

本法團檔號：CYN-21-IO-055

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第八次常務會議紀錄

日期：二零二一年十一月廿三日(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	23:32
司庫：	孫玉珠女士	20:14	23:32
委員：	林啟文先生	20:00	23:32
	馮美蘭女士	20:00	23:32
	毛秀英女士	20:00	23:32
	廖靜儀女士	20:00	23:32
	蔡惠榮先生	20:00	22:00
	鄭觀華先生	21:14	23:32
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	23:32

缺席者： 楊翠雲女士

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司

白宛蘭女士	助理工程總監	20:00	23:32
趙承發先生	總管業經理	20:00	23:32
徐詠珊小姐	高級管業經理 (會議紀錄)	20:00	23:32
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	23:32
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	23:32
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	23:32
鄭雲揚先生	管業主任	20:00	23:32
陳月儀女士	副房屋事務經理	20:00	23:32
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:24	21:10
林廷機先生	警衛國際有限公司代表	20:24	21:10
張紀偉先生	怡泰清潔公司代表	21:21	21:38
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	21:21	21:38
黃佩梨小姐	怡泰清潔公司代表	21:21	21:38

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 9 月 14 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 3.3.6 項，總管業經理趙承發先生匯報有關桃園樓 2 樓垃圾房外牆位置衛生情況有欠理想，經檢查後證實垃圾槽後方位置有滲漏情況，惟於該位置進行維修將涉及繁複工序，在考慮到不同維修方法的費用後，建議現階段先嘗試採用費用較低的「灌注止漏工程」(俗稱：打針)，再觀察滲漏情況有否改善。有委員認為「打針」或只能治標未能治本，建議再研究其他維修方案。

2.2 第 10.4 項，有關火警演習及防火講座活動申請事宜，高級管業經理徐詠珊小姐匯報接獲黃大仙區防火委員會回覆，由於申請超出預定名額，經抽籤後現通知有關申請未獲接受，法團認為日後才再考慮舉辦。

三. 管理事項

3.1 停車場

3.1.1 徐經理匯報近日更換了開機系統的電腦及感應燈，以確保正常運作。

3.2 保安

3.2.1 「警衛國際」張經理匯報保安部於 2021 年 9 月 15 日至 11 月 22 日期間處理的工作。

3.2.2 「警衛國際」張經理表示已於 10 月份調整長工月薪及增設紀律津貼，期望可提升員工士氣及服務水平；至於個別因工傷休假的員工，將會觀察其復工的工作情況後再安排調整。

3.2.3 有委員查詢招聘固定人手的情況，「警衛國際」張經理表示於 10 月份內已聘請 3 名新員工，公司會繼續招聘合適人員為本邨提供服務；有委員認為進度尚未達標，提示保安公司盡快增聘固定人手，以增加法團信心及改善人手不穩定的問題。

3.2.4 有委員指出現時缺勤情況依然嚴重，在安排替補人手時遲到情況亦屢見不鮮，有礙日常運作；「警衛國際」張經理表示期望盡快增聘足夠人手，以改善缺勤情況。

3.2.5 有委員表示在日常的保安工作方面仍有待加強，「警衛國際」張經理表示公司有為員工提供定期培訓安排，並會繼續留意員工情況。

3.2.6 有委員提示保安公司早日增聘固定人手，特別是各座的座頭崗位。

- 3.2.7 「警衛國際」張經理表示公司將會加派額外人手，以協助維持「業主周年大會」當日的場地秩序。
- 3.2.8 有委員指現時的保安座頭與住戶的聯繫較少，例如在洗水缸前卻未有提醒住戶，提示保安公司加強有關方面的培訓工作，加強與居民溝通。
- 3.2.9 徐經理表示管業處與保安公司管理人員有定期會面以檢討日常保安工作概況，近月在保安公司的積極努力下已漸見改善，惟缺勤及替補人手遲到的情況仍然值得關注。
- 3.2.10 有委員表示農曆年將至，提醒保安公司做好冬防工作。

