

本法團檔號：CYN-18-IO-024

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會 第七次常務會議紀錄

日期：二零一八年三月二十日(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	00:00
秘書：	楊翠雲女士	20:00	00:00
司庫：	孫玉珠女士	20:00	00:00
委員：	毛秀英女士	20:00	00:00
	林啟文先生	20:00	00:00
	劉月明女士	20:25	00:00
	廖靜儀女士	20:00	00:00
	蔡惠榮先生	20:00	22:00
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	00:00

缺席者：

委員：馮美蘭女士

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司

陳國林先生	營運總監	20:00	00:00
何開鳳先生	行政總監	20:00	00:00
阮章明先生	助理營運總監	20:00	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
鄧紹良先生	助理管業經理 (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
陳香生先生	警衛國際有限公司	20:00	00:00
郭振強先生	義合清潔公司代表	20:00	00:00
梁有根先生	義合清潔公司代表	20:00	00:00
魯文超博士	力特斯綜合設計及項目管理顧問	20:40	21:05
劉先生	樂信保險經紀有限公司代表	21:00	21:35
馮小姐	樂信保險經紀有限公司代表	21:00	21:35

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 有委員提出於 2018 年 1 月 23 日的常務會議紀錄中，第 3 頁第 3.2.7 項「溫主席提醒管業處留意盈福苑地界位置，以免引起紛爭。」，應修訂為「溫主席提醒管業處留意盈福苑地界位置，有待查清楚才定論，以免引起紛爭。」。
- 1.2 有委員提出於上述會議紀錄中，第 3 頁第 3.2.10 項「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。」，應修訂為「溫主席表示此乃房署問題，房署未有跟進問題，因在出售公屋時已列明文件中備忘錄。」。
- 1.3 委員一致通過 2018 年 1 月 23 日的會議紀錄。

二、 跟進上次會議事項

- 2.1 第 3.2.5 項，助理管業經理鄧紹良先生匯報於農曆新年期間有關道路管制安排，面對大量車輛進出本邨道路依然保持暢通，情況令人滿意。
- 2.2 第 3.2.7 項，鄧經理匯報有關法團賀年橫額已拆卸，並存放於法團辦事處留待明年使用。
- 2.3 第 3.6.4 項，高級管業主任劉浩榮先生匯報有關球場射燈更換 LED 照明系統工程，承辦商「榮祥興電器工程有限公司」已完成更換工程。管業處已通知保安部記錄燈具故障情況，並已去信要求「榮祥興」書面說明故障原因及提供解決方案。
- 2.4 對於新燈具於更換的短短半年間已先後有 30 多宗故障/損壞記錄，溫主席 管業處表示情況有欠理想；現要求承辦商於 5 年的保用期內作出妥善安排，包括考慮更換所有燈具變壓器，或更換整批燈具，由管業處去信承辦商反映問題。

三、 管理事項

- 3.1 停車場
 - 3.1.1 「領展資產管理有限公司」姚漢生先生因事未能出席會議。
- 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 2018 年 1 月 24 日至 2018 年 3 月 20 日期間處理的工作。
 - 3.2.2 有委員指出本邨違例飼養狗隻問題仍然嚴重，要求管業處加強執行處理違 管業處例養狗的工作。

- 3.2.3 有委員指出早前發生的樓層走廊焚燒雜物事件，管業處應加強巡查走廊雜物及清理；總管業經理馮金山先生指出樓層雜物巡查行動因避免於農曆年間對住戶造成滋擾而暫停，稍後將會編排時間表以定期巡查全邨樓宇。另有委員指出如有單位裝修期間將水泥雜物擺放於走廊位置，保安部應作出勸喻跟進。

管業處
保安部

3.3 清潔

- 3.3.1 「義合清潔公司」郭振強先生匯報清潔部於 2018 年 1 月 24 日至 2018 年 3 月 19 日期間的工作情況。

- 3.3.2 郭先生表示已於農曆年間增派人手清理花槽，及於各大堂升降機及全邨地面進行消毒及大清洗行動。

- 3.3.3 郭先生表示未來會繼續定期噴灑蚊油及於老鼠黑點落置老鼠藥。

- 3.3.4 有委員投訴梅園樓清潔情況有欠理想，建議清潔公司高層定期到本邨巡視清潔員工日常工作以作監察檢討，從而提升清潔服務水平。

- 3.3.5 有委員指出垃圾房雜物情況未見改善，要求清潔部加強清理。

清潔部

- 3.3.6 有委員指出有個別清潔工人於當值期間執拾紙皮/雜物轉售，要求清潔公司訓示員工及加強監察。

清潔部

- 3.3.7 有委員提出要統一清潔員工制服。

清潔部

- 3.3.8 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 2018 年 1 月 23 日至 2018 年 3 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	537
供電系統維修	62
照明系統維修	20
去水渠塞(通渠)	22
泥水維修(紙皮石等)	25
油漆翻新	1
供水系統維修	6
鐵器維修	7
消防系統維修	5
總數	685

