

本法團檔號：CYN-18-10-060

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第四次特別會議紀錄

日期：二零一八年六月廿六日(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	22:26
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:26
司庫：	孫玉珠女士	20:00	22:26
委員：	毛秀英女士	21:07	22:26
	林啟文先生	20:00	22:26
	劉月明女士	20:51	22:26
	廖靜儀女士	20:00	22:26
	蔡惠榮先生	20:00	21:26
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	22:26

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

白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	22:26
蘇永耀先生	結構工程師	20:19	22:26
趙承發先生	總管業經理	20:00	22:26
徐詠珊小姐	高級管業經理 (會議紀錄)	20:00	22:26
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	22:26
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	22:26
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	22:26
魯文超博士	力特斯綜合設計及項目管理顧問	20:13	21:10
黃耀祖先生	力特斯綜合設計及項目管理顧問	20:13	20:37

溫主席歡迎總管業經理趙承發先生履新，另多謝各位出席是次會議及簡述是晚的討論事項。

一. 1. 商討及議決有關第八屆管理委員會第一次業主周年大會改期事宜

- 1.1 高級管業經理徐詠珊小姐匯報因應竹園社區中心發生天花石屎剝落事故，法團接獲民政處書面通知，原訂於 2018 年 6 月 10 日(星期日)的場地借用將會取消。管業處已於 2018 年 6 月 1 日即時張貼通告通知各業主們有關會議取消事宜。
- 1.2 徐經理匯報管業處接獲場地取消借用的通知後，為減少法團不必要的損失，已即時聯絡電腦點票公司及保險公司有關改動。另經諮詢法律顧問意見，獲覆早前遞交的委任書將不適用於會議改期之用。
- 1.3 為免業主大會延遲過久，經與民政處方面協調，法團已遞交借用竹園社區中心的申請表格，以申請最快可供借用舉行業主周年大會的日期〔即 2018 年 10 月 7 日(星期日)〕。
- 1.4 溫主席指出除竹園社區中心外，委員亦可考慮向天虹小學商借禮堂場地或於本邨梅園樓籃球場，以便在較早日期舉行業主周年大會；經委員們考慮舉行會議的地點慣性及其他場地的環境因素後，委員同意改期至 2018 年 10 月 7 日舉行第八屆管理委員會第一次業主周年大會。
- 1.5 經商討後，委員同意沿用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
- 1.6 有委員指出是次業主周年大會改期關係，業主們未必有保留會議補充資料文件，建議管業處屆時於大堂擺放會議的資料展板，以便業主們查閱。

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」魯文超博士匯報有關工程進度，因應天雨關係，現時航拍工程已完成數座，其餘樓宇仍有待進行。
- 2.2 「力特斯」測量師黃先生表示是次外牆勘察工程透過三種不同儀器/方法進行，包括測量全站儀、紅外線勘察及航拍機拍攝等。有委員查詢個別被樹遮蓋的低層外牆位置勘察安排，黃先生表示低層外牆狀況已透過測量全站儀清楚記錄。
- 2.3 「力特斯」黃先生向與會者展示外牆的航拍照片情況，只清楚拍攝外牆情況，並未有將住戶單位內的情況拍攝在照片內。

- 2.4 「力特斯」魯博士表示勘察分析的關注範疇包括紙皮石剝落、沙漿鬆及鋼筋爆裂等。
- 2.5 委員同意於 2018 年 7 月 18 日(星期三)上午 10 時於管業處會議室舉行工程工作會議，以向委員匯報工程進度。

三. 商討及議決有關公用煤氣喉管維修安排事宜

- 3.1 徐經理匯報管業處於 2018 年 5 月 25 日向全邨業戶派發有關竹園北邨公用煤氣喉管維修安排問卷調查，於 2018 年 6 月 1 日下午 5 時收回問卷調查回覆。經整理後，問卷調查結果如下：

樓宇	選項				總數
	與煤氣公司 簽訂 3 年維修計劃	與煤氣公司 簽訂 5 年維修計劃	按實際需要逐次 聘請合資格 承辦商進行維修	其他	
松園樓	13	124	12	8	157
柏園樓	17	108	6	32	163
蕙園樓	14	116	5	6	141
榕園樓	8	107	11	3	129
橡園樓	13	133	9	2	157
桐園樓	8	115	5	8	136
梅園樓	9	84	3	7	103
桃園樓	12	110	9	11	142
管業處	1	8	0	0	9
總數	95 (8%)	905 (80%)	60 (5%)	77(7%)	1,137

