

# 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

### 第四次會議會議記錄

日期：二零二六年二月五日（星期四）

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	

請假：吳佩蘭委員

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 環保回收活動

陳鸞文主席表示環保回收活動，「賽馬會回收轆轤」已於 2025 年 12 月 6 及 20 日、2026 年 1 月 3、17 及 31 日及 2 月 14 日(星期六)完成，而「綠在區區」在 2025 年 12 月 12 日、2026 年 1 月 9 及 23 日及 2 月 6 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 消防系統檢查及測試事宜

陳鸞文主席表示因應大埔火災及提高住戶防火意識，本苑與消防處聯合於 2026 年 2 月 11 日(星期三)下午安排為 1,2,3,13,14 座合共五座進行火警演習。傅經理補充當天消防員會到場協助及舉辦約半小時防火講座並示範簡單滅火技巧。

此外，在 2025 年 12 月本苑已完成各座消防警鐘測試，而每年度之消防年檢，消防承辦商將於 2026 年 2 月份進行設備消防測試及檢查消防系統，包括消防警鐘系統、消防喉轆、消防水泵、消防栓等多項消防設施。

### 2.3 嚴禁於走廊/後樓梯燃燒香燭冥鏹事宜

陳鸞文主席表示在 2025 年 12 月 18 日有住戶於家中燃燒冥鏹，引致走廊有濃煙，由住戶報警以致有消防員到場，最後證實沒有火警發生。為免釀成火警發生，屋苑向來嚴禁住戶在走廊及後樓梯燃燒香燭冥鏹。

傅經理表示早前已張貼通告，提醒住戶切勿於樓層走廊及樓層梯間等公眾位置化寶及擺放雜物，而現時情況亦已大大得到改善。同時，管理處亦安排致電相關單位住戶作出勸喻，提示切勿於門外或走廊位置擺放香爐及神位，以免引致火警發生。

### 2.4 屋苑新增智能櫃事宜

陳鸞文主席表示屋苑智能櫃除了現時在第 1、2 座、第 9、10 座地庫及泳池停車場入口設置「順豐速遞 SF Express」及「菜鳥 CAINIAO」智能櫃外，現於第 3 座地庫增設「拼多多 PDD」智能櫃，方便住戶網購後有更多自助取件的選擇，同時亦可為屋苑增加收入。

### 2.5 水務署搬遷鑽石山食水及海水配水庫工程

陳鸞文主席表示管委會於 2025 年 12 月 15 日與水務署進行會議，並要求水務署在農曆新年前，將竹園道封路範圍縮短及還原行人路，避免於新年假期進出本苑之交通受阻塞。

另外，水務署匯報於本苑安裝探測儀器收集樓宇會否受是項工程影響之數據，日後會定時向本苑提交數據報告。而本苑亦已向該署反映恐防有水土流失情況，水務署表示已加強防護措施，避免工程時影響本苑之水土，並會密切留意有關情況。

## 3. 商討及議決清潔服務合約(一年)

陳主任表示清潔服務合約將於 2026 年 4 月 30 日屆滿，管理處於 2026 年 1 月 2 日就上述項目進行刊登報章公開招標，最後共收到 5 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	張記集團	萬成清潔服務有限公司	永好環境服務有限公司	冠星環衛有限公司	淶境清潔服務有限公司
總標價	\$5,538,240	\$5,856,000	\$6,185,160	\$6,455,076	\$8,238,000
議價後總價	\$5,538,240	\$5,820,000	\$6,120,000	\$6,335,076	\$8,238,000
每月	\$461,520	\$485,000	\$510,000	\$527,923	\$686,500