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 3 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	148	\$68,580
2 個月	40	\$38,448
3 個月	5	\$5,128
4 個月或以上	16	\$352,241
總數	209	\$464,397

劉主任匯報截至 2018 年 3 月 20 日總共有 209 戶欠交管理費，總金額為 \$464,397。

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 9 月份	\$33,033,213.05	\$24,198.35
2017 年 10 月份	\$33,058,393.29	\$25,180.24
2017 年 11 月份	\$33,082,862.64	\$24,469.35
2017 年 12 月份	\$33,109,394.13	\$26,531.49
2018 年 1 月份	\$33,138,018.43	\$28,624.30
2018 年 2 月份	\$33,166,822.24	\$28,803.81

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$10,795,244.63
一般儲備基金	\$2,629,380.05
維修保養儲備基金	\$24,869,312.61
大型維修基金	\$33,166,822.24
總額	\$71,460,759.53

劉主任匯報截至 2018 年 2 月，日常營運基金結存\$10,795,244.63，一般儲備基金結存\$2,629,380.05，維修保養儲備基金結存\$24,869,312.61，大型維修基金結存\$33,166,822.24。總額為 \$71,460,759.53。

3.5.4 鄧經理匯報於 2018 年 1 月 23 日至 2018 年 3 月 19 日期間，曾經處理違例飼養狗隻個案共 30 宗，並已向其中 13 個單位發出第 1 次警告信。管業處會繼續安排加密巡查。

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 組長馮美蘭委員因事未能出席。

4.2.2 溫主席表示有關違例飼養狗隻橫額共 6 張，將於邨內出入口位置懸掛。

4.2.3 有委員提出垃圾桶損壞情況嚴重及維修欠理想，請管業處多加留意。

4.3 文娛康樂小組

4.3.1 毛秀英組長匯報新春旅行已於 2018 年 3 月 4 日順利完成。另新春聯歡晚會已於 2018 年 3 月 9 日圓滿舉行；當晚除歌手獻唱外，多位主禮嘉賓亦獻唱助慶，令節目生色不少。

五. 匯報有關固定電力裝置 5 年檢維修工程進展事宜

5.1 劉主任匯報有關「固定電力裝置 5 年檢維修工程」的進展情況，維修工程亦正陸續進行，如首 4 座樓宇完成維修工程後，承辦商「榮祥興電器工程有限公司」會先行向機電署通報最新進度，餘下 4 座樓宇的維修工程將會於復活節假期後開始陸續進行。

5.2 有委員指出平台簷蓬底電線有更換需要，劉主任匯報會與承辦商跟進事件。
(會後紀錄：承辦商正逐步於各座樓宇進行有關電線更換工程。)

5.3 有委員表示就桐園樓電制房個別組件基於「中電」的新修訂需要作出更換，基於有關修訂早於工程報價前實施，故相關費用應由承辦商須承擔。
(會後紀錄：承辦商會負責進行桐園樓有關組件的更換工程。)

六. 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

6.1 「力特斯綜合設計及項目管理顧問」代表魯博士匯報已正式向民航局提交航拍牌照申請，一般情況下，審批程序需時 28 個工作天，民航局會先批出 3 座樓宇的航拍牌照，再批出餘下的航拍牌照，期望最快四月底可完成牌照申請。待牌照批出後，會安排購買保險。

6.2 為緊密跟進工程，顧問將會與管業處相約於下星期內會面以商討工程細節，務求盡快進行上述項目工作。

6.3 劉主任匯報有關上述工程費用的支付安排，將由《維修保養儲備基金》支付。

七. 商討及議決有關煤氣喉管事宜

7.1 溫主席表示早前已去信煤氣公司，指根據大廈《公契》，法團已議決將煤氣喉管的維修及保養責任歸還煤氣公司，惟煤氣公司回覆不同意法團說法，但可在召開居民大會時到來說明。

