

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

第十一屆管理委員會

第二次會議會議記錄

日期：二零二五年八月二十日（星期三）

時間：下午二時三十九分

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	李汝泉司庫	張思驊秘書
馬玉妹委員	馮國華委員	梁耀基委員	陳立光委員
黃世雄委員	吳佩蘭委員	陳嬌委員	陳佩嬋委員

列席：佳恒物業管理有限公司

伍達輝先生 - 董事

傅清如先生 - 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

1. 通過第十一屆第一次會議記錄

陳鸞文主席就上次會議內容諮詢各委員，經商討後由陳英副主席動議，張思驊秘書和議，各委員一致通過上次會議記錄。

2. 主席報告

2.1 環保回收活動

陳鸞文主席表示環保回收「賽馬會回收轆轤」，已於6月7及21日、7月5及19日、8月2、16及30日(星期六)完成，而「綠在區區」在7月11及25日、8月1、8及22日(星期五)在商場平台設立環保回收站，讓居民可使用分類回收服務。

2.2 更新現金繳交管理費/雜項收費時間

陳鸞文主席表示現時銀行在處理現金存款時會收取手續費，管理處於8月起將現金收款服務時間調整為星期一至五早上9時至中午12時、下午2時至5時，而星期六則是早上9時至中午12時。

傅經理表示管理處早前已向業戶派發自動轉帳申請表格，提倡業戶以自動轉帳繳交管理費。希望藉以減低每日所收取的現金額。

2.3 預防『基孔肯雅熱』及『登革熱』

陳鸞文主席表示本港近日出現「基孔肯雅熱」感染個案，病毒主要經由蚊叮咬後傳播。因此法團呼籲各住戶在外遊或進行戶外活動時，應做好個人防護措施。

同時法團已督促清潔及園藝公司採取一系列滅蚊措施，加強滅蚊工作，包括每星期進行全苑噴霧滅蚊，以預防本苑蚊蟲滋生。

3. 商討及議決全苑大堂天花冷氣機保養合約

林主任表示管理處於2025年8月9日就上述項目進行招標，共收到3間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 同成工程有限公司	\$22,000
2. 佳達維修服務有限公司	\$52,500
3. 安利機械工程有限公司	\$62,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，最低回標價為「同成工程有限公司」工程總金額\$22,000。林主任簡述是項保養合約為第1座至14座地下大堂天花冷氣機清洗及保養服務，合約期由1/10/2025至30/9/2026為期一年。合約服務包括一年清洗各座地下大堂冷氣機6次隔塵網及在2026年4月至6月期間進行1次大清洗各座地下大堂冷氣機。

林主任表示現時本苑大堂天花冷氣機保養合約承辦商亦是「同成」，「同成」由2023年起已為屋苑大堂天花冷氣機保養商，過往服務表現良好及清洗冷氣機亦乾淨，而新合約價與現有合約價維持不變。

陳英副主席提議於日後的保養合約內，服務內容應增加商場五樓管理處、會議室及第13座法團辦事處每年清洗1次冷氣機。

經商議後，由梁耀基委員動議，馮國華委員和議，一致通過由「同成工程有限公司」承接全苑大堂天花冷氣機保養合約，合約總金額為\$22,000。

4. 商討及議決全苑清洗食水及沖廁水水缸服務工程

林主任表示管理處於 2025 年 8 月 9 日就上述項目進行招標，共收到 2 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 佳達維修服務有限公司	\$193,200
2. 根記清潔服務工程有限公司	\$193,200

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任簡述是項工程是清洗第 1 座至 14 座地面及天台食水水缸及沖廁水水缸共 28 個，服務合約由 1/11/2025 至 31/10/2026 為期一年。服務合約包括一年清洗每個食水缸 4 次及清洗每個沖廁水缸 2 次，一年合共 6 次清洗服務。

林主任表示是項合約現時承辦商是「佳達維修服務有限公司」，而現時工程總金額為 \$168,000，而「佳達」及「根記」過去亦曾為本苑進行清洗水缸服務且均服務良好。由於新法例要求，負責洗水缸承辦商需在工作人員進入水缸工作前，進行空氣測試及安排配戴攝影機拍攝工作情況，而相關記錄必須保存至少一年，因此是項工程總金額會較往年上調。

經商議後，由陳嬌委員動議，馬玉妹委員和議，一致通過由「佳達維修服務有限公司」承接全苑清洗食水及沖廁水水缸服務工程，工程總金額為 \$193,200。

5. 商討及議決維修斜坡護面、排水渠及改善工程(6 座)

