

本法團檔號：CYN-18-IO-036

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第八次常務會議紀錄

日期：二零一八年五月十日(星期四)
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	23:40
秘書：	楊翠雲女士	20:00	23:40
司庫：	孫玉珠女士	20:00	23:40
委員：	馮美蘭女士	20:00	21:00
	毛秀英女士	20:11	23:40
	林啟文先生	20:00	23:40
	劉月明女士	20:10	23:40
	廖靜儀女士	20:05	23:40
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	23:40

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	行政總監	20:20	23:40
白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	23:40
蘇永耀先生	結構工程師	20:00	23:40
馮金山先生	總管業經理	20:00	23:40
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	23:40
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	23:40
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	23:40
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	23:40
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	23:40
陳香生先生	警衛國際有限公司	21:08	21:33
張紀偉先生	義合清潔公司代表	20:35	21:08
郭振強先生	義合清潔公司代表	20:35	21:08
梁有根先生	義合清潔公司代表	20:35	21:08
魯文超博士	力特斯綜合設計及項目管理顧問	20:22	20:33

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 3 月 20 日及 2018 年 4 月 9 日的會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 2.4 項，總管業經理馮金山先生表示有關球場射燈更換 LED 照明系統工程的燈具故障情況，承辦商「榮祥興電器工程有限公司」曾提供改善建議；溫主席要求承辦商於指定限期前提交方案。

2.2 第 3.22 項、第 3.2.3 項及第 3.5.4 項，馮經理表示有關狗隻個案事宜及樓層雜物巡查行動將於稍後議程再作匯報。

2.3 第 3.3.5 項、第 3.3.6 項及第 3.3.7 項，馮經理表示垃圾房雜物情況已見改善，而有關清潔日常工作跟進事宜將於稍後議程再作匯報。

2.4 第 13.2.2 項，馮經理表示有關汽車充電裝置安裝建議於稍後議程再作匯報。

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 馮經理匯報「力特斯綜合設計及項目管理顧問」已於 2018 年 4 月 16 日展開工程，除雨天外，負責人員均會於星期一、三及五到本邨進行外牆測量工作。截至 4 月份，已完成了各座外牆測量工作，並以此製成圖則供下一步使用。現階段，「力特斯」員工已展開外牆紅外線測量工序，初步已完成蕙園樓及柏園樓的有關工序。

3.2 「力特斯」魯博士表示預計於稍後時間會完成全邨外牆的紅外線測量工程；有關向民航局提交航拍牌照申請事宜，原訂試飛日期因應民航局考試人員因病改期至 2018 年 5 月 17 日，約於 5 月底可獲批牌照，屆時將會盡快展開航拍工序，預計於業主周年大會前可完成 2 至 3 座樓宇的航拍工序。

3.3 就上述情況，溫主席建議魯博士考慮先於兩座情況特別不理想的樓宇(如松園樓及柏園樓)及一座情況較普遍的樓宇進行航拍工序，有助於初步掌握屋邨外牆情況。魯博士會與管業處協調航拍工序時間表。

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 馮經理匯報已接獲「雅斯建築顧問有限公司」最終標價下調至港幣 \$880,000.00 的書面文件；有關顧問合約簽約儀式將安排於 2018 年 5 月 18 日(星期五)中午 12 時正在管業處會議室舉行。

4.2 馮經理表示「雅斯」方面將展開預備工作，下星期或有人員到邨進行前期視察。管業處與顧問公司的工程會議將於稍後安排。

五. 管理事項

5.1 停車場

- 5.1.1 「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。
- 5.1.2 高級管業主任劉浩榮先生匯報近日有兩宗車輛輕微觸碰閘杆事故，經檢查後並未有造成損壞。
- 5.1.3 有委員反映出閘的路拱位置，小巴經過時容易移向前方易生意外，委員稍後再作實地視察。

5.2 保安

- 5.2.1 「警衛國際有限公司」陳香生經理匯報保安部於 2018 年 3 月 19 日至 2018 年 5 月 9 日期間處理的工作。
- 5.2.2 有委員查詢冷氣機滴水個案情況，陳經理表示尚未踏入炎夏，情況未算嚴重。
- 5.2.3 有委員查詢升降機故障情況，陳經理表示輕微故障事故次數較前頻繁。
- 5.2.4 有委員查詢勸喻違規飼養狗隻的跟進情況，陳經理表示會繼續留意。
- 5.2.5 有委員查詢大型雜物的棄置跟進情況，陳經理表示會多加留意；馮經理表示已重新編排樓層雜物清理時間表，將於 6 月起分段進行，另管業處會與保安及清潔公司召開聯席工作會議，加強日常工作的協調。

