

本法團檔號：CYN-21-IO-002

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第四次常務會議紀錄

日期：二零二一年三月廿三日(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	23:34
秘書：	楊翠雲女士	20:00	23:34
司庫：	孫玉珠女士	20:10	23:34
委員：	馮美蘭女士	20:00	23:34
	毛秀英女士	20:00	23:34
	林啟文先生	20:00	23:34
	廖靜儀女士	20:00	23:34
	蔡惠榮先生	20:00	22:04
	鄭觀華先生	21:23	23:34
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	23:34

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	23:34
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	23:34
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	23:34
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	23:34
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	23:34
郝繼寶小姐	管業主任(會議紀錄)	20:00	23:34
鄭雲揚先生	管業主任	20:00	23:34
鍾德賢先生	副房屋事務經理	20:00	23:34
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:13	20:48
林廷機先生	警衛國際有限公司代表	20:13	20:48
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	20:48	21:22
梁有根先生	怡泰清潔公司代表	20:48	21:22
馮貴玉小姐	乾璐保險經紀(香港)有限公司代表	21:23	21:28

溫主席表示因應疫情關係，第四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。另外，溫主席表示欣賞房屋署副房屋事務經理鍾德賢先生早前親身到蕙園樓處理房委會租戶單位個案的工作態度。

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 11 月 17 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 4.2 項，總管業經理趙承發先生匯報於 3 月 3 日再有部門人員實地視察政府天然山坡的損毀情況，管業處已於 3 月 10 日再次去信渠務署要求從速安排清理渠道堆積的沙泥。

2.2 第 4.3 項，趙經理匯報已安排承辦商於斜坡渠道加設擋閘，以盡量減少樹葉沖落渠道造成淤塞的情況。有委員要求管業處提醒園藝工人或清潔工人避免將樹葉掃落渠位。

2.3 第 5.1 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報有關「竹園北邨行人通道」設計方案的諮詢問卷調查於 2020 年 11 月 20 日收回近 900 份問卷回覆中，超過 90%住戶支持〈方案六〉修訂方案；法團已將居民意見轉達相關部門，會繼續向部門爭取落實一個符合使用者實際需求的行人通道設計方案。楊翠雲秘書補充，此議題早前於黃大仙北分區委員會亦作出探討，有關路政署因小眾反對聲音，放棄已獲黃大仙區議會通過的〈方案六〉修訂方案改推〈簡化方案〉的做法，已於會上代表本邨表達反對意見，分區會已通過成立小組繼續跟進。

2.4 第 8.3.2 項，趙經理匯報清潔公司已安排加強清理地下垃圾房。

2.5 第 15.5 項，趙經理匯報有關更換水泵工程跟進，將於議程(十二)匯報。

三. 管理事項

3.1 停車場

3.1.1 「領展資產管理有限公司」姚漢生先生因休假未能出席是次會議。

3.2 保安

3.2.1 「警衛國際」張經理匯報保安部於 2020 年 11 月 23 日至 2021 年 3 月 23 日期間處理的工作。

3.2.2 有委員表示近日閘巴被撞事故增加，提示管業處向閘機保養商反映情況。

3.2.3 因應本邨發生的塗鴉事故多集中於晚間發生，有委員要求保安多加巡邏，「警衛國際」張經理表示會派員加強夜巡。

3.2.4 有委員查詢各座樓層雜物清理安排，助理管業經理鄧紹良先生表示現行安排為 8 座定期輪流進行；有委員提醒保安於日常巡邏時應多加留意。

- 3.2.5 有委員指出夜更保安員穩定性仍有待改善，要求保安公司從速正視，以維持本邨治安良好；「警衛國際」林先生表示會多加留意，特別是夜更替假人手的安排。
- 3.2.6 在保安部及管業處的安排下，農曆新年期間車路保持暢通，委員表示讚賞。
- 3.2.7 有委員表示如保安員發現有盈福苑養狗人士攜狗進入本邨範圍時，須多加勸阻。
- 3.2.8 有委員指回收車停泊的位置阻塞其他車輛，要求保安跟進。
- 3.2.9 有委員提醒天氣開始炎熱，要求夜更保安員多加留意冷氣機滴水問題，另管業處於大堂張貼通告呼籲住戶檢查冷氣機去水喉接駁情況。

