

本法團檔號：CYN-18-IO-107

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第十一次常務會議紀錄

日期：二零一八年十一月廿日(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：		到席時間	離席時間
主席：	溫育新先生	20:00	00:18
秘書：	楊翠雲女士	20:00	00:18
司庫：	孫玉珠女士	20:00	00:18
委員：	馮美蘭女士	20:00	00:18
	毛秀英女士	20:00	00:18
	林啟文先生	20:00	00:18
	廖靜儀女士	20:00	00:18
	蔡惠榮先生	20:00	00:18
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	00:18

缺席者：劉月明女士

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	00:18
蘇永耀先生	結構工程師	20:00	00:18
趙承發先生	總管業經理	20:00	00:18
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	00:18
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	00:18
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	00:18
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	00:18
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	00:18
譚先生	警衛國際有限公司代表	21:45	22:09
周思琪小姐	警衛國際有限公司代表	21:45	22:09
郭振強先生	義合清潔公司代表	22:10	22:47
魯文超博士	力特斯綜合設計及項目管理代表	20:23	20:58
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:59	21:45

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 9 月 18 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有關垃圾槽孔口過大情況，勞工處不接納加裝安全帶的建議；管業處將會尋求報價跟進。
- 2.2 第 4.3 項，趙經理匯報在「雅斯建築顧問有限公司」蕭先生協助下，管業處已於 11 月 6 日去信土力工程處，反映於黃色暴雨警告訊號期間，山泥或由政府斜坡範圍傾瀉入本邨斜坡事宜。部門代表亦於 2018 年 11 月 7 日到斜坡實地視察情況。獲部門於 11 月 16 日傳真回覆，指未發現附近山坡曾發生山泥傾瀉，亦未發現該泥石壩有明顯損毀。
- 2.2.1 有關土力工程處的回覆，溫主席表示管業處可嘗試邀約部門代表一同實地視察斜坡狀況。
- 2.3 第 5.1.3 項，趙經理匯報已與「領展」方面反映露天車位範圍內清潔問題，建議考慮選用同一清潔承辦商，惟因應「領展」現時已有既定清潔服務合約，需先了解合約期，稍後再作回覆。
- 2.4 第 8.2.1 項，趙經理匯報管業處已向「榮華電工材料有限公司」購買數支 LED 出路燈進行安裝測試，將於稍後議程(十四)再作匯報。
- 2.5 第 9.2 項，趙經理匯報有關喜慶婚嫁花車兩小時免費停泊申請通告初稿已備妥，交委員過目；委員同意有關通告初稿，申請安排將於 2018 年 12 月 1 日起生效。
- 2.6 第 9.3 項，趙經理匯報有關因喉管爆裂造成水浸的蕙園樓 L80 號升降機已於 10 月 31 日完成維修，維修費用為港幣 451,759 元；而受颱風「山竹」影響的柏園樓 L75 號升降機，則於 11 月 10 日完成維修，維修費用為港幣 361,109 元。上述兩個個案已獲保險公司公證行回覆，扣除墊底費後的賠償金額分別為港幣 326,587.39 元及 262,872.60 元。有關費用建議由「維修保養儲備基金」支付，委員同意有關安排。
- 2.7 第 9.4 項，趙經理匯報就「迅達」14 部優化工程已更換摩打的升降機平層問題，法團代表及管業處已於 10 月 15 日約見「迅達」；會上，「迅達」代表同意於 10 月 16 日起加派額外人手進行詳細檢查，並會為上述 14 部升降機更換部份配件後再作觀察。
- 2.7.1 溫主席補充「迅達」代表於當日會上，亦認同 14 部已更換摩打的升降機在平層方面存在問題。

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 高級管業經理徐詠珊小姐匯報外牆維修工程承辦商招標公告已於 2018 年 11 月 5 日及 6 日先後於《明報》及《星島日報》刊登；標書於 2018 年 11 月 14 日後截止派發，共有 30 間承辦商索取標書及出席現場查勘。

