

本法團檔號：CYN-20-IO-030

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第二次常務會議紀錄

日期：二零二零年五月廿一日(星期四)
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	23:24
秘書：	楊翠雲女士	20:00	23:24
司庫：	孫玉珠女士	20:00	23:24
委員：	馮美蘭女士	20:00	23:24
	毛秀英女士	20:00	23:24
	林啟文先生	20:00	23:24
	廖靜儀女士	20:00	23:24
	蔡惠榮先生	20:00	22:49
	鄭觀華先生	20:00	23:24
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	23:24

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司

趙承發先生	總管業經理	20:00	23:24
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	23:24
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	23:24
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	23:24
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	23:24
郝繼寶小姐	管業主任(會議紀錄)	20:00	23:24
鄭雲揚先生	管業主任	20:00	23:24
鍾蝶芬女士	房屋事務經理	20:00	23:24
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	23:24
戚深豪先生	警衛國際有限公司代表	20:43	21:33
翁銘誼先生	警衛國際有限公司代表	20:43	21:33
林廷機先生	警衛國際有限公司代表	20:43	21:33
張紀偉先生	怡泰清潔公司代表	21:33	22:00
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	21:33	22:00
梁有根先生	怡泰清潔公司代表	21:33	22:00

會議前由溫主席介紹接替房屋委員會代表鍾蝶芬女士的房屋事務經理羅聶秀英女士，各委員歡迎羅太加入管理委員會；溫主席並代表法團感謝鍾蝶芬經理多年來為委員會提供寶貴意見。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 2020 年 1 月 16 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 3.1 項，總管業經理趙承發先生匯報有關「全邨斜坡及擋土牆修葺工程」進度，顧問公司「雅斯」蕭先生確認承辦商「俊豪」已於 2020 年 3 月 23 日完成所有斜坡執漏工作。

2.2 第 3.3 項，趙經理表示承辦商「俊豪」提交之植樹計劃，已於 2020 年 3 月份進行。惟有其中兩棵楓樹(7 號及 12 號)狀況有欠理想，顧問公司已聯絡園藝承辦商安排於本月內安排更換。

三. 確認於 2020 年 3 月 24 日管理委員會進行的表決結果

3.1 高級管業經理徐詠珊小姐匯報因應疫情關係，原訂於 2020 年 3 月 24 日舉行的第九屆管理委會第二次常務會議改於 5 月 21 日舉行；而部份急需進行議決的事項，已於 2020 年 3 月 24 日透過手機通訊程式經管理委員會進行表決。

3.2 有關表決事項如下：

3.2.1 揀選屋邨保險合約承辦商

委員以 9 票贊成，1 票棄權，通過揀選「藍十字(亞太)保險有限公司」為本邨提供 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日的保險服務，投保額為 \$3,500,000,000 元，年度保費為 \$772,856.37 元。最後商討保費減至 \$765,000 元。

3.2.2 揀選研究向房屋署追討竹園北邨大廈外牆紙皮石維修責任可行性及提交研究報告的律師行

委員以 8 票揀選「Minter Ellison LLP 銘德有限法律責任合夥律師事務所」，1 票揀選「禰氏律師行」，1 票反對，通過揀選「Minter Ellison LLP 銘德有限法律責任合夥律師事務所」作為研究向房屋署提出索償可行性及提交研究報告的律師行，費用 \$90,000 元。

3.2.3 通過 2020-2021 年度財政預算

財政預算已於 2020 年 2 月 25 日起張貼於各座大堂 14 天，截至 3 月 9 日期滿時，管業處未有接獲任何業主對財政預算的意見，通過 2020-2021 年度財政預算。

3.2.4 揀選屋邨押運服務合約承辦商

委員以 9 票贊成，1 票棄權，通過揀選「衛安有限公司」擔任 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的押運款項合約承辦商，首年月費為 4,350 元，第二年月費為 4,480 元。

3.2.5 揀選屋邨各座保安系統(對講機及密碼鎖)保養工程合約承辦商

委員以 9 票贊成，1 票棄權，通過揀選「宏志系統有限公司」擔任 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的保安系統(對講機及密碼鎖)保養工程合約承辦商，月費 3,000 元，年檢費用 3,960 元。

