

本法團檔號：CYN-19-IO-008

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第十二次常務會議紀錄

日期：二零一九年一月廿二日(星期二)
時間：晚上八時正
地點：竹園北邨管業處會議室

出席者：

		<u>到席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席：	溫育新先生	20:00	00:39
秘書：	楊翠雲女士	20:00	00:39
司庫：	孫玉珠女士	20:00	00:39
委員：	馮美蘭女士	20:00	00:39
	毛秀英女士	20:07	00:39
	林啟文先生	20:00	00:39
	蔡惠榮先生	20:13	00:39
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	00:39

缺席者：

劉月明女士
廖靜儀女士

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司

陳國林先生	營運總監	20:00	00:39
何開鳳先生	行政總監	20:00	00:39
白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	00:39
蘇永耀先生	結構工程師	20:00	00:39
趙承發先生	總管業經理	20:00	00:39
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	00:39
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	00:39
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	00:39
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	00:39
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	00:39
譚先生	警衛國際有限公司代表	23:00	23:14
伍志雄先生	警衛國際有限公司代表	23:00	23:14
周思琪小姐	警衛國際有限公司代表	23:00	23:14
張紀偉先生	義合清潔公司代表	23:15	23:39
郭振強先生	義合清潔公司代表	23:15	23:39
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:09	21:09
魯文超博士	力特斯綜合設計及項目管理代表	21:10	22:59

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 11 月 20 日及 2019 年 1 月 3 日的會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 2.2.1 項，總管業經理趙承發先生匯報有關與土力工程處土力工程師巡查斜坡後，接獲土力工程處回信，表示明白到如天然山坡上發生山泥傾瀉，沙泥有可能經雨水流到屋邨的土地上。如此情況出現時，土力工程署只會派遣工程師到現場，向有關政府部門或業主提供緊急處理的建議。按不同的情況，讓有關政府部門或業主，進行適時的緊急處理或清理工作。管業處會去信部門要求承擔處理受影響的渠道淤塞情況。

三. 匯報有關各座樓宇外牆維修工程招標工作進展事宜

- 3.1 工程顧問「力特斯綜合設計及項目管理」魯博士匯報有關工程招標進度，原定於 2018 年 12 月 6 日中午 12 時正截止遞交標書，惟於期間有承辦商就標書內容提出查詢；於 11 月 28 日在獲取法團同意後，書面通知所有承辦商有關截止遞交標書日期延至 2018 年 12 月 12 日中午 12 時正。就承辦商的查詢事項，顧問公司已於 11 月 30 日發出補充資料文件予所有承辦商。
- 3.2 魯博士表示 30 間索取標書的承辦商中，共有 23 間承辦商遞交標書；經審視 A 部份標書(技術標)時，顧問發現有 12 間承辦商將 B 部份標書(費用標)誤放於 A 部份標書公文袋內，顧問公司已將有關文件即時密封，並交回法團保管，期間未有閱覽文件內容；另一方面，顧問亦已去信要求部份未提交足夠資料文件的承辦商補交。
- 3.3 顧問魯博士表示已就承辦商的資格作出審查，包括技術評估、有否嚴重工傷個案、公司財務情況及所提交的維修技術方案等範疇進行分析，現向管委會建議當中 7 間符合資格要求的承辦商參與下一階段的「標書面試」。建議名單如下：
- | | |
|--------------------|-----------------|
| (1) 德昌(文記)建築工程有限公司 | (5) 德保建築有限公司 |
| (2) 新進建築有限公司 | (6) 新開明建築工程有限公司 |
| (3) 源興建築工程有限公司 | (7) 永豐工程發展有限公司 |
| (4) 德材建築工程有限公司 | |
- 3.4 經考慮顧問公司提交的承辦商分析後，委員同意接納顧問公司建議的入選名單，以參與下一階段的「承辦商標書面試」。

