

# 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

### 第九次會議會議記錄

日期：二零二四年十月十日（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	方瑞烈委員
黃世雄委員	吳佩蘭委員	陳立光委員	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. 通過第十屆第八次會議記錄

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，陳嬌委員和議，各委員一致通過上次會議記錄。

## 2. 主席報告

### 2.1 更換升降機進度

陳鸞文主席表示屋苑第一、二期更換升降機工程共 14 部已完成並恢復正常使用，而第三期工程(8 座 1 號及 13 座 2 號)已完成，第四期工程預計在 10 月中開展。另外，法團早前綜合升降機常見問題，以 Q&A 形式作講解並張貼於升降機內。而稍後亦會再張貼新的升降機內容，讓業戶加深對升降機的了解。

### 2.2 環保回收活動

陳鸞文主席表示早前「綠在新蒲崗」提供環保回收收集點，居民反應熱烈，故安排再度於 7 月 11 日下午 2:30 至 3:30 在本苑商場平台舉辦回收活動。

### 2.3 硬幣收集計劃

陳鸞文主席表示金融管理局推行「硬幣收集計劃」之「收銀車」在 8 月 5 日至 8 月 7 日到訪本苑，為居民提供硬幣回收服務。

### 2.4 猴子滋擾事宜

陳鸞文主席表示屋苑近日經常受猴子滋擾，猴子經常強搶住戶物品及發生入屋的個案。因此，管委會聯同漁護署代表及陳英議員於 9 月 19 日到場實地視察後，漁護署呼籲居民不要私自餵飼猴子、並建議屋苑購置雷射筆及丫叉等作驅趕猴子用，而漁護署已在本苑加設捕猴籠。

### 2.5 水務署配水庫工程

陳鸞文主席表示水務署配水庫工程使用直升機進行運送物料已於 6 月中結束，而水務署已將更換竹園道私人喉管之設計草圖給本苑參考，稍後會安排與水務署開會商討。

### 2.6 邨巴車費調整

陳鸞文主席表示接獲邨巴公司通知，邨巴於在 2024 年 9 月 1 日起調加車費，新車費加幅分別為 \$0.3(八達通)及 \$0.5(現金)。

### 2.7 本年度遊泳池

陳鸞文主席表示屋苑遊泳池由 6 月 6 日起開放至 10 月 5 日，現時已關池，在此感謝各住戶使用游泳池設施。

## 3. 商討及議決緊急維修沖廁水供水系統工程(大泵房)

林主任表示管理處於 2024 年 8 月 2 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. 毅俊建築工程有限公司	\$43,600
2. 東洋工程有限公司	\$49,000
3. 偉業維修工程有限公司	\$63,300
4. 佳達維修服務有限公司	\$69,200
5. 榮華工程(香港)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

林主任表示大泵房緊急維修沖廁水工程包括更換 6 吋浮波掣、1 台上水泵止回閥、2 套 T 字型法蘭三通等喉管配件，以及維修 1 條已損壞排水喉。根據上述報價，最低回標價是毅俊建築工程有限公司，總金額是 \$43,600。由於工程緊急，經工程小組審批後，由「毅俊」進行緊急維修工程，工程已完成。

經商議後，由馮國華委員動議，吳佩蘭委員和議，通過「毅俊建築工程有限公司」為本苑大泵房緊急維修沖廁水供水系統工程，總金額為 \$43,600-。

#### 4. 商討及議決緊急維修食水供水喉工程(第4座上水泵房)

林主任簡述管理處於2024年9月10日接獲通知，4座上水泵房外有水流出懷疑地底喉管損壞，影響食水供應。

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$78,000

林主任表示經視察後在上水泵房外花叢位置發現水土流失，工程部關閉食水地掣後減慢及停止漏水，以及發現旁邊地底鹹水喉彎曲配件損壞。管委會隨即通過安排承辦商「偉業維修工程有限公司」進行緊急維修，工程總金額是\$78,000。

維修工程先用挖泥機打鑿路面以更換4吋食水喉、3吋鹹水喉連相關配件、安裝新4吋不鏽鋼避震喉及3吋鹹水雙鼓避震喉，再鋪回泥土及石屎並鋪上鋼筋於路面。由於工程緊急，故通知管委會同意後即進行維修工程，工程現已完成。

經商議後，由李汝泉司庫動議，張思驊秘書和議，通過追認「偉業維修工程有限公司」為本苑緊急維修第4座上水泵房食水供水喉工程，總金額為\$78,000-。

#### 5. 商討及議決緊急維修排污喉工程(第4座前近A單位)

林主任簡述於6月14日接獲通知第4座前正門A單位廚房及廁所污水喉淤塞，導致低層A單位倒湧，故需要緊急維修。

公司名稱	合約總金額
1. 偉業維修工程有限公司	\$37,800

林主任表示4座大堂前A單位廚房及廁所總排污喉淤塞，管委會接獲通知後即安排通渠公司到場通渠，並需緊急安排「偉業維修工程有限公司」更換新排污喉，工程總金額為\$37,800。

由於工程緊急，經工程小組審批後，進行維修排污喉工程。工程包括拆走損壞4吋生鐵排污喉並打鑿地台石屎後，於原有位置安裝新6吋紅坭喉連相關配件，以及使用馬路網重鋪打鑿位置並鋪回地磚。林主任表示加闊新排污喉的直徑可讓異物易於通過喉管流入沙井，以減少排污喉出現淤塞情況。