林主任表示就跟進土木工程署來函，要求跟進第 6 座以西斜坡維修項目，管理處於 2025 年 7 月 12 日就有關項目進行招標，共收到 2 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 毅俊建築工程有限公司	\$164,300
2. 偉業維修工程有限公司	\$185,600

根據資料，最低回標價為「毅俊建築工程有限公司」工程總金額 \$164,300。林主任簡述排水渠護面破裂或損毀所需要維修面積約 3.545 平方米、而需修補或更換損毀斜坡護面共 1.6 平方米。維修工程完成後，會在光禿的土坡面重新種草面積約共 520 平方米，而花王會清理一些坡面上需要鋸除之樹木及雜草。

經商議後，由吳佩蘭委員動議，張思驊秘書和議，一致通過由「毅俊建築工程有限公司」承接第 6 座維修斜坡護面、排水渠及改善工程，工程總金額為 \$164,300。

6. 商討及議決維修 13 座消防上水泵房天花、牆身及石屎工程

林主任表示管理處於 2025 年 7 月 24 日就上述項目進行招標，共收到 4 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$35,936
2. 佳達維修服務有限公司	\$74,400
3. 文氏兄弟集團有限公司	\$90,000
4. 新進建築有限公司	\$108,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額 \$35,936。林主任簡述第 13 座地下消防上水泵房天花及牆身位置爆裂而維修面積共 11.23 平方米。林主任表示標書內已列明是項工程施工方法供承辦商遵從，而是項工程大致施工程序是需先紮板及批盪後再補上石屎。

經商議後，由陳佩嬋委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接維修第 13 座消防上水泵房天花、牆身及石屎工程，工程總金額為 \$35,936。

7. 商討及議決維修 13 座上水泵房天花、牆身及石屎工程

林主任表示管理處於 2025 年 8 月 9 日就上述項目進行招標，共收到 4 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$273,250
2. 新進建築有限公司	\$328,800
3. 佳達維修服務有限公司	\$333,200
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$660,670

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額\$273,250。林主任簡述 13 座地下上水泵房修葺天花及牆身石屎工程維修面積是 103.945 平方米。工程包括由地面爬上半層樓梯到上水缸頂需要修葺，因樓梯位置空間不足需加闊 2 級以提高安全上落、維修 1 條 50mm 直徑地台去水喉約 5 米長、更換 U 型隔氣及新喉碼。林主任補充標書內容已列明工程範圍及工程項目，並已列明如在工程中發現額外不超過 10%是項工程面積需要修葺，承辦商亦會為法團進行維修而無須額外增加費用。

經商議後，由馮國華委員動議，李汝泉司庫和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接維修第 13 座上水泵房天花、牆身及石屎工程，工程總金額為\$273,250。

8. 商討及議決修葺單位外牆紙皮石及外牆石屎工程(第 1,6,7,8,10 座)

林主任表示管理處於 2025 年 7 月 30 日就上述項目進行招標，共收到 2 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$433,800
2. 佳達維修服務有限公司	\$450,500

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額\$433,800。林主任簡述第 1,6,7,8 及 10 座進行外牆紙皮石及石屎維修工程，合共涉及 9 個單位的外牆位置，而標書亦清楚列明相關維修面積範圍及尺寸。

經商議後，由陳英副主席動議，吳佩蘭委員和議，委員一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接第 1,6,7,8 及 10 座單位外牆紙皮石及外牆石屎修葺工程(合共 9 個單位)，工程總金額為 \$433,800.-。

9. 商討及議決維修馬路混凝土工程(商場 211 巴士站)

林主任表示管理處於 2025 年 7 月 12 日就上述項目進行招標，共收到 5 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$156,180
2. 佳達維修服務有限公司	\$220,000
3. 新進建築有限公司	\$380,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額為\$156,180。林主任簡述商場平台更亭對出馬路位置地面瀝青磨損壞情況，而是項工程會在有關路面挖起石屎再重造鋼筋及混凝土總面積約 41.1 平方米。林主任補充標書上已列明是次工程會需借用交通燈放在近 1 座、2 座入水口處位置及近商場 2 樓附近對出的路面，以便工程進行時不會阻礙屋苑交通。工程將安排於第 1 天挖起有關路面位置瀝青，翌日會鋪設鋼筋及混凝土，並待混凝土乾固後才可重新使用該段馬路，整項工程預計 3 天完工。

