

本法團檔號：CYN-22-IO-017

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第九次常務會議紀錄

日期：二零二二年五月廿四日(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	23:05
秘書：	楊翠雲女士	20:00	23:05
司庫：	孫玉珠女士	20:00	23:05
委員：	林啟文先生	20:00	23:05
	馮美蘭女士	20:00	23:05
	毛秀英女士	20:00	23:05
	蔡惠榮先生	20:00	22:33
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	23:05

缺席者： 廖靜儀女士
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	23:05
徐詠珊小姐	高級管業經理 (會議紀錄)	20:00	23:05
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	23:05
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	23:05
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	23:05
鄭雲揚先生	管業主任	20:00	23:05
陳月儀女士	副房屋事務經理	20:00	23:05
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:26	21:12
朱保榮先生	警衛國際有限公司代表	20:26	21:12
鄭志華先生	警衛國際有限公司代表	20:26	21:12
張紀偉先生	怡泰清潔公司代表	21:13	21:32
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	21:13	21:32
黃佩梨小姐	怡泰清潔公司代表	21:13	21:32

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 高級管業經理徐詠珊小姐表示於 2021 年 11 月 23 日的常務會議紀錄中，第 7 頁第 8.1 項的常務會議及巡邨舉行日期輸入錯誤，現修訂如下：

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 18 日(星期二)	2022 年 1 月 6 日(星期四)
2022 年 3 月 22 日(星期二)	2022 年 3 月 10 日(星期四)
2022 年 5 月 24 日(星期二)	2022 年 5 月 12 日(星期四)
2022 年 7 月 19 日(星期二)	2022 年 7 月 7 日(星期四)
2022 年 9 月 20 日(星期二)	2022 年 9 月 8 日(星期四)
2022 年 11 月 22 日(星期二)	2022 年 11 月 10 日(星期四)

- 1.2 各委員一致通過 2021 年 11 月 23 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 3.2.10 項，總管業經理趙承發先生匯報有關保安公司冬防工作安排，保安公司於農曆年前已完成冬防的相關工作。
- 2.2 第 10.1 項，趙經理表示管業處已於 2021 年 12 月 14 日與保養商「迅達」會面，反映有關桐園樓 L52 號升降機的平層問題及其他日常保養安排。「迅達」承諾在日常檢查時會加強檢查，至於桐園樓 L52 號升降機的運作情況在更換電子零件後已見改善。為提升保養質素，「迅達」於農曆年前亦特別安排工程師到邨實地視察 7 座升降機狀況。
- 2.2.1 有委員表示對「迅達」近日在升降機保養及維修的安排方面有欠理想，高級管業主任劉浩榮先生表示會加強留意。
- 2.2.2 徐經理表示有住戶日前於榕園樓 L41 號懷疑因平層問題跌倒，管業處已即時通知「迅達」工程師檢查跟進，並要求提交檢查報告。
- 2.2.3 面對「迅達」升降機經常發生的平層問題及日常保養有欠理想，有委員建議可考慮委聘第三方專業人士進行檢查，劉主任表示會先行諮詢「嘉怡」助理工程總監白宛蘭女士的意見。
- 2.2.4 房屋署羅聶秀英經理建議妥善記錄每次緊急維修的原因，並向升降機保養商高層反映，要求定期匯報，務求解決問題。如涉及升降機安全，更必須符合法例要求處理。
- 2.3 第 10.3 項，趙經理匯報有關消防安全意識推廣事宜，管業處早前已將「防火小貼士」資訊安排在大堂資訊電視播放，以提高居民特別是長者的消防安全意識。

三. 確認於 2022 年 3 月 25 日管理委員會進行的表決結果

- 3.1 徐經理匯報因應疫情關係，原訂於 2022 年 3 月 22 日舉行的第九屆管理委員會第九次常務會議改為是晚舉行；而部份急需進行議決的事項，已於 2022 年 3 月 25 日透過文件傳閱交由管理委員會進行表決。
- 3.2 有關表決事項以 8 票贊成，1 票棄權議決如下：
- 3.2.1 揀選 2022-2023 年度屋邨保險服務合約承辦商
通過揀選最低價的「藍十字(亞太)保險有限公司」，為本邨提供 2022 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日的保險服務，投保額為\$3,500,000,000 元，年度保費為 \$ 688,000 元。
- 3.2.2 揀選屋邨各座保安系統(對講機及密碼鎖)保養工程合約承辦商
通過揀選最低價的「宏志系統有限公司」擔任 2022 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的保安系統(對講機及密碼鎖)保養工程合約承辦商，月費 3,150 元，年檢費用 4,150 元。
- 3.2.3 揀選屋邨押運款項合約承辦商
為節省支出，通過將現時沿用的每周 2 次解款改為每周 1 次解款，並通過揀選「衛安有限公司」擔任 2022 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日的押運款項合約承辦商，月費 2,175 元。

