

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

第十一次會議會議記錄

日期：二零二五年二月二十五日（星期二）

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

梁德光先生 - 物業經理 (Zoom)

林志堅先生 - 工程主任

陳孝麟先生 - 高級物業主任

1. 通過第十屆第十次會議記錄

陳鸞文主席就上次會議內容諮詢各委員，經商討後由張思驊秘書動議，梁耀基委員和議，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「賽馬會回收轆轤」在 2024 年 12 月 21 日、2025 年 1 月 4 日及 1 月 18 日(星期六)早上 10 時至下午 12 時半在商場平台設立環保回收站，方便居民環保回收。

2.2 升降機工程資助計劃

陳鸞文主席表示本苑更換 34 部升降機工程，最後二部新機已在 2 月 21 日驗收及重新開放使用，而早前向市建局申請「有需要人士維修自住物業津貼計劃」並已獲市建局批出同意書的業主，現待升降機公司發出完工證明及工程付款單後，法團將會統一向市建局提交文件，業主屆時會收到市建局通知有關收款詳情。

2.3 水務署配水庫工程

陳鸞文主席表示，法團於 2025 年 1 月 17 日與水務署工程承辦商就竹園道更換水管封路進行會議，並要求水務署在新年期間盡量收窄竹園道圍封範圍，減少對本苑交通造成阻塞。管委會建議水務署能在竹園道地底之本苑私人咸水喉管設計圖上，能考慮日後維修喉管方便之設計，根據水務署報告工程預計約在 2026 年至 2027 年底前完成。

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 2025 年 4 月 30 日屆滿，管理處於 2025 年 1 月 17 日就上述項目進行刊登報章公開招標，獲兩間公司取標，最後共收到 1 間承辦商報價，管委會於 2 月 12 日進行見標，「時運服務有限公司」回覆未能報價，分析如下：

永好清潔服務有限公司		
	原先報價	議價後報價
每月合約價	\$496,400	\$495,600
一年合約投標價	\$5,956,800	\$5,947,200

陳主任表示「永好」公司經議價後，清潔合約每月金額是\$495,600，一年合約總金額為\$5,947,200。

陳主任表示「永好」公司在增值服務方面：合約要求滅蟲服務每年免費提供 12 次，而「永好」額外送多 10 次，經議價後增加至 13 次，一年共提供 25 次滅蟲服務。此外，「永好」亦會每年免費提供 10 個 660L 垃圾筒。梁經理表示議價後對比現時合約價每月\$475,000 增幅差額為+4.16%，新合約已配合政府實施最低工資由\$40 增至\$42.1 時薪要求。而「永好」往年清潔服務質素良好，並能配合及協助屋苑工作需要。

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，會上由張思驊秘書動議，陳英副主席和議，並一致通過接納是次投標結果。

經商議後，由吳佩蘭委員動議，陳嬌委員和議，一致通過「永好清潔服務有限公司」為本苑清潔服務合約，一年合約總金額為\$5,947,200。

4. 商討及議決上水泵房修葺天花及牆身石屎工程(第 14 座)

林主任表示管理處於 2025 年 2 月 17 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	\$247,880
2.新進建築有限公司	\$418,000
3.文氏兄弟集團有限公司	\$873,980

根據報價，最低回標是「偉業維修工程有限公司」總金額為\$247,800。林主任表示 14 座需修葺地下上水泵房爆裂天花、牆身、維修供水及排水系統，而標書上有現場圖片及實際量度尺寸列明除了修葺天花、牆身石屎約 81 平方米外，亦會更換 80mm 咸水波曲、咸水來水喉連閘掣、2 組地台排水喉、2 組外牆 100mm 排污喉、攀梯及更換鬆脫螺絲，而維修供水及排水系統後亦會重新為喉管上油。

經商議後，由梁耀基委員動議，李汝泉司庫和議，一致通過「偉業維修工程有限公司」為屋苑第 14 座上水泵房修葺天花及牆身石屎工程，總金額為\$247,880-。

5. 商討及議決更換升降機頂通風口罩網(第 1 至 14 座)

