

# 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

### 第十屆管理委員會

### 第七次會議會議記錄

日期：二零二四年三月二十五日（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      方瑞烈委員

陳嬌委員      吳佩蘭委員

請假：黃世雄委員      陳立光委員

列席：佳恒物業管理有限公司

鍾智欣先生 - 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. 通過第十屆第六次會議記錄

陳鸞文主席就上次會議內容諮詢各委員，經商討後由李汝泉司庫動議，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 搬遷鑽石山食水及海水配水庫工程

陳鸞文主席表示水務署在 3、4 月使用直升機運送岩洞工程的機械及物料，而法團亦要求水務署匯報獅子山巨石測量風險評估及相關保護措施。另外，就竹園道現正進行馬路工程，本苑會密切留意出入本苑之交通情況，並要求水務署在假期時間，能暫時解封行車線，方便居民進出屋苑；而水務署亦會定期向屋苑匯報工程進度及影響。

### 2.2 更換升降機工程

陳鸞文主席表示已於 3 月份發出通告匯報現時更換升降機最新進度，本苑於 3 月 11 日起開始首期更換升降機工程，第一期更換升降機座數為第 1、2、3、8、9、10 及 13 座共 7 部升降機。工程會由升降機承辦商「新輝」安排拆除舊機及安裝「上海三菱」原廠新機。第二期工程預計約在 6 至 8 月動工，屆時請住戶留意屋苑最新通告。

### 2.3 換機期用使用升降機安排

陳鸞文主席表示 21 層之座數只有兩部升降機，更換工程期間只餘下一部升降機載客，因此收集垃圾可會與住戶共用以運送垃圾，望各住戶體諒。此外，某些座數只有一部升降機管理處將按實際情況禁止住戶進行裝修、清倒泥頭或搬運大型傢俱等，減少對其他住戶的影響。

### 2.4 業主周年大會

陳鸞文主席表示業主周年大會已於 2024 年 3 月 15 日(星期五)晚上在翠竹商場天台舉行，當天由在場業主投票選出核數師審核 2023 及 2024 共 2 個財務年度屋苑賬目。

## 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 2024 年 4 月 30 日屆滿，管理處於 2 月 7 日就上述項目進行登報招標，共收到 4 間承辦商報價，分析如下：

1/5/2024-31/7/2024 政府垃圾徵費前 (每月)				
公司名稱	張記環保有限公司	柏麗服務有限公司	永好環境服務有限公司	宏潔服務有限公司
政府垃圾收費前 合約總金額	\$439,853	\$473,680	\$475,000	\$590,190
1/8/2024-30/4/2025 政府垃圾徵費後 (每月)				
政府垃圾收費後# 合約總金額	\$463,300	\$487,000	\$495,530	\$608,260
政府垃圾收費前 (5/24-7/24)三個月總金額	\$1,319,559	\$1,421,040	\$1,425,000	\$1,770,570
政府垃圾收費後 (8/24-4/25)九個月總金額	\$4,169,700	\$4,383,000	\$4,459,770	\$5,474,340
一年總價	\$5,489,259	\$5,804,040	\$5,884,770	\$7,244,910

#註：政府垃圾收費生效後，合約金額包括額外一名人手及提供公眾地方的政府指定綠色垃圾袋。

備註：現時服務承辦商為「永好環境服務有限公司」

陳主任簡述當政府落實執行《2021年廢物處置(都市固體廢物)(修訂)條例》將不再繼續派發白色垃圾膠袋，垃圾徵費後需由住戶自行購買政府指定膠袋或標籤以棄置垃圾及大型物件。

- 陳主任簡述在增值服務方面:「張記」會每年4月至9月底免費提供額外公共地方滅蟲服務1次，以及免費無限提供GR-730消毒藥水。
- 「柏麗」會提供外圍隊進行1次重點清潔、提供1部三合一洗地機及免費提供6個660L垃圾筒。
- 「永好」會免費提供10次額外公共地方滅蟲服務、提供家居緊急支援服務如突發事故善後清潔工作、火警、爆水喉等、每3個月1次為垃圾房及地下垃圾房使用蟑螂凝膠餌、提供40個滅鼠藥餌及老鼠黑盒、12支CHEMTOX穢樂滅滅蟲劑、清洗泳池一次、農曆新年前免費提供每天一車環保斗共4天、每年一次大堂雲石深層護理，以及免費提供15個660L垃圾筒。