警衛國際

3.3 清潔

- 3.3.1 「怡泰清潔公司」郭振強經理匯報有關管工的人手調動及近月的工作安排。
- 3.3.2 有委員表示進行滅蚊噴霧時應找保安及管業處人員協助，「怡泰」郭經理表示現行做法是有保安員及管業助理陪同進行。
- 3.3.3 有委員提示清潔公司做好大堂的座頭位置清抹工作，及定期清洗 660L 垃圾桶，以保持衛生整潔。
- 3.3.4 有委員提示清潔工人在清倒垃圾時如發現走廊地面有少量垃圾或污漬，應安排即時清抹。
- 3.3.5 有委員提醒清潔工人在清洗樓層時，應小心注意地面的滑濕情況；「怡泰」張經理表示會訓示員工多加留意，及加強安全意識的培訓。

3.3.6 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 9 月 14 日至 11 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	415
供電系統維修	123
照明系統維修	95
去水渠塞(通渠)	85
泥水維修(紙皮石等)	6
油漆翻新	1
供水系統維修	4
鐵器維修	11
消防系統維修	12
總數	752

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 11 月 22 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	182	\$90,869
2 個月	49	\$49,230
3 個月	4	\$5,109
4 個月或以上	18	\$312,260
總數	253	\$457,468

徐經理匯報截至 2021 年 11 月 22 日總共有 253 戶欠交管理費，總金額為 \$457,468 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
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
2021 年 9 月份	\$21,052,984.52	\$871.77
2021 年 10 月份	\$21,053,956.52	\$727.11

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$7,424,813.69
一般儲備基金	\$2,771,988.31
維修保養儲備基金	\$12,946,490.37
大型維修基金	\$21,053,956.52
總額	\$44,197,248.89

徐經理匯報截至 2021 年 10 月，日常營運基金結存\$7,424,813.69 元，一般儲備基金結存\$2,771,988.31 元，維修保養儲備基金結存\$12,946,490.37 元，大型維修基金結存\$21,053,956.52 元。總額為\$44,197,248.89 元。

3.5.4 鄧經理匯報管業處於 2021 年 11 月份已將 2 個違例飼養狗隻單位轉交律師發信跟進；而早前由律師去信跟進的 4 個違例飼養狗隻單位，巡查後發現有 2 個單位仍未將狗隻送走，將會準備文件向土地審裁署入稟申請聆訊。

3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報於 2021 年 11 月 11 日(星期五)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、林啟文組長及毛秀英組長。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 蕙園樓 05 位外牆石屎剝落維修工程
- (2) 松園樓 2 梯後梯石屎剝落工程
- (3) 松園樓籃球場地面爆裂情況

四. 管理委員會匯報事項

4.1 維修小組

- 4.1.1 林啟文組長表示本邨公共地方的鐵器鏽蝕情況值得關注，高級管業主任高炳龍先生表示有 1 名技術員於邨內進行鐵器維修工作。

4.2 清潔保安小組

- 4.2.1 馮美蘭組長表示未有任何匯報。

4.3 文娛康樂小組

- 4.3.1 毛秀英組長表示未有任何匯報。

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事宜

- 5.1 徐經理匯報截至 2021 年 11 月 22 日為止，香港房屋委員會持有租戶單位共 932 個，住宅單位份數為 38,991 份，非住宅份數為 9,598 份，共有份數為 48,589 份。現時全邨業主人數為 5,854 人，會議當日的法定 10% 要求人數為 586 名。

- 5.2 徐經理表示當日場地佈置初步有兩個建議方案以供管委會考慮。經商討後，委員同意將業主登記處設於排球場內。

- 5.3 徐經理匯報有關音響轉播配套方面，經比較採用 2 部 70 吋大視及 2 組 3.5 米乘以 2 米高電視大屏幕的報價後，建議法團考慮採用 2 部 70 吋電視作轉播配套，可減省 2 萬 5 千多元。經商討後，委員同意聘用「卡士娛樂製作公司」為是次業主周年大會提供場地音響及轉播服務，費用為 \$10,300 元，同時要求管業處議價。