林主任表示升降機承辦商「新輝」通知，本苑第 1 至 14 座升降機房需更新井道頂通風口的罩網共 34 套，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1.新輝機械有限公司	\$154,700

林主任表示升降機機房頂旁井道通風口是用作疏氣，而通風口的罩網殘舊破爛，為避免危險情況，需進行更換工程。經升降機承辦商「新輝機械有限公司」報價，工程總金額是\$154,700。工程包括更換不鏽鋼 1 件疏網眼以免大型物件跌下，以及更換雙層 1 件密網眼以防止沙石跌進機房、亦會修整通風口罩網框。

林主任補充若由其他承辦商更換需額外支付操作升降機費用及工程時間較長，而承辦商「新輝」則可節省費用。經工程小組審批後，「新輝」已正展開工程，現時更換工程進度安裝至第 4 座。

經商議後，由馬玉妹委員動議，陳立光委員和議，一致通過由承辦商「新輝機械有限公司」為屋苑第 1 至 14 座更換升降機頂通風口罩網，總金額為\$154,700。

6. 商討及議決緊急維修 8 座沖廁水閘掣(4 座側對出下行線)

林主任表示管理處於 2025 年 2 月 14 日就上述項目進行招標，共收到 1 間承辦商報價，分析如下：

公司名稱	合約總金額
1.偉業維修工程有限公司	\$84,600

林主任表示近日 8 座上水泵房沖廁水缸來水弱情況，經查證後發現 4 座側對出馬路下行線，地底沖廁水閘掣損壞，需進行緊急維修，經報價及議價後，承辦商「偉業」回覆工程總金額為\$84,600。由於工程緊急影響屋苑供水，故安排承辦商進行緊急維修地底沖廁水閘掣、打鑿馬路面挖掘井口，更換已損壞水缸波曲及馬路面重鋪鋼筋及鐵網，共施工 3 天，工程完成後解封馬路並恢復正常使用。

經商議後，由馮國華委員動議，黃世雄委員和議，一致通過由「偉業維修工程有限公司」承接緊急維修 8 座沖廁水閘掣工程，工程總金額為\$84,600。

7. 商討中國移動鋪設光纖網絡服務(第 1 至 14 座)

陳主任表示跟進中國移動申請在屋苑地底範圍鋪設光纖網絡，中移動並已向其他光纖寬頻公司諮詢意向後，於 1 月初來函，表示「香港寬頻」有意想在本苑鋪設光纖。

法團要求寬頻公司撰寫詳細計劃書後交予法團審議。林主任表示因鋪設範圍涉及全苑第 1 至 14 座行人路及車路，因此對本苑影響較大，需清楚詳細施工範圍、工程影響及施工安排等詳細資料，需待光纖寬頻公司遞交計劃書再向法團匯報。

8. 商討向長期欠繳管理費/升降機集資費個案採取法律行動

梁經理表示長期欠繳管理費或升降機集資費個案共有 19 宗，部份欠繳管理費多時之個案，亦已被法團釘契。梁經理建議法團可考慮對長期欠費單位進行拍賣，並可了解相關業主是否有能力償還。此外，有業主曾協商分期付款，但拖欠利息不繳交及銀主盤等個案，仍會按正常程序採取法律追討。梁經理表示其中 5 座某單位業主，因經濟困難未能繳交升降機集資，現欠款由市建局跟進後再繳交。

9. 匯報無人機紅外線熱像儀檢測外牆紙皮石

林主任表示管理處於 2025 年 1 月 7 日就上述項目進行招標，共收到 3 間承辦商報價，分析如下：

項目 \ 公司名稱	富百達集團有限公司	雅斯建築顧問有限公司	鮑智海建築師樓有限公司
(選擇一)檢測 12 座 J 單位及 12 座 K 單位外牆	\$9,980	\$15,000	\$38,000
(選擇二)檢測全幢 A 至 K 單位外牆	\$150,000	\$95,000	\$68,000

