

本法團檔號：CYN-19-IO-099

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會
第十七次常務會議紀錄

日期：二零一九年十一月十九日(星期二)
時間：晚上八時正
地點：竹園北邨管業處會議室

<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	22:50
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:50
司庫：	孫玉珠女士	20:00	22:50
委員：	馮美蘭女士	20:00	22:50
	毛秀英女士	20:00	22:50
	林啟文先生	20:00	22:50
	廖靜儀女士	20:07	22:50
	蔡惠榮先生	20:00	22:50
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	22:50

缺席者： 劉月明女士

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	22:50
趙承發先生	總管業經理	20:00	22:50
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	22:50
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	22:50
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	22:50
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	22:50
郝繼寶小姐	管業主任(會議紀錄)	20:00	22:50

鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	22:50
翁銘誼先生	警衛國際有限公司代表	21:04	21:32
周思琪小姐	警衛國際有限公司代表	21:04	21:32
郭振強先生	義合清潔公司代表	21:33	21:37
梁有根先生	義合清潔公司代表	21:33	21:37
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:04	20:49
謝玉祥先生	俊豪建築工程有限公司代表	20:04	20:49

溫主席表示是次會議為本屆管理委員會最後一次常務會議，藉此機會衷心感謝各位委員的努力付出。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 9 月 24 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 3.4 項，總管業經理趙承發先生匯報有關製作斜坡及擋土牆修葺資料的展板，已完成初稿，供各委員過目。
- 2.2 第 4.2 項，趙經理匯報就要求在五人足球場外之斜坡位置加建樓梯的建議，「雅斯建築顧問有限公司」蕭先生表示會再跟進研究。相關事宜的跟進安排將於稍後議程(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」蕭先生匯報工程進度，現時斜坡工程已大致完成，雜枝樹木已大致清理，保固網加裝工序亦已完成；顧問方面亦有定期巡查工程狀況，現時工程進度理想，已完成約百分之九十工程範圍。
- 3.2 蕭先生表示工程承辦商「俊豪建築工程有限公司」於是次合約附送增值服務(\$280,000 之種樹服務)，「俊豪」提供不同樹種的報價資料，以供管委會考慮。
- 3.3 有委員表示個別斜坡位置尚有雜物有待清理，另個別石坡位置亦有待修補，「俊豪」表示會跟進處理。 俊豪
- 3.4 有委員指出近桐園樓對開泵房附近有枯樹有待移走，通知「俊豪」跟進。 俊豪

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 溫主席表示因應政府部門近日宣佈有意為有需要的租置屋邨加裝無障礙設施(如升降機等)，故建議擱置由業主自資加建升降機的意向項目工作。
- 4.2 基於工程顧問「雅斯」蕭先生已於 7 月底展開前期圖則設計工作，經商討後，「雅斯」蕭先生同意只收取百分之五十的前期工序費用(即\$11,000 元)。 雅斯

五. 匯報有關竹園北邨簷蓬結構勘察報告事宜

- 5.1 趙經理匯報根據法團工程顧問魯文超博士所建議抽查之 4 個勘察位置，初步顯示情況值得關注，現階段正就勘察報告與建築圖則作出比對覆核。
- 5.2 有委員建議將簷蓬結構的相關情況去信房屋署，委員同意授權溫主席處理跟進有關事宜。
- 5.3 房屋署鍾蝶芬經理指「獨立審查組」獲屋宇署署長授權，同時監管房委會的已出售物業；建議法團同時向「獨立審查組」提交勘察報告，以便其作出適當的跟進工作。

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 9 月 24 日至 11 月 18 日期間處理的工作。

6.2.2 有委員表示留意到「警衛國際」派出 4 人特巡加強邨內巡邏工作，對此安排表示讚賞。

6.2.3 有委員表示保安特巡時，或因應特殊情況改為便衣巡邏，翁經理表示會考慮有關建議。

6.2.4 有委員表示違例飼養狗隻及冷氣機滴水問題依然存在，保安部需加派人手巡邏，以逐步改善違規情況。

6.2.5 保安部接獲蕙園樓有外牆紙皮石剝落情況，其中以曾經更改間隔的單位最為嚴重；有委員建議去信房屋署要求關注情況，並建議房屋署在加快出售租置屋邨單位前，先為該些單位進行還原工程，改善單位的防水性能。

