

本法團檔號：CYN-19-IO-015

竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會

第六次特別會議紀錄

日期：二零一九年三月七日(星期四)
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	23:15
秘書：	楊翠雲女士	20:00	23:15
司庫：	孫玉珠女士	20:00	23:15
委員：	馮美蘭女士	20:00	23:15
	毛秀英女士	20:00	23:15
	林啟文先生	20:00	23:15
	蔡惠榮先生	20:00	21:30
	鍾蝶芬女士 (房屋委員會代表)	20:00	23:15

缺席者：

委員：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	23:15
白宛蘭女士	助理工程總監	20:00	23:15
蘇永耀先生	結構工程師	20:00	23:15
趙承發先生	總管業經理	20:00	23:15
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	23:15
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	23:15
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	23:15
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	23:15
魯文超博士	力特斯綜合設計及項目管理代表	20:00	20:55
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20:55	21:20
伍志雄先生	警衛國際有限公司代表	21:21	22:32
周思琪小姐	警衛國際有限公司代表	21:21	22:32
張紀偉先生	義合清潔公司代表	21:46	22:35
郭偉強先生	義合清潔公司代表	21:46	22:35

會議內容

溫主席多謝各位出席是次會議，並向各委員匯報接獲劉月明委員因身體抱恙缺席會議。溫主席簡述是晚的討論事項。

一. 匯報有關各座樓宇外牆維修工程招標工作進展事宜

- 1.1 溫主席向委員匯報是日接獲「房委會」於 2019 年 3 月 6 日給法團有關外牆維修工程招標事宜的函件，並影印予各委員閱覽。
 - 1.2 「力特斯綜合設計及項目管理」代表魯文超博士表示是晚會議會就外牆維修工程招標流程作整合及再次匯報，包括回顧招標過程、評標的標準內容、標書 A 部份(技術標)的審核與開標程序及 B 部份(費用標)的標價分析等。
 - 1.3 魯博士表示會集中講解有關標價開啟後，與承辦商面試期間接獲承辦商有關 300 天工程期會略為緊張的意見反映；有見及此，顧問公司再就 730 天工程期進行第二次標價回覆，現就此回覆向管委會作出總體結論及推薦。
 - 1.4 魯博士簡報自 2018 年 11 月 5 日於報章刊登工程承辦商《招標公告》，是次招標方法分(A)技術標(公司背景包括財務、工程經驗、技術評估、有否嚴重工傷事故及有否涉及訴訟等)及(B)費用標(項目材料和工序預算細明表)兩部份。是次招標共有 30 間承辦商索取標書文件，其中 23 間承辦商交回標書。經過具體的分析及評核，最後共有 7 間承辦商符合資格要求，遂在法團見證下於 2019 年 1 月 22 日晚上開啟該 7 間承辦商的(B)部份標價文件，並於 2019 年 1 月 29 日進行入選的《承辦商面試》。承辦商亦於 2019 年 2 月 1 日遞交所需的補充資料文件。
 - 1.5 魯博士向委員們詳細講解有關標書內各個方案的施工範圍/安排、有關不同物料的價格及維修工序。基於 8 座樓宇外牆紙皮石缺陷經勘察後平均每座約為 24%，為配合實際維修需要，標書預算的維修範圍設定為 40%。
 - 1.6 魯博士向委員們講解及分析 7 間入選承辦商的面試表現，及於不同方案的回標價格比較，並就 300 天工程期及 730 天工程期的標價回覆作出比較，結論是工程期對標價並無明顯影響。為免因較長的工程期衍生額外工程監管費用及其他因素考慮，故建議管委會考慮：
 - (i) 採用 300 天工程期；
 - (ii) 呈交以下兩個方案以供業主大會上議決：

維修方案(一)： 採用棚架方式，對外牆進行 100%維修與瓷磚翻新；

維修方案(二)： 採用吊船或承辦商建議的其他方式，對外牆進行暫定 40%維修與 100%油漆翻新。
 - (iii) 外牆飾面材料選用提供 5 年質量保證的「關西油漆」，聚氨酯樹脂作表面保護塗層系統；
 - 1.7 委員接納上述建議。魯博士表示承辦商的標書有效期為 270 天，將於 2019 年 9 月 9 日前屆滿；建議管委會延長標書有效期，以配合實際需要。委員同意由顧問代為去信入選的 7 間承辦商，延長標書有效期 3 個月至 2019 年 12 月 9 日。
- (會後記錄：7 間承辦商均書面回覆同意延長標書有效期至 2019 年 12 月 9 日。)