經商議後，由馬玉妹委員動議，梁耀基委員和議，一致通過由承辦商「偉業維修工程有限公司」為第4座前近A單位進行緊急維修排污喉工程，總金額為\$37,800。

#### 6. 商討及議決緊急維修天台防水層工程(第4座天台泵房)

林主任表示管理處於2024年7月15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	\$99,500
2. 銀河工程集團有限公司	\$155,365
3. 毅俊建築工程有限公司	\$164,350
4. 佳達維修服務有限公司	\$230,000

「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「偉業維修工程有限公司」總金額為\$99,500。林主任表示4座天台泵房位置天花爆裂及發現露天學位防水層剝離，令水滴入泵房內引致地面濕。此外，管委會亦發現一條供水食水喉有破損出現浸水情況，需一同進行緊急維修工程。由於工程緊急，經工程小組審批後，由「偉業」進行緊急維修工程。工程包括在天台泵房頂重造防水層及維修泵房天花石屎、更換1條4吋食水喉及2個閘掣後，在維修完成後的位置翻新油漆及重新安裝避雷系統連相關配件。

經商議後，由吳佩蘭委員動議，陳英副主席和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接緊急維修第4座天台泵房及天台防水層工程，工程總金額為\$99,500。

## 7. 商討及議決改善消防安全指示工程(商場公用地方)

林主任表示管理處於 2024 年 7 月 11 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. 毅俊建築工程有限公司	\$327,600
2. 偉業維修工程有限公司	\$354,400
3. 佳達維修服務有限公司	\$562,600
4. 文氏兄弟集團有限公司	\$668,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

鍾經理簡述早前接獲屋宇署通知商場公用地方需改善消防設備，否則需負上刑事責任。因此，管理處為消防改善工程進行招標，最低回標價是「毅俊建築工程有限公司」，總金額為\$327,600。鍾經理表示改善消防工程經工程小組審批後已開展。

林主任表示工程包括更換設施房防火門 9 套單掩門及 1 套雙掩門、更換走廊防煙門的 2 套單掩門及 5 套雙掩門，拆除設施房、工場及貯物室外牆、抽氣扇及其他不合規格設施，亦會拆除 2 號梯往天台及 1 號梯往行人通道鐵閘，以及加裝 9 套 LED 出路方向標誌連燈喉。

經商議後，由馮國華委員動議，陳嬌委員和議，一致同意通過「毅俊建築工程有限公司」承接商場公用地方改善消防安全指示工程，工程總金額為\$327,600。

## 8. 商討及議決全苑大堂天花冷氣機保養合約

林主任表示管理處於 2024 年 8 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. 同城工程有限公司	\$22,000
2. 精藝冷氣工程有限公司	\$39,000
3. 佳達維修服務有限公司	\$47,000
4. 安利機械工程有限公司	\$135,000
5. 金葉國際(香港)有限公司	\$220,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

林主任表示現時冷氣機保養合約承辦商是「同城工程有限公司」，根據資料，最低回標價為「同城工程有限公司」工程總金額\$22,000。林主任簡述冷氣機保養合約包括每 2 個月定期清洗隔塵網及提供保養冷氣機服務、每年提供 1 次用非腐蝕性的藥水大清洗第 1 座至第 14 座地下大堂冷氣機及室外冷氣機部分。

林主任表示是次報價單亦附加選擇性項目，如需額外多一次使用非腐蝕性的藥水大清洗冷氣機服務收費，「同成」公司報價\$1,200、「精藝」及「佳達」報價\$1,800、「金葉」報價\$1,500，而「安利」公司則沒有報價。

經商議後，由梁耀基委員動議，陳英副主席和議，委員一致同意通過「同成工程有限公司」承接全苑大堂天花冷氣機保養合約，合約期為 1/10/2024 至 30/9/2025，合約總金額為 \$22,000.-。

## 9. 商討及議決維修天台防水層工程合約

林主任表示管理處於 2024 年 8 月 26 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	工程總金額			
	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. 港澳防水工程有限公司	\$138,000	\$150,000	\$174,000	\$9,800
3. 佳達維修服務有限公司	\$131,100	\$157,500	\$185,600	\$16,500
4. 新進建築有限公司	\$165,000	\$180,000	\$210,000	\$15,000
5. 大中華防水工程有限公司	\$230,000	\$250,000	\$290,000	\$25,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

根據資料，最低回標價為「偉業維修工程有限公司」金額分別為 \$87,500/\$98,500/\$115,000 及 \$5,500。林主任表示工程是維修第 1 至 14 座天台防水層，而維修天台防水層有 3 個面積分別為約 460、約 500 及約 580 平方呎。此外，因天台防水層需改變去水位置及搭棚進行及安裝新 4 吋 PVC 去水喉位修改至新造地台面可暢通去水。

鍾經理補充維修天台防水層工程合約為期兩年或合約支出累計總價額達至 \$200 萬，兩項中任何一項達至完成，此合約將自動即時終止。「偉業」公司過往在屋苑承接維修工程服務質素良好，亦會在完工後進行試水確保工程完成。

經商議後，由馬玉妹委員動議，吳佩蘭委員和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承接維修天台防水層工程合約，四項單價金額為 \$87,500/ \$98,500/ \$115,000 及 \$5,500。

