

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 第八次會議會議記錄

日期：二零二四年六月二十七日（星期四）

時間：上午十時正

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
黃世雄委員	吳佩蘭委員	陳立光委員	

請假：陳嬌委員

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，經商討後由陳英副主席動議，馬玉妹委員和議，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匯報，在 4、5、6 月使用直升機運送岩洞工程的機械及物料，以及移除山坡巨石，工程會使用鑽孔方式分割及移除巨石，因此施工時會安裝相應的隔音及減塵措施，以便減少對居民影響。

2.2 更換升降機工程

陳鸞文主席表示首輪更換升降機的第 1、2、3、8、9 及 10 座及 13 座已獲「機電署」檢驗及發出行機證書可供居民使用，而第二期工程亦於 5 月動工更換第 4、5、6、7、11、12 及 14 座，共七部升降機。

2.3 政府【暫緩】垃圾收費事宜

陳鸞文主席表示政府於 5 月 27 日宣佈暫緩《都市固體廢物收費》(垃圾收費)計劃，因此屋苑會照常向業戶派發原先「白色」家居垃圾袋。

3. 商討及議決常年法律顧問續約事宜(一年)

鍾經理表示上年度本苑法律顧問是鍾沛林律師行，服務內容包括 8 封一般律師信、5 封違反公契律師信，以及律師會到場出席 2 次業主大會。

鍾經理表示本年度屋苑只需招開 1 次業主大會，因此建議可選擇 D1 組別，內容包括：8 封一般律師信、5 封違反公契律師信及出席 1 次業主大會，合約金額為\$23,350。

經商議後，由梁耀基委員動議，李汝泉司庫和議，一致通過由「鍾沛林律師行」為本苑常年法律顧問，總金額為\$23,350，根據合約由 1/7/2024-30/6/2025 為期一年。

4. 商討及議決本年度泳池過濾系統保養及救生員服務合約

鍾經理表示管理處於 2024 年 3 月 27 日就上述項目進行招標，共收到 3 間承辦商報價並進行覓標，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 焯業服務有限公司	\$421,800
2. 天行健泳池管理有限公司	\$432,000
3. 奇歷游泳會	\$480,000

鍾經理表示屋苑泳池於 6 月初開放使用，泳池過濾系統及救生員服務合約經康樂小組選擇回標價格最低的「焯業服務有限公司」。鍾經理簡述「焯業」過往未曾為屋苑提供服務，法團在覓標了解後，「焯業」公司表示其職員曾為屋苑前泳池承辦商工作，對本苑泳池保養系統有一定經驗，認為可選擇「焯業」公司。

鍾經理表示泳池合約期由 2024 年 6 月 6 日至 10 月 5 日，每節提供 2 個救生員服務，合約期為 4 個月總價\$392,000.- (即每月\$98,000.-)；泳池過濾系統保養 4 個月總價為\$28,000.- (每月\$7,000.-)。

而「焯業」公司因報價成本未包括舉辦水上嘉年華，因此需額外支付\$1,800 以聘請活動人手及提供當天活動水上充氣設施。

經商議後，由陳鸞文主席動議，馮國華委員和議，通過「焯業服務有限公司」為本苑過濾系統保養及救生員服務合約，4 個月合約連水上嘉年華總金額為\$421,800.-。

此外，陳鸞文主席反映泳池沖腳池水泵需作更換，經委員們商議後，一致同意在關閉泳池後招標報價並進行維修工程。

5. 商討及議決全苑修樹

陳主任表示管理處於 2024 年 4 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	合約總金額
1. 漢益林木工程有限公司	\$115,900
2. 麗華花園有限公司	\$185,000
3. 怡富花園有限公司	\$240,000
4. 綠苑環境美化有限公司	\$255,500
5. 碧瑤園藝工程有限公司	未有回覆

