

本法團檔號：CYN-21-IO-034

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第六次常務會議紀錄

日期：二零二一年七月廿日(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	23:13
秘書：	楊翠雲女士	20:00	23:13
司庫：	孫玉珠女士	20:06	23:13
委員：	馮美蘭女士	20:00	23:13
	毛秀英女士	20:00	23:13
	林啟文先生	20:00	23:13
	蔡惠榮先生	20:07	22:50
	鄭觀華先生	21:22	23:13
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	23:13

缺席者： 廖靜儀女士

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	23:13
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	23:13
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	23:13
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	23:13
郝繼寶小姐	管業主任(會議紀錄)	20:00	23:13
鄭雲揚先生	管業主任	20:00	23:13
陳月儀女士	副房屋事務經理	20:00	23:06
戚深豪先生	警衛國際有限公司代表	20:17	21:22
高步堅先生	警衛國際有限公司代表	20:17	21:22
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:17	21:22
林廷機先生	警衛國際有限公司代表	20:17	21:22
張紀偉先生	怡泰清潔公司代表	21:24	21:45
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	20:52	21:45

溫主席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 各委員一致通過 2021 年 5 月 18 日常務會議紀錄及 2021 年 6 月 22 日特別會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 2021 年 5 月 18 日常務會議紀錄

- 2.1.1 第 14.1 項，總管業經理趙承發先生匯報，有關魚池內水錶水費單收費偏高情況，經向水務署反映後，水務署指或與地下喉或暗喉滲漏有關。經進一步要求水務署檢查水錶有否故障，水務署於 2021 年 7 月 13 日回信，表示水錶證實運作正常，要求用戶妥善保養水管及一切供水設施。基於在無特定範圍下進行掘地以找出滲漏水管的費用並不化算，管業處會用較實際的預算建設一套淋花明喉系統，以取代舊有滲漏暗喉供水設施。有委員補充，工程部會在有需要時在地面鋪設喉管。

- 2.1.2 第 15.5 項，趙經理匯報有關於各座地下大堂進行一次性的「噴灑防病毒塗層」服務，已於 2021 年 5 月 21 日(星期五)下午 2 時進行。

2.2 2021 年 6 月 22 日特別會議紀錄

- 2.2.1 趙經理匯報有關第 1.2 項保安服務改善跟進，及第 2.6 項有關清潔服務改善跟進，詳情將於稍後議程七再作匯報。
- 2.2.2 第 3.9 項，趙經理匯報有關業主大會會議文件初稿，在經由委員同意及諮詢律師意見後，已於 2021 年 7 月 16 日派發予各業主信箱。詳情將於稍後議程六再作匯報。

三. 管理事項

3.1 停車場

- 3.1.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報有關「中電」提出閘機電錶更換工程申請事宜，工程已於 2021 年 6 月 26 日完成，整個更換工程連系統回復約 15 分鐘。
- 3.1.2 劉主任匯報是日中午時份，因閃電導致閘機電腦系統發生故障，承辦商已於同日下午 4 時完成修復工程。

3.2 保安

- 3.2.1 「警衛國際」張經理匯報保安部於 2021 年 5 月 19 日至 7 月 20 日期間處理的工作。

- 3.2.2 有委員指如有冷氣機滴水情況的單位住戶經多次勸喻無效，建議記錄該單位並考慮進一步跟進行動。
- 3.2.3 有委員提醒早前某屋邨有擺放於走廊充電的電動輪椅引起火警，要求保安員在巡樓時若發現有住戶在樓層走廊充電時，須勸喻住戶將輪椅放回家中。
- 3.2.4 「警衛國際」張經理表示會加強前線員工培訓工作，剛於 2021 年 7 月 15 日安排向員工講解應對住戶服務要求之培訓。
- 3.2.5 有委員要求「警衛國際」夜更主管加強巡查邨內各區，監察夜更保安員工作及保安服務；有委員要求「警衛國際」增派人手突擊檢查，以巡視夜更保安員之工作情況。
- 3.2.6 「警衛國際」戚先生表示早前致法團的信件內容中，個別字眼或有欠清晰，公司非常重視人手安排。故此，公司已於 4 至 7 月期間增聘多名保安員，並積極考慮將部份服務表現理想的員工轉為長工。
- 3.2.7 有委員要求各座應盡量安排固定人手出任座頭保安員崗位，以熟悉該座住戶；「警衛國際」張經理表示明白，稍後亦會就員工薪酬作出相應調整，期望人手穩定性有所改善。
- 3.2.8 「警衛國際」張經理匯報自 2021 年 7 月中後缺更情況已略有改善，有委員表示公司應密切留意新員工之工作表現，以維持保安服務水平。
- 3.2.9 「警衛國際」戚先生表示理解法團期望，承諾會致力提升員工歸屬感。
- 3.2.10 有委員希望保安公司能加強員工培訓，以提升服務水平及做好日常的保安工作。
- 3.2.11 「警衛國際」戚先生於會上向法團提交最新的公司人手架構圖，並講述竹園北邨保安管理層人手交接的安排。

