

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 第十次會議會議記錄

日期：二零二四年十一月二十七日（星期三）

時間：下午二時三十九分

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

梁德光先生 - 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. 通過第十屆第九次會議記錄

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「賽馬會回收轆轤」分別於 10 月 29 日、11 月 23 日、12 月 7 日及 12 月

12 日在商場平台設立環保回收站。另外，而「綠在區區」回收活動，原定在 11 月 14 日舉辦，但因颱風影響無奈取消，下一次活動日期會稍後再公佈。

2.2 提防罪案

陳鸞文主席表示接獲住戶通知指單位門外收到「來歷不明」包裹，內藏小禮品及抽獎活動，疑似誘騙住戶掃描二維碼抽獎及留下個人資料，管委會隨即發出通告，提醒住戶提高警覺，提防騙案。

另外，亦有住戶反映於乘搭 211 巴士時，目擊有巴士乘客被扒竊財物，法團呼籲各住戶在乘搭交通工具時，小心保管個人財物，提防扒竊。

2.4 水務署配水庫工程

陳鸞文主席表示在 10 月 23 日與水務署及承辦商的工程顧問進行會議，會上水務署交代最新工程進度，會上管委會向水務署反映竹園道地底私人喉管之設計圖意見，現待水務署跟進及回應要求。

3. 商討及議決 2025 年度屋苑財政預算案

鍾經理表示 2025 年度預算案諮詢已按照法例於 10 月 21 日至 11 月 4 日張貼在各座作公眾諮詢。在諮詢期間，未有收到業主提出意見。2025 年度屋苑財政預算案中，住宅、商場及車場每月管理費維持不變，住宅方面收支平衡，惟因為通漲商場及車場方面預計會出現赤字情況。

經商議後，由馮國華委員動議，陳嬌委員和議，一致通過 2025 年屋苑財政預算案。

4. 商討及議決 2025 年度屋苑保險事宜

鍾經理表示跟據大廈公契及法例要求須為屋苑購買保險，屋苑保險分別包括物業全險、公眾責任保險、法團第三者責任保險、現金保險及誠信保險。

鍾經理表示 2025 年度屋苑保險招標，已向 10 間保險公司發出邀請，1 間保險公司回覆不提供報價，最終只有現時屋苑保險公司「中國太平洋保險(香港)有限公司」回標。

屋苑保險有兩個方案，(選擇 1) 以 2024 年保額購買保險費用與去年相若、(選擇 2) 以建築成本上漲及建設費增加購買相應保額。而公眾責任險、法團第三者責任保險、現金保險及誠信保險保費則如去年相同。

2025 的保險報價 (1/1/2025-31/12/2025)	中國太平洋保險(香港)有限公司
1. 物業全險 HK\$4,840,023,400.00 (選擇 1 保額) HK\$5,892,202,400.00(選擇 2 保額)	(選擇 1 保費) HK\$ 581,383.61 (選擇 2 保費) HK\$ \$707,771.35
2. 公眾責任險	HK\$120,120.00
3. 業主立案法團第三者責任保險	HK\$ 13,013.00
4. 現金保險	HK\$ 8,008.00
5. 誠信保險	HK\$ 4,254.25
保費總額(HK\$)	HK\$ 726,778.90 (保額 1) HK\$ 853,166.60 (保額 2)

鍾經理補充如按照去年保額購買會因保額不足，個案索償時賠償額會按比例扣減，不能索償最高賠償金額。

經商議後，由陳英副主席動議，張思驊秘書和議，通過「中國太平洋保險(香港)有限公司」選擇 2，總保費金額為\$853,166.60。

5. 商討及議決升降機井道維修照明燈事宜

林主任表示管理處於 2024 年 8 月 7 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. 毅俊建築工程有限公司	\$243,000

林主任表示承辦商「佳達維修服務有限公司」回覆無意提供報價，而「偉業維修工程有限公司」沒有回覆報價。

因需符合機電工程署指引，新升降機井道燈需提供燈具、燈膽並要求採用 LED 燈膽及維修損壞綫路，工程共需維修 27 個升降機井道。

經商議後，由馬玉妹委員動議，吳佩蘭委員和議，一致通過由承辦商「毅俊建築工程有限公司」為屋苑升降機井道維修照明燈，總金額為\$243,000。

6. 商討及議決消防裝置保養合約(二年)