備注：現時服務承辦商為「永好環境服務有限公司」

現時清潔服務合約將於 2026 年 4 月 30 日屆滿，根據資料，回標價最低為「張記集團」一年服務總金額為 \$5,538,240。陳主任表示現時清潔承辦商「永好」每月合約價為 \$496,400，一年總金額 \$5,956,800。陳主任表示「永好」在增值服務方面會免費提供 660L 垃圾筒 16 個、一年除了合約所要求 12 次滅蟲服務外，額外再提供 18 次滅蟲服務，即全年合共 30 次公共地方滅蟲服務、而據過往記錄「永好」提供家居緊急支援服務、協助處理突發事故善後清潔服務，例如爆水喉等工作均反應迅速。陳鸞文主席表示「永好」多年為本苑服務較熟悉屋苑，而過往清潔服務質素良好，新年前亦會自行加強清潔屋苑及遇上屋苑緊急事故亦隨即到場協助。

經商議後，由張思驊秘書動議，陳嬌委員和議，一致通過「永好環境服務有限公司」承接清潔服務合約(一年)由 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日，合約總金額為 \$6,120,000。

#### 4. 商討及議決園藝保養合約(兩年)

陳主任表示園藝服務合約將於 2026 年 4 月 30 日屆滿，管理處於 2026 年 1 月 2 日就上述項目進行刊登報章公開招標，最後共收到 4 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	百花園藝有限公司	富康園藝綠化管理公司	綠苑環境美化有限公司	安杞有限公司
總標價	\$1,314,720	\$1,320,000	\$1,461,600	\$1,872,000
議價後總價	\$1,291,200	\$1,320,000(不變)	\$1,416,000	\$1,728,000
每月	\$53,800	\$55,000	\$59,000	\$72,000

備注：現時服務承辦商為「綠苑環境美化有限公司」

根據資料，回標價最低為「百花園藝有限公司」，兩年合約為\$1,291,200。張思驊秘書表示本苑過往曾向「百花」購買花卉但品質較為一般，而該公司於是次的投標所提供的增值服務較少。而「綠苑」為現時本苑園藝保養商，惟參考該公司於過往幾年在園藝設計方面欠缺創意，建議可選用「富康」為是次園藝新保養合約承辦商。「富康」於提供全屋苑打草服務收費為每次\$6,000，但合約總價相比免費提供打草服務的承辦商報價為低，而「富康」亦會為本苑園藝設計美化花園。

經商議後，由陳鸞文主席動議，馬玉妹委員和議，一致通過「富康園藝綠化管理公司」承接園藝保養合約(兩年)由 2026 年 5 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日，合約總金額為\$1,320,000。

#### 5. 商討及議決保安系統保養合約(兩年)

林主任表示管理處於 2026 年 1 月 20 日就上述項目進行招標，共收到 4 間承辦商回覆：

公司名稱	展卓科技有限公司	佳達維修服務有限公司	祥興電子電器工程有限公司	安樂機電設備工程有限公司
每月	\$7,000	\$7,500	\$9,000	回覆不提供報價
兩年保養費總額	\$168,000	\$180,000	\$216,000	
非辦公時間緊急服務收費(2 小時計算)	\$1,800/次	\$2,200/次	\$2,000/次	
非辦公時間: (即星期一至星期六下午六時至翌日上午九時、星期日及公眾假期)				

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任表示保安系統保養合約將於 2026 年 4 月 30 日屆滿，本苑保安系統設施包括閉路電視、對講機及智能卡系統，是項合約為期兩年。根據投標資料，最低回標價是「展卓科技有限公司」，總金額\$168,000。「展卓」為本苑現時保安系統保養承辦商，過往「展卓」服務表現良好，在屋苑需要應急服務時，亦可遙距協助即時解決問題。馮國華委員另外提議管理處可頻密些更換各座大門密碼以保障安全，經商議後會安排於日後每半年更換一次新密碼。

經商議後，由馮國華委員動議，陳英副主席和議，一致通過「展卓科技有限公司」承辦本苑保安系統保養合約，合約由 2026 年 5 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日，合約總金額為\$168,000。