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 「怡泰」郭經理表示會繼續於邨內溝渠及集水處淋灑蚊油或放置蚊沙，另繼續維持邨內霧化工作，食環署亦有提供協助，以加強防範蚊患。
- 3.3.3 有委員查詢有關新履任管工的工作情況，郭經理表示該名新管工因工作過於繁重而辭職，另有一名替補人員卻不大適合本邨工作環境。
- 3.3.4 有委員建議張貼通告，提醒住戶在棄置大型垃圾前先通知管業處協調；有委員建議在住戶提交裝修申請時，提醒裝修戶要自行清理家居雜物；徐經理表示會嘗試將相關聲明列於申請表內。 管業處
- 3.3.5 有委員表示因疫情期間，住戶網上購物衍生大量紙皮垃圾，要求保安員在送貨員登記時，提醒送貨員要妥善處理紙盒包裝等雜物，另提醒保安員巡邏時要多加留意裝修雜物。

- 3.3.6 有委員提醒清潔員工在進行高空工作時，須遵守高空工作安全的相關守則，管業處表示已將有關資料通知員工。
- 3.3.7 有委員表示收到民政署通知，如清潔公司在指定時期內完成清理公眾地方及簷篷工作，並向民政署提交相關的工作記錄，民政署將會安排口罩贈送予本邨，管業處及「怡泰清潔公司」表示會積極配合。

3.3.8 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	72	82

3.4 維修

- 3.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2021 年 5 月 20 日至 7 月 19 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	418
供電系統維修	107
照明系統維修	103
去水渠塞(通渠)	83
泥水維修(紙皮石等)	6
油漆翻新	1
供水系統維修	9
鐵器維修	6
消防系統維修	23
總數	756

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 7 月 19 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	162	\$81,090
2 個月	38	\$38,272
3 個月	9	\$12,927
4 個月或以上	20	\$401,097
總數	229	\$533,386

徐經理匯報截至 2021 年 7 月 19 日總共有 229 戶欠交管理費，總金額為 \$533,386 元。而早前交由律師跟進處理的 1 個長期欠費個案，律師於早前已展開申請拍賣的法律程序，經與業戶進一步商討後，業戶將會支付欠繳管理費、利息及相關費用。

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
2021 年 1 月份	\$21,829,471.32	\$3,843.59
2021 年 2 月份	\$21,833,606.46	\$2,946.12
2021 年 3 月份	\$21,098,302.18	\$2,467.59
2021 年 4 月份	\$21,100,609.88	\$2,033.25
2021 年 5 月份	\$21,103,670.24	\$1,731.19
2021 年 6 月份	\$21,048,869.32	\$1,350.97

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$6,305,248.54
一般儲備基金	\$2,770,870.87
維修保養儲備基金	\$12,937,909.73
大型維修基金	\$21,048,869.32
總額	\$43,062,898.46

徐經理匯報截至 2021 年 6 月，日常營運基金結存\$6,305,248.54 元，一般儲備基金結存\$2,770,870.87 元，維修保養儲備基金結存\$12,937,909.73 元，大型維修基金結存\$21,048,869.32 元。總額為\$43,062,898.46 元。

3.5.4 高主任匯報於 2021 年 5 月份，管業處就兩個違規飼養狗隻單位已向土地審裁署入稟。兩個單位業主已簽署承諾書(支付入稟相關行政費用)及承諾將狗隻遷移，經多次巡查後未有發現飼養狗隻情況，故已向土地審裁署申請中止聆訊。