3.3 清潔

- 3.3.1 「怡泰清潔公司」郭振強經理匯報有關近月的工作安排。
- 3.3.2 有關清潔公司於疫情期間的防疫應對措施，包括特別安排於大堂及樓層進行霧化消毒工作，有委員表示讚賞。
- 3.3.3 有委員表示於疫情期間，很多住戶也留家網購或購買外賣食品回家，樓層垃圾明顯增加；「怡泰」郭經理表示各座家居垃圾量確實較以往大幅增加。
- 3.3.4 有委員關注本邨鼠患問題，要求清潔公司正視；「怡泰」郭經理表示已加強巡查地下及樓層垃圾房，並於黑點位置放置鼠藥，會繼續密切關注。
- 3.3.5 有委員指雜物站發現有垃圾包頭，「怡泰」郭經理表示有預留 1 個桶供棄置垃圾包頭；委員要求保安員留意及勸喻住戶正確棄置垃圾的安排。
- 3.3.6 有關本邨雜物站經常有雜物堆積如山的情況，有委員查詢食環署雜物收集車到邨安排，「怡泰」梁先生表示有時候因食環署聘請的司機放假未有收集車到邨或未能安排大收集車到邨，已積極向食環署及收集車公司反映問題。
- 3.3.7 有委員提示清潔公司留意樓層垃圾收集時間及減少發出不必要的聲響(如大力將垃圾房門關上)，以免影響住戶。
- 3.3.8 有委員反映有個別住戶經常於家門外放置大量紙皮，經管業處勸喻後，卻改為於樓層凹位及後梯隨處擺放，有礙環境衛生；「怡泰」郭經理表示會與管業處作出聯合行動，以取締有關情況。
- 3.3.9 有委員指出個別樓宇內的清潔工人表現有待改善，「怡泰」郭經理表示已向該員工發出警告，如短期內未見改善將會安排更換人手。
- 3.3.10 為改善清潔日常人手及工作安排，法團稍後會與清潔公司代表舉行小組會議。
- 3.3.11 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	76	82

3.4 維修

3.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2020 年 11 月 17 日至 2021 年 3 月 22 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	2,318
供電系統維修	216
照明系統維修	16
去水渠塞(通渠)	123
泥水維修(紙皮石等)	25
油漆翻新	1
供水系統維修	14
鐵器維修	11
消防系統維修	23
總數	2,747

3.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

3.5.1 截至 2021 年 3 月 23 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	136	\$68,157
2 個月	54	\$53,576
3 個月	7	\$10,488
4 個月或以上	20	\$436,636
總數	217	\$568,857

徐經理匯報截至 2021 年 3 月 23 日總共有 217 戶欠交管理費，總金額為 \$568,857 元。

3.5.2 “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 9 月份	\$21,830,275.68	\$7,226.46
2020 年 10 月份	\$21,836,537.26	\$6,772.29
2020 年 11 月份	\$21,843,586.17	\$5,661.00
2020 年 12 月份	\$21,850,899.16	\$4,797.20
2021 年 1 月份	\$21,829,471.32	\$3,843.59
2021 年 2 月份	\$21,833,606.46	\$2,946.12

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$6,779,503.93
一般儲備基金	\$2,766,473.38
維修保養儲備基金	\$13,180,065.73
大型維修基金	\$21,833,606.46
總額	\$44,559,649.50

徐經理匯報截至 2021 年 2 月，日常營運基金結存\$6,779,503.93 元，一般儲備基金結存\$2,766,473.38 元，維修保養儲備基金結存\$13,180,065.73 元，大型維修基金結存\$21,833,606.46 元。總額為\$44,559,649.50 元。

