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
第六次會議會議記錄

日 期 ： 二零二六年八月三日（星期一）

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	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	陳佩嬋委員
黃世雄委員	陳立光委員	陳嬌委員	吳佩蘭委員

列 席 ： **佳恒物業管理有限公司**

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. 通過第十一屆第五次會議記錄

陳鸞文主席就上次會議內容諮詢各委員，傅經理表示就第十一屆第五次會議記錄中有以下更正：議程 8.1 項(修葺第 10 及 13 座單位外牆紙皮石及石屎工程)，通過由「偉業維修工程有限公司」承辦上述工程，工程總金額在會議記錄中出現文字錯誤，工程總金額應由$221,000 更正為$221,600，其他內容不變。

經商討後由梁耀基委員動議，及陳英副主席和議，各委員一致通過上次會議記錄及上述修改。

2. 主席報告

2.1 環保回收活動

陳鸞文主席表示環保回收「綠在區區」在 6 月 12 及 26 日、7 月 10 及 24 日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 硬幣收集計劃

陳鸞文主席表示金融管理局之「收銀車」已於 6 月 8,9,11,12,及 14 日(上午 10 時至晚上 7 時)到本苑為居民提供硬幣回收服務。

2.3 業主周年大會

陳鸞文主席表示 5 月 15 日已舉行業主周年大會，會議上議決通過與「新輝機械有限公司」續約屋苑住宅 34 部升降機保養合約(1/6/2026 至 31/5/2027,為期一年)及通過由「葉偉傑會計師行」為本苑審核 2027 年度屋苑賬目。

2.4 竹園道地底喉爆裂

陳鸞文主席表示於 5 月 31 日竹園道鹹水喉爆裂，令本苑鹹水暫停供應。渠務署於 6 月 1 日進行挖掘路面工程，但仍未能找到水喉爆裂位置。最終水務署需封閉竹園道東行快線後在 6 月 2 日晚上找到喉管損壞的位置，經搶修後於 6 月 3 日早上回復正常鹹水供應。

2.5 增設太陽能滅蚊燈

陳鸞文主席表示因應本港近日蚊患指數上升，本苑除加強日常滅蚊工作外，亦同時在本苑合適的公眾位置安裝 22 個「太陽能滅蚊燈」，進一步加強滅蚊。

2.6 預防電話詐騙

陳鸞文主席表示電話騙案日趨嚴重，警方更於 7 月 8 日在翠竹街(屋苑邨口外)拘捕 2 名人士，當中一名為當時正向一名長者收取騙款的騙徒，而另一名為同謀人士。管委會已發出通告提醒各業戶需保持警惕，若接獲來歷不明的來電及短訊，切勿點擊短訊內的連結/回撥電話號碼，以免騙徒有機可乘。

2.7 猴子滋擾問題

陳鸞文主席表示近日本苑猴子滋擾情況嚴重，數名住戶反映遭到猴子闖入單位內搶奪食物。管委會在 7 月 13 日去信漁護署要求跟進情況，並張貼通告提醒各住戶留意關上窗戶、將食物放置遠離窗戶的位置及切勿手持背心膠袋等，以減少被猴子滋擾。

3. 商討及議決緊急搶修地底食水喉爆裂工程(泳池車場出口近 4 座)

林主任表示於 2026 年 6 月 2 日早上泳池車場出口的地面有食水湧出，懷疑地底食水供水管破損爆裂，故需進行緊急維修工程，經維修小組通過由「偉業維修工程有限公司」進行緊急維修工程，報價如下:

公司名稱	工程總金額
偉業維修工程有限公司	$87,000

林主任表示「偉業」報價工程總金額為$87,000。就是項工程，「偉業」在打鑿地面後進行拆除及更換損壞 8 吋閘掣、食水喉管、3 吋 D.I.喉管、3 吋地掣及 3 個地掣井，並在完成更換工程後再重鋪馬路面，最終恢復食水供應。

