

本法團檔號：CYN-22-IO-036

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第十一次常務會議紀錄

日期：二零二二年九月二十日(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	22:00
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:00
司庫：	孫玉珠女士	20:38	22:00
委員：	馮美蘭女士	20:00	22:00
	毛秀英女士	20:00	22:00
	林啟文先生	20:00	22:00
	廖靜儀女士	20:00	22:00
	蔡惠榮先生	20:00	21:49
	鄭觀華先生	20:30	22:00
	羅聶秀英女士(房屋委員會代表)	20:00	22:00

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司

陳國林先生	營運總監	20:00	22:00
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	22:00
鄧紹良先生	管業經理	20:00	22:00
高炳龍先生	助理管業經理	20:00	22:00
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	22:00
鄭雲揚先生	高級管業主任	20:00	22:00
郝繼寶小姐	管業主任(會議紀錄)	20:00	22:00

陳月儀女士	副房屋事務經理	20:00	22:00
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:13	20:33
朱保榮先生	警衛國際有限公司代表	20:13	20:33
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	20:34	20:56

旁聽業主：

陳嘉偉先生	20:00	21:57
-------	-------	-------

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 7 月 19 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 2.2 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報有關住戶提出於松園樓籃球場旁空地增設一個固定曬晾場的建議，在與工程承辦商探討建造方案後，認為應先將現時擬定範圍內的植物移走才適合展開下一步跟進安排；故此，管業處現階段已安排花王逐步將植物移植至合適位置，待完成前期預備工作後再行報價。委員同意有關安排。

2.2 第 7.1 項，徐經理匯報有關松園樓籃球場圍欄維修工程，已於早前進行報價，詳情將於議程(七)再作跟進匯報。

2.3 第 7.2.1 項，徐經理匯報有關竹園北邨固定電力裝置檢查後的維修項目，已於早前進行報價，詳情將於議程(七)再作跟進匯報。

三. 確認 2022 年 9 月 9 日特別會議的議決事項

3.1 徐經理匯報有關於 2022 年 9 月 9 日特別會議的議決事項如下：

3.1.1 通過管理、保安及清潔服務合約的合約期按照往常做法定為 3 年。

3.1.2 通過「管理委員會改選流程表」及「服務合約招標流程表」。

3.1.3 通過以 2023 年 1 月 31 日為物業管理公司申領牌照的期限指標，並於管理標書文件內清楚列明相關要求。

3.1.4 通過招標廣告安排於 2022 年 9 月 30 日在《明報》刊登，三份服務合約招標廣告費用共 8,316 元，及每份標書的取標行政費維持 500 元。

3.1.5 通過服務合約承辦商的投標資格要求：

合約	管理服務合約	保安服務合約	清潔服務合約
2019 年招標要求	■ 持有效的商業登記證及保安牌照； ■ 香港物業管理公司協會會員； ■ 最少有 4 年物業管理經驗及最少曾管理過 5 個住宅屋苑或屋邨，而其中最少曾有 3 年管理公共屋邨、居屋或租置屋邨經驗(3,000 個住宅單位以上)； ■ 現時須僱用最少 5 名持有認可物業管理專業資格之全職僱員。	■ 持有效的商業登記證及保安牌照； ■ 最少有 3 年提供保安服務給 3,000 個住宅單位以上的單一大型屋邨的經驗； ■ 財務文件證明財務狀況。	■ 持有效的商業登記證及牌照； ■ 最少有 3 年提供清潔服務給 3,000 個住宅單位以上的單一大型屋邨的經驗； ■ 財務文件證明財務狀況。
新一輪招標要求	沿用上次安排及新增： 在 2023 年 1 月 31 日或之前已持有由物業管理業監管局發出的物業管理公司牌照。	沿用上次安排	沿用上次安排

3.1.6 通過以原有條款延長智能櫃的協議一年。

3.2 經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，確認上述 2022 年 9 月 9 日特別會議的議決事項。