3.5.4 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 2021 年 3 月 22 日，經管業處人員巡查後，已發出 47 封第 1 次警告信及 20 封第 2 次警告信，有 3 個單位已交律師跟進。

3.5.5 鄧經理匯報截至 2021 年 1 月 27 日，管業處就 3 個違規飼養狗隻單位向土地審裁處入稟，其中 2 個單位已簽署承諾書及支付入稟相關行政費用，經巡視及檢查單位後確認狗隻已遷移；餘下 1 個單位已於 3 月 16 日已向土地審裁署申請排期聆訊，獲安排於 4 月 8 日上庭。

3.5.6 鄧經理匯報截至 2021 年 2 月 25 日管業處就 2 個違規僭建單位向土地審裁署入稟，稍後申請排期聆訊。

3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報於 2021 年 3 月 11 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、林啟文組長及廖靜儀委員。當日巡邨主要到柏園樓視察 L70 號升降機機槽內石屎剝落的嚴重情況。

3.6.2 有委員查詢桐園樓 L57 號升降機井底滲水問題跟進情況，高級管業主任劉浩榮先生匯報涉及 L57 號、L53 號、L55 號及 L56 號升降機井底的滲水問題在水缸維修工程後已得到處理。

3.6.3 有委員查詢早前桐園樓停水事故原因，劉主任回覆因水缸水銀掣配件老化引致，已完成配件緊急更換工程。

四. 管理委員會匯報事項

4.1 維修小組

4.1.1 林啟文組長表示接獲有住戶反映指管業處人員在到訪單位檢查喉房後未有回覆喉管的跟進安排，高主任表示如經檢查後非公喉管問題，則不會進行更換工程，但會提醒同事多加留意回覆住戶的跟進安排。

4.2 清潔保安小組

4.2.1 馮美蘭組長未有任何匯報。

4.3 文娛康樂小組

4.3.1 毛秀英組長未有任何匯報。

4.3.2 有委員查詢 2020-21 年度的區議會撥款安排，徐經理匯報因應疫情持續關係，管業處曾查詢可否將人流密集的活動內容改為防疫物資派發，惟不獲接納。故此，原定的嘉年華及一天遊活動，因疫情關係未能趕及於區議會指定期限前(即 2021 年 1 月 31 日前)舉行，已取消有關撥款申請。

五. 商討及議決有關屋邨保險合約事宜

5.1 乾璐保險經紀(香港)有限公司代表馮貴玉小姐向委員講解是次報價資料：

保險公司	藍十字(亞太) 保險有限公司	中國平安保險 (香港)有限公司	農銀國際保險 有限公司
保費	\$755,454.70	\$1,097,896.80	\$1,016,115.10

5.2 「乾璐」馮小姐表示因保險公司一般會保留颱風「山竹」索償記錄 3 年，有關記錄保存期將於年內屆滿，如今年沒有特別大額索償個案，預計下年度保費有望可以減少。

5.3 經表決後，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 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的保險服務，投保額為\$3,500,000,000 元，年度保費為\$755,454.70 元。最後，經商討後保費減至\$750,000 元。

六. 商討及議決有關屋邨核數及法律顧問合約事宜

6.1 徐經理匯報有關屋邨核數合約將於 2021 年 3 月 31 日屆滿，就 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日的屋邨核數合約，管業處接獲以下報價回覆：

會計師事務所名稱	(A)監察維修基金審核 報告費用(一年共四次)	(B)審核法團賬項 (一年度)
(1) 甘志超會計師事務所	\$26,000 / 年	\$6,050 / 年
(2) 黃龍德會計師事務所 有限公司	\$32,000 / 年	\$13,000 / 年
(3) 畢馬威會計師事務所	\$75,000 / 年	\$80,800 / 首年 \$85,000 / 次年