#### 6. 商討及議決外援保安員單價定額收費合約(一年)

傅經理表示管理處於 2025 年 11 月 19 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	安邦保安管理有限公司	惠寶保安顧問有限公司	安全護衛有限公司	亞洲管理有限公司	群力護衛有限公司
(星期一至日) (12 小時)					
日更(12 小時)	\$890	\$890	\$900	\$900	\$950
夜更(12 小時)	\$890	\$910	\$900	\$900	\$950
(公眾/法定假期) (12 小時)					
日更(12 小時)	\$890	\$1,000	\$900	\$980	\$950
夜更(12 小時)	\$890	\$1,010	\$900	\$980	\$950

備注：「惠寶保安顧問有限公司」為現時翠竹花園保安外援人手服務承辦商

根據資料，最低回標價為「安邦保安管理有限公司」，於平日、公眾假期及法定假期，在提供日更及夜更每名保安均為\$890 一更。傅經理表示若屋苑駐苑保安人手不足時，會聘請外援保安以維持正常運作。根據過往屋苑駐苑保安以夜更保安員較為短缺，而日更駐苑保安員於過去年度亦曾出現短缺。

經商議後，由馬玉妹委員動議，梁耀基委員和議，一致通過人手欠缺時優先向「安邦保安管理有限公司」聘請外援，次選「惠寶保安顧問有限公司」。

## 7. 商討及議決固定電力裝置及設備與有關裝置之定期測試(WR2)

林主任表示管理處於 2026 年 1 月 20 日就上述項目進行招標，並向 8 間承辦商發出投標邀請後，共收到 3 間承辦商回覆，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 佳達維修服務有限公司	\$330,000
2. 施耐德電氣(香港)有限公司	\$402,000
3. 東洋工程有限公司	\$620,000
4. 安樂機電設備工程有限公司	回覆不提供報價

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任簡述根據電力條例當電力負荷超過 100A 的電力設備需要每五年進行檢查一次。固定電力裝置及設備之定期測試(WR2)是包括檢查電力、屋苑掣櫃、上升總線、配電箱及線路等，亦會測量數值、絕緣度、連續性測試、RCCB 漏電開關測試跳擊，上述檢查及測試後會分析數據然後再出報告。而於上述檢查及測試後會為需要執修項目進行報價維修，而於執修後承辦商會簽發證書及向機電署遞交 WR2 表格(費用\$650)，並由機電署蓋印認證作實。根據資料，最低回標價為「佳達維修服務有限公司」合約總金額\$330,000.-。

經商議後，由陳英副主席動議，馬玉妹委員和議，一致通過由「佳達維修服務有限公司」承接固定電力裝置及設備與有關裝置之定期測試(WR2)，合約總金額為\$330,000。

## 8. 商討及議決修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第10,13座、第6,7座、第1,2,8,11座、第5,9座)

### 8.1 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 10, 13 座)

林主任表示管理處於 2025 年 12 月 12 日就上述項目進行招標，並向 8 間承辦商發出投標邀請後，共收到 3 間承辦商回覆，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$221,000
2. 大中華防水工程有限公司	\$325,000
3. 佳達維修服務有限公司	回覆不提供報價

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\$221,000.-。林主任簡述是項工程第 10 及 13 座共涉及 5 個單位位置之範圍較大，包括單位外牆、房間冷氣機台位置石屎老化問題。林主任表示會預闔 6 呎上下冷氣機台四邊工程範圍，以免工程涵蓋範圍不足。

### 8.2 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 6, 7 座)

林主任表示管理處於 2025 年 12 月 19 日就上述項目進行招標，並向 8 間承辦商發出投標邀請後，共收到 2 間承辦商回覆，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$240,300
2. 大中華防水工程有限公司	\$330,000

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\$240,300.-。陳鸞文主席詢問是項工程中第 6 座低層 H 單位維修範圍頗大原因，林主任補充該 H 單位因涉及 4 個位置需要維修故範圍較大，需使用高台架而不需搭棚。而是項工程中亦列明如最後需要維修範圍超出原定的 10%面積時，承辦商亦需進行修葺工程。