- 1.8 有委員提出房屋署具備專業人員，希望房屋署可提供意見給管委會參考；溫主席表示於承辦商標書文件制訂初期(2018年10月2日)，曾向房屋署提交標書(初稿)邀請提供意見/建議，以供管委會適時考慮。理論上，管委會是非常樂意聽取房屋署的意見，惟管委會卻於上次管委會會議上(2019年1月22日)才正式接獲房屋署聲稱於2018年10月5日已送呈有關工程標書的意見信件。
- 1.9 房屋署鍾蝶芬經理重申，房屋署曾就2018年10月7日業主周年大會上商討的議程及外牆維修工程的標書(初稿)向法團提供意見，並於10月5日派員將有關信件送往管業處。雖然外牆維修工程已進行公開招標，但仍希望法團參考房屋署的意見。房屋署樂意安排工程人員與法團、管業處及顧問公司會面及交換意見。
- (會後紀錄：法團、管業處及顧問公司已於2019年3月15日與房屋署工程人員會面。)
- 1.10 溫主席表示會把房屋署的意見交予顧問公司跟進回覆。

二. 匯報有關全邨斜坡及擋土牆修葺工程招標工作進展事宜

- 2.1 「雅斯建築顧問有限公司」代表蕭偉年先生向委員講述工程承辦商招標流程，包括在法團見證下於2019年1月22日晚上開啟10間承辦商的標價文件，並於會上提交就2019年1月30日舉行的《承辦商面試》分析報告。
- 2.2 蕭先生向委員匯報經核實後的10間承辦商標價資料，及講解是項工程摘要範圍及各承辦商的工程經驗。工程主要分為3部份，包括保險費用、22個斜坡整理修葺工程及於5個斜坡位置加設保固網。
- 2.3 蕭先生表示於《承辦商面試》後，就對工程項目的了解程度及是否具備斜坡修葺經驗方面等作出評估，建議向業主推薦其中4間承辦商包括「俊豪建築工程有限公司」、「浩成建築工程有限公司」、「利達建築工程有限公司」及「利昌工程建材(國際)有限公司」。
- 2.4 因應「特別業主大會」預計於2019年4月7日舉行，委員要求「雅斯」蕭先生盡快備妥工程背景及相關資料，以印製會議補充資料以供業主們了解。
- 2.5 綜合「外牆維修工程」及「斜坡及擋土牆修葺工程」的工程費用，總管業經理趙承發先生表示如兩項工程均獲通過，將涉及集資計算方法；需經由律師閱覽本邨《公契》條款後，就集資對象應承擔的比例作出相應的攤分計算，有關法律費用預計為港幣8,000元。經初步諮詢法團法律顧問意見後，如集資方案於業主大會上獲議決通過，建議管委會在展開工程前應先集資至一定金額(如集資總額的百分之八十至九十)，以免屆時法團蒙受因集資款項不足令工程受到影響或延誤所引起的法律責任。

三. 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

- 3.1 溫主席匯報由2019年5月1日起，法定最低工資水平由每小時34.50元提高至37.50元(上調百分比約8.7%)。而現時保安服務合約已列明，如合約期內政府對最低工資水平有所調整，須與業主立案法團以合理的差價商討。
- 3.2 「警衛國際有限公司」代表伍志雄先生向委員們講述現時保安行業所面對的難處，在不設有薪休息日及其他市場因素的影響，申請由2019年5月1日起上調保安服務月費12.5%至\$1,038,430.00元。經商討及表決後，委員以6票贊成，1票棄權通過上調幅度11%，即由2019年5月1日起保安服務月費為\$1,024,583.84元(上調\$101,535.34元)。

- 3.3 有委員要求保安公司加強訓示前線員工做好日常工作，提升保安服務質素。

四. 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

- 4.1 溫主席匯報由 2019 年 5 月 1 日起，法定最低工資水平由每小時 34.50 元提高至 37.50 元。而現時清潔服務合約已列明，如合約期內政府對最低工資水平有所調整，須與業主立案法團以合理的差價商討。
- 4.2 「義合清潔公司」代表張紀偉先生向委員們講述除最低工資的影響外，政府最新增設的外判員工薪酬待遇，亦將大大增加聘請清潔人員的困難，申請由 2019 年 5 月 1 日起上調清潔服務月費 20%至\$659,520.00 元。經商討及表決後，委員以 6 票贊成，1 票棄權通過上調幅度 17%，即由 2019 年 5 月 1 日起清潔服務月費為\$643,032.00 元(上調 \$93,432.00 元)。
- 4.3 有委員表示近日清潔情況有所改善，但要求清潔公司繼續提升清潔服務質素，為本邨居民提供潔淨的居住環境。

