

本法團檔號：CYN-18-10-008

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第六次常務會議紀錄

日期：二零一八年一月二十三日(星期二)
時間：晚上八時正
地點：竹園北邨管業處會議室

<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
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	20:03	00:00
	林啟文先生	20:00	00:00
	劉月明女士	20:50	00:00
	廖靜儀女士	20:00	00:00
	蔡惠榮先生	20:00	21:30
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	00:00

缺席者：
委員：廖玉梅女士

<u>應邀出席者：</u>			
嘉怡物業管理有限公司			
何開鳳先生	行政總監	20:35	00:00
白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	00:00
蘇永耀先生	結構工程師	20:00	00:00
馮金山先生	總管業經理	20:00	00:00
練文孝先生	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
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	00:00
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	00:00
郭振強先生	義合清潔公司代表	21:23	21:46
梁有根先生	義合清潔公司代表	21:23	21:46

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 11 月 21 日的會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 2.1 項，練經理匯報有關松園樓公眾雨水喉管更換工程事宜，承辦商「國華行工程有限公司」已完成執修工作，管業處亦已將拍照記錄交予維修小組組長林啟文委員。 管業處
- 2.2 第 2.2 項，馮經理匯報有關煤氣喉維修責任問題事宜將於議程(七)匯報。
- 2.3 第 2.9 項，練經理匯報就有關柏園樓某單位重新安裝電線事宜，管業處早前曾與「中海物業服務有限公司」工程部職員實地視察，該公司提出希望法團就個別個案批准安裝明喉工程。
- 2.4 溫主席了解後同意只按個別情況批准，但必須要依照管業處的規定進行。

三. 管理事項

- 3.1 停車場
- 3.1.1 「領展資產管理有限公司」未有派代表出席會議。
- 3.2 保安
- 3.2.1 「警衛國際有限公司」未有派代表出席會議，故由助理管業經理鄧紹良先生代為匯報保安部於 2017 年 11 月 22 日至 2018 年 1 月 23 日期間處理的工作。
- 3.2.2 有委員表示有保安員對講機接收訊號不佳，要求保安公司留意。 保安部
- 3.2.3 鄧經理匯報接獲有車主來信申請延長使用車路時間，管業處已書信回覆拒絕其申請。
- 3.2.4 馮經理匯報接獲柏園樓某單位業主來電表示其單位有滲水情況出現，故管業處職員致電其單位樓下業主安排相約到其單位進行檢查，當時業主未有在場，故由其家傭開門予本處職員進入單位檢查，而職員亦已配戴職員證予以識別，但其後家傭致電業主通知上述事宜，業主感到不滿並即時報警。對於上述事件，馮經理已即時訓示員工在未有業主的情況下避免進入單位檢查。

- 3.2.5 溫主席要求管業處與保安公司商討於農曆新年期間交通道路管制安排，以應付大量車輛進出本邨。
- 3.2.6 高級管業主任高炳龍先生表示因應大量車輛於新年期間進出本邨，故提出於橡園樓卸貨區近百歲磚位置及桃園樓後面位置增加車輛停泊地方，各委員一致同意上述安排。
- 3.2.7 溫主席提醒管業處留意盈福苑地界位置，以免引起紛爭。
- 3.2.8 溫主席表示房屋署於 1999 年出售樓宇前大廈公契文件中的備忘錄已列明需預留本邨部份位置進行工程作為改善屋邨設施，例如於梅園樓位置進行行人天橋及桃園樓位置進行迴旋處工程等，但其後房屋署在未有公開的情況下更改大廈公契內容，故未能釐清部份公眾地方的擁有權。
- 3.2.9 房屋署鍾經理表示如果更改大廈公契內容，必須經相關持份者的同意，房屋署是不能單方面更改竹園北邨大廈公契的內容。
- 3.2.10 溫主席表示此乃房署問題，因在出售公屋時已列明文件中備忘錄。
- 3.3 清潔
- 3.3.1 「義合清潔公司」郭振強先生匯報清潔部於 2017 年 11 月 22 日至 2018 年 1 月 23 日期間的工作情況。
- 3.3.2 練經理建議清潔工人進行平台清掃工作時，增加一名人手從旁協助，以策安全。 清潔部
- 3.3.3 有委員投訴有清潔工人從平台處將垃圾丟下，要求清潔公司加強監管。 清潔部
- 3.3.4 「義合」郭先生表示由於農曆新年將至，已安排加強清洗工作及加緊清理雜物及住戶棄置的傢具，同時亦會聯絡垃圾收集車承辦商加緊清走垃圾雜物，以免傳出異味，影響環境衛生。 清潔部
- 3.3.5 有委員投訴垃圾房仍然堆滿雜物，要求清潔部加強清理。 清潔部
- 3.3.6 有委員投訴有清潔工人於工作期間執拾紙皮雜物，要求清潔公司訓示員工及作出檢討。 清潔部
- 3.3.7 溫主席建議清潔公司定期派遣高層代表到本邨巡視清潔員工日常工作，以作檢討。 清潔部
- 3.3.8 溫主席表示魚池樹圈地下位置有雀屎，要求清潔部加強清理。 清潔部
- 3.3.9 溫主席要求清潔部加強清洗魚池隔塵網工作。 清潔部
- 3.3.10 溫主席表示早前與食環署巡視本邨清潔情況時，發現桐園樓及蕙園樓地下垃圾房堆放雜物嚴重，清潔環境惡劣，為免情況惡化，故法團已去信清潔公司就上述事宜扣除清潔費用\$1,000，期望清潔公司能作出改善。 清潔部