四. 管理事項

4.1 停車場

4.1.1 高級管業主任劉浩榮先生匯報早前已完成車場出入口閘杆加裝感應器的工程，初步觀察運作正常。

4.2 保安

4.2.1 「警衛國際」張建雄經理匯報保安部於 2022 年 7 月 19 日至 9 月 19 日期間處理的工作。

4.2.2 有委員詢問有關 8 月 26 日於桐園樓發生之高空擲物情況，張經理解釋事發當天保安部與警方在桐園樓逐層巡查，但未有任何發現。及後安排加強巡樓後，高空擲物情況初步有所改善。

4.2.3 有委員提出要求保安員在例行巡樓時，若發現後樓梯有石屎爆裂或落下之石屎碎塊，希望保安員協助將石屎碎塊清走；張建雄經理表示會安排保安人員執行。

4.2.4 有委員提醒在處理樓層雜物時，最好先於樓層雜物貼上日期後，再拍照存檔。保安前線人員可先嘗試勸喻住戶，若住戶拒絕合作，可將資料交由管業處跟進處理。

4.2.5 有委員反映有部份樓層雜物已擺放超過 10 日，仍未被清走；要求保安及管業處加強溝通，商討解決樓層雜物之可行方案。

4.2.6 有委員建議因應樓層雜物，於 10 日後召開一次工作會議。由法團與管業處、保安公司及清潔公司商討，以便制定處理樓層雜物之方案，當中以梳化或床褥等易燃物品須優先處理。

(會後記錄：工作會議已於 2022 年 9 月 30 日舉行。)

4.3 清潔

4.3.1 「怡泰清潔公司」郭振強經理匯報有關 2022 年 7 月 19 日至 9 月 19 日的工作安排。

4.3.2 「怡泰」郭經理報告於 8 月 24 日及 25 日颶風「馬鞍」懸掛期間，邨內沒有發現水浸或設施損毀情況。

4.3.3 有委員接獲住戶反映，2 樓平台經常堆積垃圾雜物，要求加強清理，「怡泰」郭經理表示會跟進。

4.3.4 有委員提醒清潔員工在樓層清掃時要確保樓層走廊和凹位處要清理妥當。

4.3.5 有委員反映住戶不滿意大堂垃圾桶，腳踏經常損壞。徐經理匯報管業處已訂購配件，會盡快安排更換。由於樓層垃圾桶使用率高，會派員檢查損耗數量後，再向法團匯報。

4.3.6 有委員提醒「怡泰」要做好管理工作，妥善安排人手。

4.3.7 有委員接獲住戶反映，指於疫情期間，大堂不時發現紙巾或口罩等棄置物未被及時清理的情況；委員要求負責倒樓的清潔員工，如發現有關棄置物應要協助清走。

4.4 維修

4.4.1 助理管業經理高炳龍先生匯報 2022 年 7 月 19 日至 9 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	257
供電系統維修	145
照明系統維修	79
去水渠塞(通渠)	112
泥水維修(紙皮石等)	4
油漆翻新	1
供水系統維修	4
鐵器維修	3
消防系統維修	4
總數	609

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 9 月 20 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	170	\$84,239
2 個月	49	\$49,288
3 個月	4	\$6,057
4 個月或以上	19	\$284,209
總數	242	\$423,793

徐經理匯報截至 2022 年 9 月 20 日總共有 242 戶欠交管理費，總金額為 \$423,793 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
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
2022 年 7 月份	\$21,040,907.68	\$12,062.80
2022 年 8 月份	\$21,021,015.30	\$19,717.36

4.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,109,942.83
一般儲備基金	\$2,778,380.43
維修保養儲備基金	\$8,492,631.82
大型維修基金	\$21,021,015.30
總額	\$40,401,970.38

徐經理匯報截至 2022 年 8 月，日常營運基金結存\$8,109,942.83 元，一般儲備基金結存\$2,778,380.43 元，維修保養儲備基金結存\$8,492,631.82 元，大型維修基金結存\$21,021,015.30 元。總額為\$40,401,970.38 元。

