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

第五次會議會議記錄

日 期 ： 二零二六年五月六日（星期三）

時 間 ： 下午二時三十三分

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**

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. 通過第十一屆第四次會議記錄

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:「賽馬會回收轆轆」最後在 2 月 14 日提供回收服務，並已於 2 月 28 日服務計劃已屆滿。而「綠在區區」在 2 月 6 日、3 月 6 及 20 日、4 月 17 日、5 月 1、15 及 29 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 邨巴 KR21 調整車費

陳鸞文主席表示因油價急速上升，邨巴公司由 2026 年 5 月 1 日起調整車費: 翠竹花園來往樂富巴士總站八達通及現金成人費用每程調整至$5，而竹園商場外竹園道(西行)至翠竹花園則成人車費每程調整至$3;而使用樂悠咭車費仍是每程$2。

2.3 新增【轉數快 FPS】繳付管理費事宜

陳鸞文主席表示為了方便居民及減輕現時銀行收取處理現金或支票手續費交易的支出，由 2026 年 5 月 1 日起開始居民可使用【轉數快 FPS】繳交管理費。

2.4 水務署搬遷鑽石山食水及海水配水庫工程

陳鸞文主席表示於 2026 年 3 月 24 日水務署承辦商與法團委員一同視察安裝監測儀器之位置，監測儀器是用作監測震動、傾斜及沉降等狀況。

此外，水務署承辦商已完成竹園道咸水喉管設計修改，而新喉管部份位置處於山坡，故此水務署承辦商現正向相關政府部門進行申請程序。

3. 商討及議決 2026 年度屋苑保險事宜

傅經理表示屋苑保險合約已於 2025 年 12 月 31 日屆滿，法團就上述項目於去年底進行公開招標，並同時邀請 26 間承辦商投標，最後共收到 2 間保險承辦商回覆報價，分析如下:

項目	2026 年保險報價			
	中國太平洋保險(香港)有限公司		中國太平保險(香港)有限公司 *經由長佳保險及電腦服務有限公司安排	
	全年保費	保險徵費	全年保費	保險徵費
1. 物業全保險	$471,376.19	$ 471.38	$471,376.19	$471.38
2. 公眾責任保險	選擇1: $ 70,000.00	$ 70.00	$75,000.00	$75.00
	選擇2: $ 72,000.00	$ 72.00		
3. 業主立案法團第三者責任保險	$ 7,000.00	$ 7.00	$11,250.00	$11.25
4. 誠信保險	$ 1,400.00	$ 1.40	$1,000.00	$1.00
5. 現金保險	$ 2,000.00	$ 2.00	$1,800.00	$1.80
保費總額(HK$)	**選擇 1: $552,327.97** **選擇 2: $554,329.97**		**$560,986.62**	

傅經理表示本年度屋苑保險合約由 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，保險項目分為 5 項，包括物業全保險、公眾責任保險、業主立案法團第三者責任保險、誠信保險及現金保險。是次屋苑保險有 2 間公司報價，分別是中國太平洋保險(香港)有限公司及中國太平保險(香港)有限公司(由長佳保險及電腦服務有限公司安排)。傅經理表示上年度屋苑保險公司為中國太平洋保險(香港)有限公司，該公司在承保期間曾出信要求本苑 12 座及 12 座以外之其他座數需按其列明之條款維修及採取相關措施,否則會拒絕處理因大廈外牆紙皮石脫落所引致的第三方車輛損壞索償。此外，「中國太平洋」在處理索償個案進度方面亦較為緩慢，為了屋苑保險能及時保障本苑，法團早前已選擇由「中國太平保險(香港)有限公司」承辦本年度屋苑保險。其後，中國太平保險(香港)有限公司來函將保費總額調減至$549,190.43。

傅經理表示在本年 1 月份 12 座某單位於裝修時不慎鑿破其單位咸水喉引致浸壞該座 2 部升降機，經檢查後發現該座 2 部升降機損壞嚴重需要進行緊急維修及更換損壞零件，經升降機承辦商「新輝」報價後維修費為$732,800。管理處通知新保險公司「中國太平保險(香港)有限公司」備案索償。「中國太平」隨即派公證行代表到場視察受損之升降機及查核報價維修項目內容，經公證行檢查認為報價單內有部份執修項目不應包括在是次維修項目內，經與「新輝」協議後同意刪減部份維修項目，維修費用仍需$721,000。經公證行專家作最後審視後，仍認為有一些項目包括升降機井底及機頂之蜂鳴器及慢車掣，不應包括在索賠項目內，因這些項目是原裝密封式的設計不應會有受到水濕。保險公司最終理賠金額為$684,800 (尚未扣除墊底費 20%)。而保險公司在處理上述本苑賠償後，將會直接向涉事單位裝修承辦商保險公司追討索償，索償金額將包括升降機維修費用、聘用公證行費用(無須屋苑支付)及聘用專家費用(無須屋苑支付)，總共向該單位索償共$807,730。

