

本法團檔號：CYN-22-IO-027

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第十次常務會議紀錄

日期：二零二二年七月十九日(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	22:35
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:35
司庫：	孫玉珠女士	20:00	22:35
委員：	林啟文先生	20:00	22:35
	馮美蘭女士	20:00	22:35
	毛秀英女士	21:35	22:35
	廖靜儀女士	20:00	22:35
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	22:35

缺席者： 蔡惠榮先生
鄭觀華先生

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司

徐詠珊小姐	高級管業經理 (會議紀錄)	20:00	22:35
鄧紹良先生	管業經理	20:00	22:35
高炳龍先生	助理管業經理	20:00	22:35
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	22:35
鄭雲揚先生	高級管業主任	20:00	22:35
陳月儀女士	副房屋事務經理	20:00	22:35
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:19	21:02
朱保榮先生	警衛國際有限公司代表	20:19	21:02
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	21:03	21:24
黃佩梨小姐	怡泰清潔公司代表	21:03	21:24

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 2022 年 5 月 24 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 10.4 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報有關松園樓籃球場重鋪地面工程，經與承辦商「寶記工程有限公司」議價後，「寶記」同意將工程費用由港幣\$368,100元下調至港幣\$363,000元。經表決後，委員以6票贊成，1票棄權，通過上述工程費用由「維修保養儲備基金」支付。

2.1.1 徐經理匯報有關松園樓籃球場的圍欄維修工程，管業處已於早前檢查圍欄老化及損壞情況，圍欄下方位置老化情況相對較嚴重。詳情將於議程(七)再作跟進匯報。

2.2 第 11.1 項，徐經理匯報有關住戶提出於松園樓籃球場旁空地架設一個固定曬晾場的建議，管業處於實地量度尺寸，並參考慈正邨及康盈苑曬晾場的設計後，初步構思由花王將植物移植後，交承辦商將地面平整及加設類似慈正邨的曬晾設備，以供本邨居民使用。管業處會待完成工程報價後，再交管委會考慮。

管業處

三. 管理事項

3.1 停車場

3.1.1 有委員提醒管業處要留意車場出入口閘杆日常操作時的感應情況，以免發生意外。

3.2 保安

3.2.1 「警衛國際」張建雄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 2022 年 5 月 24 日至 7 月 18 日期間處理的工作。

3.2.2 有委員表示夜更缺勤情況依然有待改善，保安公司應積極配合以解決人手問題；張經理表示公司會盡量配合，例如對現有員工成功介紹新人入職會發放獎勵等。

3.2.3 「警衛國際」朱保榮經理表示稍後會針對性地加強夜更員工的管理，以提升整體服務水平。

3.2.4 朱經理補充現時行業人手短缺，為維持日常保安服務，公司在未有足夠固定人手時只好聘請表現相對較不穩定的臨時工。公司一直盡力勸導合適人員轉為固定員工，藉以提升本邨服務的穩定度，會繼續努力物色人手。

3.2.5 有委員反映有個別夜更人員遲到情況及未有穿著整齊制服；朱經理表示會針對個別人員的情況加強規管，對於個別表現不達標的人手，公司已記錄在案及不予聘用。

- 3.2.6 有委員表示對管業處及朱經理不定時的突擊巡查安排表示支持。
- 3.2.7 有委員要求保安公司訓示所有座頭保安員，必須即時接聽座頭電話。
- 3.2.8 有委員查詢冷氣機滴水的處理安排，建議保安公司如住戶經勸喻兩次後仍未改善，將個案轉交管業處進一步跟進；有委員建議到單位跟進冷氣機滴水時，應安排兩名保安員一同前往。
- 3.2.9 有委員指出在過往兩年多，保安夜更固定人手不足問題仍未妥善解決。要求保安公司從速做好人手安排，以提升日常服務的穩定性。

3.3 清潔

- 3.3.1 「怡泰清潔公司」郭振強經理匯報有關 2022 年 5 月 24 日至 7 月 18 日的工作安排。
- 3.3.2 有委員提醒員工在車路旁進行除草工作時，應於當眼位置擺放雪糕筒以提高安全性。
- 3.3.3 有委員提醒需加強清洗大堂風扇及防滑地墊。
- 3.3.4 有委員關注平台清掃及清洗安排，要求清潔公司加強處理。
- 3.3.5 有委員反映後樓梯的清潔效果有欠理想，有個別位置發現蜘蛛網未有清理，要求清潔公司多加留意。
- 3.3.6 有委員提醒 660 桶須經常清洗以保持清潔，及不要將 660 桶擺放於大廈門外，以免阻礙住戶出入。
- 3.3.7 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	72	80

