



# 竹園北邨業主立案法團

The Incorporated Owners of Chuk Yuen (North) Estate

本法團檔號：CYN-18-IO-086

## 竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會 第十次常務會議紀錄

日期：二零一八年九月十八日(星期二)  
時間：晚上八時正  
地點：竹園北邨管業處會議室

### 出席者：

		<u>到席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席：	溫育新先生	20:00	23:48
秘書：	楊翠雲女士	20:00	23:48
司庫：	孫玉珠女士	20:00	23:48
委員：	馮美蘭女士	20:00	23:48
	毛秀英女士	20:00	23:48
	林啟文先生	20:00	23:48
	劉月明女士	20:19	23:48
	廖靜儀女士	20:00	23:48
	蔡惠榮先生	20:18	23:48
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	23:48

### 應邀出席者：

#### 嘉怡物業管理有限公司

白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	23:48
趙承發先生	總管業經理	20:00	23:48
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	23:48
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	23:48
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	23:48
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	23:48
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	23:48
陳香生先生	警衛國際有限公司代表	21:48	22:10
郭振強先生	義合清潔公司代表	22:10	22:34
梁有根先生	義合清潔公司代表	22:10	22:34
魯文超博士	力特斯綜合設計及項目管理代表	20:21	20:44
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:46	21:40

溫主席多謝各位出席是次會議及簡述是晚的討論事項。

### 一. 通過上次會議紀錄

- 1.1 由於沒有任何修訂，各委員一致通過 2018 年 7 月 24 日的會議紀錄。

### 二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 2.2 項，總管業經理趙承發先生匯報已於早前在梅園樓走廊進行燈具清潔工作，經清潔公司及管業處技術員合作下，效果理想，稍後會繼續於其他樓宇進行。
- 2.2 第 2.5 項，趙經理表示就勞工處要求改善垃圾槽孔口過大情況，經與勞工處進一步了解後，有另一方案可供考慮，會去信了解可行性。就勞工處為免有人墮入垃圾槽的考慮，有委員建議管業處嘗試與勞工處探討在不改動孔口尺寸，改為加裝安全帶的可行性。
- 2.3 第 5.3.3 項，就連接商場至松園樓天橋的通風有欠理想事宜，趙經理表示管業處曾檢查通道內百葉窗的最高三塊百葉，如強行拆下有機會墜下地面造成危險，亦可能令配件損毀及未能重新裝上；法團同意暫緩有關安排。
- 2.4 第 5.4.2 項，有關球場燈更換工程需進行的改善工程，趙經理表示承辦商「榮祥興電器工程有限公司」已於 2018 年 9 月 12 日正式展開。
- 2.5 第 5.4.3 項，趙經理表示有關緊急出路燈報價資料，將於議程八再作報告。
- 2.6 第 5.6.5 項，有關榕園樓對開位置的兒童遊樂設施損壞事宜，趙經理表示已由承辦商完成維修工作。
- 2.7 第 8.4 項，趙經理匯報有關竹園北邨安裝淋花喉設備工程，經巡視現場後，已按實際需要減少安裝位置，工程會於稍後展開。
- 2.8 第 9.2 項，趙經理匯報有關竹園道泵房安裝水泵及電力工程，經巡視及考慮後，暫不進行有關工程。
- 2.9 第 10.6.1 項，有關 2 組汽車充電裝置連安裝工程事宜，趙經理表示現正諮詢法律意見，稍後再落實有關工程。

### 三. 匯報有關各座樓宇外牆結構勘察工程顧問服務工作進展事宜

- 3.1 力特斯綜合設計及項目管理代表魯文超博士匯報外牆勘察報告進度，預計報告於兩星期內完成。
- 3.2 就簷篷情況跟進，魯博士表示按照法團指示，現正連繫測試公司以了解簷篷測試的費用，以供法團考慮參考。

- 3.3 溫主席表示於 9 月 11 日舉行的黃大仙區議會會議上，有議員要求「獨立審查組」和「房屋署」開鑿簷篷勘察結構情況，房屋署答應於會後與法團商議下一步行動。惟一個星期後，法團仍未接獲任何回覆。
- 3.4 房屋署鍾蝶芬經理表示「獨立審查組」與「房屋署」是兩個獨立的政府部門。房屋署會稍後就簷篷結構事宜回覆法團。
- 3.5 有委員表示對於簷篷的「竣工圖則」與現況不同，部門實應提供足夠數據以讓居民安心。
- 3.6 有委員建議如進行簷篷測試時，應就前後狀況作出妥善照片記錄。
- 3.7 溫主席表示有關簷篷洞口的維修工作須盡快跟進，有委員表示擔心圖則不符的情況下難以釐定維修方向；魯博士亦指出由於竣工圖則不符現況的關係，維修工程必須審慎，有需要重新評估及計算以制定合適的維修方案。