經商議後，由陳英副主席動議，馮國華委員和議，一致通過「中國太平保險(香港)有限公司」(由長佳保險及電腦服務有限公司安排)為屋苑保險公司，合約期由 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，合約總金額為$549,190.43。

4. 商討及議決常年法律顧問合約(一年)

傅經理表示管理處於 2026 年 3 月 22 日就上述項目進行報價程序，最後共收到 2 間承辦商報價，分析如下:

律師行名稱	合約總金額
1. 鍾沛林律師行	$24,750
2. 陳俊華律師事務所	$25,000
3. 廖陳林律師事務所	沒有回覆

備註：「鍾沛林律師行」為現時法團常年法律顧問

傅經理表示，根據資料，報價最低為「鍾沛林律師行」，全年合約價為$24,750。而本苑常年法律顧問合約將於 2026 年 6 月 30 日屆滿。上述兩間報價律師行合約內容包括: 不限次數口頭諮詢服務而「陳俊華律師事務所」則限每日口頭諮詢服務不超過半小時、合約期內發出 8 封律師信追討管理費及 5 封違反大廈公契事項律師信的服務，並包括出席一次業主大會(四小時)及「鍾沛林律師行」不限次數(每次不超過一小時)的會面諮詢，而「陳俊華律師事務所」則不包括。

經商議後，由陳鸞文主席動議，張思驊秘書和議，一致通過「鍾沛林律師行」為法團常年法律顧問，合約總金額為$24,750。

5. 商討及議決本年度泳池過濾系統保養及提供救生員服務合約

林主任表示管理處於 2026 年 4 月 9 日就上述項目進行公開招標，並同時邀請 5 間承辦商投標，最後共收到 2 間承辦商回覆，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 卓瀅潛水及泳池工程有限公司	$323,920
2. 煒業服務有限公司	$398,048

林主任表示是項合約包括提供救生員服務及泳池過濾系統保養，在增值服務方面「卓瀅」曾在見標時口頭承諾免費協辦 1 次水上嘉年華活動，而「煒業」則沒有提供增值服務。而根據資料，是次回標最低價為「卓瀅潛水及泳池工程有限公司」。

經商議後，由張思驊秘書動議，梁耀基委員和議，一致通過「卓瀅潛水及泳池工程有限公司」承接本年度泳池過濾系統保養及提供救生員服務合約，合約總金額為$323,920。

後記:經與承辦商「卓瀅」，議價後，合約總金額調減為$320,784。

本年度的泳池開放日期由 2026 年 6 月 15 日至 2026 年 10 月 4 日，有關泳池收費方面，經委員們商議後一致通過上調本苑泳池入場收費成人為$25 長者及 3 至 13 歲以下之小童$20 及訪客$40，以減輕營運泳池開支的負擔。

6. 商討及議決沖廁水上水泵保養合約(兩年)

林主任表示管理處於 2026 年 4 月 24 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. 漢永工程有限公司	$524,400
2. 毅俊建築工程有限公司	$569,760
3. 佳達維修服務有限公司	回覆不提供報價
4. 文氏兄弟集團有限公司	回覆不提供報價

林主任表示是項合約由 2026 年 6 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日為期 2 年，合約內容是包括第 1 至第 14 座共 25 台沖廁水泵及大泵房 2 號沖廁水泵保養服務。根據上述兩間公司報價內容;「漢永」於提供回覆報價，緊急服務收費方面以每次出勤每兩小時為$3,000。而「毅俊」於提供緊急服務收費方面以每次出勤每兩小時為$2,800，屋苑現時第 1 座 2 號沖廁水泵、第 2 座 1 號沖廁水泵及第 9 座 1 號沖廁水泵已於 2024 年更換及已於 2023 年 10 月更換了大泵房 1 及 3 號沖廁水泵。

現時屋苑沖廁水系統保養承辦商為「毅俊建築工程有限公司」，過往的工作表現良好。陳英副主席表示因現時屋苑第 1、2 及 9 座沖廁水泵是由「毅俊」以分期形式更換及保養，認為是次沖廁水泵保養合約亦選「毅俊」會較有利於整體保養工作。此外，林主任表示「毅俊」在現有合約於大泵房沖廁水泵的保養價為每台$800 及第 1 座至 14 座沖廁水泵保養價為每台$780。「毅俊」的緊急服務收費亦較低。

經商議後，由馮國華委員動議，陳嬌委員和議，一致通過「毅俊建築工程有限公司」承辦本苑沖廁水上水泵保養合約為期 2 年。

7. 商討及議決天台防水層工程單價合約

林主任表示管理處於 2026 年 4 月 22 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 3 間承辦商回覆報價，分析如下:

公司名稱	合約單價金額			
	約 460 平方呎	約 500 平方呎	約 580 平方呎	更改天面地台 4 吋 PVC 去水喉位
1. 偉業維修工程有限公司	$87,500	$98,500	$115,000	$5,500
2. 新進建築有限公司	$148,000	$160,000	$185,000	$15,000
3. 港澳防水工程有限公司	$180,000	$190,000	$220,000	$13,000
4. 佳達維修服務有限公司	回覆不提供報價			
5. 聯豐創業建築有限公司	回覆不提供報價			
6. 大中華防水工程有限公司	回覆不提供報價			

是項為一項為期 2 年的單價合約，合約期由 2026 年 6 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日。根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」，於各項單價項目總金額分別為 $87,500/$98,500/$115,000/$5,500。

林主任簡述上述工程是維修第 1 至第 14 座天台防水層，工程函蓋有 3 個不同面積範圍的天台防水層:分別是 460 呎、500 呎及 580 呎重做防水層，以及更改去水喉位和修改新造地台面。

經商議後，由李汝泉司庫動議，梁耀基委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接維修屋苑第 1 至 14 座天台防水層工程單價合約，四項單價項目金額為 $87,500/$98,500/$115,000/$5,500。是項合約於 2 年合約期內以實報實銷形式支出，累計工程總支出上限不得超過 200 萬。而當維修工程合約累計支出總額達至 200 萬，合約將會自動即時終止。而每次在進行工程前必須先經法團審批。

8. 商討及議決維修紙皮石、石屎、喉管工程單價合約

林主任表示管理處於 2026 年 4 月 22 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	共 95 項報價(項目內容見附表)
1. 偉業維修工程有限公司	89 項目 單價最低價
2. 新進建築有限公司	6 項目 單價最低價
3. 佳達維修服務有限公司	回覆不提供報價
4. 大中華防水工程有限公司	回覆不提供報價
5. 港澳防水工程有限公司	回覆不提供報價

是項為一項為期 2 年的單價合約，合約期由 2026 年 6 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日。根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」，共有 89 項單價最低價。林主任簡述上述工程包括全苑各座不同位置的工程搭棚、維修冷氣機台、窗台及外牆位置的紙皮石和石屎，以及維修或更換公用喉管等設施合共 95 項工程細項項目，林主任表示「偉業」在標價祇有其中 6 項工程細項單價高於「新進」，其餘的 89 項工程細項單價均低於「新進」。林主任補充有關 L 曲尺棚是參考現時維修範圍增加尺寸，以更精準範圍維修喉管工程。

是項合約於 2 年合約期內以實報實銷形式支出，累計工程總支出上限不得超過 700 萬。而當維修工程合約支出累計總額達至 700 萬，合約將會自動即時終止。而每次在進行工程前，必須先經法團審批。

經商議後，由陳英副主席動議，陳鸞文主席和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接維修屋苑紙皮石、石屎、喉管工程單價合約(項目內容見附表)。

9. 商討及議決修葺單位外牆紙皮石及石屎工程

9.1 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 1, 6, 7 及 12 座)

林主任表示管理處於 2026 年 3 月 5 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 3 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	$ 356,300
2. 佳達維修服務有限公司	$ 596,000
3. 文氏兄弟集團有限公司	$ 908,000

「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「偉業維修工程有限公司」工程總金額為$356,300。林主任簡述是項工程是修葺 6 個單位外牆包括 1 座低層 F 單位、6 座低層 D 單位、6 座高層 G 單位、7 座低層 F 單位、7 座中層 G 單位及 12 座地下 E 單位。馬玉妹委員表示接獲居民反映有些公眾地方維修凹凸不平，經委員商議後一致同意日後當工程位於當眼位置尺寸如欠少許，可一併維修以保持外觀整體一致。

經商議後，由陳英副主席動議，陳佩嬋委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接第 1、6、7 及 12 座修葺單位外牆紙皮石及石屎工程，工程總金額為$356,300。

9.2 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 10, 12 座)

林主任表示管理處於 2026 年 4 月 24 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	$182,200
2. 文氏兄弟集團有限公司	$393,200
3. 佳達維修服務有限公司	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

根據資料，上述工程最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額為$182,200。林主任簡述是項工程是修葺 3 個單位外牆包括 10 座高層 C、D 單位、12 座低層 F 單位。林主任表示標書列明棚架尺寸及工程內容是維修外牆、房冷氣機台，以及石屎老化及爆裂之範圍。

經商議後，由張思驊秘書動議，陳英副主席和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接第 10 及 12 座修葺單位外牆紙皮石及石屎工程，工程總金額為$182,200。

10. **商討及議決 2026 年度消防年檢後執修或維修消防系統工程**

林主任表示管理處於 2026 年 3 月 23 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 4 間承辦商回覆報價，分析如下:

公司名稱	工程總金額
1. 佳達維修服務有限公司	$210,661
2. 惠景消防工程公司	$229,520
3. 華豐工程(服務)有限公司	$240,160
4. 迅誠工程服務有限公司	$190,670
5. 宏鋒工程有限公司	回覆不提供報價
6. 龍寶工程有限公司	回覆不提供報價
7. 衛安工程有限公司	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