註：羅兵咸永道會計師事務所、安永會計師事務所、德勤關黃陳方會計師行及毅智會計師事務所未有回覆報價。

6.2 徐經理匯報有關會計師揀選事宜，委員同意安排於業主周年大會上由業主議決確認。

- 6.3 徐經理匯報有關屋邨法律顧問合約將於 2021 年 3 月 31 日屆滿，管業處接獲以下報價回覆。詳情如下：

律師行 名稱	鄧王周廖成 利律師行	禰氏律師行	鍾沛林 律師行	李郭羅 律師事務所
服務 內容	1. 不限次數的口頭諮詢 2. 審閱簡單文件 3. 每年代發出不少過 10 封簡單信件(如：欠交管理費或違反公契之信件) 4. 每年出席一次業主大會 (不限大會時間長短)			
備註	現時合約年費\$12,000。大會不限時。	大會 2 小時上限，晚上十時前出席。星期六、日及公眾假期另收 \$2,500。	大會 4 小時為限。	大會 3 小時為限，逾時收費每半小時 \$2,500。不包括大會前審閱文件。
第 1 年年費	\$17,000	\$13,000	\$20,000	\$28,000
第 2 年年費	\$17,000	\$13,000	\$21,000	\$28,000

- 6.4 有委員表示業主大會一般情況下會安排在星期日或公眾假期舉行，而且根據過往經驗，大會會議時間都會超過兩小時。經考慮實際服務需要及費用後，委員以 9 票贊成，1 票棄權，通過揀選「鄧王周廖成利律師行」提供法律顧問服務，兩年合約期(2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日)，年費為 \$ 17,000。

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，有關房屋署代表「范紀羅江律師行」的回覆，「銘德」已完成審視信中內容，現待專家審視個案後再作匯報。

八. 匯報有關市區重建局「優化升降機資助計劃」申請結果事宜

- 8.1 趙經理匯報於 2021 年 2 月 26 日接獲市區重建局書面回覆，表示竹園北邨符合參加資助計劃的基本資格；惟由於參與樓宇數目眾多，按風險為本的排序機制下(如有否缺乏主要安全裝置、升降機機齡、是否只有一部升降機及各樓層是否只有一部升降機到達等)，只能先安排優次較高的申請於未來三年進行升降機優化工程，而竹園北邨申請暫被列於輪候名單上，需待 2023 年底才再檢視輪候名單。

九. 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

- 9.1 徐經理匯報因應疫情關係，管業處早前曾向民政處查詢有關竹園社區中心的人數限制及場地防疫指引，惟疫情持續反覆而未獲適時的確實指引；故此原計劃於 2021 年 3 月 14 日舉行的第九屆管理委員會第一次業主周年大會，無奈需要改期進行。經向民政處查詢最快可供優先借用的場地為 2021 年 7 月份至 9 月份期間。
- 9.2 徐經理表示一般會議前的預備工作最少需時 1 個月，考慮到疫情仍然持續反覆，未知政府屆時會否有特別防疫措施指引，現階段只有盡量揀選一個日期以便申請會議場地。有委員建議盡可能揀選較近的日期，經商討後，委員同意暫定會議日期首選為 2021 年 8 月 1 日(星期日)或次選 2021 年 8 月 8 日(星期日)，會議日期須待民政處通知場地安排結果。
- 9.3 徐經理向委員講解初步議程，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；另待定議程為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. 商討及議決有關 2021-2022 年度財政預算事宜