6.1 第 1 至 14 座、游泳池 + 停車場消防裝置與設備年檢合約

林主任表示管理處於 2024 年 11 月 4 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. 華豐工程(服務)有限公司	\$24,000
2. 歷準工程(香港)有限公司	\$257,200
3. 佳達維修服務有限公司	\$257,400

「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「華豐工程(服務)有限公司」總金額為\$24,000。林主任表示按照消防法例每年為消防設施、消防系統、水泵、各樓層警鐘及掙手掙全面檢查，合約為期兩年由 2024 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日。

「華豐」消防年檢每年\$6,000 一次兩年共\$12,000，發電機共 3 台每半年檢查一次\$1000 兩年共\$12,000，緊急維修服務如在辦公時間(星期一至六，早上 9 時至晚上 6 時)費用是\$500 一次，而在非辦公時間(星期日及公眾假期)則費用是\$1,000。

林主任簡述「華豐」公司會在年檢後的系統及設施發出「消防裝置及設備證書(FS251)」，如消防系統、裝置及設施等出現問題會列明需執修項目，以進行執修工程維修有問題地方。

經商議後，由張思驊秘書動議，梁耀基委員和議，一致通過由「華豐工程(服務)有限公司」承接第 1 至 14 座、游泳池及停車場消防裝置與設備年檢，工程總金額為\$24,000。

6.2 商場、停車場、翠竹平安福音堂消防裝置與設置年檢合約

林主任表示管理處於 2024 年 11 月 4 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. 華豐工程(服務)有限公司	\$5,000
2. 歷準工程(香港)有限公司	\$31,400
3. 佳達維修服務有限公司	\$68,400

「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「華豐工程(服務)有限公司」總金額為\$5,000。林主任表示「華豐」公司消防年檢每年\$2,500 一次兩年共\$5,000，費用已包括發電機檢查 2 年合約合共 4 次。「華豐」為現時本苑消防年檢承辦商，過往服務質素良好。

經商議後，由吳佩蘭委員動議，馮國華委員和議，一致通過由「華豐工程(服務)有限公司」承接商場、停車場、平安福音堂消防裝置與設備年檢合約，工程總金額為\$5,000。

7. 商討及議決外牆維修紙皮石工程(第 7,9,10,11,13 座)

林主任表示管理處於 2024 年 11 月 2 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	\$257,100
2. 港澳防水工程有限公司	\$334,500
3. 佳達維修服務有限公司	\$335,000
4. 新進建築有限公司	\$345,000

「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\$257,100。林主任表示單位外牆石屎共有 7 宗需維修，標書亦會列明每個單位修葺外牆石屎及紙皮石總平方呎作報價。

經商議後，由李汝泉司庫動議，陳英副主席和議，一致同意通過「偉業維修工程有限公司」承接第 7、9、10、11、13 座外牆維修紙皮石工程，工程總金額為\$257,100。

8. 商討及議決維修食水供水系統工程(第 3,6,8 座)

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. 毅俊建築工程有限公司	\$37,000
2. 佳達維修服務有限公司	\$60,000

「佳達維修服務有限公司」為「佳定集團」公司

林主任表示第 6 座及 8 座天台泵房需更換食水用壓力缸，而第 3 座需更換洗地水玻璃纖維水箱。林主任簡述跟據以往記錄壓力缸平均有 7 年壽命，而每次更換亦會記錄使用新壓力缸的日期。根據資料，最低回標價為「毅俊建築工程有限公司」工程總金額\$37,000。

經商議後，由陳嬌委員動議，陳英副主席和議，委員一致同意通過「毅俊建築工程有限公司」維修第 3、6 及 8 座食水供水系統工程，工程總金額為 \$37,000。

9. 商討及議決維修食水泵工程(第 12 及 14 座)

林主任表示管理處於 2024 年 10 月 31 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. 榮記(香港)工程有限公司	\$74,073
2. 佳達維修服務有限公司	\$90,000
3. 毅俊建築工程有限公司	\$91,800

「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「榮記(香港)工程有限公司」工程總金額\$74,073。林主任表示大修 12 座及 14 座 2 號食水泵，其中 12 座 2 號食水泵更換泵後 150mm 食水閘制。而 14 座 2 號泵運行時曾發出異常聲響，因此懷疑是馬達及水泵組件出現問題需進行大修工程，讓食水泵運行更順暢。

