

本法團檔號：CYN-17-10-093

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第三次常務會議紀錄

日期：二零一七年七月二十五日(星期二)
時間：晚上八時正
地點：竹園北邨管業處會議室

<u>出席者：</u>		<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
委員：	馮美蘭女士	20:00	00:00
	毛秀英女士	20:00	00:00
	林啟文先生	20:00	00:00
	劉月明女士	20:15	00:00
	蔡惠榮先生	20:00	22:09
	廖玉梅女士	20:00	00:00
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	00:00

<u>缺席者：</u>	
司庫：	孫玉珠女士
委員：	廖靜儀女士

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	20:00	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
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	高級管業主任	20:00	00:00
陳英議員	法團顧問	20:00	00:00
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	00:00
陳香生先生	警衛國際有限公司代表	21:03	21:26
郭振強先生	義合清潔公司代表	21:26	21:45
梁有根先生	義合清潔公司代表	21:26	21:45
姚漢生先生	領展資產管理有限公司代表	20:53	21:03

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 委員一致通過 2017 年 5 月 23 日的會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- | | | |
|-----|---|-----|
| 2.1 | 第 2.2 項，高級管業經理練文孝先生匯報有關垃圾房更換通風百葉工程，由於中標承辦商「吳欣建築有限公司」所提供的通風百葉樣板及施工方法均未能符合管業處要求，管業處經過多次與該公司商討跟進後，該公司決定來函放棄工程。及後管業處已安排再招標進行工程，但回標公司只有一間及標價較高，故管業處會再次進行招標。各委員了解後知道工程非緊急事項同意再招標。 | 管業處 |
| 2.2 | 第 2.3 項，練經理匯報已於 5 月 29 日完成各座樓宇固定電力裝置檢查工程，有關的缺憾事項報告管業處現正審核中，同時亦正預備工程標書，稍後將會呈交法團各委員審閱。 | 管業處 |
| 2.3 | 第 3.4.8 項，練經理匯報有關松園樓公眾雨水喉管更換工程已完成，在施工期間法團及管業處巡查時發覺部份樓層喉管安裝不夠垂直，並就此去信承辦商要求解釋。獲承辦商回覆指已按照原有位置施工，由於大廈部份樓層已有其他水喉閘掣及接駁位阻礙，所以原有喉管在上述位置會有輕微調教。管業處會再作巡視後向法團匯報。 | 管業處 |
| 2.4 | 溫主席表示由於喉管地台躉斜水部份不足，故接駁位位置有藏水情況出現，要求管業處多加留意。 | 管業處 |
| 2.5 | 第 3.4.9 項，練經理匯報有關煤氣喉維修責任問題，經過各委員詳細討論後，建議去信房屋署總部要求提供樓宇在興建時期，房屋署與煤氣公司簽訂的有關任何合約、租約或提供有關紀錄，以便法團與煤氣公司再作商討。 | 管業處 |
| 2.6 | 第 3.5.7 及 3.5.8 項，練經理匯報已向房屋署獨立審查組諮詢了解曬衣架安裝的位置資料，根據大廈公契附表四：屋邨管理規則－第八條不得在「單位」外面懸掛衣物，不得在任何「單位」外面(特別為此而設的地方除外)或「屋邨」的「公用地方與設施」內懸掛衣物或晾曬衣物。 | |
| 2.7 | 第 9.4 項，練經理匯報「銀河衛視」由 7 月 28 日起將安排拆除及遷移其公司收費電視系統設備，預計將於 8 月 10 日完成有關清拆工作。 | |
| 2.8 | 有委員表示電訊房電線雜亂，要求管業處通知「萬匯」公司跟進。 | 管業處 |
| 2.9 | 第 10.1 項，練經理匯報已於 7 月 10 日張貼接收奇妙電視頻道的通告於各座地下大堂供各住戶知悉。 | |

