

本法團檔號：CYN-19-IO-078

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第十六次常務會議紀錄

日期：二零一九年九月廿四日(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	23:45
秘書：	楊翠雲女士	20:00	23:45
司庫：	孫玉珠女士	20:00	23:45
委員：	馮美蘭女士	20:00	23:45
	毛秀英女士	20:00	23:45
	林啟文先生	20:00	23:45
	廖靜儀女士	20:07	23:45
	蔡惠榮先生	20:00	21:45
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	23:45

缺席者： 劉月明女士

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	23:45
白宛蘭小姐	助理工程總監	20:00	23:45
趙承發先生	總管業經理	20:00	23:45
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	23:45
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	23:45
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	23:45
郝繼寶小姐	管業主任(會議紀錄)	20:00	23:45

鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	23:45
翁銘誼先生	警衛國際有限公司代表	21:11	21:38
何兆廷先生	警衛國際有限公司代表	21:11	21:38
郭振強先生	義合清潔公司代表	21:39	21:58
梁有根先生	義合清潔公司代表	21:39	21:58
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:04	21:05
張志雄先生	俊豪建築工程有限公司代表	20:04	20:49

溫主席多謝各位出席是次會議，法團顧問丁志威議員因需出席另一緊急會議，部份工作跟進稍後由溫主席代為匯報。溫主席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 7 月 23 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 3.2 項，總管業經理趙承發先生匯報有關部門對「斜坡及擋土牆修葺工程」期間的樹木砍伐量表示關注，工程顧問「雅斯建築顧問有限公司」蕭偉年先生已於 2019 年 8 月 20 日向部門提交颱風「山竹」過後的塌樹實況，以解釋對樹木處理的考量。
- 2.2 第 3.4 項，趙經理匯報有關 AC326 情況，委員建議由工程承辦商先於個別位置嘗試清除鬆泥後安排噴草；「雅斯」蕭先生將會於稍後議程(三)匯報有關跟進情況。
- 2.3 第 4.2 項，趙經理匯報有關建議於竹園道往五人足球場樓梯旁加建升降機工程前期工作，「雅斯」蕭先生將會於稍後議程(四)匯報。

三. 匯報有關「全邨斜坡及擋土牆修葺工程」事宜

- 3.1 「雅斯」蕭先生匯報由 2019 年 6 月 3 日已展開工程。現時已於 15 個斜坡展開工程，至今已完成超過半數斜坡。位於穎竹街以北的最大兩幅斜坡已基本完工。顧問方面亦有定期巡查工程狀況，工程符合設計要求，已完成近百分之八十的工程範圍，完工斜坡位置亦已重鋪井蓋及噴草。
- 3.2 蕭先生表示 ND6 及 ND7，在大雨期間發現政府管有的天然山坡面有泥土由鬆散坡面流下並沖落馬路；顧問已提出改善方案建議，由於該範圍屬政府管有，並不包括在標書工程範圍內，需另行報價交法團考慮。
- 3.3 蕭先生表示有關政府管有天然斜坡的問題，會去信要求部門加強鞏固工作，以改善山泥沖入本邨範圍的問題。
- 3.4 有委員建議「雅斯」蕭先生制作展板，向住戶講解維修斜坡及擋土牆以減少山泥傾瀉風險的重要性。蕭先生會協助準備及跟進展板制作。 雅斯
- 3.5 「雅斯」蕭先生提交「俊豪建築工程有限公司」有關後加工程項目報價(包括於 AC326 加裝鐵網、更換混凝土渠井蓋及於容易淤塞渠道加設欄柵等)，總工程費用合計\$750,000。經議價後，「俊豪」張先生同意將後加工程項目費用下調至\$650,000，委員同意進行有關報價項目。
- 3.6 助理工程總監白宛蘭小姐要求欄柵要加長種鐵及落石屎；「雅斯」蕭先生表示同意此做法。有委員要求「雅斯」蕭先生就沙井結構設計與白小姐商討跟進。

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」蕭先生表示正設計一個約 6 米高之無障礙升降機，升降機一般採用玻璃或石屎物料作為設計基礎，但採用玻璃較採用石屎的物料成本高出約港幣一百萬元。在考慮價格及玻璃物料會增加冷氣電費支出，委員初步傾向採用石屎作為升降機原材料。
- 4.2 有委員要求在五人足球場外之斜坡位置加建樓梯，「雅斯」蕭先生表示會再
雅斯
跟進研究。
- 4.3 「雅斯」蕭先生匯報已展開升降機圖則設計工作，預計可於兩個月內向部門提交以作審批。

