

本法團檔號：CYN-20-IO-056

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會 第三次常務會議紀錄

日期：二零二零年十一月十七日(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：		到席時間	離席時間
主席：	溫育新先生	20:00	00:22
秘書：	楊翠雲女士	20:00	00:22
司庫：	孫玉珠女士	20:03	00:22
委員：	馮美蘭女士	20:00	00:22
	毛秀英女士	20:00	00:22
	林啟文先生	20:00	00:22
	廖靜儀女士	20:00	00:22
	蔡惠榮先生	20:00	00:22
	鄭觀華先生	20:00	00:22
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	00:22

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

鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	00:22
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	21:03	21:59
林廷機先生	警衛國際有限公司代表	21:03	21:59
張紀偉先生	怡泰清潔公司代表	22:00	22:26
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	22:00	22:26

溫主席表示因應疫情關係，第三次常務會議改期至是晚舉行，多謝各位出席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 5 月 21 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 2.2 項，總管業經理趙承發先生匯報斜坡承辦商「俊豪」已於 5 月 26 日更換兩棵楓樹(7 號及 12 號)，並於 10 月上旬到邨檢查更換後的生長情況。
- 2.2 第 10.1 項，趙經理匯報於一年一度的「孟蘭活動」，已於 8 月 29 日在儀式簡化及人流控制下舉行。

三. 匯報有關竹園北邨疫情跟進工作事宜

- 3.1 高級管業經理徐詠珊小姐匯報竹園北邨截至現時共有 16 宗確診個案，管業處於疫情期間與法團保持緊密聯繫，並密切留意政府公佈，務求向住戶發放本邨相關疫情最新資訊，包括於大堂牆身增設資訊欄及整理資訊呼籲海報。
- 3.2 徐經理表示為保障住戶及前線員工，曾多次電郵及致電衛生防護中心熱線及衛生署，要求提供確診單位資訊及提供免費病毒檢測安排；另外管業處亦電郵民政處，要求為竹園北邨提供更直接的支援，包括但不限於到邨提供免費檢測及清潔消毒協助等。
- 3.3 徐經理表示除獲民政事務總署為個別樓宇提供免費檢測及口罩外，亦獲友好機構向法團送來口罩，以便派發予有需要的住戶。
- 3.4 徐經理表示於疫情期間，實有賴清潔公司員工們的辛勤努力，為樓宇加強霧化消毒工作。
- 3.5 有委員讚揚管業處在最新疫情資訊發放方面更新迅速，讓居民可以及早了解，從而提高抗疫意識；而清潔工人在日常工作外亦特別加強於大堂及樓層進行霧化消毒，值得表揚。

四. 匯報有關竹園北邨斜坡上方的天然山坡損毀跟進事宜

- 4.1 徐經理匯報有關編號 11NE-A/ND6 及 11NE-A/ND7 上方的天然山坡有沙石流下，引致水渠瘀塞。經過管業處多次去信跟進，土木工程拓展署於 9 月 25 日信件回覆，表示已聯絡渠務處跟進水渠中的沙石清理事宜。
- 4.2 為免因惡劣天氣時因渠塞導致水浸事故，管業處於 11 月 2 日再次去信土 管業處
木工程拓展署要求盡快安排清理。
- 4.3 有委員表示大雨時發現有樹葉沖落渠口或引致淤塞，建議管業處考慮於上 管業處
方加設擋閘隔去部份樹葉。

五. 匯報有關「竹園北邨行人通道系統」跟進事宜

- 5.1 徐經理匯報已於 11 月 13 日向住戶發出問卷調查，收集住戶對行人通道方案設計意向，問卷將於 11 月 20 日收回統計。 管業處
- 5.2 有委員指出《方案六修改建議》較《簡化方案》更切合竹園北邨居民實際需要，批評《簡化方案》忽視有需要人士的需求。
- 5.3 有委員希望房屋署羅聶秀英經理可以協助轉達法團的意見予房屋署總部。

