

本法團檔號：CYN-17-IO-049

## 竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會 第一次特別會議紀錄

日期：二零一七年四月二十日 (星期四)  
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          | 20:05 | 22:30 |
| 秘書：  | 楊翠雲女士          | 20:00 | 22:30 |
| 司庫：  | 孫玉珠女士          | 20:00 | 22:30 |
| 委員：  | 馮美蘭女士          | 20:00 | 22:30 |
|      | 毛秀英女士          | 20:45 | 22:30 |
|      | 林啟文先生          | 20:00 | 22:30 |
|      | 劉月明女士          | 20:00 | 22:30 |
|      | 鍾蝶芬女士(房屋委員會代表) | 20:00 | 22:30 |

### 缺席者：

委員：  
廖靜儀女士  
蔡惠榮先生  
廖玉梅女士

### 應邀出席者：

|            |            |       |       |
|------------|------------|-------|-------|
| 嘉怡物業管理有限公司 |            |       |       |
| 白宛蘭小姐      | 助理工程總監     | 20:00 | 22:30 |
| 練文孝先生      | 高級管業經理     | 20:00 | 22:30 |
| 徐詠珊小姐      | 高級管業經理     | 20:00 | 22:30 |
| 楊玉蘭女士      | 管業經理(會議紀錄) | 20:00 | 22:30 |
| 鄧紹良先生      | 助理管業經理     | 20:00 | 22:30 |
| 劉浩榮先生      | 助理工程主任     | 20:00 | 22:30 |

溫主席多謝各位出席是次會議及簡述是晚會議的討論事項。

## 一. 商討及議決竹園北邨五人足球場圍牆及圍欄修葺工程

- 1.1 有關五人足球場圍牆及圍欄修葺工程事宜，助理工程主任劉浩榮先生（簡稱：劉主任）滙報已經完成招標及議價程序。詳情如下：

| 議價    | 東海        | 國華行       | 利東        | 昊欣        | 雅聯        |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 議價前   | \$244,120 | \$293,100 | \$294,220 | \$460,000 | \$464,530 |
| 議價後   | \$239,238 | \$290,000 | \$280,000 | \$445,000 | \$464,530 |
| 下調幅度  | \$4,882   | \$3,100   | \$14,220  | \$15,000  | \$0       |
| 下調百份比 | 2.00%     | 1.06%     | 4.83%     | 3.26%     | 0.00%     |

- 1.2 有委員查詢所用物料的厚度，劉主任表示標書列明承辦商需依照現有物料作為標準。經委員討論後，管業處會量度現在物料的厚度，並發信予全部承辦商要求依照現時的厚度去提供資料。待承辦商提交資料後再交由法團決定，委員同意是項工程費用由「維修保養儲備基金」支付。

## 二. 商討及議決竹園北邨八角亭側百歲磚重新鋪砌工程

- 2.1 有關竹園北邨八角亭側百歲磚重新鋪砌工程事宜，劉主任滙報已經完成招標及議價程序。詳情如下：

| 方案一<br>使用原有舊百歲磚 | 偉業       | 雅聯       | 利東       | 東海        |
|-----------------|----------|----------|----------|-----------|
| 議價前             | \$40,000 | \$42,000 | \$65,000 | \$152,400 |
| 議價後             | \$40,000 | \$42,000 | \$62,000 | \$149,352 |
| 下調幅度            | \$0      | \$0      | \$3,000  | \$3,048   |
| 下調百份比           | 0.00%    | 0.00%    | 4.62%    | 2.00%     |

| 方案二<br>使用新供應百歲磚 | 雅聯       | 偉業       | 利東       | 東海        |
|-----------------|----------|----------|----------|-----------|
| 議價前             | \$72,000 | \$81,000 | \$85,800 | \$176,900 |
| 議價後             | \$72,000 | \$81,000 | \$82,000 | \$173,362 |
| 下調幅度            | \$0      | \$0      | \$3,800  | \$3,538   |
| 下調百份比           | 0.00%    | 0.00%    | 4.43%    | 2.00%     |

- 2.2 經討論後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過採用方案一（使用原有舊百歲磚），並揀選「偉業」負責八角亭側百歲磚重新鋪砌工程，工程費用為\$40,000。



## 三. 商討有關園藝保養合約招標事宜

- 3.1 高級管業經理練文孝先生（簡稱：練經理）表示因應新管理服務合約的管理建議，園藝保養將會聘請專業園藝承辦商主理，管業處已向 6 間園藝承辦商發出報價邀請，接獲 4 間公司回覆，服務月費詳情如下：

|                             | 桂林園藝有限公司 | 城市綠化有限公司 | 宏陽綠化工程有限公司 | 金海綠化工程公司 |
|-----------------------------|----------|----------|------------|----------|
| 提供 1 名園藝工人於本邨範圍內進行園藝淋水及修剪工作 | \$15,960 | \$16,500 | \$20,000   | \$22,000 |

註： 植美園藝有限公司沒有回覆報價  
東陽綠化有限公司回覆不報價

- 3.2 有委員查詢黃大仙下邨的園藝保養安排事宜。高級管業經理徐詠珊小姐表示管業處直接聘請一名工人專門負責灌溉及進行基本修剪保養。同時亦聘請專業園藝公司，派員專責保養及修剪樹木工作。園藝公司會提供專業意見以便種植適當的植物，法團可購買時花後交予園藝公司進行移植工程。
- 3.3 有委員查詢清潔斜坡野草的安排，練經理表示因斜坡位處太高，現正物色合適安全設備，讓清潔工人可安全地進行相關工作。
- 3.4 委員建議工程部先跟進自動花灑系統的工作，待完成後再監察效果。經委員討論後，通過聘請「桂林園藝有限公司」提供園藝灌溉及修剪工作服務，服務月費為 \$ 15,960。此方案將會試用一年再進行檢討。