「綠苑環境美化有限公司」為現時屋苑服務承辦商，屬「佳定集團」公司

陳主任表示最低回標價是「漢益林木工程有限公司」，工程總金額為\$115,900。本年度全苑修樹為 104 棵，包括 6 棵鋸樹、23 棵攀爬及 7 棵需要樹木報告。陳主任簡述收到地政署來信，表示有 6 棵樹木需要移除，包括 4 棵樹分別在 12 座落 1 座長樓梯及 2 棵在 9 座近獅子山閘口，而攀爬修剪樹木主要在 211 巴士總站位置，修樹數目約 100 棵與往年相若。

陳主任表示今年修樹受天氣及其他工程影響限制升降台，令修樹時間較長。修樹工程由 6 月 11 日至 6 月 14 日、6 月 24 日共修樹 5 天，其間有車位業主反映車位上面樹木需要修剪亦由花王幫忙，以減少額外修樹金額。

經商議後，由吳佩蘭委員動議，陳立光委員和議，一致通過由「漢益林木工程有限公司」為屋苑修樹，總金額為\$115,900。

此外，馬玉妹委員表示有住戶反映休憩處修剪太多樹枝不能遮蔭，經商議後，下次修樹工程會先約見承辦商，並與法團一同協商修樹範圍及休憩地方修剪範圍少些。

6. 商討及議決更換大堂天花分體冷氣機工程(第 12 座)

林主任表示管理處於 2024 年 5 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. 同成工程有限公司	\$23,800
2. 佳達維修服務有限公司	\$35,500
3. 安利機械工程有限公司	\$56,000
4. 金葉國際(香港)有限公司	\$60,950
5. 精藝冷氣工程有限公司	未有回覆

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

林主任表示收到合共 4 間承辦商回覆報價，最低回標是「同成工程有限公司」總金額為\$23,800。林主任表示在 12 座安裝 3 匹三菱分體式冷氣機，工程包括拆除舊機體、銅喉連隔熱後安裝新機體、新喉管連隔熱、防水開關等相關配件。林主任簡述舊冷氣機於 2012 年購買，截至現今已維修多次及更換散熱板，現時機內雪種不足及散熱問題需要更換。由於工程緊急，經工程小組審批後，進行更換分體冷氣機工程。

經商議後，由陳英副主席動議，梁耀基委員和議，一致通過由「同成工程有限公司」承接更換 12 座大堂天花分體冷氣機，工程總金額為\$23,800。

7. 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 4 月 29 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，而「信興機電工程有限公司」則回覆不提供報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 毅俊建築工程有限公司	\$294,600
2. 信興機電工程有限公司	回覆不提供報價
3. 利東工程有限公司	沒有回覆報價
4. 佳達維修服務有限公司	沒有回覆報價
5. 偉業維修工程有限公司	沒有回覆報價

林主任表示工程包括更換設施房防火門及走廊防煙門達防火 1 小時級別，以及安裝 LED 燈指示逃生出口及拆除泳池、淋浴間逃生門鎖可方便推開，以便發生事故時疏散。

經商議後，由馮國華委員動議，陳立光委員和議，一致同意通過「毅俊建築工程有限公司」承接改善泳池大樓及停車場消防設施工程。

8. 商討及議決修葺單位外牆紙皮石及石屎工程

8.1 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 5、6、7、8 座) 11 個單位

林主任表示管理處於 2024 年 4 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	\$350,990
2. 佳達維修服務有限公司	\$463,500
3. 利東工程有限公司	\$609,900
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$736,200

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

林主任表示最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額\$350,990。

第 5、6、及 8 座共 11 個單位維修單位外牆紙皮石及石屎工程。

8.2 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 1、4、10、14 座) 6 個單位

林主任表示管理處於 2024 年 4 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	\$86,860
2. 佳達維修服務有限公司	\$134,100
3. 文氏兄弟集團有限公司	\$202,200
4. 利東工程有限公司	\$214,300

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任表示最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額\$86,860。

第 1、4、10 及 14 座共 6 個單位修葺單位外牆紙皮石及石屎工程。

8.3 修葺單位外牆紙皮石及石屎工程(第 3、12、13 座) 8 個單位

林主任表示管理處於 2024 年 4 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	\$213,060
2. 佳達維修服務有限公司	\$258,000
3. 利東工程有限公司	\$356,400
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$402,800

