

本法團檔號：CYN-17-10-055

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第二次常務會議紀錄

日期：二零一七年五月二十三日(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	00:00
秘書：	楊翠雲女士	20:00	00:00
司庫：	孫玉珠女士	20:00	00:00
委員：	馮美蘭女士	20:00	00:00
	毛秀英女士	20:04	00:00
	林啟文先生	20:00	00:00
	劉月明女士	20:00	00:00
	廖靜儀女士	20:03	00:00
	廖玉梅女士	20:00	00:00
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)		

缺席者：

委員：蔡惠榮先生

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	20:30	00:00
白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	00:00
練文孝先生	高級管業經理	20:00	00:00
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	00:00
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	00:00
莫詠詩小姐	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	00:00
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	00:00
張珏煒先生	工程主任	20:00	00:00
劉浩榮先生	助理工程主任	20:00	00:00
陳英議員	法團顧問	20:00	00:00
何家立先生	房屋事務主任	20:00	00:00
陳香生先生	警衛國際有限公司代表	20:44	20:54
梁有根先生	義合清潔公司代表	20:54	21:07
鍾藉良先生	領展資產管理有限公司代表	20:05	20:25
姚漢生先生	領展資產管理有限公司代表	20:05	20:25

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 委員馮美蘭女士提出於 2017 年 3 月 22 日第一次常務會議紀錄中，第 3 頁第 6.1.2 項「近日盈福苑法團投訴梅園樓近盈福苑空地地權問題」應修訂為「近日盈福苑法團投訴桃園樓近盈福苑空地地權問題」。
- 1.2 委員一致通過 2017 年 3 月 22 日及 4 月 20 日的會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 3 月 22 日常務會議紀錄第 3.1 項，高級管業經理練文孝先生匯報有關梅園樓 62 號及柏園樓 70 號升降機機頂已完成更換工程。
- 2.2 第 6.4.3 項，工程主任張珏煒先生匯報承辦商已提交垃圾房通風百葉樣版，安裝時會留意修口位、接駁位、油漆及燒焊手工，待執修後由法團過目才揀選低層位置安裝。管業處
- 2.3 第 7.3 項，練經理匯報有關固定電力裝置檢查工程進度，工程已於 5 月 18 日起完成 4 座樓宇檢查工作，而管業處亦已張貼通告及透過大堂資訊電視廣播提醒各住戶工程進行期間暫停電力供應，效果理想，管業處將繼續監督餘下 4 座樓宇工程進行。管業處
- 2.4 練經理表示於柏園樓暫停電力期間，亦已預備足夠臨時電供應，以確保車閘出入口運作暢順。
- 2.5 有委員提醒管業處要求承辦商需使用吸塵機吸走掣櫃灰塵。管業處
- 2.6 4 月 20 日特別會議紀錄第三項，練經理匯報「桂林園藝有限公司」已於本邨魚池周邊範圍種植植物及進行修剪樹木工作，以美化外觀。
- 2.7 有委員表示松園樓往鵬程苑側花槽樹木太茂盛，要求優先處理。管業處
- 2.8 有委員要求「桂林」呈交園藝保養修剪時間表予各委員知悉。管業處

三. 管理事項

- 3.1 停車場
- 3.1.1 「領展資產管理有限公司」鍾藉良先生表示將於 5 月底離職，並由姚漢生先生代替其職務，法團溫主席及各委員多謝及歡迎姚先生出席是次會議。
- 3.1.2 姚先生承諾會配合本邨的車場工作，並會與法團多加溝通及合作。