(會後記錄：經議價後，「卡士娛樂製作公司」同意下調費用至 \$9,500 元。)

- 5.4 徐經理匯報有關電腦點票及選票印刷服務，「泰和科技」報價為 \$9,600 元，「DATACAP」報價為 \$13,500 元。經議價後，「泰和科技」同意進一步提供優惠，最後收費為 \$9,200。委員同意採用「泰和科技」提供電腦點票及選票印刷服務。

- 5.5 徐經理表示邀請律師出席會議的安排，因法律顧問服務只包括每年免費出席一次業主大會，故是次須收費 \$6,000 元；另按照往常做法，建議於大會當日聘請臨時人手協助如業主登記等工作，委員同意有關安排。

- 5.6 徐經理匯報有關大會當日的保險安排，由於會議在屋邨範圍內舉行，屬屋邨第三者公眾責任保險保障範圍，已通知保險公司備悉。

- 5.7 徐經理表示有關大會當日的急救服務申請回覆情況，醫療輔助隊在上述日期工作繁忙，須出勤執行任務，未能按照要求派員提供急救服務。聖約翰救傷隊則要下周內才能回覆。

(會後記錄：聖約翰救傷隊回覆表示因人手短缺，未能派員出席。)

六. 商討及議決今年十二月立法會選舉候選人在本邨進行宣傳活動事宜

- 6.1 徐經理匯報按照政府公佈，2021 年立法會換屆選舉投票日將安排於 2021 年 12 月 19 日(星期日)舉行。
- 6.2 徐經理表示於 2016 年立法會選舉時，竹園北邨屬「九龍東」選區；而是次立法會選舉，竹園北邨屬「九龍中」選區。
- 6.3 截至 2021 年 11 月 12 日提名期完結，「九龍中」選區共有 3 名候選人獲提名。徐經理建議沿用往年的《竹園北邨選舉活動規則》，包括：
- (1) 禁止大廈範圍內進行拉票活動。
 - (2) 禁止在本邨範圍內以車輛或揚聲器宣傳。
 - (3) 禁止在本邨範圍內懸掛橫額或旗幟(除指定地點外)。
 - (4) 禁止派發或擺放宣傳品在大廈大堂及住戶信箱。
 - (5) 可於 2021 年 11 月 26 日至 12 月 19 日期間在各座大樓的地下大堂指定位置張貼競選海報乙張(尺寸為最大 A3)。張貼海報位置編號與參選號碼相同。
- 6.4 委員同意上述安排。

七. 商討及議決有關購買農曆新年年花及賀年燈飾事宜

- 7.1 徐經理匯報為節省節日佈置支出，是年將不會購買聖誕花及聖誕佈置飾物。
- 7.2 徐經理表示按照管委會的指示，已向年花供應商索取報價。報價如下：

年花種類	百花園藝有限公司	麗華花園有限公司	花匠園藝有限公司
14 吋四季桔	\$1380	\$900	\$880
12 吋四季桔	\$320	\$370	\$300
9 吋四季桔	\$260	\$220	\$220
9 吋蟹爪黃菊	\$70	\$75	\$98
9 吋紅菊	\$70	\$75	\$95
8 頭水仙連盆	\$360	\$320	\$350
12 吋金袋	\$20	\$21	\$16
9 吋金袋	\$12	\$21	\$15
運費	包運費	\$1500 以上包運費	\$400

- 7.3 經商討後，委員同意於座頭及個別位置擺設適量年花，向報價最低的「百花園藝」訂購 22 盆 9 吋四季桔、25 盆 9 吋蟹爪黃菊及 25 盆 9 吋紅菊，以增添節日氣氛。
- 7.4 鄧經理匯報位於蕙園樓巴士站及竹園道往南邨樓梯位置的兩個舊有賀年燈飾已不能使用，建議更換兩個賀年燈飾共\$10,500 元，委員同意有關安排。