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任表示最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額\$86,860。
第 3、12 及 13 座共 8 個單位修葺外牆紙皮石及石屎工程。

經商議後，由張思驊秘書動議，梁耀基委員和議，委員一致同意通過「偉業維修工程有限公司」，進行 8.1, 8.2 及 8.3 之修葺項目，包括第 5、6、7、8 座 及第 1、4、10、14 座 及第 3、12、13 座單位外牆紙皮石及石屎工程，總金額為 \$650,910.-。

9. 商討及議決第 11 座修葺單位外牆紙皮石及石屎工程

林主任表示管理處於 2024 年 4 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	\$94,860
2. 佳達維修服務有限公司	\$100,800
3. 利東工程有限公司	\$148,300
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$179,300

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

林主任表示最低回標價為「偉業維修工程有限公司」工程總金額\$94,860。第 11 座共 4 個單位修葺外牆紙皮石及石屎工程。

經商議後，由馮國華委員動議，吳佩蘭委員和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承接第 11 座修葺單位外牆紙皮石及石屎工程，總金額為\$94,860.-。

10. 商討及議決維修泳池機房過濾水系統及更衣室排污喉工程

林主任表示管理處於 2024 年 5 月 13 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	\$139,650
2. 佳達維修服務有限公司	回覆不提供報價
3. 文氏兄弟集團有限公司	回覆不提供報價

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

林主任表示泳池過濾水系統及更衣室排污喉工程包括 2 組供水喉，分別是更衣室淋浴間及泳池過濾喉。工程包括過濾機房更換相關閘掣、沙隔、避震喉。此外，一些設施較殘舊且有滲水，故建議更換，而沙缸入水前加 2 個閘掣後，如需要維修可只關閉其中 1 個即可。沙缸排水喉損壞滲水更換喉管後減少地台面積水，而女更衣室後排污喉由生鐵喉更換為膠喉，更衣室頂通風蓋維修以減少滴水及維修電掣房門。

經商議後，由馬玉妹委員動議，李汝泉司庫和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承辦維修泳池機房過濾水系統及更衣室排污喉工程，總金額是\$139,650。

11. 商討及議決 2024 年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 2024 年 6 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. 佳達維修服務有限公司	\$103,880
2. 華豐工程(服飾)有限公司	\$140,300
3. 迅誠工程服務有限公司	\$192,030

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

根據報價最低回標是「佳達維修服務有限公司」總金額是\$103,380。林主任表示工程內容包括更換 21 支滅火筒、1 個防火沙桶、2 組消防上水喉、1 個消防入水掣、10 個揸手掣、3 個警鐘、6 個豬膽掣、2 個消防龍頭、26 套消防閘掣並用鋼線標籤鎖連警告及印有公司名標籤、1 套 LED 出口燈牌、7 套維修消防控制箱及 1 個煙霧頭。

經商議後，由陳英副主席動議，方瑞烈委員和議，一致同意通過「佳達維修服務有限公司」承辦 2024 年消防年檢後執修或維修消防系統工程，總金額是\$103,380。

12. 商討及議決緊急維修馬路及減速路拱工程(第 4 座後巴士站)

林主任表示管理處於 2024 年 5 月 29 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	\$89,840
2. 毅俊建築工程有限公司	\$113,000
3. 佳達維修服務有限公司	\$155,000
4. 文氏兄弟集團有限公司	回覆不提供報價
5. 銀河工程集團有限公司	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，最低回標價是「偉業維修工程有限公司」總金額是\$89,840。林主任表示工程在 4 座後巴士站維修馬路及減速路拱並租用交通燈組，由於工程緊急，經委員同意後進行維修現已完工。

經商議後，由馬玉妹委員動議，陳鸞文主席和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承辦，總金額是\$89,840。

13. 商討及議決更換及安裝金屬鐵絲網工程(第 3、6 至 9、13、14 座)

林主任表示管理處於 2024 年 5 月 6 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	\$579,970
2. 文氏兄弟集團有限公司	回覆無意報價
3. 利東工程有限公司	沒有回覆報價
4. 佳達維修服務有限公司	沒有回覆報價
5. 毅俊建築工程有限公司	沒有回覆報價

