

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第三次特別會議紀錄

日期：二零一八年四月九日(星期一)
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	21:34
秘書：	楊翠雲女士	20:00	21:34
司庫：	孫玉珠女士	20:00	21:34
委員：	馮美蘭女士	20:00	21:34
	毛秀英女士	20:00	21:34
	劉月明女士	20:25	21:34
	蔡惠榮先生	20:00	21:34
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	21:34

缺席者： 林啟文先生
廖靜儀女士

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司

何開鳳先生	行政總監	20:00	21:34
白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	21:00
馮金山先生	總管業經理	20:00	21:34
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	21:34
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	21:34
劉浩榮先生	高級管業主任 (會議紀錄)	20:00	21:34
江綽峯先生	管業主任	20:00	21:34
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	21:34
魯博士	力特斯綜合設計及項目管理顧問	20:18	20:33
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司	20:35	20:52

溫主席多謝各位出席是次會議及簡述是晚的討論事項。

一、 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

- 1.1 高級管業經理徐詠珊小姐匯報第八屆管理委員會第一次業主周年大會將於 2018 年 6 月 10 日(星期日)下午一時正於竹園社區中心舉行。
- 1.2 溫主席及委員們對有屋苑發生升降機嚴重事故深表關注，同意由管業處安排與本邨現行升降機保養商進行會議，以了解升降機日常運作情況。竹園北邨雖於近年先後為 20 部升降機進行部份部件更新和更換工程，惟現時尚有 28 部升降機有待考慮是否進行更換工程。故此，委員同意將有關事項列入業主大會議程，以供業主們考慮。
- 1.3 經商討後，委員一致通過大會暫訂議程如下：
 - (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 (暫定)
 - (四) 議決竹園北邨平台簷蓬結構問題造成不尋常裂紋的維修責任跟進方案意向
 - (五) 議決竹園北邨公用煤氣喉管維修責任的跟進方案意向
 - (六) 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
- 1.4 委員同意由「嘉怡物業管理有限公司」統籌是次業主周年大會。
- 1.5 為配合業主周年大會的工作流程，委員同意下次常務會議日期由 2018 年 5 月 15 日(星期二)提前至 2018 年 5 月 10 日(星期四)舉行。

二、 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

- 2.1 「力特斯綜合設計及項目管理顧問」魯博士匯報有關工程進展，已成功購買相關的工程保險，期望於 2018 年 4 月 16 日(星期一)展開一般測量工作，並會盡快向管業處提交工作時間表，以便跟進。
- 2.2 總管業經理馮金山先生匯報於早前的工作會議上，「力特斯」代表已呈交制服式樣及員工資料，管業處亦已簽發工作證，以便核實員工身份。在工程展開前會安排工程啟動會議，並定期舉行工作會議以跟進工作進度，以便工程有效進行。
- 2.3 魯博士表示向民航處航拍申請牌照事宜，預計需時處理。待牌照獲批後，會盡快展開外牆勘察工作。
- 2.4 溫主席表示因應業主周年大會將於 2018 年 6 月 10 日舉行，通知顧問魯博士需於會上向業主們作出是項工程的中期報告。

三. 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招標事宜

- 3.1 馮總經理匯報早前接獲「雅斯建築顧問有限公司」書面通知，同意將工程費用由\$950,000下調至\$920,000。
- 3.2 經磋商後，「雅斯」代表蕭先生最終同意將第四期保養費用由原來的\$138,000下調\$40,000至\$98,000，即合約工程費用為\$880,000。「雅斯」蕭先生表示稍後會提交工程費用下調確認信，以便安排簽署合約。
- 3.3 「雅斯」蕭先生表示待合約落實後，會即時展開工作，包括向土木工程拓展署申請索取竹園北邨斜坡的最新資料，預計需時約1個月；其後將會展開勘察工作，視乎天氣情況而定，初步預計需時約2個月。
- 3.4 「雅斯」蕭先生表示待報告完成後，再因應斜坡實況需要向法團建議跟進方案，例如於斜坡位置加設纖維網有助減少水土流失等，有委員請顧問公司多加留意位於車路及行人路旁的斜坡情況，以策安全。
- 3.5 管業處馮總經理表示在工程展開前，會先與「雅斯」進行工程啟動會議，以便工程有效進行。
- 3.6 有委員關注水務署搬遷配水庫至本邨斜坡的後方位置，或對斜坡造成影響或傷害；「雅斯」蕭先生表示法團可嘗試要求水務署提供勘察點位置，並就斜坡情況作出定期監察並詳細紀錄數據變化，以觀察斜坡受影響情況。

四. 匯報有關業主意見諮詢會籌備事宜

- 4.1 徐經理匯報有關《居民大會》將於2018年4月26日(星期四)晚上7時至9時舉行。管業處曾與社區中心方面聯絡場地安排，惟未能配合。故場地首選安排於梅園樓籃球場，如遇天雨將移至桐園樓對開排球場舉行。
- 4.2 為向住戶匯報跟進情況，希望藉著是次《居民大會》與居民一起商討樓宇平台簷蓬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事宜。有關上述事宜的資料簡介將於《居民大會》舉行前張貼於各座大堂，以便居民更清楚事件背景及跟進情況。
- 4.3 由於商討事項涉及房屋署及煤氣公司的不同意見，是次《居民大會》亦已去信邀請他們派代表出席。另初步應邀出席的有黃大仙民政事務處代表、黃大仙區議會丁志威議員及陳英議員。

(會後紀錄：胡志偉立法會議員、謝偉俊立法會議員及柯創盛立法會議員均會出席是次《居民大會》。)

- 4.4 為《居民大會》得以有效舉行，建議法團考慮邀請法律顧問出席，以便在有需要時即場提供法律意見予居民們參考。委員同意有關安排，通過聘請法律顧問出席《居民大會》，費用為每小時\$2,500，預計約兩至三小時。
- 4.5 「嘉怡」行政總監何開鳳先生表示當晚或有需要加派保安人員協助維持現場秩序，委員同意有需要加派人手，馮總經理表示已初步與保安部聯絡有關事宜。另「嘉怡」結構工程師蘇先生屆時亦會出席。

五. 其他事項

- 5.1 馮總經理表示近日接獲煤氣公司提供的竹園北邨全邨公用煤氣喉管保養維修計劃建議，最優惠月費為\$64,600，以供管委會備悉。
- 5.1.1 房署鍾經理表示有部份「租者置其屋計劃」下的屋邨選擇與煤氣公司訂立維修合約或按需要逐次聘請煤氣公司進行報價維修。
- 5.2 有委員指出是日下午有獨立審查組人員到邨視察梅園樓平台簷蓬情況，提醒管業處應多加留意及派員跟進。
- 5.3 由於沒有其他事項商議，會議於2018年4月9日晚上9時34分結束。
- 5.4 下次常務會議日期為2018年5月10日(星期四)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4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