

本法團檔號：CYN-19-IO-020

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第十三次常務會議紀錄

日期：二零一九年三月十九日(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：

	到席時間	離席時間
主席：溫育新先生	20:00	00:10
秘書：楊翠雲女士	20:00	00:10
司庫：孫玉珠女士	20:00	00:10
委員：馮美蘭女士	20:00	00:10
毛秀英女士	22:13	00:10
林啟文先生	20:00	00:10
蔡惠榮先生	20:00	00:10
鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	00:10

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

白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	00:10
蘇永耀先生	結構工程師	20:00	00:10
趙承發先生	總管業經理	20:00	00:10
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	00:10
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	00:10
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	00:10
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	00:10
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	00:10
譚先生	警衛國際有限公司代表	21:43	22:18
周思琪小姐	警衛國際有限公司代表	21:43	22:18
郭振強先生	義合清潔公司代表	22:19	22:40
梁有根先生	義合清潔公司代表	22:19	22:40
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:08	20:51
魯文超博士	力特斯綜合設計及項目管理代表	20:52	21:21
劉富榮先生	樂信經紀保險有限公司代表	21:22	21:43
馮貴玉小姐	樂信經紀保險有限公司代表	21:22	21:43

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 2019 年 1 月 22 日的會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 2.1 項，總管業經理趙承發先生匯報管業處已去信土力工程處要求處理因天然山坡山泥傾瀉引致的渠道淤塞情況。

2.2 第 5.2 項，趙經理匯報有關五人足球場旁位置探土工作的報價資料，將於稍後議程(五)匯報。

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」魯文超博士匯報已接獲 7 間承辦商書面回覆，同意延長標書有效期至 2019 年 12 月 9 日。

3.2 高級管業經理徐詠珊小姐匯報有關工程的相關資料內容，已獲顧問公司覆核確認，有關內容已列載於「特別業主大會」會議文件初稿，並經律師批閱，現供委員細閱。

3.3 房屋署鍾蝶芬經理查詢如何向業主發放相關資料以確保所有業主知悉工程內容；徐經理表示經管委會確認的會議文件內容，將會按法例要求派發至每戶業主信箱內，並會按照一貫做法將會議文件放大至 A3 尺寸並張貼於樓宇地下大堂牆身，重點關注事項將會製作資料簡介展板，以便業主們閱覽。如去年的「業主周年大會」，法團更特別於全邨 48 部升降機內張貼多張 A3 尺寸海報，務求呼籲更多業主親身出席大會。

3.4 在閱覽文件初稿期間，有委員提出會議文件中有關議決事項的選項中，「不贊成方案一及方案二」的字眼表述有欠清晰，建議作出修訂至「不贊成以上方案」，委員同意作出有關修訂。

3.5 有關「特別業主大會」會議文件初稿，委員同意如有修改建議，委員須於 2019 年 3 月 20 日上午 11 時前通知管業處，以便趕及印刷及後期工作。

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」蕭偉年先生簡述修葺工程內容，基於本邨 22 個斜坡於過去 10 年間並未有進行針對性的修葺工程，加上去年颱風「山竹」吹襲對本邨斜坡造成嚴重破壞，故是次有需要進行大規模修葺工作。

4.2 「雅斯」蕭先生講解工程承辦商招標流程及承辦商實地查勘的路線。

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
2019年1月22日	管委會通過開啟所有承辦商 B 部份費用標
2019年1月30日	《承辦商標書面試》
2019年3月7日	提交《承辦商標書面試》分析報告