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

林主任表示工程包括拆除第 3 座、第 6 至 9 座山坡舊鐵絲網換上新的，鐵絲網柱底翻新除鏽及塗上油漆而鐵絲網底加裝離地 300 米鋁板防止野豬及阻隔沙泥。第 13 至 14 座更換新鐵絲網、翻新柱底及上油漆、修補周邊石屎、在柱底加裝鋁板及鐵絲網上方加裝 3 組防盜勒線。更換及安裝金屬鐵絲網工程時間稍後將由工程小組安排。

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」承辦更換及安裝金屬鐵絲網工程(第 3、6 至 9、13、14 座)，總金額是\$579,970。

14. 商討及議決天台維修食水喉工程(第 4 座)

林主任表示管理處於 2024 年 5 月 27 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	\$28,900
2. 利豐工程有限公司	\$29,500
3. 毅俊建築工程有限公司	\$33,500
4. 佳達維修服務有限公司	\$38,500

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據報價最低回標是「偉業維修工程有限公司」總金額是\$28,900。林主任表示工程維修第4座食水喉長16米(直徑80mm)由泵房至同層管道房、以及維修天台滲漏供水喉。

經商議後，由吳佩蘭委員動議，張思驊秘書和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承辦第4座天台維修食水喉工程，總金額是\$28,900。

15. 商討及議決升降機房更換總掣及配電箱工程

林主任表示管理處於2024年6月24日就上述項目進行招標，共收到1間承辦商報價，5間承辦商沒有回覆，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1. 佳達維修服務有限公司	\$279,070
2. 文氏兄弟集團有限公司	沒有回覆報價
3. 安樂機電設備工程有限公司	沒有回覆報價
4. 凱陞工程有限公司	沒有回覆報價
5. 毅俊建築工程有限公司	沒有回覆報價
6. 偉業維修工程有限公司	沒有回覆報價

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

林主任表示工程包括更換配電箱、升降機總電掣及分掣、轆箱配電掣、機頂及機底插蘇、閉路電視、照明設備。工程亦按法例要求更換殘舊老化設備，包括總斷路器、斷路器線路並獨立分開每個斷路器較為安全，以及更換總掣斷路器膽、安裝膠標識牌並標明正確位置及安培數。林主任表示工程會在新升降機更換後，等待「機電署」批發行機紙期間安排工程需時約一星期。

經商議後，由馬玉妹委員動議，陳立光委員和議，一致同意通過「佳達維修服務有限公司」承辦升降機房更換總掣及配電箱工程，總金額是\$279,070。

16. 商討及議決新升降機橋廂保護設施

林主任表示管理處於2024年6月24日就下述項目進行招標，共收到4間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	【選擇1】總金額	【選擇2】總金額
1. 準誠建材公司	\$121,800	\$126,000
2. 宏碩廣告工程有限公司	\$161,000	\$165,200
3. 創藝廣告制作有限公司	沒有提供報價	\$224,000
4. 新輝機械有限公司	沒有提供報價	\$504,000

轆廂保護膠板有兩個選擇，選擇1：轆箱壁身保護膠板採用3mm厚及轆箱地面保護膠板採用5mm厚，選擇2：轆箱壁身保護膠板採用5mm厚及轆箱地面保護膠板採用5mm厚，共造14部升降機不包括扶手位置。而升降機轆廂保護設施覆蓋範圍包括前壁、後壁、側壁，門柱及地台面、轆廂全身高2.3米。

根據報價資料，最低回標是「準誠建材公司」選擇1金額是\$121,800，選擇2金額是\$126,000。林主任表示「準誠」建議轆廂壁物身及地面採用5mm厚膠板會比較厚實，而工程時間會與安裝新升降機工期配合完成轆箱保護設施。

