

本法團檔號：CYN-18-IO-072

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第九次常務會議紀錄

日期：二零一八年七月廿四日(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	00:08
秘書：	楊翠雲女士	20:00	00:08
司庫：	孫玉珠女士	20:00	00:08
委員：	毛秀英女士	20:00	00:08
	林啟文先生	20:00	00:08
	劉月明女士	20:00	00:08
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	00:08

缺席者：

委員：	馮美蘭女士
	廖靜儀女士
	蔡惠榮先生

<u>應邀出席者：</u>			
嘉怡物業管理有限公司			
趙承發先生	總管業經理	20:00	00:08
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	00:08
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	00:08
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	00:08
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	00:08
鍾德賢先生		20:00	00:08
陳香生先生	警衛國際有限公司代表	21:23	21:36
郭振強先生	義合清潔公司代表	21:37	22:01
梁有根先生	義合清潔公司代表	21:37	22:01
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:42	21:22

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 5 月 10 日及 2018 年 6 月 26 日的會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 2.4 項，總管業經理趙承發先生表示有關汽車充電裝置安裝建議於稍後議程再作匯報。
- 2.2 第 5.4.2 項，趙經理表示有關走廊燈具清潔安排，已與清潔公司及管業處技 管業處術員協調，初步安排於 8 月初在梅園樓試行看效果。
- 2.3 第 5.6.3 項，趙經理表示有關於竹園道斜坡位置添置杜鵑花的建議，已安排園藝公司於 2018 年 6 月 26 日於該處種植。
- 2.4 第 11.4 項，趙經理表示有關隱藏式捕蚊滅蚊機報價資料，將於稍後議程再作匯報。
- 2.5 第 12.3 項，趙經理匯報就勞工處要求改善垃圾槽孔口過大情況，現正與黃 管業處大仙下邨(一區)管業處進行聯合研究，初步方案於現有的位置加設鐵板，收窄孔口，以符合勞工處要求，但細節仍在探討中。

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 趙經理表示顧問公司代表因事未能出席是次會議。於 2018 年 7 月 18 日舉行的工作進度匯報會議上，顧問公司已初步提交相關資料，詳情如下：
- (i) 顧問公司會於天井及外牆暗角位再次進行航拍工作，以便更精確的計算外牆受損面積程度；
 - (ii) 初步修葺建議方案包括：
 - 方案(一) 全面重造外牆的修補方案
 - 方案(二) 全面補修外牆面層方案
 - 方案(三) 局部補修外牆面層方案
 - (iii) 提交修補完成後的模擬效果相片；
 - (iv) 建議招標方法分(A)背景(公司背景及公司有關資料要求)及(B)標書結構(項目材料和工序預算細明表)兩部份。當收到回標後，只開啟(A)部份背景資料，(B)部份標書結構文件將暫時保留不作開啟；待審查資格後，會揀選合適承辦商的(B)部份標書資料再作分析。
- 3.2 經考慮八座外牆損耗程度及實況，預計方案(二)及(三)較符合經濟原則。委員同意由顧問公司以方案(二)及方案(三)進行招標，及採納顧問公司建議的招標方法。

- 3.3 委員同意邀請劉志宏博士擔任法團工程顧問。
- 3.4 房屋署鍾蝶芬經理請管理公司在收到顧問公司提交的招聘承辦商標書初稿後，將副本給予房屋署，以便給予意見。委員同意有關安排。