六. 匯報有關「優化升降機資助計劃」跟進事宜

- 6.1 趙經理匯報市建局於 9 月 21 日派員到本邨視察個別升降機設備現況，管業處早前向市建局查詢申請審批進度，獲覆預計 12 月內有信回覆。
- 6.2 有委員指近日「迅達」升降機故障頻繁，已於早前的特別工作會議時向「迅達」反映要求從速改善，「迅達」承諾稍後提交解決方案。

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，法團代表律師「銘德有限法律責任合夥律師事務所」致函房屋署後，早前接獲房屋署代表「范紀羅江律師行」回覆；「銘德」正研究信中內容，稍後與專家及法團商議下一步方向。

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。

8.2 保安

- 8.2.1 「警衛國際」張經理匯報保安部於 2020 年 5 月 19 日至 2020 年 11 月 16 日期間處理的工作。
- 8.2.2 基於疫情關係，各座大門於日間繁忙時間保持開啟，方便住戶出入；惟近日發現上門淋紅油及進行不法行為有增加趨勢，有委員建議把大門關上，以避免閒雜人等擅自進入大廈。
- 8.2.3 有委員建議除清潔升降機按鈕時，應同時清潔大門的扶手及密碼按鈕位置。
- 8.2.4 有委員提出大門重新關上時，可同步更新大門密碼。徐經理表示會跟進。
(會後記錄：大門密碼已於 2020 年 12 月 8 日更新。)
- 8.2.5 有委員指出柏園樓更亭及閘口有時候未有編配保安員值勤，或有礙救護車輛進出；「警衛國際」表示會留意跟進。
- 8.2.6 有委員表示保安人手長期不足，非固定員工表現有欠理想；另有個別不熟悉開機系統操作的保安員被編配相關崗位，人手編配有待協調。

8.2.7 有委員提醒保安部休息室應多加推行節約用電措施。

8.2.8 有委員要求保安公司必須於 12 月前改善服務水平，法團會定時進行檢討。

8.2.9 有委員要求保安公司就政府發放的「保就業」資助有否回饋業戶的安排，於稍後回覆法團。

8.3 清潔

8.3.1 「怡泰清潔公司」郭振強經理匯報有關疫情期間的工作安排。

8.3.2 有委員表示地下垃圾房的整潔度有欠理想，要求清潔公司提交整理垃圾房 怡泰
時間表。

8.3.3 有委員要求清潔公司派員加強清理樓層後樓梯的雜物。

8.3.4 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	74	82

8.4 維修

8.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2020 年 5 月 21 日至 2020 年 11 月 16 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	2513
供電系統維修	235
照明系統維修	19
去水渠塞(通渠)	137
泥水維修(紙皮石等)	36
油漆翻新	1
供水系統維修	8
鐵器維修	16
消防系統維修	21
總數	2986

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 11 月 16 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	195	\$97,473
2 個月	42	\$42,422
3 個月	7	\$10,917
4 個月或以上	21	\$442,701
總數	265	\$593,513

徐經理匯報截至 2020 年 11 月 16 日總共有 265 戶欠交管理費，總金額為 \$593,513 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
2020 年 5 月份	\$21,729,286.74	\$31,039.22
2020 年 6 月份	\$21,753,532.96	\$26,139.64
2020 年 7 月份	\$21,781,876.86	\$21,825.77
2020 年 8 月份	\$21,818,199.39	\$14,281.56
2020 年 9 月份	\$21,830,275.68	\$7,226.46
2020 年 10 月份	\$21,836,537.26	\$6,772.29

8.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,956,087.45
一般儲備基金	\$2,759,867.95
維修保養儲備基金	\$13,757,110.76
大型維修基金	\$21,836,537.26
總額	\$47,309,603.42

徐經理匯報截至 2020 年 10 月，日常營運基金結存\$8,956,087.45 元，一般儲備基金結存\$2,759,867.95 元，維修保養儲備基金結存\$13,757,110.76 元，大型維修基金結存\$21,836,537.26 元。總額為\$47,309,603.42 元。

8.5.4 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 11 月 16 日，經管業處同事巡查後，已發出 30 封第 1 次警告信及 16 封第 2 次警告信，有 5 個單位已交律師跟進。