林主任表示屋苑外牆老化紙皮石剝落，有 1 名露天車位車主報稱因紙皮石跌落刮花車身，多次向法團索償，因此管理處建議法團可用無人機紅外線熱像儀檢測外牆紙皮石情況。

根據資料，(選擇一)檢測第 12 座 J 單位及 K 單位外牆，最低回標價為「富百達集團有限公司」工程總金額\$9,980，檢測及報告所需時間是 2 至 3 天。而(選擇二)檢查全幢 A 至 K 單位所有外牆最低回標價為「鮑智海建築師樓有限公司」工程總金額\$68,000，檢測時間是 3 至 5 天，報告所需時間是 28 天。

林主任簡述無人機紅外線熱像儀是由地下檢測至 29 樓及天台，而儀器亦會以顏色分辨出紙皮石狀況，檢測服務包括提供紅外線熱像儀檢測外牆紙皮石相片、報告及提供無人機攝像的彩色相片。林主任補充用紅外線熱像儀檢測外牆已發展十多年，且技術已十分成熟及在不少屋苑亦曾使用，建議可先試檢測 J 單位、K 單位外牆，以檢視紅外線熱像儀實際效果。

經商議後，由李汝泉司庫動議，吳佩蘭委員和議，一致同意通過「富百達集團有限公司」承辦屋苑第 12 座 J 單位、K 單位外牆，工程總金額為\$9,980.-。

10. 匯報升降機工程進度事宜

林主任表示第 1 至 14 座升降機工程在 2 月 14 日全部完工，並在 2 月 21 日驗收 10 座 3 號機及 12 座 3 號機，及同日啟用。更換工程由 2024 年 3 月 11 日動工至今，工程時間少於一年，比預期時間更快完工。陳鸞文主席表示法團將會發嘉許信予以感謝承辦商「新輝」，使整項工程能於不足一年已完成，並在舊升降機出現問題時，亦能迅速配合維修舊機故障。

陳英副主席表示因屋苑由顧問公司撰寫報告，在完成升降機工程後向「中電」提交完工以申請領回中電資助計劃之款項。現待屋苑支付升降機工程尾款後「新輝」將會發出完工證明及尾期收據。而法團收到後將立即向市建局遞交完工證明及尾期收據等文件，市建局審批完成後，由市建局聯絡已獲批之合資格業主有關領款情況。

11. 各小組報告

11.1 維修及工程小組

- 11.1.1 梁耀基委員簡述:在 2024 年 11 月 27 日至 2025 年 2 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 36 宗,其中 2 宗工程已完成,另外有 34 宗工程未完成,上述工程單已審批由 2024 年 11 月 27 日至 2025 年 2 月 24 日的維修工作。此外,更換外牆污水喉工程共 3 宗安排中,其中包括 9 座高層 D 及 H 單位、4 座高層 C 單位。高壓疏通沙井及排污渠共 15 單,而第 6、8 座天台泵房更換食水加壓缸,於 11 月 21 日已完成。以及,第 12 座天台泵房更換食水加壓缸於 12 月 17 日完成,第 9 座天台泵房更換食水加壓缸於 1 月 21 日完成。全苑高壓疏通沙井及排污渠已在 1 月 13 日至 1 月 18 日完成,而全苑清洗食水缸及咸水缸已在 1 月 16 日至 1 月 24 日完成。
- 11.1.2 梁耀基委員簡述緊急維修走廊牆身磚共 7 單,其中包括 9 座 8、16、26 樓, 10 座 20 樓, 12 座 19、20、26 樓, 並已在農曆年前完成。緊急報價大維修 12 座地下泵房食水 1 號泵及 14 座地下泵房 2 號食水泵;緊急報價維修 12 座地下沖廁水 80mm 閘掣 1 個、更換 8 座上水段泵房 80mm 來水閘掣 1 個及入水缸 80mm 波曲 1 個。
- 11.1.3 梁耀基委員簡述升降機井道機房頂內第 1 至 14 座報價更換 34 幅 700mm X 300mm 隔塵網,工程現已進行中,全苑已在 2 月 21 日完成更換 34 部三菱牌升降機,並已全部啟用。
- 11.1.4 梁耀基委員簡述閉路電視系統:更換 10 座及 1 座電錶房之 CCTV 數碼調頻器、7 座正門之智能卡控制線路板、10 座對講機之顯示屏、5 座後車場加裝攝像機、12 座 CCTV 4 分割器、13 座 No.4,5 CAM 180 度廣角網絡攝像鏡。此外,14 座更亭頂安裝攝像機望高空襲物、2 座天台 2 號門及 4 座天台 2 號門安裝門磁感應器、商場車場 2 樓近上落 1 樓路口加裝攝像機及 12 座車場迴旋處安裝 DVR 2 No.12 之 180 度攝像機。
- 11.1.5 梁耀基委員簡述工程部工作:安裝聖誕節裝飾及春節裝飾、全苑車路行車線及班馬線重造油漆、修補凹陷的車路石屎、維修 8 座車場的地台排水疏冷。此外,2 座食水 2 號泵磅錶喉老化及斷裂,因此緊急維修磅錶喉並在約 1.5 小時後恢復食水,商場天台安裝防水插座以便節日活動、周年大會的帳篷給照明及設備用電。

