



# 竹園北邨業主立案法團

The Incorporated Owners of Chuk Yuen (North) Estate

本法團檔號：CYN-19-IO-051

## 竹園北邨業主立案法團第八屆管理委員會

### 第八次特別會議紀錄

日期：二零一九年六月十一日(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：

		<u>到席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席：	溫育新先生	20 : 00	21 : 35
秘書：	楊翠雲女士	20 : 00	21 : 35
司庫：	孫玉珠女士	20 : 00	21 : 35
委員：	馮美蘭女士	20 : 00	21 : 35
	毛秀英女士	20 : 00	21 : 35
	林啟文先生	20 : 00	21 : 35
	鍾蝶芬女士 (房屋委員會代表)	20 : 00	21 : 35

#### 缺席者：

委員：	劉月明女士
	廖靜儀女士
	蔡惠榮先生

#### 應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司			
白宛蘭女士	助理工程總監	20 : 00	21 : 35
趙承發先生	總管業經理	20 : 00	21 : 35
徐詠珊小姐	高級管業經理	20 : 00	21 : 35
鄧紹良先生	助理管業經理	20 : 00	21 : 35
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20 : 00	21 : 35
丁志威議員	法團顧問	20 : 12	21 : 35
陳英議員	法團顧問	20 : 00	21 : 35
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20 : 00	21 : 35

## 會議內容

溫主席多謝各位出席是次會議及簡述是晚的討論事項，並將議程(二)修正至「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」。

### 一. 汇報有關「全邨斜坡及擋土牆修葺工程」進度事宜

1.1 總管業經理趙承發先生表示「雅斯建築顧問有限公司」蕭先生因另有會議未能出席，特以書面呈交近日工程進度。匯報如下：

- (1) 承辦商「俊豪建築工程有限公司」已於 6 月 1 日起，於竹園北邨入口旁位置斜坡展開清理工作；為確保途人安全，已圍封穎竹街行人路段；
- (2) 承辦商「俊豪」會審視樹木的狀況，需保留的樹木將會繫上顏色布帶，以資識別；
- (3) 其他斜坡範圍將會陸續展開清理及修葺工作。

1.2 趙經理匯報於 2019 年 6 月 6 日舉行的工作會議中，承辦商跟進事項如下：

- (1) 需於圍封路段位置加設警示標籤及「歉意告示」；
- (2) 須加強員工安全措施，在有需要時配戴安全帽及使用安全帶；
- (3) 於工作前、後拍照存檔；
- (4) 於拆除圍欄的位置加設橙色圍帶，以提示行人有關斜坡邊界位置；
- (5) 完工後負責於原有圍欄位置裝回圍欄；
- (6) 在夾車清理斜坡旁樹木枯枝時，會提前通報管業處，並派員指揮現場秩序及設立指示牌；
- (7) 於斜坡指定位置設立告示，禁止外來人士進入斜坡工地範圍。

1.3 法團顧問丁志威區議員希望保安可以加強呼籲，提示居民切勿進入工地圍封範圍，以免發生危險。

1.4 為加強警示，有委員建議由工程承辦商於圍封範圍加設呼籲橫額，提示居民切勿進入工地範圍。

### 二. 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

2.1 溫主席匯報於 2019 年 6 月 10 日接獲丁志威區議員呈交的數百名業主簽名文件，要求召開業主大會推翻 2018 年 10 月 7 日「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」議程(六) - 議決竹園北邨大廈外牆紙皮石維修責任的跟進方案意向的投票結果：【放棄向房屋署追討維修責任，動用基金進行維修(或需集資)】。