5.3 清潔

- 5.3.1 「義合清潔公司」張紀偉先生匯報清潔部於 2018 年 3 月 20 日至 2018 年 5 月 8 日期間的工作情況。
- 5.3.2 「義合」張先生表示因應雨季將至，為減少蚊患，清潔部已積極加強控蚊措施，包括噴灑蚊水、進行滅蚊噴霧及於適當放置蚊沙，以盡量減輕蚊患指數。
- 5.3.3 「義合」張先生表示夏季將至，會加強魚池清洗工作，以保持水質潔淨。
- 5.3.4 「義合」張先生匯報有關樓層雜物情況已積極跟進處理，個別黑點位置亦會加強留意；有委員提示管理公司、保安公司及清潔公司應保持良好溝通，合力解決上述問題。
- 5.3.5 「義合」張先生表示近日有兩名員工涉及工傷個案，現正放取工傷假中。
- 5.3.6 有委員關注花槽的清理工作，促請管業處與清潔公司協調後提交書面回覆；另要求清潔公司提供清潔日常工作時間表，以了解地面的清潔安排。
- 5.3.7 有委員提示較多樹葉飄落，為免渠塞及引致蚊患問題，請清潔部加緊清理。

5.3.8 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	80	74

5.4 維修

5.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2018 年 3 月 20 日至 2018 年 5 月 10 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	521
供電系統維修	65
照明系統維修	18
去水渠塞(通渠)	31
泥水維修(紙皮石等)	22
油漆翻新	1
供水系統維修	8
鐵器維修	5
消防系統維修	9
總數	680

5.4.2 有委員反映走廊燈具潔淨情況有待改善，請管業處及清潔部協調跟進。 管業處

5.4.3 有委員反映個別樓層的樓梯級咀有需要維修，管業處已陸續跟進中。

5.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

5.5.1 截至 2018 年 5 月 9 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	347	\$291,865.00
2 個月	69	\$69,246.00
3 個月	14	\$10,836.00
4 個月或以上	23	\$348,019.00
總數	453	\$719,966.00

劉主任匯報截至 2018 年 5 月 9 日總共有 453 戶欠交管理費，總金額為 \$719,966.00。

5.5.2 有委員提示管業處繼續跟進欠費逾多年的個案，交由律師跟進。

5.5.3 “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
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
2018年3月份	\$33,199,271.91	\$32,449.67
2018年4月份	\$33,228,292.79	\$29,020.88

5.5.4 營運基金一覽表

日常營運基金	\$11,225,191.50
一般儲備基金	\$2,639,104.99
維修保養儲備基金	\$25,898,944.19
大型維修基金	\$33,228,292.79
總額	\$72,991,533.47

劉主任匯報截至 2018 年 4 月，日常營運基金結存\$11,225,191.50，一般儲備基金結存\$2,639,104.99，維修保養儲備基金結存\$25,898,944.19，大型維修基金結存\$33,228,292.79。總額為\$72,991,533.47。

5.5.5 助理管業經理鄧紹良先生匯報截至 2018 年 4 月下旬，統計本邨共有 96 宗違例飼養狗隻個案，由 2018 年 3 月 20 日至 2018 年 5 月 9 日期間，曾經處理違例飼養狗隻的個案共 27 宗，新發出第 1 次警告信共 8 個單位。馮經理表示管業處將於稍後加強取締違例飼養狗隻個案。

5.5.6 鄧經理匯報有關柏園樓某單位於花槽位置僭建個案，由於業戶拒絕還原違規位置，管業處將會作出跟進。

5.6 巡邨匯報

5.6.1 鄧經理匯報於 2018 年 5 月 4 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、馮美蘭組長、林啟文組長及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 柏園樓 36 樓石矢剝落情況
- (2) 松園樓有蓋簷篷柱腳加固工程
- (3) 園藝改善工程

5.6.2 有委員指出園藝水平及工作安排方面仍有待改善，提醒管業處跟進及多加留意，避免發生不必要的溝通誤會。

5.6.3 有委員建議於竹園道斜坡位置添置杜娟花，請管業處跟進。

管業處

5.6.4 馮經理匯報就早前其他屋苑發生的升降機事故，法團及管業處於 2018 年 4 月 19 日與兩間升降機保養商會面，法團要求兩間保養商加強日常巡查工作，避免意外發生；另亦須留意後備零件的存放，以盡量減少不必要的服務暫停時間。

- 5.6.5 馮經理表示已向「迅達」反映更換後的升降機在平層方面仍有改善跟進。
- 5.6.6 於當日會面上，「迅達」代表希望法團可考慮於機房內加設冷氣機，以避免升降機控制板零件不受潮濕天氣影響；經法團委員實地視察及了解後，認為現階段未有此需要。
- 5.6.7 有委員建議管業處工程部多加定期巡視升降機機房情況。
- 5.6.8 馮經理表示桐園樓 L57 號升降機經維修後短時間又再發生故障，有委員查詢是否與零件有關，馮經理表示「迅達」已即時更換相關零件。
- 5.6.9 有委員查詢於電力五年檢時，是否包括檢查及維修外圍波燈時間制，劉主任表示已包括有關項目檢查。