五. 匯報有關竹園北邨簷蓬結構勘察報告跟進事宜

- 5.1 趙經理匯報經參考「探測報告」，法團工程顧問魯文超博士建議分別位於梅園樓及蕙園樓簷蓬的 4 個問題位置，於建築石屎面各打鑿兩個 300 x 600mm 的小洞口以檢視簷蓬內之石屎及防水物料狀況等。
- 5.2 趙經理表示上述工序報價為 10,400 元，有委員要求承辦商報價需包括還原石屎封口的費用。
- (會後記錄：已與承辦商確認報價內容已包括還原石屎封口費用。)

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 趙經理匯報有關地政署提及的桃園樓旁車輛停泊位置事宜，管業處已於部份位置加強指示，以便更有效地管理車輛停泊工作。

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 7 月 23 日至 9 月 23 日期間處理的工作。
- 6.2.2 有委員指出保安部經常有缺勤情況，要求保安公司正視有關情況。有委員要求「警衛國際」從速改善缺勤問題。
- 6.2.3 有委員要求保安員間要加強互相支援，以便更有效跟進日常工作。
- 6.2.4 有關違例飼養狗隻及冷氣機滴水問題仍有待改善，有委員要求保安員加派人手巡邏，以逐步改善違規情況。

6.3 清潔

- 6.3.1 「義合清潔公司」郭振強經理匯報清潔部於 2019 年 7 月 23 日至 9 月 23 日期間的工作情況。

6.3.2 「義合」郭經理表示已轉入秋季，計劃於 11 月份將滅蚊工作由「加強程度」改回「日常安排」；有委員指現時蚊患問題仍值得關注，有見及此，郭經理表示會暫時維持「加強程度」的滅蚊工作(包括滅蚊噴霧、放置蚊沙及落蚊油)。

6.3.3 有委員要求清潔部多加留意各座升降機內及樓層梯間的清潔工作。

6.3.4 有委員要求清潔部保持垃圾房整潔及將樓層垃圾槽蓋關上，以減少鼠患問題。

6.3.5 有委員提醒清潔員工應避免在公眾地方吸煙。

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 7 月 23 日至 9 月 23 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	512
供電系統維修	107
照明系統維修	19
去水渠塞(通渠)	61
泥水維修(紙皮石等)	4
油漆翻新	1
供水系統維修	3
鐵器維修	5
消防系統維修	16
總數	728

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 9 月 24 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	123	\$61,357
2 個月	75	\$75,120
3 個月	5	\$7,716
4 個月或以上	17	\$355,595
總數	220	\$499,788

高級管業經理徐詠珊小姐匯報截至 2019 年 9 月 24 日總共有 220 戶欠交管理費，總金額為 499,788 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 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
2019 年 7 月份	\$33,327,000.34	\$50,501.93
2019 年 8 月份	\$31,113,090.37	\$48,788.53

6.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$6,881,344.46
一般儲備基金	\$2,697,882.75
維修保養儲備基金	\$18,728,834.07
大型維修基金	\$31,113,090.37
總額	\$59,421,151.65

徐經理匯報截至 2019 年 8 月，日常營運基金結存\$6,881,344.46 元，一般儲備基金結存\$2,697,882.75 元，維修保養儲備基金結存\$18,728,834.07 元，大型維修基金結存\$31,113,090.37 元。總額為\$59,421,151.65 元。

6.5.4 助理管業經理鄧紹良先生匯報有關違例飼養個案情況，經管業處同事巡查後，近日發出 12 封第 1 次警告信及發出 4 封第 2 次警告信；另有 5 個單位已曾發出 2 次警告信，現正準備文件交律師跟進。

6.6 巡邨匯報

6.6.1 鄧經理匯報於 2019 年 9 月 12 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、馮美蘭組長、林啟文組長、毛秀英組長、蔡惠榮委員及廖靜儀委員。當日巡邨概要節錄如下：

- | | |
|------------------|--------------------|
| (1) 視察園藝改善工程 | (4) 視察梅園樓對出地面修復工程 |
| (2) 檢視明渠渠口加裝疏冷情況 | (5) 檢視斜坡及護土牆修葺工程進度 |
| (3) 視察穎竹街地面修復工程 | |