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」承接屋苑進行緊急搶修泳池車場出口近 4 座地底食水喉爆裂工程，工程總金額為$87,000。

4. 商討及議決公眾電力檢查(WR2)後升降機重啟前檢查工程(34 部)

林主任表示管理處於 2026 年 6 月 8 日至 6 月 30 日期間進行公眾固定電力檢查後升降機重啟前的檢查工作，報價如下:

公司名稱	工程總金額
新輝機械有限公司	$95,200

林主任表示於進行上述固定電力裝置檢查前，會先由本苑升降機保養商「新輝」關閉升降機系統、上載升降機控制軟件數據，並在重啟前會先檢查升降機功能及運行操作是否正常，才恢復升降機電力供應。「新輝」報價每部升降機收費$2,800，34 部住宅升降機合共價為$95,200。

經商議後，由梁耀基委員動議，陳嬌委員和議，一致通過由「新輝機械有限公司」承接屋苑公眾電力檢查(WR2)後 34 部住宅升降機重啟前檢查工程，合共總金額為$95,200。

後記:經與承辦商「新輝」，議價後，每部升降機調減$600(即每部$2,200)，合共總金額為$74,800。

5. 商討及議決緊急維修食水加壓泵工程(1 座)

林主任表示在 2026 年 6 月 12 日接獲住戶反映 1 座 19 至 21 樓食水供水較弱，檢查後發現食水加壓泵控制箱故障，因此未能供水故需進行緊急維修，報價如下：

公司名稱	工程總金額
毅俊建築工程有限公司	$37,500

林主任表示經維修小組通過由「毅俊建築工程有限公司」進行是項緊急搶修工程。林主任表示由於該座 200L 食水用壓力缸供水弱及 3 吋出水喉供水位置有沙，故「毅俊」需進行更換 1 套加壓控制箱、200L 食水用壓力缸、3 吋鉛水喉及相關配件，工程總價為$37,500。林主任表示是次工程已安排將電子式加壓控制箱改為傳統式使操作更方面及更容易處理。

經商議後，由吳佩蘭委員動議，馬玉姝委員和議，一致通過由「毅俊建築工程有限公司」承接屋苑進行 1 座緊急維修食水加壓泵工程，工程總金額為$37,500。

6. 商討及議決緊急更換消防上水喉工程(8 座 K 邊)

林主任表示在 2026 年 7 月 9 日發現上述位置消防上水喉彎曲位出現銹蝕及破損，故需進行緊急搶修工程，報價如下：

公司名稱	工程總金額
偉業維修工程有限公司	$37,500

林主任表示在 8 座 1 樓 K 邊對出天井消防喉彎曲位出現銹蝕及破損而噴水，經維修小組通過由「偉業維修工程有限公司」進行緊急維修工程;維修範圍在該座地下水錶房外牆至 3 樓位置(約 12.5 米)搭建棚架進行搶修工程。是次工程包括拆除及更換 2 吋鍍鋅鋼喉、3 個曲、2 個梳杰、6 個 45 度曲、1 個消防箍、1 個力古，並在完工後提供「消防裝置及設備證明書」(FS-251) 證明符合法例標準。林主任表示完工後已向消防署遞交 FS-251，以解除相關消防執修令恢復該消防上水喉供水。

經商議後，由陳英副主席動議，陳立光委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接屋苑 8 座 K 邊緊急更換消防上水喉工程，工程總金額為$37,500。

7. **商討及議決天花/掛牆分體冷氣機保養合約(1 至 14 座,法團辦事處,管理處)**

林主任表示管理處於 2026 年 7 月 20 日就上述項目進行招標，並邀請 6 間承辦商投標，最後共收到 4 間承辦商回覆報價，分析如下:

公司名稱	同成工程有限公司	安利機械工程有限公司	佳達維修服務有限公司	金葉國際(香港)有限公司
工程總金額	$29,200	$62,700	$70,000	$77,856
選擇性項目:				
● 每部天花冷氣機用非腐蝕性的藥水大清洗單次費用	$1,100	$2,000	$1,700	$3,500
● 每部掛牆式冷氣機用非腐蝕性的藥水大清洗單次費用	$1,000	$1,500	$1,700	$3,000
● 如冷氣機製冷量不足，每部分體式冷氣機注入冷媒(雪種)單次費用	$600	$1,100	$3,500	$2,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，上述工程最低回標價為「同成工程有限公司」工程總金額為$29,200。林主任簡述合約內容;包括清洗第 1 座至 14 座地下大堂共 14 部天花冷氣機、管理處及法團辦事處共 7 部掛牆分體冷氣機及替冷氣機制冷量不足而注入雪種。林主任表示是次合約項目包括每 2 個月清洗冷氣機隔塵網、檢查冷氣機狀態及合約期內 1 次大清洗冷氣機。而「同成」在選擇性項目:單次使用非腐蝕性的藥水大清洗每部天花冷氣機、掛牆式冷氣機及每部冷氣機注入雪種價格分別為$1,100,$1,000 及$600。

經商議後，由馬玉妹委員動議，陳英副主席和議，一致通過由「同成工程有限公司」承接屋苑第1至14座、法團辦事處及管理處天花及掛牆分體冷氣機保養合約，合約總金額為$29,200。

8. **商討及議決商場五樓管理處防火門工程(消防指示)**

林主任表示管理處於 2026 年 7 月 14 日就上述項目進行招標，並邀請 6 間承辦商投標，最後共收到 3 間承辦商回覆報價，分析如下:

公司名稱	工程總金額
1. 惠景消防工程公司	$36,500
2. 佳達維修服務有限公司	$56,500
3. 毅俊建築工程有限公司	$68,800

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，上述工程最低回標價為「惠景消防工程公司」工程總金額為$36,500。林主任表示就上述工程是需按照屋宇署防火門改善指引更換符合標準的防火門，是次工程包括更換管理處防火玻璃門、保安部後門防火木門，打拆木門外石屎擋及改造相關冷氣機去水喉，同時在更換之防火門需達至防火級別 1 小時。林主任補充防火門玻璃因需符合防火級別之第 1 級，其厚度為 19MM 及採用 304 不銹鋼推門，以及每道防火門均有證書及在門上貼有防火門標籤。

經商議後，由陳英副主席動議，陳佩嬋委員和議，一致通過由「惠景消防工程公司」承接商場五樓管理處防火門工程，工程總金額為$36,500。

9. **商討及議決更換發電機電池及檢修發電機線路(商場及泳池車場)**

林主任表示固定電力檢查後發現本苑發電機組未有正常運作，故在 2026 年 7 月 13 日通知相關承辦商「華豐」，經檢測後發現本苑發電機組故障需安排緊急更換線路及電池，報價如下:

公司名稱	工程總金額
偉業維修工程有限公司	$ 21,000

林主任簡述經檢測後發現本苑商場及泳池車場共 2 台發電機故障，需更換發電機線路及電池，而每台發電機電池有 2 組即共更換 4 組。林主任補充早前已檢查第 13 及 14 座發電機均正常運作。

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」承接更換商場及泳池車場發電機電池及線路，工程總金額為$21,000。

10. **商討及議決修葺單位外牆紙皮石及外牆石屎工程(1,3,11 座、4,8 座)**

10.1 **修葺單位外牆紙皮石及石屎工程 (第 1, 3 及 11 座)**

林主任表示管理處於 2026 年 7 月 2 日就上述項目進行招標，並邀請 8 間承辦商投標，最後共收到 2 間承辦商回覆報價，分析如下:

公司名稱	工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	$189,820
2. 文氏兄弟集團有限公司	$528,100