3.4 維修

- 3.4.1 助理管業經理高炳龍先生匯報 2022 年 5 月 24 日至 7 月 18 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	253
供電系統維修	156
照明系統維修	83
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	616

- 3.4.2 有委員指出梅園樓地下消防喉設備損壞嚴重，高級管業主任劉浩榮先生表示有關喉管屬機構管有，稍後轉介租務處跟進。

3.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

- 3.5.1 截至 2022 年 7 月 18 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	144	\$71,484
2 個月	52	\$52,394
3 個月	6	\$9,297
4 個月或以上	18	\$286,554
總數	220	\$419,729

徐經理匯報截至 2022 年 7 月 18 日總共有 220 戶欠交管理費，總金額為 \$419,729 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
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
2022 年 5 月份	\$21,045,018.23	\$6,382.66
2022 年 6 月份	\$21,037,211.57	\$9,054.51

- 3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$9,067,621.92
一般儲備基金	\$2,778,380.43
維修保養儲備基金	\$8,479,494.10
大型維修基金	\$21,037,211.57
總額	\$41,362,708.02

徐經理匯報截至 2022 年 6 月，日常營運基金結存\$9,067,621.92 元，一般儲備基金結存\$2,778,380.43 元，維修保養儲備基金結存\$8,479,494.10 元，大型維修基金結存\$21,037,211.57 元。總額為\$41,362,708.02 元。

- 3.5.4 鄧經理匯報管業處於 2022 年 5 月份，管業處就 1 個違例飼養狗隻單位已交律師出律師信；經管業處巡查後，仍有 2 個單位尚未將狗隻遷移，已準備文件向土地審裁處入稟申請聆訊。

3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報於 2022 年 7 月 7 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、孫玉珠司庫、林啟文組長、馮美蘭組長、毛秀英組長及蔡惠榮委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察翻新油漆 - 桐園樓球場看台方案
- (2) 視察翻新油漆 - 穎竹街防撞欄方案
- (3) 視察柏園樓大垃圾房渠塞去水設備
- (4) 視察柏園樓 36 樓天花石屎爆裂狀況

3.6.2 徐經理表示柏園樓 36 樓天花的石屎爆裂狀況頗為嚴重，有需要盡快進行維修；另經近日管業處人員巡查所見，本邨尚有不少石屎爆裂的位置有潛在危險，管業處會按危險程度將維修位置排序。惟考慮到當中所涉及的維修費用已超出日常維修預算，建議管委會動用「維修保養儲備」基金支付，現階段以港幣五十萬元為上限，維修位置交由主席審批。經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過上述工程費用由「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 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。

4.3.2 徐經理匯報已接獲本年度《愛心獻保良》籌款活動邀請信，建議按照往年做法，於 2022 年 9 月 28 日至 10 月 11 日期間於各座大堂擺放捐款箱。委員同意有關安排。

4.3.3 徐經理匯報已接獲本年度《歡樂滿東華》籌款活動邀請信，建議按照往年做法，於 2022 年 11 月 8 日至 11 月 18 日期間於各座大堂擺放捐款箱，委員同意有關安排。

五. 商討及議決有關 2022-2023 年度財政預算事宜

5.1 徐經理匯報法團已於 2022 年 6 月 2 日至 17 日期間就 2022-2023 年度財政預算建議進行諮詢。諮詢期滿後，法團及管業處接獲一部分業主提出書面意見，主要對上調管理費和維修基金儲備的安排表達意見。

- 5.2 徐經理補充有關上調管理費的諮詢工作，已於 2021 年進行。法團本建議於 2021 年 7 月份上調管理費 10%，惟考慮到部分業戶提出暫緩上調管理費的意見，法團遂於 2021 年 4 月曾發出《諮詢文件》，截至 2021 年 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%。基於去年的諮詢結果，法團管委會才將上調管理費的安排延至今年，並於 2022 年 5 月 24 日議決通過落實於 2022 年 10 月份上調管理費 10%。
- 5.3 徐經理表示於諮詢期期間，有業戶對「維修基金儲備」安排表示不大理解，誤以為每月需在管理費以外另行支付\$20 元；有見及此，法團已特別於諮詢期期間在各座大堂張貼通告，列出「維修基金儲備」的目的，以解答業戶們的疑問。
- 5.4 經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過 2022-2023 年度財政預算。