四. 管理事項

- 4.1 停車場
- 4.1.1 劉主任匯報於稍後進行的松園樓及柏園樓固定電力裝置五年檢時，已安排相應措施以減少停電對開機運作的影響時間。
- 4.2 保安
- 4.2.1 「警衛國際」張經理向委員講述近日的主要人手調動安排，及匯報保安部於 2021 年 11 月 23 日至 2022 年 5 月 23 日期間處理的工作。
- 4.2.2 有委員查詢現時各座地下大堂保安員崗位(即「座頭」)是否由固定人手負責，「警衛國際」朱經理表示現時日更 8 座「座頭」均由固定人員負責，夜更則尚欠 1 個，公司會積極物色合適人員擔任。
- 4.2.3 有委員表示緊急替補人員應於 1 小時內到場，以減少對日常運作帶來影響。「警衛國際」朱經理表示有關安排替補人手有欠理想，主要是有個別員工臨時缺勤引致，公司已盡量提前安排；惟於疫情期間，為免增加不必要的傳播風險，如員工感到身體不適將不會安排當值，對人手安排難免構成影響，公司承諾會積極改善。

- 4.2.4 有委員表示早前有樓宇消防警鐘誤鳴，懷疑因保安人員未有及時打開消防閘引致緊急車輛輕微延誤到場，有委員要求保安公司講解日常處理程序；「警衛國際」朱經理表示如有緊急車輛進邨，更亭同事會透過對講機通報車輛前往區份，由所屬區份同事負責引領緊急車輛，對於是次未能即時配合，公司會向員工嚴厲訓示。
- 4.2.5 有委員再次提醒保安公司，松園樓及柏園樓旁路段應做好道路管理工作，避免阻礙緊急車輛進出。
- 4.2.6 對於保安公司在主要人員調動方面未有提前向法團匯報，有委員表示安排上有欠妥善，要求保安公司日後必須以信件形式處理。
- 4.2.7 「警衛國際」朱經理補充，有關早前接獲委員反映員工制服安排上有待改善的情況，公司已即時將替補制服送往本邨備用，並已重新訓示員工們當值時必需注重儀容及穿著整齊制服。

4.3 清潔

- 4.3.1 「怡泰清潔公司」郭振強經理匯報有關 2021 年 11 月 23 日至 2022 年 5 月 23 日的工作安排。
- 4.3.2 有委員提醒位於竹園巴士總站旁的屋邨名字招牌，多加留意積水問題。
- 4.3.3 有委員查詢斜坡雜草清理安排，「怡泰」郭經理表示已安排於雨季後跟進。
- 4.3.4 有委員要求清潔公司多加留意樓層清潔及收集垃圾包頭的安排。
- 4.3.5 有委員表示外圍清潔工作較前有所改善，惟樓梯煙頭清理問題仍需加強。
- 4.3.6 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	72	82

4.4 維修

- 4.4.1 高級管業主任高炳龍先生匯報 2021 年 11 月 23 日至 2022 年 5 月 23 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	383
供電系統維修	235
照明系統維修	130
去水渠塞(通渠)	108
泥水維修(紙皮石等)	3
油漆翻新	1
供水系統維修	3
鐵器維修	4
消防系統維修	5
總數	872

4.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

4.5.1 截至 2022 年 5 月 21 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	188	\$94,283
2 個月	46	\$46,198
3 個月	3	\$4,356
4 個月或以上	21	\$303,066
總數	258	\$447,903

徐經理匯報截至 2022 年 5 月 21 日總共有 258 戶欠交管理費，總金額為 \$447,903 元。

4.5.2 “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 11 月份	\$21,054,930.39	\$601.80
2021 年 12 月份	\$21,055,517.25	\$862.24
2022 年 1 月份	\$21,034,810.05	\$1,161.13
2022 年 2 月份	\$21,035,775.02	\$1,838.66
2022 年 3 月份	\$21,037,371.30	\$4,049.52
2022 年 4 月份	\$21,038,893.25	\$4,519.18