經商議後，由張思驊秘書動議，陳佩嬋委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接商場 211 巴士站維修馬路混凝土工程，工程總金額為\$156,180。

10. 商討及議決維修商場天台防水層工程

林主任表示管理處於 2025 年 5 月 12 日就上述項目進行招標，共收到 4 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$67,500
2. 佳達維修服務有限公司	\$130,000
3. 新進建築有限公司	\$162,000
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$230,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額為\$67,500。林主任簡述商場天台於大雨時會滲水落管理處，因此需進行維修工程，是項工程將會維修商場天台地台防水層約 46 平方米及於管理處儲物房天花修補 1 平方米。

經商議後，由馮國華委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承辦維修商場天台防水層工程，工程總金額為\$67,500。

11. 商討及議決緊急維修排水喉及地台防水層工程(商場 5 樓男洗手間)

林主任表示管理處於 2025 年 8 月 12 日就上述項目進行招標，共收到 3 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$77,000
2. 文氏兄弟集團有限公司	\$105,000
3. 新進建築有限公司	\$115,000

根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額為\$77,000。林主任簡述商場 5 樓男洗手間因座廁等位置地台漏水到下層(4 樓)，故需緊急維修排水管。是項工程需要首先打拆該男洗手間踏廁、牆身及地台，然後重造防水層及重新安裝座廁、排水喉及廁位間隔。

經商議後，由馬玉妹委員動議，陳嬌委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承辦商場 5 樓男洗手間緊急維修排水喉及地台防水層工程，工程總金額為\$77,000。

12. 商討及議決緊急維修升降機水濕意外工程(10 座 1 號升降機)

傅經理簡述早前在懸掛 10 號颱風訊號當天，發現第 10 座 1 號升降機內有水滲入，管理處隨即將該升降機升高至頂層，並暫停使用該升降機，隨後由升降機承辦商「新輝」作檢查。經檢查後，「新輝」發現該升降機因水濕令部份機件故障需進行緊急維修。其後，「新輝」就更換當中損壞之零件提供報價，而法團亦將相關報價及相片向大廈保險公司申報處理。而大廈保險公司回覆法團需就報價內容再與「新輝」議價，經議價後，「新輝」將維修工程金額調低至\$68,200，報價單已再交保險公司理賠部作出處理，現正待保險公司回覆賠償結果。

經商議後，由陳英副主席動議，馮國華委員和議，一致通過由「新輝」進行緊急維修工程，工程總金額\$68,200。

13. 商討及議決緊急維修外牆滲漏工程(第 10 座)

林主任簡述最近發現第 10 座 29 樓垃圾房及水錶房內百頁窗周邊紙皮石爆裂。經敲擊外牆測試後發現該百頁窗下台位置牆身出現空鼓情況，水經由石屎滲入升降機井道，故需緊急進行高壓灌漿防漏工程，避免再次出現滲水入升降機井道情況。由於需進行緊急維修，經承辦商報價\$4,500 後，已安排進行是項緊急維修工程。

經商議後，由陳英副主席動議，陳佩嬋委員和議，一致通過第 10 座緊急維修外牆滲漏工程，工程金額為\$4,500。

14. 匯報長期欠繳管理費/升降機集資費個案跟進情況

- 14.1 傅經理簡述長期欠交管理費個案包括 1 座某層 C 室及 2 座某層 A 室已欠繳多個月管理費，管理處並已入稟小額錢債審裁處追討。6 座某層 F 室、7 座某層 K 室及 8 座某層 F 室已欠繳多月管理費連利息，以及升降機集資(1、2 期)費用，管理處早前已入稟小額錢債並準備發出律師信與及進行釘契程序。
- 14.2 傅經理簡述另一個案之 7 座某層 K 室由於已完成入稟小額錢債及釘契，現正待欠款至一定數日後將建議拍賣該單位，而 2 座某層 A 室同樣欠繳管理費、利息及升降機 1、2 期集資費用，管理處早前已入稟小額錢債追討，由於該單位現已被債權人收樓為銀主盤，因此需盡快進行釘契程序，以待該單位賣出後法團可以債權人身份收回欠款。
- 14.3 傅經理簡述 5 座某層 K 室早前曾因欠費被法團透過律師行申請進行拍賣，但期後經法庭同意下該單位業主承諾會分期繳付所有欠款，但期後該單位卻未有按時清付欠款，現時該單位亦累積一定金額的欠款，經諮詢法團律師後表示該單位屬違反協議，故可再次進入拍賣程序。另外，11 座某層 C 室已欠繳管理費、利息及升降機集資費用合共已超過 10 萬多，故已在早前進入拍賣程序;此外，12 座某層 K 室現時為銀主盤，並由債權人拍賣中，故經諮詢法團律師後，表示可待該單位賣出後收回欠款。
- 14.4 傅經理簡述升降機集資有 9 宗仍欠繳 1、2 期款項、另外有 2 宗欠繳第 2 期費用，其中有 2 宗(5 座某層 G 室及 6 座某層 B 室)因業主申請市建局資助但未有獲批出全額，故仍欠繳部份金額，管理處會繼續追討欠款。而截至現時長期欠繳管理費及升降機集資費用個案累積總金額\$480,180.43。
- 14.5 傅經理簡述「中電」早前已就本苑申請升降機節能資助計劃到本苑查看全部已完成更換之 34 部升降機並現正安排審核報告，稍後將再由中電會計部審批文件後再安排發出資助款項，預計整個審批及撥款過程約需時 3 個多月。