- 3.1.3 有委員投訴「領展」車場職員推卸責任，要求「領展」改善員工的處事工作態度。
- 3.2 保安
- 3.2.1 「警衛國際有限公司」陳香生先生匯報保安部於 2017 年 3 月 23 日至 5 月 22 日期間處理的工作。
- 3.2.2 溫主席讚揚管業處及保安部處理固定電力裝置檢查工程期間的表現理想，期望繼續努力提供更優質的管理服務。
- 3.2.3 有委員要求保安公司向法團呈交新合約的員工最低工資支薪安排。 保安部
- 3.2.4 有委員投訴樓層鐵閘被人攝私煙單張，要求保安部加強留意。 保安部
- 3.2.5 有委員表示由於近日其他地區發生多宗騙案，要求保安部外巡時多加留意可疑人物。 保安部
- 3.3 清潔
- 3.3.1 「義合清潔公司」梁有根先生匯報清潔部於 2017 年 3 月 23 日至 5 月 22 日期間的工作情況。
- 3.3.2 溫主席表示食環署及區議會將於 5 月 31 日巡邨視察蚊患情況，提醒清潔部加強清理邨內斜坡渠位及渠口，以免積聚樹葉垃圾，釀成積水，引致蚊患滋生。 清潔部
- 3.3.3 梁先生表示將於 5 月 25 日安排進行滅蚊噴霧及落蚊油等日常工作。
- 3.3.4 有委員表示鼠患問題嚴重，要求清潔部清理地下垃圾房及大垃圾房雜物。 清潔部
- 3.3.5 有委員提示清潔部多加留意舊泵房的衛生情況。 清潔部
- 3.3.6 有委員要求清潔公司向法團呈交新合約的架構表及工作流程表，以供各委員知悉。 清潔部
- 3.3.7 有委員要求加強清掃「長城」地面，清潔部表示會跟進。 清潔部
- 3.3.8 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	78	74

3.4 維修

- 3.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2017 年 3 月 21 日至 5 月 22 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	590
供電系統維修	50
照明系統維修	7
去水渠塞(通渠)	24
泥水維修(紙皮石等)	13
油漆翻新	6
供水系統維修	5
鐵器維修	40
消防系統維修	8
總數	743

- 3.4.2 有委員投訴早前梅園樓近遊樂場位置有波燈熄滅，但保安部未有及時知會管業處，要求管業處與保安部多加溝通。

管業處
保安部

- 3.4.3 有關五人足球場圍牆及圍欄修葺工程事宜，張主任匯報早前已按管委會指示發信予各承辦商提供物料厚度的要求及進行議價，經各承辦商回信後均符合標書提供的物料厚度(不少於 6.35 毫米，即 2 英分)，各承辦商回覆的議價金額如下：

承辦商	議價前	議價後
東海建設(香港)有限公司	\$244, 120	\$239, 238
國華行工程有限公司	\$293, 100	\$290, 000
利東工程有限公司	\$294, 220	\$280, 000
昊欣建築有限公司	\$460, 000	\$445, 000
雅聯工程有限公司	\$464, 530	\$464, 530

- 3.4.4 經商討後，各委員同意由「東海建設(香港)有限公司」承辦上述工程，並由維修保養儲備基金戶口支付上述工程費用。

- 3.4.5 有委員提醒維修球場圍欄腳，包括燒焊及換腳等必須記錄清楚，並保存維修前後相片記錄。

管業處

- 3.4.6 張主任匯報現時已完成更換 30 組防煙門，合共 60 隻門鉸，餘下 120 組防煙門會陸續安排進行更換。

- 3.4.7 有委員表示桐園樓有防煙門刮地，要求管業處跟進。

管業處

- 3.4.8 張主任匯報已於 4 月 24 日起進行松園樓公眾污水喉管更換工程，預計將於 1 個月內會完成餘下工程，而管業處亦會加強監管承辦商更換喉管時天花頂執漏及油漆工作。

- 3.4.9 就煤氣喉維修責任問題，經過各委員詳細討論後，暫定安排於6月初聯同丁志威議員、陳英議員、房屋署代表與煤氣公司召開聯席會議再行商討。
- 3.4.10 練經理匯報母親節心意樹的活動，各委員對活動表示滿意。
- 3.4.11 練經理匯報有關魚池保養工作，包括加裝紫外燈及計劃安裝閉路電視，以更有效監察魚池。
- 3.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告
- 3.5.1 截至2017年5月22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	201	\$91, 197
2 個月	58	\$54, 052
3 個月	3	\$4, 164
4 個月或以上	21	\$466, 249
總數	283	\$615, 662