- 3.5 顧問魯博士講述標書中五個施工方案，均要求承辦商就「採用棚架方式」或「採用吊船或承包商建議的其他方式」分別提交報價。有委員查詢棚架及吊船的分別，魯博士表示因工程涉及外牆打鑿工序，考慮到安全角度，建議採用棚架方式更有效減少高空擲物傷及途人的風險。
- 3.6 顧問魯博士建議除 7 間入選的承辦商，將經委員即場確認未開封的 16 間承辦商 B 部份標書原封退回，以示公允。委員同意有關安排。在簽署「利益申報聲明」及「保密聲明」後，各委員見證符合資格的承辦商 B 部份標書開封程序。
- 3.7 經商討後，委員同意暫定於 2019 年 1 月 28 日(星期一)或 1 月 29 日(星期二)進行「承辦商標書面試」。
- 3.8 房屋署鍾蝶芬經理表示房屋署曾於 2018 年 10 月 5 日就管業處交來的標書初稿給予意見。同時，鍾經理亦要求索取標書的修訂本；委員同意由管業處把標書的修訂本轉交予房屋署。另外，鍾經理表示房屋署希望安排工程人員參與「承辦商標書面試」以便給予專業意見；委員認為非法團管委會委員不宜參與有關面試，以確保投標資料保密。

四. 匯報有關全邨斜坡及擋土牆修葺工程招標工作進展事宜

- 4.1 工程顧問「雅斯建築顧問有限公司」蕭先生匯報有關工程招標如下：

日期	事項
2018 年 12 月 10 日	於《明報》刊登招標公告
2018 年 12 月 10 日至 20 日	索取投標書 (11 間承辦商索取標書)
2018 年 12 月 20 日	「現場查勘」 (11 間承辦商出席查勘)
2019 年 1 月 10 日 下午 5 時正	遞交標書截止 (10 間承辦商交回標書) 標書文件包括 A-技術及 B-費用兩部份

- 4.2 「雅斯」蕭先生匯報交回標書的承辦商名單：

- | | |
|----------------|--------------------|
| (1) 易致工程有限公司 | (6) 利昌工程建材(國際)有限公司 |
| (2) 俊豪建築工程有限公司 | (7) 信豪(集團)工程有限公司 |
| (3) 利達建築工程有限公司 | (8) 利東工程有限公司 |
| (4) 昇基工程有限公司 | (9) 健明建築有限公司 |
| (5) 標威有限公司 | (10) 浩成建築工程有限公司 |

註：「恆佳工程建築有限公司」因逾時遞交標書不獲接納。

- 4.3 「雅斯」蕭先生向委員講解承辦商的評分標準，如有否斜坡修葺工程經驗等，並向委員講解於斜坡進行現場勘察的情況。
- 4.4 「雅斯」蕭先生表示如從技術層面考慮，建議法團可初步揀選 5 間有斜坡和護土牆修葺工程相關工作經驗的承辦商，以進行承辦商面試程序；經考慮顧問公司提交的承辦商背景及公司資料後，委員同意接納所有承辦商參與下一階段的「承辦商標書面試」。

- 4.5 在簽署「利益申報聲明」及「保密聲明」後，各委員見證承辦商 B 部份標書開封程序。經商討後，委員同意於 2019 年 1 月 30 日(星期三)上午 10 時進行「承辦商標書面試」，並請蕭先生在面試前提交標準問題內容。

五. 匯報有關建議於竹園道往五人足球場樓梯旁加建升降機事宜

- 5.1 徐經理匯報管業處曾向負責 2012 年於五人足球場旁進行探土的「黎偉民建築師有限公司」，索取當年的《探土報告》以供法團工程顧問劉志宏博士查看是否適用。
- 5.2 有委員表示如未能及時取回有關《探土報告》，或有需要索取進行探土工程 管業處的費用報價，管業處會同步進行。