4.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,163,483.12
一般儲備基金	\$2,774,185.02
維修保養儲備基金	\$8,474,996.35
大型維修基金	\$21,038,893.25
總額	\$40,451,557.74

徐經理匯報截至 2022 年 4 月，日常營運基金結存\$8,163,483.12 元，一般儲備基金結存\$2,774,185.02 元，維修保養儲備基金結存\$8,474,996.35 元，大型維修基金結存\$21,038,893.25 元。總額為\$40,451,557.74 元。

4.5.4 鄧經理匯報管業處於 2022 年 5 月份，1 個違例飼養狗隻單位將轉交律師發信跟進；經管業處巡查後，早前已交律師發信的 4 個單位中，仍有 2 個單位未將狗隻遷移，會準備文件向土地審裁處入稟申請聆訊。

4.6 巡邨匯報

4.6.1 鄧經理匯報於 2022 年 5 月 17 日(星期二)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、馮美蘭組長及毛秀英組長。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察松園樓籃球場地面維修方案
- (2) 巡視屋邨環境衛生

五. 管理委員會匯報事項

5.1 維修小組

5.1.1 林啟文組長表示本邨的欄杆及防撞欄等鐵器的保養工作有待加強，管業處已安排於雨季後跟進。

5.1.2 有委員查詢地下設施房鐵門的保養維修工作跟進情況，劉主任表示屬於機構管有的花灑泵房鐵門，已通知租務處跟進保養工作；趙經理補充經向中電了解後，確認地下火牛房鐵門保養維修工作由法團負責，管業處會按維修需要逐步安排進行。

5.2 清潔保安小組

5.2.1 馮美蘭組長表示未有任何匯報。

5.3 文娛康樂小組

5.3.1 毛秀英組長表示未有任何匯報。徐經理匯報有關 2022 年法團舉辦的活動：

- (1) 2022 年 1 月 10 日向住戶派發免費派發 1 盒 50 裝口罩
- (2) 2022 年 1 月 17 日向住戶派發手寫揮春
- (3) 2022 年 1 月 27 日向桃園樓住戶派發抗疫用品
- (4) 2022 年 3 月 29 日協助民政事務總署向全邨住戶派發快測套裝
- (5) 2022 年 4 月 5 日協助政府向全邨住戶派發防疫服務包

六. 商討及議決有關 2022-2023 年度財政預算事宜

6.1 徐經理向委員提交財政預算建議，指出是次財政預算是在上調管理費 10% 下擬定。有關支出預算的增加項目中，包括電費(中電燃料調整費上調)及保養合約月費(如升降機保養及其他設備保養等)。

6.2 徐經理表示於過去一年，本著開源節流及量入為出的理念，盡量減少日常支出，維修工程方面亦只能按緩急先後處理，致令有待跟進的維修工程有所積壓。個別因去年暫緩上調管理費下受影響的支出項目，包括「一般維修及保養」及「維修基金儲備」，亦建議於本年度因應實際需要及長遠營運考慮下增加預算。

6.3 徐經理匯報因應是次財政預算諮詢，為更有效向業戶講解本邨的財務狀況，管業處已編製《業主通訊》初稿，連同財政預算建議初稿一併交管委會過目。如委員對文件內容有任何修訂，可於 2022 年 5 月 26 日(星期四)下午 5 時前通知管業處。

(會後記錄：委員們對《業主通訊》及財政預算建議初稿未有任何修改。)

6.4 徐經理建議有關財政預算諮詢通告於 2022 年 6 月 2 日(星期四)至 2022 年 6 月 17 日(星期五)期間於大堂連續張貼 14 天，並同步向業主們派發《業主通訊》。經商討後，委員同意有關上述安排。