管委會表示雖然回標價較低但考慮現時聘請清潔人手問題如低於市場薪金難以聘請。此外，因本苑範圍大需要更多清潔增值服務及支援當緊急事件時清潔公司可提供服務，而「永好」提供增值服務較多適合本苑及以往服務質素較好。

陳主任表示接獲的有效標書數目少於建築物管理條例規定，故委員需通過是否接受是次投標結果，經表決後管委員一致通過接納是次招標結果。

經商議後，由馮國華委員動議，張思驊委員和議，一致通過由「永好環境服務有限公司」為本苑清潔服務合約，總金額為\$5,884,770，根據合約由1/5/2024-30/4/2025為期一年。

#### 4. 商討及議決園藝保養合約(兩年)

陳主任表示園藝保養服務合約將於2024年4月30日屆滿，管理處於2月7日就上述項目進行登報招標，共收到1間承辦商報價，分析如下:

公司名稱	合約總金額
綠苑環境美化有限公司	\$1,392,000 (兩年)

陳主任表示「綠苑」兩年合約回標價為\$1,392,000，每月合約價\$58,000。「綠苑」提供增值服務包括每月由1名專業樹藝師巡查並提交報告；贈送全套改善園藝計劃工程價值\$9,600，其中包括3個位置:巴士總站迴旋處、財神位及財神位對出花槽。此外，增值服務亦提供龍船花20棵、朱蕉10棵及80棵紅花繼木。

陳主任簡述選擇性項目為每年一次樹木檢查及管理報價為\$180,000及如需購買20個政府指定垃圾袋660L報價為\$2,190。

陳主任表示接獲的有效標書數目少於建築物管理條例規定，故委員需通過是否接受是次投標結果，經表決後管委員一致通過接納是次招標結果。

經商議後，由梁耀基委員動議，吳佩蘭委員和議，以6票贊成，2票棄權，通過「綠苑環境美化有限公司」為本苑園藝保養合約，兩年合約總金額為\$1,392,000-。

#### 5. 商討及議決保安系統保養合約(兩年)

林主任表示保安系統保養合約將於2024年4月30日屆滿，管理處於3月4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. 展卓科技有限公司	\$168,000
2. 佳達維修服務有限公司	\$180,000
3. 先達系統有限公司	\$204,000
4. 祥興電子電器工程有限公司	\$228,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之集團公司

林主任表示保安系統包括閉路電視、對講機及智能咭，合約由 1/5/2024-30/4/2026 為期兩年。林主任表示最低回標價是「展卓科技有限公司」，兩年合約價總金額\$168,000，每月合約價\$7,000。；每月保養費為\$7,000。而緊急服務在非辦公時間即星期一至六下午 6 時至翌日上午 9 時、星期日至公眾假期價格是\$1,200。

經商議後，由陳英副主席動議，陳嬌委員和議，一致通過由「展卓科技有限公司」為屋苑保安系統保養合約承辦商，總金額為\$168,000 為期兩年。

## 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 2024 年 3 月 14 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. 毅俊建築工程有限公司	\$543,360 (全包)
2. 志豐水泵工程有限公司	\$360,000 (不包括摩打及零件)

林主任表示收到合共兩間承辦商回覆報價，分別為「志豐水泵工程有限公司」和「毅俊建築工程有限公司」。但回標後「志豐」表示不包括沖廁水泵合約保養期內的自然損壞或故障將由承辦商負責修理，以及沖廁水泵於合約保養期內如需大修或小修所需的零件及人工均由承辦商負責修理不另收費，因此標書視為作廢。

林主任表示沖廁水上水泵房保養合約由 1/6/2024-31/5/2026 為期兩年，「毅俊建築工程有限公司」報價項目 1: 第 1 至 14 座共 28 台沖廁水泵每月\$780(每台)；28 台泵每月金額為\$21,840，兩年價格為\$524,160。項目 2: 大泵房 2 號沖廁水泵每月\$800，兩年價格為\$19,200；兩個項目總金額是\$543,360 及包括每月 1 次清洗沙隔。而緊急服務 (每次出勤每兩小時) 收費是\$2,800。

林主任表示接獲的有效標書數目少於建築物管理條例規定，故委員需通過是否接受是次投標結果，經表決後管委員一致通過接納是次招標結果。

經商議後，由梁耀基委員動議，李汝泉司庫和議，一致通過由「毅俊建築工程有限公司」承接沖廁水上水泵保養合約，兩年合約總金額為\$543,360。

## 7. 商討及議決沖廁水上水泵租賃服務

林主任表示現時如沖廁水上水泵保養合約期間，水泵損壞及需維修會以租賃形式更換全新沖廁水泵。林主任表示管理處於 2024 年 3 月 14 日就上述項目進行招標，只收到「毅俊建築工程有限公司」回覆報價。