根據資料，是項工程最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額為$189,820。林主任表示第 1、3 及 11 座共 4 個單位需修葺單位外牆紙皮石及石屎。工程需修葺範圍包括第 1 座中層 B 單位搭建 2 個棚架共 144 平方呎、第 3 座高層 D 單位搭建 3 個棚架共 216 平方呎、第 11 座低層 F 單位及中層 G 單位均搭建 2 個棚架，面積分別是 100 平方呎及 193 平方呎。

經商議後，由張思驊秘書動議，李汝泉司庫和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接屋苑第 1、3 及 11 座修葺單位外牆紙皮石及石屎工程，工程總金額為$189,820。

10.2 **修葺單位外牆紙皮石及石屎工程 (第 4 及 8 座)**

林主任表示管理處於 2026 年 7 月 2 日就上述項目進行招標，並邀請 8 間承辦商投標，最後共收到 2 間承辦商回覆報價，分析如下:

公司名稱	工程總金額
1. 偉業維修工程有限公司	$160,000
2. 文氏兄弟集團有限公司	$364,000

根據資料，是項工程最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額為$160,000。林主任表示第 4 及 8 座共 3 個單位需修葺單位外牆紙皮石及石屎。工程需修葺範圍包括第 4 座低層 H 單位搭建 3 個棚架共 172 平方呎、第 8 座低層 C 單位及高層 A 單位均搭建 2 個棚架，面積分別是 146 平方呎及 152 平方呎。林主任補充工程標書清晰列明工程內容包括修葺範圍面積、棚架尺寸等。

經商議後，由梁耀基委員動議，張思驊秘書和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接屋苑第 4 及 8 座修葺單位外牆紙皮石及石屎工程，工程總金額為$160,000。

11. **各小組報告**

11.1 維修及工程小組

11.1.1 梁耀基委員簡述在 2026 年 5 月 6 日至 2026 年 8 月 1 日期間的工程報告及已審批工程單:
包括維修外牆石屎剝落及冷氣機台滲水工程合共 70 宗，其中 30 宗工程已完，另外有 40 宗工程未完成。更換外牆排水喉及鹹水喉工程共 10 宗，其中 9 宗工程已完成，未完成工程有 1 宗。高壓清通沙井及排污渠共 14 宗、維修天台滲水共 1 宗，11 座高層單位待施工。第 1 座天台更換 1 個 200L 加壓缸及控掣箱，並在 6 月 15 日完成緊急維修第 4 座大堂前近泳池停車場出口 1 個 150MM 損壞食水閘掣及 2 個 80MM 泳池閘掣，在 6 月 5 日完成更換 200MM 損壞食水管及恢復供水，並在 6 月 8 日重鋪地面石屎。屋苑每 5 年進行固定電力測試(WR2)檢查，並在 6 月 5 日至 6 月 30 日完成該項檢查。在 7 月 3 日於 10 座電掣房進行更換 1 套電力裝置及配件-400A 轉換掣及 63A 菲士掣。
「佳達」已完成更換第 12 座 1 樓至 9 樓消防喉轆閘掣、「偉業」已完成緊急更換第 8 座 1 樓 K 邊天井消防上水喉;「佳達」已於 7 月 14 日完成消防年度檢查的執修工程。

11.1.2 梁耀基委員簡述閉路電視系統更換/加裝事項：第 9 座及 11 座後車場更換 180 度雙鏡廣角 IP CAM、4 座後車場加裝 180 度廣角攝像鏡 CAM、7 座正門及地庫入口更換攝像鏡、第 14 座更亭側加裝攝像鏡、第 4 座更換 16 位 DVR、第 12 座電錶房穿光纖線至 10 座及 11 座公園樓梯位加裝 PTZ 電動 IP CAM。

