

本法團檔號：CYN-21-IO-047

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第七次常務會議紀錄

日期：二零二一年九月十四日(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	00:16
秘書：	楊翠雲女士	20:00	00:16
司庫：	孫玉珠女士	20:25	00:16
委員：	林啟文先生	20:00	00:16
	廖靜儀女士	20:00	00:16
	蔡惠榮先生	20:00	22:30
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	00:16

缺席者：

馮美蘭女士
毛秀英女士
鄭觀華先生

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	00:16
徐詠珊小姐	高級管業經理 (會議紀錄)	20:00	00:16
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	00:16
鄭雲揚先生	管業主任	20:00	00:16
陳月儀女士	副房屋事務經理	20:00	00:16
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:30	21:40
林廷機先生	警衛國際有限公司代表	20:30	21:40
李國偉先生	警衛國際有限公司代表	20:30	21:40
廖文浩先生	警衛國際有限公司代表	20:30	21:40
張紀偉先生	怡泰清潔公司代表	21:40	22:28
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	21:40	22:28
吳嘉涵女士	怡泰清潔公司代表	21:40	22:28

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 7 月 20 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 3.3.4 項，總管業經理趙承發先生匯報有關提醒住戶在棄置大型垃圾前先通知管業處協調的通告，管業處已整理通告初稿，以供委員過目；另提醒裝修戶要自行清理家居雜物的安排，管業處於裝修申請表(B)部份第(8)項條文中建議新增「家居雜物」字眼，修改建議如下：

『單位業主或佔用人必須指示工程負責人適時妥善徹底清理泥頭、家居雜物及廢棄物，否則所有清理費用包括人工、搬運及傾倒等，管業處有權安排清理，並向單位業主或佔用人追討一切相關處理費用及不時釐定的行政費。竹園北邨業主立案法團及管業處有權保留一切追究權利。』

2.1.1 有委員建議「清理泥頭、家居雜物及廢棄物」後加入「等」字；委員同意有關呼籲通告的修訂稿及裝修申請表的內文修訂。

2.1.2 有委員查詢在裝修單位完工後，管業處有否派員到單位內檢查有否違規情況，管業主任鄭雲揚先生回覆有派員檢查及按照既定程序跟進處理。

2.2 第 3.3.7 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報在怡泰清潔公司的配合下，管業處已於早前向民政處遞交本邨公眾地方的清潔工作報告；民政總署於 2021 年 9 月 10 日下午送來首批共 4,306 盒口罩，其餘 9 千餘盒口罩將於 9 月 17 日下午送到。