- 4.3 徐經理匯報有關顧問公司提交的承辦商標價資料及承辦商評語內容，已列載於「特別業主大會」會議文件初稿內，供委員細閱。
- 4.4 「雅斯」蕭先生表示基於法團正向有關部門追討因政府天然斜坡造成近桃園樓旁渠道淤塞的清理責任，為免浪費不必要的工程費用，故早在標書制訂時已將有關渠道的清理工作列為「選擇性項目」，並不包括在指定修葺範圍內。
- 4.5 房屋署鍾經理向顧問公司查詢，政府部門有沒有曾經就竹園北邨內的斜坡發出修葺令；「雅斯」蕭先生表示按照法定指引，是次修葺範圍屬定期進行工作，以確保斜坡安全。而於颱風「山竹」吹襲後，土力工程處工程師亦實地視察斜坡狀況，指出本邨斜坡狀況不理想及有修葺需要，基於已知悉法團正進行斜坡修葺工程招標程序，現階段暫不發出警告文件，但會繼續跟進斜坡修葺進度。
- 4.6 房屋署鍾經理表示是次斜坡修葺工程的投標價偏高，向顧問公司了解修葺工程細則。「雅斯」蕭先生表示本邨 22 個斜坡佔地甚廣，項目主要包括清除雜草和移走塌樹，強颱風「山竹」吹襲所造成的嚴重破壞，無疑增加了是次斜坡修葺的工程費用，至於加裝保固網亦只在有需要的範圍進行。有委員建議房屋署可派員到斜坡範圍實地視察，以確切了解現時斜坡有待修葺的實際需要。
- 4.7 房屋署鍾經理重申，請顧問公司要求投標承辦商簽署「不合謀投標確認書」，以增加對法團及業主的保障。

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 「雅斯」蕭先生匯報有關於指定位置進行探土工程的費用報價，已向數間房屋署承辦商名冊內的承辦商索取報價，包括「中信鑽探工程有限公司」報價\$300,000 元，「佳力高試驗中心有限公司」報價\$275,000 元，「香港土力混凝土工程有限公司」因事忙不作報價。上述報價費用包括提供土質報告，如入則時涉及其他測試需作補充，費用另行計算。
- 5.2 「雅斯」蕭先生向委員簡介有關探土工序及探土報告內容，並估算因應入則時或涉及的基本費用約百多萬，包括地基結構及建築物結構、玻璃幕牆(如有)及機電設計等，屆時或需按政府部門要求提供其他相關報告。

- 5.3 有委員查詢於早年曾就有蓋行人通道進行的探井報告資料是否適用；「雅斯」蕭先生表示基於涉及的工程位置及內容不同，有關報告資料並不適用。
- 5.4 有委員表示過往曾向政府爭取於該處加設升降機，惟政府曾以有關地段屬私人範圍為由不予跟進；如法團於該處增設樓梯時同步增設接駁平台設計，或有助增加向政府爭取興建無障礙設施的成功率。
- 5.5 「雅斯」蕭先生表示法團可先評估於本邨範圍內增設平台設計的可行性，或可減去於斜坡位置進行探土的費用，委員同意先循此方向探討再作考慮。

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。

6.1.2 溫主席匯報於新春期間，車路管理工作順利，道路大致暢通。

6.2 保安

6.2.1 「警衛國際有限公司」周思琪經理匯報保安部於 2019 年 1 月 22 日至 3 月 18 日期間處理的工作。

6.2.2 有委員查詢有關燈柱被破壞事故涉及人為因素，管業處就此事的跟進安排；徐經理匯報由於保安部報警後翻查閉路電視片段，證實有小孩意外損壞設施，惟保安部未能證實涉事人物身份，故是次個案未能進一步向相關人士追討維修責任。

6.2.3 有委員反映日前目睹有救援車輛進入本邨時，個別保安員的跟進安排有待改善；「警衛國際」周經理表示會訓示有關員工。

6.2.4 有委員指出日前有外來的大型車輛進入本邨棄置大量傢俱雜物，提示保安員應正視有關情況並加以阻止。

6.2.5 有委員指出違例飼養狗隻及於邨內行人路位置踏單車的問題值得關注，「警衛國際」譚經理表示會加強員工培訓，以改善有關情況；有委員提示在執行勸阻工作時應有隊員陪同，以有效保障員工。