經商議後，由張思驊秘書動議，陳立光委員和議，一致同意通過「準誠建材公司」承辦新升降機橋廂保護設施並選擇2之方案，總金額是\$126,000。

17. 匯報更換升降機工程進度事宜

鍾經理簡述升降機公司匯報 5 部升降機已啟用，而另外 2 部升降機即將運作。而第二期工程已開展及主要零件已送達屋苑。現時第 4 座進度最快，鍾經理表示以目前情況工程順暢，如第二期其中 1 部完成安裝後，將開展第三期工程，時間較預期快，並期望在 18 個月內完成全苑 34 部升降機安裝。而「中電」資助計劃若在 18 個月內完成工程，屋苑可獲較高資助金額。

馮國華委員反映曾在第 2 座使用升降機時發現關門聲較響，委員們均表示管理處需多留意住戶對升降機意見。而管理處可多次使用以檢查升降機運作及如有問題即時向升降機公司反映，並要求跟進升降機問題。

18. 各小組報告

18.1 維修及工程小組

18.1.1 梁耀基委員簡述：在 2024 年 3 月 25 日至 2024 年 6 月 27 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 71 宗，其中 21 宗工程已完成，另外有 50 宗工程未完成，上述工程單已審批由 2024 年 3 月 25 日至 2024 年 6 月 21 日的維修工作。而維修天台滲水工程有 3 宗包括在 1 座高層 H 單位、4 座高層 D 單位、5 座高層 C、D 單位現正安排維修。此外，更換外牆污水喉工程共 14 宗並已完成 8 宗工程，高壓清通沙井及排污渠共 7 單。

18.1.2 梁耀基委員簡述 2 座天台升降機機房外地面腳線離地高 200 米打鑿屎、修補石屎後塗上防水層，大泵房緊急更換 1 個咸水 8 吋閘掣已完工。以及，泳池機房過濾水系統、更衣室排污喉已於 5 月 31 日完成，並更換了閘掣、Y 型沙隔、止回閥、避震喉及沙缸排水喉。

18.1.3 梁耀基委員簡述全苑大清洗冷氣機已於 4 月份已完工，第 12 座地下大堂更換藏天花卡式 3 匹三菱分體冷氣機已於 6 月 7 日完工，泳池更換掛牆分體式 1 匹冷氣機已於 6 月 13 日完工。以及，4 座 A 單位的排污喉在地下至沙井的生鐵喉更換大至 6 吋紅坭喉而工程於 6 月 17 日完成，4 座 20、21 樓 2 吋食水喉損壞及滲漏，維修工程於 6 月 18 日完成；4 座地下 2 號食水泵更換止回閥、避震器及 1 套 4 吋閘掣。

18.1.4 梁耀基委員簡述 4 座 211 巴士站馬路路拱打鑿石屎後用混凝土及英泥修補，並於 6 月 24 日完工翌日恢復行車，消防「華豐」已向消防署報暫停花灑系統及消防署系統更換 7 次花灑頭，系統恢復運作後簽發 FS251 文件。泳池車場及泳池改善消防設施工程，其中出路燈牌已完成安裝，尚餘設備門及門廊的防煙門未完工。

18.1.5 梁耀基委員簡述閉路電視系統：10 座正門車場更換 DVR N.4 訊號線、12 座更換正門密碼鎖、1 座對講機之顯示屏、12 座落 1 座樓梯加裝 180 度廣角網絡攝像鏡、12 座更換正門智能卡系統板、9 座正門 Camera No.4 高清紅外線攝像機。

18.1.6 梁耀基委員簡述工程部工作：4 座公園安裝擋沙膠板、10 座後樓梯天花、牆身及扶手欄翻新油漆、4 座更換 2 個食水索掣、更換斷路器總電櫃、總泵房開關掣 L2 尚為及水泵控制箱、開關 L1 尚為、高熔斷保險絲、5 個小型斷電器。此外，工程部在 3 座側加裝射燈供搬運垃圾照明用、已安裝 4 座、9 座及 10 座 2 號升降機井道燈，C 座天台缸內水銀掣移位經搶修後，駁回喉管上水入缸後恢復供水，大垃圾房入口處加鋪路面、鋼筋用混凝土、英泥重鋪路面並於 6 月 24 日完工。