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 「雅斯建築顧問有限公司」蕭先生匯報有關工程進度，於 2018 年 6 月 15 日前已完成全邨所有斜坡的勘察工作，報告正在編寫中；而初步預計會於 8 月中進行渠道勘察工作，
- 4.2 有委員查詢斜坡樹木有傾斜情況，擔心對途人安全構成威脅；亦有委員指出本邨斜坡底層為黃花沙，現時斜坡下方位置種植的大樹樹根難以抓緊泥土，樹木或欠缺足夠支撐，容易發生塌樹意外。
- 4.3 「雅斯」蕭先生表示早前勘察後亦發現該處為黃花沙，稍後報告中亦會提及相關事宜，包括建議移走已枯萎樹木的樹根，以減少對其他樹木的生長造成影響，並建議法團可考慮於該處種植小灌木等。
- 4.4 「雅斯」蕭先生表示初步報告包括斜坡角度尺寸量度，另重點建議跟進工作包括修理斜坡 U 渠、清理斜坡雜草和已死樹木及修理和加固斜坡泥土等。
- 4.5 「雅斯」蕭先生講解有關土力工程署的現行準則，斜坡斜度於 35 度以下稱為安全斜坡，可種植樹木。如斜坡斜度多於 35 度以上須多加留意，例如種植灌木必須掘最少 1 米深等。而斜坡斜度超過 45 度以上，不應該種植灌木。稍後會計算本邨所有斜坡的斜度，及檢視現時斜坡樹木種植及生長情況，並提交相應的跟進建議以增加斜坡的安全度。
- 4.6 「雅斯」蕭先生表示斜坡保護鞏固工作有不同做法，例如使用泥釘或石釘等，再配以可降解的不織布及考慮種植合適的草種等。
- 4.7 有關「雅斯」第一期工程費用(\$184,000)支付安排，委員同意動用「維修保養儲備基金」支付。

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 徐經理匯報早前「八達通」方面曾提出要改變每日款項上傳的程序，經管業處與「八達通」方面及閘機系統保養承辦商「富城」會面協調後，最終「八達通」方面同意維持原有做法；在不影響保養合約工作要求的的前提下，管業處建議法團與「富城」續簽閘機系統保養合約，保養月費為\$3,000，合約期由 2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日。委員同意有關安排。

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 5 月 10 日至 7 月 23 日期間處理的工作。

5.2.2 陳經理表示現階段為冷氣機滴水個案高峰期，會加強跟進工作。

5.2.3 有委員查詢樓層公用地方違規曬晾衣服的處理方法，並要求保安員多加留意及處理。

5.2.4 有委員表示發現有人用杙叉插入魚池及進行過度餵飼，對錦鯉魚構成嚴重影響，請保安員多加留意。如有類似情況發生，保安部及管業處可報警處理。

5.2.5 對於近日發生的多宗塌樹事故，在管業處、保安部及清潔部的協力合作下妥善處理，委員們對此予以表揚。

5.3 清潔

5.3.1 「義合清潔公司」郭振強經理匯報清潔部於 2018 年 5 月 9 日至 7 月 23 日期間的工作情況。

5.3.2 「義合」郭經理表示為增加工作效率，近日添置新款工具器材如強力吹風機以清理花槽枯葉及特強噴灑器以加強噴灑蚊油效果等。有委員提示清潔員工在進行滅蚊噴霧工作時應配備保護衣及口罩。

5.3.3 有委員表示接獲居民反映，連接商場至松園樓天橋的通風有欠理想。經商管業處討後，委員建議管業處嘗試將通道內百葉窗的最高三塊百葉拆下，觀察通風情況有否改善。

5.3.4 有委員表示鼠患情況雖見改善，但不可掉以輕心；清潔部會密切關注，並會繼續在有需要的黑點位置放置老鼠藥。

5.3.5 有委員反映垃圾房清潔狀況仍有改善空間，請清潔部多加留意。

5.3.6 有委員提示管業處要敦促各承辦商妥善擺放物料及工具，以保持環境衛生。

5.3.7 有委員反映個別樓宇垃圾收集的人員工作表現有欠理想，希望清潔部改善有關情況及妥善安排各清潔員工的日常工作。

5.3.8 就有個別住戶不當棄置氣樽的問題，委員要求保安員多加留意。

5.3.9 有委員希望清潔員工加強天花及防煙門的清潔工作。

5.3.10 有委員要求管業處於個別黑點位置張貼「嚴禁翻弄垃圾」通告。

5.3.11 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	80	76

5.4 維修

- 5.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2018 年 5 月 11 日至 7 月 23 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	525
供電系統維修	71
照明系統維修	13
去水渠塞(通渠)	41
泥水維修(紙皮石等)	8
油漆翻新	1
供水系統維修	5
鐵器維修	7
消防系統維修	11
總數	682

- 5.4.2 有委員查詢球場燈更換工程的跟進安排，高級管業主任劉浩榮先生表示承辦商「榮祥興電器工程有限公司」已承諾負責有關跟進改善工作；有委員要求提交「榮祥興」計劃時間表。 管業處

