

本法團檔號：CYN-19-IO-067

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第十五次常務會議紀錄

日期：二零一九年七月廿三日(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	22:47
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:47
司庫：	孫玉珠女士	20:00	22:47
委員：	馮美蘭女士	20:00	22:47
	毛秀英女士	20:17	22:47
	林啟文先生	20:00	22:47
	蔡惠榮先生	20:00	22:11

缺席者：
劉月明女士
廖靜儀女士
鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)

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	22:47
蘇永耀先生	結構工程師	20:35	22:47
趙承發先生	總管業經理	20:00	22:47
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	22:47
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	22:47
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	22:47
魯文超博士	法團工程顧問	20:55	21:13
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	22:47
何家立先生	房屋事務主任	20:00	22:47
鄒仲權先生	警衛國際有限公司代表	21:16	21:39
翁銘誼先生	警衛國際有限公司代表	21:16	21:39
郭振強先生	義合清潔公司代表	21:39	21:55
梁有根先生	義合清潔公司代表	21:39	21:55
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:08	20:55
張志雄先生	俊豪建築工程有限公司代表	20:08	20:46

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 5 月 21 日常務會議及 6 月 11 日特別會議的會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 2019 年 5 月 21 日常務會議

- 2.1.1 第 2.1.1 項，總管業經理趙承發先生匯報有關土力工程處方面表示會就受影響路段位置進行渠道清理工作，早前部門已派員到有關位置完成勘察及渠道清理工作。
- 2.1.2 第 4.3 項，趙經理匯報有關於竹園道往五人足球場樓梯旁加建升降機建議跟進事宜，「雅斯建築顧問有限公司」蕭先生將會於稍後議程(四)匯報。
- 2.1.3 第 12.3.1 項，趙經理匯報有關「272 套垃圾槽蓋改善工程」事宜，委員同意揀選「偉業維修工程有限公司」承辦；經管業處議價後，「偉業」同意將工程總價由\$212,160 元下調至\$198,560 元。

2.2 2019 年 6 月 11 日特別會議

- 2.2.1 第 3.1 項，有關魚池遊樂設施更換工程事宜，委員建議管業處嘗試再與「園綠有限公司」議價；趙經理匯報經再次議價後，「園綠」最終同意由\$208,000 元下調至\$200,000 元，已通知「園綠」安排訂購設施。

三. 匯報有關「全邨斜坡及擋土牆修葺工程」事宜

- 3.1 「雅斯」蕭偉年先生匯報由 2019 年 6 月 3 日至今的工程進度，其中兩個斜坡位置已提早展開修葺，顧問方面亦有定期巡查工程狀況。
- 3.2 蕭先生表示接獲部門來信，對工程期間的樹木砍伐量表示關注，會於稍後向部門提交颱風「山竹」過後的塌樹實況，以闡釋對樹木處理的考量。
- 3.3 蕭先生指出 AC326 斜坡位置(即穎竹街車路入口旁)，在處理塌樹後有嚴重泥土鬆脫的情況，建議法團考慮於該處加設保固網，以做好斜坡泥面保固工作；有委員表示標書並未包括於此位置加設保固網，蕭先生表示在清理塌樹後才出現上述情況。
- 3.4 就 AC326 情況，有委員請顧問公司與工程承辦商溝通，建議先於個別位置嘗試清除鬆泥後安排噴草，以觀察保固效能後再探討是否於該處加設保固網。

雅斯

四. 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

4.1 「雅斯」蕭先生建議法團考慮向部門提交建築圖則及初步資料申請，如工程意向獲部門初步批准，才展開下一步工作，包括進行其他所需工序。報價費用為\$110,000 元，報價已包括就擬進行的工程進行計算、設計、繪畫建築圖則、由認可人士簽署及向政府部門提交文件所需費用\$14,000 元。

4.2 經議價後，由於「雅斯」最終同意將報價下調至\$88,000 元；委員同意揀選「雅斯」進行上述工程的初步資料申請工作。 雅斯

五. 匯報有關竹園北邨簷蓬結構勘察報告事宜

5.1 法團工程顧問魯文超博士向委員講解有關簷蓬的檢驗報告內容，建議法團考慮於樓宇簷蓬位置抽樣揀選數處進行非破壞性的檢測工作，包括打鑿小洞口以檢視簷蓬物料狀況(如沙漿厚度等)，以更清楚了解簷蓬實況。委員同意進行有關工作。

5.2 魯博士表示按照現時報告內容顯示，懷疑簷蓬建造規格未有按照圖則進行；如情況屬實，或會構成危險。

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」翁銘誼經理匯報保安部於 2019 年 5 月 21 日至 7 月 22 日期間處理的工作。