11.2 財務及法律小組

- 11.2.1 李汝泉司庫表示截止 11 月 30 日,屋苑大廈維修儲備金是 886 萬餘,而現時滾存累積盈餘約 996 萬餘。12 月因進行年度結算,需清付全年應付的支出。
- 11.2.2 李汝泉司庫表示現時更換升降機工程費已支付\$52,669,500 佔全工程 94.9%,而累計集資款項銀行定期利息約有 91 萬。此外,升降機保固金平均每部約 8 萬多元,將於升降機保固期完結(12 個月)後再作支付。

11.3 交通及保安小組

- 11.3.1 馬玉妹委員簡述早前有一名女子手持玻璃瓶在 14 座低層單位外縱火,住戶發現後已即時報警,警方到場後查看閉路電視跟進,管理處報告發現該座保安員有所失職,已由管理處即時解僱該員工。
- 11.3.2 馬玉妹委員建議可嘗試到淘寶購置新的保安制服,因現時淘寶上如恤衫及西褲較便宜及質素良好,讓保安職員當值時保持制服整潔,而管理處亦需提醒保安當值注意儀容整潔。

11.4 園藝及清潔小組

- 11.4.1 張思驊秘書簡述園藝工作：新花王已入職本苑，且工作表現良好，早前黃世雄委員提醒 12 座後山斜坡有 3 棵枯樹經查看有危險後，花王已即時跟進。花王亦會恆常修剪屋苑花槽及花園植物及早前於全邨放置農曆新年年花。
- 11.4.2 張思驊秘書簡述清潔工作：恆常屋苑清潔及打掃平台、如有問題清潔亦會即時跟進、亦會恆常落蚊油、蚊沙。
- 11.4.3 張思驊秘書表示就清潔員工檢視薪酬，將與清潔公司跟進。
- 11.4.4 馬玉妹委員表示有車位業主反映車位在大樹下，經常有雀屎跌落車身希望屋苑修樹可修剪樹枝減少雀鳥停在機上。陳主任表示屆時與修樹師評估樹木可修剪位置，以免影響樹木生長健康。
- 11.4.5 梁經理表示早前曾與屋苑園藝「綠苑」協商送贈 100 棵龍船花佈置邨內，並以及因保障員工安全在屋苑垃圾收集站內加裝 CCTV。

11.5 康樂及資訊科技小組

- 11.5.1 陳鸞文主席簡述已在 1 月 11 日(星期六)成功舉辦新年掛飾班，當天參加者用環保利是封製作新年掛飾以增添新年氣氛。
- 11.5.2 陳鸞文主席簡述已在 1 月 15 日(星期三)法團已派發揮春到住戶信箱，為各住戶送上賀年祝福。
- 11.5.3 陳鸞文主席簡述法團與陳英議員在 1 月 19 日(星期日)合辦新年寫揮春活動，當天由專人即場揮毫送贈新年揮春，居民反應十分踴躍。
- 11.5.4 陳鸞文主席簡述已在 2 月 23 日(星期日)舉辦翠竹花園新春旅行，當天居民反應熱烈，在此感謝各居民支持。
- 11.5.5 陳鸞文主席簡述近年屋苑居民多年輕家庭入住，法團會多與平安福音堂舉辦手作班及工作坊吸引年輕者參加增添活力。

