

本法團檔號：CYN-20-IO-010

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第一次常務會議紀錄

日期：二零二零年一月十六日(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	22:12
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:12
司庫：	孫玉珠女士	20:00	22:12
委員：	馮美蘭女士	20:00	22:12
	毛秀英女士	20:00	22:12
	林啟文先生	20:00	22:12
	廖靜儀女士	20:00	22:12
	鍾蝶芬女士(房屋委員會代表)	20:00	22:12

缺席者： 蔡惠榮先生
鄭觀華先生

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	22:12
趙承發先生	總管業經理	20:00	22:12
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	22:12
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	22:12
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	22:12
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	22:12
郝繼寶小姐	管業主任(會議紀錄)	20:00	22:12
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	22:12
翁銘誼先生	警衛國際有限公司代表	20:31	21:07
林廷機先生	警衛國際有限公司代表	20:31	21:07
郭振強先生	義合清潔公司代表	21:08	21:12
梁有根先生	義合清潔公司代表	21:08	21:12

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 11 月 19 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 3.3 項，總管業經理趙承發先生匯報有關個別斜坡位置有待執漏的情況，「俊豪」已跟進處理，惟斜坡工程尚有其他執漏有待進一步跟進。
- 2.2 第 3.4 項，趙經理匯報近桐園樓對開泵房附近有枯樹已移走。
- 2.3 第 4.2 項，趙經理匯報因應政府早前新公佈的無障礙設施資助建議，管委會同意擱置由業主自資加建升降機的意向項目，現正待已展開前期顧問工作的顧問公司「雅斯」呈交發票。
- 2.4 第 6.2.5 項，房屋署鍾蝶芬經理表示房屋署已透過書面回覆法團。蕙園樓走廊末端適合一人及二人家庭居住的單位的間隔規劃，與該座最後建成建築圖則相同，房屋署沒有在樓宇建成後改動間隔。有委員指全邨八座樓宇只有蕙園樓有此類型細單位，廁所內沒有設置浴缸或浴屏裝置，擔心影響防水性能。
- 2.5 有委員重申，法團並非追究責任，只希望房屋署可於出售單位時，考慮先為該類型細單位進行維修，改善單位的防水性能。「嘉怡」助理工程總監白宛蘭小姐建議房屋署或可考慮檢視樓宇建築時的防水設計圖，再與現時實際情況作出比較。
- 2.6 高級管業經理徐詠珊小姐簡報有關 2019 年 12 月 30 日特別會議所通過之第九屆管理委員會工作安排，包括：
- (1) 暫停星期三的法團會址開放；
 - (2) 通過委任三個小組組長；
 - (3) 通過 2020 年常務會議及巡邨時間表；
 - (4) 通過旁聽會議申請沿用過往做法處理；及
 - (5) 通過委任法團顧問。
- 2.7 楊翠雲秘書詢問各委員對會議常規及委員手則的意見，有委員提出修正第 12 項，即「會議進行中，請盡量保持安靜，並將手提電話調整至靜音模式」；各委員通過有關修訂。

三. 匯報有關「全邨斜坡及擋土牆修葺工程」事宜

- 3.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報「雅斯」蕭先生早前與法團代表巡查斜坡時，發現某些地方雖已作出執修，惟尚有個別項目有待進一步跟進，包括執修斜坡、清理樹枝雜物及修補/清理石坡雜草等；「雅斯」蕭先生會安排承辦商「俊豪」於農曆年過後進行執補工序。

俊豪

- 3.2 徐經理表示管業處已收到「俊豪」所提交的最後一期工程發票，經與「雅斯」蕭先生商議後，有關工程費用會於完成修補工序後才發放。

- 3.3 有關「俊豪」交來的植樹計劃建議，包括：

俊豪

- 1) 於穎竹街車路旁種植 12 棵約 3 米高的香楓樹；
- 2) 於魚池旁種植 1 棵約 2 米高的華南櫻花樹；
- 3) 於邨內不同位置種植 12 棵約 1 米高的茶花樹。