根據資料，是項工程最低回標價為「佳達維修服務有限公司」工程總金額為$210,661。林主任簡述是次消防系統工程執修包括屋苑滅火筒、撳手掣、消防上水喉、出路燈箱、射咀箱連玻璃及消防喉轆，以及維修泳池車場的花洒泵及執修消防閘掣的警告標籤，並在測試後上鎖。另外「佳達」曾於過往承辦消防年檢後執修工程，過往工作表現良好，對屋苑消防系統及設備熟識。

馬玉妹委員表示接獲業戶反映消防喉轆位置在牆身較入位置，經委員商議後稍後會與承辦商研究將喉轆安裝位置移出少許，以及會按消防條例將消防喉咀放於玻璃蓋面的箱子內，並將其鎖上。

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」承接屋苑 2026 年度消防年檢後執修或維修消防系統工程，總金額為$210,661。

後記:經與承辦商「佳達」，議價後，合約總金額調減為$208,000。

11. **商討及議決緊急更換總電房配電箱菲士掣工程(第 10 座)**

林主任表示管理處於 2026 年 3 月 27 日就上述項目進行招標，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. 華昌行工程公司	$ 96,000
2. 佳達維修服務有限公司	$ 130,000
3. 施耐德電器(香港)有限公司	$ 220,000

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「華昌行工程公司」工程總金額為$96,000。林主任表示是項緊急工程包括更換第 10 座總電房配電箱及 400A 轉換器、更改電巴配合新裝置、拆除及安裝 63A 菲士掣。林主任表示「華昌行」曾於 2022 年 11 月為第 5、6、9 座更換電力總掣，2024 年 7 月為第 1、8、13 座更換電力總掣及 2024 年 9 月為第 4、7、11、14 座更換電力總掣，於更換工程時第 10 座 1 至 12 樓樓層沒有電力供應並沒有照明，「華昌行」會轉接電纜以便恢復供電。由於是項工程較為緊急，林主任表示須預早通知承辦商為物料訂貨，因訂貨期預計需時 6 至 10 個星期。

經商議後，由陳英副主席動議，陳嬌委員和議，一致通過由「華昌行工程公司」為第 10 座進行緊急更換總電房配電箱菲士掣工程，總金額為$96,000。

12. 商討及議決全苑修樹工程

林主任表示管理處於 2026 年 3 月 27 日就上述項目進行招標，最後共收到 4 間承辦商回覆報價，分析如下:

公司名稱	工程總金額
1. 百花園藝有限公司	$ 88,800
2. 漢益林木工程有限公司	$98,800
3. 富康園藝綠化管理公司	$ 120,000
4. 王氏利豐園藝有限公司	$ 150,000

陳主任簡述是次全苑修樹共 96 棵、2 棵鋸樹連樹藝報告及 15 棵攀爬，修樹範圍主要沿屋苑內馬路倆旁、部份鄰近露天車位(車主反映位置)、部份位於 211 巴士總站後山，如果在修樹期間發現仍有危險樹木，需即時修剪之樹木需要再加單。

陳鸞文主席反映有業戶關注第 13 座法團會址後 1 棵桑樹情況，陳主任表示該桑樹已露樹根需鋸除以免打風倒塌造成危險，隨後亦發現該處位置花槽太淺窄未能重新補種樹木，而鄰近亦有棵大榕樹，如種植小樹苗在旁會影響生長。

張思驊秘書表示可選「漢益」，原因為由於該公司過往 3 年均為本苑進行修樹工程項目且較熟悉本苑樹木，而且人手較充足、如修樹範圍超出少許仍願意額外幫忙修剪及清理垃圾，合作性良好。馮國華委員表示「漢益」過往於屋苑修樹服務質素良好故亦同意可選「漢益」。

經商議後，由張思驊秘書動議，梁耀基委員和議，一致通過由「漢益林木工程有限公司」承辦全苑修樹工程，總金額為$98,800，並建議隨後向「漢益」議價。

後記:經與承辦商「漢益」議價後，合約總金額調減為$95,000。

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 2026 年 2 月 5 日至 2026 年 5 月 5 日期間的工程報告及已已審批之工程單，包括維修外牆石屎剝落及冷氣機台滲水工程合共 82 宗，其中 38 宗工程已完成，另外有 44 宗工程未完成。更換外牆排水喉工程共 18 宗，其中 12 宗工程已完成，未完成工程有 6 宗，在 2 月 11 日緊急維修大泵房右邊波曲，在 4 月 8 日 13 座 13 樓至 14 樓更換 1 條 4 吋 3 米長食水喉，在 4 月 15 日 2 座高層 b 單位更換 1 個出水銅閘制，12 座 3 號升降機零件送達後已完成更換及重新運行，3 座 E 單位維修公眾排污喉及雨水喉工程已完成。維修天台滲水共 6 單，8 座高層 J 單位、9 座高層 F 單位、10 座高層 C 單位、10 座高層 K 單位已完工，而 2 座高層 B、K 單位尚餘隔熱磚工序。在 4 月 1 日至 4 月 10 日期間已完成高壓清洗地下及天台。高壓清通沙井及排污渠共 15 單，消防年度檢查後的執修工程於 4 月 28 日至 5 月 8 日進行執修。