## 四. 商討有關延長升降機保養合約及招標事宜

- 4.1 練經理匯報現時「長安」及「迅達」升降機保養合約將於 2017 年 5 月 31 日屆滿。「長安」及「迅達」已提供最新報價。（「迅達」提供 5 年費用的報價，與現在合約價提升 17%。根據建築物管理條例：如屋邨的全年支出是百分之二十以下，可以由法團決定。法團決定標書的價錢可以到達\$760 萬的金額。）

基於保養服務月費大幅提升，管業處早前向房署查詢升降機服務合約價錢的事宜。房署鍾蝶芬經理電郵回覆，承辦商報予法團的平均每年保養費用合理，相比公屋的升降機合約費低。鍾蝶芬經理曾向房署工程部了解因為大家的服務要求不同，例如升降機每星期抹油的次數、乘客被困於升降機內召喚到場時間等，都會令到價錢有所差異。

- 4.2 「嘉怡」助理工程總監白宛蘭小姐表示升降機公司人手比較緊張及價格略高，如將合約期定為 5 年，難以預計實際狀況變化，建議法團考慮採用 2 年合約期較 5 年合約期適合。

- 4.3 經委員討論後，委員決定以 2 年合約期進行招標，留待下次常務會議再進行議決。

## 五. 其他事項

- 5.1 劉主任匯報已發出標書予承辦商有關更換垃圾房通風百葉，並向委員展示通風百葉的樣版。經討論後，委員建議相約承辦商會面商討通風百葉事宜。
- 5.2 劉主任匯報有關 62 號及 70 號升降機頂更換工程將於 5 月 4 日展開，預計工程需時 3 天。
- 5.3 劉主任匯報有關橡園樓 17 室單位及桐園樓 13 室單位之更換污水喉及重鋪防水工程事宜，承辦商表示原先標書要求的指定物料缺貨，因此未能提供，建議法團考慮採用另一種物料。經委員討論後，建議管業處相約承辦商會面商討有關事宜。 管業處
- 5.4 有關更換松園樓雨水喉工程將於 2017 年 5 月 24 日展開工程。
- 5.5 練經理匯報接獲「無綫網絡電視」信件有關收費電視服務事宜，該信件指法團於 2005 年 2 月 23 日簽訂「安裝及運作收費電視系統及有關天線許可權合約」，由於本邨沒有任何現有收費電視客戶，所以「無綫網絡電視」將於 2017 年 4 月 1 日起關閉及停用該系統。
- 5.5.1 委員表示根據法團和現時公共天線系統保養承辦商「無綫網絡電視」簽署的合約條款，需要 6 個月的通知期以終止雙方合約。經委員商討後，建議管業處去信予「無綫網絡電視」表示必須根據合約條款運作終止合約，否則法團將會保留追究權利。另一方面，管業處將會進行招標聘請公共天線系統的保養承辦商。
- 5.6 劉主任匯報近日「有線電視」於報章上表示有停止運作的可能，本邨有住戶屬「有線電視」客戶，而本邨公共天線系統和「有線電視」分別採用兩種接收系統。如「有線電視」停止運作，其客戶或未能收看其他電視台的節目。「有線電視」客戶或有需要付費重新接駁大廈的公共天線系統。
- 5.6.1 有委員建議請房屋署提供意見，詢問其下公共屋邨如何處理，倘若「有線電視」停止服務，房署將會如何處理屋邨的電視訊號系統。
- 5.6.2 經委員討論後，建議管業處去信「有線電視」副本致「電訊管理局」，反映如「有線電視」停止運作，有責任為其客戶重新接駁訊號至屋邨公共天線系統，否則法團將會採取追究行動。
- 5.7 練經理表示接獲「萬匯訊息有限公司」來信表示於 2003 年與法團簽署的佈線系統合約時的名稱為「萬匯電訊」，其公司已於 2010 年 6 月 30 日將業務轉至「萬匯訊息」，並於該日開始履行協議內之所有服務，此信件通知法團該公司已經更改名稱，並要求法團確認其新名稱。



- 5.7.1 練經理匯報已就此情況諮詢法律意見，律師的英文電郵概述要點大約如下：
- (a) 根據當年「萬匯訊息」與法團簽訂的合約條款沒有列出可以把合約轉讓予第三方面。因此，「萬匯訊息」很大機會違反合約。
  - (b) 法團可以考慮是否需要「萬匯訊息」拆走其設施裝置。
  - (c) 如法團考慮終止合約，建議法團先與律師商討再行跟進。法團需通知「萬匯訊息」收回已經安裝的裝置。
- 5.7.2 有關「萬匯訊息」於本邨裝置的設施擁有權事宜，經諮詢法團法律顧問後，暫未顯示有關合約擁有權誰屬的條款。委員建議由管業處再詳細翻查及分析「萬匯訊息」有關資料。
- 5.8 近日本法團接獲一宗有關「公眾責任」的訴訟個案，個案已交由保險公司處理。按照保單條款，法團或因應訴訟結果而需繳付墊底費。惟法團不同意於現階段繳付墊底費，管業處正與保險公司闡釋有關立場。
- 5.9 由於沒有其他事項商議，會議於 2017 年 4 月 20 日晚上 10 時 30 分結束。



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 5 月 8 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、謝偉俊議員及陳英區議員

法團法律顧問：鄧偉棕律師