八. 商討及議決有關 2022 年常務會議及巡邨舉行日期事宜

- 8.1 經商討後，委員同意 2022 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
2022 年 1 月 19 日(星期二)	2022 年 1 月 7 日(星期四)
2022 年 3 月 23 日(星期二)	2022 年 3 月 11 日(星期四)
2022 年 5 月 18 日(星期二)	2022 年 5 月 6 日(星期四)
2022 年 7 月 20 日(星期二)	2022 年 7 月 8 日(星期四)
2022 年 9 月 14 日(星期二)	2022 年 9 月 2 日(星期四)
2022 年 11 月 23 日(星期二)	2022 年 11 月 11 日(星期四)

九. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 9.1 劉主任匯報有關松園樓 36 樓 2 梯的天台石屎剝落維修情況，經檢查後，松園樓 36 樓 1 梯及 3 梯均需要進行石屎剝落維修工程。維修費用如下：

維修位置	維修面積	工程費用
松園樓 36 樓 1 梯天台	31.18 平方米	\$77,950
松園樓 36 樓 3 梯天台	60.99 平方米	\$152,475
總金額		\$230,425

- 9.1.1 經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過動用「維修保養儲備基金」進行上述工程。
- 9.2 劉主任匯報有關後樓梯石屎剝落的維修安排，管委會曾於 2021 年 7 月 20 日常會通過動用「維修保養儲備基金」支付不多於 1 百萬元的維修費用；承辦商現正於松園樓 3 梯及柏園樓 2 梯進行有關維修工程，經批核的工程費用為\$692,599 元。
- 9.2.1 劉主任匯報經勘察後，松園樓 1 梯、松園樓 2 梯、柏園樓 1 樓及柏園樓 3 梯的石屎剝落維修費用大約需要一百七十多萬元；鑑於松園樓及柏園樓的後梯石屎剝落情況嚴重，基於安全理由，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過動用「維修保養儲備基金」進行上述工程。
- 9.2.2 徐經理補充，有關實際的維修範圍及費用，稍後將會再交由管委會批核。

9.3 劉主任匯報有關蕙園樓 05B 及 05C 室外牆的石屎剝落情況，由於未能目測中層及高層外牆位置的石屎剝落情況，管業處先安排承辦商於 11 月 1 日在已獲批的低層位置進行維修；期間，承辦商經由吊船往中層及高層外牆位置進行勘探，經敲擊測試後，初步涉及約 390 平方米的位置需要進行維修，預算費用不多於\$1,326,000 元，主要視乎鑿開外牆位置後涉及的維修工序而定。

9.3.1 對於蕙園樓一/二人單位防水不足問題，法團近日已再次去信運輸及房屋局局長，反映蕙園樓改建單位懷疑防水不足的根源問題，要求正視處理。

9.3.2 經商討後，基於安全考慮，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過動用「維修保養儲備基金」進行上述工程。

9.4 劉主任匯報有關「固定電力裝置檢查測試及領取證明書(WR2)」的回標情況如下：

公司名稱	回標總價
浩成建築工程有限公司	\$180,000
榮祥興電器工程有限公司	\$218,000
安樂機電設備工程有限公司	\$298,000

未有回標：嘉福機電工程有限公司、其士(機電工程)有限公司、金碧電器、耀昌電器有限公司、合豐工程（亞洲）有限公司、保華機電工程有限公司、順昌電器工程有限公司

9.4.1 劉主任向委員簡述各承辦商近期與本邨的相關工作及各公司經驗資料，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過揀選「榮祥興電器工程有限公司」承辦上述項目，費用由「維修保養儲備基金」支付。

9.5 劉主任匯報早前松園樓發生的電力故障事故，經檢查後證實因 9 樓至地下外牆滲水引致電箱受到水損，經更換電箱保險絲後已回復正常，惟有需要進行 9 樓至地下外牆及設施房地台的防水工程。經報價後，詳情如下：

公司名稱	回標總價
偉業維修工程有限公司	\$249,300
東洋工程有限公司	\$265,000
浩成建築工程有限公司	\$330,000
偉力樓宇服務公司	\$365,800