18.1.7 梁耀基委員簡述升降機第一期工程第 1、2 座 1 號升降機及第 3、8、9 及 10 座 2 號升降機已完工並已運行中，而 9 座及 10 座升降機稍後待機電署審批後才啟用。而第二期工程 4 座 1 號、5、6、7、11、12 及 14 座 2 號升降機已開展工程。

18.2 園藝及清潔小組

- 18.2.1 張思驊秘書簡述清潔工作:清潔更亭、遊樂設施、全苑垃圾房及走廊位置、隔日落蚊油、蚊沙、清理沙井、水渠、山坡垃圾。每星期打掃全苑各座平台位置及泳池、每星期於老鼠出沒位置放鼠藥。
- 18.2.2 張思驊秘書簡述由5月9日至6月5日清潔泳池泵房、設施雜物及泳池周邊環境，在3月8日清潔商場落貨區，並在5月9日至6月18日全邨洗地、噴蚊霧及清洗1至14座1樓平台。以及，10座中層單位在6月24日水浸至走廊清潔隨即到場協助清理地方。此外，「永好」早前送贈15個660L垃圾桶給屋苑，以及現時暫緩垃圾徵費「永好」建議屋苑公眾垃圾桶用回黑色垃圾袋。
- 18.2.3 張思驊秘書簡述園藝工作:近日雨水較多花王不用頻密灑水，花王會多加打理花叢並在12座落1座樓梯補種巴西鳶尾花，以及為全邨植物進行修剪、打草等恆常工作。
- 18.2.4 張思驊秘書簡述今年「漢益」公司由6月11日至6月14日進行修樹工程，惟近日雨天關係工程緩慢需延至6月24日再進行修樹工作，而剩餘30棵樹木會再安排時間修剪。
- 18.2.5 委員們反映如多天落雨應先改期待天氣穩定才噴蚊霧，而滅鼠工作現不再使用老鼠膠以免黏住雀鳥及其他小動物。此外，屋苑打地工作進度緩慢可要求承辦商增加1部打地機及增加人手，而4座公園往馬路樓梯及12座到3座樓梯級起青苔需要求清潔盡快清理。

18.3 交通及保安小組

馬玉妹委員簡述夜更保安仍舊難招聘足夠人手，以及各座保安完成工作後盡快返回不要長時間離開崗位，以免住戶在門口久候未能進入大堂。此外，馬玉妹委員簡述現時升降機工程進行中，如遇上搬屋、送傢俬或運泥頭等保安需留意負重及協調住戶與工人使用升降機，以避免阻礙住戶使用升降機。而委員反映留意到有保安當值期間訓覺、玩電話;望管理處經理或主任集合保安們訓示，如違反工作操守勸喻不改會按管理公司紀律處理。

18.4 康樂及資訊科技小組

- 18.4.1 陳鸞文主席簡述早前「綠在新蒲崗」提供「環保回收」收集點，早前活動反應熱烈法團再次邀請，並於7月11日在本苑商場地下平台舉辦，為本苑居民提供回收服務。
- 18.5.2 陳鸞文主席簡述本苑泳池完成翻新工程後，於6月6日至10月5日正式開放讓居民可使用泳池設施。
- 18.5.3 陳鸞文主席簡述證件相拍攝分別在7月14日(星期日)及8月10日(星期六)舉辦、水上嘉年華暫定在8月4日(星期日)舉辦、中秋嘉年華暫定在9月14日(星期六)舉辦、流感疫苗注射暫定在10月12日(星期六)舉辦、秋季旅行預計在10月至11月舉辦、博愛義賣日暫定在12月15日(星期日)，而聖誕嘉年華需與平安堂商討今年會否一同舉辦。
- 18.4.2 陳鸞文主席簡述今年已向民政署提交社區計劃撥款申請表，申請民政署贊助中秋嘉年華及秋季旅行活動撥款。

18.5 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是1,225萬及滾存累積盈餘約931萬。而升降機工程現按工程進度等分階段繳付工程費用，而未需付的集資資金已存於銀行做定期增加屋苑利息收入，累積至今定期利息約48萬餘，並用於支付屋苑升降機工程相關費用。