2. 10 第 10. 6 項，練經理匯報收到路政署來信提出希望能與法團委員於 8 月 2 日上午 10 時 30 分舉行會議商討有關行人通道系統。
2. 11 法團顧問陳英議員建議同時邀請地政署高層代表出席上述會議。各委員最後決定可以在 8 月 2 日上午 10 時 30 分舉行會議，但條件是必須路政署及地政署一同出席會議。管業處會向路政署工程顧問轉達法團有關決定以便盡快安排會議。
2. 12 第 10. 14 項，練經理匯報管業處已購買合規格的高空工作台，供員工進行高空工作用。

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」姚漢生先生表示於端午節曾到本邨視察泊車情況及道路管制工作，大致暢順。
3. 1. 2 姚先生表示將於中秋節期間會加強人手巡邏，並與管業處合作，以應付大量車輛進出本邨。
3. 1. 3 溫主席要求加強留意貨車停車場及停車場門口路段位置的違泊問題，希望「領展」可以配合。
3. 1. 4 練經理表示貨車位置間中發現垃圾堆積，令渠道有淤塞情況，引致蚊患滋生，要求「領展」向車位租戶加強宣傳及改善清潔狀況。
3. 1. 5 溫主席表示貨車停車場位置有標誌牌塌下，要求「領展」跟進。
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 5 月 24 日至 7 月 25 日期間處理的工作。
3. 2. 2 有委員要求保安公司向法團呈交事件報告以解釋有關員工遺失法團信件事宜。「警衛國際」陳先生就事件向法團致歉及已對相關職員採取紀律處分。
3. 2. 3 有委員投訴有保安員態度不佳，要求保安部改善員工的處事工作態度。
3. 2. 4 溫主席要求保安公司提供充足的員工福利及薪酬，以提升員工的士氣。
3. 2. 5 有委員表示桐園樓對出雜物站有大量雜物放置行人路，要求保安員提醒住戶將雜物及垃圾等放入雜物站內。
3. 2. 6 溫主席表示有小巴司機在行人斑馬線及閘口位置停車上落客，要求管業處去信小巴公司要求司機必須在小巴站範圍上落客。

領展

領展

領展

保安部

保安部

保安部

保安部

管業處

- 3.2.7 有委員要求管業處每月最少一次進行突擊巡查保安員工作情況。管業處練經理補充就事件已與「警衛國際」陳先生及日夜更主管開會檢討，管業處亦會加強對保安公司的監察工作。

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 5 月 24 日至 7 月 25 日期間的工作情況。

- 3.3.2 有委員表示鼠患問題嚴重，建議於樓層內放置老鼠藥。 清潔部

- 3.3.3 有委員表示公眾地方有部份花槽位經常有垃圾、煙頭及污穢物等，要求清潔部加強清理。 清潔部

- 3.3.4 有委員表示桃園樓後山位置有山泥淤塞排水渠，要求加強清理。 清潔部

- 3.3.5 有委員表示天氣許可的情況下，建議清潔部定期進行滅蚊噴霧及落蚊油工作。 清潔部

- 3.3.6 有委員表示曾有清潔員工於公眾地方「淋」漂白水，未有注意途人安全，要求清潔部安排增加一名人手從旁協助及提醒清潔員工工作時應進行圍封，以免影響路人。 清潔部

- 3.3.7 練經理提醒清潔部使用漂白水時應小心處理，建議清潔員工用噴壺方式噴灑漂白水，既可節省物料，亦減低影響途人機會。 清潔部

- 3.3.8 有委員要求清潔部最少兩星期一次使用高壓水槍清洗 660 垃圾桶。 清潔部

- 3.3.9 有委員投訴垃圾房堆滿雜物，要求清潔部加強清理。 清潔部

- 3.3.10 「義合清潔公司」郭振強先生表示將安排每星期巡查一次垃圾房。 清潔部

3.3.11 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 5 月 23 日至 7 月 15 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	580
供電系統維修	47
照明系統維修	9
去水渠塞(通渠)	21
泥水維修(紙皮石等)	15
油漆翻新	8
供水系統維修	6
鐵器維修	31
消防系統維修	9
總數	726