上述項目費用共\$280,200 元，將由「俊豪」送贈；基於種植的季節性考慮，植樹工程暫定於 2020 年 3 月份進行。

- 3.4 有委員表示有住戶建議管業處於樹上掛上種類名稱，以增加觀賞性。

- 3.5 有關於穎竹街以北渠口位前的隔水／沙井鐵欄柵加裝工程，「俊豪」的報價費用為\$45,000 元；各委員通過於工程備用金內支付以上工程費用。

四. 匯報有關竹園北邨簷蓬結構勘察報告事宜

- 4.1 趙經理匯報正與魯文超博士商討跟進方向，有關簷蓬結構勘察報告初稿已完成，稍後會交法團查看；待有進一步結論後，會再向法團詳細匯報。

五. 管理事項

5.1 停車場

- 5.1.1 「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。

5.2 保安

- 5.2.1 「警衛國際有限公司」翁銘誼經理向各委員介紹新到任的保安經理林廷機先生。

- 5.2.2 「警衛國際」翁經理匯報保安部於 2019 年 11 月 19 日至 2020 年 1 月 15 日期間處理的工作。

- 5.2.3 有委員表示發現邨內有人違例騎駛電動車(俗稱：風火輪)於邨內行走，對途人構成危險，要求保安員發現時需上前勸阻，在有需要時交由警方處理；另有委員表示邨內騎單車的違規情況，保安員亦需加強勸喻。

- 5.2.4 有委員提出停車場閘口的管理有欠完善，該崗位保安員應負責該區域附近的相關工作及處理突發情況。

- 5.2.5 有委員反映發現有住戶於後樓梯晾曬衣物，要求保安員於巡邏時發現情況後，應在雜物上貼上便條提示住戶清理及向管業處通報；若指定時間內未有改善，將派人清理及向相關住戶跟進。

- 5.2.6 有委員反映有個別保安員制服/外套不統一，要求「警衛」多加留意。

- 5.2.7 有委員提醒農曆年間保安部及管業處要加強人手疏導車輛。

5.3 清潔

5.3.1 「義合清潔公司」郭振強經理匯報清潔部於 2019 年 11 月 19 日至 2020 年 1 月 15 日期間的工作情況。

5.3.2 有委員表示接獲住戶反映，有後樓梯位置常發現有雜物，擔心細菌滋生，要求「義合」加強清理。

5.3.3 有委員指松園樓羽毛球場扶手常發現有雀鳥糞便，要求「義合」派人每天清理。

5.3.4 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	80	80

5.4 維修

5.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2019 年 11 月 19 日至 2020 年 1 月 15 日期間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	534
供電系統維修	103
照明系統維修	5
去水渠塞(通渠)	32
泥水維修(紙皮石等)	11
油漆翻新	1
供水系統維修	5
鐵器維修	3
消防系統維修	15
總數	709

5.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

5.5.1 截至 2020 年 1 月 15 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	155	\$77,291
2 個月	58	\$58,684
3 個月	11	\$16,860
4 個月或以上	18	\$378,396
總數	242	\$531,231

徐經理匯報截至 2020 年 1 月 15 日總共有 242 戶欠交管理費，總金額為 531,231 元。

5.5.2 “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 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
2019 年 11 月份	\$24,733,342.90	\$40,631.40
2019 年 12 月份	\$22,770,598.88	\$42,155.82

5.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$5,039,256.87
一般儲備基金	\$2,726,294.82
維修保養儲備基金	\$17,308,924.38
大型維修基金	\$22,770,598.88
總額	\$47,845,074.95

徐經理匯報截至 2019 年 12 月，日常營運基金結存\$5,039,256.87 元，一般儲備基金結存\$2,726,294.82 元，維修保養儲備基金結存\$17,308,924.38 元，大型維修基金結存\$22,770,598.88 元。總額為\$47,845,074.95 元。

5.5.4 助理管業經理鄧紹良先生匯報有關違例飼養狗隻的個案跟進情況，截至 2020 年 1 月 16 日，經管業處同事巡查後，已發出 11 封第 1 次警告信及 2 封第 2 次警告信，另有 4 個單位已交律師跟進。

5.6 巡邨匯報

5.6.1 鄧經理匯報於 2020 年 1 月 9 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、孫玉珠司庫、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
- (2) 視察天台太陽能板安裝工程
- (3) 視察斜坡維修工程及三角花園改善工程