## 10. 商討及議決外牆維修紙皮石、石屎、喉管工程合約

林主任表示管理處於 2024 年 8 月 26 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	共 63 項報價 (項目內容見附表)
1. 偉業維修工程有限公司	44 項目 單價最低價
2. 佳達維修服務有限公司	2 項目 單價最低價
3. 大中華防水工程有限公司	7 項目 單價最低價
4. 新進建築有限公司	0 項目 單價最低價

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

根據標書 63 項單價報價，單價項目之最低價回標是「偉業維修工程有限公司」，共有 44 項單價最低價。林主任表示工程合約內容是包括維修外牆紙皮石、混凝土石屎、搭棚、冷氣機台等 63 項工程單價連所需配件。其中，是次合約新增第 19 項：兩個單位喉管相連冷氣機台外牆去水喉，因過往去水喉易淤塞引致冷氣機台浸水，令冷氣機台爆裂，因此將喉管改為煙斗形狀令排水更順暢。

鍾經理補充單價維修工程合約由 1/10/2024 至 30/9/2026 為期兩年，而當維修工程合約支出累計總價達至 \$700 萬，合約將會自動即時終止。

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「偉業維修工程有限公司」承辦外牆維修紙皮石、石屎、喉管工程單價合約(項目內容見附表)。

## 11. 商討及議決清洗食水及沖廁水水缸服務工程

林主任表示管理處於 2024 年 9 月 25 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	\$168,000
2. 根記清潔服務有限公司	\$193,200
3. 利是清潔服務有限公司	\$198,240

「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\$168,000。林主任表示清洗第 1 至 14 座地面及天台食水及沖廁水缸合約由 1/11/2024 至 31/10/2025 為期一年。清洗水缸合約按水務署指引要求食水缸每年清洗 4 次及咸水缸每年清洗 2 次，每年共清洗水缸 6 次。林主任簡述因過往地盤工業意外，勞工處新法例要求由 1/11/2024 起承辦商進入水缸時，需配戴個人攝錄器材並有可聯絡功能才可進行工程，而該錄像片段需保留至少一年。

經商議後，由梁耀基委員動議，馬玉妹委員和議，一致同意通過「佳達維修服務有限公司」承辦清洗食水及沖廁水水缸服務，總金額是\$168,000。

## 12. 商討及議決全苑通渠工程

林主任表示管理處於 2024 年 9 月 30 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	全苑通渠 總額	(初一至初三) 緊急服務單次	(平日) 每次收費： (最低消費 2 小時)
		09:00-18:00 / 18:01-08:59	
1. 新龍渠務工程有限公司	\$36,000	\$2,000/小時	\$2,000/2 小時
		\$2,500/小時	\$2,500/2 小時
2. 佳達維修服務有限公司	\$42,000	\$5,000/小時	\$5,000/2 小時
		\$7,200/小時	\$7,000/2 小時

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

根據資料，最低回標價是「新龍渠務工程有限公司」總金額是\$36,000。林主任表示新年前疏通第 1 至 14 座及商場外共 190 個位置，包括直身排污喉、疏通排水系統及沙井等。

林主任表示在初一至初三若需緊急服務則按單次收費，在早上 9 時至晚上 6 時「新龍」每小時收費為\$2,000，而「佳達」每小時收費為\$5,000。而在晚上 6 時 01 分至翌日 8 時 59 分「新龍」每小時收費為\$2,500，而「佳達」每小時收費為\$7,200。

另外，如平日需要高壓疏通排水系統服務，每次最低消費 2 小時計算，在早上 9 時至晚上 6 時「新龍」每 2 小時收費為\$2,000，而「佳達」每 2 小時收費為\$5,000 及後加每小時收費\$1,800。而在晚上 6 時 01 分至翌日 8 時 59 分「新龍」每 2 小時收費為\$2,500，而「佳達」每 2 小時收費為\$7,000 及後加每小時收費\$2,000。

經商議後，由陳英副主席動議，馮國華委員和議，一致同意通過「新龍渠務工程有限公司」承辦全苑通渠工程，總金額是\$36,000。

### 13. 商討及議決聘請註冊能源效益評核人進行能源效益審核(商場)

林主任表示管理處於 2024 年 8 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. 佳達維修服務有限公司	\$22,000
2. 富藤能源管理有限公司	\$23,800
3. 綠源工程顧問有限公司	\$25,000
4. 港高工程有限公司	\$35,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」之附屬公司

根據資料，最低回標價是「佳達維修服務有限公司」總金額是\$22,000。林主任表示因 2012 年建築物能源效益條例實施後，建築物內的 4 類主要中央屋宇裝備裝置需符合條例準則包括空調裝置、照明裝置、電力裝置及升降機及自動梯裝置。《建築物能源效益守則》是為了減低能源消耗及減少氣體排放量，而條例不適用於樓宇建築物僅涵蓋商場建築物及綜合用途建築物(商業用途)，因此翠竹商場屬需進行能源審核檢驗。林主任簡述屋苑曾於 2014 年找「富藤能源管理公司」進行能源效益審核，該審核需每 10 年進行 1 次。能源效益審核會檢驗商場裝置能源平均分佈、商場每平方面積裝置符合準則、裝置電量負荷，以及裝置是否符合節能要求準則，而該條例必須聘請合資格「註冊能源效益評核人」審核後發出分析報告並在簽署確實後交於機電工程署作審批。