7.2 劉主任匯報接獲煤氣公司回信，提及法團可考慮參加煤氣公司的維修合約計劃，有待法團顧問丁志威議員與煤氣公司了解。

- 7.3 溫主席認同煤氣喉管安裝位置屬公眾地方，但根據竹園北邨大廈《公契》列明「…在一切時間仍為屬於『煤氣公司』的財產…」，理應由煤氣公司負責維修。反觀現時很多房署物業，甚至私人房屋，不少均由煤氣公司免費更換及維修的。惟房署一直未能提供當年建樓時與煤氣公司之合約協議條款內容，法團實難以考究。
- 7.4 房署鍾經理回應指竹園北邨大廈《公契》第 20(ap)條款－“經「業主委員會」(如已成立)批准，許可或以其他方式准許和授權中華煤氣有限公司(以下簡稱「煤氣公司」)敷設、建造和保養在「該土地」與「屋邨」之內或之下或在其中經過的煤氣管與附屬裝置，以便向「該土地」與「屋邨」供應煤氣，並且與「煤氣公司」簽訂或續訂與之有關的任何合約、租約、特許或協議，但全部上述煤氣管與附屬裝置直至和包括個別煤氣錶，在一切時候仍為屬於「煤氣公司」的財產，須由「煤氣公司」負責修理、保養和修葺。煤氣錶以內全部煤氣管與附屬裝置均為諸位「業主」的財產，須由諸位「業主」負責維修、保養和修葺。”，該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」興建及維修煤氣管與附屬裝置。此外，房署鍾經理表示房委會在出售竹園北邨前並沒有與「煤氣公司」就屋邨煤氣管簽訂任何協議。
- 7.5 溫主席對於房署堅稱當年並無任何合約/協議，但「煤氣公司」卻獲准於竹園北邨安裝煤氣喉管工程的說法有所保留。
- 7.6 基於上述情況，委員以 7 票贊成及 1 票棄權，通過召開居民大會，由管業處籌備。

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 基於考慮到梅園樓簷蓬的結構及樓宇安全問題，法團遂邀請了註冊結構工程師義務為梅園樓進行視察，發現現場實況與房屋署建屋時的結構紀錄圖紙不相符。溫主席把梅園樓的簷蓬結構勘察報告正本交予房署鍾經理，要求房署正視上述問題並找出原因及指示補救方法。
- 8.2 就報告內容，溫主席建議先留待房署回覆，如一星期後房署仍未有積極回應上述情況，法團將考慮其他跟進行動。

九. 商討及議決五人足球場圍網工程追討承辦商責任事宜

- 9.1 劉主任匯報五人足球場圍欄修葺尚未完工，管業處正與律師商討去信追討承辦商「東海建築香港有限公司」，卻收到「東海」發出律師信控告法團未支付工程費用，信件已交法律顧問鄧律師跟進。
- 9.2 溫主席補充「東海建築香港有限公司」負責做圍邊、加設圍網及閘門、更換翻新修葺及髹漆工序，惟工程期間發現個別工序施工不當，已即時及多次向承辦商反映，惟跟進安排未如理想，及後工人態度更因粗言穢語而被管業處職員驅趕。

十. 商討及議決有關全邨斜坡／擋土牆、地下帶水管道勘察及維修工程顧問服務合約招標事宜

10.1 劉主任匯報是次標書面試已於 2018 年 2 月 8 日進行。分析如下：

顧問公司名稱	投標書總價	面試後 議價回覆	會面概述
譚天瑞建築師 事務所有限公司	\$322,000	無書面回覆 \$322,000	對標書內要求的工作未能徹底了解，完工期由兩個半月至四個月。
建築專業顧問 有限公司	\$450,000	無書面回覆 \$450,000	對標書內要求的工作未能徹底了解，對地下渠道的勘察將會外判其他公司處理。
雅斯建築顧問 有限公司	\$950,000	無書面回覆 \$950,000	對標書要求清楚了解及本邨斜坡狀況亦甚了解有信心依合約要求完成。
葉大永建築師 有限公司	\$980,000	無出席面試	無出席面試。
天怡建築師 及測量師顧問 有限公司	\$1,600,000	書面回覆 標價不變 \$1,600,000	對地下渠道的勘察將會外判其他公司處理。

10.2 委員們經考慮到顧問公司面試表現、對標書的認知度及標價等因素後，認為「雅斯」對標書有充分了解及認知。

10.3 經商討及表決後，委員以 7 票贊成及 1 票棄權，通過由「雅斯建築顧問有限公司」作為「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」承辦商，顧問費用由「維修保養儲備基金」支付。另由管業處馮經理聯絡「雅斯」，商討價錢有否下調空間。