8.5.5 鄧經理匯報截至 2020 年 11 月 16 日，共發出 12 封律師信予違例飼養狗隻住戶，大部份住戶已繳付律師信費用\$1,000。尚有 4 位住戶未繳交相關費用，已向其發出催繳通知，管業處會繼續跟進。

8.6 巡邨匯報

8.6.1 鄧經理匯報於 2020 年 11 月 5 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) 改善桐園雜物站大門
- (2) 維修桐園樓升降機槽滲水
- (3) 平台喉管安裝防老鼠勒
- (4) 橡園樓新生會裝修工程申請

8.6.2 就租戶服務辦事處「創毅物業服務顧問有限公司」所提交的新生會的裝修工程申請，當中涉及改動地下牆身、喉管、大門及花槽等。房屋署羅聶秀英經理表示工程審批由其他組別負責，現時手上未有相關的資料，並會在會後了解有關申請的詳情。有委員表示房屋署地下機構所提交的裝修申請，須先由房委會審核批簽後，才向管業處呈交審批申請。

(會後記錄：管業處已收到房屋署回覆新生會的信函副本，確認房屋署已原則上批准有關的裝修工程，但涉及屋邨公共地方的工程項目仍須事先獲得屋邨『經理人』及『獨立審查組』的批准。)

九. 管理委員會匯報事項

9.1 維修小組

9.1.1 林啟文組長未有任何匯報。

9.2 清潔保安小組

9.2.1 馮美蘭組長未有任何匯報。

9.3 文娛康樂小組

9.3.1 徐經理匯報因疫情關係，本年度兩項的區議會撥款活動亦有所改動，原定於 9 月 26 日舉行的《中秋歡樂嘉年華》，暫定改為於 12 月 12 日舉行的《健康歡樂嘉年華》；而《齋宴一天遊》則由 2020 年 11 月 15 日延期至 2021 年 1 月 31 日。惟兩項活動的實際舉辦安排將仍須考慮疫情狀況再作決定。

(會後記錄：由於疫情反覆，暫定於 12 月 12 日舉行的《健康歡樂嘉年華》已延至 2021 年 1 月份再作安排。)

9.3.2 楊翠雲秘書匯報「愛心獻保良 2020」籌款活動，已於 10 月 7 日至 20 日期間在各座座頭擺放籌款箱，共籌得善款為\$16,227 元。

9.3.3 徐經理匯報「歡樂滿東華 2020」籌款活動，已安排於 11 月 13 日至 20 日期間在各座座頭擺放籌款箱，因疫情關係今年不設街頭義賣等其他籌款活動。

十. 商討及議決有關第九屆管理委員會第一次業主周年大會事宜

10.1 徐經理匯報按照法例指引，管委會應不遲於 2021 年 3 月 14 日舉行第九屆管理委員會第一次業主周年大會，會議場地申請已獲民政處確認。惟考慮到疫情反覆，已去信民政事務處反映如業主大會應疫情關係需要改期，要求民政處保留法團每年一次業主周年大會的場地申請優先權。

10.2 徐經理向委員講解初步建議議程，包括(1)主席報告、(2)財務報告及省覽 2019/2020 年度會計師報告及(3)揀選 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日共兩個財政年度的核數會計師；另待定議程有(1)「優化升降機資助計劃」獲批的跟進事宜及(2)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。

十一. 商討及議決有關購買聖誕花及聖誕燈飾事宜

11.1 徐經理匯報本邨聖誕花報價如下：

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	\$14,000
新景園藝裝修工程公司	紅色聖誕花	\$15,000
麗華花園有限公司	連底碟	\$17,000
振興花園園藝有限公司	及金套	\$17,600

11.2 經商討後，各委員同意由「百花園藝有限公司」供應聖誕花。

11.3 徐經理匯報經工程部檢視現存聖誕燈飾情況，現階段暫毋須添置聖誕燈飾，會安排購買燈帶供聖誕及農曆新年兩個節日使用。

十二. 商討及議決有關購買農曆新年年花及賀年燈飾事宜

12.1 徐經理匯報本邨農曆新年年花報價如下：

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
麗華花園有限公司		\$23,940
新景園藝裝修工程公司		\$29,227
振興花園園藝有限公司		\$31,305