- 3.3.11 有委員投訴有清潔工人使用家居掃把清掃本邨外圍公眾地方，要求清潔公司加強監察及訓示員工，及使用適合的清潔工具才能做好工作。

3.3.12 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	80	76

3.4 維修

- 3.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2017 年 11 月 21 日至 2018 年 1 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	550
供電系統維修	49
照明系統維修	23
去水渠塞(通渠)	25
泥水維修(紙皮石等)	20
油漆翻新	1
供水系統維修	5
鐵器維修	8
消防系統維修	5
總數	686

3.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

- 3.5.1 截至 2018 年 1 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	154	\$71, 179
2 個月	38	\$34, 554
3 個月	4	\$4, 596
4 個月或以上	15	\$350, 236
總數	211	\$460, 565

高級管業主任莫詠詩小姐匯報截至 2018 年 1 月 22 日總共有 211 戶欠交管理費，總金額為\$460, 565。

- 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 7 月	\$32, 999, 774. 92	\$24, 279. 39
2017 年 8 月	\$33, 009, 314. 70	\$25, 539. 78
2017 年 9 月	\$33, 033, 213. 05	\$24, 198. 35
2017 年 10 月	\$33, 058, 393. 29	\$25, 180. 24
2017 年 11 月	\$33, 082, 862. 64	\$24, 469. 35
2017 年 12 月	\$33, 109, 394. 13	\$26, 531. 49

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$9,723,817.84
一般儲備基金	\$2,629,380.05
維修保養儲備基金	\$27,210,284.58
大型維修基金	\$33,109,394.13
總額	\$72,672,876.60

莫主任匯報截至 2017 年 12 月，日常營運基金結存\$9,723,817.84，一般儲備基金結存\$2,629,380.05，維修保養儲備基金結存\$27,210,284.58，大型維修基金結存\$33,109,394.13。總額為\$72,672,876.60。

- 3.5.4 高級管業主任高炳龍先生匯報於 2017 年 11 月 21 日至 2018 年 1 月 22 日期間，管業處曾經處理違例飼養狗隻的個案共 32 宗，其中 12 個單位已經發出第 1 次警告信。上次會議匯報的 1 個單位在發出第 2 次警告信後，確認狗隻已遷出。

- 3.5.5 溫主席表示本邨違例飼養狗隻問題仍然嚴重，要求管業處以公正及一視同仁的方式加強執行處理違例養狗的工作。 管業處

- 3.5.6 有委員建議於本邨當眼的出入口位置懸掛違例飼養狗隻及嚴禁踏單車橫額。 管業處

- 3.5.7 溫主席建議管業處將法團賀年橫額交予楊翠雲秘書存放於法團辦事處，以免遺失。 管業處

3.6 巡邨匯報

- 3.6.1 助理管業經理鄧紹良先生匯報於 2018 年 1 月 11 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、毛秀英委員及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 桃園垃圾房更換百葉窗工程
- (2) 巡視橡園樓、蕙園樓及桐園樓地下大垃圾房
- (3) 巡視蕙園樓百歲磚地台及排水渠工程
- (4) 巡視桐園樓五人足球場地面工程
- (5) 安裝戶外長椅

- 3.6.2 鄧經理匯報戶外長椅已安裝於石春路側位置，並會安排工程部安裝扶手欄。 管業處

- 3.6.3 溫主席表示私家路閘機發現有生鏽情況，練經理表示會通知承辦商跟進。 管業處

- 3.6.4 練經理匯報就有關球場射燈更換 LED 照明系統工程，由於管業處發現有多達 30 支球場燈出現故障，故已通知承辦商「榮祥興電器工程有限公司」將射燈交回廠商進行測試工作，並會去信要求「榮祥興」書面回覆解釋原因及提供解決方案。 管業處