15. 各小組報告

15.1 維修及工程小組

- 15.1.1 梁耀基委員簡述:在 2025 年 5 月 21 日至 2025 年 8 月 20 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 78 宗，其中 16 宗工程已完成，另外有 62 宗工程未完成，上述工程單已審批由 2025 年 5 月 21 日至 2025 年 8 月 19 日的維修工作。而維修天台滲水共 5 單(14 座高層 H 室、4 座及 7 座高層 G 室、5 座高層 B 室及 6 座高層 F 室)。此外，更換外牆污水喉工程共 5 宗並全部已完工，高壓清通沙井及排污渠共 11 單。
- 15.1.2 梁耀基委員簡述第 2 座 8 至 11 樓食水錶房食水喉損毀及滲漏，並在 6 月 12 日已完成緊急維修工程。7 座低層 F 室、10 座低層 D 室、10 座地下垃圾房近 F 室及 11 座地下大堂廁所水減壓掣系統緊急維修。緊急維修 12 座 21 樓走廊牆身磚並於 6 月 28 日完工。
- 15.1.3 梁耀基委員簡述第 3, 13 及 14 座更換及安裝金屬鐵絲網工程，並於 7 月 15 日完成。全苑清洗食水缸及廁水缸(包括地下缸及天台缸)於 7 月 7 日至 7 月 11 日完成。第 1 至 14 座、商場及泳池車場之消防年檢後的維修工程，已在 7 月 7 日至 7 月 18 日完工。
- 15.1.4 梁耀基委員簡述第 14 座地下上水泵房修葺天花、牆身石屎、維修供水系統及排水系統工程於 7 月 15 日完工。第 10 座 1 號升降機滲水井道臨時打針灌漿阻止滲水情況已於當天下午 5 時半完工隨即重新開放 1 號升降機供居民使用。
- 15.1.5 梁耀基委員簡述閉路電視系統：2 座上水泵房外加裝 DVR no. 6,7 攝像鏡頭、12 座落 3 座樓梯加裝 DVR no.6 攝像鏡頭、商場 1 樓升降機大堂加裝 IP 攝像鏡頭、泳池加裝無線緊急掣系統、8 座地庫外入口加裝 IP 攝像鏡頭、6 座更換天台警鐘系統及 4 個門磁、加裝 11 座正門之智能卡控制線路板、加裝 14 座電錶房之 CCTV 數碼調頻器及 7 座安裝 16 位 DVR。

15.1.6 梁耀基委員簡述工程部工作: 在 6 月 11 日 13 座天台 F 單位去水喉淤塞引致積水，清過去水口後亦到 1 至 14 座樓層天台視察其他去水口。2 座 9 樓水錶房食水喉損毀及噴水，工程部即時關水並將水引到去水口防止水位過高流出走廊。3 座化寶爐旁加裝鍍鋅柱，在 8 月 7 日完成維修第 6 座後花園淋花喉，更換邨口膠柱並由保安協助交通管制。更換商場 2 號升降機 3 個總掣菲士並由「東哲」檢查及測試升降機後再啟用。「佳達」在 8 月 10 日開始更換全苑 34 部升降機錶房掣及配電箱，現已完成更換第 1、2、3、4、9、10、11、13 及 14 座之錶房掣及配電箱，而餘下第 5、6、7、8 及 12 座需再與「新輝」協調人手安排在工程期間控制升降機上落。