四. 匯報有關「全邨斜坡及擋土牆修葺工程」事宜

- 4.1 趙經理表示顧問公司「雅斯」蕭先生因事未能出席是次會議。
- 4.2 趙經理匯報工程承辦商「俊豪」於 2020 年 3 月 23 日來信表示已完成斜坡及擋土牆所有執漏工作；另「俊豪」已提交由岩土工程師簽署的《斜坡工程師完成報告》，顧問公司「雅斯」已覆查所有執漏工作及查閱完成報告，並正式確認是項工程完工。
- 4.3 房屋署羅太建議向「土力工程署」通報斜坡工程完工事宜及提交相關完成報告；趙經理會安排「雅斯」跟進。
- 4.4 徐經理匯報整項工程費用為\$ 15,080,200 元，已按期支付的工程費用為\$14,036,440 元，現仍保留工程保固金(5%)即\$738,760 元。

五. 匯報有關竹園北邨簷篷結構勘察報告事宜

- 5.1 趙經理匯報法團於本年 2 月 7 日去信「獨立審查組」跟進簷篷情況，於 4 月 16 日接獲「獨立審查組」回信。「獨立審查組」在信中表示於本年 2 月 24、25 及 26 日曾派員到竹園北邨視察包括梅園樓及蕙園樓在內之八座樓宇的簷篷，除發現在簷篷個別位置的頂部或底部有少量裂痕及混凝土剝落外，認為竹園北邨的全部八座樓宇簷篷沒有明顯危險，簷篷的狀況與早前於 2018 年 4 月視察時沒有太大變化。
- 5.2 有委員指出松園樓個別簷篷位置石屎剝落情況嚴重，並非沒有變化。
- 5.3 徐經理表示於 5 月 15 日接獲「獨立審查組」來信，該組正擬定選取下一批的強制驗樓及強制驗窗的樓宇，竹園北邨為其中一個有可能被揀選中的合資格屋苑(現時年滿 30 年或以上)。法團可於 2020 年 6 月 15 日前以表格回覆「獨立審查組」是否願意短期內加入強制驗樓及強制驗窗計劃。
- 5.4 趙經理表示委員或可考慮「獨立審查組」有關簷篷沒有明顯危險的視察結果，以及外牆勘察顧問公司早前提交之專業報告內容，以決定竹園北邨有否短期內進行驗樓的迫切需要。
- 5.5 有委員表示由於現正與房署商討外牆紙皮石事宜，以及屋邨將來有可能進行大廈維修工程，故現階段不適宜參加強制驗樓及強制驗窗計劃。
- 5.6 經表決後，委員以 9 票贊成，1 票棄權，通過短期內不加入強制驗樓及強制驗窗計劃。

六. 商討及議決有關授權兩名管理委員會代表簽署「優化升降機資助計劃」申請表及相關文件事宜

- 6.1 徐經理表示管委會已於 2019 年 12 月 15 日第八屆第二次業主周年大會上，議決通過使用市建局「招標妥」申請「優化升降機資助計劃」；惟接獲市建局通知，希望法團於常務會議上議決授權最少兩名管理委員會委員，代表法團簽署有關申請表及一切與「優化升降機資助計劃」有關之文件。
- 6.2 經商討後，委員議決通過授權楊翠雲秘書及林啟文組長代表法團簽署一切與「優化升降機資助計劃」相關之文件。

七. 商討及議決有關向房屋署追討竹園北邨大廈外牆紙皮石維修責任的法律程序跟進事宜

- 7.1 趙經理匯報「銘德」律師事務所已研究相關資料，認為法團向房屋署追討的理據充分，現階段建議法團透過律師事務所去信房屋署要求四星期內回覆。
- 7.2 經表決後，委員以 9 票贊成，1 票反對，通過由律師事務所去信房屋署追討大廈外牆紙皮石維修責任。

八. 管理事項

8.1 停車場

- 8.1.1 「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。
- 8.1.1 高級管業主任劉浩榮生匯報已於早前完成穎竹街出入閘口損壞路面的維修工程，包括更換損壞的閘機線圈零件；工程完成後，閘桿操作及道路阻塞情況已見改善。