13.1.2 梁耀基委員簡述閉路電視系統 : 2 座及 9 座更換天台警鐘系統、2 座側望 13 座加裝 PTZ 電動 IP CAM、9 座總電錶房外近樓梯位加裝 PTZ 電動 IP CAM、9 座 1F 加裝門磁警報系統、6 座後公園安裝電動變焦 IP CAM 及 6 座 1F 加裝攝像鏡、7 座地下正門對講機系統之控制線路板、10 座低層緊急維修公眾照明總掣，地下電掣房臨時接駁電線以供電給地庫、地下及 1-12 樓公眾照明、「佳達」已完成更換第 1 至 14 座升降機房內供電箱。

13.1.3 梁耀基委員簡述工程部工作:更換 4 號、10 號、11 號及 17 號 LED 街燈、更換 19 號及 22 號街燈的鹵素膽、財神位對面公園搖馬底座老化損壞，更換後已重鋪地蓆、更換入邨口馬路膠柱、大泵房咸水壓力缸氣壓不足，重新入氣及測試後系統恢復正常。

13.2 財務及法律小組

李汝泉司庫表示截至 2026 年 3 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 1,095 萬餘，總累積儲存金額約 2,011 萬餘。李汝泉司庫表示因屋苑在 3 月尾收到「中電」發放「綠適樓宇基金」的 90%資助金額，資助本苑已完成之升降機更換工程。並將上述款項撥到定期存款，增加利息收入。傅經理表示早前已將餘下資料文件交給「中電」申請撥回餘下 10%之資助款項。

13.3 園藝及清潔小組

13.3.1 馮國華委員簡述園藝工作: 12 座落 11 座樓梯 1 棵相思樹有倒塌危險已於 3 月尾鋸除及清理餘下垃圾，費用為$1,000、5 月 2 日起新園藝公司「富康園藝綠化管理公司」開始承接本苑園藝工作，陳主任簡述「富康」日常主要有 3 名園藝工人駐場及有 1 名主管監督會不時到場監管及指導員工、今年全苑修樹工程是由「漢益」承接並於 5 月 18 日開始為本苑進行修樹工程。傅經理表示「富康」會先在財神位展示更新園藝設計，其後再陸續美化屋苑種植及修剪花叢。

13.3.2 張思驊簡述清潔工作:恆常工作包括清潔公眾地方、扶手、椅子、通告箱及垃圾筒、每星期落蚊油蚊沙、清潔沙井、山坡垃圾、雨水渠，清潔平台、泳池、在黑點地方放置鼠藥，全邨噴灑蚊霧滅蚊、清潔各座升降機內保護板、清潔商場車場地面、隨後清潔泳池車場地面、在業主大會前清潔天台地面、清除行人路雜草、升降機井道垃圾及積水。陳主任表示會向「永好」反映垃圾房內垃圾桶需掩蓋好，以免猴子翻攪垃圾桶。

13.4 交通及保安小組

13.4.1 馬玉妹委員簡述日更有保安員已退休，而夜更有 2 名保安員將退休，建議聘請較年輕保安員減少短期內因退休引致人手欠缺，傅經理表示管理處現時仍在聘請日夜班保安員。

馬玉妹委員表示有新保安員反映管理處所提供的制服較舊，認為應給乾淨整潔制服予新到任的保安員，以及讓保安員知悉如制服殘舊可到保安部換取新制服。

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:法團與陳英議員辦事處合辦在 2026 年 2 月 12 日由專人免費為居民即席揮毫，寫下新年祝福揮春。新春行大運已於 2026 年 3 月 29 日順利舉行，當天反應熱烈。

13.5.2 陳鸞文主席簡述已在 2026 年 3 月 11 日收到民政處發放資助去年秋季旅行撥款為$7,171 元。另外法團早前已向民政署申請 2026 及 2027 年度社區參與計劃，資助撥款活動分別是中秋嘉年華會及秋季旅行，現待有關部門審批。以及，今年屋苑泳池將於 6 月 15 日至 10 月 4 日開放給居民使用。

14. 管理公司報告

14.1 傅經理簡述「數碼通」租用位於泳池天線發射器合約由 2026 年 3 月至 2028 年 2 月為期 2 年，上次會議後已向「數碼通」回覆表示合約價不變及不會免租一個月。近日，接獲「數碼通」回覆如不調減租用費將未能續約，而「數碼通」表示可以作一次性寬減本年 6 月份月費$8500，24 個月平均每月調減約$300 多。經商討後，委員們一致表示同意一次性調減本年 6 月份月費，調減費用為$8,500。