2.2.1 委員同意由管業處草擬通告，通知住戶於指定的 7 天內，憑「垃圾袋領取卡」到地下大堂保安座頭領取每戶 2 盒 50 裝口罩。

三. 管理事項

3.1 停車場

3.1.1 高級管業主任劉浩榮先生表示屋邨車路運作正常，未有其他匯報。

3.2 保安

3.2.1 「警衛國際」張經理匯報保安部於 2021 年 7 月 21 日至 9 月 14 日期間處理的工作。

3.2.2 有委員提示座頭保安員多加留意大堂地面狀況，如地面有水漬，應即時跟進處理。

3.2.3 有委員查詢員工於當值時受傷的個案安排，「警衛國際」張經理表示已按勞工法例呈報為工傷個案處理。

- 3.2.4 因近日有使用滑板車人士誤將住戶撞倒事故，有委員要求管業處張貼通告，呼籲住戶本邨範圍內嚴禁使用電動獨輪平衡車(俗稱：風火輪)、滑板車或單車，以免發生意外事故；另提示保安員如見到有人於本邨範圍內使用時應即時作出勸喻警告。
- 3.2.5 有委員查詢桐園樓 L62 號升降機困人事故，劉主任表示稍後議程會匯報與升降機保養商的跟進日常工作情況。
- 3.2.6 有委員表示有個別位置冷氣機滴水情況已超過多月，仍未獲得妥善解決，要求保安部及管業處跟進處理。
- 3.2.7 有委員表示保安員在監管雜物站方面有欠理想，讓雜物堆積於行人路段，容易發生意外事故。溫主席表示法團已多次向食環署投訴，惟情況仍未獲得改善。如發現在管理上有人失職，法團將會向保安公司或管理公司作出扣款懲罰。
- 3.2.8 有委員表示保安人手仍未穩定，特別是夜更人員，「警衛國際」張經理表示公司已積極處理，但期望在人數及質素取得平衡，不希望以不符合要求的人員濫竽充數。為維持人手穩定，公司已於 7 月份向個別夜更人員作出薪酬調整。
- 3.2.9 有委員表示如夜更人手的穩定性未能從速改善，將對本邨的正常運作帶來影響。有委員認為日班工作較夜班繁重，只調整夜更人員薪酬或會引起其他管理問題。「警衛國際」張經理表示去年曾就日更人員作出薪酬調整，故是次只安排調整夜更人員薪酬，有委員要求保安公司應多與前線人員溝通交代公司安排。
- 3.2.10 有委員要求保安公司按照往常安排，於中秋節期間加派人手維持邨內及車路秩序。
- 3.2.11 有委員表示有人於後樓梯聚集飲酒叫囂，對住戶構成滋擾，要求保安員多加留意及作出勸喻。

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 有委員表示大堂氣窗需要安排清潔，「怡泰」管工吳女士表示安排於本周內清洗。
- 3.3.3 有委員表示每早有個別位置的地面清掃情況有欠理想，要求清潔公司多加留意。
- 3.3.4 有委員表示有樓層大堂衛生情況有欠理想，有個別欠公德心住戶隨手將垃圾或大型雜物棄置於大堂，不必要加重清潔員工的工作量。
- 3.3.5 有委員提議或可參考其他屋苑做法，於樓層垃圾房內加設大容量的垃圾桶，讓住戶自行將垃圾擺放入垃圾桶內，建議可先找一座樓宇試行觀察；惟有委員不建議有關做法，認為未能針對性地解決欠缺公德心問題。

- 3.3.6 有委員表示桃園樓 2 樓垃圾房外牆位置衛生情況有欠理想，「怡泰」郭經理及工程部劉主任會於稍後到場了解跟進。
- 3.3.7 有委員表示近日清潔工作較前有明顯改善，惟洗地後要多加留意拖水工序。
- 3.3.8 有委員表示早前盂蘭節時松園樓旁化寶桶尺寸較往年細，引致灰燼飄揚，「怡泰」張先生表示來年會購置新桶使用。
- 3.3.9 有委員要求清潔公司向法團呈交「每月工作流程表」，多加培訓及留意新員工的工作情況及每日盡早清掃地面。
- 3.3.10 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	72	82

3.4 維修

- 3.4.1 助理管業經理鄧紹良先生匯報 2021 年 7 月 20 日至 9 月 13 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	409
供電系統維修	115
照明系統維修	96
去水渠塞(通渠)	86
泥水維修(紙皮石等)	5
油漆翻新	1
供水系統維修	6
鐵器維修	8
消防系統維修	24
總數	750

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 9 月 14 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	208	\$101,282
2 個月	83	\$81,366
3 個月	10	\$13,962
4 個月或以上	20	\$336,571
總數	321	\$533,181

徐經理匯報截至 2021 年 9 月 14 日總共有 321 戶欠交管理費，總金額為 \$533,181 元。而早前交由律師展開申請拍賣程序的 1 個長期欠費個案，業戶已全額支付欠繳管理費、利息、解契及律師費用。

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 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
2021 年 7 月份	\$21,050,242.45	\$1,319.27
2021 年 8 月份	\$21,051,946.42	\$1,148.38

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$7,728,694.94
一般儲備基金	\$2,770,870.87
維修保養儲備基金	\$12,943,249.58
大型維修基金	\$21,051,946.42
總額	\$44,494,761.81