8.2 保安

- 8.2.1 「警衛國際」翁經理匯報保安部於 2020 年 1 月 17 日至 2020 年 5 月 18 日期間處理的工作。
- 8.2.2 有委員指出橡園樓附近有 3 枝燈柱損壞，要求保安員巡查時多加留意。
- 8.2.3 有委員表示邨內懸掛的橫額，經常被破壞後未被發現；「警衛國際」有時或發生於保安員換更時段，承諾會多加留意。
- 8.2.4 有委員發現火警次數有增加跡象，「警衛國際」表示會多加留意。
- 8.2.5 「警衛國際」戚深豪先生表示因疫情關係，會安排有不適症狀的員工休假以減少疾病傳播風險，故近期在人手安排上或有短缺情況出現。
- 8.2.6 楊翠雲秘書建議「警衛國際」應給予保安人員合理的薪酬調整以增加員工士氣，「警衛國際」戚先生表示是次新合約開始，保安員普遍均獲加薪 3%。
- 8.2.7 有委員指出個別崗位保安員經常轉換，替工安排有欠理想；另個別保安員當值時有欠專注，尤以夜班情況更為嚴重；「警衛國際」戚先生表示會於 6 月內改善有關情況。
- 8.2.8 有委員要求「警衛國際」加強培訓員工在突發事故的應變及通報機制。

8.3 清潔

- 8.3.1 「怡泰清潔公司」郭振強先生匯報清潔部於 2020 年 1 月 17 日至 2020 年 5 月 20 日期間的工作情況。
- 8.3.2 有委員滿意「怡泰」的清潔工作，讚賞清潔員工盡責。
- 8.3.3 有委員提出霧化滅蚊工作效果理想，管業處和保安員應協助加強安全措施及維持現場秩序，以免影響途人。

- 8.3.4 「怡泰」郭先生表示因疫情關係，住戶留家時間較多，致令近月雜物量大增加，包括裝修/包裝物料被棄置於樓層大堂；有委員認為大型雜物應由相關住戶自行清理。「怡泰」表示在清理大型雜物時，會先通報管業處後再作跟進。
- 8.3.5 楊翠雲秘書發現近期鼠患問題有增加趨勢，要求「怡泰」多加留意；「怡泰」表示會密切關注鼠藥效用及定期更換，以盡量減少老鼠數量。
- 8.3.6 有委員指出垃圾站長期堆滿雜物，要求該區保安員協助留意雜物棄置問題，而「怡泰」清潔員工亦需做好垃圾分類的工作。
- 8.3.7 有委員要求「怡泰」清潔員工在清洗樓層前，需於保安座頭登記清洗樓層範圍；而在清洗樓層時，應盡量避免沙石雜物沖入去水渠道，以免造成淤塞。「怡泰」郭生表示會多加留意及訓示員工。
- 8.3.8 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	78	80

8.4 維修

- 8.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2020 年 1 月 16 日至 2020 年 5 月 20 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	836
供電系統維修	145
照明系統維修	12
去水渠塞(通渠)	61
泥水維修(紙皮石等)	17
油漆翻新	1
供水系統維修	3
鐵器維修	7
消防系統維修	13
總數	1095

8.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

- 8.5.1 截至 2020 年 5 月 21 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	210	\$104,384
2 個月	42	\$41,862
3 個月	5	\$7,818
4 個月或以上	22	\$415,731
總數	279	\$569,795

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。

8.5.2 “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 11 月份	\$24,733,342.90	\$40,631.40
2019 年 12 月份	\$22,770,598.88	\$42,155.82
2020 年 1 月份	\$21,616,426.30	\$40,990.32
2020 年 2 月份	\$21,670,315.68	\$36,188.99
2020 年 3 月份	\$21,700,163.22	\$32,651.52
2020 年 4 月份	\$21,687,553.15	\$31,077.59

8.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$5,665,704.38
一般儲備基金	\$2,740,364.52
維修保養儲備基金	\$15,601,274.89
大型維修基金	\$21,687,553.15
總額	\$45,694,896.94

徐經理匯報截至 2020 年 4 月，日常營運基金結存\$5,665,704.38 元，一般儲備基金結存\$2,740,364.52 元，維修保養儲備基金結存\$15,601,274.89 元，大型維修基金結存\$21,687,553.15 元。總額為\$45,694,896.94 元。

8.5.4 有委員對承辦商工程費用支付流程表示關注，劉主任表示在收取承辦商提交齊備的完工證明及工程相片等文件後，便會交由行政部跟進付款程序；徐經理表示並沒有承辦商提交齊備文件後被拖延工程費的情況，管業處會加強與承辦商溝通以確保支付流程暢順。