六. 管理事項

6.1 停車場

- 6.1.1 「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。

6.2 保安

- 6.2.1 「警衛國際有限公司」周經理匯報保安部於 2018 年 11 月 20 日至 2019 年 1 月 19 日期間處理的工作。
- 6.2.2 有關升降機門被意外損壞個案，有委員要求如遇類似情況，保安員應向有關人士作出警告。
- 6.2.3 對於有送貨人士以硬物攝入升降機門阻止機門關上，容易對升降機門造成破壞；有委員要求保安部加強訓示保安員必須密切關注並嚴格執行，以防止任何人士作出類似行為。
- 6.2.4 「警衛國際」周經理表示有關新春期間的車路管理安排，已於早前與管業處協調，並已安排足夠人手支援。
- 6.2.5 有委員表示如雪糕筒數量不足，管業處可安排添置以便管理車路時使用。
- 6.2.6 有委員提示管業處先與「領展」溝通協調，以減少車路阻塞情況。

6.3 清潔

- 6.3.1 「義合清潔公司」郭振強經理匯報清潔部於 2018 年 11 月 21 日至 2019 年 1 月 21 日期間的工作情況。
- 6.3.2 有委員查詢清洗商場往柏園樓天橋時，有否聯同「領展」同日跟進清洗工作；「義合」郭先生表示當日經管業處安排有關聯合行動。
- 6.3.3 有委員查詢熱水機維修情況，「義合」張先生表示熱水機摩打故障，會盡快安排更換或維修。
- 6.3.4 有委員查詢新年將至的樓層雜物清理安排；「義合」張先生表示會盡力安排員工處理，惟希望保安部亦可配合，加強留意及提示住戶在棄置大型傢俱時，應自行搬往雜物站。

- 6.3.5 有委員要求管業處應張貼通告，呼籲住戶自律及歡迎就棄置大型雜物個案 管業處作出舉報，以減少清潔員工不必要的工作量。
- 6.3.6 有委員要求清潔員工於歲晚期間加強後樓梯的清潔工作。
- 6.3.7 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	82	79

6.4 維修

- 6.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2018 年 11 月 20 日至 2019 年 1 月 21 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	528
供電系統維修	61
照明系統維修	15
去水渠塞(通渠)	34
泥水維修(紙皮石等)	15
油漆翻新	1
供水系統維修	4
鐵器維修	4
消防系統維修	11
總數	673

6.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

- 6.5.1 截至 2019 年 1 月 21 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	154	\$70,420
2 個月	47	\$43,178
3 個月	3	\$4,041
4 個月或以上	15	\$354,855
總數	219	\$472,494

徐經理匯報截至 2019 年 1 月 21 日總共有 219 戶欠交管理費，總金額為 472,494 元。

- 6.5.2 徐經理表示在委員同意下，管業處將會就欠費最長的兩宗個案與律師方面跟進拍賣程序。

6.5.3 “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 7 月份	\$33,343,536.09	\$45,086.00
2018 年 8 月份	\$33,391,175.65	\$47,639.56
2018 年 9 月份	\$33,437,030.05	\$45,854.40
2018 年 10 月份	\$33,487,501.54	\$50,471.49
2018 年 11 月份	\$33,535,971.64	\$48,470.10
2018 年 12 月份	\$33,587,481.08	\$51,509.44

6.5.4 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,869,018.33
一般儲備基金	\$2,671,503.05
維修保養儲備基金	\$19,484,826.61
大型維修基金	\$33,587,481.08
總額	\$64,612,829.07

徐經理匯報截至 2018 年 12 月，日常營運基金結存\$8,869,018.33 元，一般儲備基金結存\$2,671,503.05 元，維修保養儲備基金結存\$19,484,826.61 元，大型維修基金結存\$33,587,481.08 元。總額為\$64,612,829.07 元。