經商議後，由陳英副主席動議，黃世雄委員和議，一致同意通過聘請「佳達維修服務有限公司」為註冊能源效益評核人替商場進行能源效益審核，總金額是\$22,000。

### 14. 商討 2025 年度屋苑財政預算案

鍾經理表示在 2025 年度屋苑財政預算案：員工開支、清潔費會上調 2%至 5%、合約保養費因升降機更換後會有一年免費保養，所以下年度整體保養費會下調約 15%、修理費會上調 17%，因參考上半年維修記錄以石屎維修計算已支出\$170 多萬、折舊及電費則維持不變、水費會輕微上調、保險參考市場近期建築成本，以屋苑面積計算重建費用達\$50 多億，因此會上調保險費、園藝及裝飾輕微上調、雜費上調 5%不等。

鍾經理簡述 2025 年度財政預算案整體約加幅 6.7%，若按預算住宅部份每月盈餘約\$3 萬，惟下年度不加管理費按照現時維修記錄會出現赤字。在屋苑收入方面，因智能櫃使用率下跌，引致租金收入減少。管委員表示今年初已上調屋苑管理費，為免增加居民負擔，經委員們商議後，一致同意 2025 年度管理費將維持不變，並建議管理處修訂後作法定諮詢。

### 15. 匯報升降機工程進度事宜

鍾經理簡述屋苑升降機已有 16 部完成更換並已啟用，而早前與升降機公司開會跟進工程進度，近日將會開展第 4 期更換升降機工程，其中第 8 座將開展第 3 部升降機安裝工程。鍾經理表示按照現時進度預計全苑 34 部升降機可在明年 3 月前完成更換，而「中電」資助計劃以批出日期由 2024 年 1 月 10 日起計 18 個月內完成可獲得資助約工 300 萬。林主任表示現時已完成安裝 16 部升降機，有 8 部升降機工程進行中，當第三期其中 1 部完成安裝後，餘下 10 部升降機會緊接開展工程。

鍾經理表示 8 座現時雙數樓層升降機更換中，而單數樓層升降機及中間全層可到升降機已完成安裝。由於系統未能同時控制新舊機，因此當單數樓層升降機在地下大堂，雙數樓層之住戶會因系統設定原因不能召援中間升降機到地下大堂，對住戶造成不便。因此，現時會用膠紙遮蓋向上揸手，住戶可用向下揸手，讓升降機可到達大堂。

馬玉妹委員建議為如升降機正在安裝膠板或進行例行檢查時，可張貼清晰告示讓住戶了解，以避免住戶誤會新升降機故障不能使用。此外，各座保安員可在大堂時提醒住戶升降機情況或停水等訊息，以方便住戶知悉。

## 16. 各小組報告

### 16.1 維修及工程小組

- 16.1.1 梁耀基委員簡述：在 2024 年 6 月 27 日至 2024 年 10 月 10 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 67 宗，其中 34 宗工程已完成，另外有 30 宗工程未完成，上述工程單已審批由 2024 年 6 月 22 日至 2024 年 9 月 30 日的維修工作。而維修天台滲水工程有 4 宗包括在 2 座升降機房外平台、4 座及 7 座高層 H 單位、7 座高層 J 單位，除了 2 座升降機房外平台已完工，其他安排維修中。此外，更換外牆污水喉工程共 15 宗並已完成 12 宗工程，高壓疏通沙井及排污渠共 17 單。
- 16.1.2 梁耀基委員簡述因商場 2 號升降機馬達、啤令及牙箱損壞，承辦商在 9 月 20 日進行維修工程，並於 9 月 24 日完成維修及恢復使用。大泵房維修鹹水系統更換左邊缸 1 個波曲、1 號止回閥、來去水 8 吋全三通、T 字喉管及 1 條水缸滿水排水喉並於 9 月 16 日完工。以及，第 2、3、6、7、10、13、14 座大堂地下於 9 月 3 日完成清洗天花卡式分體冷氣機。第 4 座地下大堂更換藏天花卡式分體冷氣機，並於 9 月 15 日完成。
- 16.1.3 梁耀基委員簡述消防年度檢查後的執修工程，在 9 月 20 日至 9 月 30 日執修完成。屋苑已完成泳池停車場更換 18 套防煙門及商場停車場更換 16 套防煙門工程。第 1、8、13 座已分別在 7 月 25 日、7 月 26 日及 7 月 30 日完成更換電力總開關掣。第 4、7、11、14 座分別 9 月 24 日、9 月 25 日、9 月 26 日及 9 月 27 日完成更換電力總開關掣。
- 16.1.4 梁耀基委員簡述閉路電視系統：10 座側近巴士站加裝 180 度廣角網絡攝像鏡、12 座 1 樓梯門外加裝 IP 攝像鏡、3 正門涼亭加裝 180 度廣角網絡攝像鏡、商場 1 樓車場望向車場斜路入口加裝 DVR1 NO.2 IP 攝像機、商場 1 樓望向升降機大堂及通道加裝 180 度廣角網絡攝像鏡、商場地庫往行人通道加裝攝像機。
- 16.1.5 梁耀基委員簡述工程部工作：在 8 月 16 日中午 12 時 35 分 8 座電力中斷，因漏電保護繼電器感應電器設備漏電，觸發電力總開關斷電。管理處及工程部即時到場跟進，經檢查後無發現 8 座電器設備漏電，並於下午 2 時 25 分恢復全座供電。在 8 月 29 日晚上 8 時 20 分 12 座食水 2 號泵止回閥墊皮損壞及噴水，工程部師傅即時回屋苑檢查供水系統，並提供街喉作臨時供水點。而管理處及承辦商「偉業」也到屋苑處理食水設備損壞事宜晚上 10 時 40 分恢復食水供應。在 9 月 4 日工程部到 12 座維修山坡排水溝表面石屎，而在商場升降機房內升降機馬達附近加裝 2 把掛牆牛角扇。工程部亦在 9 月 15 日協助管理處一同佈置中秋節燈飾。屋苑租用高台車在第 1 座至 3 座、13 座及 14 座、石油氣站至屋邨入口位置維修路燈 14 套及射燈 3 套。
- 16.1.6 梁耀基委員簡述升降機工程進度：第三期工程在 8 月 15 日開展，而第 8 座 1 號升降機及第 13 座 2 號升降機已完工並在 10 月 9 日經機電工程署檢驗後啟用，而 2 座 2 號及 3 座 1 號升降機稍後待機電署審批後才啟用，而第四期工程已在 9 月 20 日開展工程。