六. 管理委員會匯報事項

- 6.1 維修小組
 - 6.1.1 林啟文組長關注雨水喉生銹情況，有關工程正逐步進行中。
- 6.2 清潔保安小組
 - 6.2.1 未有任何匯報。
- 6.3 文娛康樂小組
 - 6.3.1 高級管業經理徐詠珊小姐匯報接獲黃大仙區議會申請批准信，贊助金額為 \$29,560，活動為 2018 年 9 月 21 日的《中秋歡樂嘉年華》及 2018 年 11 月 11 的《燒烤一天遊》。

七. 商討及議決有關第八屆管理委員會第一次業主周年大會事宜

- 7.1 徐經理表示經初步諮詢「迅達」，每部升降機修理和更換工程費用估算約為港幣\$1,200,000 至\$1,300,000 元，委員同意先於是次業主周年大會上諮詢業主們對進行升降機修理和更換工程的意向，再決定是否繼續跟進。
- 7.2 經商討後，就煤氣喉管維修責任的跟進，委員同意以問卷調查收集業戶意見。
- 7.3 經商討後，委員同意是次 2018 年 6 月 10 日業主周年大會議程如下：
 - (一) 主席報告
 - (二) 財務報告及省覽 2015/2016 年度會計師報告
 - (三) 議決動用「維修基金」進行竹園北邨 28 部升降機修理和更換工程意向
 - (四) 議決竹園北邨平台簷篷結構問題造成不尋常裂紋的維修責任跟進方案意向
 - (五) 顧問公司勘察及估算維修全邨大廈外牆紙皮石工程項目中期工作匯報
 - (六) 議決竹園北邨大廈外牆紙皮石維修責任的跟進方案意向

(會後記錄：於 2018 年 5 月 31 日接獲民政處通知，因應竹園社區中心發生天花石屎剝落事故，場地未能如期於 2018 年 6 月 10 日借用，是次大會將另訂日期進行。)

7.4 徐經理匯報有關業主大會電腦點票服務的報價，詳情如下：

公司	金額	服務時間	逾時每小時收費
泰和科技有限公司	\$9,900.00	3.5 小時	\$500.00
DATACAP	\$8,260.00	4 小時	\$400.00

經討論後，委員決定揀選「DATACAP」提供上述服務，費用 \$8,260.00。

7.5 徐經理匯報有關印刷業主大會通知書 5,600 份的報價，詳情如下：

供應商	金額	需時
香港印刷中心有限公司	\$ 6,272.00	8 個工作天
創實達印作社	\$ 8,400.00	10 個工作天
焯越印刷公司	\$12,300.00	9-12 個工作天
柏萊印刷設計公司	\$12,320.00	14 個工作天

經討論後，委員決定揀選「香港印刷中心有限公司」提供上述服務，費用 \$6,272.00。

7.6 徐經理匯報有關業主大會音響報價，詳情如下：

公司	金額
卡士娛樂製作公司	\$2,800.00
娛樂工程	\$3,800.00
天雅製作	\$4,000.00
精英舞台音響工程有限公司	\$8,000.00
金海洋推廣有限公司	\$4,500.00
覓聲製作有限公司	未有回標

經討論後，委員認為可採用社區中心提供的音響設備，並帶備法團現有的音響設備以作備用支援，毋須上述付費服務。

7.7 徐經理匯報有關業主大會保險服務報價，詳情如下：

保險公司	金額	備註
中國交銀保險有限公司	\$900.00	去年保險公司
友邦保險有限公司	\$3,000.00	
英國保誠有限公司	\$3,901.56	

(註：藍十字(亞太)保險有限公司及安盛保險有限公司回覆不報價，蘇黎世保險有限公司則未能提供要求保障。)

經討論後，委員決定揀選「中國交銀保險有限公司」提供上述服務，費用 \$900.00。

八. 商討及議決有關 2018-2019 年度財政建議

8.1 徐經理匯報有關財政預算已於 2018 年 3 月 26 日起張貼於各座大堂 14 天，截至 4 月 8 日期滿時，管業處未有接獲任何業主對財政預算的意見。