- 10.1 徐經理向委員提交財政預算建議，並匯報有關本邨主要服務合約，包括管理、保安及清潔服務新合約月費的上調，及升降機保養合約月費的按年增加，單是今個財政年度累計增加支出已達十多萬。
- 10.2 有委員指出本邨樓宇千瘡百孔，加上樓齡老化，著實有不少潛在維修需要，如外牆、石屎剝落及樓梯鋼筋外露等。就以近日為例，柏園樓 L70 號升降機機槽內剛發現的大範圍石屎爆裂、蕙園樓單人單位外牆的石屎爆裂及早前剛接獲獨立審查組信件發現樓宇內有個別樓梯間混凝土破損的情況等，要求適時/定期進行樓宇檢查及進行所需的修葺工程。
- 10.3 經商討後，委員通過財政預算建議，管業處稍後會於大堂張貼財政預算建議，以諮詢業主們的意見。
- 10.4 徐經理表示如委員於會後對財政預算及財務相關事宜有任何疑問，可與管業處聯絡。
(會後記錄：嘉怡物業管理有限公司已按照政府的要求，於 2020 年 12 月 9 日將「保就業」計劃第二期的 80%回饋\$348,843 元存入法團名下交通銀行戶口。)

十一. 商討及議決有關調整管理費事宜

- 11.1 法團過往雖曾多次作出管理費寬減措施，無奈因應最低工資實施所造成的衝擊，先後於 2015 年 4 月份上調 15%及 2019 年 7 月份上調 10%。有委員表示近月因疫情關係，經濟環境轉差，上調管理費著實是不容易的決定；有委員亦指出即使因應財務需要上調管理費，亦未必容易獲得居民接受。

- 11.2 徐經理表示如上調 10%管理費即每戶加幅由 16 元至 58 元不等，有委員指出因應樓齡老化及實際需要而上調管理費以維持收支平衡，只為盡量避免日後出現突然集資的財政壓力。
- 11.3 經表決後，委員以 8 票贊成，1 票棄權通過於 2021 年 7 月份起上調 10%管理費的建議；徐經理表示有關財政預算及上調 10%管理費的建議，將會安排於大堂張貼，以諮詢業主們意見。委員同意上述安排。

十二. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 12.1 有關 2020 年 11 月 17 日常務會議紀錄第 15.5 項，有委員指出或可因應個別泵躉的狀況才安排更換；高級管業主任劉浩榮先生匯報經進一步實地檢查及與承辦商協調後，有 2 個泵躉或可透過水泵安裝工序調整而不用更換。經扣除 2 個泵躉更換費用後，更換 1 台食水泵及 3 台咸水泵(蕙園樓 1 號食水泵、橡園樓 2 號咸水泵、榕園樓 2 號咸水泵及桐園樓 2 號咸水泵)的報價如下：

投標公司	原有 工程總額	扣除 2 個泵躉更換費用 工程總額
偉業維修工程有限公司	\$432,000	\$420,000
浩成建筑工程有限公司	\$477,800	\$437,800
李耀記防火工程有限公司	\$524,400	\$495,600
東洋工程有限公司	\$606,000	\$546,000
榮祥興電器工程有限公司	\$612,100	\$560,100
安樂工程有限公司	\$631,155	\$577,035
恆業電器五金工程有限公司	\$1,502,500	\$1,416,500

- 12.2 經表決後，委員以 8 票贊成，1 票棄權通過揀選標價最低的「偉業維修工程有限公司」承辦上述工程，工程費用\$420,000 元由「維修保養儲備基金」支付。
- 12.3 劉主任匯報「全邨斜坡及擋土牆修葺工程」保固期將於 2021 年 3 月內屆滿，早前已聯同工程顧問「雅斯建築顧問有限公司」蕭偉年先生巡視本邨斜坡狀況，經顧問通知工程承辦商「俊豪建筑工程有限公司」跟進需要執修的範圍；有關執修工程已於 3 月初完成及獲工程顧問確認完工。
- 12.4 有委員指出於鵬程苑旁，政府部門正展開「升降機加建工程」前期工作；按照《公契》，該範圍的天橋柱躉屬竹園北邨管有及負責維修，現時工程展開卻未有諮詢法團，亦未有通報有關工程會否對本邨管有的柱躉構成潛在影響，又或有否監測措施等。現交由管業處去信部門了解。
- 12.5 有委員指於農曆新年前已關注到鵬程苑旁工地範圍圍封措施或增加道路阻塞風險，惟經反映後路政署回覆卻表示如改動圍封範圍或會導致行人行經車路，增加意外風險。最終，有車主表示於農曆新年期間該段路因此而阻塞超過半小時。