- 3.4.2 工程主任張珏煒先生匯報已完成維修桐園樓停車場對出大垃圾房及橡園樓地下3梯平台門腳工程。
- 3.4.3 張主任匯報柏園樓8樓及10樓1梯電錶房因連日天雨出現滲水，引致上述樓層部份單位安裝電錶的底板被水浸濕，管業處已即時安排承辦商維修。同時，管業處亦會安排巡查各座同類位置，如有需要會安排維修，以防止同類事件影響居民。 管業處
- 3.4.4 練經理匯報就有關柏園樓某單位重新安裝電線事宜，已收到「中海物業服務有限公司」提供建築期的電線分佈圖，但附上之圖則並非竣工圖則。因此，未能確定如何安排施工。經過各委員詳細討論後，溫主席建議再去信房屋署要求索取本邨大廈電線分佈之竣工圖則後再行跟進。 管業處
- 3.4.5 練經理匯報早前橡園樓某單位因坐廁倒湧引致財物損失而向保險公司申請索償，保險公司要求先行提交港幣\$20,000 保險墊底費支票以供保險公司待用。管業處已應要求提交支票，如個案不需使用會獲保險公司退還支票。
- 3.4.6 有關松園樓天台升降機機房因天雨及強風使機房65號升降機內有部份機械被雨水弄濕，需要更換零件而向保險公司申索的個案。保險公司回覆由於此事件並非因為水喉爆裂等因素引起，亦不符合保單條款內相關條文所指的受保範圍，所以並沒有批出任何賠償。
- 3.4.7 有關柏園樓某單位因進行裝修工程時錯誤損毀公眾咸水喉引致71號升降機需要維修，而要向保險公司申索的個案已獲保險公司批出賠償額\$226,111.65。如法團接納該賠償額可簽署確認信以作回覆。在該事件中升降機保養商「迅達」的維修費用為\$384,000。事件中的維修費用餘額，管業處會向有關單位申索。各委員同意接受賠償額。
- 3.4.8 主席建議與保險公司爭取提高賠償及與「迅達」商議下調維修費用，希望可以減輕該住戶在此個案中的財政負擔。 管業處
- 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7月24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	152	\$68,587
2個月	54	\$49,980
3個月	1	\$1,470
4個月或以上	21	\$476,566
總數	228	\$596,603

高級管業主任莫詠詩小姐匯報截至2017年7月24日總共有228戶欠交管理費，總金額為\$596,603。

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
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
2017 年 5 月	\$32,953,827.72	\$28,527.42
2017 年 6 月	\$32,975,495.53	\$21,667.81

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,770,679.70
一般儲備基金	\$2,616,627.25
維修保養儲備基金	\$28,509,079.97
大型維修基金	\$32,975,495.53
總額	\$72,871,882.45

莫主任匯報截至 2017 年 6 月，日常營運基金結存\$8,770,679.70，一般儲備基金結存\$2,616,627.25，維修保養儲備基金結存\$28,509,079.97，大型維修基金結存\$32,975,495.53。總額為\$72,871,882.45。

- 3.5.4 高級管業主任高炳龍先生匯報於 2017 年 6 月 1 日至 2017 年 7 月 25 日期間，管業處曾經處理違例飼養狗隻的個案共 10 宗及已經發出第 1 次警告信。上次會議匯報的 19 個單位在發出第 2 次警告信後，有 13 個單位經檢查後確認狗隻已遷出，而餘下的 6 個單位近日發現仍然違例飼養狗隻，將會交給律師處理。 管業處

- 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 5 月 23 日出席區域法院聆訊，並已頒發售樓令，故律師於 6 月 6 日將法庭發出的書面批准通知書放入住戶信箱，但限期前仍未收到業戶繳付記錄，故律師再於 7 月 10 日交文件申請執達吏執行售樓令。當有最新收樓進展時會正式向各業主公佈訊息。 管業處