- 3.2 徐經理表示有個別業戶於問卷調查上表示不贊成、沒有使用煤氣，另有個別業戶則表示維修費用應由營商的煤氣公司承擔而非由業主承擔等。
- 3.3 經進行表決後，委員以 9 票贊成通過與「香港中華煤氣有限公司」簽訂「5 年維修計劃」，每月港幣\$44,168，約每月每單位港幣\$6.5。
- 3.4 有委員表示於 4 月 26 日舉行的《居民大會》上，曾有居民查詢屬法團管有的煤氣喉管分界位置，建議管業處在簽訂合約前先與煤氣公司方面了解，並查詢於法團所屬煤氣喉管加裝閘掣的可行性。

四. 商討及議決有關平台簷篷結構問題跟進事宜

- 4.1 承蒙魯文超博士義務協助法團跟進本邨平台簷篷結構問題，另「嘉怡」白小姐、蘇先生及管業處的積極跟進，溫主席及各委員致以衷心謝意。
- 4.2 溫主席表示法團於 2018 年 5 月 29 日接獲「獨立審查組」回信，表示經過兩次實地視察後，認為有關簷篷沒有明顯危險，只要求法團就現時梅園樓已開鑿洞口提供「還原方案」以作修補。

- 4.3 房署鍾蝶芬經理補充租置屋邨以屋邨當時現狀出售，並提供折扣優惠。在出售樓宇前，房委會為樓宇進行狀況勘察，並已進行所需的修葺工程。在樓宇出售后，房委會為業主提供七年結構安全保證，在七年結構安全保證期內，負責任何或所有結構構件需要進行的全部結構修葺工作。此外，房委會亦為每個住宅單位注資 14,000 元，以支付屋邨公用地方與設施的「重大維修」費用，包括在七年結構保證期滿後的結構修葺工程。
- 4.4 有關梅園樓開鑿洞口的還原工作，溫主席希望魯博士可以提供意見以便跟進處理；魯博士表示可先按照「獨立審查組」要求提供「還原方案」。
- 4.5 溫主席表示於魯博士與「獨立審查組」的會面上，曾清楚表示對簷篷結構安全有保留，但「獨立審查組」卻未有於覆函中正面回應。另外，溫主席指房署在興建樓宇時及在出售屋邨進行全面勘察時，未有發現簷篷結構問題，現時又要業主承擔維修責任。為此，法團對「獨立審查組」及房署表示強烈譴責。
- 4.6 法團通過正式邀請魯文超博士出任法團工程顧問，以義務協助法團跟進本邨平台簷篷結構問題個案。

五. 商討及議決有關管理合約職員薪酬調整事宜

- 5.1 徐經理表示現行管理服務合約於 2017 年 6 月 1 日開始，為期 3 年。按照管理合約，2018 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日駐邨管理職員費用預算按年上調 3%，即由港幣\$455,670.00 上調至港幣\$469,340.00。
- 5.2 溫主席表示近月管業處人手變動頻繁，有個別好員工流失，要求管業處反映需將加幅加入員工薪酬。
- 5.3 經進行表決後，委員以 6 票贊成，通過上調駐邨職員費用 3%，由 2018 年 6 月起生效。

六. 商討及議決有關更換本邨大門密碼事宜

- 6.1 為有效管理進入大廈人士，委員同意於 2018 年 8 月 6 日(星期一)中午 12 時更換本邨大門密碼。管業處會於大堂張貼通告及向住戶派發更換密碼通知書。

七. 商討及議決有關竹園北邨桐園樓五人足球場使用條件及細則事宜

- 7.1 就桐園樓五人足球場借用措施實施接近半年，為更妥善管理五人足球場的使用，管業處建議就條款作出更新修訂。
- 7.2 有委員建議於球場外張貼告示，列明歡迎本邨住戶借用足球場，以加強宣傳。
- 7.3 房署鍾經理表示接獲有住戶反映，希望五人足球場可以一如以往般開放供居民使用；有委員指出由住戶預先申請免費借用五人足球場的安排是為了確保資源得以妥善運用，並謝絕非本邨居民使用所增加的不必要損耗。