公司名稱	總金額		
	大泵房全新 22 千瓦	29 層全新 11 千瓦	21 層全新 7.5 千瓦
1. 毅俊建築工程有限公司	每月\$2,900 60 個月\$174,000	每月\$1,950 60 個月\$117,000	每月\$1,520 60 個月\$91,200
2. 佳達維修服務有限公司	回覆不提供報價		
3. 志豐水泵工程有限公司	回覆不提供報價		

沖廁水上水泵租賃滿 60 個月後，沖廁水泵將會歸於屋苑擁有。在緊急服務方面:非辦公時間即星期一至六下午六時至翌日上午九時、星期日及公眾假期價格為\$2,800。

林主任表示接獲的有效標書數目少於建築物管理條例規定，故委員需通過是否接受是次投標結果，經表決後管委員一致通過接納是次招標結果。

經商議後，由陳鸞文主席動議，方瑞烈委員和議，一致同意通過「毅俊建築工程有限公司」以上述金額承辦更換沖廁水泵租賃合約。

8. **商討及議決緊急維修升降機故障(13座2號)**

鍾經理表示於2024年2月5日接獲管理處通知，因水濕意外引致13座2號升降機故障，故需安排承辦商進行維修，內容如下：

公司名稱	合約總金額
1. 新輝機械有限公司	\$249,980

鍾經理表示13座公眾喉管損壞導致2號升降機水濕故障，而且第13座1號升降機已安排作第一期更換工程，因此需即時為2號升降機進行緊急維修讓居民可以使用。

經商議後，委員一致同意通過「新輝機械有限公司」緊急維修13座2號升降機故障，總金額為\$249,980.-。

9. **商討及議決升降機更換前的安全事宜**

鍾經理簡述升降機保養商表示，因本苑升降機現時沒有安裝行機保護裝置，令升降機有安全穩患，為減低升降機的風險，保養商建議加裝保護裝置，報價如下：

公司名稱	合約總金額
1. 新輝機械有限公司	\$220,000

保養商「新輝」表示會為23部有待更換的舊升降機加裝保養裝置，而第1及第2座的升降機早前已安裝保養裝置，故可括免。

經商議後，由馬玉妹委員動議，梁耀基委員和議，一致同意通過「新輝機械有限公司」為23部升降機加裝保養裝置，總金額為\$220,000.-。

10. **商討及議決改善消防設施工程(泳池大樓及停車場)**

林主任表示管理處於2024年3月14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	\$329,900
2. 文氏兄弟集團有限公司	\$502,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任表示接獲消防署信函通知，需為泳池停車場及游泳池綜合大樓進行改善消防設施工程，工程包括設施房更換防火門、泳池車場往1樓及2樓後樓梯更換4套防火級數1小時單掩門、泳池及通道閘門改為推巴鎖。此外，泳池缺少安全出口指示因此工程需安裝8套安全指示牌及重新造金屬喉管連電線到相應位置。根據資料，最低回標是「佳達維修服務有限公司」價格為\$329,900。

林主任表示接獲的有效標書數目少於建築物管理條例規定，故委員需通過是否接受是次投標結果，經商議後，委員們一致認為標書數目較少及是次報價金額較貴，一致同意上述議程流標，再由管理處重新進行招標。

11. **商討及議決維修單位外牆紙皮石及石屎工程(第10,11,12座)**

林主任表示管理處於2024年2月14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	\$254,300
2. 佳達維修服務有限公司	\$311,500
3. 利東工程有限公司	\$404,480

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任表示工程會在 10-13H、11-7K、11-19K、12-GC 及 12-23H 單位修葺單位外牆紙皮石。林主任表示將外牆身石屎需維修位置圖片、搭棚要求及尺寸清楚列明於標書內。此外，林主任簡述維修主要是修葺外牆、冷氣機台及懷疑滲水的地方。根據資料，最低回標是「偉業維修工程有限公司」總金額是\$254,300。

經商議後，由李汝泉司庫動議，梁耀基委員和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承辦維修上述單位外牆紙皮石及石屎工程，總金額是\$254,300。

## 12. 商討及議決維修天台食水喉工程(第 5 及 11 座)

林主任表示管理處於 2024 年 2 月 14 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. 建成水泵工程有限公司	\$62,000
2. 偉業維修工程有限公司	\$67,200
3. 佳達維修服務有限公司	\$92,000
4. 利東工程有限公司	\$156,510