12.2 經商討後，各委員同意由「百花園藝有限公司」供應新年年花。

12.3 鄧經理匯報經工程部檢視現存賀年燈飾情況後，發現於桃園樓車輛迴轉處位置及梅園樓對出賀年燈飾老化損壞，需添置新燈飾預算約為\$14,380 元。委員同意購買，惟款式有待落實。

十三. 商討及議決有關 2021 年常務會議及巡邨舉行日期事宜

13.1 經商討後，委員同意 2021 年常務會議及巡邨舉行的日期如下：

常務會議時間：晚上 8 時正 會議地點：桃園樓地下管業處會議室	巡邨時間：下午 3 時正 集合地點：桃園樓地下管業處
常務會議日期	巡邨日期
2021 年 1 月 19 日(星期二)	2021 年 1 月 7 日(星期四)
2021 年 3 月 23 日(星期二)	2021 年 3 月 11 日(星期四)
2021 年 5 月 18 日(星期二)	2021 年 5 月 6 日(星期四)
2021 年 7 月 20 日(星期二)	2021 年 7 月 8 日(星期四)
2021 年 9 月 14 日(星期二)	2021 年 9 月 2 日(星期四)
2021 年 11 月 23 日(星期二)	2021 年 11 月 11 日(星期四)

十四. 商討及議決有關非牟利團體申請免費借用松園樓地下法團會址事宜

14.1 有委員提問《公契》有否列明場地借用事宜，徐經理表示《公契》有列出屋邨公共地方的應用用途。

14.2 有委員表示考慮到現時疫情反覆，暫不適宜對外借用場地，以免增加疫情傳播的風險，委員同意暫時擱置相關議題。

十五. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

15.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報竹園北邨食水、沖廁水之供水系統及消防系統設備保養合約即將屆滿。是次將服務分類進行招標，經邀請 11 間承辦商後，兩類報價分別如下：

食水、沖廁水之供水系統及噴水池循環泵保養		
投標公司	每月保養費用	緊急支援服務費用
浩成建築工程有限公司	\$25,300	\$1,250(後補)
恆業電器五金工程有限公司	\$30,800	\$3,200
東洋工程有限公司	\$33,000	\$3,000
李耀記防火工程有限公司	\$34,800	\$1,100
現時合約價錢(東洋)	\$26,500	\$2,000

消防系統設備保養合			
投標公司	每季保養費用	年檢費用	緊急支援費用
李耀記防火工程有限公司	\$6,000	\$10,000	\$860
浩成建築工程有限公司	\$11,000	\$26,000	\$1,250
東洋工程有限公司	\$26,000	\$29,000	\$2,500
現時合約價錢(東洋)	\$19,000(半年檢)	\$22,000	\$2,500

- 15.2 經表決後，委員以 9 票贊成，1 票棄權通過揀選「浩成建築工程有限公司」為「食水、沖廁水之供水系統及噴水池循環泵保養」承辦商，及揀選「李耀記防火工程有限公司」為「消防系統設備保養」承辦商，合約期由 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日合共 36 個月。
- 15.3 劉主任匯報「2020 年消防年檢執修工程」已於 2020 年 10 月份完成，委員通過工程費用 \$820,000 元，由「維修保養儲備基金」支付予承辦商「浩成建築工程有限公司」。
- 15.4 劉主任匯報由於個別食水泵及咸水泵已老化未能正常運作，包括蕙園樓食水泵、橡園樓咸水泵、榕園樓咸水泵及桐園樓咸水泵。管業處就需要更換的項目(1 台食水泵及 3 台咸水泵)招標，共有 7 間承辦商回標。報價如下：