徐經理匯報截至 2021 年 8 月，日常營運基金結存\$7,728,694.94 元，一般儲備基金結存\$2,770,870.87 元，維修保養儲備基金結存\$12,943,249.58 元，大型維修基金結存\$21,051,946.42 元。總額為\$44,494,761.81 元。

3.5.4 鄧經理匯報於 2021 年 8 月份，管業處已將 4 個違例飼養狗隻單位轉交律師發信跟進。而早前 1 宗入稟違例單位個案，於 2021 年 8 月 2 日進行第二次聆訊後，業主願意簽署承諾書(支付入稟相關行政費用)及承諾將狗隻遷移，故已向土地審裁署申請中止聆訊。

3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報於 2021 年 9 月 3 日(星期五)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、孫玉珠司庫、林啟文組長及毛秀英組長。當日巡邨主要到松園樓 36 樓視察天花石屎剝落維修工程的施工情況。

3.6.2 有委員表示松園樓 36 樓天花的鋼筋鏽蝕情況非常嚴重，維修費用接近 20 萬元，委員同意由「維修保養儲備基金」支付。

四. 管理委員會匯報事項

4.1 維修小組

4.1.1 林啟文組長表示未有任何匯報。

4.2 清潔保安小組

4.2.1 未有任何匯報。

4.3 文娛康樂小組

4.3.1 未有任何匯報。

五. 商討及議決有關第九屆管理委員會第一次業主周年大會流會的跟進安排事宜

5.1 徐經理匯報於 2021 年 7 月 30 日下午 1 時正，「出席投票委任書」截止遞交時，法團共接獲的有效「出席投票委任書」共 424 份。會議當日，由於會場內只限 100 人，有數名業主只能安排於會場門外等候會議正式開始。惟截至下午 1 時 30 分，業主親身出席或委任代表出席的總人數為 470 名(約佔總業主人數 8.09%)，仍未能符合法定 10%要求人數(582 名)開會。因此，按照法律顧問指示，由會議主持人宣佈是次業主周年大會流會。

5.2 徐經理匯報經諮詢法律顧問意見後，法團管委會可於流會後的數月內再次安排召開業主周年大會，在議程不變的重要前提下，有關 2021 年 8 月 1 日業主周年大會所收到的有效委任書，將可在相關業主未有更新委任安排下繼續沿用。

5.3 徐經理表示是次會議希望探討大會的舉辦日期及地點，如考慮社區中心，2021 年 10 月至 12 月份的場地申請已截止，最快也只可提交 2022 年 1 月至 3 月份的場地申請；如屆時社交距離仍未放寬，人數限制問題依然存在。有委員建議可向民政處了解能否協助於 2021 年 10 月至 12 月份內優先提供場地。

(會後記錄：經諮詢黃大仙民政事務處方面，未能提供場地優先安排。)

5.4 徐經理表示如考慮於邨內球場舉行，在社交距離未放寬的情況下，參照其他屋邨的做法，需要考慮天氣情況及戶外召開會議所需的相關支援設備配套，單是租用電視展示牆(註：現時投映設備未能於戶外提供清晰顯示)連音響設備及聘請電腦點票服務等，預計費用約港幣 4 萬元。

5.5 有委員提議考慮向學校借用場地，徐經理表示約數月前曾向鄰近學校查詢，惟因應疫情關係，未有合適場地可以提供。

5.6 徐經理表示因法律顧問合約只提供免費出席業主周年大會服務一次，故稍後舉辦的業主周年大會，法律顧問將需收取港幣 6 千元。

5.7 徐經理表示業主大會會議前的預備工作，一般議程(不涉及選委員或招標)最基本也需要 1 個半月預備。經商討後，委員同意「業主周年大會」改期安排：

日期： 2021 年 11 月 28 日(星期日)