#### 四. 匯報有關全邨斜坡／擋土牆、地下帶水管道勘察及維修工程進展事宜

- 4.1 「雅斯建築顧問有限公司」蕭先生匯報有關斜坡勘察工作已於 2018 年 8 月 15 日完成，《斜坡工程師維修檢查報告 2018》及《斜坡維修手冊 2018》亦已大致完成。
- 4.2 蕭先生指出，在進行斜坡勘察工作時，發現斜坡有僭建情況，另維修項目主要集中於 5 個斜坡範圍，需跟進事項已詳細列載於報告內。
- 4.3 在 8 月 20 日的黃色暴雨警告訊號發出時，穎竹街段斜坡有山泥沖下令車路滿佈山泥。在接獲管業處通報後，蕭先生亦有親身到場視察及到斜坡上方位置了解狀況；經檢視後，山泥或由政府斜坡範圍沖入本邨斜坡，蕭先生會代為草擬信件向部門反映。雅斯
- 4.4 在颱風「山竹」襲港後，本邨斜坡範圍出現多處塌樹，蕭先生亦有到場了解受影響位置。
- 4.5 蕭先生詳細講解有關維修斜坡的方法及建議加固的斜坡位置，有關維修工程標書初稿將於稍後提交予管業處。

#### 五. 管理事項

##### 5.1 停車場

- 5.1.1 「領展資產管理有限公司」姚漢生先生因事未能出席是次會議。
- 5.1.2 高級管業主任劉浩榮先生匯報現時尚餘閘機的入口閘杆因颱風關係受損，將於日內進行維修。
- 5.1.3 有委員查詢露天車位範圍內清潔問題有欠理想，管委會建議管業處與「領展」方面商討解決方法。
- 5.1.4 有委員查詢閘杆故障跟進安排，劉主任表示如屬一般輕微事故，保安員懂得處理；如屬機件故障，則必須由保養承辦商人員跟進。

## 5.2 保安

- 5.2.1 「警衛國際有限公司」陳香生經理匯報保安部於 2018 年 7 月 24 日至 9 月 17 日期間處理的工作。
- 5.2.2 陳經理表示颱風「山竹」吹襲後，共有 76 度消防門被強風吹至移位或破爛；另蕙園樓更亭，被強風吹到旋轉梯側撞毀，無人受傷。
- 5.2.3 對於管理公司、保安公司及清潔公司員工們群策群力，在處理是次超強颱風前後的工作表現令人讚賞，委員們表示高度評價。
- 5.2.4 有委員表示接獲居民反映有冷氣機疑似被颱風吹至移位或有墮下風險；向管業處反映時得知保安已知悉並從速跟進，工作態度值得鼓勵。
- 5.2.5 有委員查詢冷氣機滴水跟進情況，陳經理表示按照日常程序處理中，待確認相關單位時會向管業處提交資料以便去信食環署跟進；有委員提示保安員在跟進冷滴時應用大光燈裝置，以增加確認冷滴源頭的準確度。
- 5.2.6 有委員提到保安員未有及時發現公共設施被破壞，亦未有提交跟進改善方案，請保安公司跟進。
- 5.2.7 管理、保安及清潔公司員工們在跟進颱風吹襲的善後工作，並在短時間內開通多處受塌樹影響的通道位置，盡量減少對居民造成滋擾，溫主席代表法團管委會向致各駐邨員工以衷心謝意。
- 5.2.8 有委員指出近日保安人手不足問題值得關注，請保安公司多加留意。

## 5.3 清潔

- 5.3.1 「義合清潔公司」郭振強經理匯報清潔部於 2018 年 7 月 24 日至 9 月 18 日期間的工作情況。
- 5.3.2 有委員讚賞清潔公司員工在處理預防登革熱及颱風善後的工作。
- 5.3.3 「義合」郭經理表示為預防登革熱，先後於 8 月 23 日、24 日及 9 月 3 日在邨內進行霧化。另外，亦在邨內溝渠及集水處淋灑蚊油。
- 5.3.4 「義合」郭經理表示在颱風前，已派員加強清理全邨渠位，故此在大雨時本邨未有出現渠塞水浸情況。
- 5.3.5 有委員指出近日個別樓宇在清倒垃圾方面有欠理想；「義合」郭經理表示由於食環署垃圾收集車因颱風關係未能及時清空本邨垃圾桶，令樓層垃圾收集方面因收集垃圾桶不足而有所延誤，情況將於日內恢復正常。
- 5.3.6 有委員反映個別樓宇駐樓清潔員工未有按時清倒垃圾，請多加留意。
- 5.3.7 有委員提出如下次颱風前，可考慮將樓層垃圾桶綁好，以免被吹倒。