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 毛秀英組長匯報有關《中秋歡樂嘉年華》活動，已於 2019 年 9 月 7 日舉行，居民反應不俗。

- 7.3.2 毛組長表示法團將於 11 月 10 日舉辦「海鮮一天遊」，10 月 9 日開始售票，門券每位\$106；委員同意揀選報價最低的旅行社「龍珠假期」承辦活動。
- 7.3.3 徐經理匯報已接獲本年度《歡樂滿東華》籌款活動邀請信，建議按照往年做法，於 2019 年 11 月 20 日至 28 日於各座大堂擺放捐款箱，另於 2019 年 11 月 30 日(星期六)進行籌款活動；委員同意有關安排及由談鴻榮先生擔任總代表及毛秀英組長擔任副總代表。

八. 商討及議決有關第八屆管理委員會第二次業主周年大會事宜

- 8.1 徐經理匯報已獲批准借用竹園社區中心的場地，故此第八屆管理委員會第二次業主周年大會將安排於 2019 年 12 月 15 日(星期日)下午 1 時正舉行。
- 8.2 徐經理匯報是次業主周年大會會議議程暫定如下：
- 一) 主席報告
 - 二) 財務報告及省覽 2018/2019 年度會計師報告
 - 三) 議決通過申請參加「優化升降機資助計劃」，同時通過進行優化升降機工程項目「工程」，樓宇所有業主將按照樓宇公契相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支。
 - 四) 議決通過法團授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員代表簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件，同時通過授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助。
 - 五) 議決通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商，同時通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務：
 - a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序；
 - b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述(a)項的開標過程及協助處理開標之有關程序；
 - c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程。
 - 六) 議決第九屆管理委員會委員數目
 - 七) 議決委任第九屆管理委員會委員
 - 八) 議決委任第九屆管理委員會主席
 - 九) 議決委任第九屆管理委員會秘書
 - 十) 議決委任第九屆管理委員會司庫
 - 十一) 議決揀選管理服務公司，作為 2020 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日共三個年度的管理服務公司

- 十二) 議決揀選保安服務公司，作為 2020 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日共三個年度的保安服務公司
- 十三) 議決揀選清潔服務公司，作為 2020 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日共三個年度的清潔服務公司

- 8.3 徐經理向委員提交「管理委員會改選流程表」建議，委員同意有關安排；徐經理表示於 2019 年 10 月 18 日起開始接受業主報名參選，報名期直至業主大會當日；因文件印製需時，故此於 11 月 1 日後報名的參選人，其參選資料將未能趕及印制於相關的會議文件上。
- 8.4 徐經理匯報因應會場場地限制，建議沿用往時的會議安排，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。
- 8.5 徐經理匯報議程文件預計最遲於 2019 年 11 月 29 日(星期五)派發，委任書截止遞交時間為會議前 48 小時，即 2019 年 12 月 13 日(星期五)下午 1 時正。

九. 商討及議決有關管理服務合約招標的安排事宜

- 9.1 行政總監何開鳳先生表示竹園北邨位於公共屋邨附近，向委員講解現時公共屋邨的政府服務合約內非技術員工的待遇安排(包括薪酬水平、約滿酬金、颱風當值 1.5 倍工資及入職即享有薪法定假期等)，以供管委會參考。
- 9.2 徐經理講述現時服務合約的資料，管理服務合約將於 2020 年 5 月 31 日屆滿，而保安服務合約及清潔服務合約將於 2020 年 4 月 30 日屆滿。
- 9.3 徐經理向委員提交「服務合約招標流程表」建議，及每份標書的取標行政費維持 500 元，委員同意有關安排。
- 9.4 就服務合約承辦商的投標資格要求，委員同意安排如下：

合約	管理服務合約	保安服務合約	清潔服務合約
現行要求	最少有 4 年物業管理經驗及最少曾管理過 5 個住宅屋苑或屋邨，而其中最少曾有 3 年管理公共屋邨、居屋或租置屋邨經驗 (3,000 個住宅單位以上)	最少有 3 年提供保安服務給 5,000 個住宅單位以上的單一大型屋邨的經驗	最少有 3 年提供清潔服務給 5,000 個住宅單位以上的單一大型屋邨的經驗
新一輪要求	沿用上次安排	改為 3,000 個住宅單位以上	改為 3,000 個住宅單位以上