14.2 傅經理簡述在第 2 座及 10 座菜鳥智能櫃合約快到期，菜鳥表示希望將智能櫃每個每月減$200，經商討後，委員們一致表示可與菜鳥議價將每個智能櫃每月減$100。

14.3 傅經理簡述上次會議原先通過增加 Circle-K 便利店繳費服務作為本苑業戶繳交管理費，惟 Circle-K 便利店每月服務費需要有最低限額收費$840，即需達 200 宗交易(未達到交易宗數仍需繳付最低限額收費)，委員認為收費過高。

管理處隨後再查詢 7-11 便利店繳費服務收費，由於其建立服務費較低，而且沒有設立最低限額收費，委員們亦比較過倆間營辦商就每宗交易所收取的費用後，認為 7-11 便利店所提供的繳費服務整體服務條件較佳。此外，由於本苑商場亦設有 7-11 便利店多年，會較方便本苑居民使用有關繳費服務。經商議後，委員們一致同意新增 7-11 便利店繳費服務作為繳交管理費。

14.4 傅經理表示原先商場天台只可晾曬床單及被子，惟管理處接獲不少住戶反映有晾曬衣物的需求。經商討後，委員們一致同意可在商場天台增設晾曬衣物(內衣褲除外)。

14.4 傅經理簡述上年 5 月在會議上雖通過新鎖車費為$400，但因本屋苑範圍內的道路為私家地方，應按私家道路守則來處理鎖車收費，因此鎖車費已在早前改為原來$320。另本苑交通膠柱因經常被車輛撞毀，故現提高賠償收費為$400 一支。委員們一致同意上述收費安排。

14.5 傅經理表示有幾個長期欠繳管理費單位至今仍未繳交欠款，其中有 3 個單位已欠超過一年包括 1 座高層 J 單位、2 座中層 A 單位、7 座高層 G 單位早前已入稟小額錢債審裁署追討，由於在法庭判令發出後，有關單位仍未繳交欠款，故稍後會進行釘契程序，委員們一致同意有關安排。

屋苑因本年度管理費已調高及當中欠款包括商場業主，故 4 月份欠繳管理費為 70 多萬。委員表示有關處理商場欠款，管理處可按遂個月入稟小額錢債審裁署追討。

14.6 傅經理報告 2 月份至 4 月份工作匯報：3 月份 10 座有 1 宗電力故障事件，電梯故障事件 2 至 4 月份各有 5 宗及 4 月份 1 次困人，水浸及污水倒流事件年 2 月份有 8 宗、3 月份有 11 宗及 4 月份 5 有宗，鎖車記錄年 2 月份有 6 宗、3 年月份有 3 宗及 4 月份共有 9 宗，而報警求助事件年 2 月份有 7 宗、3 月份有 6 宗及 4 月份共有 3 宗。而違例事項發出信件方面：飼養狗隻年 2 月份共發出 1 封、年月份共發出封及月份共發出封，冷氣漏水或冷氣問題 2 月份共發出 1 封及 4 月份共發出 14 封，污水滲漏年 2 月份共發出 10 封、3 月份共發出 22 封及 4 月份共發出 15 封，擺放雜物 2 月份共發出 1 封、3 月份共發出 3 封及 4 月份共發出 2 封，非法僭建/安裝鋁通、鐵通 2 月份共發出 8 封、3 月份共發出 2 封及 4 月份共發出 2 封，以及關於嘈音、煙蒂及向下層倒水警告信 2 月份共發出 10 封、3 月份共發出 9 封及 4 月份共發出 6 封。

14.7 傅經理匯報管理處催繳欠費方面：催繳信件 2 月份共有 21 封、3 月份共有 18 封及 4 月份共有 19 封，小額錢債追討 2 月份共有 2 宗、3 月份共有 1 宗及 4 月份共有 2 宗，此外，欠繳管理費金額 2 月份共 67 萬 7 千多元、3 月份共 67 萬 5 千多元及 4 月份共 73 萬 1 千多元。

會議於下午五時三十七分結束。

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

主席：陳鸞文

二〇二六年六月三日

翠竹花園第1座至14座
外牆紙皮石、防水層、混凝土及喉管維修工程單價合約(兩年)總匯
(報價單編號：TCG/Q/2026/0005)