(會後記錄：法團已於 2019 年 12 月 7 日去信房屋署要求跟進。)

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 9 月 24 日至 11 月 18 日期間的工作情況。

6.3.2 「義合」郭經理表示 10 月初已徹底清洗魚池底部，魚池水質已有所改善。

6.3.3 由於穎竹街有斜坡工程，已加強清理沙井。

6.3.4 「義合」郭經理表示有定期檢查地下垃圾房衛生情況。

6.3.5 近日天氣轉趨乾爽，「義合」已派人於天台進行清渠，以預防管道淤塞。

6.3.6 早前接報巴士站發現大量煙頭，「義合」已派人加強清理。

6.3.7 「義合」郭經理表示維持在邨內進行控蚊加強工作，蚊患情況有所改善。

6.3.8 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 9 月 24 日至 11 月 18 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	521
供電系統維修	111
照明系統維修	15
去水渠塞(通渠)	47
泥水維修(紙皮石等)	8
油漆翻新	1
供水系統維修	4
鐵器維修	2
消防系統維修	13
總數	722

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 11 月 19 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	213	\$106,493
2 個月	46	\$45,314
3 個月	9	\$13,371
4 個月或以上	20	\$373,409
總數	288	\$538,587

高級管業經理徐詠珊小姐匯報截至 2019 年 11 月 19 日總共有 288 戶欠交管理費，總金額為 538,587 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 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
2019 年 9 月份	\$28,874,028.31	\$42,904.80
2019 年 10 月份	\$26,827,405.06	\$42,474.88

6.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$4,309,528.66
一般儲備基金	\$2,712,162.82
維修保養儲備基金	\$17,882,384.44
大型維修基金	\$26,827,405.06
總額	\$51,731,480.98

徐經理匯報截至 2019 年 10 月，日常營運基金結存\$4,309,528.66 元，一般儲備基金結存\$2,712,162.82 元，維修保養儲備基金結存\$17,882,384.44 元，大型維修基金結存\$26,827,405.06 元。總額為\$51,731,480.98 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，截至 2019 年 11 月 18 日，經管業處同事巡查後，近日發出 13 封第 1 次警告信及發出 3 封第 2 次警告信；另有 4 個單位已交律師跟進。

6.6 巡邨匯報

6.6.1 鄧經理匯報於 2019 年 11 月 7 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、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 | (4) 視察天台太陽能板安裝工程 |
| (2) 檢視球場圍欄翻新情況 | (5) 檢視桐園樓對開加裝遮雨篷後實況 |
| (3) 視察天台更換圍欄工程 | (6) 視察斜坡及護土牆修葺工程進度 |

七. 管理委員會匯報事項

7.1 維修小組

7.1.1 林啟文組長提示管業處加強鐵器的日常保養工作。

7.2 清潔保安小組

7.2.1 馮美蘭組長建議管業處於大堂電視播放溫馨提示資訊，例如提醒住戶遵守屋邨規則等。

7.3 文娛康樂小組

7.3.1 毛秀英組長匯報有關《海鮮一天遊》活動，已於 2019 年 11 月 10 日舉行；有委員提議日後舉辦類似活動時，或要求 80 歲以上參加者必須有人陪同。

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 徐經理匯報截至 2019 年 11 月 1 日，共接獲 10 名業主報名參加第九屆管理委員會選舉，有關《候選人資料簡介》稿件已備妥。

8.2 徐經理匯報有關向市建局申請參加「優化升降機資助計劃」的相關議程內容，趙經理已與市建局方面聯絡，獲確認正確及符合申請要求。委員同意議程確認如下：

- 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 徐經理向委員簡介有關管理委員會選舉議程的投票書式樣及業主大會會議文件初稿內容，如委員有修改建議，請於 2019 年 11 月 22 日或之前通知管業處，以便交法律顧問審視及交印刷公司印製。預計業主大會的會議通知及《候選人資料簡介》將於 2019 年 11 月 29 日(星期五)下午派發予各業戶信箱。