- 12.6 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 27 日可完成全邨通渠。有關報價資料如下：

公司名稱	每日收費	預算 27 日工程總金額
李泉記工程公司	\$7,000	\$189,000
聯信渠務工程公司	\$7,800	\$210,600

註：友佳榮渠務工程公司及太空水喉渠務工程有限公司未有回覆。

- 12.7 經表決後，委員 8 票贊成，1 票棄權通過由「李泉記工程公司」進行全邨通渠工程，費用為\$189,000 元。委員要求管業處議價。

(會後記錄：經議價後，「李泉記工程公司」同意沿用去年\$6,750 的每日收費水平，即 27 日工程總金額為\$182,250。)

- 12.8 有關「全邨石屎剝落維修工程」，於 2020 年 11 月 17 日常務會議時通過由管業處跟進招標工作；劉主任表示經「嘉怡」助理工程總監白宛蘭小姐進一步探討及初步諮詢法團意見後，基於安全考慮及全邨維修所涉及的金額不菲，認為現階段可考慮沿用既有的日常維修報價著手處理有迫切性及潛在危險的急需維修範圍。委員同意上述安排。

- 12.9 有委員表示本邨石屎剝落情況嚴重，經常發現樓層走廊牆身紙皮石大幅拱起，為免紙皮石突然塌下來對住戶構成危險，法團過往亦只能盡量進行維修。面對竹園北邨樓宇狀況，與鄰近同類型屋苑比較，有需要維修處理的問題確實較多，竹園北邨的業主同時需要負責斜坡及鵬程苑天橋的維修。

- 12.10 劉主任向委員講述早前有石屎剝落事故的蕙園樓中高層 05 室 A、B 及 C 室單位外牆損壞情況，並展示部份由外牆結構勘察工程顧問「力特斯綜合設計及項目管理顧問」於 2018 年呈交的航拍相片及近日由管業處拍攝的照片比對，明顯看到損毀情況日趨惡化。經初步巡查後，蕙園樓 A、B 及 C 室單位的爆裂情況無疑是比較嚴重。惟單靠相片，特別是高層位置，實在難以確認維修範圍。委員同意管業處在可行的情況下，按緩急先後維修危險的位置，以保障行人安全。

- 12.11 有委員指出蕙園樓 A、B 及 C 室的一／二人單位內部質素及防水設備有欠理想，致令石屎爆裂情況嚴重。

- 12.12 劉主任向委員匯報有關柏園樓 L70 號升降機機槽內由 36 樓至地下共有 18 處石屎剝落的嚴重情況；經檢查及協調後，升降機保養承辦商願意提供協助，故維修承辦商只需於 3 個位置搭建棚架進行維修，維修範圍約 24.91 平方米，沿用既有的日常維修單價，涉及工程費用預算約\$70,000 元。委員同意安排進行維修。

- 12.13 趙經理表示是次事故慶幸及時發現，石屎剝落並未有對升降機造成破壞；有委員提醒管業處應盡快安排升降機保養商於其他升降機機槽進行特別巡查，劉主任表示早前已通知保養商，獲承諾會盡快提供巡查時間表。