- 5.4.3 有委員查詢緊急出路燈的更換進度，劉主任表示現正報價跟進中，會盡快呈交相關資料。 管業處

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 7 月 23 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	128	\$58,503
2 個月	50	\$46,164
3 個月	7	\$9,552
4 個月或以上	18	\$356,936
總數	203	\$471,155

徐經理匯報截至 2018 年 7 月 23 日總共有 203 戶欠交管理費，總金額為 \$471,155.00。

- 5.5.2 徐經理表示就欠逾 4 個月或以上的個案，管業處已入稟小額錢債審裁處追討；另外欠費最長的個案，正與律師方面了解拍賣程序，稍後會進行法律程序。

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
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
2018 年 5 月份	\$33,260,366.06	\$32,073.27
2018 年 6 月份	\$33,298,450.09	\$38,084.03

5.5.4 營運基金一覽表

日常營運基金	\$9,027,819.83
一般儲備基金	\$2,648,949.77
維修保養儲備基金	\$25,151,229.38
大型維修基金	\$33,298,450.09
總額	\$70,126,449.07

徐經理匯報截至 2018 年 6 月，日常營運基金結存\$9,027,819.83，一般儲備基金結存\$2,648,949.77，維修保養儲備基金結存\$25,151,229.38，大型維修基金結存\$33,298,450.09。總額為\$70,126,449.07。

5.5.5 助理管業經理鄧紹良先生匯報管業處於 6 月初向全邨住戶發出「溫馨提示」，有關禁止於單位內飼養狗隻。根據統計，本邨共有 96 宗違例飼養狗隻個案，管業處會陸續查核違例飼養狗隻單位及發出警告信。

5.5.6 有委員提示保安外巡人員有需要加強對帶狗人士的勸喻。

5.6 巡邨匯報

5.6.1 鄧經理匯報於 2018 年 7 月 12 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、林啟文組長及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 竹園道種植花卉情況及修樹建議
- (2) 松園樓 2 號後梯牆身裂縫

5.6.2 鄧經理表示於梅園樓對開入口處有一棵台灣相思樹有細菌滋生及傾斜情況；經園藝公司「宏陽綠化工程有限公司」實地視察後表示樹木有倒塌風險，會聘請「宏陽」撰寫「樹木報告」，為該樹提供專業評估。

5.6.3 鄧經理表示園藝公司「宏陽綠化工程有限公司」會於 2018 年 7 月 23 日至 25 日期間進行修樹工程，雖遇天雨但進度未受影響，管業處會積極監察。

5.6.4 鄧經理表示有關本邨園藝保養安排，包括日常淋水工作及園藝保養工作等，原由「桂林園藝有限公司」負責，惟由於表現有欠理想，故此管業處於 2018 年 5 月起，改由「宏陽綠化工程有限公司」以保養月費原價(\$15,960)接替有關工作。經觀察「宏陽」數月來的工作表現，建議法團繼續聘用「宏陽」以提供日常的園藝服務。委員同意有關安排。

5.6.5 有委員表示近榕園樓對開位置的兒童遊樂設施有維修需要，請管業處跟進。 管業處

六. 管理委員會匯報事項

6.1 維修小組

6.1.1 林啟文組長表示樓梯腳石屎爆裂問題嚴重，劉主任表示將會報價進行維修。

6.1.2 有委員查詢樓梯天花爆裂跟進情況，劉主任表示個別嚴重位置已進行維修，其他會陸續跟進。

6.1.3 有委員查詢雨水喉更換工程進度，林組長表示工程進度符合要求。

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 徐經理匯報法團舉辦的《證件相拍攝》活動將於 2018 年 7 月 27 日舉行。

6.3.2 徐經理匯報本年度的《愛心獻保良》籌款活動將安排於 2018 年 10 月 10 日至 23 日於各座大堂擺放捐款箱。而《歡樂滿東華》籌款活動將安排於 2018 年 11 月 9 日至 17 日於各座大堂擺放捐款箱，並於 11 月 17 日(星期六)在邨內及竹園體育館對開行人路舉行籌款活動。