項目	內容	數量	2024-2026年工程合約單價	單價	
			偉樂維修工程有限公司	偉樂維修工程有限公司	新進建築有限公司
1	6呎長、1樓層高的吊棚	1個	$1,200	$1,200	$4,500
2	8呎長、1樓層高的吊棚	1個	$3,300	$3,300	$4,500
3	10呎長、1樓層高的吊棚	1個	$3,600	$3,600	$5,500
4	12呎長、1樓層高的吊棚	1個	$3,700	$3,700	$6,800
5	14呎長、1樓層高的吊棚	1個	$3,900	$3,900	$8,000
6	16呎長、1樓層高的吊棚	1個	$4,000	$4,200	$9,000
7	18-20呎長、1樓層高的吊棚	1個	$4,200	$5,600	$11,500
8	6 + 8呎 / 8 + 8呎長、1樓層高的曲呎吊棚	1個	$4,200	$4,200	$10,000
9	6 + 12呎長、1樓層高的曲呎吊棚	1個	-	$4,600	$12,000
10	6 + 14呎長、1樓層高的曲呎吊棚	1個	-	$4,900	$15,000
11	闊1.35 x 長1.8米x 平台高度3.27-3.73米的高空工作台(鋁架)	1套	$2,800	$2,500	$7,500
12	EN131或勞工處/職安局認可標準的約闊0.92米 x 長1.48米x 平台高度0.75米的功夫棋(附護欄)	1套	-	$150	$5,000
13	EN131的3級纜維工作梯(附開關護欄)	1把	$50	$100	$9,000
14	外牆紙皮石及混凝土連防水層	1平方呎	$368	$368	$500
15	外牆混凝土連防水層	1平方呎	$380	$380	$500
16	外牆混凝土連防水層 (發現有裂痕、石屎剝落及鋼筋外露等情況)	1平方呎	$380	$380	$500
17	睡房冷氣機的上下台紙皮石及混凝土連防水層	22.38平方呎	$8,236	$8,832	$12,000
18	C / D客廳冷氣機的上下台紙皮石及混凝土連防水層	20.66平方呎	$7,600	$7,600	$18,000
19	E / F客廳冷氣機的上下台紙皮石及混凝土連防水層	30.14平方呎	$11,000	$11,000	$20,000
20	G / H客廳冷氣機的上下台紙皮石及混凝土連防水層	25.61平方呎	$9,424	$9,424	$20,000
21	窗邊唧防水膠（窗邊膠）	10直呎	$50	$50	$1,000
22	兩個單位相連冷氣機台外牆去水喉管，直徑約20-32mm x約長0.6米直喉及L型配件2個連所需配件	1項	$1,500	$2,200	$9,000
23	睡房冷氣機外牆去水喉管，直徑約25mm x約長0.5米直喉連所需配件（每1部冷氣機計）	1項	$200	$200	$9,000
24	2吋或以下之DECO環氧樹脂鑄鐵管（紅洞）	1直米	-	$1,100	$2,500
25	3吋之DECO環氧樹脂鑄鐵管（紅洞）	1直米	$1,300	$1,300	$3,000
26	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵管（紅洞）	1直米	$1,800	$1,800	$4,500
27	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵管（紅洞）	1直米	$2,200	$1,700	$6,000
28	3吋之DECO環氧樹脂鑄鐵有奄短筒（圓奄）	1個	-	$150	$2,500
29	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵有奄短筒（圓奄）	1個	$600	$600	$3,500
30	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵有奄短筒（圓奄）	1個	$800	$800	$4,500
31	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵大彎邊	1個	$1,500	$1,500	$4,000
32	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵大彎邊	1個	$1,700	$1,700	$5,000
33	3吋或以下之DECO環氧樹脂鑄鐵45°曲	1個	-	$350	$2,000
34	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵45°曲	1個	$150	$450	$3,000
35	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵45°曲	1個	$350	$480	$5,000
36	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵88°曲	1個	$600	$950	$3,000
37	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵88°曲	1個	$1,500	$1,400	$5,000
38	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵88°奄曲	1個	$700	$1,200	$3,500
39	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵88°奄曲	1個	$1,600	$1,500	$5,500
40	4 x 4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵45°三叉	1個	-	$450	$3,000
41	6 x 6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵45°三叉	1個	-	$480	$4,500
42	4 x 3吋之DECO環氧樹脂鑄鐵刁士	1個	$250	$420	$2,500
43	6 x 4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵刁士	1個	$200	$470	$3,500
44	3吋之DECO #304不鏽鋼箍(B型)	1個	$30	$100	$1,000
45	4吋之DECO #304不鏽鋼箍(B型)	1個	$80	$120	$1,200
46	6吋之DECO #304不鏽鋼箍(B型)	1個	$110	$150	$2,000