15.2 園藝及清潔小組

15.2.1 張思驊秘書簡述清潔工作: 在黑雨前，已疏通去水位泥土及垃圾，早前已安裝鋼板及膠欄阻止泥土流落。因香港出現「基孔肯雅熱」個案，故在黑點位置包括平台、去水渠、沙井等加強噴灑蚊油及蚊沙，在老鼠黑點地方放置鼠藥。在盂蘭節前夕(8 月 23 日至 9 月 22 日)在特定位置放化寶爐。此外，其他恆常清潔屋苑工作包括清理山坡等亦會照常進行。

15.2.2 陳英副主席反映第 6 座近更亭渠口及第 8 座沙井有泥沙堆積，可接駁喉管清洗沙泥。

15.2.3 馮國華委員簡述園藝工作: 屋苑近日有 1 名新花王加入。颱風後本苑有 2 棵樹木需鋸除、2 棵樹木需修剪包括在第 11 座後、財神位對面石象棋枱及第 3 座鐵絲網位置，樹木鋸除及修剪費用總金額約 4 千多元。

15.3 交通及保安小組

15.3.1 馬玉妹委員簡述現時保安日更已聘請 3 名新保安員以填補早前離職員工，包括 1 名外圍保安員、而離職員工方面，7 月份有 2 名夜更保安員離職，8 月新聘請 1 名外圍保安員及夜更 2 名新保安員，保安暫時人手穩定。

15.3.2 馬玉妹委員簡述近日早上 8 時至 11 時在 12 座及 1 座巴士站位置，安排保安人手在馬騮經常出沒黑點巡視，發現馬騮已比平日少出沒。

15.3.3 陳鸞文主席提議可在 10、11、12 座巴士站及 1、2 座長樓梯等馬騮經常出沒地方巡視，盡量避免在固定位置站崗。

15.3.4 傅經理表示會規劃出馬騮經常出沒之地方，安排保安人員跟隨路線巡視，以及會張貼通告讓居民知悉早上會有保安人員巡視，以減少馬騮騷擾及強搶居民物品。

15.4 財務及法律小組

15.4.1 李汝泉司庫表示屋苑大廈維修儲備金累積盈餘為 851 萬餘元。而截至現時日常營運金累積盈餘為 843 萬餘元。2025 年度上半年結算截至 6 月 30 日，已將早前應付而未付之款項計算在內，故令 6 月份開支比收入超出多約 16 萬元，因此 6 月份未能保持收支平衡。

15.4.2 李汝泉司庫表示屋苑泳池本年度由 6 月 16 日開放，截至現時入場總收入合共 6 萬餘元。

15.5 康樂及資訊科技小組

- 15.5.1 陳鸞文主席簡述屋苑早前申請戴麟趾基金撥款，以增添 1 部氣墊球機，現已收到「戴麟趾」基金書面回覆，是次申請未能接納。
- 15.5.2 陳鸞文主席簡述泳池已在 6 月 16 日開放至 10 月 5 日，歡迎住戶使用屋苑泳池。
- 15.5.3 陳鸞文主席簡述法團早前向民政署申請屋苑活動贊助，現已接獲民政署書面回覆成功申請款項合共\$12,719，包括「中秋嘉年華會」\$5,548 資助及「秋季旅行」\$7,171 資助。
- 15.5.4 陳鸞文主席簡述拍攝證件相已於 7 月 13 日(日)及 8 月 9 日(六)舉辦、水上嘉年華原定在 8 月 17 日舉辦，因天氣問題改為 8 月 24 日(日)舉行。「博愛慈善獎券」暫定會於 9 月 1 日開始在各座大堂售賣。中秋嘉年華將在 10 月 4 日(六)舉辦、流感疫苗注射將在 10 月 11 日(六)舉辦、秋季旅行將在 11 月 30 日(日)舉辦，而聖誕嘉年華稍後將會與平安福音堂商討。