4.5.4 有委員表示接獲住戶反映，對管業處人員在過往數月發佈充足而及時的疫情及強制檢測公告資訊表示讚賞。

4.5.5 鄧經理匯報管業處於 2022 年 9 月份，就 2 個違例飼養狗隻單位已向土地審裁署入稟申請聆訊。另就 5 個單位違例飼養狗隻的個案將轉交律師出律師信。

4.6 巡邨匯報

4.6.1 鄧經理匯報於 2022 年 9 月 8 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、孫玉珠司庫、林啟文組長及馮美蘭組長。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察蕙園樓餵白鴿黑點
- (2) 沿途巡視本邨

4.6.2 有委員查詢新裝置之閉路電視是否可監察得到餵鴿人士，鄧經理表示已發現個別人士有慣性放置食物的情況；現正嘗試作出勸喻，讓餵鴿人士明白餵鴿行為對野鴿生態及環境衛生的影響。

4.6.3 溫育新主席藉此表揚房屋署羅聶秀英經理及陳月儀副經理，近日在跟進竹園體育館破損雨水渠更換維修及體育館外牆定期清洗鴿糞方面提供的協助。

五. 管理委員會匯報事項

5.1 維修小組

5.1.1 林啟文組長表示橡園樓地下大門近日的維修效果有欠理想；劉主任匯報早前已要求保養商重新執修及調較大門，現時運作正常。有委員提醒維修鋼門後，完工時必須留意大門之鐵鍊是否已妥善扣回，以策安全。

5.2 清潔保安小組

5.2.1 馮美蘭組長要求管業處關注樓層違規擺放雜物的跟進通知安排；鄧經理表示將於 10 月份開始，安排每月進行樓層雜物清理行動。

5.3 文娛康樂小組

5.3.1 毛秀英組長表示未有任何匯報。

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 徐經理匯報業主大會暫定於 2023 年 2 月 26 日(星期日)舉行，會議場地暫定為竹園社區中心。
- 6.2 徐經理匯報管業處現階段的工作安排包括：
- 6.2.1 管理服務合約、保安服務合約及清潔服務合約標書整理，預計於 9 月 22 日(星期四)呈交予委員審視，如有意見需於 2022 年 9 月 27 日(星期二)下午 4 時前回覆管業處。
- (會後記錄：標書條款修訂初稿於 2022 年 9 月 27 日交管委會審視，有關修訂意見已於 2022 年 10 月 3 日下午 1 時前回覆管業處。)
- 6.2.2 於 2022 年 10 月初提交社區中心場地申請。
- 6.2.3 進行核數會計師的報價工作。
- 6.2.4 進行印刷、電腦點票、現場音響轉播及錄製服務等報價工作。
- 6.2.5 向房屋署聘用的管理公司提交社區中心場外場地借用申請。
- 6.2.6 通知法團保險有關會議舉辦事宜。
- 6.2.7 去信向救護機構申請免費服務。

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工程，報價回覆詳情如下：

公司	金額
海龍防水工程有限公司	\$105,500.00
偉業維修工程有限公司	\$485,200.00
香港機電工匠有限公司	\$600,600.00
雅聯工程有限公司	書面回覆未能安排
貝登工程有限公司	書面回覆未能安排
東洋工程有限公司	書面回覆未能安排

未有回標： 浩成建築工程有限公司、偉力樓宇服務公司、榮祥興電器工程有限公司及永信材料工程有限公司

- 7.1.1 劉主任向委員簡述工程維修安排，「海龍防水工程有限公司」標價最低，與另外兩間公司的回標價錢水平相距略大；有委員建議詳細分析回標內容，劉主任表示會要求「海龍」詳細解釋公司的定價及工程安排。
- 7.2 劉主任匯報有關「固定電力裝置檢查執修工程」，報價回覆詳情如下：

公司	金額
榮祥興電器工程有限公司	\$2,867,450.00
順昌電器工程有限公司	書面回覆：工作繁忙
其士(機電工程)有限公司	書面回覆：工作繁忙
安樂工程有限公司	書面回覆：工作繁忙