索取標書及出席現場勘察的承辦商名單 (按照領取標書程序)	
1. 海得志發展集團有限公司	16. 榮利建造工程有限公司
2. 德昌(文記)建築工程有限公司	17. 棠記工程有限公司
3. 浩成建築工程有限公司	18. 仁昌建築有限公司
4. 輝煌建築(亞洲)有限公司	19. 宏業建築工程有限公司
5. 威鴻建築工程有限公司	20. 萬嘉建築工程有限公司
6. 新進建築有限公司	21. 聯力建築有限公司
7. 源興建築工程有限公司	22. 瑞群建築有限公司
8. 香島建築有限公司	23. 國天工程有限公司
9. 健明建築有限公司	24. 文氏兄弟集團有限公司
10. 德材建築工程有限公司	25. 達興建築有限公司
11. 德保建築有限公司	26. 業晟維修有限公司
12. 標威有限公司	27. 廣泰建築有限公司
13. 瑋業發展建築有限公司	28. 利東工程有限公司
14. 新開明建築工程有限公司	29. 南華工程有限公司
15. 信豪(集團)工程有限公司	30. 永豐工程發展有限公司

- 3.2 「力特斯綜合設計及項目管理」代表魯文超博士表示在承辦商甄選方面，會考慮承辦商的過往類似工作經驗及公司背景等。作為顧問，魯博士將會擔任「承辦商面試小組」主席，了解承辦商對工程的技術認知、預算工期建議及物料使用等。
- 3.3 「嘉怡物業管理有限公司」助理工程總監白宛蘭小姐要求顧問公司提交「承辦商甄選」的評分標準，以便管委會清楚理解甄選指標。另一方面，為善用是項工程資源，白總監建議在不影響工程總價的情況下，顧問可於稍後向入選承辦商了解個別「選擇性項目」(如接駁冷氣機集水喉)的單價費用資料，以供法團考慮。
- 3.4 基於公平考慮，魯博士向管委會建議，於是次工程承辦商招標期間不設議價程序，委員同意上述建議安排。
- 3.5 魯博士表示有關外牆測量師報告快將完成，稍後會向管委會提交。
- 3.6 按照上次常務會議通過安排，是次招標安排會分開「技術標」及「工程費用標」兩部份。於截標當日，只會開啟「技術標」公文袋；待顧問公司向法團提交《承辦商資格審查分析》後，法團會再根據顧問公司的建議，甄選合資格承辦商的「工程費用標」公文袋開啟。在此期間，建議「工程費用標」公文袋在委員們的見證下放回鎖上的標書收集箱內，直至完成承辦商甄選程序，以示公允。委員同意有關安排。

- 3.7 魯博士表示有關《承辦商資格審查分析》，預計需時 14 個工作天，完成後會向管委會提交。
- 3.8 有關簷篷洞口的修復跟進，管業處於 11 月 1 日接獲魯博士電郵的維修圖則初稿，已將資料去信「獨立審查組」，現正待部門回覆。
- 3.9 有關簷篷結構檢測事宜，在魯博士的協助下接獲 3 份報價資料，有關報價資料已交魯博士閱覽以諮詢專業意見。

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」蕭先生表示經詳細視察及檢查全邨斜坡範圍後，已完成《竹園北邨斜坡工程師維修檢查報告》及《竹園北邨斜坡維修手冊》。
- 4.2 「雅斯」蕭先生指出全邨總斜坡面積約為 12 萬平方米，經評估全邨斜坡狀況後，建議法團考慮於其中兩個斜坡部份位置(總面積約 8 千平方米)加設保護網以加固斜坡泥土。
- 4.3 「雅斯」蕭先生講解有關全邨斜坡清理及修理工作方面，包括清理斜坡雜草、已死的樹和垃圾雜物、修理及加固斜坡泥土，和清理及修理斜坡的疏水孔、U 渠及沙井等工作。
- 4.4 有關斜坡修葺工程承辦商招標安排，經商討後，委員要求顧問公司與管業處制訂合適的招標時間表，並同意於《明報》刊登「招標公告」，標書行政費為港幣 500 元。

五. 商討及議決有關建議於竹園道往五人足球場樓梯旁加建升降機事宜

- 5.1 竹園北邨人口老化，長者及行動不便人士為數不少；法團接獲很多居民反映希望於竹園道往五人足球場樓梯旁增設無障礙設施，讓有需要人士可於該處進出本邨。法團及區議員曾多次向政府積極爭取於該處增設無障礙設施，惟最終因地段涉及政府與私人地權問題而被部門否決。
- 5.2 「雅斯」蕭先生指出一般情況下，訂購 1 台升降機需時約 1 年，初步預計工程費用約港幣 6 百多萬元。至於另一考慮方案，即加設無障礙通道(斜路設計)的建議，初步預計工程費用約港幣 4 百多萬元。
- 5.3 「雅斯」蕭先生表示經初步評估現場實況，如於該處加建升降機有需要進行探土及修建護土牆，另現時民政處設置的避雨亭亦有需要遷移。
- 5.4 經進行表決後，委員以 7 票贊成及 2 票棄權，通過於上述位置加建升降機的意向，現階段先進行探土工作，再考慮下一步工作(包括於業主周年大會上交業主們議決)。