6.2.6 有委員指出保安員應適時阻截閒雜人等擅自進入雜物站，以免發生意外。

6.2.7 有委員提示夏天將至，請保安員積極跟進冷氣機滴水個案。

6.3 清潔

6.3.1 「義合清潔公司」郭振強經理匯報清潔部於 2019 年 1 月 22 日至 2019 年 3 月 18 日期間的工作情況。

6.3.2 「義合」郭先生表示蚊患高峰期將至，會加強滅蚊措施包括進行滅蚊噴霧及於合適位置落蚊油及放置蚊沙，並保持渠道暢道。

- 6.3.3 有委員表示有個別人士不聽取勸喻於魚池附近位置小解，請清潔公司加強清洗工作，以保持環境衛生。
- 6.3.4 有委員查詢樓層清洗安排，「義合」郭先生表示除有突發工作安排外，一般均會按時進行，並以打磨機加強樓層走廊清洗工作。
- 6.3.5 有委員要求清潔部加強駐樓員工及倒樓員工間的日常工作配合，另外亦需改善垃圾站的雜物堆積情況。
- 6.3.6 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 2019 年 1 月 19 日至 3 月 17 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	508
供電系統維修	71
照明系統維修	9
去水渠塞(通渠)	42
泥水維修(紙皮石等)	6
油漆翻新	1
供水系統維修	11
鐵器維修	4
消防系統維修	13
總數	665

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 3 月 18 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	168	\$73,864
2 個月	71	\$58,902
3 個月	5	\$6,858
4 個月或以上	20	\$369,008
總數	264	\$508,632

徐經理匯報截至 2019 年 3 月 18 日總共有 264 戶欠交管理費，總金額為 508,632 元。是次欠費情況略為增加，因按照往常做法，於農曆年間會暫停向欠費住戶派發追收信，現階段會繼續密切跟進。

6.5.2 “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 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
2019 年 1 月份	\$33,642,890.50	\$55,409.42
2019 年 2 月份	\$33,691,505.77	\$48,615.27

6.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$4,751,943.23
一般儲備基金	\$2,671,503.05
維修保養儲備基金	\$19,752,310.90
大型維修基金	\$33,691,505.77
總額	\$60,867,262.95

徐經理匯報截至 2019 年 2 月，日常營運基金結存\$4,751,943.23 元，一般儲備基金結存\$2,671,503.05 元，維修保養儲備基金結存\$19,752,310.90 元，大型維修基金結存\$33,691,505.77 元。總額為\$60,867,262.95 元。

6.5.4 鄧經理匯報有關違例飼養狗隻個案，經管業處同事巡查後，合共發出 25 封第 1 次警告信及 7 封第 2 次警告信；有委員指現時未能有效改善本邨違例飼養狗隻情況，要求管業處及保安部加強日常執行跟進工作。

6.6 巡邨匯報

6.6.1 鄧經理匯報原訂於 2019 年 3 月 7 日(星期四)的巡邨，因天雨關係取消。

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》的活動已順利舉行。

八. 商討及議決有關屋邨保險合約事宜

8.1 「樂信經紀保險有限公司」代表馮貴玉小姐向委員匯報於去年建議法團由火險轉為購買全險，有效增加了對法團及業主的保障，包括於黑色暴雨警告及超強颱風「山竹」吹襲下所引致的損毀賠償。基於本邨於 2018/19 年度期間的索償金額已超出去年法團繳交的保險費用數倍，故此 2019/20 年度的保險報價難免有所上調。

8.2 「樂信」馮小姐表示過往多年本邨並未因應實際市況改動而調整樓宇投保額，根據最新公佈的建築成本資料數據顯示，本邨樓宇投保額已出現一定差距，未能為法團及業主提供足夠保障；徐經理補充，去年保費為\$347,000元，為免法團本年度因投保額不足而承擔有關差額費用，故是次特別要求保險公司提交額外方案(新投保額)予法團考慮。

8.3 「樂信」馮小姐表示「招商局保險有限公司」保費雖較「藍十字(亞太)保險有限公司」為低，惟其計算賠償時自付墊底費(30%)卻較高，參考過往索償紀錄，揀選自付墊底費(20%)的「藍十字(亞太)保險有限公司」較合適。

保險公司	藍十字(亞太)保險有限公司	中國平安保險(香港)有限公司	招商局保險有限公司
保費(現有投保額) \$3,142,400,000	\$663,229.70	\$838,454.78	\$627,384.21
保費(新投保額) \$3,500,000,000	\$710,125.82	\$990,794.12	\$688,212.68

8.4 經議價後，委員通過揀選「藍十字(亞太)保險有限公司」提供 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日的保險服務，投保額為\$3,500,000,000 元，年度保費為 \$ 699,000 元。

九. 商討及議決有關桃園樓及其餘七座升降機系統保養招標事宜

9.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報本邨升降機系統保養合約將於 2019 年 5 月 31 日屆滿，已於早前邀請 8 間承辦商就桃園樓及其餘七座升降機系統保養服務提交報價，惟只有原廠保養商交回報價。報價資料如下：