時間： 下午 1 時正

地點： 梅園樓對開球場

議程： (一) 主席報告

(二) 財務報告及省覽 2019/2020 年度及 2020/2021 年度會計師報告

(三) 議決揀選核數會計師，作為 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

(會後記錄：因應承辦商未能於 2021 年 11 月 28 日提供電腦點票服務，大會日期將改於 2021 年 12 月 5 日舉行。)

- 5.8 徐經理表示因應疫情關係，在法例規範及客觀情況限制下，法團實未能按時於 2021 年 3 月份舉辦業主周年大會，很多法團亦面對相同情況。在觀察到疫情略為受控的情況下，即使面對不少難以評估的因素，法團已盡量趕緊於 2021 年 8 月份召開業主周年大會，無奈因出席人數不足而流會。
- 5.9 徐經理表示按照《建築物管理條例》，
- 管委會須在每次業主周年大會後的 12 至 15 個月內，召開一次業主周年大會。
 - 在每隔一次的業主周年大會(即法團第四次、第六次、第八次(如此類推)業主周年大會)上，管委會的全體委員(租客代表除外)、秘書和司庫均須卸任，並由法團在同一周年大會上委任新一屆的管理委員會、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。
- 5.10 徐經理表示，就是否於是次業主周年大會委任新一屆法團管理委員會，早前已分別諮詢民政處及法團法律顧問。民政處表示一般情況下，應按照周年大會會期去安排處理，惟詳細情況需自行諮詢法律意見為準。法律顧問表示法例條文適用於一般情況，但如遇上非一般情況(例如是次疫情影響)，則未有明文規範，法團可自行商討。經商討後，委員同意留待下次常會再作探討。

六. 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

6.1 保安服務承辦商工作

- 6.1.1 有委員認為保安服務表現仍有待改善，每有新員工入職需要安排培訓及專人帶領，但流失率卻偏高，特別是夜更人手有欠穩定，大大影響日常運作。
- 6.1.2 有委員表示看到保安公司近月來積極改善的誠意，包括加派經理巡查及安排經理於夜更值勤，以提升夜更保安服務水平，無奈效果仍有欠理想。
- 6.1.3 經商討後，因應保安人手不穩定問題，經通知後的合理時間內仍未能妥善處理，委員通過於 2021 年 9 月份按合約向保安服務承辦商「警衛國際有限公司」扣除一筆款項，即港幣 500 元，作為因跟進情況而引致的實際行政費用。

6.2 清潔服務承辦商工作

- 6.2.1 委員普遍認為清潔工作方面有逐步改善，現階段應於日常工作安排方面加強，交由管理公司繼續監察服務情況。

七. 檢討有關管理公司監管問題事宜

- 7.1 有委員表示因應保安及清潔服務承辦商的監察工作，管理公司方面有否需要檢討改善之處。
- 7.2 趙經理表示管理公司的工作包括監管屋邨各項服務承辦商的日常工作，面對保安服務承辦商未能提供穩定人手的問題，管業處亦曾多次與承辦商管理層會面，要求從速改善以提升服務水平。

- 7.3 有委員指有個別潛在危險而急需從速處理的維修工程卻遲遲未展開，增加不必要的風險；如管理公司在執行上有困難，理應向法團提出，希望管理公司認真檢討。

八. 匯報有關取消晚間「管業助理」當值安排的試行情況事宜

- 8.1 徐經理匯報為節省支出，法團於 2021 年 5 月 18 日常務會議上，議決通過暫時取消 1 名晚間「管業助理」當值安排，於 2021 年 6 月起試行，至今已實施超過 3 個月，每月節省\$19,680。
- 8.2 徐經理表示於 3 個月的觀察期，期間亦有遇到緊急事故發生，管理人員即時趕回屋邨處理，經觀察後運作情況暢順。委員同意延長 3 個月觀察期後再作檢討。

九. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 9.1 劉主任表示按照法例，電力裝置擁有人須為其電力裝置安排定期檢查、測試及領取證明書(最少每 5 年進行 1 次)。自 2017 年為竹園北邨固定電力裝置檢查測試及領取證明書後，本邨須安排於 2022 年再次進行 5 年檢。
- 9.2 劉主任表示按照 2017 年 5 年檢的做法，由管業處邀請承辦商就「固定電力裝置檢查測試及領取證明書」參與投標。委員同意沿用上述做法，由管業處向合資格承辦商發出標書邀請。
- 9.3 劉主任匯報管業處於 2021 年 9 月 10 日約見了「迅達升降機(香港)有限公司」代表，要求加強日常保養工作(包括維修人員到場時間)及維持足夠的後備零件，以減少升降機維修時間。
- 9.4 劉主任表示桐園樓 L62 號升降機困人事故，是因為測速器故障導致，「迅達」方面亦有適時向管業處匯報維修進度。
- 9.5 有委員查詢升降機平層的跟進情況，劉主任表示現時已更換新系統的升降機情況已有改善，惟未更換系統的升降機平層問題卻相對明顯，於會上亦有向「迅達」反映，已要求「迅達」定期檢查鋼纜狀況，以改善升降機開門時的平層情況。

十. 其他事項

- 10.1 有委員表示往魚池八角亭的行人路旁地燈被草遮擋，要求安排修剪以免影響照明。
- 10.2 徐經理匯報有關竹園道(近鵬程苑)升降機工程的情況，法團於 2021 年 8 月 25 日去信路政署，反映工地經常未有施工安排，要求部門監察，以便盡早完工以減少對附近居民的影響；路政署於 9 月 6 日書面回覆，表示會密切留意承辦商的工程進度，表示於 7 月中至 8 月底共 40 個工作天，有 25 天工地照常運作，8 天因天雨關係停工，7 天承建商人手調配停工。經近日觀察，工地仍未見進一步施工安排，法團已再次去信路政署，查詢工地施工詳情，要求路政署規範承辦商盡早完工。

- 10.3 徐經理匯報有關「竹園北邨行人通道系統」計劃，法團於 7 月 19 日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；運房局於 8 月 25 日的書面回覆，表示已得悉法團就「竹園北邨行人通道系統」走線方案的意見。部門了解到區內持份者對《方案六》修訂方案仍存有分歧。為此，部門仍在尋求各持份者的共識。為項目制定一個社區各方可以接受的走線方案。部門會繼續積極跟進「竹園北邨行人通道系統」的推展工作，並會在取得共識後按工務工程程序盡快推展項目。
- 10.4 徐經理匯報接獲黃大仙區防火委員會來函，邀請法團申請於 2021 年 10 月至 2022 年 1 月期間舉行火警演習及防火講座。經商討後，委員同意參加，建議於 2022 年 1 月份的星期六舉行。
- 10.5 徐經理匯報「警衛國際」來信表示願與屋苑共度時艱，一次性繳付港幣 3 萬元正，作為竹園北邨屋苑設施添加或維修之用，有關款項已於 2021 年 8 月 16 日收妥及存入法團日常營運戶口。
- 10.6 徐經理匯報現時順便智能櫃協議將於 2021 年 10 月 14 日屆滿，現時每月行政費為 \$6,000 元。因應松園樓 1 拖 3 櫃的使用量略低，新合約(1 年期)建議改為 1 拖 2 櫃，每月月費將相應調整為 \$4,500。另有 1 間承辦商 4PX 來電查詢，表示可視乎提供擺放智能櫃的位置再提供報價，初步 1 拖 2 櫃至 1 拖 4 櫃費用由 \$2,000 至 \$4,000 不等，惟須由法團支付電力重新拉線的工程費用。經商討後，委員同意延長順便智能櫃的協議一年。
- 10.7 由於沒有其他事項商議，會議於 2021 年 9 月 15 日凌晨零時 16 分結束。
- 10.8 下次常務會議日期為 2021 年 11 月 23 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