

本法團檔號：CYN-17-IO-042

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會 第一次常務會議紀錄

日期：二零一七年三月二十二日 (星期三)
時間：晚上八時正
地點：竹園北邨管業處會議室

出席者：		到席時間	離席時間
主席：	溫育新先生	20:00	22:55
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:55
委員：	馮美蘭女士	20:00	22:55
	毛秀英女士	20:00	22:55
	林啟文先生	20:00	22:55
	劉月明女士	20:00	22:55
	廖靜儀女士	20:00	22:55
	蔡惠榮先生	20:00	22:40
	廖玉梅女士	20:00	22:55
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	22:55

缺席者：
司庫：孫玉珠女士

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司

何開鳳先生	董事及行政總監	20:45	22:55
白宛蘭女士	助理工程總監	20:00	22:55
練文孝先生	高級管業經理	20:00	22:55
徐詠珊女士	高級管業經理	20:00	22:55
楊玉蘭女士	管業經理(會議紀錄)	20:00	22:55
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	22:55
莫詠詩女士	高級管業主任	20:00	22:55
張珏煒先生	工程主任	20:00	22:55

梁志偉先生	房屋事務主任	20:00	22:55
陳香生先生	警衛國際有限公司代表	20:40	21:00
梁有根先生	義合清潔公司代表	21:00	21:15

溫主席多謝各位出席是次會議及簡述是晚的討論事項。

一. 商討及議決管理委員會會議常規

- 1.1 楊秘書向委員講述會議常規，表示已根據（建築物管理條例）（第 334 章）作出修訂，委員一致通過第八屆管理委員會會議常規。

二. 通過上次會議紀錄

- 2.1 委員一致通過 2017 年 1 月 17 日的常務會議紀錄及 2017 年 2 月 7 日的特別會議記錄。

三. 跟進上次會議紀錄

- 3.1 常務會議的第 2.1 項，有關 62 號及 70 號升降機更換天花工程事宜，高級管業經理練文孝先生（以下簡稱練經理）匯報早前管業處和委員實地視察更換天花工程的位置，並且已聯絡「迅達」提供補充文件，惟仍未收到有關文件。待收到文件後會向法團匯報。
- 3.1.1 工程主任張珏煒先生（以下簡稱張主任）匯報他已聯絡「迅達」，並得悉更換天花工程將於四月底完成。

四. 商討及議決有關法律顧問合約事宜

- 4.1 管業經理楊玉蘭女士（以下簡稱：楊經理）匯報屋邨的法律顧問合約將於 2017 年 3 月 31 日到期。管業處接獲四間律師行的報價，詳情如下：

律師行名稱：	禰氏律師行	鄧王周廖成利律師行	鍾沛林律師行	李郭羅律師事務所
服務內容：	1. 不限次數的口頭諮詢 2. 審閱簡單文件 3. 每年代發出不超過 10 封簡單信件（例如：欠交管理費或違反公契之信件） 4. 每年出席一次業主大會（不限大會時間長短）			
年費：	\$10,000	\$11,000	\$18,200	\$30,000
備註：	每年出席 1 次業主大會。	現時法團法律顧問，年費為 \$10,000。	每年出席 1 次不多於 4 小時的業主大會，其後另行收費。	出席 1 次業主大會/管委會會議（4 小時為限），期後每半小時 \$1500。

經討論後，委員以 9 票贊成，1 票棄權，通過揀選鄧王周廖成利律師行，提供 2017 至 2018 年度的法律顧問服務，年費為 \$ 11,000。

五. 商討及議決 2017 - 2018 年度財政預算建議

- 5.1 練經理匯報 2017 - 2018 年度的財政預算建議，來年管理費維持不變，而清潔月費及保安月費則根據業主大會議決通過揀選的服務承辦商月費而作出修訂。
- 5.2 經討論後，委員以 9 票贊成，1 票棄權通過 2017-2018 年度財政預算建議，預算由 2017 年 4 月 1 日起生效。管業處會按照《建築物管理條例》於各座樓宇地下大堂張貼預算建議 14 天，以諮詢業主的意見。