## 16.2 財務及法律小組

- 16.2.1 李汝泉司庫表示升降機井道石屎工程費用\$369 萬由屋苑大廈維修儲備金支出，因此現時大廈維修儲備金是減少至\$876 萬餘，而截至現時滾存累積盈餘約\$977 萬餘。
- 16.2.2 李汝泉司庫表示屋苑已支付升降機承辦商「新輝」工程費共\$3600 萬餘佔工程總金額 65%，其餘工程費按合約分階段按下一期進度支付。
- 16.2.3 李汝泉司庫表示欠繳升降機集資金額共\$27 萬(20 戶)，其中 4 個單位銀行已收樓待拍賣，而有 2 個單位由市建局支付及其餘 14 個單位已入稟小額錢債審裁署追討。
- 16.2.4 李汝泉司庫表示升降機工程集資未動用資金已於銀行存放做定期利息，累積至今約有\$50 萬餘利息。而早前屋苑申請「中電綠色樓宇基金」如在 18 個月內完成，將會獲得相對較多的資助額，可減輕屋苑財政負擔。
- 16.2.5 李汝泉司庫表示今年屋苑泳池由 6 月初至 10 月中開放，累積總收入約\$13 萬餘比上年度\$14 萬餘少。

## 16.3 園藝及清潔小組

- 16.3.1 張思驊秘書簡述清潔工作:恆常屋苑清潔、落蚊油、蚊沙、由 6 月至 8 月全邨打地工作及清洗公眾地方、7 月至 9 月 30 日噴蚊霧、盂蘭節在農曆七月初一至八月初一放置化寶桶。張思驊秘書表示 660L 垃圾桶已在 8 月 5 日送到本苑，並會在新年垃圾較多時放置，部分 660L 垃圾桶損壞已由清潔公司修補再重用。商場生果舖結業清潔公司清理花叢位置、清潔商場落貨區、商場外公眾地方、泳池、停車場、設施房、雜物房及商場平台、清理山坡、雨水渠沙泥、12 座山坡停車場、6 座及 7 座山坡、清理樓層後梯積水。
- 16.3.2 張思驊秘書簡述早前 4 座 K 單位喉管淤塞引致倒湧入屋，清潔公司「永好」隨即到場協助清理。
- 16.3.3 張思驊秘書簡述園藝工作:花王會為全苑植物進行修剪、打草及灌溉等恆常工作。早前砍了 5 棵樹木需在屋苑內重新補種，並需先得要向政府相關部門審批樹木之品種。6 座後有 1 棵大樹被吹塌，如報價單獨清理 1 棵樹木成本高昂，經委員討論後一致同意待來年修樹工程一同報價。陳英副主席建議諮詢樹藝師於較廣闊花槽補種開花樹木。
- 16.3.4 陳主任簡述今年 46 棵聖誕花採購，有 3 份報價分別是：

麗華花園有限公司	頌英園	綠苑環境美化有限公司
\$4,968	\$5,750	\$7,360

而新年花會由黃菊改為黃色蟹菊而單價與今年相同，年花有 3 份報價分別：

麗華花園有限公司	頌英園	綠苑環境美化有限公司
\$23,472	\$19,860	\$21,696

近年屋苑聖誕花及年花均是選擇「頌英園」，而且花卉質素穩定。經商議後，由張思驊秘書動議，梁耀基委員和議，一致同意通過「頌英園」為屋苑提供聖誕花及新年花。

## 16.4 康樂及資訊科技小組

- 16.4.1 陳鸞文主席簡述屋苑早前申請黃大仙民政署撥款中秋嘉年華及秋季旅行活動已獲批資助額\$18,170 元。
- 16.4.2 陳鸞文主席簡述拍攝證件相於 7 月 14 日及 8 月 10 日成功舉辦，證件相收費為 25 元正。
- 16.4.3 陳鸞文主席簡述水上嘉年華已在 8 月 4 日(星期日)舉辦當天設有兩場可免費讓住戶陪同小孩一同參與，活動反應熱烈住戶踴躍參加。