### 8.3 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 1,2,8,11 座)

林主任表示管理處於 2025 年 12 月 19 日就上述項目進行招標，並向 8 間承辦商發出投標邀請後，共收到 3 間承辦商回覆，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$166,200
2. 大中華防水工程有限公司	\$195,000
3. 佳達維修服務有限公司	回覆不提供報價

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\$166,200.-。林主任表示第是項工程為第 1,2,8,11 座共 4 個單位位置修葺單位外牆紙皮石及石屎工程。

#### 8.4 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 5 座, 第 9 座)

林主任表示管理處於 2025 年 12 月 27 日就上述項目進行招標，並向 8 間承辦商發出投標邀請後，共收到 3 間承辦商回覆，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$99,600
2. 大中華工程有限公司	\$190,000
3. 佳達維修服務有限公司	回覆不提供報價

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\$99,600.-。林主任表示是項工程為第 5 及 9 座共 3 個單位修葺單位外牆紙皮石及石屎工程。

經商議後，由梁耀基委員動議，陳佩嬋委員和議，一致通過由最低回標價「偉業維修工程有限公司」承接修葺上述 8.1 項(第 10、13 座) 及 8.2 項(第 6、7 座) 及 8.3 項(第 1、2、8、11 座)及 8.4 項(第 5、9 座)單位外牆紙皮石及石屎工程。

#### 9. 商討及議決更換紅坭排污喉(第 14 座)

林主任表示管理處於 2026 年 1 月 12 日就上述項目進行招標，並向 8 間承辦商發出投標邀請後，共收到 3 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	\$84,500
2. 偉業維修工程有限公司	\$97,400
3. 新進建築有限公司	\$313,000

林主任簡述是項工程是將 14 座基底生鐵排污喉更換為紅坭喉，因原先之生鐵短坭位置面蓋破損引致當洗水缸排走廢水時有水灑落行人路。而維修位置離地約 17 米，是項工程會將原先直徑 300mm、前後 3 米共 6 米生鐵坭喉更換為紅坭喉，當中亦包括更換喉箍及加造 1 個加強箍以令喉管更穩固，而是項工程亦會更換其他配件包括單邊叉、彎曲最後再上油漆，亦會在垂直脫落油漆位置喉身翻新油漆。同時亦會修葺相關外牆石屎爆裂位置面積約為 15 平方呎。根據資料，最低回標價為「毅俊建築工程有限公司」工程總金額為\$84,500。

經商議後，由李汝泉司庫動議，梁耀基委員和議，一致通過由「毅俊建築工程有限公司」承接第 14 座更換紅坭排污喉工程，工程總金額為\$84,500。

#### 10. 商討及議決緊急維修升降機水濕意外(12 座 2 號及 3 號升降機)

傅經理表示 2026 年 1 月 16 日，第 12 座某單位於室內裝修期間引致單位爆成水管，大量鹹水湧出，管理處員工於接獲通知後已即時到場跟進處理，由於涉事單位靠近升降機，大量鹹水湧出走廊後流入升降機內，導致兩部升降機(2 號及 3 號機)損壞需安排緊急維修及更換損壞零件。

管理處事發後通知承辦商「新輝」為該兩部升降機維修項目提供報價，並在收到報價後向屋苑保險公司申報及單位業主及其裝修承辦商保險公司提出索償。

升降機承辦商	總金額
1. 新輝機械有限公司	\$721,000

傅經理簡述因涉事單位裝修承辦商保險公司亦會在收到上述報價單資料後查核工程項目，為免索償手續繁複，故按照一般貫常的做法，先由屋苑保險公司派公證行代表查核及批准有限報價維修費用後，再由屋苑保險公司直接向涉事單位裝修承辦商保險公司追討索償。公證行代表於到場評估視察後初步認為上述維修報價單內有多個執修項目不合理，因該此項目有防水盒蓋著不應會水濕而需要更換。惟管理處於通知「新輝」後該公司表示該此項目仍是必須更換，為免上述升降機暫停運作影響住戶，因此經商議後先維修該兩部升降機，並待師傅維修至該項目時拍片及拍照「壞機碼」，以作證明向屋苑保險公司索償項目。而現時 2 號升降機已完成維修。