六. 商討及議決有關第九屆管理委員會第二次業主周年大會事宜

- 6.1 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。第九屆管理委員會第一次業主周年大會已於 2021 年 12 月 5 日舉行，故此，建議第九屆管理委員會第二次業主周年大會不遲於 2023 年 3 月或之前舉行。
- 6.2 徐經理建議業主大會暫定於 2023 年 2 月 26 日(星期日)舉行，會議場地暫定為竹園社區中心。委員同意有關安排。
- 6.3 經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過由「嘉怡物業管理有限公司」統籌是次業主周年大會。
- 6.4 為籌備業主周年大會，委員同意於 2022 年 8 月 25 日(星期四)晚上 8 時正舉行特別會議。

七. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 7.1 劉主任匯報有關松園樓籃球場圍欄維修建議安排，考慮到維修費用，管業處建議因應圍欄的損壞狀況安排進行執修/更換並髹上油漆，報價將於稍後呈交法團審批；有委員建議管業處先了解於斜坡上方圍欄(面向鵬程苑)施工安全的考量。 管業處
- 7.2 劉主任匯報有關竹園北邨固定電力裝置檢查測試事宜，榮祥興電器工程有限公司已於 2022 年 5 月 23 日至 6 月 1 日期間進行，並於 2022 年 6 月中向管業處呈交檢查報告；管業處會按照報告不同類別的項目內容，進行相應的跟進工作。
- 7.2.1 劉主任向委員簡述報告所提及的需維修或更換的項目建議，初步估算執修/更換費用近港幣三百萬元。管業處會進一步詳細審視及評估進行建議項目的必要性，以落實維修範圍進行招標。 管業處

- 7.3 劉主任匯報已要求保養商改善水泵房內的維護工作，包括清理地面積水及移走不必要的雜物，並為部份設施髹上油漆以減少損耗，管業處會繼續密切留意泵房情況。
- 7.4 劉主任匯報於本邨各座地下的設施房門在使用多年下已見銹蝕或損耗，經巡視後建議為其中 21 扇設施房門進行油漆翻新及簡單執修。經報價後，「浩成建築工程有限公司」提供人手及物料的費用最低，每扇門為港幣\$800 元。經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過由「浩成建築工程有限公司」進行 21 扇門的油漆翻新及執修工程，費用為港幣\$16,800 元。
- 7.5 劉主任匯報經向「園綠有限公司」了解後，獲覆有關建議於梅園樓安裝的康體設施，其啤令裝置設計雖為封閉式，但日後可以進行維修，送貨期約兩個月。經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過由「園綠有限公司」於梅園樓對開位置提供及安裝兩組康體設施，費用為港幣\$29,800 元。
- 7.6 鄧經理匯報管業處於 2022 年 5 月 26 日接獲水務署來函，希望法團及管業處配合有關於本邨進行的總水錶安裝工程。管業處於 6 月 27 日與水務署及顧問公司代表會面，就進入本邨勘探安排作出商討，現定於 7 月 20 日上午到邨視察。如經視察後落實安裝，水務署將會向法團提出申請。初步預計工程進行期間，如工程順利完成，本邨食水及消防供水或有需要暫停不多於 8 小時。

八. 其他事項

- 8.1 徐經理匯報法團及管業處於 2022 年 7 月 12 日接獲房屋署羅聶秀英經理的電郵，提供有關高處工作安全及職業安全及健康警示資訊。為避免或致工業意外，呼籲法團提醒清潔及維修承辦商，確保僱用的工作人員按職業安全及健康指示，在屋邨工作，尤其是進行高處工作時，必需提供足夠的保護措施及安全設備。管業處已將相關資料轉交本邨的清潔公司及承辦商。
- 8.2 徐經理匯報為更有效監管升降機保養商的日常工作，管業處檢視了過去近兩個月的升降機故障記錄，並於 2022 年 6 月 27 日與升降機保養商「迅達升降機(香港)有限公司」會面，商討如何加強檢查及保養個別故障頻繁的升降機，包括全面檢查所有升降機的碳精、發電機及銅頭等，以盡量減少故障發生的機率。另管業處亦要求「迅達」從速改善天台機房內的整潔問題，已安排於 2022 年 7 月 29 日進行聯合巡查。
- 8.3 徐經理匯報有關「戴麟趾爵士康樂基金」申請，管業處於 2022 年 6 月 30 日接獲民政處書面通知，法團已獲撥款資助購買 1 張乒乓球檯及 1 張康樂棋檯，資助金額為港幣\$4,967 元。暫時最低報價為\$5,810 元，餘額\$843 元由法團支付。委員同意由管業處安排採購。

- 8.4 有委員表示松園樓 06-07 室對開位置經常有異味，管業處會派員到現場了解情況。
- 8.5 由於沒有其他事項商議，會議於 2022 年 7 月 19 日晚上 10 時 35 分結束。
- 8.6 下次常務會議日期為 2022 年 9 月 20 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