- 8.2 經表決後，委員以 7 票贊成及 1 票棄權，通過有關 2018 年至 2019 年度的財政預算建議。

九. 確認有關本邨一年一度的孟蘭節活動事項

- 9.1 溫主席匯報有關「竹園北邨孟蘭勝會」將安排於 2018 年 8 月 18 日(農曆七月初八)舉行，「千歲宴」則於 2018 年 8 月 29 日(農曆七月十九)舉行，活動地點為梅園樓籃球場，場地將會預先封場作搭建篷頂之用。委員同意有關場地借用安排。

十. 匯報有關《竹園北邨居民大會》概況

- 10.1 溫主席表示於 2018 年 4 月 26 日舉行的《竹園北邨居民大會》，就樓宇平台簷篷結構問題造成不尋常裂紋的維修責任及煤氣喉管的維修責任兩項議題與出席業戶探討；當晚近 800 名居民出席，並接獲 600 名出席者簽名支持爭取房屋署正視簷篷結構問題。
- 10.2 徐經理匯報當晚大會的居民發問環節中，有部份提問圍繞單位內的維修問題，而大部份住戶均關心簷篷結構問題，如需要就簷篷結構安全進行檢測時報告是否可以公開，如涉及安全問題需要進行維修工程的費用支付安排，如需透過法律途徑跟進所涉及費用及相關跟進程序等等。
- 10.3 溫主席表示有關簷篷結構問題跟進方案交由業主於業主周年大會上議決；房署鍾經理表示公眾地方屬法團管理，法團應顧及公眾安全，盡快進行所需的維修工作。
- 10.4 溫主席查詢有關簷篷結構問題的往來書信，上載於法團網站的跟進情況，管業處表示將於日內會完成上載。
- 10.5 徐經理匯報當晚居民大會得到很多嘉賓出席支持，包括立法會議員暨法團顧問謝偉俊先生,JP、立法會議員柯創盛先生, MH、立法會議員何啟明先生、黃大仙區議會丁志威議員暨法團顧問及黃大仙區議會陳英議員暨法團顧問。

十一. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 11.1 劉主任匯報有關於本邨安裝汽車充電裝置建議事宜，早前曾聯絡相關公司到邨實地視察，就鋪設電纜安排初步報價約 18-20 萬；惟因應市面上有不同充電裝置插頭類別，稍後邀請相關公司到邨作出細節講解及整理標書文件。
- 11.2 劉主任匯報有關更換緊急出口 LED 燈報價，詳情如下：

公司	數量	單價	總價
榮華電工材料有限公司 (德國製)	816	\$39.00	\$31,824.00
榮祥興電器工程有限公司 (中國製)	816	\$40.00	\$32,640.00
錦記五金 (日本製)	816	\$43.00	\$35,088.00

- 11.3 林啟文組長表示曾於市場上購買其他類似款式的產品價錢較相宜，可提供資訊予管業處了解比較是否適用。
- 11.4 劉主任匯報有關隱藏式捕蚊滅蚊機報價，詳情如下：

公司	有效面積達至	每部售價
摩傑圖滅蚊專家有限公司 (美國品牌)	40,000 平方呎	\$3,000
QM LIMITED (香港製造)	4,000 平方呎	\$7,650

- 11.5 委員建議管業處於市場上尋找其他同類產品再交管委會考慮。

管業處

十二. 其他事項

- 12.1 溫主席匯報接獲「香港電訊」申請於本邨設置固定電訊網絡的律師信，已交由電訊經理人「萬匯基建有限公司」跟進；「萬匯」已向法團提交書面承諾表明會承擔因有關事宜引致的法律責任及費用。
- 12.2 劉主任匯報母親節心願樹展板已於 2018 年 5 月 5 日開始擺放於各座大堂，讓居民可藉佳節表達對母親的心意。
- 12.3 劉主任表示因應其他屋苑發生清潔工人於垃圾槽孔口墮下的意外事故，日前勞工處到本邨視察，指垃圾槽孔口不應大於 350 X 250 毫米，惟現時本邨垃圾槽孔口大小超出有關規定，勞工處要求管業處再作跟進。
- 12.4 行政總監何開鳳先生匯報近日勞工處亦先後兩次到本邨視察，關注高空工作安全情況，提醒應定期為清潔員工提供使用平台安全索的培訓課程。
- 12.5 徐經理匯報接獲陽光勵進會於 2018 年 5 月 19 日、5 月 26 日、6 月 9 日及月 16 日下午 2 時 30 分至 4 時正，申請借用管業處會議室舉行《紓壓禪繞心靈班》。委員同意有關安排，而 6 月 9 日當日為配合業主大會籌備事宜，改為借用榕園樓法團會址舉行活動。
- 12.6 由於沒有其他事項商議，會議於 2018 年 5 月 10 日晚上 23 時 40 分結束。
- 12.7 下次常務會議日期為 2018 年 7 月 24 日(星期二)晚上 8 時正舉行。

管業處



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 6 月 5 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