六. 管理事項

6.1 停車場

- 6.1.1 「富城物業管理有限公司」未有派代表出席會議。
 - 6.1.2 近日盈福苑法團投訴梅園樓近盈福苑空地地權問題，練經理指出根據《公契條款》桃園樓對開近盈福苑空地屬停泊位置，法團為方便居民，開放該處作臨時上落區。就此安排，管業處已諮詢保險公司，獲覆保險條例適用。
 - 6.1.2.1 有委員查詢盈福苑方面是否對上述安排有意見，練經理表示早前曾接獲盈福苑來信來查詢該位置業權事宜。經與盈福苑管業處釐清後，已釋除有關方面疑慮。
 - 6.1.3 練經理匯報已與車路閘機安裝承辦商「富城」舉行會議，反映閘機故障情況，終獲延遲計算保固期，即由 2017 年 3 月 1 日起計算，為期 1 年。
- ### 6.2 保安
- 6.2.1 「警衛國際有限公司」代表陳香生先生（以下簡稱陳先生）匯報保安部於 2017 年 1 月 17 日至 2017 年 3 月 21 日期間處理過的工作。
 - 6.2.2 房委會代表鍾蝶芬經理（以下簡稱鍾經理）表示如發生涉及租戶的意外/事件，請保安公司通知「中海」管理處。因近日有一位自稱本邨租戶的親友聯絡該名租戶不果，於是帶同鎖匠擬爆門入屋，並與保安員爭執，其後該名人士報警，發現租戶在單位內去世。事後「中海」及房署均沒有收到相關的事件報告。因此，鍾經理提醒若有事件涉及租戶，請保安公司務必通知「中海」跟進。

會議內容

		經辦人
6.2.3	經討論後，委員提醒保安部應就特別事故向管業處提交事件報告。	保安
6.2.4	練經理提醒保安部近日發現有居民在環保回收桶內拿取物品，影響環境衛生，請保安員多加勸阻。如住戶不聽勸喻，則報警處理。	保安
6.2.5	練經理表示近日清晨時段有晨運人士在球場高談闊論，及有居民在球場燈關上後的夜深時份仍在球場打球，對附近居民造成滋擾；練經理提醒保安部多加勸喻居民以免影響其他住戶。	保安
6.2.6	有委員提醒保安部在高空工作需圍封地面時，請多留意大廈出入口位置，以免影響住戶。	保安
6.2.7	有委員查詢保安部就進行裝修工程單位的跟進程序；保安部陳先生表示會巡查有關單位是否已向管業處提交申請。有委員提醒保安應多加巡查及留意裝修單位的情況，並須匯報管理公司及記錄。	保安
6.2.8	陳先生表示有關違例養狗的跟進安排，如保安員發現有居民在公眾地方攜帶狗隻會立即勸喻，並記錄在案以便跟進。	
6.3	清潔	
6.3.1	「義合清潔公司」代表梁有根先生匯報於 2017 年 1 月 18 日至 2017 年 3 月 21 日期間處理過的工作。	
6.3.2	有委員提醒清潔公司按時提交清潔公眾地方的流程表予法團參閱。	清潔
6.3.3	有委員提醒清潔公司要加強清理垃圾房及避免存放雜物，以保持環境衛生。	清潔
6.3.4	練經理向清潔公司了解環保回收事宜；清潔公司梁先生表示現時環保回收承辦商會每天下午到邨收集膠樽及汽水罐。	清潔
6.3.5	有委員反映花槽位置有垃圾，要求清潔公司加強跟進。	清潔
6.3.6	有委員提醒清潔公司避免在接近魚池範圍使用漂水，並加強清理魚池底部的樹葉及附近欄杆。	清潔
6.3.7	有委員反映近日出現鼠患情況，要求清潔公司加強滅鼠行動。如清潔工人發現有渠蓋損壞或遺失，請通知工程部跟進。	清潔

6.3.8 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	78	74

6.4 維修

- 6.4.1 「嘉怡」助理管業經理鄧紹良先生匯報 2017 年 1 月 17 日至 2017 年 3 月 20 日的竹園北邨維修統計數字。

日常維修統計數字（由 2017 年 1 月 17 日至 2017 年 3 月 20 日）	
維修種類	完成數量
公眾地方維修	580
供電系統維修	48
照明系統維修	6
去水渠塞(通渠)	26
泥水維修(紙皮石等)	13
油漆翻新	5
供水系統維修	3
鐵器維修	33
消防系統維修	7
總數	721