6.5.5 鄧經理匯報有關違例飼養個案，經管業處同事巡查後，合共發出 82 封第 1 次警告信及 39 封第 2 次警告信，稍後會展開下一步行動。

6.5.6 鄧經理匯報其中 1 個僭建個案單位經跟進後已完成還原，現時尚有 3 個僭建個案單位有待跟進，正準備文件，安排入稟土地審裁署。

6.6 巡邨匯報

6.6.1 鄧經理匯報於 2019 年 1 月 10 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、毛秀英組長及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察魚池附近改善工程
- (2) 視察梅園樓籃球架安裝工程
- (3) 視察座椅上方木條清洗狀況

七. 管理委員會匯報事項

7.1 維修小組

7.1.1 林啟文組長未有任何匯報。

7.2 清潔保安小組

7.2.1 馮美蘭組長未有任何匯報。

7.3 文娛康樂小組

7.3.1 毛秀英組長匯報《新春聯歡晚會》及《新春行大運》的進度概況。

7.3.2 委員同意向區議會申請的撥款活動舉行日期，包括於 2019 年 9 月 7 日舉辦「中秋歡樂嘉年華」及於 2019 年 11 月 10 日舉辦「旅行一天遊」。

八. 商討及議決有關屋邨核數及法律顧問合約事宜

8.1 徐經理匯報有關檢數會計師合約將於 2019 年 3 月 31 日屆滿，管業處接獲以下報價回覆。詳情如下：

會計師事務所名稱	(A)監察維修基金審核報告費用(一年共四次)	(B)審核法團賬項(一年度)
(1) 甘志超會計師事務所	\$26,000 / 年	\$6,050 / 年
(2) 黃龍德會計師事務所有限公司	\$32,000 / 年	\$13,000 / 年
(3) 畢馬威會計師事務所	\$75,000 / 年	\$68,000 / 首年 \$72,000 / 次年
(4) 德勤關黃陳方會計師行	未有回覆報價	

8.3 徐經理匯報有關會計師揀選事宜，委員同意揀選「黃龍德會計師事務所」，並按照《公契》要求，安排於特別業主大會上由業主議決確認。

8.4 徐經理匯報有關屋邨法律顧問合約將於 2019 年 3 月 31 日屆滿，管業處接獲以下報價回覆。詳情如下：

律師行名稱	鄧王周廖成利律師行	禰氏律師行	鍾沛林律師行	李郭羅律師事務所
服務內容	1. 不限次數的口頭諮詢 2. 審閱簡單文件 3. 每年代發出不超過 10 封簡單信件(如：欠交管理費或違反公契之信件) 4. 每年出席一次業主大會 (不限大會時間長短)			
備註	現時合約年費\$11,000。	大會 3 小時上限，晚上十時前出席。星期六、日及公眾假期另收 \$2,000。		大會 3 小時為限，逾時收費每半小時 \$2,500。不包括大會前審閱文件。
第 1 年年費	\$12,000	\$13,000	\$19,500	\$28,000
第 2 年年費	\$12,000	\$13,000	\$20,500	\$28,000

8.6 經討論後，委員通過揀選「鄧王周廖成利律師行」提供法律顧問服務，兩年合約期(2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)，年費為 \$ 12,000。

九. 商討及議決有關向「中電」提交「可再生能源上網電價」計劃申請事宜

- 9.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報已於 1 月 18 日向「中電」提交「可再生能源上網電價」計劃申請文件，現待「中電」審批申請。
- 9.2 有委員補充是項計劃是於私人樓宇的天台裝設太陽能發電系統，以產電及售電予「中電」。計劃有兩種營運方案可供管委會考慮：
- (一) 由承辦商全資安裝及負責營運、維修，每年售電收入由承辦商與屋苑「分帳」；或
- (二) 由屋苑業主自資安裝及負責營運、維修，每年售電收入全數交回屋苑。
- 9.3 劉主任表示現階段會待「中電」回覆是否接納申請及獲批內容，屆時會就獲批內容報價後交管委會考慮。