六. 管理事項

6.1 停車場

6.1.1 「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。

6.2 保安

6.2.1 「警衛國際有限公司」周經理匯報保安部於 2018 年 9 月 18 日至 11 月 19 日期間處理的工作。

6.2.2 有關保安員被襲事故，有委員查詢保安員在跟進個案時的支援安排；「警衛國際有限公司」譚經理表示當時施襲者於支援趕及前已迅速逃走。

6.2.3 為增加對保安員的保障，有委員要求保安部加強訓示員工，在執行特別工作時應時刻保持警覺性及對講機在線，以便其他同事在有需要時提供即時支援；並在許可情況下，盡量安排結伴巡邏。

6.2.4 有委員提示保安員應加強對違例飼養狗隻的口頭勸喻，包括在外圍遛狗人士及攜帶狗隻進入大廈的住戶。

6.2.5 有委員指有人於穿著鞋於石春徑上行走，更有人於石春徑上踏單車，請管業處張貼通告及保安員多加勸阻。

6.3 清潔

6.3.1 「義合清潔公司」郭振強經理匯報清潔部於 2018 年 9 月 19 日至 11 月 20 日期間的工作情況。

6.3.2 有委員表示近日公共地方清潔情況良好，惟駐樓清潔員工的水平仍有待改善，包括防煙門定期掃抹安排及後樓梯垃圾清理問題。

6.3.3 有委員向房屋署代表查詢本邨租戶違規時有否扣分安排。房屋署鍾蝶芬經理表示「租者置其屋計劃」屋邨的公共地方由法團及其委聘的管理公司負責管理，故現時房屋署的「屋邨管理扣分制」只適用於該類屋邨租戶在「單位內」的不當行為。至於租戶在屋邨公共地方如有不當行為，管理公司應根據日常的管理方法處理，與其他業戶無異。

6.3.4 就早前有少數族裔人士基於宗教信仰在單位內焚燒報紙，有委員要求管業處去信房屋署了解租戶中少數族裔人士所佔比例。

6.3.5 有委員表示黃大仙區發生一宗經由老鼠傳染人類的戊型肝炎個案，請清潔部積極跟進鼠患情況。

6.3.6 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	82	79

6.4 維修

6.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2018 年 9 月 19 日至 11 月 19 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	513
供電系統維修	65
照明系統維修	10
去水渠塞(通渠)	38
泥水維修(紙皮石等)	9
油漆翻新	1
供水系統維修	7
鐵器維修	3
消防系統維修	16
總數	662

6.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

6.5.1 截至 2018 年 11 月 20 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	197	\$89,525
2 個月	60	\$55,622
3 個月	10	\$13,635
4 個月或以上	12	\$345,831
總數	279	\$504,613

徐經理匯報截至 2018 年 11 月 20 日總共有 279 戶欠交管理費，總金額為 504,613 元。

6.5.2 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。

6.5.3 “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 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
2018 年 9 月份	\$33,437,030.05	\$45,854.40
2018 年 10 月份	\$33,487,501.54	\$50,471.49

6.5.4 營運基金一覽表

日常營運基金	\$11,866,353.69
一般儲備基金	\$2,659,766.02
維修保養儲備基金	\$21,869,717.32
大型維修基金	\$33,487,501.54
總額	\$69,883,338.57

徐經理匯報截至 2018 年 10 月，日常營運基金結存\$11,866,353.69 元，一般儲備基金結存\$2,659,766.02 元，維修保養儲備基金結存\$21,869,717.32 元，大型維修基金結存\$33,487,501.54 元。總額為\$69,883,338.57 元。

- 6.5.5 鄧經理匯報根據保安提供的違規飼養狗隻單位資料，經管業處同事巡查後，發出 32 封第 1 次警告信及 3 封第 2 次警告信，稍後會展開下一步行動。