- 3.6.5 練經理匯報就有關五人足球場圍欄修葺及髹油工序時未有按照合約的施工方法進行工作，管業處已多次去信承辦商「東海建築香港有限公司」要求書面解釋上述事宜，但至今仍未收到任何回覆，故向法團提出將上述個案交予法團顧問律師諮詢意見。各委員一致同意上述的安排。

四. 管理委員會匯報事項

4.1 維修小組

- 4.1.1 未有任何匯報。

4.2 清潔保安小組

- 4.2.1 未有任何匯報。

4.3 文娛康樂小組

- 4.3.1 毛秀英組長匯報有關 3 月 9 日舉行之「新春聯歡晚會」活動購買抽獎禮物的安排。

- 4.3.2 莫主任匯報「新春聯歡晚會」活動當晚邀請主禮嘉賓名單予各委員參閱，經商討後，委員一致決定嘉賓名單再作商議。

- 4.3.3 莫主任匯報就有關「新春聯歡晚會」活動當晚的音響製作，包括一位司儀兼任歌手及另加一位歌手，當中共接獲 3 間音響公司回標，沒有回標公司包括：快樂製作及精英舞台音響工程有限公司，接獲的報價如下：

音響製作公司	回標價錢
卡士娛樂製作公司	\$4,200
ODO 音響公司	\$6,500
翡翠舞台製作有限公司	\$9,200

- 4.3.4 經商討後，委員一致通過由「卡士娛樂製作公司」負責是次活動音響製作，同時揀選「祝福你」作為晚會當晚的合唱歌曲。

- 4.3.5 莫主任匯報 3 月 4 日舉行之「新春行大運」一天遊活動售票情況，並落實舉辦兩車，共 120 人。

- 4.3.6 莫主任匯報有關申請黃大仙區議會撥款活動的安排，經商討後，一致同意於 9 月 21 日及 11 月 11 日分別籌辦「中秋歡樂嘉年華」及「燒烤一天遊」活動。

五. 匯報有關固定電力裝置 5 年檢維修工程進展事宜

- 5.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報就有關固定電力裝置 5 年檢維修工程的進展情況，已由 1 月 15 日起完成更換松園樓、柏園樓、蕙園樓及榕園樓部份絕緣木位置，同時管業處亦有檢視整個施工程序，效果滿意。

- 5.2 溫主席建議管業處在未進行更換前應抽樣檢查施工位置的數值是否準確。
- 5.3 劉主任表示由於農曆新年將至，故將於 2 月 15 日起暫停進行工程，直至 3 月 2 日再安排進行，而承辦商「榮祥興電器工程有限公司」表示年三十至年初五未有員工駐邨，但如有緊急事故，可致電安排進行緊急工程。

六. 匯報及議決有關聘請竹園北邨各座樓宇外牆結構勘察工程顧問服務面試事宜

- 6.1 練經理匯報委員已於 11 月 29 日約見四間顧問公司進行第二次面試會議，綜合與會人士對各公司的表現簡述意見如下：

顧問公司名稱	艾比斯顧問有限公司	葉大永建築師有限公司	馬海良棟建築顧問有限公司	力特斯綜合設計及項目管理顧問公司
第二次標價	\$650,000	\$748,600	\$1,800,000	\$1,680,000
技術支援方面	可提供專業人士完成勘察工作	可提供專業人士完成勘察工作	可提供專業人士完成勘察工作	可提供足夠的專業人士，包括認可人士及註冊結構工程師完成勘察工作、提交勘察報告、修繕方案及修繕工程估價等
對邨內情況了解方面	觀察到外牆有紙皮石剝落情況	觀察到外牆有紙皮石剝落情況	觀察到外牆有紙皮石剝落情況	曾在邨內作出深入觀察及研究，對外牆紙皮石剝落原因十分了解，可協助法團向房署作出追討維修責任。
所採用的設備或儀器	不建議採用航拍，建議目視及鎚擊測試	接納使用航拍機	採用航拍機、紅外線或吊船。	建議採用航拍機全站儀為勘察器械，減少對居民產生滋擾。
相關經驗方面	未提及	未提及	未提及	曾經為大廈業主立案法團向發展商追討大廈外牆維修責任。
法律技術支援	未提及	未提及	未提及	可協助法團聘請有經驗的法律顧問向房署進行申索。