5.3.8 有委員提示於清洗大堂時，請小心拖拉喉管以免對後樓梯欄杆油漆造成破壞，及於清洗後加強清理低層後樓梯積水。

5.3.9 有委員提示清潔部加強樓層雜物清理的通報及跟進安排。

5.3.10 就有住戶於樓層棄置大型傢俱/雜物的情況，委員建議可考慮設立有賞有罰的《獎賞計劃》，鼓勵保安員多加關注新添置傢俱的單位，增加追查不當棄置雜物單位的成功率，避免不必要的增加清潔員工的工作量。

5.3.11 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	82	79

#### 5.4 維修

5.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2018 年 7 月 24 日至 9 月 18 日的竹園北邨維修統計數字：

維修種類	完成數量
公眾地方維修	489
供電系統維修	85
照明系統維修	9
去水渠塞(通渠)	43
泥水維修(紙皮石等)	6
油漆翻新	1
供水系統維修	7
鐵器維修	5
消防系統維修	16
總數	661

#### 5.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

5.5.1 截至 2018 年 9 月 18 日仍未繳交之管理費狀況(不包括本月份管理費)：

欠款期	戶數	金額
1 個月	182	\$82,767
2 個月	71	\$64,788
3 個月	5	\$6,735
4 個月或以上	16	\$348,663
總數	274	\$502,953

徐經理匯報截至 2018 年 9 月 18 日總共有 274 戶欠交管理費，總金額為 \$502,953 元。

5.5.2 徐經理表示就欠費最長的個案，正與律師方面跟進拍賣程序，待律師方面提交報價資料。

#### 5.5.3 “租者置其屋計劃”竹園北邨維修基金一覽表

月份	銀行結存	銀行利息
2018年3月份	\$33,199,271.91	\$32,449.67
2018年4月份	\$33,228,292.79	\$29,020.88
2018年5月份	\$33,260,366.06	\$32,073.27
2018年6月份	\$33,298,450.09	\$38,084.03
2018年7月份	\$33,343,536.09	\$45,086.00
2018年8月份	\$33,391,175.65	\$47,639.56

#### 5.5.4 營運基金一覽表

日常營運基金	\$12,252,926.38
一般儲備基金	\$2,648,949.77
維修保養儲備基金	\$24,712,017.01
大型維修基金	\$33,391,175.65
總額	\$73,005,068.81

徐經理匯報截至 2018 年 8 月，日常營運基金結存\$12,252,926.38 元，一般儲備基金結存\$2,648,949.77 元，維修保養儲備基金結存\$24,712,017.01 元，大型維修基金結存\$33,391,175.65 元。總額為\$73,005,068.81 元。

5.5.5 徐經理匯報根據保安提供的單位資料，管業處同事現正分批巡查單位情況，預計將於 9 月內完成巡查工作。稍後會展開下一步行動。

#### 5.5.6 徐經理向委員匯報近月跟進事項：

- (1) 2018 年 7 月 27 日區議會代表到本邨參觀屋邨環境；
- (2) 2018 年 8 月 18 日晚上本邨有 1 宗登革熱確診個案，在清潔部的積極配合下，翌日即於邨內範圍加強滅蚊工作；
- (3) 為預防登革熱，管業處於大堂牆身設立登革熱資訊欄及於大堂電視加載預防登革熱小貼士，並於各座地下大堂及個別位置加裝滅蚊燈；
- (4) 積極宣傳及出席 2018 年 8 月 24 日晚上食環署舉辦的《預防登革熱》講座，法團代表亦於講座上強烈要求食環署應與法團加強協調，做好滅蚊工作；
- (5) 2018 年 9 月 16 日「山竹」吹襲前後，管業處、清潔部及保安部合力跟進颱風前預防措施、颱風期間當值及颱風後的善後工作。善後工作方面，會先集中恢復車路及主要行人路，以減少對住戶的影響。

- 5.5.7 因應不少人手已調配至颱風善後工作，委員同意是年中秋佈置暫停，請管業處張貼通告，請住戶諒解有關改動安排。
- 5.5.8 有委員指出颱風吹襲後，本邨園藝保養承辦商「宏陽綠化有限公司」的修樹費用報價卻較平日高出一倍有多；為貫徹法團審慎理財的理念，不建議接納費用過於高昂的修樹報價。

## 5.6 巡邨匯報

- 5.6.1 鄧經理匯報於 2018 年 9 月 6 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括楊翠雲秘書、孫玉珠司庫、林啟文組長、毛秀英組長、廖靜儀委員及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：
- (1) 視察清洗梅園樓走廊天花燈狀況
  - (2) 於魚池涼亭及地下大堂視察滅蚊燈安裝情況