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 徐經理匯報有關 2018 年 10 月 7 日的場地安排，將於 2018 年 7 月 30 日(星期一)進行抽籤，經與民政處查詢了解後，初步應可順利借用，惟結果有待民政處確實通知。

7.2 委員同意沿用原有的業主大會議程內容。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

八. 商討及議決有關竹園北邨安裝淋花喉設備工程事宜

8.1 劉主任向委員講解有關安裝淋花喉設備工程的建議位置及工程安排。

8.2 劉主任匯報於 2018 年 7 月 16 日發出招標邀請，於 2018 年 7 月 23 日截止回標，接獲 5 間承辦商交回標書。而東洋工程有限公司、創科綜合工程有限公司、百利水電工程、雅聯工程有限公司、貝登工程有限公司、國華行工程有限公司及偉力樓宇服務公司則未有回標。

8.3 劉主任匯報接獲的報價資料詳情如下：

公司名稱	合約總價	百分比	備註
利東工程有限公司	\$383,300	100.00%	註明魚池泵房頂安裝纖維缸不包括設計及入則
榮祥興電器工程有限公司	\$514,205	134.15%	註明魚池泵房頂安裝纖維缸不包入則，(包入則價為\$208,000)，總價為\$722,205
馬高建築工程有限公司	\$517,200	134.93%	
偉業維修工程有限公司	\$595,000	155.23%	
毅俊建築工程有限公司	\$670,000	174.80%	

8.4 由於工程費用較預期略高，委員認為容後巡視現場實況後再作跟進。

管業處

九. 商討及議決有關竹園道泵房安裝水泵及電力工程事宜

9.1 劉主任匯報有關竹園道泵房安裝水泵及電力工程於 2018 年 7 月 16 日發出招標邀請，於 2018 年 7 月 23 日截止回標，詳情如下：

公司名稱	合約總價
榮祥興電器工程有限公司	\$334,900.00

註： 雅聯工程有限公司、東洋工程有限公司、貝登工程有限公司及百利水電工程以書面回覆不予回標；馬高建築工程有限公司、創科綜合工程有限公司、毅俊建築工程有限公司、偉業維修工程有限公司、國華行工程有限公司、利東工程有限公司及力霸水泵機械工程有限公司未有回標。

9.2 由於此項工程與「安裝淋花喉設備工程」相關，委員同意容後再作跟進。

管業處

十. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

10.1 劉主任匯報有關全邨防墮裝置年檢保養期即將屆滿，接獲現有承辦商「現代(國際)機械工程有限公司」同意以原價\$16,250.00 提供年檢服務，保養期由 2018 年 8 月 12 日至 2019 年 8 月 11 日止。委員同意聘請「現代(國際)機械工程有限公司」進行有關項目。

10.1.1 劉主任表示有關平台安全索的使用培訓初步安排於 2018 年 8 月內進行。

10.2 劉主任匯報有關現時「閉路電視系統保養服務合約」保養商為「愷峰物流科技有限公司」，月費為\$4,050。是次新保養服務合約為期 2 年，合約期由 2018 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日止。

10.2.1 劉主任匯報接獲的報價資料詳情如下：

公司名稱	保養月費	24 個月總金額	緊急維修費用
萬匯基建有限公司	\$3,300	\$79,200	\$1,420
保城保安系統公司	\$3,900	\$93,600	\$1,500
愷峰物流科技有限公司	\$4,500	\$108,000	\$1,500
錦興保安服務有限公司	\$5,000	\$120,000	\$3,500
創峰系統	\$5,800	\$139,200	\$1,000
創裕電子工程有限公司	\$6,000	\$144,000	\$600
馬高建築工程有限公司	\$10,000	\$240,000	\$1,200

10.2.2 另外，「萬匯基建有限公司」另行附上增值計劃建議，月費為\$5,060，包兩年合約期內標書所列出的零件更換費用。經商討後，委員建議揀選「萬匯」作為 2018 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日的「閉路電視系統保養服務合約」承辦商，月費下調至\$5,000。