林主任補充稍後會向專業水泵公司或水喉匠諮詢及到本苑視察可安裝全自動運行系統，以使用全自動系統運行水泵。

經商議後，由黃世雄委員動議，方瑞烈委員和議，一致同意通過「榮記(香港)工程有限公司」進行維修食水泵工程，工程總金額為\$74,073。

10. 商討及議決更換大堂天花冷氣機(第 6 及 13 座)

林主任表示管理處於 2024 年 10 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	合約總金額
1. 同成工程有限公司	\$49,600
2. 佳達維修服務有限公司	\$64,000

「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「同成工程有限公司」工程總金額\$49,600。林主任表示第 6 座及第 13 座大堂更換 2 部 3 匹分體式冷氣機及雪種喉管、去水喉。林主任簡述「同成」早前曾於屋苑第 4 座及 12 座安裝大堂冷氣服務良好並與上次報價相同，以及屋苑安裝室外機會在機頂加裝雨水擋，避免雨水滴入保護機身。

林主任表示一般室內面積 100 呎約需要 1 匹冷氣機，而屋苑大堂因長期多人進出，如選擇匹數低冷氣機，導致製冷時間較長，為平衡室內溫度及環境製冷量實際需要計算，需安裝 3 匹分體式冷氣機較合適。

經商議後，由馮國華委員動議，梁耀基委員和議，一致同意通過「同成工程有限公司」承辦屋苑更換第 6 座及 13 座大堂天花冷氣機工程，工程總金額為\$49,600。

11. 商討及議決中國移動鋪設光纖寬頻服務(第 1 至 14 座)

鍾經理表示早前接獲中國移動通知，申請在屋苑地底範圍鋪設光纖寬頻，並附上鋪設光纖範圍圖則及預計安裝接線盒的位置圖片供屋苑參考。稍後向其他光纖寬頻公司諮詢是否需要於本苑鋪設光纖。林主任表示圖則是指挖開每座入口行人路面沿着停車位置挖路至地下電話機房，再穿出光纖至樓層 4 個位置安裝接線箱提供寬頻網絡服務。

委員表示因工程需挖開屋苑路面，建議屆時工程進行前可向電訊商收取按金以保障屋苑，以及邀請中國移動公司代表到本苑開會並詳細講解工程內容。

梁經理表示可要求中國移動先提供證明信件，證明現時屋苑現有之電訊商已拒絕向中國移動借用光纖管，因鋪設光纖工程須重新挖路面及影響本苑交通，對居民造成滋擾。

12. 匯報升降機工程進度事宜

鍾經理簡述現時屋苑有 9 部升降機更換中，其 21 部已完成更換並已啟用，而餘下 4 部舊機，需待其他座數完工後，陸續安排開展工程。現時第 1 座、2 座已完成 2 部更換升降機工程，預計最快明年 3 月會完成全苑更換升降機工程。

陳英副主席表示如臨近新年，更換升降機可延期至新年後再開展工程，因開工後到新年假期，師傅會暫時停工至新年後。而 21 層座數只有 2 部升降機使用，新年前垃圾量亦會增加，新年期間人流較多，如其中 1 部升降機暫停，餘下只有 1 部機將不能應付搭客流量。