未有回標： 嘉福機電工程有限公司、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及浩成建築工程有限公司

- 7.2.1 經表決後，委員以 9 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，工程費用為\$2,867,450 元，並以「維修保養儲備基金」支付。委員要求管業處議價。

(會後記錄：「榮祥興電器工程有限公司」書面回覆同意以工程費用 \$2,800,000 元承辦「固定電力裝置檢查執修工程」。)

- 7.3 劉主任匯報有關每年定期進行的全邨通渠工程，按照以往經驗約 27 日可完成全邨通渠。有關報價資料如下：

公司	價錢(每日)	預算工程期 27 日
李泉記工程公司	\$7,200	\$194,400
鄭記渠務工程	\$7,500	\$202,500
新記及水喉渠務工程公司	\$8,800	\$237,600

未有回標：東方環保、友佳渠務公司、頂尖渠務及呂記通渠

- 7.3.1 經表決後，委員以 9 票贊成，1 票棄權由「李泉記工程公司」進行全邨通渠工程，費用為\$194,400 元，以「維修保養儲備基金」支付。
- 7.4 劉主任匯報有關升降機近月的運作概況，根據管業處檢視 2022 年 8 月至今的升降機故障記錄，值得特別關注的是桐園樓 L55 號升降機及梅園樓 L61 號升降機的運作情況。
- 7.5 有委員提醒管業處留意升降機內的對講機設備是否正常操作，劉主任表示會安排保養商檢查。
- 7.6 鄧經理匯報將與升降機承辦商舉行會議，要求保養人員必須準確填寫「記 管業處事簿」內事項，以便有需要時查閱。

八. 其他事項

- 8.1 溫主席匯報收到地鐵來函，有關馬仔坑附近公眾設施工程將於 9 月中旬展開，工程期間有部份位置將會有改動安排，要求管業處以通告形式向住戶通報相關資訊。
- (會後記錄：管業處已於 2022 年 9 月 21 日在大堂張貼相關資訊通告。)
- 8.2 溫主席匯報有關橫跨竹園道的鵬程苑天橋南端(即竹園南邨榮園樓對開位置)增建升降機的建議計劃，路政署表示正就此進行設計、勘察及其他相關工作，期望可以盡快展開升降機加建工程以方便居民。
- 8.3 溫主席匯報有關「竹園北邨行人通道系統計劃」進展，路政署將於梅園樓對開斜坡位置進行前期的勘探工程。
- 8.4 徐經理匯報法團及管業處於 2022 年 8 月 31 日接獲房屋署羅聶秀英經理的電郵，就近日發生閘門倒塌壓斃保安員的工業意外，建議法團促請相關承辦商檢查邨內所有類型閘門及作適時檢查/維修，並按職業安全及健康條例指示，確保僱用工作人員在工作中安全與健康。

- 8.5 徐經理匯報法團及管業處於 2022 年 9 月 20 日接獲房屋署羅聶秀英經理的電郵，附上市區重建局有關樓宇復修的收費服務計劃「招標妥」的資料；並簡述計劃旨在為業主組織就樓宇維修工程，提供技術支援及工程估算，並透過電子招標平台協助業主組織進行認可人士或註冊檢驗人員及合資格工程承建商的招標程序，嘗試營造一個較公平、公正的招標環境，讓大廈業主可以獲取更具競爭力的回標價。
- 8.6 房屋署羅聶秀英經理表示政府部門現正推行「市容清潔運動」，由分區委員會進行推廣；建議管委會考慮於邨內舉辦相關活動，以保持環境清潔。
- 8.7 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 2022 年 11 月 管業處至 2023 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，暫定於 2022 年 11 月份的星期五或星期六舉行。
- 8.8 由於沒有其他事項商議，會議於 2022 年 9 月 20 日晚上 22 時正結束。
- 8.9 下次常務會議日期為 2022 年 11 月 22 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