- 7.4 經商討後，委員不建議全面開放足球場，並同意更新五人足球場《使用守則》。

八. 其他事項

- 8.1 房署鍾經理指出升降機除定期保養工作外，亦需每 5 年進行一次「有負載的定期檢驗」，附上機電工程署「升降機負責人手冊」以供查閱。
- 8.2 房署鍾經理表示勞工處已修訂《安全帽的揀選、使用及保養指引》，指引已訂明帽帶是安全帽的必要組成部分而不是配件。請管理公司提醒各承辦商在進行相關工作時，必須配戴適當的安全帽，附上勞工處最近發出《建築地盤內須正確使用備有帽帶的適當安全帽》的通函，及修訂《安全帽的揀選、使用及保養指引》小冊子以供查閱。
- 8.3 房署鍾經理反映近日榕園樓消防系統故障事宜，提示管業處應定期檢查消防設備，保持良好修繕的狀態，並張貼通告通知居民有關消防系統故障的安排。
- 8.3.1 高級管業主任劉浩榮先生補充，消防系統保養商「東洋」已於早前完成「半年檢」工作，有關松園樓消防水壓問題已處理。
- 8.4 房署鍾經理表示接獲松園樓某機構反映，清潔員工有時候延至晚上 12 時才完成垃圾收集的工作，可能與近日有老鼠在松園樓出沒的情況有關；有委員指示管業處須加強監察清潔公司的日常工作情況。
- 8.4.1 有委員建議負責收集樓層垃圾的清潔員工需於地下大堂保安員櫃台簽到，已加強監察工作情況，管業處稍後會安排於該處加設簽到簿。
- 8.5 有委員指桐園樓對開雜物站常有積存過多雜物情況出現，請管業處向有關部門反映要求加強雜物收集車班次，以及時處理雜物積存問題。
- 8.6 房署鍾經理表示近日接獲消防處及警方對於桃園樓旁(近盈福苑)有車輛停泊的查詢，並已回覆相關部門該處屬法團管有範圍。
- 8.7 有委員發現承辦商的園藝工人將枯葉倒回花槽內，未有妥善處理；徐經理表示已將有關情況向承辦商負責人反映，獲承諾會訓示有關員工，而管業處會密切留意情況有否改善。
- 8.8 楊秘書表示接獲保良局有關年度籌款活動的來函，溫主席亦接獲東華三院有關年度籌款活動的邀請函，委員同意參與上述兩項籌款活動。
- 8.9 有委員查詢保安值勤抽查情況，徐經理表示管業處有派員進行抽查，稍後會將抽查報告交法團備存。
- 8.10 總管業經理趙承發先生匯報法團及管業處於 2018 年 6 月 25 日接獲香港電訊的代表律師掛號信，夾附通訊事務管理局向香港電訊發出的「進入權利證明書」。另信內亦表示香港電訊計劃於 2018 年 6 月 29 日(星期五)上午 9 時 30 分到邨展開工程。

- 8.10.1 本邨電訊經理人「萬匯」胡先生電郵回覆表示有關與電訊承辦商會議將於 2018 年 6 月 27 日(星期三)上午 10 時在會議室舉行會議，屆時出席的包括香港電訊及和記電訊代表。
- 8.11 徐經理匯報法團於 2018 年 5 月 29 日晚上與丁志威區議員及陳英區議員合辦《關注竹園街市翻新工程及管理事宜居民會》，聽取居民的意見，並由兩位區議員整合後向有關方面反映。
- 8.12 徐經理匯報父親節心願樹展板於 2018 年 6 月上旬擺放於各座大堂，讓居民藉佳節表達對父親的心意。
- 8.13 徐經理匯報於 2018 年 6 月 5 日在穎竹街斜坡位置發生塌樹事件，導致穎竹街車路暫時封閉。管業處、保安部及清潔部同事協力清理塌樹，對於各公司員工於短時間內完成清理工作，溫主席表示讚賞。由於風季將至，管業處已安排園藝保養商於 7 月內到本邨進行修樹工作，以加強保障途人安全及減少塌樹造成的影響。
- 8.13.1 有委員指出本邨斜坡下方位置多為黃花沙，樹根難以伸入，根本不適宜種植大樹；徐經理表示現正由顧問公司進行斜坡定期勘察工程，會向顧問公司反映。
- 8.13.2 有委員指接獲反映，本邨有蛇出沒，請管業處多加留意。
- 8.14 徐經理匯報於早前已安排保養商為地底閘掣進行開關安排，以更有效保養閘掣及測試閘掣運作是否正常；另外，樓宇 2 樓大堂的窗戶亦於早前進行定期保養程序，上述兩項安排將會定期進行。
- 8.15 由於沒有其他事項商議，會議於 2018 年 6 月 26 日晚上 10 時 26 分結束。
- 8.16 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。



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 7 月 16 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