- 6.2 結構工程師蘇永耀先生建議法團可從勘察方式、技術支援及提供法律技術支援幾方面作為參考。
- 6.3 溫主席表示法團已於多年前委聘專業人士林少書博士為本邨進行紙皮石詳細檢驗工作，故是次顧問工作需要勘察及估算需要維修的範圍及維修方法。
- 6.4 經商討後，委員以 8 票贊成、1 票棄權，通過由「力特斯綜合設計及項目管理顧問公司」為本邨各座樓宇外牆結構勘察工程顧問服務公司。
- 6.5 溫主席要求管業處盡快制訂有關合約文件，以便舉行會議再詳細商討工作安排。

七. 商討及議決有關煤氣喉管事宜

- 7.1 溫主席提出建議去信「煤氣公司」表示本邨法團已根據大廈公契第20(ap)條款所賦予的權力去批准及授權「煤氣公司」在竹園北邨內繼續負責維修及保養在一切時間仍為屬於「煤氣公司」之煤氣管及附屬裝置，並要求「煤氣公司」回覆接納上述建議與否，以便能早日解決本邨內之煤氣喉管的維修及保養責任事宜。經商討後，委員以 8 票贊成、1 票棄權，通過同意上述的建議。
- 7.2 房屋署鍾經理表示竹園北邨大廈公契第 20(ap)條款旨在列出經理人的權力、職權和責任，而非訂明屋邨煤氣喉管及附屬裝置的物權所屬。根據該條款，經理人可與煤氣公司簽訂合約，容許煤氣公司敷設、建造和保養煤氣喉管與附屬裝置。此外，竹園北邨出售后，無論在管理模式或法律依據方面都與出售前不同。由於 39 個租置屋邨在不同時間出售，因應屋邨的不同特性，公契內容也有些分別，但有關煤氣喉管的條款則大致相同。房屋署在租置屋邨的角色是眾多業主其中一員，房屋署會積極協助法團管理邨務。
- 7.3 溫主席指出大廈公契已清楚列明煤氣喉管乃煤氣公司資產，故必須由煤氣公司負責維修，但房屋署至今一再指明煤氣公司無須負責維修，認為房屋署失職及有偏幫煤氣公司之嫌。

管業處

八. 商討及議決本邨各座簷蓬房署漏鋪鋼筋鐵補救事宜

- 8.1 溫主席表示早前梅園樓進行更換平台簷蓬污水渠工程時，在打開平台石屎時發現平台結構中只有一條鋼筋，由於關乎樓宇結構安全問題，故已去信「中國海外物業服務有限公司」了解情況，可惜「中海」未見對本邨大廈結構問題有實質回應，而管業處亦曾去信要求房屋署能派員到場進行實地視察或跟進，惟並未接納。由於結構及樓宇安全問題，法團最終邀請註冊結構工程師義務為梅園樓進行視察，並發現現場情況與房屋署於建屋時的結構紀錄圖紙不相符，而邨內其他大廈亦有相同的情況，故要求房屋署正視上述問題，否則法團將採取法律行動。
- 8.2 有委員認為房屋署監管不力，要求房屋署找出原因及指示補救方法。
- 8.3 練經理表示會安排承辦商「利東工程有限公司」打開平台石屎及拍照記錄有關位置再作跟進。

管業處

九. 商討及議決上調欠繳管理費的催收費及行政費費用事宜

- 9.1 溫主席表示由於本邨有部份業主經常拖欠管理費，情況有日漸惡化趨勢，故提出建議上調欠繳管理費的「催收費用」。
- 9.2 經商討後，委員一致同意由 2018 年 3 月 1 日起對於欠付 3 個月或以上管理費的業主繳付的「催收費用」由現時每月\$100 上調至\$200，而利息亦會相應上調。管業處會張貼通告提醒業主上述事宜。

管業處

十. 商討及議決有關押運款項合約事宜

- 10.1 莫主任匯報有關押運款項合約將於 3 月 31 日到期，接獲「衛安有限公司」1 年合約期的報價為\$4,134，與現時合約價上調\$234，委員一致通過與「衛安」續約 1 年，合約期由 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日。

十一. 商討及議決有關 2018-2019 年度財政預算建議

- 11.1 馮經理匯報 2018 至 2019 年度的財政預算建議，由於預算內容有修改，故留待下次常務會議再作商討。 管業處

十二. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 12.1 練經理匯報有關全邨斜坡／擋土牆、地下帶水管道勘察及維修工程顧問服務合約已進行第 3 次招標，當中共接獲 5 間顧問公司報價，而沒有回標的顧問公司包括：特思建築顧問有限公司及緯昇顧問有限公司，接獲的報價如下：