47	1.5吋或以下之Aron或同級白色uPVC壓力膠喉管連所需配件	1直米	-	$700	$1,000
48	2吋之Aron或同級白色uPVC壓力膠喉管連所需配件	1直米	-	$950	$1,000
49	1.5吋或以下之Asahi或同級白色uPVC壓力膠閘掣連所需配件	1個	-	$380	$1,200
50	2吋之Asahi或同級白色uPVC壓力膠閘掣連所需配件	1個	-	$480	$1,500
51	2吋或以下之Anchor或同級白色uPVC排水管連所需配件	1直米	$500	$500	$1,200
52	2.5吋之Anchor或同級白色uPVC排水管連所需配件	1直米	$600	$600	$1,500
53	3吋之Anchor或同級白色uPVC排水喉管連所需配件	1直米	$1,500	$1,500	$1,800
54	4吋之Anchor或同級白色uPVC排水喉管連所需配件	1直米	$1,900	$1,900	$2,500
55	2 x 4吋之Anchor或同級白色uPVC 45°三叉	1個	-	$300	$1,000
56	4吋或以下之Anchor或同級白色uPVC伸縮梳結	1個	$200	$280	$1,800
57	3吋之KEY / SuperTYT BSEN545球墨鑄鐵喉管（法蘭接駁式）連所需配件	1直米	-	$2,900	$3,000
58	4吋之KEY / SuperTYT BSEN545球墨鑄鐵喉管（法蘭接駁式）連所需配件	1直米	-	$3,800	$3,500
59	3吋之KEY / SuperTYT BSEN545球墨鑄鐵彎曲（法蘭接駁式）連所需配件	1個	-	$2,200	$3,000
60	4吋之KEY / SuperTYT BSEN545球墨鑄鐵彎曲（法蘭接駁式）連所需配件	1個	-	$2,300	$4,500
61	3吋之TOZEN或同級雙鼓法蘭接駁式避震喉連所需配件	1個	-	$4,200	$5,500
62	4吋之TOZEN或同級雙鼓法蘭接駁式避震喉連所需配件	1個	-	$6,200	$6,000
63	3吋之Welson或同級316不鏽鋼對夾式升降止回閥連所需配件	1個	-	$6,800	$6,500
64	4吋之Welson或同級316不鏽鋼對夾式升降止回閥連所需配件	1個	-	$8,500	$9,000
65	3吋之桶型入水沙隔（法蘭接駁式）連所需配件	1個	-	$5,880	$7,500
66	4吋之桶型入水沙隔（法蘭接駁式）連所需配件	1個	-	$6,500	$9,000
67	3吋之JAMES或同級食水 / 沖廁水用膠膽閘掣（法蘭接駁式）連所需配件	1個	-	$4,100	$18,000
68	4吋之JAMES或同級食水 / 沖廁水用膠膽閘掣（法蘭接駁式）連所需配件	1個	-	$5,600	$25,000
69	3 x 3吋之球墨鑄鐵全法蘭三通連所需配件	1個	-	$3,500	$3,000
70	3 x 4吋之球墨鑄鐵全法蘭三通連所需配件	1個	-	$3,600	$4,000
71	4 x 4吋之球墨鑄鐵全法蘭三通連所需配件	1個	-	$3,700	$5,000
72	4 x 6吋之球墨鑄鐵全法蘭三通連所需配件	1個	-	$4,500	$6,500
73	2吋或以下之鍍鋅鋼管連所需配件	1直米	$800	$1,200	$1,500
74	2.5吋之鍍鋅鋼管連所需配件	1直米	$900	$1,200	$1,500
75	3吋之鍍鋅鋼管連所需配件	1直米	$1,000	$1,300	$1,800
76	4吋之鍍鋅鋼管連所需配件	1直米	$2,200	$3,500	$2,000
77	2吋或以下之光身銅喉連所需配件	1直米	$1,200	$1,800	$1,800
78	2.5吋之光身銅喉連所需配件	1直米	$1,500	$2,300	$2,000
79	3吋之光身銅喉連所需配件	1直米	$1,600	$2,400	$2,500
80	4吋之光身銅喉連所需配件	1直米	$1,700	$2,500	$3,000
81	2吋或以下之包膠銅喉連所需配件	1直米	$1,300	$1,900	$2,000
82	2.5吋之包膠銅喉連所需配件	1直米	$1,700	$2,400	$2,500
83	3吋之包膠銅喉連所需配件	1直米	$1,800	$2,500	$3,000
84	4吋之包膠銅喉連所需配件	1直米	$1,900	$2,600	$3,500
85	2吋之銅閘掣（上牙 / 雙橢）連所需配件	1個	-	$2,500	$3,500
86	#304包膠不鏽鋼圓尾碼（供2吋或以下之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	$200	$180	$300
87	#304包膠不鏽鋼圓尾碼（供2.5吋之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	$210	$190	$300
88	#304包膠不鏽鋼圓尾碼（供3吋之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	$220	$240	$400
89	#304包膠不鏽鋼圓尾碼（供4吋之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	$230	$250	$500
90	#304包膠不鏽鋼圓尾碼（供6吋之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	-	$260	$750
91	#304包膠不鏽鋼T字碼（供2吋或以下之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	$250	$250	$300
92	#304不鏽鋼T字碼（供2.5吋之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	$260	$260	$300
93	#304不鏽鋼T字碼（供3吋之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	$270	$270	$400
94	#304不鏽鋼T字碼（供4吋之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	$280	$280	$500
95	#304不鏽鋼T字碼（供6吋之紅洞、uPVC膠喉、球墨鑄鐵喉、鍍鋅鋼管、銅喉）	1隻	-	$290	$750
		總計	$109,778	$213,994	$447,600