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任表示第 5 座及第 11 座天台食水喉管老化出現滴水現像，因此需要進行維修工程；工程會在第 5 座及第 11 座天台維修直徑 80mm 16 米長食水喉管。經商議後，委員們一致交由工程小組再到場視察再決定。

## 13. 商討及議決維修 11 座中電變壓器房牆身石屎工程

林主任表示管理處接到中電信函通知，11 座變壓器房出現石屎剝落。管理處並於 2024 年 2 月 14 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	\$113,000
2. 利東工程有限公司	\$160,666
3. 港澳建設防水工程有限公司	\$235,000

林主任表示除了維修中電變壓器房內，亦發現變壓器房周邊紙皮石出現裂紋需要維修。林主任簡述早前接獲「中電」通知變壓器房內需要維修及發現周邊外牆紙皮石爆裂及凸起出現滲水情況，因此標書維修內容會包括在內。林主任表示工程內容需按中電要求進行維修、搭棚需用防火油漆、工作人員需穿著長褲、安全鞋、戴上安全帽，並在中電人員在場下進行維修工作以確保工程符合安全準則。

經商議後，由馮國華委員動議，李汝泉司庫和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承辦維修 11 座中電變壓器房牆身石屎工程，總金額是\$113,000。

## 14. 匯報更換升降機工程進度事宜

鍾經理表示早前已向新輝訂購新升降機，現已將新機體及零件已送達本苑，並於 3 月 11 日起開始進行首期工程為第 1、2、3、3、8、9、10 及 13 座更換新的升降機。首期工程座數之升降機門及零件、摩打、控制櫃及升降機機頂主纜已陸續到本苑，而吊碼則需由承辦商之公證行檢查符合標準方可使用；因此陳英副主席提議可讓公證行一同檢查第二期吊馬加快安裝速度。

鍾經理表示升降機集資約 2.3%未繳交，管理處已向有關單位發出催繳通知及稍後將安排向未繳交之業戶入稟小額審裁署。在井道工程方面，首期更換升降機之座數已完成維修井道；而第 4 座及第 14 座則完成 1 部升降機井道；第 8 座 1 號及 3 號升降機井道未完成維修，而第 5 座及第 7 座升降機井道已準備維修。

陳英副主席表示應提醒新輝拆除舊升降機的電子板、控制櫃等零件，可保留以便作後備之用。

## 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 2024 年 2 月 22 日至 2024 年 3 月 25 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 4 宗,其中 1 宗工程已完成,另外有 3 宗工程未完成,上述工程單已審批由上年 12 月 27 日至 2024 年 1 月 26 日的維修工作。而維修天台滲水工程有 1 宗在 1 座高層 G 單位現正安排維修。此外,更換外牆污水喉工程共 2 宗並已完成工程。
- 15.1.2 梁耀基委員簡述高壓清通沙井及排污渠共 6 單,全苑消防系統檢查已於 3 月 11 日至 3 月 15 日完成,全苑消防街龍頭於 3 月 19 日已完成測試開泵及試水壓。此外,第 13 座 2 號升降機水濕停用而新輝更換電子備件及駁線後已正常運行。
- 15.1.3 梁耀基委員簡述已完成第 6 及第 7 座 C、D 天井緊急更換排污喉,並由舊生鐵喉更換紅銅喉。而全苑清洗食水缸及咸水缸已在 1 月 22 日至 1 月 27 日完成。
- 15.1.4 梁耀基委員簡述閉路電視系統:第 4 座及泳池出口更換 Wifi 網橋及訊號線、第 9、10、及第 7 座更換正門密碼鎖、8 座望向 9 座後、9 座後及 1 座後停車場、商場平台、大垃圾站更換高清攝像機,以及第 1 至 14 座升降機房維修石屎、更換百葉窗、擋風玻璃、防火 1 小時級別房門及翻新油漆。
- 15.1.5 梁耀基委員簡述降機井道石屎工程大多已完工,其餘座數井道工程亦進行中。第 11 座 1 號 20 樓井道滲水爆裂進行石屎防水工程已完工。第 1、2、3、8、9、10 及 13 座於 3 月 11 日起開始首期更換升降機工程。
- 15.1.6 梁耀基委員簡述第 11 座 1 樓更換消防喉 3 吋 x3 米喉管及打鑿地台維修已完成。第 1 及第 14 座斜坡淋花喉已完工。
- 15.1.7 梁耀基委員簡述維修部工作:在 13 座法團大門地鉗及門頂加裝一個油壓門鉗,以及第 8 座 1 號升降機更換馬達,現已完工及正常運作。