- 6.4.2 張主任匯報維修綠悠坊地台翻新工程已於 2017 年 1 月底完成，費用為 \$140,000。經委員討論後，同意是項工程費用由「維修保養儲備基金」支付。

- 6.4.3 張主任匯報有關更換垃圾房通風百葉工程事宜，承辦商將於 2017 年 3 月底提交物料樣本予管業處。

- 6.4.4 張主任匯報更換橡園樓單位 17 號及桐園樓單位 13 號之污水喉及重鋪防水工程事宜，張主任表示承辦商建議採用另一種物料；經討論後，委員同意與承辦商會面了解詳情，管業處會繼續跟進。

- 6.4.5 張主任匯報有關柏園樓 71 號升降機維修進度，因柏園樓某單位業主在裝修期間損壞公眾污水喉，引致污水湧入升降機內導致機件故障，有關升降機維修工程已經展開，預計於 3 月 31 日完成。

- 6.4.6 張主任匯報松園樓法團聯絡處的招牌安裝工程已於 2017 年 3 月 11 日完成。

- 6.4.7 張主任匯報桃園樓升降機油漆翻新及壞門框更換工程承辦商「長安工程有限公司」申請糧款事宜，於3月11日接獲「長安工程有限公司」申請糧款（\$27,200）來信，經委員討論後，基於「長安」於施工期間未有做足妥當的保護措施，同意由管業處去信顧問公司，由顧問公司書面通知「長安」糧款被扣除的安排。
- 6.4.8 張主任匯報工程部出現人手變動，新任工程監督陳金球先生已接替離職的鍾天生先生；有委員提醒管業處若出現人手變動，請通知法團有關事宜。
- 6.4.9 有委員建議近梅園樓附近的貨櫃頂安裝斜水支架。

6.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

6.5.1 截至2017年3月21日仍未繳交管理費狀況（不包括本月份管理費）

欠款期	欠交戶數	欠交金額
1 個月	151	\$69,300
2 個月	63	\$56,078
3 個月	4	\$5,388
4 個月或以上	21	\$457,122
總數	239	\$587,888

6.5.2 「租者置其屋計畫」竹園北邨維修基金一覽表

大型維修基金結存

月份	銀行結存	銀行利息
2016 年 9 月份	\$33,162,318.06	\$18,889.22
2016 年 10 月份	\$33,182,221.62	\$20,203.56
2016 年 11 月份	\$33,163,230.67	\$19,649.05
2016 年 12 月份	\$32,838,218.39	\$22,430.22
2017 年 1 月份	\$32,861,809.48	\$23,591.09
2017 年 2 月份	\$32,885,109.69	\$23,300.21

6.5.3 營運基金一覽表(截至 2017 年 2 月份月結單)

(A) 日常營運基金	\$8,989,123.31
(B) 一般儲備基金	\$2,610,245.45
(C) 維修保養儲備基金	\$29,569,455.46
(D) 大型維修基金	\$32,885,109.69
總額：	\$74,053,933.91

6.5.4 高級管業主任莫詠詩小姐匯報截至 2017 年 2 月，日常營運基金結存 \$8,989,123.31，一般儲備基金 \$2,610,245.45，維修保養儲備基金 \$29,569,455.46，大型維修基金 \$32,885,109.69，總額為 \$74,053,933.91。

6.5.5 楊經理匯報於 2017 年 1 月 17 日至 2017 年 3 月 20 日期間，管業處曾處理違例飼養狗隻個案共 39 宗及發出第 1 次警告信。在警告信發出後，有 22 個單位經檢查後確認狗隻已遷出，管業處已向餘下 17 個單位發出第 2 次警告信，下一階段交予律師處理。較早前律師已去信違例飼養狗隻單位，有關單位已將狗隻搬走。

6.5.6 有關欠交管理費而拍賣單位的個案，楊經理表示律師已於 2017 年 2 月 23 日出席區域法院的聆訊及將於 2017 年 4 月 18 日再次上庭。律師已把上庭通知書寄給業主。拍賣單位的行政程序大約需時一年。