11.1.3 梁耀基委員簡述工程部工作: 維修 20 號街燈的啟動器及變壓器。由於第 1 座天台食水加壓泵控制箱故障，故在 6 月 11 日進行緊急維修 1 台食水泵令供水暫時恢復運行，並其後在 6 月 15 日完成更換食水加壓泵控制箱。在屋苑內安裝 20 個滅蚊燈、第 4 座公園 211 巴士站安裝 1 張不鏽鋼長椅及更換第 13 座公園健身設施。

11.2 財務及法律小組

李汝泉司庫表示截至 2026 年 6 月 30 日，屋苑大廈維修儲備金累積盈餘為 916 萬餘元。日常營運金累積滾存盈餘為 1,102 萬餘，總累積儲存金額約 2,018 萬餘。

11.3 園藝及清潔小組

11.3.1 張思驊秘書簡述清潔工作:恆常工作包括抹公眾位置椅子、清潔垃圾房及樓層走廊及定期落蚊油。但近日雨水較多蚊油成效受一定影響。清潔及打掃全邨平台及泳池，在黑點地方放置鼠藥，全邨噴灑霧滅蚊，在開池前大清潔泳池，清除由百歲磚及行人路上長出的雜草，清潔公司「永好」已將 16 個新的 660 垃圾桶送達本邨，颱風前已清理天台去水渠以及去水位淤泥。第 11 座某單位水喉爆裂水浸，清潔公司「永好」隨即到場協助清理積水。

11.3.2 張思驊秘書表示早前曾向「永好」反映垃圾桶經常未有妥善蓋好，而近日情況已有改善。陳鸞文主席反映泳池垃圾桶未有及時清理，傅經理表示稍後會向泳池公司反映要求需定時拍照記錄泳池內外狀況，以加強監察泳池清潔及環境衛生。陳英副主席反映第 11 及 12 座貨軚因住戶裝修搬運泥頭，經常令升降機地縫有沙石積聚需加強清理，而因經常天雨關係全邨需加強打地清理青苔及第 6 座更亭鄰近斜坡需加設阻隔以改善沙石流入邨內。

11.3.3 馮國華委員簡述園藝工作:近日因天雨較多不用經常灌溉植物，園藝公司原先在財神位種植花卉以美化屋苑園藝，惟因水土流失有部分花卉未有長出。園藝公司需另擇陽光充足適合種植之花卉再補種。陳英副主席表示花王需幫忙打草及修剪花叢，以免影響滅蚊燈吸收陽光發揮功效。陳鸞文主席反映 12 座舊化寶爐位置雜草較高需要修剪。

11.4 交通及保安小組

11.4.1 馬玉妹委員簡述 6 月份有 3 名保安員入職(2 名日更、1 名夜更)，1 名日更保安員退休。7 及 8 月份有新保安員入職，保安員日更人手相對較充足而夜更欠缺 3 名人手。

11.4.2 馬玉妹委員表示近日屋苑猴子出沒個案上升，部分住戶反映有猴子入屋搶食物。而 1 座 斑馬線及 12 座 211 巴士站常有猴子在此出沒並強搶途人食物，因此馬玉妹委員建議安排保安員每天上午 9 時至 11 時巡邏猴子經常出沒之地方。

11.5 康樂及資訊科技小組

11.5.1 陳鸞文主席簡述法團與陳英議員辦事處在 2026 年 7 月 12 日及 8 月 8 日合辦 2 場特惠證件相拍攝，以供居民參與。此外，有關登記索取 2027 年日曆或月曆之回條，已於 7 月 29 日派入各業戶信箱，收集日期由 7 月 29 日開始至 8 月 24 日可讓住戶登記。

11.5.2 陳鸞文主席簡述:在 8 月 9 日(星期日)將舉辦水上嘉年華，當日分兩場(第一場:下午 2 時至 3 時及第二場:下午 4 時至 5 時)供住戶免費入泳池參加。此外，本苑接獲民政處通知已成功申請社區參與計劃撥款，總金額為$9,085 元(中秋嘉年華會撥款$2,548 元,秋季旅行撥款$6,537 元)。屋苑泳池於 6 月 15 日至 10 月 4 日開放給居民使用。