19. 管理公司報告

- 19.1 鍾經理簡述報警記錄:主要涉及車輛碰撞事故、巴士碰撞、車身刮花等，而 5 月份有 2 宗報警個案包括知味餐廳起火報警並有消防到場跟進，而另 1 宗是夫婦發生口角後太太離開單位，返回後發現大門反鎖擔心丈夫繼而報警救助。
- 19.2 鍾經理表示 3 至 5 月工作匯報：電梯故障事件 3 月份共 97 宗 18 人被困、4 月份共 49 宗 9 人被困、5 月份共 68 宗 12 人被困，水浸及污水倒流事件 3 月份有 5 宗、4 月份共有 4 宗，鎖車記錄 3 月份共 9 宗、4 月份共有 7 宗、5 月份共 8 宗。
違例事項方面：污水滲漏警告信 3 月份共發出 10 封、4 月份共發出 18 封、5 月份共發出 9 封，5 月份發出 1 封非法僭建/安裝鋁通、鐵通及 1 封飼養狗隻;關於嘈音、煙蒂及倒水警告信 3 月份共發出 12 封、4 月份共發出 10 封、5 月份共發出 12 封。
- 19.3 鍾經理表示管理處向每月欠繳管理費單位發出催繳警告信，而在 6 月份已將升降機集資欠款個案入稟小額錢債審裁署，截至現時未繳交集資欠費約有 50 萬。其中，有部份單位未有能力繳交且申請市建局資助之業戶，會向市建局了解待升降機完工後，能否將資助額直接退回予屋苑法團戶口。
- 19.4 陳英副主席查詢 12 座巴士撞倒欄杆事件跟進情況，林主任表示檢查後發現欄杆鬆起並找承辦商報價維修\$7,800。欄杆附近地面鬆起而欄杆烘口殘破，需重造地面剷起舊英泥重灌英泥及翻新欄杆油漆。鍾經理表示已致電通知及稍後會發信並附上報價單給九巴公司，通知九巴於限期內盡快跟進及維修欄杆。

20. 其他事項

- 20.1 鍾經理表示接獲廣告箱公司申請在各座大堂安裝 1 至 2 部電視機共 27 部播放廣告宣傳，預計一年收入約\$102,100 (每月約\$8,500)並需提供插蘇位供電，經委員們商議後認為現時正進行升降機工程，另外，現時法團通告位亦緊張，如加裝後屋苑通告位置會減少，故暫時未能騰出額外空間安裝電視機，日後情況許可時再作考慮。
- 20.2 鍾經理表示根據「新輝」於 26/6/2024 匯報，現時舊升降機因舊摩打散熱問題影響運作，因此舊升降機經常壞機。「新輝」建議可在每個摩打加裝散熱風扇，風扇價格每把\$6,231 共需 25 把，經議價後，總金額為\$130,000，散熱扇日後可保留作其他用途。另外，在年初與舊升降機公司「蒂升」交接期間，「新輝」需派職員到場協助「蒂升」進行交接執修共 19 日，每日為\$3,500 總共\$66,500，經議價後，「新輝」同意減價至\$48,000，各委員不反對支付上述款項。
- 20.3 鍾經理表示升降機井道工程費用(項目 B)\$2,574,500，4 月份大廈儲備金作支付。
- 20.4 林主任表示本苑過往曾收到屋宇署 2 張消防設施缺修安全指示但未有完成，現需再跟進及進行執修工作。執修主要涉及商場內，包括商場 1 樓往行人通道至竹園鐵閘、5 樓天台鐵閘拆除、商場所有設施房門、後樓梯房門需造防火級別門，樓梯附近設施電標需加防火板，樓梯通道加裝走火拍示燈;而 1 樓車場間房、貨台細房需拆除，而所有門需達防火級別並跟隨屋宇署安全指示。
- 20.5 陳鸞文主席表示屋苑通告板將改用亞加力膠片以磁石貼方式放入通告，既耐用、又方便替換屋苑通告，而亞加力膠片為 2mm 厚 A3 尺寸，每個通告板價格約\$40 左右。

會議於下午十二時三十八分結束。



陳鸞文

主席：陳鸞文

二〇二四年七月二十五日