6.2.2 有委員指出保安部缺勤情況有待改善，要求保安公司正視有關情況。

6.2.3 有委員要求大堂保安崗位的替假員工需配備工作證及座枱名牌。

6.2.4 有關違例飼養狗隻的情況，有委員要求保安員密切關注及勤加呼籲，與管業處加強合作，以逐步改善違規情況。

6.2.5 有委員要求保安員做好日常巡邏工作，並加強抽查電子巡邏紀錄。

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 5 月 20 日至 7 月 22 日期間的工作情況，包括加強滅蚊工作(滅蚊噴霧、放置蚊沙及落蚊油)。

6.3.2 有委員提醒清潔員工多加留意外圍有否藏鼠洞口，如有發現應即時通知管業處及從速填平，以減少鼠患風險。

- 6.3.3 有委員提醒待完成垃圾槽口改善工程後，清潔員工在不使用時必須將槽口關上。
- 6.3.4 有委員要求清潔員工須保持垃圾房整潔，在運送大型垃圾桶至垃圾站時必須將桶蓋關上，以保持環境衛生。
- 6.3.5 有委員讚賞清潔員工在清洗樓梯的流程安排，建議管業處及保安部可加派職員協助人流管理。
- 6.3.6 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	80	80

6.4 維修

- 6.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2019 年 5 月 21 日至 7 月 22 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	500
供電系統維修	92
照明系統維修	21
去水渠塞(通渠)	47
泥水維修(紙皮石等)	5
油漆翻新	1
供水系統維修	4
鐵器維修	3
消防系統維修	18
總數	691

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 7 月 22 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	130	\$62,455
2 個月	47	\$43,314
3 個月	7	\$10,044
4 個月或以上	13	\$343,526
總數	197	\$459,339

徐經理匯報截至 2019 年 7 月 22 日總共有 197 戶欠交管理費，總金額為 459,339 元。

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
2019 年 1 月份	\$33,642,890.50	\$55,409.42
2019 年 2 月份	\$33,691,505.77	\$48,615.27
2019 年 3 月份	\$33,741,909.56	\$50,403.79
2019 年 4 月份	\$33,785,487.42	\$43,577.86
2019 年 5 月份	\$33,831,203.67	\$45,716.25
2019 年 6 月份	\$33,879,060.39	\$47,856.72

6.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$2,882,767.03
一般儲備基金	\$2,697,882.75
維修保養儲備基金	\$19,353,995.81
大型維修基金	\$33,879,060.39
總額	\$58,813,705.98

徐經理匯報截至 2019 年 6 月，日常營運基金結存\$2,882,767.03 元，一般儲備基金結存\$2,697,882.75 元，維修保養儲備基金結存\$19,353,995.81 元，大型維修基金結存\$33,879,060.39 元。總額為\$58,813,705.98 元。

6.5.4 高主任匯報有關違例飼養個案，經管業處同事巡查後，近日發出 17 封第 2 次警告信；另早前 1 宗擬打算展開法律程序的個案，住戶已同意於 8 月中旬將狗隻搬離單位。

6.6 巡邨匯報

6.6.1 鄧經理匯報於 2019 年 7 月 11 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、林啟文組長及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察園藝改善工程
- (2) 穎竹街斜坡工程進度
- (3) 更改天台咸水喉位置

七. 管理委員會匯報事項

7.1 維修小組

7.1.1 有關下層單位冷氣機出風口向上導致上層單位地板出現冷凝水問題，林啟文組長表示關注，建議管業處呼籲住戶留意冷氣機出風口設定。

(會後記錄：管業處已於各座大堂張貼溫馨提示呼籲住戶將冷氣機出風口扇葉調較至正確合適的位置，切勿將冷氣風直吹向天花。)

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 毛秀英組長未有任何匯報。

7.3.2 徐經理匯報有關《中秋歡樂嘉年華》活動，已獲「聖約翰救傷隊」回覆派員支援現場急救服務；經報價後，音響連 4 名歌手項目最低價為\$5,400 元的「卡士娛樂製作公司」，而 5 個民間手工藝攤位(剪紙、彩沙樽、龍鬚糖、糯米糰及麥芽糖餅)項目最低價則為\$5,800 元的「創藝製作」，委員同意有關安排。

7.3.3 徐經理匯報已接獲本年度《愛心獻保良》籌款活動邀請信，建議按照往年做法，於 2019 年 10 月 2 日至 15 日於各座大堂擺放捐款箱。委員同意有關安排。

八. 商討及議決有關第八屆管理委員會第二次特別業主大會事宜

8.1 徐經理匯報為減少球場場地圍封日數及考慮到天雨關係，場地棚架搭建工程將會延後進行；因此竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會第二次特別業主大會將安排於 2019 年 8 月 23 日(星期五)下午 7 時在梅園樓對開籃球場舉行。