陳英副主席表示「新輝」回覆 3 號升降機預計下星期初會有樓層電子板由上海運到，以及師傅亦會嘗試在沒有樓層掣情況下可否重新運行，希望盡快開放升降機供居民使用。

經商議後，由陳鸞文主席動議，張思驊秘書和議，一致通過由「新輝機械有限公司」緊急維修 12 座 2 號及 3 號升降機，總金額為\$721,000。

## 11. 商討及議決緊急維修馬路地底咸水喉工程(4座巴士站)

林主任表示於 2025 年 11 月 14 日，管理處夜更保安員發現第 4 座巴士站前行人路旁地底有鹹水湧出，管理處隨即關閉全苑鹹水系統，並在翌日早上通知維修小組按照緊急工程處理程序，向承辦商「偉業維修工程有限公司」索取報價進行緊急搶修工程，報價如下：

公司名稱	總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$158,000

林主任表示經工程鑿地後發現咸水喉損壞位置，隨即更換 8 米長(包括彎曲)的 6 吋鑄鐵喉，完成更換後重鋪有關位置泥土，並鋪設 11.6 米 x 3.1 米鋼筋及石屎後，才恢復路面以供使用。

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」進行緊急維修第 4 座巴士站前馬路地底咸水喉工程，總金額為\$158,000。

## 12. 商討及議決緊急維修沖廁水供水系統工程(第 2 座上水泵房)

林主任表示管理處於 2026 年 1 月 29 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	總金額
1. 毅俊建築工程有限公司	\$ 30,800
2. 佳達維修服務有限公司	\$ 32,000
3. 偉業維修工程有限公司	\$ 47,500
4. 榮華工程(香港)有限公司	\$ 68,000

「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「毅俊建築工程有限公司」工程總金額為\$30,800。林主任簡述管理處早前接獲第 2 座住戶反映沒有鹹水供應，於檢查供水系統初步發現正常，但發現入天台水缸水弱及出現低水位情況。林主任表示經反覆檢查後發現喉管出水處有沉積物堵塞，令出水處變窄引致水弱，隨即安排緊急工程清通有關喉管及進行上述維修工程。

經商議後，由馬玉妹委員動議，陳佩嬋委員和議，一致通過由「毅俊建築工程有限公司」緊急維修第 2 座上水泵房沖廁水供水系統工程，總金額為\$30,800。

## 13. 各小組報告

### 13.1 維修及工程小組

13.1.1 梁耀基委員簡述：在 2025 年 11 月 6 日至 2026 年 2 月 5 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 49 宗，其中 16 宗工程已完成，另外有 23 宗工程未完成，上述工程單已審批由 2025 年 11 月 6 日至 2026 年 2 月 4 日的維修工作。更換外牆排水喉工程共 9 宗，緊急維修外牆公眾咸水喉共 5 宗，總共 14 宗已完成工程。維修天台滲水共 5 單，包括商場管理處會議室的天台、14 座高層 J 單位已完成工程，而 9 座高層 F 單位、10 座高層 C 及 K 單位未施工。全苑清洗地下及天台鹹水缸及食水缸已於 1 月份完成，全苑消防系統週年檢查已於 1 月 26 日完成。全苑消防街龍頭(第 1、2、3、4、5、10 及 11 座)共 7 個放水測試水壓，華豐消防保養更換天台消防缸內控制消防豬膽泵。