鍾經理表示本星期承辦商已將第 3、6、9 座機房設施運到本苑，而稍後將會運送升降機外門及橋廂到屋苑，而其他未更換升降機待開展工程後會按更換進度將機件陸續送達。

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 2024 年 10 月 10 日至 2024 年 11 月 20 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 35 宗，其中 10 宗工程已完成，另外有 25 宗工程未完成，上述工程單已審批由 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 11 月 26 日的維修工作。此外，更換外牆污水喉工程共 5 宗安排中，其中 1 宗 12 座某層 J 單位咸水喉加裝白鋼喉碼。高壓清通沙井及排污渠共 11 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 6、13 座地下大堂更換天花卡式分體冷氣機，承辦商於 12 月 2 日運送 3 匹三菱冷氣機，並 12 月 3 日至 6 日進行更換。
- 13.1.2 梁耀基委員簡述閉路電視系統：更換 3 座 13 樓對講機系統之樓層線路板及供 12-14 樓對講機、12 座近 1315 車位加裝攝像鏡、商場 2 樓車場望向發電機房及總電掣房外車路加裝 DVR1 NO.5 攝像機。
- 13.1.3 梁耀基委員簡述工程部工作：在 10 月 11 日凌晨 3 時半 4 座食水系統跳菲士經搶收後至早上 6 時半恢復食水供應。10 月 25 日晚上 9 時 25 分 8 座天台沒有食水供應檢查後發現 call 泵水銀掣斷繩，維修至晚上 10 時半恢復食水供應。11 月 8 日下午 5 時半 13 座發現食水缸從入水管排出食水，更換 1 套豬膽掣至晚上 7 時半恢復供水。以及 11 月 18 日第 8 座外的車路已完成更換全新路拱及 6 座公園近乒乓球檯完成安裝長椅。
- 13.1.4 梁耀基委員簡述工程部油漆工作：在 2 座馬路外更換水龍頭及樓梯翻新黃油漆、車位翻新黃格油漆。
- 13.1.5 梁耀基委員簡述修葺行人路面百歲磚、調較全苑波燈由晚上 6 時起亮燈至早上 6 時、14 座食水泵房控制系統線路燒菲士，更換後地下泵房供水泵回復正常運行、2 號食水泵馬達異響需大修並與 12 座 2 號食水泵一同招標維修望在 12 月初盡快完成維修。此外，管理處職員購買 1 套 8 TB 容量機以更換 3 座大堂閉路電視系統。
- 13.1.6 梁耀基委員簡述升降機工程進度：升降機井道石屎 31 部已完成修葺，並已完成第 1 期至第 4 期共 21 部更換升降機工程，並已啟用中。
- 13.1.7 梁耀基委員簡述消防工程：10 月 24 日屋苑消防承辦商「華豐」跟進商場消防安全裝置及設備改善工程包括完成及未完成項目。

13.2 財務及法律小組

- 13.2.1 李汝泉司庫表示現時大廈維修儲備金是 886 萬餘，而截至現時滾存累積盈餘約 986 萬餘。因本年中支付井道石屎工程及維修井道燈工程，導致屋苑滾存盈餘減少，待更換升降機工程完成後向「中電綠適樓宇基金」申請領回中電資助額，以減輕屋苑支出。
- 13.2.2 李汝泉司庫表示現時升降機工程集資未動用資金已存放銀行做定期利息，預計至更換工程完成後累計約有 80 萬餘利息。
- 13.2.3 李汝泉司庫表示業戶欠繳升降機集資的欠款約 20 多萬，其中有部分單位已入稟小額錢債審裁署追討，有 2 至 3 個單位因經濟困難現由市建局跟進。

13.3 交通及保安小組

馬玉妹委員簡述日更保安人手現時空缺已有所好轉，而夜更保安人手仍招聘困難，人手不足。鍾經理補充鄰近屋苑聘請保安員薪金較高，屋苑如可調高夜更津貼會更吸引應徵者。因此，建議將夜更津貼調高，以加強市場招聘競爭力。

13.4 園藝及清潔小組

- 13.4.1 張思驊秘書簡述清潔工作：恆常屋苑清潔及打掃平台、抹屋苑波燈及每座門口頂。陳主任補充臨近年尾於本月已完成各座後梯、垃圾房清理雜物，而商場近行人路上蓋防煙門有白蟻已即時找承辦商處理。
- 13.4.2 張思驊秘書簡述園藝工作：在颱風前後清理樹枝、碧瑤已將撰寫補種計劃書交給法團，並在 11 月 11 日已向地政署提交計劃書。而新年前全苑通渠暫定安排 1 月中旬，而聖誕花送達時間與往年相若，如風大會先收起待聖誕前夕再擺放。
- 13.4.3 張思驊秘書表示近日曾遇見野豬出沒本邨，林主任表示承辦商將送達鐵絲網物料至本苑，並先更換第 6 座至 9 座範圍鐵絲網，其後再於第 3 座、13 座至 14 座之間更換。
- 13.4.4 陳主任表示全邨已打草，而碧瑤在 10 月 23 日曾到本苑視察補種樹位置後撰寫補種計劃書。其後計劃書指出由於本苑地理環境及花槽內植物密度判定為不適合補種計劃，現已將相關計劃書交由地政署審批。
- 13.4.5 陳主任表示 11 月 21 日因野豬在苑內造成滋擾報警處理，漁護署到場將野豬引致 3 座側離開本苑。及後在 11 月 26 日野豬多次進出本苑，為保障居民安全及防止破壞園藝植物，再此報警及由漁護署到場捉走。
林主任表示曾在本邨視察鐵絲網後發現 10 座側山坡(即 211 巴士站對上水務署位置)有細洞懷疑野豬經由洞口出入本苑。陳英副主席表示稍後聯同林主任一同到場視察及可在此處加裝鐵絲網以填補缺口，防止野豬再次進出本苑。