十. 商討及議決有關第八屆管理委員會第一次特別業主大會事宜

- 10.1 徐經理匯報因是次會議屬「特別業主大會」，不符合舉辦「業主周年大會」優先借用場地的要求，須待 2019 年 1 月 30 日進行抽籤分配。
- 10.2 徐經理匯報暫訂會議內容包括有關揀選 2019-2021 年度核數會計師、外牆維修工程、斜坡修葺工程及中電「可再生能源上網電價」計劃事宜。

十一. 商討及議決有關聘請駐邨園藝人手安排事宜

- 11.1 趙經理匯報現時園藝人手外判的編制安排，因應屋邨範圍甚廣，工作成效有欠理想。
- 11.2 有委員表示「山竹」期間，認為園藝外判商的表現有欠理想，認為應沿用往時做法，由管理公司聘請園藝人手。
- 11.3 經商討後，委員通過於 2019 年 3 月 1 日起，由「嘉怡物業管理有限公司」增聘人手，提供 1 名園藝花王及 2 名園藝工人，每月費用為\$48,000 元，專責淋水及植物修剪工作，以改善現時園藝水平。
- 11.4 有委員提醒管業處盡快進行自動灑水系統，以減輕園藝工人淋水的工作。

十二. 商討及議決有關最低工資條例修訂後保安服務合約的安排

- 12.1 「警衛國際」伍志雄先生表示政府公佈於 2019 年 5 月 1 日起，將法定最低工資由\$34.50 上調至\$37.50。除最低工資外，近日政府亦宣佈於 2019 年 4 月 1 日起加強保障外判工待遇，包括增設約滿酬金、工作滿 1 個月的員工享法定假日薪酬，以及八號或以上風球懸掛時工作可獲不少於「工半」(1.5 倍)工資。種種措施均增加聘請保安員的困難。
- 12.2 按照現行「保安服務合約」，如合約期內政府對最低工資水平有所調整，承辦商須與業主立案法團以合理的差價商討。

- 12.3 有委員表示期望薪酬調整可反映於員工薪酬上，從而提升工作表現及員工歸屬感。
- 12.4 管委會指示「警衛國際」於 2019 年 2 月 15 日或之前向法團提交工資水平差價補充信件，待委員會考慮。

十三. 商討及議決有關最低工資條例修訂後清潔服務合約的安排

- 13.1 按照現行「清潔服務合約」，如合約期內政府對最低工資水平有所調整，承辦商須與業主立案法團以合理的差價商討。
- 13.2 「義合清潔公司」張先生指出，近日政府宣佈於 2019 年 4 月起加強保障外判工待遇，加上最低工資上調後造成的影響，無疑進一步增加聘請清潔員工的困難。
- 13.3 有委員期望薪酬調整後，清潔公司應重新評核員工的工作水平，從而提升整體的工作表現。
- 13.4 管委會指示「義合清潔公司」代表，於 2019 年 2 月 15 日或之前向法團提交工資水平差價申請，待委員會考慮。

十四. 商討及議決有關 2019-2020 年度財政預算事宜

- 14.1 徐經理匯報因尚有數個支出項目有待商討確認，包括因應政府最低工資實施令保安及清潔服務費用改動、保險公司將因應颱風「山竹」的賠償及過往賠償紀錄而大幅上調保險費用、加上升降機保養合約將於 2019 年 5 月屆滿等。
- 14.2 徐經理表示待上述項目獲確認後，會向管委呈交「財政預算」建議。

十五. 商討及議決有關調整管理費事宜

- 15.1 徐經理匯報本邨自 2015 年 4 月上調 15%管理費後，過去數年的營運財政狀況正常。惟考慮來年財政預算，多項支出項目費用增加的情況下(包括最低工資、升降機保養合約、保險費用及電費等)，如維持現時的管理費水平，預期將會出現虧蝕，有上調管理費的需要。
- 15.2 惟由於尚有數個支出項目有待落實，徐經理表示會稍後再交管委會確認財政預算建議及管理費上調百分比。另一方面，管業處亦會探討其他開源的方案，以增加財政收入。