- 9.5 徐經理匯報於報章刊登一份服務合約的招標廣告費用，《明報》為 2,772 元及《星島日報》為 3,006 元；委員同意服務合約招標廣告安排於 2019 年 10 月 4 日在《明報》刊登。

- 9.6 房屋署鍾蝶芬經理建議依據民政署 2018 年制定有關供應品、貨品及服務採購工作守則制定標書，包括於是次標書文件內加入「不合謀投標」的相關條款。
- 9.7 有委員建議於標書文件內加入關注員工權益的條款及未能按照合約提供人手的罰則，以確保服務提供的穩定性。

十. 商討及議決有關保安服務合約招標的安排事宜

- 10.1 是項議程已與議程(九)合併討論。

十一. 商討及議決有關清潔服務合約招標的安排事宜

- 11.1 是項議程已與議程(九)合併討論。

十二. 商討及議決有關公用煤氣喉管保養合約事宜

- 12.1 趙經理匯報有關「公用煤氣喉管保養合約」五年維修計劃的保養月費，經進一步與「煤氣公司」商談後，由每月 44,168 元下調至 42,000 元。
- 12.2 委員同意與「煤氣公司」簽訂有關保養合約，合約期由 2019 年 10 月 1 日起生效，至 2024 年 9 月 30 日屆滿，由管業處與「煤氣公司」釐清外牆橫向煤氣喉的維修責任。

(會後記錄：「煤氣公司」書面回覆外牆橫喉屬合約維修保養範圍。)

十三. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 13.1 高級管業主任劉浩榮先生表示跟進上次常會有關「竹園北邨更換天台圍欄工程」的議決，現向委員匯報有關天台圍欄損耗實況。經視察後，有需要維修的天台圍欄共 235 幅，如以最低報價的「單價項目」計算，維修費用為 \$3,718,591 元；而「全面更換」的每座報價則為 \$487,000 元，8 座合共 \$3,896,000 元。
- 13.2 經商討及表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過於 8 座進行全面的更換天台圍欄工程，由「偉業維修工程有限公司」承辦，工程費用由「維修保養儲備基金」支付。
- 13.3 劉主任匯報有關「可再生能源上網電價計劃」進度，太陽能板安裝工作將於 30 個工作天內完成，首階段於梅園樓展開，預計於 12 月底前完成安裝及測試工程。
- 13.4 有委員表示個別簷蓬有損壞情況，如發現有鐵器生銹情況，需安排更換及髹漆，請管業處安排維修跟進。

十四. 其他事項

- 14.1 溫主席匯報在 9 月 10 日與各住戶代表到黃大仙區議會向路政署署長遞交請願信，要求盡快落實興建「竹園北邨行人通道系統」。
- 14.2 溫主席匯報獲善長贈送的 500 包福米及月餅，法團已於 9 月 11 日舉辦的「長者領取福米活動」，全部送贈予本邨長者。
- 14.3 溫主席匯報法團於 9 月 18 日與水務署代表會面，除非政府答應收回斜坡，否則法團堅決反對於本邨後山設置食水及海水配水庫。
- 14.4 溫主席匯報法團於 9 月 20 日向運輸及房屋局副局長蘇偉文博士表達訴求，希望部門可於本邨旁加建降機及盡快落實「竹園北邨行人通道系統」項目。
- 14.5 溫主席表示有關九巴在竹園運輸交匯處過夜停泊巴士的申請，法團早於去年已去信表示反對；惟於 9 月中旬接獲運輸署通知，竟已批准九巴過夜停泊巴士的申請。法團考慮諮詢業戶對安排的意見，再向運輸署反映。
- (會後記錄：經丁志威區議員及陳英區議員的協助跟進下，運輸署已擱置有關過夜停泊巴士安排。)
- 14.6 溫主席代丁志威議員向各委員匯報，於與特首的會議上，丁議員提出竹園北邨邨內建設行人通道及升降機等設施的迫切性，亦有向特首提出竹園北邨外牆紙皮石問題。
- 14.7 由於沒有其他事項商議，會議於 2019 年 9 月 24 日晚上 11 時 45 分結束。
- 14.8 下次常務會議日期為 2019 年 11 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



竹園北邨業主立案法團
管理委員會主席
溫育新

2019 年 10 月 18 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