### 15.2 財務及法律小組

李汝泉司庫表示截至現時大廈維修儲備金約是 1,225 萬及累積盈餘約 900 餘萬,而 2023 年屋苑總開支比 2022 年多支出近 300 萬,此因泳池在開放前發現池底紙皮石爆裂及滲水需進行維修共支出約 70 萬,而維修及保養泳池循環系統及水泵共支出約 6 萬 5 千。以及聘請救生員共支出約 64 萬 5 千,泳池支出共約 140 萬,而泳池入場費收入共約 12 萬,泳池虧損約 130 萬。

李汝泉司庫表示維修支出方面:竹園道大泵房日久失修需要維修泵房內外牆身及重鋪天面防水層約 96 萬餘,而大垃圾站加裝欄河及貓梯工程支出約 38 萬,重鋪第 1 座對出巴士站約 16 萬餘,維修第 9 座泵房門口及第 13 座停車場工程支出約 24 萬,升降機水濕故障維修約 24 萬及升降機加裝安全裝置約 22 萬,因支出較大,故導致累積盈餘下降。李汝泉司庫表示屋苑超過 30 多年不少設備及公共設施老化需要較多支出保養及維修,故影響累積盈餘。

### 15.3 園藝及清潔小組

- 15.3.1 張思驊秘書簡述園藝「綠苑」已於年尾 2 月 27 日至 2 月 29 日期間在第 3、8、10 座花叢重鋪植物及翻鬆泥土。此外,園藝合約於 4 月 30 日到期而新合約在 5 月 1 日開始。
- 15.3.2 張思驊秘書簡述清潔除恆常工作外,清潔會在 3 月 5 至 6 日期間抹全苑公園涼亭頂。清潔亦會在屋苑旅行前抹上車踏板及在業主大會前清潔商場天台,以及於進行全苑噴蚊霧工作。
- 15.3.3 張思驊秘書簡述 11 座爆喉清潔「永好」即時派出足夠人手協助清潔地下大堂及後梯積水。

#### 15.4 交通及保安小組

馬玉妹委員簡述暫時夜更保安人手較欠缺，而夜更保安主管盡責及有交帶，亦迅速跟屋苑事件值得表揚。此外，馬玉妹委員簡述日更保安人手較充足可多加巡查屋苑四周，以查看其他保安工作及鎖車事件等。

#### 15.5 康樂及資訊科技小組

15.5.1 陳鸞文主席簡述法團於 3 月 10 日(星期日)順利舉行翠竹花園新春行大運，當天活動反應熱烈在此感謝居民踴躍參加。

15.5.2 陳鸞文主席簡述「綠在新蒲崗」5 月 2 日(星期四)在本苑商場平台提供「環保回收」收集點，以方便本苑居民進行回收服務。

15.5.3 鍾經理簡述上年泳池於 6 月 1 日開放至 10 月 15 日，但 10 月份天氣轉冷入場人次變少建議可於 9 月底關閉泳池，經委員們商議後一致同意今年泳池將開放至 9 月底並會舉辦水上嘉年華。

#### 16. 管理公司報告

16.1 鍾經理表示 2 月工作匯報：電梯故障 114 宗、16 人被困、6 宗水浸及污水倒流、12 宗鎖車記錄及 3 宗報警記錄。在違例事項方面：發出 1 封違例飼養狗隻、16 封污水滲漏警告信、1 封非法潛建安裝晾衫架、8 封關於嘈音、煙蒂及倒水警告信。另外，管理處發出 220 封催繳警告信而累積欠繳約 56 萬多管理費。

16.2 鍾經理簡述報警記錄涉及交通事故：有 1 宗在 2 月 10 日發現車頭被撞花報警救助，另外，有 2 宗是於屋苑內撞倒公眾物品分別是一輛私家車在 2 月 18 日撞倒交通膠柱及一輛貨車在 2 月 29 日撞倒波燈後不顧而去。

16.3 鍾經理簡述上年 9 月某單位購置床墊送貨師傅疑操作不當令升降機門故障需要維修費用是\$10,100，因此向單位索償而業主轉交床墊公司自行負責，床墊公司回覆只能賠償\$3,367，經委員們商討後同意接納賠償金額。

16.4 鍾經理表示跟進 12 座違例飼養狗隻，管理處曾多次上門未能聽到狗吠聲亦未能證實有狗隻出入大廈，因此，只能向有關業戶作了解及勸籲。

會議於下午四時四十九分結束。



陳鸞文

主席：陳鸞文

二〇二四年四月二十二日