

本法團檔號：CYN-22-IO-043

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會
第十二次常務會議紀錄

日期：二零二二年十一月廿二日(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	22:15
司庫：	孫玉珠女士	20:00	22:15
委員：	毛秀英女士	20:00	22:15
	林啟文先生	20:00	22:15
	蔡惠榮先生	20:00	22:15
	鄭觀華先生	20:00	22:15
	陳月儀女士(房屋委員會代表)	20:00	22:15

缺席者：
楊翠雲女士
馮美蘭女士
廖靜儀女士
羅聶秀英女士

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	20:00	22:15
鄧紹良先生	管業經理	20:00	22:15
高炳龍先生	助理管業經理	20:00	22:15
劉浩榮先生	高級管業主任	20:00	22:15
鄭雲揚先生	高級管業主任	20:00	22:15
郝繼寶小姐	管業主任 (會議紀錄)	20:00	22:15
黃家蕙女士	副房屋事務經理	20:00	22:15
戚深豪先生	警衛國際有限公司代表	20:16	20:48
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:16	20:48
鄭志麟先生	警衛國際有限公司代表	20:16	20:48
張紀偉先生	怡泰清潔公司代表	20:48	21:04
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	20:48	21:04

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 9 月 20 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 4.3.5 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報有關樓層垃圾桶腳踏經常損壞情況，管業處早前訂購的 100 套配件已運抵香港，清潔部已陸續將需要更換腳踏的垃圾桶交給管業處工程部進行維修；有委員要求管業處稍後提交垃圾桶報價資料，以供委員參考。
- 2.2 第 7.6 項，徐經理匯報有關升降機保養商(迅達)的保養工作安排，管業處已於 2022 年 10 月 5 日與「迅達」會面，已要求保養人員必須準確填寫「記事簿」。對於維修人員就 9 月 1 日橡園樓停電事故的處理方法，管業處亦表示強烈不滿，要求日後遇到類似情況時，應即時作出跟進處理，以減少對居民的影響；有委員要求管業處就事件去信「迅達」表達不滿。
- 2.3 第 8.7 項，徐經理匯報經向黃大仙區防火委員會提交申請後，於 2022 年 10 月 24 日接獲書面通知，獲安排於 2022 年 11 月 25 日(星期五)下午 3 時正到本邨蕙園樓籃球場舉行「火警演習及防火講座」，管業處已張貼通告呼籲居民踴躍參與。

三. 管理事項

3.1 停車場

- 3.1.1 助理管業經理高炳龍先生匯報早前有兩宗車輛撞閘事故，由於兩名肇事司機事後未有按照承諾支付維修費用，管業處已安排職員到警署報警求助，要求協助追討有關維修費用。
- 3.1.2 有委員表示如追討無效，管業處可考慮將個案轉交律師跟進。

3.2 保安

- 3.2.1 「警衛國際」戚深豪先生向管委會介紹新任保安經理鄭志麟先生。
- 3.2.2 「警衛國際」張建雄經理匯報保安部於 2022 年 9 月 20 日至 11 月 21 日期間處理的工作。
- 3.2.3 有委員詢問於 9 月 26 日食環署外判承辦商員工受傷情況，管業經理鄧紹良先生表示事件已報備保險公司，而承辦商亦已將事件通報其保險公司。受傷女工事發後到醫院檢查，毋須留院。據悉，該女工在休假數天後已返回工作崗位。
- 3.2.4 高經理匯報早前已於多座樓宇進行大型執樓行動，走廊雜物多為鞋、地毯或化寶盆等，已於行動中悉數清理；有委員提出要對屢勸不聽的違規單位發出警告信，以免因走廊雜物引致意外發生。
- 3.2.5 「警衛國際」鄭先生匯報本月的夜更主管人手調動安排，現正積極觀察新員工的工作情況，如表現理想會轉為長工。

3.2.6 「警衛國際」戚先生就未能及早處理人手調動表示歉意，為提升夜更保安服務水平，近月已多次加派突遣隊於深夜進行突擊巡查，以適度地改善整體員工質素。

3.2.7 有委員對「警衛國際」的深夜突擊巡查安排表示讚賞；有委員亦表示近期服務有改善，但為免發生早前大規模缺勤影響屋邨正常運作的情況，保安公司必須繼續加強聘請長工的安排，以增加人手穩定性。