項目		桃園樓升降機系統保養	其餘七座升降機系統保養
現時原廠保養		長安工程有限公司	迅達升降機(香港)有限公司
現時保養月費		\$38,280	\$273,300
兩年合約	第 1 年月費	\$42,600	\$292,340
	第 2 年月費	\$44,280	\$312,640
	合約總價	\$1,042,560	\$7,259,760
五年合約	第 1 年月費	\$42,000	\$289,700
	第 2 年月費	\$43,680	\$307,060
	第 3 年月費	\$45,420	\$322,320
	第 4 年月費	\$47,220	\$338,420
	第 5 年月費	\$49,080	\$355,360
	合約總價	\$2,728,800	\$19,354,320

註：是次邀請報價的 8 間承辦商名單：長安工程有限公司、迅達升降機(香港)有限公司、富士達(香港)有限公司、奧的斯電梯(香港)有限公司、安力電梯有限公、品豐機電工程有限公司、日立電梯工程(香港)有限公司及星瑪電梯(香港)有限公司。

- 9.2 經商討及考慮有關合約總價後，委員同意「桃園樓升降機系統保養服務合約」選用五年合約報價，而「其餘七座升降機系統保養服務合約」則選用兩年合約報價，並通過由管業處與「長安」及「迅達」進行議價。

十. 商討及議決有關中電「可再生能源上網電價」計劃的工程招標事宜

- 10.1 劉主任匯報管業處剛於是日接獲「中電」就法團申請的書面批准通知。按照「中電」批核的工程標準及範圍，參考 6 間承辦商初步提交的安裝計劃建議，預算於本邨 8 座樓宇天台的太陽能板安裝工程費用約一千萬元；如由承辦商承擔所有工程費用再與法團分帳，預計法團可佔售電收入約 25%。
- 10.2 經商討後，委員同意交由「特別業主大會」上議決有關計劃的跟進意向。

十一. 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

- 11.1 溫主席匯報，經向區議會反映後，「特別業主大會」已獲納入社區中心場地優先借用之列，每年一次為限。故此，法團於 2019 年 4 月 7 日的特別業主大會場地已獲正式批准，會議可如期舉行。
- 11.2 溫主席向房屋署查詢，如「特別業主大會」議決通過進行「外牆維修工程」，房屋署對保留「維修基金」餘額備用的安排看法；房屋署鍾經理認為須按照《公契》條款先用盡維修基金後才進行集資。
- 11.3 溫主席表示接獲法律顧問意見，在進行集資時，很多法團均會預留約百分之十備用金額以備不時之需；徐經理補充，經法律顧問批閱的會議文件初稿中，亦已將有關預留備用金建議納入，以供管委會考慮。經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過預留百分之十備用金的集資安排。
- 11.4 徐經理向委員講解經法律顧問批示的集資方案攤分考慮及計算方法；另向委員簡述會議文件內的示範例子，有委員建議於表格中多加一欄管理費對應資料，以便業主們更容易查閱單位所持的管理份數，委員同意有關改動。
- 11.5 徐經理向委員講解「特別業主大會」議程，內容如下：
- (一) 省覽 2016/2017 年度及 2017/2018 年度會計師報告
 - (二) 議決揀選核數會計師，作為 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日共兩個年度的核數會計師
 - (三) 議決動用「維修基金」進行「竹園北邨斜坡和護土牆的修葺工程」
 - (四) 議決揀選「竹園北邨斜坡和護土牆的修葺工程」承辦商
 - (五) 議決「中電」之「可再生能源上網電價」計劃的跟進方案意向
 - (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費用」工作匯報
 - (七) 議決進行「竹園北邨外牆維修工程」
 - (八) 議決揀選「竹園北邨外牆維修工程」維修方案
 - (九) 議決揀選「竹園北邨外牆維修工程」承辦商
 - (十) 議決通過「業主集資方案」進行「竹園北邨外牆維修工程」，即首先動用「維修基金」餘額(約港幣 18,000,000 元，但以最後核實為準)，不足之數由「住宅單位」業主及「香港房屋委員會屋宇」業主按各自所佔「管理份數」比例集資支付。