10.3 劉主任匯報有關「竹園北邨維修鐵器工程」於 2018 年 7 月 16 日發出招標邀請，於 2018 年 7 月 23 日截止回標，詳情如下：

公司名稱	(1) 50mm 鐵柱 (約 2 吋)	(2) 70mm 鐵柱 (約 3 吋)	(3) 鐵框 (每米)	(4) 石屎臺	(1) +(3) +(4)	(2) +(3) +(4)
利東 工程有限公司	\$350	\$370	\$1500	150	\$2,000	2,020
偉業維修 工程有限公司	\$430	\$480	\$750	100	\$1,280	\$1,330
毅俊建築 工程有限公司	\$580	\$760	\$920	180	\$1,680	\$1,750
馬高建築 工程有限公司	\$2300	\$2300	\$950	980	\$4,230	\$4,230

10.3.1 經商討後，建議由管委會代表巡視了解後再作決定。

10.4 劉主任匯報有關「竹園北邨八座地下石屎剝落維修工程」於 2018 年 7 月 16 日發出招標邀請，於 2018 年 7 月 23 日截止回標，詳情如下：

公司名稱	單價	相差 百分比	總數	相差 百分比
海龍防水工程有限公司	\$2,800	140.00%	\$361,300.00	100.00%
利東工程有限公司	\$2,800	140.00%	\$380,603.00	105.34%
偉業維修工程有限公司	\$2,000	100.00%	\$393,665.00	108.96%
毅俊建築工程有限公司	\$2,100	105.00%	\$413,259.00	114.38%
偉力樓宇服務公司	\$2,000	100.00%	\$447,400.00	123.83%
貝登工程有限公司	\$5,500	275.00%	\$634,200.00	175.53%
雅聯工程有限公司	\$4,000	200.00%	\$652,200.00	180.51%

10.4.1 由於此項工程維修範圍涉及個別簷篷底部，經商討後，建議由管委會代表巡視了解後再作決定。

10.5 劉主任匯報有關隱藏式捕蚊滅蚊機報價資料，詳情如下：

公司名字	價錢(每部)	備註
摩傑圖滅蚊專家有限公司	\$3,000	可以安裝蚊片加強誘蚊力(每月換一次，每塊\$70)，風大不建議加蚊片，不包現場安裝。
馬高(集團)有限公司	\$4,000	約 1 米高，有不銹鋼顏色及黑色
QM Limited	\$8,500	10 部有\$5,000 折扣優惠

10.5.1 經考慮不同機種的功能及設計後，委員同意嘗試添置 2 部\$4,000 的滅蚊機，安裝於休憩場地以觀察成效。

10.6 劉主任匯報有關汽車充電裝置安裝建議，報價如下：

公司名稱	2 組充電裝置連安裝總費用	純安裝充電裝置費用	收費模式	備註
馬高建築工程有限公司	\$275,600	\$64,600	8% 行政費收入	每年軟件費用\$5,000 每年保養\$3,500 (包零件)
EV Charge	\$467,397	\$75,600	10% 行政費收入	需簽約 3 年 每年保養費用\$2,000 (包星期一至五檢查到場維修更換零件及提供 24 小時服務熱線)

10.6.1 經表決後，委員同意進行上述工程，並揀選「馬高建築工程有限公司」以管業處提供 2 組汽車充電裝置連安裝工程，費用為\$275,600。

十一. 其他事項

11.1 趙經理匯報有關「香港電訊」於本邨設置固定電訊網路的申請，電訊經理人「萬匯」於 2018 年 6 月 27 日安排與其中 2 間電訊商會面，並就線路混亂情況要求改善。經巡視後，線路情況正逐步改善中。萬匯已完成「香港電訊」於本邨設置固定電訊網路的申請審批，有關工程已於 2018 年 7 月 3 日正式展開。

11.2 徐經理匯報接獲「中華電力有限公司」來函通知，大量用電(即每月用電量不少於 20,000 度)價目將於 2018 年 10 月 1 日調整，預計屆時電費支出將會有所增加。

11.3 劉主任匯報「電力裝置五年檢」工程已完成，稍後將會就更換電纜工程進行報價；另外電容設備將會安排於橡園樓重新啟動以供參考比較。

11.4 由於沒有其他事項商議，會議於 2018 年 7 月 25 日凌晨零時零八分結束。

11.5 下次常務會議日期為 2018 年 9 月 18 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 8 月 20 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