顧問公司名稱	合約總價
譚天瑞建築師事務所有限公司	\$322,000
建築專業顧問有限公司	\$450,000
雅斯建築顧問有限公司	\$950,000
葉大永建築師有限公司	\$980,000
天怡建築師及測量師顧問有限公司	\$1,600,000

- 12.2 練經理建議安排顧問公司進行面試，以進一步了解上述工程項目的詳細資料。

- 12.3 經商討後，各委員一致同意於 2 月 7 日(星期三)上午 10 時起邀請上述 5 間顧問公司進行面試會議，而每間顧問公司面試時間約 30 分鐘。 管業處

- 12.4 劉主任匯報有關全邨通渠工程事宜，根據往年工作時間及經驗，預計今年全邨通渠需要 30 日，而接獲 3 間承辦商報價，而沒有回標的承辦商包括：程記通渠服務工程公司、啟聲渠務有限公司、T. K. KING 通渠及文記通渠公司，接獲的報價如下：

承辦商名稱	每日價錢	預算 30 日價錢
李泉記工程公司	\$6,000	\$180,000
聯信渠務工程公司	\$6,500	\$195,000
波記通渠	\$12,000	\$360,000

- 12.5 有委員讚揚「李泉記工程公司」服務表現良好，建議考慮其公司。

- 12.6 經商討後，委員一致通過由「李泉記工程公司」為本邨進行全邨通渠工程。

- 12.7 劉主任匯報「利東工程有限公司」已完成更換柏園樓地下至 21 樓 1 梯雨水喉工程，農曆新年後會再陸續進行執修工作。

- 12.8 劉主任匯報「誠興建築工程有限公司」現正進行天面保養執修工作，管業處會繼續跟進，稍後再向法團匯報。 經辦人
管業處
- 12.9 劉主任匯報「偉業維修工程有限公司」已完成更換桃園樓及蕙園樓垃圾房通風百葉窗工程，管業處會繼續跟進，稍後再向法團匯報。 管業處

十三. 商討在外牆安裝晾衣架事宜

- 13.1 溫主席表示因應本邨各座大廈原有設計可供單位用作曬衣物的位置，有部份居民認為並不實用，引致違例安裝晾衣架問題嚴重，故提出外牆其他位置加裝晒衣架是否可行。
- 13.2 練經理建議諮詢法團顧問律師就有關管理委員會是否有權力批准業戶在大廈外牆位置加裝合規格的晾衣架尋求專業意見，供法團參考。
- 13.3 經商討後，委員一致同意去信法團顧問律師及政府 ICU 部門給予相關意見，以解決居民的訴求。 管業處

十四. 其他事項

- 14.1 鄧經理接獲仁愛堂及博愛醫院分別來信申請2月1日及3月中起停放本邨中醫流動醫療車，現時於本邨停放本邨流動醫療車如下：

機構	種類	日期	地點
仁愛堂	中醫	逢星期一	桃園樓
仁愛堂	牙醫	逢星期二	桃園樓
樂善堂	中醫	逢星期二	松園樓

- 14.2 有委員表示為表公平，建議各機構劃一收費，並要求管業處聯絡仁愛堂及博愛醫院查詢相關資料，再交法團再作考慮。 管業處
- 14.3 房屋署鍾經理通知主席及各委員，水務署最近已經展開「水質監測優化計劃」，每年於全港的食水帳戶隨機抽選處所檢驗食水。由食水檢驗員及持牌水喉匠組成的取樣團隊會穿著制服及配戴員工證到訪單位，在食水水龍頭抽取食水樣本檢驗，以監測用戶水龍頭食水的水質。鍾經理把有關計劃的中英文版本的單張交予管業處，呼籲居民支持。
- 14.4 溫主席接獲廖玉梅委員來信表示因身體欠佳，故辭去第八屆管理委員會委員一職，各委員表示可惜，並接受其呈辭。
- 14.5 馮經理表示就有關樓層垃圾桶經常被人移走，故建議安排工程部於擺放垃圾桶地下位置貼上黃色膠紙，以免再被人移走。委員同意上述安排。 管業處
- 14.6 馮經理表示因垃圾房及水喉房的鎖匙流失情況嚴重，應以正視，溫主席建議可交由保安公司負責定期檢查。 管業處
保安部
- 14.7 由於沒有其他事項商議，會議於2018年1月24日晚上00時00分結束。

14.8 下次常務會議日期為 2018 年 3 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



竹園北邨業主立案法團
管理委員會主席
溫育新



2018 年 2 月 12 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