13.1.2 梁耀基委員簡述更換商場 1 樓花灑頭、第 3 座 6 樓消防按手掣 1 個。12 座裝修單位咸水喉爆裂，導致 1、2 號升降機頂入水，檢查後發現沒有積水，新輝檢查後正常恢復運行。因 12 座某單位裝修期間引致咸水喉爆裂，導致鹹水湧出走廊並損壞 2 號及 3 號升降機。12 座 2 號升降機在 2025 年 12 月 23 日完成維修並在檢查後可重新運行，而 3 號升降機待機內零件送達後再作維修。偉業在 1 月 22 日更換 2 座天台水缸頂 4 個波曲後恢復正常運作。在 2 月 23 日更換地下泵房因喉管淤塞供水入水泵零件包括曲喉、沙通喉、沙隔、止回閥、避震喉、閘掣、2 條 D.I 喉共 19 個連天台共 23 個備件及喉管。2025 年 11 月 15 日 4 座更換地下 D.I 喉管 150mm(6 吋)x8 米 D.I 喉，以及再鋪設路面路網及混凝土石屎 11.6 米 x 3.1 米。

13.1.3 梁耀基委員簡述閉路電視系統：第 10 座地庫更換對講機、第 10 座正門更換攝像鏡頭、第 7 座地庫更換智能卡控制線路板、第 7 座及第 13 座更換天台警鐘系統天台門之門磁感應器包括 4 座 2 號門、9 座 1,4 號門、10 座 4 號門、13 座 2 號門及第 10 座信箱頂更換攝像鏡。

13.1.4 梁耀基委員簡述工程部工作:在 2025 年 12 月 18 日為全苑更換彩帶 LED、第 12 座停車場加裝 LED 燈 10W 及閃光燈 4000K、1 月 22 日第 11 座地下泵房更換 9 線掣電池接觸器 2 台、升角起動器備件。在 1 月 26 日 2 座地下泵房咸水及食水控制控制梭沒有電水泵停運，經檢查後制櫃發現索掣及水泵主開關總電源跳菲士並及發現 L1 電容器損壞，更換備件及檢查後開關水泵恢復正常運作，商場更亭地面 211 站位置翻新油漆。

### **13.2 財務及法律小組**

李汝泉司庫表示截至 2026 年 1 月 31 日，屋苑大廈維修儲備金累積盈餘為 916 萬餘元。而日常營運金累積滾存盈餘為 693 萬餘，總累積儲存金額約 1,609 萬。李汝泉司庫表示 2025 年比 2024 年總開支多數十萬元，原因為屋苑日趨老化引致支出較上年多。

### **13.3 園藝及清潔小組**

13.3.1 馮國華委員簡述園藝工作:因前花王離任現時由女花王負責淋水，現待新園藝公司到本苑再改善屋苑綠化工作。李汝泉司庫表示園藝合約中列明園藝承辦商需為本苑育苗綠化環境，希望新園藝公司可美化屋苑環境。以及，傅經理表示新園藝保養合約列明，如新園藝公司服務不理想，屋苑可提前 1 個月通知該公司終止合約，而新園藝公司如要終止合約則需提前 3 個月通知法團。

13.3.2 張思驊簡述清潔工作:回顧上年清潔服務質素良好，而清潔公司恆常工作包括定期落蚊油、放鼠藥、清理山坡垃圾等。早前由於「基孔肯雅熱」本地感染個案期間，清潔公司加強噴灑蚊霧至每月 4 次。清潔公司在第 10、11 及 12 座提供緊急支援服務包括 2025 年及 2026 年 2 次提供人手到場支援。而清潔亦按照往年一樣提前在農曆新年前於本苑大型清潔一次。

### **13.4 交通及保安小組**

13.4.1 馬玉妹委員簡述夜更保安現時人手足夠，而日更人手仍舊不足欠缺 3 名保安。馬玉妹委員反映本苑保安可多加培訓，擬定清晰緊急事故指引讓保安可跟隨，如爆水管可即時升起升降機至頂層及即時關上水掣，以減低事故造成損失。