13.5 康樂及資訊科技小組

- 13.5.1 陳鸞文主席簡述已在 10 月 12 日(星期六)成功舉辦流感疫苗注射，當天反應熱烈，不少住戶即場登記注射疫苗。
- 13.5.2 陳鸞文主席簡述已在 11 月 3 日(星期日)成功舉辦屋苑秋季旅行，是次活動居民反應十分踴躍，並感謝居民積極參與。
- 13.5.3 陳鸞文主席簡述早前已登記索取 2025 年日、月曆之住戶，可於 11 月 27 日至 2025 年 1 月 15 日在各座大堂憑換領券領取一份。
- 13.5.4 陳鸞文主席簡述 12 月 15 日(星期日)上午 9 時至下午 1 時在商場門外舉行博愛義賣日，望各住戶可到場支持參與義賣活動。
- 13.5.5 陳鸞文主席簡述法團及平安堂一同在在 12 月 15 日(星期日)下午 2 時半至下午 5 時合辦聖誕嘉年華及才藝表演比賽，當天亦設有攤位遊戲、爆谷及棉花糖攤位小食及豐富獎品，而遊戲券會在 12 月 9 日入每戶信箱。
- 13.5.6 馬玉妹委員表示今年博愛獎券銷售不佳，希望各座保安下年可積極呼籲住戶支持博愛獎券，為慈善出一分力。

14. 管理公司報告

- 14.1 鍾經理表示 10 月工作匯報：電梯故障事件共 22 宗有 2 人被困、食水故障有 2 宗分別在 8 座及 14 座，水浸及污水倒流事件有 1 宗在 7 座、有 1 宗火警個案是因裝修使用刨木機時出煙懷疑起火報警，鎖車記錄共有 3 宗，而報警救助事件有 6 宗。
違例事項發出警告信方面：養狗隻警告信共有 1 封，冷氣問題共有 4 封，污水滲漏共發出 21 封，非法僭建/安裝鋁通、鐵通發出 1 封，以及關於嘈音、煙蒂及倒水警告信共發出 3 封。
- 14.2 鍾經理表示管理處催繳欠款方面：催繳警告信共有 70 封，欠繳管理費金額約 47 萬餘。
- 14.3 鍾經理簡述報警記錄：主要涉及車輛碰撞事故，其中有 1 宗是 14 座住戶晾衣時被腐蝕性液體灼傷報警，經調查後發現樓上單位因不知隔器損壞而倒通渠水。另外，12 座車位車主報稱被跌落石屎擊中車輛索償，因是第三次索償保險公司表示拒絕同受

保個案。

14.4 鍾經理簡述 5 座中層某單位於 2019 年曾入稟拍賣單位以追討管理費後，及後業戶協議分期償還欠款，惟近期多個月未按時繳交，管理處嘗試家訪並發信追討均沒有回應，因此，決定再次入稟上庭追討。鍾經理表示諮詢律師行報價預計 6 萬 8 千多，上庭費用每小時 \$4,600，並須先支付定金 3 萬。

15. 其他事項

15.1 鍾經理表示本苑 2025 年日曆及月曆由過往印刷承辦商光榮負責，費用 \$42,727。

15.2 鍾經理簡述收接獲水務署通知 12 月 28 日晚上 11 時至翌日早上 5 時封路由東行天馬苑至竹園道，不能由天馬苑方向轉入屋苑及竹園南邨部分封路只可單線行車，稍後會張貼通告提醒住戶。

15.3 馬玉妹委員反映近日 211 巴士班次下午時段疏落問題，而繁忙時段應多加班次因多次目睹巴士滿載。211 巴士以往班次 2 至 3 分鐘一班，現時最長需等待將近 10 分鐘才有巴士可上車。此外，委員們反映屋苑長者較多希望九巴司機能放低車級方便上落車及司機待乘客坐穩才開車以防跌倒。陳英副主席表示法團可發信給議員代居民向黃大仙交通運輸事務委員會及運輸署反映意見。

主席宣報會議於下午四時四十五分結束。



陳鸞文

主席：陳鸞文

二〇二四年十二月二十三日