- 12.14 有委員表示有部分戶外座椅上蓋老化損壞，促請管業處用最實惠的方法改善情況。

十三. 其他事項

- 13.1 管業主任鄭雲揚先生匯報有單位住戶要求就公家咸水減壓掣漏水導致天花及牆磚受損提出索償，有關個案在接獲住戶通報後 4 天內已完成更換工程；有委員認為關鍵是管業處已在合理時間內即時作出跟進，並不涉及疏忽行為。管業處會向住戶作出回覆。
- 13.2 徐經理匯報有關水務署搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞工程，法團於 2021 年 2 月 1 日與水務署等代表會面，聽取水務署代表講述計劃於 2 月內開展及 10 月底完成的「土地勘測工程」細節，包括動用直昇機運送物料及在山坡上 21 個位置進行鑽探等。為減少直升機飛行聲浪對居民的影響，直昇機飛行時段將安排於下午 2 時至 5 時，並承諾會提前向法團提交飛行時間表，以便向居民通報。而在山坡上進行「土地勘測工程」時，相關機件運作時所發出的聲響，亦會加上蓋布以盡量減少對居民的滋擾。雖然經法團積極爭取及反對下，建議的岩洞位置經改動後已相對遠離本邨，法團於會上依然重申，法團高度關注鑽探工程對竹園北邨斜坡或會構成的潛在影響，要求水務署備悉。
- 13.3 徐經理匯報於 2021 年 2 月 12 日衛生防護中心公佈有 1 名確診者曾到訪柏園樓，已即時安排清潔於柏園樓進行消毒，以減少疫症擴散的風險。
- 13.4 徐經理匯報法團得到善心人士及熱心團體送贈物資，特別安排於 2020 年 12 月 21 日在蕙園樓大堂免費派發口罩，及於 2021 年 2 月 9 日於法團會址免費派發茶葉及中藥枕，居民反應踴躍。
- 13.5 徐經理匯報大廈大門已於 2021 年 2 月 19 日起保持常關，住戶需行按密碼進入大廈，以締造更安全的居住環境。
- 13.6 徐經理匯報由基督教家庭服務中心主辦，法團協辦的「回收轆轤」服務，每兩星期到邨收集回收品，透過大堂資訊電視推廣下居民反應不俗；有委員表示回收程序略為繁瑣，建議「回收轆轤」職員為住戶提供更清晰易明的指引和協助，逐步培養住戶回收的習慣。管業處會繼續觀察活動成效。
- 13.7 徐經理匯報經熱心居民提議下，本邨正試行於各座地下三色桶旁擺設由政府提供的「玻璃樽回收箱」，有委員建議管業處張貼回收程序及建議清洗好才放回「玻璃樽回收箱」的通告，加強推廣宣傳。管業處會繼續觀察活動成效。
- 13.8 溫主席表示法團尚有善心人士送贈的口罩存貨，暫定於 2021 年 4 月 15 日下午 2 時 30 分在法團會址免費向本邨住戶派發。

(會後記錄：免費口罩派發活動改為 2021 年 4 月 13 日下午 2 時 30 分於蕙園樓籃球場舉行。)

- 13.9 有委員表示本年度的孟蘭勝會活動，初步建議沿用往年的簡化模式，詳情容後再作商討。
- 13.10 房屋署羅聶秀英經理表示因應早前於某租置屋邨發生清潔工人從垃圾槽墮下的意外，要求管理公司提醒清潔及維修承辦商確保僱用工作人員的職業安全及健康，在屋邨工作，尤其是在進行高處工作時，必須提供足夠的保護措施及安全設備。房屋署早前已將勞工處的《於垃圾槽工作的安全事宜》通函及《高空工作安全概覽》交予管理公司參考。
- 13.11 房屋署羅聶秀英經理向委員講述香港房屋協會(房協)於 2019 年第四季推出經優化的暫租住屋「未補價資助出售房屋 - 出租計劃」，讓房協及香港房屋委員會轄下適用的資助出售單位的合資格業主，將其未補價的單位/睡房出租予合資格公屋申請人士。竹園北邨是『租置計劃』下出售的屋邨，合資格業主都可申請此計劃，並將計劃簡介資料派發給主席及各委員參考。
- 13.12 由於沒有其他事項商議，會議於 2021 年 3 月 23 日晚上 11 時 34 分結束。
- 13.13 下次常務會議日期為 2021 年 5 月 18 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