十一. 商討及議決在外牆安裝晾衣架事宜

11.1 劉主任匯報有關在外牆安裝晾衣架一事，已諮詢律師意見，法團可考慮在會議上議決(包括建議安裝位置)。

11.2 經委員詳細討論及考慮各項因素，管委會決定暫時擱置有關外牆安裝晾衣架討論事宜，記錄在案。

十二. 商討及議決有關 2018-2019 年度財政預算建議

12.1 馮經理表示經考慮委員建議後，新增「車路開機保養及八達通支出」一欄，預算支出為\$4,650。而是次 2018-2019 年度財政預算報表會有虧蝕情況。考慮到本邨自 2015 年上調管理費至今已 3 年，而其他屋苑一般會採用每年固定上調數個百分比或一次性上調超過百分之十的做法以維持收支平衡，管委會可根據資料作加幅參考。

12.2 委員同意財政預算建議初稿，並按照法例規定張貼於大堂收集業主意見。

十三. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 13.1 劉主任匯報有關保安系統保養合約(對講機及密碼鎖系統)，現時合約承辦商為「宏志系統有限公司」月費\$2,750，年檢費用\$3,600，非辦公時間收費為\$800。報價後回覆如下：

	月費	年檢費用	非辦公時間收費
宏志系統有限公司	\$3,000	\$3,960	\$800
Chevalier (Satellink) Limited	\$3,300	\$4,360	\$1,000
Solartronic Technology Company Ltd.	\$3,600	\$4,760	\$1,000

- 13.1.1 經商討後，委員同意揀選「宏志系統有限公司」，合約期由 2018 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日。

- 13.1.2 有委員查詢樓宇大門時有損壞，是否與裝修工人以物件攝門有關，劉主任表示大門故障多與電子系統有關，而不當攝門則會導致門鼓損壞情況。會通知保安同事加強留意。而大門維修工程會先行報價後再作跟進。

- 13.2 有關於本邨安裝汽車充電裝置建議事宜，劉主任匯報接獲報價回覆，預算 4 個充電裝置的安裝成本為\$380,000，保養年費為\$2,000。

- 13.2.1 按照市面上收費作出估算，首兩年預算總結餘為\$425,240。詳情如下：

	第一年	第二年
保養年費	-\$2,000	-\$2,000
成本(每小時電費)	-\$14	-\$14
充電收費(每小時)	\$40	\$40
泊車收費(每小時)	\$16	\$16
預算使用率(每日)	12 小時	16 小時
預算結餘	\$181,960	\$243,280

- 13.2.2 有委員指現時充電汽車大行其道，考慮到實際需求，值得考慮，交管業處 管業處進行報價程序再作考慮。

十四. 其他事項

- 14.1 樂信保險代理劉先生及馮小姐建議法團考慮選擇物業全險，以增加法團保障。報價如下：

保險公司	物業全保最高保額	物業全保年費	總保費
中國平安保險 (香港)有限公司	(保額 1) \$3,142,400,000.00	\$279,673.60	\$352,873.60
	(保額 2) \$3,928,000,000.00	\$333,880.00	\$407,080.00
中國太平洋保險 (香港)有限公司	(保額 1) \$3,142,400,000.00	\$279,673.60	\$354,685.60
招商局保險有限公司	(保額 1) \$3,142,400,000.00	\$279,673.60	\$350,013.55
藍十字(亞太) 保險有限公司	(保額 1) \$3,142,400,000.00	\$270,246.40	\$347,585.38
	(保額 2) \$3,928,000,000.00	\$322,096.00	\$399,455.72

- 14.2 經商討後，委員以 7 票贊成及 1 票棄權，通過揀選「藍十字(亞太)保險有限公司」，總保費\$347,585.38。溫主席建議由管業處查詢保費有否調整空間。

(會後紀錄：經議價後，落實總保費為\$347,000.00)

- 14.3 房署鍾經理表示近日傳媒報道有個別資助房屋業主接獲信件，內容聲稱發現該業主就其物業進行違規加按，違反〈房屋條例〉；要求業主於限期前付款至指定的虛擬貨幣帳戶，否則會向相關監管機構及銀行舉報。房屋署已於 2 月 16 日發出新聞公報呼籲資助房屋業主慎防可疑信件，並切勿支付款項，如有懷疑，應立即聯絡警方，並附上相關的新聞公報供各委員及管理公司參考。此外，房署鍾經理亦向各委員及管理公司宣傳防火安全的信息，以及清潔工人在垃圾槽工作的安全信息，並附上由勞工處發出的信件及使用垃圾槽處理垃圾包及清理垃圾槽阻塞的工作安全簡介。

- 14.4 由於沒有其他事項商議，會議於 2018 年 3 月 20 日晚上零時零分結束。

- 14.5 下次特別會議日期為 2018 年 4 月 9 日(星期一)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 4 月 10 日



竹園北邨業主立案法團
管理委員會主席
溫育新

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