3.5.5 高主任匯報有關早前入稟土地審裁署的個案，已於 2021 年 4 月 8 日進行第一次聆訊，並排期於 2021 年 8 月 2 日進行第二次聆訊。

3.6 巡邨匯報

3.6.1 高主任匯報於 2021 年 7 月 8 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、林啟文組長、毛秀英組長及廖靜儀委員。當日巡邨主要到松園樓 36 樓視察天花石屎剝落的情況。

四. 管理委員會匯報事項

4.1 維修小組

4.1.1 林啟文組長表示松、柏後樓梯石屎剝落嚴重，劉主任表示將於稍後議程會再作跟進匯報。

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。

五. 匯報有關竹園北邨斜坡上方的天然山坡損毀跟進事宜

- 5.1 就政府天然山坡位置損毀事宜，趙經理表示於 2021 年 6 月 23 日黃雨警告時，發現有夾雜沙泥的黃泥水沖入本邨渠道，已即時去信土木工程處要求從速跟進。
- 5.2 趙經理表示於 2021 年 7 月 19 日的大雨下，發現有沙泥湧出車路，經前往斜坡上檢查後，與仍未進行修復的天然山坡損毀有關，已再次去信土木工程處要求提交修復時間表。

六. 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

- 6.1 徐經理匯報基於疫情關係及權衡其他因素後，是次業主周年大會只有在民政處設定的 100 人場地人數限制下舉行。
- 6.2 徐經理匯報是次管業處已於 2021 年 7 月 16 日下午將業主大會會議文件派入各業主信箱，並於大堂張貼大會通告、擺放財務報告展板、放置「出席投票委任書」收集箱及於大堂電視展示業主大會資料。
- 6.3 徐經理匯報「出席投票委任書」收集箱將於 2021 年 7 月 30 日(星期五)下午 1 時開箱，邀請各委員出席。
- 6.4 徐經理表示管業處於早前去信醫療輔助隊及香港聖約翰救傷隊申請救護服務，但獲覆因人手短缺或事務繁忙而未能提供；屆時管業處會安排持有「急救證書」的員工提供基本支援。
- 6.5 徐經理向委員展示由管業處稍後印製的投票書式樣及做法，委員同意有關安排。
- 6.6 徐經理表示按照往常做法，每項議程設有 3 條業主提問，業主只可發問與該項議程相關的問題，發問問題時間不可超過 2 分鐘，委員同意有關安排。

七. 商討及議決有關保安服務承辦商及清潔服務承辦商工作事宜

7.1 保安服務承辦商工作

- 7.1.1 有委員表示於觀察期期間，保安服務有少許改善，惟員工薪酬仍然是問題關鍵。
- 7.1.2 有委員表示人手更換略為頻密，導致員工歸屬感不足。
- 7.1.3 有委員表示日更保安員服務水平不俗，惟夜更保安員整體服務水平則有待加強。

7.1.4 各委員同意將觀察期由 7 月底延長至 8 月中旬，容後再作檢討。

7.2 清潔服務承辦商工作

7.2.1 有委員表示清潔公司服務方面有明顯改善，包括更換駐邨管工及公司管理階層頻頻到邨監察日常服務概況。

7.2.2 有委員表示清潔公司服務有進步，洗地安排方面有待提升；各委員同意繼續定期關注清潔服務的情況。

八. 匯報及跟進有關本邨一年一度盂蘭勝會活動事項

8.1 有委員表示本年度的盂蘭勝會，將安排於 2021 年 8 月 18 日在桐園樓對開排球場舉行。

8.2 為配合政府政策安排，本年度將不舉行大型活動，以減少人群聚集的情況，活動當日中午時段會提供誦經儀式；有委員建議於最近兩年曾有往生者往生的位置增設誦經安排，以超度往生者。

九. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

9.1 劉主任匯報本邨防墮裝置年檢將於 2021 年 8 月 12 日到期。現代(國際)機械工程有限公司同意維持去年收費水平，即年檢費用\$16,500，各委員同意繼續採用「現代」作為防墮裝置年檢承辦商。

9.2 劉主任匯報「竹園北邨維修石屎剝落、紙皮石及地台瓦工程」於早前曾進行招標，除海龍防水工程有限公司書面退出報價及 4 間承辦商(包括毅俊建築工程有限公司、榮祥興電器工程有限公司、仕佳防水建築有限公司及香港屋宇維修工程有限公司)沒有回標外，回標詳情如下：