五. 商討及議決有關 2019-2020 年度財政預算事宜

- 5.1 高級管業經理徐詠珊小姐匯報因屋邨保險及升降機保養費用兩項支出，仍有待相關承辦商提交報價資料，管業處會於稍後再向管委會提交更符合實況的財政預算建議，以供管委會考慮。
- 5.2 考慮到 2019 年 4 月 7 日將舉行的「特別業主大會」，為更妥善公布資訊，徐經理建議於業主大會後再張貼「財政預算」，委員同意有關安排。

六. 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

- 6.1 溫主席向各委員匯報有關會議場地(社區中心)申請方面，基於黃大仙民政事務處指引只限「業主周年大會」可獲優先編配，「特別業主大會」則未獲優先編配安排；就此，已去信民政處表示不滿及要求修訂有關指引，據悉，黃大仙區議會將於 2019 年 3 月 19 日召開會議探討有關事宜。
- (會後記錄：區議會已修訂有關指引，法團「特別業主大會」可每年獲一次優先編配。法團已獲批 2019 年 4 月 7 日借用竹園社區中心以舉行「特別業主大會」。)
- 6.2 經聽取工程顧問方面剛才所表述的資料分析，徐經理向委員們詳細講解會議的議程流程及資料文件表述方法建議，並著重有關「集資方案」的解說部份，期望透過最顯淺的文字讓業主知悉箇中內容。
- 6.3 房屋署鍾經理查詢有關外牆維修工程的集資方案；徐經理匯報管業處已與法團法律顧問方面探討集資費用的計算概況，約需時一星期整理。基於考慮到全額動用「維修基金」餘額或影響工程展開流程，管業處會就此諮詢律師及房屋署方面的意見。
- 6.4 徐經理表示由於時間緊迫，管業處將會盡快整理「特別業主大會」議程及文件內容初稿，以供管委會考慮。

七. 商討及議決有關調整管理費事宜

- 7.1 徐經理匯報，惟基於近年各項支出均有所趨升，面對政府每兩年均會上調最低工資，無可避免增加了屋邨的營運壓力；為維持屋邨財政狀況穩健，有需要於本財政年度上調管理費，按照現時各項支出費用估算，預計有需要上調 10%管理費。

- 7.2 由於保險費用及升降機保養的實際費用仍有待確認，建議管委會考慮於 2019 年 7 月份上調管理費水平 10%。委員同意有關安排。

八. 其他事項

- 8.1 徐經理匯報有關 2019 年 3 月 1 日晚上舉行的《新春聯歡晚會》活動匯報海報，以供委員閱覽。
- 8.2 徐經理匯報有關 2019 年 3 月 17 日舉行的《新春行大運一天遊》活動所有門券已售罄。
- 8.3 溫主席接獲丁志威區議員申請在 2019 年 3 月 30 日於梅園樓籃球場舉辦「長者盆菜活動」，委員通過在團體購買相關活動保險後，批准場地申請。
- 8.4 高級管業主任劉浩榮先生匯報現時有待更換的損壞防火門共 195 套，有關「防火門更換工程」共接獲 6 間承辦商報價回覆，更換防火門最低價為每套\$9,650 元，「利東工程有限公司」及「浩成建築工程有限公司」同價；經商討後，委員通過揀選具備於本邨更換防火門工程經驗的「利東工程有限公司」，並通過由管業處與「利東」進行議價，工程費用於「維修保養儲備基金」支付。
- (會後記錄：經議價後，「利東工程有限公司」同意將更換防火門費用下調至每套\$9,100 元。)
- 8.5 為支持推動環保，劉主任匯報於 2019 年 1 月向「中電」提交的「可再生能源上網電價」計劃申請，法團已獲「中電」批准參與。經考慮安裝太陽能板工程費用不菲，售電收入回報亦存在受天氣影響的風險，委員傾向由承辦商全資安裝及負責營運維修，每年售電收入與法團「分帳」的方案。委員同意將此議題的跟進意向納入「特別業主大會」供業主議決。
- 8.6 溫主席匯報接獲民政處來信，有關於 2019 年 4 月 9 日舉行的「大廈管理講座」活動事宜，如委員有興趣參加請與管業處聯絡報名。
- 8.7 由於沒有其他事項商議，會議於 2019 年 3 月 7 日晚上 11 時 15 分結束。
- 8.8 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



竹園北邨業主立案法團
管理委員會主席
溫育新

2019 年 4 月 5 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