七. 商討及議決有關調整管理費事宜

- 7.1 徐經理匯報，法團曾於去年 4 月 1 日至 15 日期間，就 2021-2022 年度財政預算並於 2021 年 7 月份上調管理費 10% 的建議進行諮詢。期間，接獲一部分業主提出書面意見，法團於 2021 年 4 月 23 日再發出《諮詢文件》，截至 5 月 6 日收回的 812 份諮詢文件回覆中，贊成於 2022 年 7 月份或之前上調管理費 10% 的意見超過 65%，亦有一部分業主提出希望於疫情過後或經濟好轉後才落實管理費上調安排。考慮到業主們的不同意見，法團於 2021 年 5 月 18 日的第九屆管理委員會第五次常務會議上，議決通過暫緩上調管理費並於來年因應經濟環境及營運實況後才落實上調管理費。
- 7.2 徐經理補充，竹園北邨自 1989 年入伙，至今已超過 30 年。屋邨多項設施亦已出現不同程度的損耗所構成的安全問題，包括樓宇外牆石屎爆裂、樓梯天花和扶手柱躉的石屎爆裂及籃球場地面老化等，均有迫切需要進行維修。為保持樓宇結構安全及狀況良好，確保樓宇價值及締造安全的居住環境，增加維修預算及維修基金儲備以應付日後潛在的維修需要，實在是刻不容緩。
- 7.3 徐經理表示，考慮到都市固體廢物收費計劃預計於 2023 年中落實，加上最低工資亦將於 2023 年作出檢討，可以預見，屋邨財政壓力只會有增無減。另一方面，法團亦接獲政府獨立審查組的書面通知，指出竹園北邨是其中一個可能被揀選中的合符規定之屋苑(樓齡達 10 年或以上/30 年或以上之私人樓宇需分別作「強制驗窗及驗樓」)，或會被選取為下一批次的「強制驗窗及驗樓」的計劃之內，屆時預計我們一眾業主將會需要面對一筆為數不少的驗樓及維修支出。
- 7.4 徐經理指出，上次管理費上調已是 2019 年 7 月份，面對竹園北邨設施日漸老化及維修的實際需要，及為維持長遠的財政穩健及有效地履行屋邨管理工作，在 2022-23 年度的財政預算中，重啟上調管理費 10%(每戶加幅由 16 元至 58 元不等)實在有迫切需要。
- 7.5 徐經理表示，根據去年收回的諮詢文件回覆，雖然超過 65% 業主贊成於 2022 年 7 月份或之前上調管理費 10%，惟考慮到第五波疫情對居民的影響及考慮到過去一年的營運狀況，建議法團管委會考慮延至 2022 年 10 月份才上調管理費 10%。
- 7.6 經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過於 2022 年 10 月份起上調 10% 管理費的建議。

八. 商討及議決有關管理服務合約職員薪酬調整事宜

- 8.1 徐經理表示管理服務合約於 2020 年 6 月 1 日開始，為期 3 年。按照於 2019 年 12 月 15 日業主周會大會的議決結果及已簽訂的管理服務合約，合約期內的第二年及第三年駐邨管理職員費用將按年上調，第三年的駐邨職員費用為 \$597,757 元。

- 8.2 於去年暫緩管理費期間，管委會希望管理公司可與業主們共度時艱，暫緩合約第二年上半年調駐邨管理職員費用的安排；另為盡量減省日常支出，管業處晚間當值的「管業助理」崗位由 2021 年 6 月份起亦暫時取消，兩項措施每月合共節省超過四萬元。
- 8.3 徐經理表示，經觀察近一年的晚間運作情況，建議第三年合約期內的晚間「管業助理」崗位繼續取消，在扣除相關費用後，第三年的駐邨職員費用為\$576,471 元。
- 8.4 經進行表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過第三年合約期內的每月駐邨管理職員費用為\$576,471 元，由 2022 年 6 月起生效。

九. 商討及議決有關本邨一年一度的盂蘭節活動事宜

- 9.1 有委員表示本年度的盂蘭勝會，建議首選於 2022 年 8 月 6 日(農曆七月初九)(星期六)，次選 2022 年 8 月 10 日(農曆七月十三)(星期三)在桐園樓對開排球場舉行。
- 9.2 考慮到疫情仍然持續，為配合政府政策安排，本年度將參照去年做法，只於活動當日中午時段提供誦經儀式，以減少人群聚集的情況。另會特別安排於近年曾有往生者往生的位置增設誦經安排，以超度往生者。

十. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 10.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報已於早前安排保養商「浩成」於全邨進行地底閘掣定期檢查。
- 10.2 劉主任匯報 2022 年 2 月 27 日於桃園樓泵房內咸水喉管爆裂導致 1 台咸水泵受損，經議價後，承辦商「浩成」願意就此意外事故提供一次性優惠，以半價\$65,000 更換水泵。

- 10.3 劉主任匯報有關松園樓籃球場重鋪地面工程，如以打鑿地面的重鋪方法進行，最低工程報價亦高達 2 百多萬；其後管業處改以瀝青物料重鋪地面的方法，於 2022 年 1 月 7 日邀請 6 間承辦商投標，於 1 月 14 日截標時接獲「寶記工程有限公司」回標，費用為\$368,100 元。