承辦商	維修 石屎剝落	維修 石屎剝落 連紙皮石	維修 紙皮石	維修 8 吋 X 8 吋 地台瓦
偉業維修工程有限公司	\$2,800	\$3,680	\$1,800	\$2,500
雅聯工程有限公司	\$2,900	\$3,400	\$3,000	\$2,300
偉力樓宇服務公司	\$3,000	\$5,000	\$2,000	\$2,800
東洋工程有限公司	\$4,200	\$4,500	\$3,800	\$3,800
皓烽工程設計有限公司	\$4,500	\$7,000	\$5,500	\$5,000
浩成建築工程有限公司	\$5,000	\$6,500	\$3,000	\$4,000

- 9.3 劉主任表示已與最低標價的「偉業維修工程有限公司」議價，同意將價錢調整如下：

	維修 石屎剝落	維修石屎剝落 連紙皮石	維修 紙皮石	維修 8 吋 X 8 吋地台瓦
回標原價	\$2,800	\$3,680	\$1,800	\$2,500
下調後	\$2,500	\$3,400	\$1,700	\$2,300

- 9.4 經實地視察本邨 8 座樓宇狀況，發現松園樓、柏園樓及桃園樓的剝落情況較為嚴重。基於安全考慮，劉主任建議管委會考慮先維修嚴重的石屎剝落位置，初步預算維修費用約 1 百萬元。
- 9.5 經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過由「偉業維修工程有限公司」承辦工程，不多於 1 百萬元的工程費用由「維修儲備基金」支付。有委員建議可嘗試作進一步議價，劉主任表示稍後會將有迫切維修需要的位置及維修範圍呈交予法團作最後審批。
- 9.6 有委員建議將天花及樓層石屎剝落情況，制作成資料展板放置於大堂，以便住戶進一步了解有關危險位置維修保養之迫切需要。

十. 其他事項

- 10.1 徐經理表示因應法團接獲有住戶反映，希望法團可以協助有需要的住戶登記政府派發的\$5000 電子消費券；經考慮人手可行的情況下，法團特此安排法團助理在法團辦事處開放時間，為有需要的街坊提供有關服務。
- 10.2 溫主席匯報有關「竹園北邨行人通道系統」計劃，近月並未接獲部門的任何進展回覆，法團遂於 2021 年 6 月 30 日去信路政署，表達對計劃進度的關注及爭取早日實落《方案六修訂方案》。路政署代表於 2021 年 7 月 15 日的會面上表示，部門一直也有與各持份者保持溝通，惟《方案六修訂方案》存在爭議，面對很多反對聲音，建議法團現階段先考慮落實可行的《簡化方案》。法團已初步回覆路政署，因應早前收集的本邨居民意見及實際需要，建議路政署應將早前大家共同努力之《方案六修訂方案》進行刊憲。法團亦已再次去信運房局蘇偉文副局長，爭取從速落實《方案六修訂方案》，為區內有需要人士創建一個以民為本的無障礙環境。
- 10.3 溫主席匯報有關竹園道連接鵬程苑及竹園南邨的行人天橋加建一座升降機工程，現正進行中；惟因工程關係，其中一段行車路段被改作行人路，法團於 2021 年 6 月 28 日去信區議會及黃大仙北分區會，對工程進度表達關注及期望工程在可行情況下可早日竣工，以減少對附近居民的影響。
- 10.4 徐經理匯報在管業處與環保署安排下，環保署代表在 2021 年 6 月 4 日於管業處舉辦「環保回收講座」，向前線清潔員工及管業處員工講解環保回收的注意事項。

- 10.5 徐經理匯報經管業處早前向環境運動委員會申請，於 2021 年 7 月 12 日終接獲書面通知，本邨已獲批 8 套戶外塑膠三色回收桶，將於稍後安排送往本邨，以便居民參與廢物源頭分類。
- 10.6 徐經理匯報經早前向民政處提交申請後，於 2021 年 6 月 30 日接獲民政處書面通知，法團已獲「戴麟趾爵士康樂基金」撥款資助購買 6 個活動帳篷，資助金額為港幣\$4,506 元，管業處會安排採購。
- 10.7 徐經理匯報接獲保良局函件，邀請本邨參加一年一度「愛心獻保良」籌款活動，委員同意參照往年做法，於各座大堂擺放籌款箱。
- 10.8 由於沒有其他事項商議，會議於 2021 年 7 月 20 日晚上 11 時 13 分結束。
- 10.9 下次常務會議日期為 2021 年 9 月 14 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