8.5.5 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 5 月 14 日，經管業處同事巡查後已發出 39 封第一次警告信及 2 封第二次警告信，另有 6 個單位已交律師跟進。

8.6 巡邨匯報

8.6.1 鄧經理匯報於 2020 年 5 月 7 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、孫玉珠司庫、林啟文組長、蔡惠榮委員及廖靜儀委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察天台太陽能板安裝工程
- (2) 魚池種植蓮花情況
- (3) 視察重鋪車閘路面工程

九. 管理委員會匯報事項

9.1 維修小組

9.1.1 林啟文組長關注鐵器生銹問題，徐經理表示管業處正逐步維修個別鐵器。

9.2 清潔保安小組

9.2.1 馮美蘭組長提出雜物房門口鐵絲網已損壞，劉主任已安排稍後維修。

9.3 文娛康樂小組

9.3.1 毛秀英組長表示近月因應疫情關係，所有文娛康樂活動暫停舉行。

十. 確認有關本邨一年一度的盂蘭節活動事項

10.1 有委員表示因應疫情關係，原訂於 8 月 29 日舉行的「盂蘭活動」有待稍後落實；有委員建議或考慮簡化儀式，只安排裝香拜神及頌經等。

10.2 委員同意於 6 月中旬，再檢視當時情況後再落實活動形式及規模；如最終落實活動舉行，委員同意借用梅園樓對開籃球場及排球場作為活動場地。

十一. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

11.1 劉主任匯報有關太陽能上網收益分享由本年 3 月 19 日開始。

11.2 劉主任匯報有關樓層石屎剝落檢查情況，經巡查柏園樓後，天花及梯級石屎剝落情況略為嚴重，預計面積約 300 平方米；劉主任表示會繼續巡查其餘 7 座大廈樓層，待整合資料再向法團匯報。

11.3 委員同意由維修儲蓄基金支付以下工程費用：

維修工程	金額
蕙園樓 36 樓天台 1 梯石屎剝落工程	\$112,400
蕙園樓 36 樓天台 2 梯石屎剝落工程	\$241,800
更改全邨 8 座天台氣喉工程	\$120,900
合共總數：	\$475,100

十二. 其他事項

12.1 高級管業主任高炳龍先生建議今年曬晾安排由 6 月 29 日至 7 月 20 日，各委員表示同意有關安排。

12.2 徐經理匯報「嘉怡」已按照法團指示代表竹園北邨向政府申請「物業管理業界抗疫支援計劃」，向前線保安及清潔員工每人每月發放 1 千元；有關申請已獲批，總數為 \$208,000 元，包括 \$192,000 元為前線員工津貼，及 \$16,000 元為抗疫清潔補貼(購買消毒清潔用品)。

12.3 有委員指出常有裝修單位將木板及雜物等堆放於樓層大堂門口，要求保安員若發現以上情況時，應要求住戶或裝修工人即時將雜物搬走。

12.4 徐經理匯報有關「搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞」計劃的跟進情況，法團於 5 月 29 日與水務處會面，會上水務處方面表示因應法團的關注，初步建議將配水庫位置往西北方上移，方案仍有待落實；由管業處張貼通告向居民匯報計劃進度。

- 12.5 徐經理匯報有關聖母醫院擴建計劃的跟進情況，法團已於 4 月 7 日回覆城規會表達關注，要求城規會在考慮擴建時，須一併考慮對附近環境及交通的影響，法團原則上贊成有關擴建計劃。
- 12.6 徐經理匯報法團收到有團體贊助防疫物品，已於 3 月 14 日在法團辦事處派發給本邨居民。
- 12.7 徐經理匯報法團收到有團體贊助口罩，已於 5 月 8 日在蕙園樓籃球場派發。
- 12.8 徐經理表示管業處於 4 月 9 日接獲「衛生防務中心」通知，指桃園樓有一宗新冠肺炎確診個案，在收到通知當晚已即時安排清潔公司在桃園樓進行清潔消毒；及後經多次聯絡「衛生防務中心」，最終確認桃園樓並沒有確診個案，有關消息為「衛生防護中心」誤報。
- 12.9 由於沒有其他事項商議，會議於 2020 年 5 月 21 日晚上 11 時 24 分結束。
- 12.10 下次常務會議日期為 2020 年 7 月 21 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