未有回標：海龍防水工程有限公司、雅聯工程有限公司、貴興基業有限公司、東方建築裝飾防水工程有限公司及仕佳防水建築有限公司

9.5.1 經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過揀選「偉業維修工程有限公司」承辦上述工程，並以「維修保養儲備基金」支付。

- 9.6 劉主任匯報有關松園樓籃球場地面裂縫的維修工程，曾於早前進行招標，包括打鑿及重鋪球場至平整表面，惟回標費用頗高。期間接獲有承辦商提交的其他維修方案建議，改為於球場地面鋪上焦油紙及鋪設瀝青等，維修費用相對化算，於其他屋邨進行後的維修效果亦算理想。經商討後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過採用新的維修方法進行招標後再作考慮。
- 9.7 劉主任匯報本邨有 5 個位置的地底去水喉，於大雨時經常因疏水效果不理想而出現湧水情況，對途經居民造成不便。
- 9.7.1 委員同意進行 5 個位置的地底去水喉改善工程，惟雨季剛過，建議管業處與承辦商議價後再作安排。
- 9.8 為減少意外事故發生，徐經理建議管委會可考慮於 8 座出入口及大堂加裝「小心地滑」投影燈，經報價後最低費用為\$14,400 元。有委員對投影燈提示的實際效用有所保留，建議容後再作探討。

十. 其他事項

- 10.1 有委員關注桐園樓 L52 號升降機的運作情況，要求管業處與保養商「迅達」管業處反映，設法減少因平層問題引致意外事故發生。
- 10.2 徐經理表示接獲房屋署的電郵提醒，為免發生早前某屋苑的類似事件，希望藉此提醒管業處在進行物業管理業務的過程中保持誠信，並嚴格遵守相關法律法規/業務守則，提供物業管理服務，以維護所有利益相關者的利益，避免利益衝突，為本邨業戶提供優質的物業管理服務。
- 10.3 徐經理表示接獲房屋署的電郵提醒，考慮到早前有租者置其屋邨單位因電線短路引致火警，建議管業處特別注意妥善保養消防裝置及設備，並提高居民特別是長者的消防安全意識。另一方面，為確保消防設施的正常維修及運作，請管業處提醒註冊消防裝置承辦商採取適當措施。
- 10.4 徐經理表示接獲房屋署的電郵提醒，因應近日有屋苑管理公司涉及的財務管理問題，希望管業處在處理屋邨財務時，須參考《建築物管理條例》（第 344 章）和《公契》指引，並確保所有款項除銀行往來賬戶中的足夠資金和日常所需的小額現金外，應立即存入一個計息賬戶，除非另有授權，該賬戶的名稱應為法團。管業處亦應按照 344 章及公契要求，保留適當的賬簿或賬目記錄和其他財務記錄，並應準備年度賬目及由審計師審核。徐經理補充在法團的監管下，管業處一直遵照相關的法例和指引管理本邨財務事宜。
- 10.5 徐經理表示與「永春環保公司」的舊衣回收協議將於 2021 年 12 月 31 日屆滿。經商討後，委員同意沿用現有服務承辦商，每月回饋為港幣\$2,000 元，為期 1 年至 2022 年 12 月 31 日止。

- 10.6 徐經理匯報接獲「中華電力有限公司」信件通知，中電將於 2022 年 1 月 1 日起生效的新電價方案，平均基本電價將會凍結，燃料調整費則會上調 10.5 港仙。經調整及扣除特別回扣後，預計屆時本邨的電費支出將會上調約 5.8%。
- 10.7 有委員查詢現時的住戶單位裝修申請的運作及監管情況，高主任表示「裝修申請表」上有清楚列明裝修需要注意的事項；委員建議管業處多加提示住戶有關違規事項，以免與住戶發生不必要的爭拗。
- 10.8 由於沒有其他事項商議，會議於 2021 年 11 月 23 日晚上 23 時 32 分結束。
- 10.9 下次常務會議日期為 2022 年 1 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