13.4.2 傅經理表示現時已與主任商討稍後安排各座保安員進行演習，讓保安員清晰緊急事故指引及處理方法，例如確保各保安可懂得自行升起升降機及關上水掣、知悉沙包擺放及水掣位置，以應對突發情況。而緊急事故指引會圖文並茂張貼在各座保安值班位置，讓當值保安及替更亦能知悉。

13.4.3 傅經理表示保安上班時間改為日更由上午 7 時至晚上 7 時，夜更由晚上 7 時至晚早上 7 時，調整時間後能解決日更保安員可趕至早上乘搭 211 上班，吸引更多人仕到本苑應聘保安。

### **13.5 康樂及資訊科技小組**

13.5.1 陳鸞文主席簡述已舉辦之活動:博愛義賣日已在 11 月 16 日成功舉辦，當天籌得善款 \$4,890，售賣獎券籌得 \$13,820，最終善款共籌得 \$18,170。秋季旅行已於 11 月 30 日(星期日)順利舉行，當天反應熱烈。法團與陳英議員辦事處一同在 2026 年 1 月 14 日成功舉辦水仙球製作班，當天由專人教授切割水仙球及種植之技巧。

13.5.2 陳鸞文主席簡述因大埔火災不幸消息，原定與「翠竹平安福音堂」合辦的聖誕嘉年華會及才藝表演比賽取消。

13.5.3 陳鸞文主席簡述早前已登記領取之住戶可在 2025 年 12 月 11 日至 2026 年 1 月 11 日期間憑「換領券」領取月曆或日曆 1 份。

13.5.4 陳鸞文主席簡述法團與陳英議員辦事處一同協辦新年寫揮春將於 2026 年 2 月 12 日，由專人到場免費為街坊寫揮春。而屋苑新春行大運定於 2026 年 3 月 29 日(星期日)舉行，屆時會到本港景點一天遊。

## **14. 管理公司報告**

14.1 傅經理簡述原先由顧問公司「鴻毅」代法團向「中電」申請綠色樓宇基金，惟「鴻毅」已公佈公司結業，經諮詢「中電」後可由管理公司代表法團處理上述計劃之申請發還基金程序。而中電亦通知法團是項申請基金款項中包含 QAS(合資格服務提供者)服務，原先是由「鴻毅」直接聘請合資格服務提供者，並同時向中電申請資助。而該服務提供者曾聯絡法團表示可繼續提供後續服務，惟需要清付「鴻毅」未繳之聘用費用。經諮詢屋苑會務律師後，由於法團與該服務提供者沒有合約關係，所以法團可不用理會其提出的事項。而 QAS 服務並不影響綠色樓宇基金升降機節能資助額約 362 萬，中電同時表示因本苑有部份升降機未完保固期，因此，現時只可先取九成款項，而餘下款項則需待全部事項保固期完成後才可領取，「中電」表示預計本年 2 月底或 3 月初可收到九成資助款項。