8.4 徐經理表示因應上次業主大會的出席人數，建議管委會將投票書印製數量由 1,900 套增加至 2,500 套，委員同意有關安排。經報價後，大會電腦點票服務(包括印製 2,500 套投票書)共接獲兩間承辦商報價，「泰和科技」\$22,000 元及「DATACAP」\$19,800 元。基於過往合作經驗及電腦點票的效率，委員同意揀選「泰和科技」提供是次業主大會電腦點票服務。

- 8.5 房屋署鍾蝶芬經理表示在清潔服務合約招標過程中，「張記環保有限公司」未有按照「招標公告」及標書要求出席《標書簡介會》，不符合投標資格，管委會應審慎考慮是否接納其標書。就此，管委會同意由管業處諮詢法律顧問意見後再作決定。

(會後記錄：法律顧問表示按照上述情況，因「張記環保有限公司」不符合投標資格，管委會不應提交予業主揀選；法律顧問亦指出，有關管理服務合約招標中，「九源物業顧問有限公司」亦因不符合投標資格，管委會不應提交予業主揀選。)

- 8.6 徐經理表示大會當日救護服務申請未獲安排，現正嘗試協調；基於出席業主人數或會增加，委員同意保險的保障人數由 300 人增加至 500 人。
- 8.7 徐經理表示按照往常安排，每項議程設 3 條業主提問，委員候選人設每人或隊伍簡介時間(1 分鐘)，而揀選服務合約承辦商則不設簡介時間；委員同意有關安排。

九. 商討及議決有關購買聖誕花及聖誕燈飾事宜

- 9.1 徐經理匯報有關聖誕花共接獲 5 間園藝公司的報價，王氏利豐園藝有限公司及宏陽綠化工程有限公司未有回覆。接獲的報價如下：

園藝公司名稱	報價內容	回標價錢
百花園藝有限公司	200 盆 9 吋 紅色聖誕花 連底碟	\$14,000
花匠園藝有限公司		\$14,000
麗華花園有限公司		\$17,000
振興花園園藝有限公司		\$17,600
新景園藝裝修工程公司		\$18,100

- 9.2 經商討後，各委員一致同意由「百花園藝有限公司」供應聖誕花。
- 9.3 經檢視現存聖誕燈飾損耗情況，管業處建議添置聖誕燈飾預算費用約 \$6,000 元。委員同意有關建議。

十. 商討及議決有關購買農曆新年年花及賀年燈飾事宜

- 10.1 徐經理匯報有關購買 170 盆新年年花連底碟及金袋事宜，當中共接獲 5 間園藝公司的報價回覆，王氏利豐園藝有限公司及宏陽綠化工程有限公司未有回覆。接獲的報價如下：

園藝公司名稱	報價內容	回標價錢
百花園藝有限公司	170 盆新年年花 連底碟及金袋	\$22,083
花匠園藝有限公司		\$24,149
麗華花園有限公司		\$25,905
振興花園園藝有限公司		\$28,366
新景園藝裝修工程公司		\$30,966

- 10.2 經商討後，各委員一致同意由「百花園藝有限公司」供應新年年花。

- 10.3 經檢視現存賀年燈飾損耗情況，管業處建議添置賀年燈飾預算費用約 \$10,000 元。委員同意有關建議。

十一. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 11.1 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」進度，並向委員展示部份圍欄嚴重損耗的概況。
- 11.2 劉主任匯報有關「能源再生計劃工程」進度，承辦商「匯展太陽能科技有限公司」正積極與「中電」方面跟進系統接駁事宜。

十二. 其他事項

- 12.1 鄧經理匯報本邨將於 2020 年 1 月 9 日下午進行「火警演習」及在蕙園樓籃球場舉辦「防火講座」，稍後將會張貼通告通知住戶；有委員建議邀請邨內其他有興趣機構一同參與。
- 12.2 溫主席表示接獲房屋署有關樓宇外牆紙皮石維修的信函回覆，信中提及基於善用公帑，不會為屋邨外牆進行維修；委員同意將有關事件跟進交由律師處理。
- 12.3 由於沒有其他事項商議，會議於 2019 年 11 月 19 日晚上 10 時 50 分結束。
- 12.4 下次常務會議日期待定。



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 12 月 9 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

法團顧問：陳國強太平紳士、丁志威區議員、謝偉俊議員及陳英議員

法團法律顧問：鄧偉棕律師