3.6 巡邨匯報

- 3.6.1 張主任匯報於 2017 年 7 月 13 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、孫玉珠司庫、林啟文委員、馮美蘭委員、廖靜儀委員及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 桃園樓大堂天花改善射燈工程
- (2) 桐園樓雜物站門維修工程
- (3) 近桐園樓八角亭地面百歲磚重鋪工程
- (4) 魚池加裝閉路電視工程
- (5) 蕙園樓裝設 LED 路燈工程
- (6) 園藝改善工程
- (7) 八角亭斜坡地台修葺工程
- (8) 近遊樂設施樓梯修葺工程
- (9) 更換及重新安裝柏園樓遊樂設施

- | | | |
|-------|---|------------|
| | | 經辦人
管業處 |
| 3.6.2 | 張主任匯報就有關桃園樓大堂天花改善射燈工程，經視察後八座大堂預算需更換 65 套 LED 燈飾連配件，而「榮華電工材料有限公司」所報價錢為總價\$5,010，管業處會安排駐邨維修技術員分批施工。經商討後，委員一致同意上述安排。 | |
| 3.6.3 | 張主任匯報為節省電力及改善舊燈具設備，建議每座樓宇外牆燈改為 LED 路燈，合共 48 支，而「榮華電工材料有限公司」所報價錢為每支 \$450，工程總價為\$21,600。經商討後，委員一致同意上述安排。 | 管業處 |
| 3.6.4 | 有委員表示桐園樓有花槽燈電線外露，要求管業處跟進。 | 管業處 |
| 3.6.5 | 有委員表示梅園樓新生會中途宿舍有街燈被大樹遮擋，要求管業處跟進。 | 管業處 |
| 3.6.6 | 張主任匯報有關更換及重新安裝柏園樓遊樂設施事宜，經各委員詳細討論後，建議管業處再行索取更多遊樂設施資料再交予法團參考。 | 管業處 |

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 | 毛秀英組長表示收到有關「東華三院歡樂滿東華屋邨籌款活動」的邀請，經各委員商討後一致同意進行街頭募捐籌款活動。

(會後記錄：各委員商討後安排 11 月 18 日(星期六)上午 10 時開始進行街頭募捐籌款) | |
| 4.3.2 | 楊翠雲秘書表示收到有關「保良局慈善獎券暨愛心獻保良屋邨屋苑籌款活動」的邀請，經各委員商討後一致同意於各座大堂保安座頭擺放捐款箱收集善款。

(會後記錄：各委員商討後安排 10 月 9 日至 10 月 15 日於各座大堂保安座頭擺放捐款箱收集善款) | |
| 4.3.3 | 高級管業經理徐詠珊小姐匯報由竹園北邨業主立案法團主辦、八步曲廊協辦的「粵曲會知音」活動已於 7 月 8 日在竹園社區中心順利舉行。 | |
| 4.3.4 | 徐經理匯報於 7 月 26 日下午 6 時至晚上 9 時舉行「數碼證件相」活動。 | |

4.3.5 徐經理匯報將於 9 月 30 日舉行「中秋歡樂嘉年華」活動，就有關主禮嘉賓的邀請，委員同意參照去年中秋活動的嘉賓名單邀請作為主禮嘉賓。

4.3.6 徐經理匯報「慶回歸千歲宴」活動將於 9 月 12 日(星期二)晚上 6 時 30 分舉行。

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 練經理匯報已於 7 月 25 日在星島日報刊登招標廣告聘請顧問公司。 管業處

六. 商討及議決有關揀選大型維修基金信託銀行事宜

6.1 莫主任匯報現時大型維修基金信託銀行服務合約將於 8 月 13 日到期。經委員商討後一致通過揀選「交通銀行信託有限公司」作為 2017 年 8 月 14 日至 2019 年 8 月 13 日(2 年合約)的大型維修基金信託銀行，年費為 \$25,000。