# 六. 管理委員會匯報事項

## 6.1 維修小組

- 6.1.1 林啟文組長未有任何匯報。

- 6.1.2 徐經理匯報有關五人足球場維修工程跟進事宜，因應工程承辦商「東海建設(香港)有限公司」的修葺狀況未符合合約要求，透過法團代表律師與承辦商代表律師協商，最後雙方同意以合約原價約七成(即港幣\$198,000)支付工程費用；而未付的三成工程費用則用於支付另聘承辦商維修未符要求的部份及相關法律費用。

## 6.2 清潔保安小組

- 6.2.1 馮美蘭組長未有任何匯報。

## 6.3 文娛康樂小組

- 6.3.1 徐經理匯報 2018 年 9 月 21 日舉辦的《中秋歡樂嘉年華》主禮嘉賓包括中央政府駐港聯絡辦公室九龍工作部宣教處處長方向東先生、法團顧問丁志威區議員、法團顧問陳英區議員、許錦成區議員、胡志健區議員、黃大仙民政事務處聯絡主任主管馮寶蝶小姐及黃大仙警民關係組助理警民關係主任林國強警長。

- 6.3.2 徐經理匯報獲黃大仙區議會資助的活動《燒烤一天遊》，行程目的地為小欖燒烤樂園，報價最低者為「宇行假期」；售票日期暫訂於 2018 年 10 月 10 日，每名參加者收費\$115(大小同價)，委員同意上述安排。

## 七. 商討及議決有關第八屆管理委員會第一次業主周年大會事宜

- 7.1 徐經理匯報業主大會議程預計最遲於 2018 年 9 月 22 日(星期六)派發，為趕上派發日期，是次將會由管業處人員自行印製會議文件。委員同意有關安排。

## 八. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 8.1 劉主任匯報於桃園樓花槽的滅蚊燈安裝工程已完成，滅蚊效果非常理想；徐經理建議委員考慮於屋邨合適位置多加 2 支蚊燈，委員同意有關安排。

- 8.1.1 有委員建議張貼告示，向居民提示蚊燈裝置。

- 8.2 劉主任匯報有關 LED 出路燈重新報價資料如下：

公司名稱	每支單價	850 支總價
榮華電工材料有限公司	\$22	\$18,700
榮祥興電器工程有限公司	\$28	\$23,800
良記物料供應有限公司	\$29	\$24,650
德光(亞洲)有限公司	\$30	\$25,500
光訊國際有限公司	\$85	\$72,250

- 8.2.1 劉主任補充現時實際所需數量為 816 支。委員同意向「榮華電工材料有限公司」購置 LED 出路燈；有委員建議管業處可先向「榮華電工材料有限公司」購買數支出路燈測試效果。

- 8.3 劉主任匯報颱風過後，本邨多項設施受到破壞，例如防煙門及波燈等；管業處會派員檢查設施受損情況，另已向保險公司申報受損情況。

- 8.4 劉主任匯報大堂天花燈尚餘四座有待更換，委員同意安排進行。

## 九. 其他事項

- 9.1 徐姐理匯報法團早前已報名參加黃大仙區議會「最清潔屋邨/屋苑比賽」，黃大仙區議會將會於 2018 年 10 月 15 日下午到邨視察及進行評分。

- 9.2 有委員建議如有喜慶婚嫁儀式的住戶，可向管業處申請於儀式期間免費停泊婚車(上限兩架)；委員同意有關安排，請管業處張貼通告。

- 9.3 有委員查詢蕙園樓 L80 號升降機維修情況，趙經理表示已經由保險公司公證行實地視察零件受損情況，但公證行方面表明必須接獲其指示後才可展開維修工程。管業處會加緊跟進，務求盡快恢復升降機的正常運作。

- 9.4 有委員指迅達已更換摩打的升降機平層問題依然存在，劉主任表示早前已與升降機保養人員反映，經跟進後略見改善。管業處會再約見升降機公司會面尋求妥善的解決方法。

- 9.5 有委員指出現時園藝保養承辦商表現有欠理想，有需要考慮作出更換。
- 9.6 房屋署鍾經理向管委會簡介環保署的「四電一腦」生產者責任計劃。由12月31日起，堆填區及其他指定廢物處置設施（例如廢物轉運站）不會再接收和處置被棄置受管制電器。屆時，居民可致電2676 8888預約政府的廢電器電子產品處理及回收營辦商，安排上門免費回收；若管理公司或大廈業主有「四電一腦」需要回收，亦可以考慮使用有關熱線安排收集服務。
- 9.7 由於沒有其他事項商議，會議於2018年9月18日晚上11時48分結束。
- 9.8 下次常務會議日期為2018年11月20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

2018年10月16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



竹園北邨業主立案法團  
管理委員會主席  
溫育新