11.5.3 陳鸞文主席簡述:中秋嘉年華會暫定於 9 月 19 日(星期六)舉辦，當天設有攤位遊戲,爆谷及棉花糖及扭氣球攤位供居民一同參與。而流感疫苗注射將在 10 月 4 日(星期日)舉辦；秋季大旅行原先暫定 11 月 22 日(星期日)舉辦現改為 11 月 15 日舉辦，並在稍後向民政署申請更改舉辦日期。以及，博愛慈善義賣日將在 12 月 6 日(星期日)舉辦。

12. 管理公司報告

12.1 傅經理表示在本年 5 月的業主周年大會上，已經議決通過與「新輝機械有限公司」續約本苑住宅 34 部升降機保養合約 1 年。惟「新輝」聲稱合約年期不應只續約 1 年而應是 4 年合約期。

「新輝」表示在投標報價更換本苑 34 部住宅升降機工程合約期間，亦有提供 5 年升降機保養合約報價作參考資料。故「新輝」認為當時法團已經將該 5 年的升降機保養連同更換升降機工程一同批予「新輝」承辦，因此堅持上述續約之合約期是 4 年而不是續約 1 年。傅經理表示在早前已將本苑當初更換住宅升降機的合約，連同去年法團與「新輝」所簽訂的一年升降機保養合約一併提供予本苑法團常年法律顧問律師「鍾沛林律師行」陳志華律師，向他諮詢意見。此外，當初在議決上述更換 34 部住宅升降機工程及其承辦商的業主大會上亦沒有同時議決 5 年升降機保養合約的議程。而經本苑法團律師陳律師查看上述更換本苑 34 部住宅升降機工程合約及去年所簽署的一年升降機保養合約後，陳律師已回覆本苑法團與「新輝」之間並沒有簽署或存在任何 5 年的升降機保養合約。

傅經理表示「新輝」聲稱現時本苑住宅升降機保養合約項目是「全包保養方式」，但有部份項目須另外收取費用。傅經理經進一步諮詢陳律師後，陳律師認為法團可不需再回覆「新輝」有關 4 年保養合約之問題，若「新輝」要求商討其他有關升降機問題，則需先向法團提出商討之內容。法團陳律師表示法團在回覆「新輝」信件中可重申是次升降機保養合約的續約年期是由 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日為期一年。而律師亦提醒法團日後在合約屆滿前可與「新輝」透過協商商討，清晰列明保養內容及項目細節，若最終未能達成協議或共識，才考慮重新招標揀選其他升降機保養公司。

陳英副主席表示日後與「新輝」商討要列明是「全包保養」所有升降機項目以保障在合約期內之項目不會另外再有收費。

12.2 傅經理簡述今年初第 12 座某單位因爆水管令兩部升降機被水浸，而該事件之保險賠償總金額為$547,840，當中已扣減了百分之二十(墊底費:$136,960) 的保險墊底費，當時法團保險公司公証行表示可先嘗試替法團向該單位裝修公司之保險公司追討賠償上述墊底費金額(行內保險公司一般會向法團收取代為追討賠償費用的行政費)。而對方的保險公司亦在早前向法團保險公司索取相關維修升降機單據文件及專家報告等資料。

傅經理表示目前就剩餘百分之二十的墊底費$136,960 有兩個處理方法:方法一:可由法團自行向該裝修單位承辦商之保險公司直接追討賠償，此方法不需額外支出任何代辦行政費，但由於對方保險公司一般會先行處理本苑法團的保險公司「中國太平」的追討賠償金額，故法團追討墊底費金額需時間會較長；方法二:可交由法團保險公司「中國太平」的公証行代為追討墊底費賠償，但需支付賠償金額當中百分之二十作手續費 (約$27,300)。 因此傅經理建議可先嘗試由法團自行追討；傅經理補充表示曾在發生水浸事件後，即時已向有關業主出信索償。