- 2.2 對於眾多業主的意見表達，管委會已清楚理解。基於管委會於早前已接獲不少業主的意見反映，管委會已於 2019 年 5 月 2 日舉行的第八屆管理委員會第七次特別會議上，議決通過由管委會召開「特別業主大會」，會議日期定於 2019 年 7 月 27 日(星期六)，於梅園樓對開籃球場舉行；故此，管委會將會如期召開「特別業主大會」，由業主們就是否推翻「外牆紙皮石維修責任的跟進方案意向的投票結果」進行表決，以回應業主們的訴求。
- (會後記錄：為減少球場場地圍封日數及考慮到天雨關係，場地棚架搭建工作將會延後進行；故此，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，將順延至 2019 年 8 月 23 日(星期五)下午 7 點在梅園樓對開籃球場舉行。)
- 2.3 有關「特別業主大會」的議程初步建議如下：
- (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。」的議決結果(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)」)。
  - (二) 議決動用基金儲備(上限不超出每年法團預算的 20%)，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。
  - (三) 議決授權竹園北邨業主立案法團向市區重建局申請「優化升降機資助計劃」，進行「升降機安全裝置加裝工程」。
- 2.4 房屋署鍾經理重申，從 2018 年 10 月 7 日業主周年大會「議程(六)-議決竹園北邨大廈外牆紙皮石維修責任的跟進方案意向」的投票結果來看，房屋署並非唯一的業主投票選擇「放棄向房屋署追討維修責任，動用基金進行維修(或需集資)」的意向，有部份業主與房屋署的投票意向相同。另外，在 2019 年 5 月 2 日的管委會特別會議上，房屋署已表明反對召開「特別業主大會」以推翻有關議決的立場。鍾經理要求在舉行「特別業主大會」討論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前，向業主提供足夠的資料，如律師意見、預算金額、訴訟涉及的時間及訴訟期間的外牆維修工程安排等，讓業主們充分了解相關情況，以便在業主大會上討論，讓業主作出合適的選擇；溫主席表示基於安全考慮，一直也有因應個別位置的實況需要進行相應的外牆維修工程。
- 2.5 鍾經理查詢如何釐定法律訴訟的預算上限；溫主席表示於現階段，有需要向業主們說明訴訟會涉及費用及設立預算上限，以便業主們仔細考慮。
- 2.6 丁志威區議員建議管委會讓業主了解有關法律程序涉及的費用安排和預算上限等資料；溫主席表示如於業主大會上議決，必會將相關資料細節通報業主們。
- 2.7 法團顧問陳英區議員指有關向市區重建局提交申請時，須配合指定業主大會議決內容要求，建議法團先於第 1 期申請截止前提交申請表，而業主大會的議決紀錄文件可容後提交。
- 2.8 經商討後，委員同意上述三項議程的初步內容。

- 2.9 高級管業經理徐詠珊小姐表示建議有關議程內容及會議文件的補充資料初稿，在法律顧問審視後以文件傳閱形式交各委員過目修訂，再交由主席落實，以便趕及 6 月 28 日交印刷公司印製。委員同意有關安排。
- 2.10 房屋署鍾經理查詢現時基金儲備情況及會議文件初稿呈交日期，徐經理回覆截至 2019 年 4 月「維修保養儲備基金」結餘約 \$19,800,000 元，初稿則預計於 6 月 21 日呈交予各委員過目。

### 三. 其他事項

- 3.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報有關魚池遊樂設施更換事宜，按照法團指示與「圓綠有限公司」了解跟進，「圓綠」已因應法團要求的款式提交報價資料，以供管委會考慮。經議價後，「圓綠」同意將價格下調至 \$208,000 元；委員建議管業處嘗試再議價。管業處
- 3.2 溫主席向委員匯報有關「竹園北邨行人通道系統方案」，早前已去信路政署，對於路政署就已獲區議會通過的設計方案所作出的改動表示強烈反對。
- 3.2.1 丁志威區議員補充，有關個別團體對已獲區議會通過的設計方案表示反對，早前曾出席立法會聽證會表達意見，最近收到通知局方將於稍後安排代表實地視察，會繼續關注跟進。
- 3.2.2 有委員建議，或可考慮邀請反對團體與相關持份者一同會面，理性探討設計方案的不同意見。
- 3.3 溫主席向委員匯報有關「搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞計劃」，因應計劃有可能對竹園北邨斜坡構成潛在影響，早前已去信環保署表達反對。
- 3.4 由於沒有其他事項商議，會議於 2019 年 6 月 11 日晚上 9 時 35 分結束。
- 3.5 下次常務會議日期為 2019 年 7 月 23 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 7 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