十六. 匯報有關「新春聯歡晚會」及「新春行大運一天遊」事宜

- 16.1 徐經理匯報有關「新春聯歡晚會」主禮嘉賓回覆情況。
- 16.2 徐經理匯報有關「新春行大運一天遊」行程包括前往沙田車公廟、雲泉仙館齋宴午餐、錦興粉麵文化博物館及林村許願樹，票價\$130 元，已於 1 月 16 日起開始售票。

十七. 確認有關本邨一年一度的盂蘭節活動事宜

17.1 徐經理匯報盂蘭勝會活動安排如下：

活動項目	活動舉行日期	活動場地
盂蘭勝會	2019 年 8 月 10 日(星期六)	梅園樓籃球場及桐園樓球場
千歲宴	2019 年 8 月 20 日(星期二)	梅園樓籃球場

17.2 委員同意上述活動安排。

十八. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

18.1 劉主任匯報出路燈更換工程已於 2019 年 1 月 17 日全部完成。

18.2 有關勞工處要求改善垃圾槽孔口過大情況，劉主任向委員們講解建議改善 管業處方案，委員同意建議方案，交管業處跟進報價程序。

18.3 劉主任匯報有關定期進行的全邨通渠工程，按照以往經驗約 24 日可完成全邨通渠。有關報價資料如下：

公司名稱	每日收費
李泉記工程公司	\$6,600
萬通渠務工程有限公司	\$9,900

註：呂記通渠、波記通渠、聯信通渠、水電道冷氣渠務維修工程及友佳渠務工程公司未有回覆。

18.4 經商討後，委員通過由「李泉記工程公司」進行全邨通渠工程，費用為 \$158,4000 元。

18.5 有委員反映魚池閉路電視故障情況，劉主任表示發現故障涉及有人誤關數據機設備，會多加留意。

18.6 劉主任匯報有關閘機保養合約將於 2019 年 2 月 28 日屆滿，接獲現時保養商「富城物業管理有限公司」提交的保養月費報價，月費維持 \$3,000 元。委員同意與「富城物業管理有限公司」續簽保養合約。

18.7 劉主任匯報於竹園體育館旁樓梯加設扶手工程已完成；有委員表示居民反應理想。

十九. 其他事項

19.1 徐經理匯報有關加設兩組「智取櫃」的跟進情況，經承辦商實地視察後，落實加設「智取櫃」地點為梅園樓及桃園樓，現正跟進安裝電力設備的工作。至於加設一部「零食飲品售賣機」的建議項目，礙於安裝電力設備的費用略高，承辦商正考慮中。委員表示如承辦商增加電費補貼金額，可考慮沿用現時電力設備。管業處會再與承辦商溝通跟進。

- 19.2 「嘉怡」行政總監何開鳳先生向委員講解，法團除了根據《建築物管理條例》管理物業之外，於 2016 年 5 月 26 日通過的《物業管理服務條例》亦與法團息息相關。「物業管理業監管局」於 2016 年 12 月 1 日成立，近月正就《物業管理服務條例》的附例進行諮詢，其中包括所有物業管理公司及物業管理人亦需領取物業管理公司牌照；如有關附例建議獲得通過，即「法團」亦將受到規範。對此附例建議內容，眾多業內人士及團體已去信特首表示反對。「嘉怡」亦有去信表達意見，特此向各委員匯報。
- 19.3 由於沒有其他事項商議，會議於 2019 年 1 月 23 日凌晨零時 39 分結束。
- 19.4 下次常務會議日期為 2019 年 3 月 19 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

2019 年 2 月 20 日



竹園北邨業主立案法團
管理委員會主席
溫育新

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