6.6 巡邨匯報

- 6.6.1 鄧經理匯報於 2018 年 11 月 8 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、楊翠雲秘書、孫玉珠司庫、林啟文組長及毛秀英組長。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察颱風「山竹」後的樹木清理情況
- (2) 魚池八角亭斜路圍欄工程
- (3) 巡視加裝滅蚊燈建議位置
- (4) 巡視桃園樓停車位
- (5) 松園樓消防閘工程
- (6) 梅園樓地面重整工程
- (7) 到五人足球場樓梯旁探討加建升降機建議位置

七. 管理委員會匯報事項

7.1 維修小組

- 7.1.1 林啟文組長關注防煙門維修安排，請管業處跟進。

7.2 清潔保安小組

- 7.2.1 馮美蘭組長未有任何匯報。

7.3 文娛康樂小組

- 7.3.1 徐經理匯報獲黃大仙區議會資助的活動《燒烤一天遊》，已於 2018 年 11 月 11 日圓滿舉行。

- 7.3.2 徐經理匯報 10 月 19 日《紅十字會健康講座》及 11 月 17 日《東華三院籌款活動》的活動情況。

八. 匯報有關颱風「山竹」吹襲的善後工作事宜

- 8.1 溫主席表示颱風「山竹」吹襲後，本邨很多位置(包括斜坡)也出現大樹倒塌情況，除堵塞車路及行人通道外，亦令本邨不少設施遭受破壞。在颱風吹襲後，全港各處也有塌樹急需清理，園藝承辦商收費因而不合理地上調，收費更較平常高出一倍有多。
- 8.2 為確保業主的一分一毫用得其所，法團代表遂連同管業處、工程承辦商、清潔部及保安部駐邨員工一同群策群力，在短時間內完成邨內主要通道塌樹清理工作，以減少對居民的影響。經過一輪搶修後，邨內大部份通道已回復正常。
- 8.3 法團嘉許表揚「嘉怡物業管理有限公司」駐邨員工們於善後工作期間的努力。
- 8.4 有委員請管業處將塌樹清理前後的相片整理成通告，好讓業主們了解是次風災受影響的概況。

九. 匯報有關「都市固體廢物收費」計劃事宜

- 9.1 徐經理向委員播放有關「都市固體廢物收費」計劃的政府宣傳片；趙經理向委員講解有關計劃背景資料。
- 9.2 有委員表示本邨戶數眾多，單是棄置大型傢俱雜物一事，已有很多住戶不遵守規矩指引；如「都市固體廢物收費」計劃落實，無疑大大增加管理的困難。
- 9.3 就「都市固體廢物收費」計劃的住戶收費安排，經商討後，委員初步傾向每戶劃一收費，至於詳細安排則留待日後再作探討。
- 9.4 為向住戶講解「都市固體廢物收費」計劃，管業處稍後會安排在大堂電視機播放有關政府宣傳片。

十. 商討有關「新春聯歡晚會」及「新春行大運一天遊」事宜

- 10.1 就有關「新春聯歡晚會」活動，經商討後，各委員同意活動舉行的日期，首選為 2019 年 3 月 1 日(星期五)，次選為 2019 年 3 月 8 日(星期五)。
- 10.2 委員同意首選於明星海鮮酒家舉行「新春聯歡晚會」活動，並同意由楊翠雲秘書及毛秀英組長向酒樓了解菜單價目資料。
- 10.3 就有關「新春行大運一天遊」活動，經商討後，各委員同意活動舉行的日期為 2019 年 3 月 17 日(星期日)，初步預算 2 車，行程包括沙田車公廟及齋宴午餐。委員同意由管業處尋找行程及報價資料後交管委會考慮。

十一. 商討及議決有關購買聖誕花及聖誕燈飾事宜

- 11.1 高主任匯報有關聖誕花共接獲 5 間園藝公司的報價，王氏利豐園藝有限公司未有回覆。接獲的報價如下：

園藝公司名稱	報價內容	回標價錢
百花園藝有限公司	200 盆 9 吋 紅色聖誕花 連底碟	\$16,000
宏陽綠化工程有限公司		\$14,000
麗華花園有限公司		\$21,000
新景園藝裝修工程		\$21,800
振興花園園藝有限公司		\$18,000

- 11.2 經商討後，各委員一致同意由「百花園藝有限公司」供應聖誕花，並要求管業處嘗試向「百花園藝有限公司」進行議價。
- 11.3 經初步點算物資，建議法團是年聖誕佈置及串燈掛飾預算費用約\$8,000 元。委員同意有關預算。