高級管業主任莫詠詩小姐匯報截至2017年5月22日總共有283戶欠交管理費，總金額為\$615, 662。

- 3.5.2 “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
2016 年 11 月	\$33, 163, 230. 67	\$19, 649. 05
2016 年 12 月	\$32, 838, 218. 39	\$22, 430. 22
2017 年 1 月	\$32, 861, 809. 48	\$23, 591. 09
2017 年 2 月	\$32, 885, 109. 69	\$23, 300. 21
2017 年 3 月	\$32, 913, 497. 53	\$28, 567. 84
2017 年 4 月	\$32, 941, 300. 30	\$27, 802. 77

- 3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8, 223, 083. 75
一般儲備基金	\$2, 610, 245. 45
維修保養儲備基金	\$28, 984, 404. 80
大型維修基金	\$32, 941, 300. 30
總額	\$72, 759, 034. 30

莫主任匯報截至2017年4月，日常營運基金結存\$8, 223, 083. 75，一般儲備基金結存\$2, 610, 245. 45，維修保養儲備基金結存\$28, 984, 404. 80，大型維修基金結存\$32, 941, 300. 30。總額為\$72, 759, 034. 30。

- 3.5.4 高主任匯報於 2017 年 3 月 21 日至 2017 年 5 月 20 日期間，管業處曾經處理違例飼養狗隻的個案共 30 宗及已經發出第 1 次警告信。在警告信發出後，有 11 個單位經檢查後確認狗隻已遷出，而餘下的 19 個單位近日發現仍然違例飼養狗隻，並已發出第 2 次警告信，下一階段交給律師處理。
- 3.5.5 有關欠交管理費而拍賣單位的個案，練經理表示律師已於是日出席區域法院聆訊，法官已口頭頒發售樓令，而律師表示明天會向法院申請書面的售樓命令。
- 3.5.6 有委員提出當成功拍賣欠交管理費單位後，要求管業處作出高調宣傳，以作警戒之用。 管業處
- 3.5.7 高主任匯報管業處已向 38 個在外牆違例安裝曬衣架的單位發出警告信。
- 3.5.8 有委員要求管業處向房屋署獨立審查組諮詢了解曬衣架安裝的位置資料予法團參考。 管業處
- 3.6 巡邨匯報
- 3.6.1 高主任匯報於 2017 年 5 月 11 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、林啟文委員、馮美蘭委員、及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：
- (1) 桃園樓後樓梯底
 - (2) 桃園樓走廊防煙門更換工程
 - (3) 梅園樓旁貨櫃加設有蓋簷篷工程
 - (4) 梅園樓 62 號升降機天花更換工程
 - (5) 梅園樓戶外金屬椅油漆翻新工程
 - (6) 園藝改善工程
 - (7) 松園後梯更換雨水渠工程

四. 管理委員會匯報事項

- 4.1 維修小組
- 4.1.1 林啟文組長表示沒有任何匯報。
- 4.2 清潔保安小組
- 4.2.1 馮美蘭組長表示沒有任何匯報。
- 4.3 文娛康樂小組
- 4.3.1 毛秀英組長表示沒有任何匯報。

五. 商討及議決有關外牆紙皮石勘察顧問工程招標事宜

- 5.1 練經理匯報於 3 月 11 日第二次業主周年大會上議決通過聘請顧問公司進行全邨大廈外牆紙皮石勘察工作，管業處已制定標書草稿內容，待公司結構工程師查核後再呈交法團各委員審閱，預計稍後可以刊登招標廣告聘請顧問公司。

管業處

六. 商討及議決桃園樓及其餘七座升降機系統保養招標事宜

- 6.1 張主任匯報於 4 月 20 日特別會議上各委員通過以 2 年合約期再次進行招標聘請升降機保養承辦商，當中七座升降機保養合約只有「迅達升降機(香港)有限公司」回標，沒有回標公司包括：其士(香港)有限公司、奧的斯電梯(香港)有限公司、三菱電梯香港有限公司、富士達(香港)有限公司及長安工程有限公司。經過分析後，「迅達」公司所報價錢較現時保養費用上調約 7.6%，其標書內容如下：