8.2 徐經理匯報有關向市建局提交「優化升降機資助計劃」的安排，經向市建局方面查詢了解，經業主大會的會議紀錄文件可於 2020 年 1 月 31 日前遞交。為有充足時間準備，建議有關議程安排於 2019 年 12 月舉行的業主周年大會上議決。委員同意先向市建局遞交有關申請，容後遞交所需文件。

8.3 有關第八屆管理委員會第二次特別業主大會議程初稿於會上呈交予各委員細閱，為趕及印刷安排，修訂建議需於 2019 年 7 月 29 日或之前向管業處提交。

〔會後記錄：經各委員審閱後，是次特別業主大會議程確認如下：

議程(一) 議決推翻 2018 年 10 月 7 日舉行的竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會第一次業主周年大會上有關「議決竹園北邨大廈外牆紙皮石維修責任的跟進方案意向。」議決結果 (即「放棄向房屋署追討維修責任，動用基金進行維修(或需集資)」

議程(二) 議決透過法律程序向房屋署追討竹園北邨大廈外牆紙皮石維修責任。〕

8.4 徐經理匯報因應會場場地限制，建議沿用上次會議安排，交由製作公司於會場外提供「即時會議轉播」設備，包括投映幕轉播設備。委員同意有關安排。

(會後記錄：經報價後，即時會議轉播項目最低價為\$7,700 元的「卡士娛樂製作公司」。)

8.5 徐經理匯報議程文件預計最遲於 2019 年 8 月 8 日(星期四)派發，委任書截止遞交時間為會議前 48 小時，即 2019 年 8 月 21 日(星期三)下午 7 時正。

九. 商討及議決有關揀選大型維修基金信託銀行事宜

- 9.1 徐經理匯報現時由「交通信託銀行有限公司」承辦的大型維修基金信託銀行服務合約，年費為\$25,000 元，將於 2019 年 8 月 13 日屆滿。
- 9.2 經委員審視報價及商討後，6 票贊成及 1 票棄權通過揀選「東亞銀行」作為 2019 年 8 月 14 日至 2021 年 8 月 13 日(兩年合約)的大型維修基金信託銀行，年費為\$24,000 元。

(會後記錄：經與「東亞銀行」協調後，獲回覆未能確認新戶口開設所需時間及預算超過 1 個月，致令基金信託服務交接未能按時完成及影響工程費用支付流程；故大型維修基金信託服務將繼續由「交通信託銀行有限公司」提供，兩年合約期，年費為\$27,000 元。)

十. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 10.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報有關「竹園北邨更換天台圍欄工程」，接獲報價資料如下：

承辦商名稱	更換天台圍欄工程(一座計)
偉業維修工程有限公司	\$487,000
浩成建築工程有限公司	\$891,600
華盛建築工程有限公司	\$1,039,200
雅聯工程有限公司	\$1,408,800
海龍防水工程有限公司	\$1,411,000

註：永信材料工程有限公司、偉力樓宇服務公司及志德亞洲樓宇維修有限公司未有回覆。

- 10.1.1 劉主任向委員講解更換圍欄的工序，並匯報是次報價除以一座為計算單位外，亦有就天台不同尺寸的圍欄更換單價進行報價；經比較後，最低價均為「偉業維修工程有限公司」。管業處稍後會按照維修需要迫切性向法團管委會呈交維修範圍建議。
- 10.1.2 經表決後，委員以 6 票贊成，1 票棄權通過揀選「偉業維修工程有限公司」進行「竹園北邨更換天台圍欄工程」，工程費用於「維修保養儲備基金」支付。
- 10.2 劉主任匯報有關全邨防墮裝置年檢保養期即將屆滿，接獲現有承辦商「現代(國際)機械工程有限公司」同意以原價\$16,250.00 提供年檢服務，保養期由 2019 年 8 月 14 日至 2020 年 8 月 13 日止。委員同意聘請「現代(國際)機械工程有限公司」進行有關項目。

十一. 其他事項

- 11.1 有委員表示接獲居民查詢，會否考慮將竹園體育館旁五人足球場側的看台位置鋪平，以便行人途經；有委員指出該處原為看台設計，並不屬於行人路段，不建議作出有關改動工程。為免意外發生，建議管業處張貼通告提醒居民留意。
- 11.2 有委員接獲居民反映，建議於地下大堂加裝冷氣；委員同意留待日後再作探討。
- 11.3 由於沒有其他事項商議，會議於 2019 年 7 月 23 日晚上 10 時 47 分結束。
- 11.4 下次常務會議日期為 2019 年 9 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

2019 年 8 月 20 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



竹園北邨業主立案法團
管理委員會主席
溫育新