- 14.2 傳經理簡述管理費追討個案:早前有 2 宗拖欠管理費共十多萬個案，並經由法團律師申請拍賣程序。其中 11 座低層 C 單位因 2 位業主已離逝，律師向田土廳查詢得悉該單位仍未有申請遺產承辦。律師表示該個案可繼續申請拍賣惟手續會較繁複。因法庭判決責任仍歸屬業主，需由律政署代接判決及需繳付代接費用 1 萬多，而該費用可在該單位拍賣後一併追討。經商議後，委員一致認同可再嘗試聯絡該單位仍然居住的住戶及其住戶親友確保他們知悉該單位已進入拍賣程序。而 5 座中層 K 單位原先因準備拍賣與法團協商分期付款，惟未繳清款項已不再繳交，因此是次申請拍賣是延續上次追討程序，就此個案律師表示與法庭仍有未釐清內容待處理後再向法團匯報。
- 14.3 傳經理簡述曾接獲住戶投訴 8 座某低層單位住戶飼養狗隻，該住戶經常出入升降機亦不把狗隻放入袋中，管理處已拍照及保存有關 CCTV 片段作證據，而該單位業主亦承認飼養狗隻，因此，稍後會經由律師發警告信予該單位業主。9 座低層 K 單位違規將分體冷氣機掛在外牆身而不安放在冷氣機台位置，管理處曾勸喻拆除冷氣機及支架惟業戶仍拒絕處理，因此稍後會經由律師出信表示其違反公契。
- 14.4 傳經理簡述電訊商租用本苑公共置放置天線合約已到期：「數碼通」在泳池天線發射器合約於 2025 年 12 月 31 日已完結，並向法團表示新合約由 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日為期 2 年，希望可按舊合約價免租一個月，委員商討後一致決定上述合約每月合約價可不變，但不會免租一個月。而「和記」合約於上年 10 月完結，管理處曾聯絡「和記」，惟一直未收到回覆，直至 11 月 20 日「和記」來信表示新合約在 2026 年 1 月 1 日生效並續約 3 年，希望合約價由原來每月 \$29,700 調減至 \$20,790，管理處會再聯絡「和記」以協商價錢。
- 14.5 傳經理表示管理處稍後會為今年泳池救生員合約進行招標，經委員商議後本年度泳池開放時間會由 2026 年 6 月 15 日至 10 月 4 日。
- 14.6 就上次會議跟進增加繳交管理費方法，傳經理表示諮詢其他繳交管理費方法包括：
- 轉數快 (恆生)：FPS 服務建立費獲豁免，每宗交易收費為港幣 2 元；
  - Circle-K 便利店：建立服務費港幣 3,500 元、每宗交易港幣 4 元 2 毫。
  - 而 7-11 便利店：建立費為港幣 40,000，每宗交易港幣 6 元及每月交易額需達港幣 50,000 元以上；經商議後，委員一致決定揀選轉數快 FPS(恆生)及 Circle-K 便利店為新增繳交管理處方法。
- 14.7 傳經理報告 2025 年 11 月至 2026 年 1 月份工作匯報：電梯故障事件 2025 年 12 月份共 1 宗及 1 月份共 5 宗，食水故障事件 1 月份共 1 宗，水浸及污水倒流事件 2025 年 11 月份有 5 宗、2025 年 12 月份有 5 宗及 1 月份有 3 宗，鎖車記錄 2025 年 11 月份有 16 宗、2025 年 12 月份有 5 宗及 1 月份共有 6 宗，而報警求助事件 2025 年 11 月份有 3 宗、2025 年 12 月份有 1 宗及 1 月份共有 3 宗。就違例事項發出信件方面：飼養狗隻 2025 年 11 月份共發出 4 封、2025 年 12 月份共發出 2 封及 1 月份共發出 1 封，污水滲漏 2025 年 11 月份共發出 14 封、2025 年 12 月份共發出 10 封及 1 月份共發出 11 封，擺放雜物 2025 年 11 月份共發出 1 封、2025 年 12 月份共發出 1 封及 1 月份共發出 1 封，非法僱建/安裝鋁通、鐵通 1 月份共發出 9 封，以及關於嘈音、煙蒂及向下層倒水警告信 2025 年 11 月份共發出 8 封、2025 年 12 月份共發出 12 封及 1 月份共發出 8 封。
- 14.7 傳經理匯報管理處催繳欠費方面：催繳信件 2025 年 11 月份共有 25 封、2025 年 12 月份共有封及 1 月份共有 18 封，小額錢債追討 2025 年 11 月份共有 2 宗、2025 年 12 月份共有 3 宗及 1 月份共有 8 宗，此外，1 月份釘契共有 2 宗；欠繳管理費金額 2025 年 11 月份共 54 萬 4 千多元、2025 年 12 月份共 48 萬 2 千多元及 1 月份共 59 萬 5 千多元。

會議於下午五時四十分結束。



陳鸞文

主席：陳鸞文

二〇二六年三月四日