合約期	回標價錢
第 1 年： 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日	月費\$262,800
第 2 年： 2018 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日	月費\$275,960
2 年合約期總保養費：	\$6,465,120

- 6.2 法團顧問陳英議員建議管業處於標書內列明承辦商必須提供後備配件，以便有足夠物料作出更換。

管業處

(會後記錄：標書內已列明承辦商須負責及確保有足夠之後備物料。另經與「迅達」議價後，最後第 1 年合約期內的月費下調至\$261,500，第 2 年合約期內的月費下調至\$273,300，2 年合約總保養費為\$6,417,600)

- 6.3 經商討後，各委員一致同意由「迅達升降機(香港)有限公司」為七座升降機系統保養承辦商。

- 6.4 張主任繼續匯報於桃園樓升降機保養合約只有「長安工程有限公司」回標，沒有回標公司包括：其士(香港)有限公司、奧的斯電梯(香港)有限公司、三菱電梯香港有限公司、富士達(香港)有限公司及迅達升降機(香港)有限公司，經過分析後，「長安」公司所報價錢較現時保養費用上調約 10.7%，其標書內容如下：

合約期	回標價錢
2017 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日	月費\$39,300
2 年合約期總保養費：	\$943,200

- 6.5 有委員要求管業處向「長安」公司進行議價。

管業處

(會後記錄：經與「長安」議價後，最後月費下調至\$38,280，2 年合約總保養費為\$918,720)

- 6.6 經商討後，各委員一致同意由「長安工程有限公司」為桃園樓升降機系統保養承辦商。

七. 商討及議決樓宇平台、地面更換污水喉及重鋪防水工程招標事宜

- 7.1 張主任匯報樓宇平台及地面更換污水喉及重鋪防水工程合約共接獲 3 間承辦商報價，而沒有回標的承辦商包括：安樂機電設備工程有限公司、東海工程香港有限公司、志豐工程有限公司及金順工程有限公司，接獲的報價如下：

內容	利東工程有限公司	國華行工程有限公司	東洋工程有限公司
更換污水喉工程(20 套)	\$860,000	\$710,000	\$1,420,000
進行平台防水工程(20 套)	\$260,000	\$780,000	\$900,000
平台簷篷防水工程(20 套)	\$110,000	\$780,000	\$420,000
地面污水喉管周邊企身紙皮石及鋼筋外露工程(20 套)	\$126,200	\$132,000	\$120,000
簷篷底石尿裂縫工程(20 套)	\$30,000	\$110,000	\$120,000
工程總價目：	\$1,386,200	\$2,512,000	\$2,980,000

- 7.2 經商討後，委員以 9 票贊成、1 票棄權，通過由「利東工程有限公司」承辦上述工程，並由維修保養儲備基金戶口支付上述工程費用。

八. 商討及議決食水、沖廁水之供水系統及噴水池循環系統泵保養招標事宜

- 8.1 張主任匯報由於截標後承辦商回標數量不足，而現時合約期於 8 月 31 日才屆滿，認為有足夠時間再次進行招標工作，同時管業處會從房屋署承辦商名冊揀選水泵保養承辦商招標。各委員一致同意上述安排。

管業處

九. 商討及議決竹園北邨各座公共天線月檢及年檢保養工程招標事宜

- 9.1 張主任表示由於收到通知政府將會撤銷「銀河衛視」的牌照，而管業處亦已去信其公司商討提早終止合約的安排，但由於過往「銀河衛視」免費為本邨提供公共天線維修及保養服務，故需聘請承辦商承辦上述服務，2 年合約期由 2017 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日，當中共接獲 3 間承辦商報價，而沒有回標的承辦商包括：萬匯訊息有限公司及宏志系統有限公司，接獲的報價如下：

內容	保城保安系統公司	愷烽物流科技有限公司	創裕電子
月檢及維修費用	\$3,750	\$5,300	\$5,800
年檢及維修費用	\$3,750	\$6,500	\$7,000
2 年保養總費用	\$90,000	\$129,600	\$141,600