6.5.7 楊經理匯報有個別單位曾因違返公契於外牆安裝曬衣架及佔用花槽，被入稟土地審裁處。管業處接獲單位書面通知請求延長還原工程。管業處會繼續跟進。

6.6 巡邨匯報

6.6.1 適逢業主周年大會舉行，2017 年 3 月份巡邨暫停。

七. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

7.1 商討及議決竹園北邨五人足球場圍牆及圍欄修葺工程。

- 7.1.1 有關五人足球場圍牆及圍欄修葺工程事宜，張主任表示管業處早前已發出標書邀請 7 間公司報價，最後接獲只有 5 間公司回標。詳情如下：

編號	項目內容	東海	國華行	利東	昊欣	雅聯
1.1	矮圍牆修葺 (約 224.2 平方米)	\$60,000	\$55,000	\$48,000	\$150,000	\$213,600
1.2	矮牆牆身髹油漆 (約 224.2 平方米)	\$35,520	\$35,000	\$44,500	\$80,000	\$43,800
1.3	圍欄修葺及髹油漆 (約 224.2 平方米)	\$39,600	\$72,000	\$43,000	\$50,000	\$57,200
1.4	新造圍欄及圍網 (約 39.6 平方米)	\$82,000	\$111,600	\$120,720	\$100,000	\$125,730
1.5	加裝出入口閘門、 周邊圍欄及油漆 (約 4.5 平方米)	\$27,000	\$19,500	\$38,000	\$80,000	\$24,200
	總價	\$244,120	\$293,100	\$294,220	\$460,000	\$464,530

- 7.1.2 「嘉怡」董事及行政總監何開鳳先生表示當承辦商回標後，管業處會將所有回標資料提交法團考慮，在接獲法團指示下才會進行議價程序。經委員討論後，同意管業處發信予承辦商進行議價。

管業處

7.2 商討及議決竹園北邨八角亭側百歲磚重新鋪砌工程

- 7.2.1 有關八角亭側百歲磚重新鋪砌工程事宜，張主任表示管業處早前已發出標書邀請 7 間公司報價，最後接獲 4 間公司回標。詳情如下：

編號	選擇性項目	偉業	雅聯	利東	東海
1.1	使用原有百歲磚重新翻鋪	\$40,000	\$42,000	\$65,000	\$152,400
	最低價目與其價目相差百分比	100%	105%	162.5%	381%
編號	選擇性項目	雅聯	偉業	利東	東海
1.2	使用新百歲磚鋪設	\$72,000	\$81,000	\$85,800	\$176,900
	最低價目與其價目相差百分比	100%	112.5%	119.17%	245.69%

7.2.2 經委員討論後，同意由管業處發信予承辦商進行議價。

7.3. 有關固定電力裝置定期檢查測試及領取證明書（WR2）工程事宜，張主任表示在安排進行工程前會發出通告提早通知所有本邨機構及住戶有關停電安排，會通知「中海」有關進行固定電力裝置定期檢查測試的日期及安排，委員同意有關安排。

八. 商討及議決各小組成員名單

8.1 溫主席表示過往管理委員會設有 3 個小組，分別是清潔保安小組，維修小組及文娛康樂小組。經委員討論後，小組成員名單委任如下：

管理委員會小組	組長
清潔保安小組	馮美蘭委員
維修小組	林啟文委員
文娛康樂小組	毛秀英委員

九. 商討有關委任法團顧問事宜

9.1 溫主席表示過往管理委員會曾委任不同人士出任法團顧問；經委員討論後，委員以 9 票贊成，1 票棄權通過委任謝偉俊議員、丁志威議員、陳英議員及陳國強太平紳士為第八屆管理委員會法團顧問。

十. 商討及議決有關 2017 年常務會議及巡邨舉行日期事宜

10.1 按照往常安排，楊經理建議 2017 年常務會議及巡邨舉行的日期。如下：

常務會議時間：晚上 8 時正 會議地點： 桃園樓地下管業處會議室	巡邨時間：下午 3 時正 集合地點： 桃園樓地下管業處
常務會議日期	巡邨日期
2017 年 05 月 23 日(星期二)	2017 年 05 月 11 日(星期四)
2017 年 07 月 25 日(星期二)	2017 年 07 月 13 日(星期四)
2017 年 09 月 19 日(星期二)	2017 年 09 月 07 日(星期四)
2017 年 11 月 21 日(星期二)	2017 年 11 月 09 日(星期四)

10.2 經委員討論後，通過上述常務會議及巡邨舉行日期。

十一.