12.3 傅經理簡述早前向「中電」申請發還「綠適樓宇基金」餘下 10%之資助金額的相關手續及文件已經完成審核，預計 8 月中旬資助金額$362,000 將會批出。

12.4 傅經理表示在今年 2 月底接獲第 2 座高層 B 單位業主報稱天花滲漏，管理處安排到該單位查看後發現外牆有空鼓情況，因此進行維修有關位置外牆工程。其後，在完成該單位的維修外牆後，仍報稱有滲漏情況出現。因此管理處亦在該單位對上大廈天面進行 3 天(72 小時)浸色水測試，發現單位房間及飯廳有滲水跡象，隨即安排進行有關天面防漏維修工程。惟在 6 月初該單位業主再次反映廚側房位置仍然有滲水情況。有見及此，傅經理表示由於已為相關外牆及天面進行維修，但仍有滲漏出現，因此提議可就此事件找尋專業人士作測試及查找滲漏源頭，經查詢報價後聘請有關專業人士檢測所需費用大約為幾萬元，在檢測時會使用紅外線儀器測試滲漏及量度單位內有關位置濕度。傅經理表示曾與陳主任一同到該單位量度後發現有濕度值，因此建議找尋專業人士幫助以鑑定懷疑滲漏源頭。陳主任表示據以往經驗，若滲漏牆身或天花油漆大多會出現剝落、鼓起等現象，但該單位天花並沒有出現此狀況;未能確實滲水原因。

經委員們商討一致同意先聘請專家使用儀器進行測試及分折出相關報告，以查證滲漏源頭。

12.5 傅經理表示有住戶反映 8 座低層有幾個單位業戶在門外擺放香爐，擔心引發火警，管理處於過往已多次出信作勸喻，但情況仍沒有改善，故建議向該些單位發出律師信件作警告，法團各委員同意此安排。

12.6 傅經理報告 5 月份至 7 月份工作匯報：電梯故障事件 5 月份有 4 宗、6 月份有 4 宗困了 1 人及 7 月份有 1 宗，水浸及污水倒流事件 5 月份有 7 宗、6 月份有 8 宗及 7 月份有 2 宗，鎖車記錄 5 月份有 11 宗、6 月份有 7 宗及 7 月份共 4 有宗，而報警求助事件 5 月份有 3 宗及 7 月份共有 1 宗。違例事項發出信件方面：飼養狗隻 5 月份共發出 1 封，冷氣漏水或冷氣問題 5 月份共發出 11 封、6 月份共發出 17 封及 7 月份共發出 8 封，污水滲漏年 5 月份共發出 7 封、6 月份共發出 11 封及 7 月份共發出 7 封，擺放雜物 5 月份共發出 1 封，非法僭建/安裝鋁通、鐵通 5 月份共發出 2 封、6 月份共發出 1 封及 7 月份共發出 2 封，以及關於嘈音、煙蒂及向下層倒水警告信 5 月份共發出 13 封、6 月份共發出 9 封及 7 月份共發出 10 封。

12.7 傅經理匯報管理處催繳欠費方面：催繳信件 5 月份共有 34 封、6 月份共有 20 封及 7 月份共有 15 封，小額錢債追討 5 月份共有 2 宗、6 月份共有 6 宗及 7 月份共有 1 宗。
此外，6 月份釘契共有 3 宗，欠繳管理費金額 5 月份共 73 萬 6 千多元、6 月份共 66 萬 2 千多元及 7 月份共 68 萬 4 千多元。

會議於下午五時十分結束。

THE INCORPORATED OWNERS OF TSUI CHUK GARDEN 翠竹花園 業主立案法團

主席：陳鸞文
二〇二六年八月二十九日