- 9.2 經商討後，委員以 9 票贊成、1 票棄權，通過由「保城保安系統公司」承辦上述工程。

- 9.3 有委員提出「保城」公司交接時需小心檢查公共天線，以免影響住戶。

管業處

- 9.4 有委員要求管業處發信通知「銀河衛視」在不影響本邨公共天線系統運作的情況下安排自行拆除及遷移其公司收費電視系統設備。

管業處

十. 其他事項

- 10.1 張主任講解有關奇妙電視系統接駁方法及收取接駁費用等問題，並已聯絡承辦商到各座大廈了解接駁情況，待收到承辦商提供接駁方法及報價後再呈交予委員審閱。 管業處
- 10.2 有委員建議管業處向電訊管理局查詢是否必須要安裝奇妙電視。 管業處
- 10.3 張主任匯報由於現時八座閉路電視系統保養將於 6 月 1 日完成安裝保固期，故現時保養承辦商「愷烽物流科技有限公司」已提供 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日的新保養月費報價，價錢為每月\$4,050，保養項目包括攝像機、DVR、顯示器及光纖傳輸設備。
- 10.4 經商討後，委員以 9 票贊成、1 票棄權，通過由「愷烽物流科技有限公司」為本邨八座閉路電視系統保養承辦商。
- 10.5 練經理匯報早前已完成蕙園樓後樓梯石屎剝落維修工程，但當時工程進行時發現有部份後梯有天花、梯台及欄河腳石屎剝落情況，故經法團委員及管業處視察後認為有危險性，故通知承辦商「利東工程有限公司」進行維修，上述後加工程總額為\$404,535。經商討後，委員以 9 票贊成、1 票棄權，通過由維修保養儲備基金戶口支付上述工程費用。
- 10.6 練經理匯報法團代表於 5 月 22 日與路政處代表、顧問公司及黃大仙區議員舉行會議，由部門代表講解「竹園北邨行人通道系統」選址的安排、計劃進度及具體的設計方案。
- 10.7 有委員表示如政府落實上述接駁位置，行人通道將會涉及佔用本邨斜坡土地，該段土地早於竹園北邨出售時已在地契中列明預留予政府興建行人天橋之用。
- 10.8 有委員請管業處整理有關計劃的資訊文件，以便向本邨居民匯報計劃進度。 管業處
- 10.9 溫主席表示收到聖公會馬田法政綜合長者服務中心來信申請 5 月 27 日義工上門探訪老人家活動，經商討後，各委員同意上述活動申請。
- 10.10 練經理匯報因應現時最低工資，向委員查問現時法團助理薪酬調整事宜，經委員商討後，一致通過其薪酬按照管業處調整幅度調整。
- 10.11 有委員表示接獲街坊提議於石春徑加設腳位，經商討後，溫主席表示實地視察後再作商討。
- 10.12 溫主席建議管業處由固定專責職員負責處理住戶投訴個案，以免有甩漏情況出現。 管業處
- 10.13 練經理匯報由於炎夏將至，故建議由 6 月 1 日至 6 月 30 日於邨內指定場地安排臨時曬晾區，屆時會張貼通告及於大堂資訊電視廣播提醒住戶上述安排。經商討後，委員同意上述安排。 管業處

10. 14 董事及行政總監何開鳳先生匯報早前收到勞工處公文表示因近期涉及多宗高空工作工傷意外，故要求所有政府部門、管理公司及承辦商等根據法例規定高空工作必須使用合規格的高空工作台，否則會被檢控，由於市場供應有限，故需稍後呈交報價予法團審批。
10. 15 溫主席表示如有員工未有使用高空工作台進行高空工作，要求管業處即時制止，否則一切責任由管理公司承擔。
10. 16 因應新任期的展開，有委員提出落實委員當值時間，經商討後，委員一致同意當值時間由晚上 8 時 30 分至 10 時正。
10. 17 由於沒有其他事項商議，會議於 2017 年 5 月 24 日晚上零時零分結束。
10. 18 下次常務會議日期為 2017 年 7 月 25 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 6 月 8 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