- 16.4.4 陳鸞文主席簡述中秋嘉年華已在 9 月 14 日(星期六)成功舉辦，當天設有攤位遊戲、爆谷及棉花糖及扭氣球攤位，居民十分踴躍參與。
- 16.4.5 陳鸞文主席簡述博愛慈善獎券於 9 月 3 日至 10 月 10 日在各座大堂公開發售。博愛義賣於 12 月 15 日(星期日)上午 9 時至下午 1 時在商場門外空地進行。
- 16.4.6 陳鸞文主席簡述流感疫苗注射在 10 月 12 日(星期六)舉辦，秋季旅行將在 11 月 3 日舉辦，今天賣票反應熱烈已有部分住戶後補等待，現待人數足夠會加開一車。
- 16.4.2 陳鸞文主席簡述 2025 年日、月曆已交由印製公司印刷，預計在 11 月下旬前會收到，而揮春將稍後選擇款式。經「光榮」報價，本年度日、月曆及揮春報價合共 \$42,727。
- 16.4.3 聖誕嘉年華會暫定在 12 月 15 日(星期日)與平安堂一同合辦，屆時亦會有天才表演可讓小朋友參加。法團今年有部分活動與平安堂一同合辦，期望可讓居民在閒餘時間可放鬆。

### 16.5 交通及保安小組

馬玉妹委員簡述現時保安依舊招聘困難人手短缺，而管理公司近期新的外援公司「惠寶保安顧問有限公司」價格較現時「香企」便宜且外援人員工作態度良好。此外，馬玉妹委員簡述保安可多提醒住戶停水或其他需留意事項，以及可多主動詢問住戶銷售獎券支持博愛慈善。

## 17. 管理公司報告

- 17.1 鍾經理表示 6 至 9 月工作匯報：電梯故障事件 6 月份共 70 宗 11 人被困、7 月份共 45 宗 3 人被困、8 月份共 27 宗 5 人被困、9 月份共 68 宗 12 人被困，水浸及污水倒流事件 6 月份有 5 宗、7 月份共有 4 宗、8 月份共有 6 宗、9 月份共有 1 宗，6 月份有 1 宗火警，鎖車記錄 6 月份共 9 宗、7 月份共有 13 宗、8 月份共 5 宗、9 月份共 8 宗，而報警救助事件 6 月份有 6 宗、7 月份共有 5 宗、8 月份共有 2 宗、9 月份共有 6 宗。
- 違例事項方面：飼養狗隻警告信 7 月份共有 1 封、8 月份共 1 封、9 月份共 2 封，冷氣漏水 6 月份共有 8 封、7 月份共有 18 封、8 月份共 20 封、9 月份共 15 封，污水滲漏 6 月份共發出 10 封、7 月份共發出 4 封、8 月份共發出 9 封、9 月份共發出 9 封，非法僭建/安裝鋁通、鐵通 6 月份發出 1 封、7 月份發出 2 封、8 月份發出 1 封、9 月份發出 1 封，以及關於嘈音、煙蒂及倒水警告信 6 月份共發出 8 封、7 月份共發出 22 封、8 月份共發出 25 封、9 月份共發出 14 封。
- 17.2 鍾經理表示管理處催繳欠費方面：催繳警告信 6 月份共有 83 封、7 月份共有 90 封、8 月份共 120 封、9 月份共 79 封，小額錢債訴訟 6 月份共有 2 宗、7 月份共有管理費小額有 2 宗及 8 宗升降機集資小額、9 月份共 5 宗，9 月有 1 宗田土廳釘契個案，欠繳管理費金額 6 月份約共 \$50 萬餘、7 月份共 \$52 萬餘、8 月份共 \$50 萬餘及 9 月份共 \$57 萬餘。
- 17.3 鍾經理簡述報警記錄：主要涉及車輛碰撞事故，而 6 月份有 1 宗巴士撞倒欄河司機隨即報警及向巴士公司索賠 \$7,500，現已完成維修欄河，在 7 月份有 1 宗在泳池暈倒救生員即時進行急救及報警，恢復意識後送院治理。救生員建議泳池配備自動體外心臟電擊去顫器(即 AED 機)，以防遇上緊急事故可使用，經商議後，委員們一致同意商討未來添置一部。而一些車輛撞倒膠柱或欄杆，管理處會報警並向事主追討賠償。在 9 月份有 1 宗 14 座中層某單位因家庭糾紛引致受傷流血，管理處即時報警及救護員到場後將傷者送院治理。
- 17.4 鍾經理簡述有 5 座中層某單位在 2020 年入稟地區法院追討管理費，上庭後協議分期償還，但近期該單位已多個月未繳交截至目前連升降機集資金額已超 \$5 萬餘，經商議後一致同意再上庭追討。
- 17.5 鍾經理簡述邨巴位以現時合約價不變續約二年。而電子智能櫃 4PX 轉為菜鳥，合約費不變為期二年，而順豐智能櫃新合約將下調至每個 \$1,200。

