	上海三菱	\$ 60,528,000	386,670	90.98%
3. 臺日電梯(香港)有限公司	湯臣	\$ 61,120,000	2,843	0.67%
4. 富日菱工程有限公司	安川雙菱	\$ 69,050,000	502	0.12%
5. 通力電梯(香港)有限公司	通力	\$ 57,000,000*	25,656	6.04%

*不提供項目 B 報價

表決結果：投票結果顯示「新輝機械有限公司」以 386,670 不可分割業權份數(即 90.98%)，得票超過法定 50%的投票份數，故通過選出「新輝機械有限公司」為本苑更換升降機工程承辦商及相關工程費用，及授權管理委員會主席簽署工程合約。

議程三

通過按照議程(二)的工程費用，並按照大廈公契內住宅部份不可分割業權份數比例向住宅業主進行集資的分期方案【如議程(一)及議程(二)獲得通過】

經陳志華律師講解投票程序後，提議業主採用簡易的投票方式並建議選用「分兩期集資」。

表決結果：經在場業主無人反對及提出其他意見，因此自動通過「分兩期集資」，並按照大廈公契內住宅部份不可分割業權份數比例，向住宅業主進行集資的分期方案。

會議結束

大會完成所有議程，沒有其它事項，業主大會於晚上 10 時 30 分結束。



陳鸞文

第十屆管理委員會

主席 陳鸞文

二〇二三年八月九日