六. 管理委員會匯報事項

6.1 維修小組

6.1.1 林啟文組長提示管業處加強鐵器的日常保養工作。

6.2 清潔保安小組

6.2.1 有委員提出行人天橋經常有無牌小販佔用天橋位置，趙經理表示會向「領展」反映情況要求改善。

6.3 文娛康樂小組

- 6.3.1 毛秀英組長匯報是年《新春聯歡晚會》將暫停舉辦，另《新春行大運》一天遊門票已開始發售。

(會後記錄：因應疫情嚴重，委員同意取消是年《新春行大運》一天遊活動，法團助理會跟進向已購票住戶的退款安排。)

- 6.3.2 徐經理匯報 2019 年度保良局籌款金額為\$17,561.70 元；而法團協助的「歡樂滿東華」籌款活動，共籌得善款為\$52,213.80。

七. 商討及議決有關 2020-2021 年度財政預算事宜

- 7.1 徐經理表示本邨於 2019 年 7 月份上調管理費，及於業主大會上通過新財政年度的主要服務合約承辦商，故 2020-2021 年度的財政預算亦已作出相應調整。在保留每月維修保養撥備\$101,760 元的安排下，2020-2021 年度的財政預算每月預計盈餘約為\$1,185 元。
- 7.2 委員通過有關財政預算建議，並同意安排於農曆年後在各座大堂張貼，以 管業處諮詢各業主的意見。

八. 商討及議決有關管理、保安及清潔服務合約簽約事宜

- 8.1 於 2019 年 12 月 15 日舉行的《業主周年大會》上已通過揀選「嘉怡物業管理有限公司」、「警衛國際有限公司」及「怡泰清潔公司」作為本邨的管理、保安及清潔服務承辦商。
- 8.2 溫主席表示會代表法團去信上述承辦商，了解是否有額外的增值服務提供或月費下調的空間，委員同意有關安排。
- 8.3 委員通過三間服務合約承辦商安排於同日簽署合約，日期容後決定。

九. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 9.1 劉主任匯報有關定期進行的全邨通渠工程，按照以往經驗約 30 日可完成全邨通渠。有關報價資料如下：

公司名稱	每日收費
李泉記工程公司	\$6,800
恆通渠務工程有限公司	\$6,800

註：日榮渠務工程有限公司及聯信通渠公司未有回覆。

- 9.2 各委員均對曾合作的「李泉記工程公司」服務表示滿意，經商討後，委員通過由「李泉記工程公司」進行全邨通渠工程，費用為\$204,000 元。
- 9.3 劉主任匯報有關閘機保養合約將於 2020 年 2 月 29 日屆滿，接獲現時保養商「富城物業管理有限公司」提交的保養月費報價，月費由\$3,000 元上調至\$3,100 元。經商討後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過與「富城物業管理有限公司」續簽一年的保養合約。

- 9.4 有關太陽能電價回收計劃進度，劉主任匯報現時，梅、桐、桃及橡園樓 4 座已完成安裝工序，其餘 4 座正進行安裝工序，預計可於 2020 年 4 月份開始回收電費。
- 9.5 劉主任匯報管業處已陸續安排與邨內各維修／保養承辦商會面，商討有關農曆年間的緊急服務安排事宜。

十. 其他事項

- 10.1 鄧經理匯報於 2020 年 1 月 9 日舉行的「防火講座」，有不少居民參加。
- 10.2 徐經理匯報有關舊衣回收合約已到期，共接獲 4 間回收商報價：

回收商名稱	月費	備註
利進回收有限公司	\$5,800	現時回收商，每月支付\$6,200
達記環保有限公司	\$6,400	每年贊助\$1,000
永豐環保有限公司	\$5,100	
永春環保公司	\$6,200	

- 10.3 經商討後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過揀選「達記環保有限公司」為舊衣回收承辦商，合約為期 2 年，每月舊衣回收費用為\$6,400 元。
- 10.4 徐經理匯報剛接獲房屋署交來有關「武漢肺炎」的健康資訊，管業處於早前已將衛生署網頁的資訊張貼於各座大堂，以加強宣傳防災訊息。
- 10.5 為減少疾病傳播，有委員提醒要加強升降機內的消毒及清潔工作。
- 10.6 有委員建議重要訊息的通告，應盡量張貼於升降機出入位置。
- 10.7 由於沒有其他事項商議，會議於 2020 年 1 月 16 日晚上 10 時 12 分結束。
- 10.8 下次常務會議日期為 2020 年 3 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



竹園北邨業主立案法團
管理委員會主席
溫育新



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：陳國強太平紳士及謝偉俊議員
法團法律顧問：鄧偉棕律師