## 18. 其他事項

18.1 鍾經理表示《建築物管理條例 344 章》有部分更改，主要更改採購方面 20A 項由屋苑每年預算超過 20% (如以本年度 20% 約\$700 萬) 便需召開業主大會以通過服務或採購項目，修改後，改為最近 3 年實際財務開支平均數 20% (如以 2021 年至 2023 年計算即約\$780 萬項目才需召開業主大會)。而在大型維修工程項目則以工程總額計算平均每戶集資額如超過\$3 萬元或以上需召開業主大會通過(以本苑住宅戶數，如服務或採購項目超過\$1 億元以上)，需要求不包括授權人計算至少 100 名業主親身出席大會。

此外，《建築物管理條例》亦加入刑事條款，規定單據、會議記錄及授權書等相關文件需保存達規定時限，如一般授權書需保存至少 12 個月，而會議記錄、採購文件及工程合約需保存 6 年以上，如違反規定會判罰 4 級罰款\$25,000。

18.2 陳鸞文主席表示早前發現巴士總站更亭位置有浸水現象，林主任表示已親身由 10 座前行至斜坡排水渠位置視察後未有發現，發現 211 巴士站長室後泥土濕潤。而管理處亦向水務署查詢，並表示近日水庫沒有排水及維修工程，因此懷疑是因雨勢較大而浸水。

18.3 陳英副主席表示早前接獲水務署重鋪屋苑水管設計草圖讓法團選擇，【方案一】是接駁舊喉管但舊喉管會有爆裂損壞風險，而【方案二】接駁位水務署早前已在商場附近挖 2 個井口位連接屋苑喉管，因此【方案二】設計較佳。此外，水務署在 10 月 23 日(星期三)早上 10 時到本苑與管委會再作商討及了解屋苑意向。

會議於下午五時正結束。



主席：陳鸞文  
二〇二四年十一月六日

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/2024/0025)