七. 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

7.1 張主任匯報已於 6 月 23 日從房屋署承辦商名冊隨機揀選水泵保養承辦商進行第二次招標，但經截標後承辦商回標數量仍然不足，故建議與現時保養商「東洋工程有限公司」延長合約期至 9 月 30 日，以便有足夠時間再次進行招標工作。各委員一致同意上述安排。 管業處

八. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

8.1 張主任匯報根據法例規定法團需每 5 年由合資格的顧問公司進行全面斜坡安全檢查，檢查項目包括全邨斜坡、擋土牆全面勘察、地下帶水管道檢查、閉路電視攝錄及維修工程，管業處已根據土力工程拓展署的認可顧問公司名冊隨機揀選 8 間顧問公司進行招標，當中共接獲 3 間顧問公司報價，而沒有回標的顧問公司包括：量築工程顧問樓、葉大永建築師有限公司、裕基建築師有限公司、貴興建築公司及力特斯綜合設計及項目管理顧問公司，接獲的報價如下：

內容		建築專業有限公司	高暉建築工程有限公司	雅斯建築顧問有限公司
第一階段	20%	\$90,000	\$370,000	\$190,000
第二階段	15%	\$61,500	\$50,000	\$142,500
第三階段	50%	\$225,000	\$90,000	\$475,000
第四階段	15%	\$61,500	\$120,000	\$142,500
合約總價：		\$438,000	\$630,000	\$950,000

8.2 張主任表示「建築專業有限公司」回標報告所報合約總價計算錯誤，總價應為 \$438,000。

8.3 溫主席表示由於本邨地下水流較急，建議管業處檢查時需留意渠管閉路電視攝錄是否可行，或查詢是否有其他方法進行檢查。 管業處

- 8.4 經各委員商討後認為回標數量不足，建議再行招標。 經辦人
管業處
- 8.5 張主任匯報現時已更換橡園樓、桐園樓、梅園樓及桐園樓防煙門工程，餘下蕙園樓、榕園樓、松園樓及柏園樓會安排陸續進行更換。 管業處
- 8.6 溫主席表示有在新安裝的防煙門中發現有部份出現下墜情況，要求管業處加強監察及向承辦商跟進。 管業處
- 8.7 張主任匯報就有關安裝淋花灌溉系統事宜，當中系統包括安裝水泵、纖維缸及淋花頭，初步估價約\$262,830，管業處建議安排進行招標工作。各委員一致同意上述安排。 管業處
- 8.8 張主任匯報就有關中秋燈飾事宜，建議於本邨巴士站口、桃園樓迴旋處、梅園樓向聖母醫院、魚池花槽及運動場側位置加裝中秋節日燈飾，並於會上向各委員展示燈飾示意圖予以參考。經各委員商討後建議管業處再提供更多燈飾示意圖交予法團揀選。 管業處

九. 其他事項

- 9.1 溫主席匯報收到一名居於松園樓某單位的住戶來信表示因其身體欠佳，故提出申請飼養狗隻陪伴。各委員表示對該名住戶深表同情，但基於大廈公契規定本邨範圍嚴禁養狗的規限下，故不同意其申請。
- 9.2 溫主席匯報收到一名居於蕙園樓某單位的住戶來信申請可免費為竹園北邨學生教授繪畫，經委員商討後一致同意接納其申請，但詳細資料，包括合作形式及開辦安排等需再面見商討。
- (會後記錄：經商討後，活動由竹園北邨業主立案法團主辦，並由法團顧問丁志威議員及陳英議員共同協辦，管業處並已將活動的詳細資料於8月3日張貼於各座地下大堂供各住戶知悉)
- 9.3 由於沒有其他事項商議，會議於2017年7月26日晚上零時零分結束。
- 9.4 下次常務會議日期為2017年9月19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8月14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