商討及議決展示／派發宣傳物品

- 11.1 練經理匯報有關展示／派發宣傳物品及舉辦活動規則，經委員討論通過有關規則。
- 11.2 有委員提醒前線員工應多加注意邨內張貼或懸掛的海報或橫額，如發現破損或過期，須通知該機構負責跟進處理。如該機構不予理會，則下次申請有可能不獲批准。

管業處

十二.

商討有關管業、保安及清潔公司簽訂新合約事宜

- 12.1 練經理匯報管業、保安及清潔公司所簽訂的新合約現正預備中，稍後會向法團提交有關合約草擬本以供審閱。待法團閱畢合約後，再安排於管業處會議室進行簽約儀式。

管業處

十三.

其他事項

- 13.1. 楊經理匯報有關柏園樓 71 號升降機損壞事宜，因某單位裝修工程進行期間損壞公眾喉管造成。管業處通知保險公司及公證行已到場拍照跟進；另公證行已去信柏園樓有關單位業主追究責任。
- 13.1.1 楊經理表示是次維修工程費用為\$384,000，保險公司會賠償\$206,636.84 予法團，餘額\$177,363.16 由法團承擔，在計算投保額比例及扣除墊底費後，法團需先行支付全數維修費後，向保險公司提交正本收據，以便取回費用。同時，法團可授權保險公司向柏園樓有關業主全數追回\$384,000 維修工程費用。
- 13.1.2 如該名業戶不支付維修費保險公司會聘請律師向該業主追討\$384,000 維修工程費用及律師費，勝訴後會把\$384,000 維修費支付法團；若法庭判業主敗訴而業主無力支付費用，屆時將申請拍賣單位償還費用予法團。
- 13.2 練經理匯報園藝保養合約將會進行公開招標，有關標書現正草擬中，稍後會提交草擬文件予法團審閱。
- 13.3 練經理表示有關本邨兩間升降機保養商的保養合約將於 2015 年 5 月 31 日屆滿，保養商表示需上調保養費用；有委員建議請房委會提供升降機保養商在其他屋邨保養費用資料以供比較。；
- 13.4 委員同意於 2017 年 4 月 20 日（星期四）舉行特別會議。

- 13.5 練經理表示管業處接獲房委會外判承辦商借用三角花園擺放物料的申請，每月行政費\$3,000；委員同意是項申請，管業處稍後會與承辦商聯絡商討借用事宜。
- 13.6 有關某租戶單位電力裝置事宜，管業處接獲「中海」來信，稍後再與「中海」及房委會工程人員商討有關事宜。
- 13.7 房委會代表鍾蝶芬經理表示近日有公共屋邨發生火災並涉及有長者傷亡，因此房署提醒法團及管理公司提高長者的防火意識；稍後會以書面通知法團有關注意防火事項。
- 13.8 房委會鍾經理表示有關在本邨附近興建有蓋行人通道的工程已經在區議會獲得批准，惟近日房委會收到顧問公司的信件及工程研究報告，由於是項工程涉及本邨的地界，鍾經理於會上將有關資料轉交給管業處存檔及跟進。
- 13.9 溫主席表示過往均由前任委員談鴻榮先生統籌「東華三院」於本邨籌款活動事宜；經委員商討後，同意邀請談鴻榮先生繼續擔任籌款活動統籌。
- 13.10 由於沒有其他事項商議，會議於 2017 年 3 月 22 日晚上 10 時 55 分結束。
- 13.11 下次常務會議日期為 2017 年 5 月 23 日（星期二）晚上 8 時正舉行。



竹園北邨業主立案法團
管理委員會秘書
楊翠雲



竹園北邨業主立案法團
管理委員會主席
溫育新



2017 年 4 月 13 日

分發名單：

竹園北邨業主立案法團管理委員會各委員

竹園北邨管業處各出席者

竹園北邨各座報告板

法團顧問：陳國強太平紳士、丁志威區議員、謝偉俊議員及陳英議員

法團法律顧問：鄧偉棕律師