十二. 商討及議決有關購買農曆新年年花及賀年燈飾事宜

- 12.1 高主任匯報有關購買 170 盆新年年花連底碟及金袋事宜，當中共接獲 5 間園藝公司的報價回覆，王氏利豐園藝有限公司未有回覆。接獲的報價如下：

園藝公司名稱	報價內容	回標價錢
百花園藝有限公司	170 盆新年年花 連底碟及金袋	\$26,933
宏陽綠化工程有限公司		\$24,990
麗華花園有限公司		\$26,680
新景園藝裝修工程		\$27,174
振興花園園藝有限公司		暫未有年花報價

- 12.2 經商討後，各委員一致同意由「百花園藝有限公司」供應新年年花，並要求管業處嘗試向「百花園藝有限公司」公司進行議價。

十三. 商討及議決有關 2019 年常務會議及巡邨舉行日期事宜

- 13.1 徐經理呈上 2019 年常務會議及巡邨舉行日期建議，各委員一致通過日期如下：

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
2019 年 1 月 22 日(星期二)	2019 年 1 月 10 日(星期四)
2019 年 3 月 19 日(星期二)	2019 年 3 月 7 日(星期四)
2019 年 5 月 21 日(星期二)	2019 年 5 月 9 日(星期四)
2019 年 7 月 23 日(星期二)	2019 年 7 月 11 日(星期四)
2019 年 9 月 24 日(星期二)	2019 年 9 月 12 日(星期四)
2019 年 11 月 19 日(星期二)	2019 年 11 月 7 日(星期四)

十四. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 14.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報早前已購買 6 支 LED 出路燈，並於桃園樓 2 至 4 樓進行測試，效果理想；如由承辦商進行 LED 出路燈安裝工序，工程期將可大大縮短，每座安裝費用報價為\$9,500 (8 座安裝費用共\$76,000)，委員同意交由承辦商進行安裝工序。
- 14.2 劉主任匯報有關颱風「山竹」吹襲後，梅園樓籃球架柱腳被吹倒損壞，有需要重新添置。接獲的報價如下：

供應商名稱	1 對籃球架	清拆及棄置
德成運動用品公司	\$29, 000	不包括
恆興玻璃纖維製品廠有限公司	\$32, 000	包括
合興體育用品有限公司	\$33, 700	不包括
國強(亞洲)體育工程有限公司	\$56, 100	包括

- 14.2.1 如另行聘用承辦商清拆舊架及棄置，費用約為\$4,500。經商討後，委員同意向「恆興玻璃纖維製品廠有限公司」訂購 1 對籃球架(包清拆及棄置)，費用共\$32, 000。
- 14.3 劉主任匯報有關購買 1 台高台車的建議，經報價後費用由 30 多萬至 50 萬不等，視乎款式而定，而高台車操作員需事先參與訓練課程。有委員認為如有合適位置停放高台車，日後或可考慮購買以供日常使用。

十五. 其他事項

- 15.1 徐經理匯報接獲「339HOME」建議於松園樓加裝 1 台「飲品零食機」，每月 18%銷售額回饋作為行政費，並每月提供\$150 電費補貼，合約為期 2 年。委員初步同意有關建議。
- 15.2 徐經理匯報接獲「339HOME」建議於梅園樓加裝 1 組「智取櫃」，每月向法團回饋\$2,400 作為行政費。委員請管業處再協調行政費用水平，原則上同意有關建議。
- 15.3 徐經理匯報接獲「維他奶」建議於邨內加裝 2 部飲品售賣機，並同步更新協調條款，行政費回饋由每月 25%銷售額上調至 38%，另新增每部機\$200 電費補貼，並將每年贊助飲品由 15 箱上調至 30 箱。委員請管業處了解加裝飲品機的建議位置，以供法團考慮。
- 15.4 溫主席表示接獲地政處來信，有關桃園樓旁停車位置地線油漆事宜，管業處會與部門協調跟進安排；而於早前已獲管委會通過於該處進行的「汽車充電裝置安裝」建議，經諮詢法律意見後，現階段將暫時擱置。
- 15.5 有委員關注五人足球場的借用情況，請管業處及保安部多加留意借用用途。
- 15.6 有委員要求管業處加緊招聘現時懸空的「管業助理」崗位，以免影響屋邨日常運作。

15.7 由於沒有其他事項商議，會議於 2018 年 11 月 21 日凌晨零時 18 分結束。

15.8 下次常務會議日期為 2019 年 1 月 22 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

2018 年 12 月 10 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