- 11.6 房屋署鍾經理查詢有關議程(三)事項，業主可否選擇動用屋邨其他基金進行「竹園北邨斜坡和護土牆的修葺工程」，以減少集資金額；溫主席表示基於考慮到法團應保持一定金額的基金儲備以應付屋邨營運需要，另一方面，亦考慮到去年「業主周年大會」議決通過的「28部升降機更新工程」意向涉及的預算費用，故此不建議動用「維修保養儲備基金」進行「竹園北邨斜坡和護土牆的修葺工程」。
- 11.7 房屋署鍾經理查詢「竹園北邨斜坡和護土牆的修葺工程」，顧問公司「雅斯」是否會負責工程展開後的監管工作；徐經理匯報「雅斯」顧問服務合約中已列載需要負責有關的監管工作。
- 11.8 房屋署鍾經理希望索取「雅斯」於2018年11月份向法團重新提交斜坡的《工程師維修檢查報告》；委員同意由管業處安排。
- 11.9 徐經理補充，因應是次大會涉及集資議題，預計出席大會業主人數會較多，建議增加投票書印製數量；委員同意有關安排。
- 11.10 房屋署鍾經理表示由於外牆維修工程龐大，建議按樓宇實際狀況，分階段進行所需的維修工程及分期集資；趙經理回覆分階段進行工程與現時標書的內容不符；有委員亦表示必須確保在工程展開前可收取足夠金額，以免阻礙工程進行。
- 11.11 徐經理匯報因應會場場地人數限制，未必可容納所有出席業主；委員同意交由製作公司於會場外提供「即時會議轉播」設備。

十二. 商討及議決有關2019-2020年度財政預算事宜

- 12.1 徐經理匯報就財政預算中的支出項目，現時尚欠升降機保養服務月費的議價後的報價資料。
- 12.2 繼2015年4月上調管理費後，因應新一輪最低工資引致的額外支出，以及去年颱風「山竹」招致高昂保險索償而令本年度保費上調關係，在保留每月約10萬元儲蓄撥備的安排下，本邨著實有需要於2019年7月份起上調10%管理費，以維持屋邨財政狀況穩健。
- 12.3 委員通過財政預算建議，管業處稍後會於大堂張貼財政預算建議，以諮詢管業處業主們的意見。

十三. 商討及議決有關調整管理費事宜

- 13.1 有關於2019年7月份起上調10%管理費事宜，徐經理表示會待財政預算管業處建議張貼後，再安排於大堂張貼管理費上調資料，以供業主們了解。
- 13.2 委員同意上述安排。

十四. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 14.1 劉主任匯報按照上次會議議決，已與「防火門更換工程」承辦商「利東工程有限公司」進行議價，由每套\$9,650 元下調至\$9,100 元，更換 195 套防火門總價為\$1,774,500 元，預算更換工程可於 4 個月內完成。
- 14.2 溫主席表示已將消防署就桃園樓某樓層防火門需於限期前更換的函件轉交管業處跟進，管業處會去信通知消防處有關跟進情況。
- 14.3 劉主任匯報有關 2019 年消防年檢執修工程，接獲報價資料如下：

承辦商名稱	執修工程費用
浩成建築工程有限公司	\$240,460
東洋工程有限公司	\$291,915
永信材料工程有限公司	\$354,250

註：馬高(集團)有限公司未有回覆。

- 14.4 經商討後，委員同意由通過由「浩成建築工程有限公司」進行消防年檢執修工程，費用為\$240,460 元，工程費用於「維修保養儲備基金」支付。

十五. 其他事項

- 15.1 徐經理匯報早前曾向廉政公署提交申請，獲回覆可借用攤位遊戲物資及贈送參加者紀念品，初步建議於 2019 年 3 月 30 日下午舉行活動；委員認為活動日期與「特別業主大會」接近，擔心管業處工作量，建議管業處與廉政公署那邊聯絡延期舉行的可行性。
- 15.2 趙經理匯報現時邨內回收箱經多年使用後出現損耗，建議進行報價採購；委員同意進行報價採購，惟提醒前線員工必須加強日常保養工作。
- 15.3 由於沒有其他事項商議，會議於 2019 年 3 月 20 日凌晨零時 10 分結束。
- 15.4 下次常務會議日期為 2019 年 5 月 21 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

2019 年 4 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