12. 管理公司報告

- 12.1 梁經理表示上年 12 月及今年 1 月工作匯報：電梯故障事件 12 月份共 6 宗、1 月份共 11 宗，咸水故障事件 12 月份及 1 月份共有 3 宗，水浸及污水倒流事件 12 月份有 6 宗、1 月份共有 10 宗，12 月份有 1 宗火警事件，鎖車記錄 12 月份共 11 宗、1 月份共有 15 宗，而報警救助事件 12 月份有 4 宗、1 月份共有 1 宗。
違例事項發出警告信方面：污水滲漏 12 月份共發出 21 封、1 月份共發出 40 封，擺放雜物 12 月份發出 2 封、1 月份發出 1 封，非法僭建/安裝鋁通、鐵通 12 月份發出 2 封、1 月份發出 1 封，以及關於嘈音、煙蒂及倒水警告信 12 月份共發出 9 封、1 月份共發出 12 封。
- 12.2 梁經理表示管理處催繳欠款方面：催繳警告信 12 月份共有 48 封、1 月份共有 20 封，小額錢債訴訟 12 月份共 6 宗，欠繳管理費金額 12 月份約 47 萬餘、1 月份約 52 萬餘。
- 12.3 梁經理簡述報警記錄：12 月份主要涉及車輛碰撞事故，車主已賠償，而 12 月份有 1 宗是 9 座地庫垃圾筒冒煙發現後即時報警，並已維修損壞牆身電線。另外，1 月份有 1 宗因鎖車問題車主拒絕支付解鎖費報警，其後車主同意繳付解鎖費後管理處隨即解鎖。
- 12.4 陳主任表示屋苑物業稅項目由於在每年度預算案中，物業稅項預算開支比實際開支大，故導致滾存預留物業稅項出現差額，由 2007 年至 2017 年累積物業稅預留累積有 \$327,661，因此建議將 2007 年至 2017 年預留項目調整，撥到屋苑收入內。經商議後管委會一致同意上述安排。
- 12.5 陳主任表示管理處收到數碼通及香港電訊來信要求調減每月天台電訊設備之特許權行政費，法團回覆表示維持一貫原則「不加不減」維持不變，管理處會電訊公司回覆上述意向。

13. 其他事項

- 13.1 陳主任簡述上年泳池於 2024 年 6 月 1 日開池，泳池開放期由 6 月至 10 月中共 4.5 個月。總支出約\$49 萬多，而總收入約 \$11 萬多，而根據記錄，上年度 7 月至 9 月份期間泳池入場人數較多。陳主任簡述跟據上年泳池總支出預計，泳池開放平均支出約 3 個月約\$37 萬、3 個半月約\$43 萬及 4 個月約\$49 萬多。
- 13.2 經各委員商議後，一致同意本年度泳池開放日期為 6 月 16 日至 10 月 5 日。
陳主任簡述由於救生員較短缺，本年泳池保養及救生員合約將安排預早公開招標，而泳池合約需包括舉辦一次水上嘉年華。
- 13.3 泳池入場費方面，經委員們商議後，同意今年收費維持不變，本苑居民(成人及小童)收費維持 \$20、六十五歲或以上長者收費維持\$15，住戶帶同之親友收費維持\$30。
- 13.4 陳主任表示開放泳池前會檢查泳池系統及設施等，陳鸞文主席提議泳池內洗腳池可報價維修或加裝花灑以便進入泳池前沖腳。而林主任表示稍後會與維修小組商議洗腳池改善方案，如去水工程或考慮加裝花灑設備，稍後獲取報價資料後，再予管委會決議。

主席宣報會議於下午四時三十二分結束。



陳鸞文

主席：陳鸞文

二〇二五年三月二十三日