(註：捷時(集團)有限公司、偉業維修工程有限公司、浩成建築工程有限公司、株式會社建材有限公司及瑞康康體工程有限公司未有回覆。)

- 10.4 委員同意由「寶記工程有限公司」承辦上述工程，由管業處與承辦商進行 管業處議價程序。

- 10.5 劉主任匯報有關梅園樓對開已沿用多年的長者康體設施，經承辦商檢查後表示已不能再作維修；管業處於早前邀請承辦商提供建議方案，接獲資料如下：

10.6	投標公司	總金額
	園綠有限公司	\$29,800
	捷時(集團)有限公司	\$50,000
	瑞康康體工程有限公司	\$68,700
	怡境(香港)有限公司	無回標

- 10.7 經向委員展示承辦商的設施設計後，有委員建議管業處先向「園綠有限公司」了解康體設施的啤令裝設安排後再作決定。管業處

- 10.8 劉主任匯報「固定電力裝置五年檢」已於 2022 年 5 月 23 日展開，預計於 2022 年 6 月 1 日完成。

- 10.9 劉主任匯報因發現松園樓地下水泵房外牆有滲水情況，經檢測後，證實與松園樓水泵房內防水老化有關。經報價後資料如下：

10.10	投標公司	總金額
	偉業維修工程有限公司	\$227,300
	偉力樓宇服務公司	\$395,800
	浩成建築工程有限公司	\$450,000
	永信材料工程有限公司	\$465,000

- 10.11 劉主任表示由於需要進行緊急維修，已於早前諮詢管委會並獲得批准，由最低價的「偉業維修工程有限公司」承辦上述維修工程，工程費用由「維修保養儲備基金」支付。委員確認上述安排。

- 10.12 劉主任匯報蕙園樓 05B 及 05C 室外牆石屎剝落維修工程已於今年初完工。期間亦曾於 20B、20C、21A 及 21B 室外牆進行勘察，按照已招標的維修單價，初步預計維修費用近一百六十萬元。

- 10.13 經表決後，委員以 6 票贊成，1 票棄權通過由最低單價的「偉業維修工程有限公司」承辦上述工程，由「維修保養儲備基金」支付。

- 10.14 劉主任匯報松園樓及柏園樓的後樓梯石屎剝落維修工程已於早前完工。經勘察桃園樓後樓梯石屎剝落情況後，按照已招標的維修單價，初步預計維修費用約一百四十多萬元。建議按損壞程度，按緩急先後分階段於日常進行維修，委員同意有關安排。

十一. 其他事項

- 11.1 溫主席匯報於去年業主大會委任書收集箱內，收到柏園樓住戶的來信。一管業處班老人家提議於松園樓籃球場旁與鵬程苑天橋交匯旁空地，建立一個永久曬衣場，方便住戶可以曬晾被鋪。委員同意進一步探討有關建議的可行性。

- 11.2 徐經理匯報環境保護署推出智能回收系統先導計劃，首階段會把智能回收系統設置在「社區智能回收車」上，試驗回收最常見的四種回收物，包括廢紙、塑膠、金屬及玻璃。回收車巡迴各區，讓市民參觀及體驗新系統。暫定 2022 年 9 月 3 日(星期六)下午到本邨停泊。
- 11.3 徐經理匯報，環保署希望向本邨居民推廣環保訊息，預計於 8 至 9 月一個上午或下午，由環保署派員到本邨內擺放有獎攤位遊戲，向住戶推廣環保回收。
- (會後記錄：活動將安排於 2022 年 7 月 22 日(星期五)下午舉行。)
- 11.4 徐經理匯報由法團成立至今，一直沿用「親身遞交資料」往銀行的方法去辦理每月管理費「自動轉賬」事務，現時本邨約有 2 千個住戶單位使用「自動轉賬」方式繳交每月管理費；惟匯豐銀行近年屢屢增加收費，管業處建議法團考慮授權管業處轉用「網上遞交方法」，預計每月可節省數千元。經商討後，委員同意轉用「網上遞交方法」以辦理管理費自動轉賬，徐經理表示會於稍後與匯豐銀行方面協調後才落實有關改動。
- 11.5 高主任建議今年曬晾安排由 6 月 6 日至 7 月 3 日，各委員同意有關安排。
- 11.6 由於沒有其他事項商議，會議於 2022 年 5 月 24 日晚上 23 時 05 分結束。
- 11.7 下次常務會議日期為 2022 年 7 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