16. 管理公司報告

- 16.1 傅經理報告 5 月至 7 月份工作匯報：電梯故障事件 5 月份共 5 宗、6 月份住宅有 5 宗及商場有 3 宗、7 月份住宅有 1 宗及商場有 4 宗，咸水故障事件 6 月份有 1 宗，水浸及污水倒流事件 5 月份有 6 宗、6 月份有 3 宗、7 月份有 3 宗，鎖車記錄 5 月份有 9 宗、6 月份有 9 宗、7 月份共 4 宗，而報警求助事件 6 月份有 6 宗及 7 月份有 3 宗。就違例事項發出信件方面：冷氣滴水 5 月份有 22 封、6 月份有 17 封、7 月份有 33 封，污水滲漏 5 月份共發出 5 封、6 月份共發出 11 封、7 月份共發出 11 封，非法僭建/安裝鋁通、鐵通 5 月份發出 2 封、7 月份發出 1 封，以及關於嘈音、煙蒂及倒水警告信 5 月份共發出 8 封、6 月份共發出 3 封、7 月份共發出 8 封。
- 16.2 傅經理匯報管理處催繳欠費方面：催繳警告信 5 月份共有 108 封、6 月份共有 188 封、7 月份共有 161 封，小額錢債追討 5 月份共有 2 宗、6 月份共有 2 宗、7 月份共有 4 宗，此外，7 月份共有 3 宗釘契及 1 宗解契；欠繳管理費金額 5 月份共 54 萬餘元、6 月份共 54 萬 5 千多元、7 月份共 51 萬 9 千多元。
- 16.3 傅經理簡述報警記錄：6 月份有 2 宗涉及車輛撞倒膠柱或欄杆，管理處已報警並向事主追討賠償、1 宗住戶家人在家中去世住戶自行報警、1 宗車主報稱車輛有花痕，7 月份有 1 宗住戶墮樓個案。
- 16.4 傅經理簡述屋苑升降機故障大多屬於住戶或裝修工人使用不當而引致升降機門開關出現問題，管理處已提醒業主如需搬運傢俬時切勿使用其他雜物阻礙升降機門開關，而各座保安員亦會提醒裝修師傅小心使用升降機。
- 16.5 傅經理匯報商場士多房使用協議於 2025 年 7 月 31 日屆滿，將價格不變續約 3 年，由 2025 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日。商場閘巴許可協議於 2025 年 6 月 30 日屆滿，並將價格不變續約 3 年、商場平台租用協議因知味餐廳結業已終止。此外，管理處影印機租用計劃於 2025 年 7 月 14 日屆滿，經索取 3 間承辦商報價並作比較後，最後選擇 Sharp 公司以每月\$2,098 簽約 5 年。
- 16.6 傅經理簡述商場 2 號升降機分別於 6 月 5 日及 7 月 11 日發現故障，經翻查 CCTV 記錄後發現為因「極免公司」之送貨員於運送貨物時撞擊該升降機引致。管理處翻查相關送貨車輛之車牌後，隨即以信件及電郵通知「極免」送遞公司，要求聯絡有關的送貨員以追討賠償損失，惟「極免公司」沒有回覆。管理處並已去信通知相關送貨車輛之車牌登記人士，要求提供駕駛人士之資料，但未有回覆。管理處亦曾就上述兩宗事件報警求助，唯警察到場後稱因屋苑屬私人範圍需自行處理。傅經理表示最終管理處=就 6 月 5 日上述升降機被撞擊損壞事件去信黃大仙警區指揮官並提供送遞員相關資料，以便警方提供協助跟進事件。而在出信後翌日，即收到黃大仙警署回覆會跟進處理。

16.6 傅經理簡述管理處已與商場負責人羅先生商議，在商場範圍內禁止使用腳車及卡板，送遞員需在商場門外卸貨後再安排以其他工具運送貨物才可進入，管理處亦已在商場門口及升降機內張貼通告作提醒。

17. 其他事項

陳英副主席簡述接獲居民反映，就九巴 211 班次問題，已與立法會楊永杰議員相約於早前早上 8 時至 9 時繁忙時段，到本苑內觀察乘客量及了解 211 班次情況，發現於上述繁忙時段從翠竹花園開出之 211 經常滿載，鄰近的鵬程苑有居民於等候 6 班車都因客滿而未能乘搭。陳英副主席簡述於繁忙時段按九巴向運輸署之承諾 211 路線需提供 9 輛巴士及 1 小時約行駛 22 班次，經觀察九巴 211 多天行車班次情況，發現只有 8 輛巴士提供服務及平均 1 小時只行駛 17 班次。陳英副主席(議員)已就上述情況發信遞交至交通事務委員會，並聯同楊永杰立法會議員約見運輸署署長，表達對 211 班次不足要求跟進之訴求。

會議於下午五時五十二分結束。



主席：陳鸞文

二〇二五年九月十五日