項目	內容	數量	2022-2024年工程合約單價				
			偉業維修工程有限公司	偉業維修工程有限公司	新進建築有限公司	佳達維修服務有限公司	大中華防水工程有限公司
1	6呎長、1樓層高的吊棚	1個	\$2,800	\$1,200	\$4,500	\$4,500	\$5,000
2	8呎長、1樓層高的吊棚	1個	\$3,100	\$3,300	\$4,500	\$5,000	\$5,000
3	10呎長、1樓層高的吊棚	1個	\$3,400	\$3,600	\$5,500	\$5,500	\$6,000
4	12呎長、1樓層高的吊棚	1個	-	\$3,700	\$6,800	\$6,000	\$7,200
5	14呎長、1樓層高的吊棚	1個	\$3,700	\$3,900	\$8,000	\$6,700	\$8,400
6	16呎長、1樓層高的吊棚	1個	\$3,800	\$4,000	\$9,000	\$7,300	\$9,600
7	20呎長、1樓層高的吊棚	1個	-	\$4,200	\$11,500	\$8,200	\$12,000
8	8 + 8呎長、1樓層高的曲吊棚	1個	\$4,200	\$4,200	\$9,000	\$8,200	\$10,000
9	闊1.35 x 長2米x 平台高度3.27-3.73米的高空工作平台(鋸架)	1套	-	\$2,800	\$15,000	\$3,500	\$8,000
10	EN131的3級纖維工作梯(附開關護欄)	1把	-	\$50	\$12,000	\$3,500	\$4,000
11	外牆紙皮石及混凝土連防水層	1平方呎	\$368	\$368	\$450	\$370	\$500
12	外牆混凝土連防水層	1平方呎	\$400	\$380	\$500	\$370	\$420
13	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	\$500	\$390	\$420
14	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	\$15,000	\$8,300	\$11,500
15	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	\$15,000	\$7,500	\$10,500
16	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	\$15,000	\$10,500	\$15,000
17	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	\$15,000	\$9,400	\$13,000
18	窗邊防水膠 (窗邊膠)	10直呎	\$18	\$50	\$200	\$2,000	\$4,000
19	兩個單位相連冷氣機台外牆去水喉管·直徑約20mm x約長0.6米直喉及L型配件2個連所需配件	1項	-	\$1,500	\$9,000	\$3,400	\$4,000
20	睡房冷氣機外牆去水喉管·直徑約20mm x約長0.5米直喉連所需配件 (每1部冷氣機計)	1項	-	\$200	\$9,000	\$2,800	\$3,000
21	3吋或以下之DECO環氧樹脂鑄鐵管 (紅銅)	1直米	-	\$1,300	\$3,000	\$4,400	\$4,000
22	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵管 (紅銅)	1直米	-	\$1,800	\$4,000	\$5,000	\$5,000
23	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵管 (紅銅)	1直米	-	\$2,200	\$5,500	\$5,500	\$8,000
24	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵管有電短筒 (圓傘)	1個	-	\$600	\$2,000	\$5,000	\$4,000
25	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵管有電短筒 (圓傘)	1個	-	\$800	\$3,000	\$5,500	\$6,000
26	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵大彎邊	1個	-	\$1,500	\$3,500	\$5,400	\$3,000
27	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵大彎邊	1個	-	\$1,700	\$4,500	\$5,800	\$4,000
28	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵45°曲	1個	-	\$150	\$2,000	\$3,900	\$3,000
29	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵45°曲	1個	-	\$350	\$3,000	\$3,900	\$4,000
30	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵88°曲	1個	-	\$600	\$2,500	\$3,900	\$3,000
31	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵88°曲	1個	-	\$1,500	\$3,500	\$3,900	\$4,000
32	4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵88°電曲	1個	-	\$700	\$3,500	\$4,300	\$3,000
33	6吋之DECO環氧樹脂鑄鐵88°電曲	1個	-	\$1,600	\$4,500	\$4,400	\$4,000
34	4 x 3吋之DECO環氧樹脂鑄鐵刁士	1個	-	\$250	\$1,000	\$3,900	\$4,000
35	6 x 4吋之DECO環氧樹脂鑄鐵刁士	1個	-	\$200	\$1,500	\$3,900	\$5,000
36	3吋之DECO #304不鏽鋼管(B型)	1個	-	\$30	\$800	\$220	\$3,000
37	4吋之DECO #304不鏽鋼管(B型)	1個	-	\$80	\$900	\$220	\$4,000
38	6吋之DECO #304不鏽鋼管(B型)	1個	-	\$110	\$1,000	\$330	\$5,000
39	2吋或以下之白色uPVC排水管連所需配件	1直米	\$1,500	\$500	\$1,000	\$2,800	\$2,000
40	2.5吋之白色uPVC排水管連所需配件	1直米	\$1,550	\$600	\$1,000	\$3,300	\$2,500
41	3吋之白色uPVC排水管連所需配件	1直米	\$1,580	\$1,500	\$1,000	\$3,900	\$3,000
42	4吋之白色uPVC排水管連所需配件	1直米	\$1,600	\$1,900	\$1,000	\$4,400	\$4,000
43	4吋之白色uPVC伸縮結連所需配件	1個	\$250	\$200	\$500	\$2,800	\$4,000
44	2吋或以下之鉛水水管連所需配件	1直米	\$1,200	\$800	\$1,200	\$3,300	\$3,000
45	2.5吋之鉛水水管連所需配件	1直米	\$1,400	\$900	\$1,200	\$3,900	\$4,000
46	3吋之鉛水水管連所需配件	1直米	\$1,480	\$1,000	\$1,200	\$5,500	\$5,000
47	4吋之鉛水水管連所需配件	1直米	\$1,600	\$2,200	\$1,500	\$7,800	\$6,000
48	2吋或以下之光身銅喉水管連所需配件	1直米	\$950	\$1,200	\$1,500	\$4,500	\$2,000
49	2.5吋之光身銅喉水管連所需配件	1直米	\$1,000	\$1,500	\$1,500	\$5,000	\$2,500
50	3吋之光身銅喉水管連所需配件	1直米	\$1,100	\$1,600	\$1,500	\$6,500	\$5,000
51	4吋之光身銅喉水管連所需配件	1直米	\$1,200	\$1,700	\$2,500	\$8,800	\$8,000
52	2吋或以下之包膠銅喉水管連所需配件	1直米	\$1,000	\$1,300	\$1,800	\$4,500	\$3,000
53	2.5吋之包膠銅喉水管連所需配件	1直米	\$1,050	\$1,700	\$1,800	\$5,000	\$4,000
54	3吋之包膠銅喉水管連所需配件	1直米	\$1,100	\$1,800	\$1,800	\$6,500	\$6,000
55	4吋之包膠銅喉水管連所需配件	1直米	\$1,150	\$1,900	\$3,000	\$8,800	\$10,000
56	#304包膠不鏽鋼圓尾碼 (供2吋或以下之uPVC膠喉、鍍鋅鋼管、銅喉)	1隻	\$190	\$200	\$250	\$180	\$200
57	#304包膠不鏽鋼圓尾碼 (供2.5吋之uPVC膠喉、鍍鋅鋼管、銅喉)	1隻	\$200	\$210	\$250	\$230	\$250
58	#304包膠不鏽鋼圓尾碼 (供3吋之uPVC膠喉、鍍鋅鋼管、銅喉)	1隻	\$210	\$220	\$250	\$280	\$300
59	#304包膠不鏽鋼圓尾碼 (供4吋之uPVC膠喉、鍍鋅鋼管、銅喉)	1隻	\$220	\$230	\$250	\$330	\$400
60	#304包膠不鏽鋼T字碼 (供2吋或以下之uPVC膠喉、鍍鋅鋼管、銅喉)	1隻	\$250	\$250	\$250	\$180	\$250
61	#304不鏽鋼T字碼 (供2.5吋之uPVC膠喉、鍍鋅鋼管、銅喉)	1隻	\$260	\$260	\$250	\$230	\$300
62	#304不鏽鋼T字碼 (供3吋之uPVC膠喉、鍍鋅鋼管、銅喉)	1隻	\$270	\$270	\$250	\$280	\$400
63	#304不鏽鋼T字碼 (供4吋之uPVC膠喉、鍍鋅鋼管、銅喉)	1隻	\$280	\$280	\$250	\$330	\$500
總計			\$44,376	\$109,778	\$242,150	\$262,240	\$290,140

最低價錢

備註:

- 是次報價於認可承辦商名單中邀請8間承辦商報價，共有4間承辦商回覆報價，而「港澳防水工程有限公司」、「聯豐創業建築有限公司」、「毅俊建築工程有限公司」、「信豪(集團)工程有限公司」沒有回覆報價；
- 上述執修工程詳細資料，請參閱報價單文件，報價單編號 TCG/Q/2024/0025；
- 上述工程保固期為12個月；