投標公司	食水泵(單價)	咸水泵(單價)	工程總額
偉業維修工程有限公司	\$138,000	\$98,000	\$432,000
浩成建築工程有限公司	\$153,800	\$108,000	\$477,800
李耀記防火工程有限公司	\$214,800	\$103,200	\$524,400
東洋工程有限公司	\$198,000	\$136,000	\$606,000
榮祥興電器工程有限公司	\$196,800	\$138,400	\$612,100
安樂工程有限公司	\$187,545	\$147,870	\$631,155
恆業電器五金工程有限公司	\$404,800	\$365,900	\$1,502,500

- 15.5 有委員指出，或可因應個別泵躉的狀況才安排更換；劉主任表示現時需更換的水泵均為早年舊款的橫身水泵，泵躉高度須調整以配合新款直身水泵的喉管接駁位置，助理工程總監白宛蘭小姐由橫身泵更換直身泵有需要連泵躉一併更換，因泵躉的高度最主要是配合水泵的入水位及出水位。劉主任表示會先向承辦商了解及實地檢查後，再交法團決定。管業處
- 15.6 劉主任匯報早前就全邨 8 座樓宇內的石屎剝落位置進行巡查，當中以松園樓、柏園樓、桃園樓及桐園樓的損耗情況較為嚴重。如初步就全邨所需維修的範圍估算，維修費用約需數百萬元。白總監提醒，預算工程費用會因應石屎剝落嚴重性及通漲而有所調整增加。
- 15.7 有委員指出全邨石屎剝落情況嚴重，亦有不少住戶曾對此表示關注，認為有必要於全邨進行石屎剝落維修。有委員希望房署可以派員視察本邨石屎剝落情況後提供專業的維修意見，房屋署羅聶秀英經理表示房屋署未能在租置屋邨作出類似安排。
- 15.8 經商討後，委員以 9 票贊成，1 票棄權，同意進行「全邨石屎剝落維修工程」，工程費用由「維修儲備基金」支付。由管業處跟進招標工作，視乎工程費用金額再決定是否交由業主大會議決。

- 15.9 房屋署羅聶秀英經理要求索取工程標書初稿，有委員對於房屋署作為委員，在日常管理事務上未有積極參與及提供協助，卻儼如監察身份，表示對給予標書初稿有所保留。房屋署羅聶秀英經理表示索取標書初稿查閱的目的，是希望就標書內容給予意見，保障各業主的利益。

十六. 其他事項

- 16.1 溫主席匯報已兩次去信中國銀行，爭取保留中國銀行竹園邨分行現金櫃位服務以方便居民提存；惟銀行回覆指分行正進行優化工程，分行團隊會協助長者或有需要的客戶使用自助銀行服務，即不打算保留現金櫃位服務。
- 16.2 房屋署羅聶秀英經理講述房屋署計劃為有聽障人士居住的公屋租戶，在其單位內安裝室內火警視像警報系統。當大廈火警鐘響起時，安裝在室內的警報系統會同步閃動，讓聽障人士知悉相關情況。在租置屋邨，室內火警視像警報系統必須連接到大廈的消防系統，因此希望初步了解法團對於有關工程的意向；經商討後，委員不建議參與有關計劃。
- 16.3 房屋署羅聶秀英經理指去年 11 月沙田豐盛苑發生奪命火災，消防處後來證實事發樓層的消防喉轆在起火時無水。現希望向各委員及管理公司宣傳防火安全的信息；有委員提醒管業處要安排保養商檢查及留意消防喉轆操作狀況。
- 16.4 有委員建議管業處派員檢查蕙園樓走廊末端的細單位內的石屎剝落狀況，劉主任表示會安排管業助理跟進。
- 16.5 徐經理表示接獲「基督教家庭服務中心」來函，邀請參加「回收轆轤」環保流動宣傳車計劃。各委員對此表示贊同，同意流動宣傳車每兩周的星期二停泊於桃園樓斜坡旁位置進行活動，以加強推廣環保訊息。
- 16.6 有委員反映舊衣回收箱經常爆滿，要求承辦商加強清理次數。
- 16.7 由於沒有其他事項商議，會議於 2020 年 11 月 18 日凌晨零時 22 分結束。
- 16.8 下次常務會議日期為 2021 年 1 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

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