3.2.8 有委員提出保安部應與管業處互相配合，加強對違規飼養狗隻的規管。

3.3 清潔

3.3.1 「怡泰清潔公司」郭振強經理匯報有關 2022 年 9 月 20 日至 11 月 21 日的工作安排。

3.3.2 有委員表示滿意清潔公司近日的工作表現，尤其松園及柏園樓兩座的清潔工作；「怡泰」郭經理匯報已加強各座大堂、樓層及後樓梯之清潔工作。

3.3.3 有委員提醒地下舊污漬，應考慮使用鏟或高壓噴槍等工具去協助清理；「怡泰」郭經理表示會跟進處理。

3.3.4 有委員稱讚清潔公司服務有明顯改善，要求繼續保持良好服務。

3.3.5 「怡泰」郭經理匯報新駐邨管工將於 12 月初上任，以協助處理屋邨事務。

3.3.6 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	74	82

3.4 維修

3.4.1 高經理匯報 2022 年 9 月 20 日至 11 月 21 日期間的維修統計數字：

維修種類	完成數量
公眾地方維修	263
供電系統維修	142
照明系統維修	77
去水渠塞(通渠)	109
泥水維修(紙皮石等)	8
油漆翻新	1
供水系統維修	3
鐵器維修	5
消防系統維修	3
總數	611

3.4.2 有委員表示個別位置的蚊燈有待維修，要求管業處跟進處理。

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 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	239	130,179
2 個月	35	37,566
3 個月	3	4,877
4 個月或以上	17	282,853
總數	294	455,475

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 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
2022 年 9 月份	\$21,031,536.39	\$30,401.67
2022 年 10 月份	\$21,051,895.00	\$37,903.51

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$9,303,719.19
一般儲備基金	\$2,788,394.62
維修保養儲備基金	\$8,034,762.40
大型維修基金	\$21,051,895.00
總額	\$41,178,771.21

徐經理匯報截至 2022 年 10 月，日常營運基金結存\$9,303,719.19 元，一般儲備基金結存\$2,788,394.62 元，維修保養儲備基金結存\$8,034,762.40 元，大型維修基金結存\$21,051,895.00 元。總額為\$41,178,771.21 元。

3.5.4 管業經理鄧紹良先生匯報管業處於 2022 年 11 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，其中一個單位已簽署「承諾書」表示放棄飼養，本處經巡查確認後會安排撤銷聆訊；另一個單位住戶則表示業主不在本邨居住，與家人商議放棄飼養中，本月內會向本處交代情況。

3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報於 2022 年 11 月 10 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括楊翠雲秘書、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) 視察球場看台油漆翻新
- (2) 檢視柏園樓翼尾路燈試驗效果
- (3) 視察大堂通告展示磁石貼

3.6.2 有委員建議管業處嘗試將翼尾路燈安裝於露天波燈，觀察試驗效果。

管業處

四. 管理委員會匯報事項

4.1 維修小組

- 4.1.1 林啟文組長表示防煙門或受天氣影響導致開合困難，高級管業主任劉浩榮 管業處先生表示有可能是門鉸或地台不平等問題引致，會安排技工跟進處理。

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 毛秀英組長未有任何匯報。

- 4.3.2 徐經理匯報於 2022 年 9 月 28 日至 10 月 11 日期間，法團在 8 座座頭擺放籌款箱，為「2022 年度保良局籌款活動」籌得善款共港幣\$20,232 元。

五. 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

- 5.1 徐經理匯報接獲民政事務處書面確認，已獲批准借用 2023 年 3 月 5 日(星期日)的竹園社區中心場地。故此，業主大會將安排於當日下午 1 時正舉行，會議場地為竹園社區中心。

- 5.2 徐經理匯報截至 2022 年 10 月 31 日為止，香港房屋委員會持有租戶單位共 877 個，住宅單位份數為 36,728 份，非住宅份數為 9,598 份，共有份數為 46,326 份。現時全邨業主人數為 5,909 人，會議當日的法定 10%要求人數為 591 名。

- 5.3 徐經理匯報服務合約的招標事宜如下：

- 5.3.1 管理服務合約、保安服務合約及清潔服務合約的標書條款修訂已於 2022 年 10 月 3 日完成審視，3 份服務合約的招標廣告已於 2022 年 10 月 5 日於《明報》刊登。

- 5.3.2 「標書簡介會」已安排於 2022 年 10 月 20 日舉行，截標日期為 2022 年 11 月 4 日下午 4 時正。

- 5.3.3 領取服務合約標書的名單如下：

服務合約	領取標書及出席簡介會	領取標書但不參與投標
管理 服務合約	(1) 嘉怡物業管理有限公司 (2) 昇捷管理服務有限公司 (3) 九源物業顧問有限公司	
保安 服務合約	(1) 警衛國際有限公司 (2) 昇捷管理服務有限公司 (3) 正誠保安服務有限公司 (4) 第一保安及物業管理有限公司 (5) 九源物業顧問有限公司 (6) 忠信警衛有限公司	<u>不出席簡介會</u> 依時保安管理有限公司
清潔 服務合約	(1) 利是清潔服務有限公司 (2) 雅潔清潔工程有限公司 (3) 義合清潔公司 (4) 張記集團	<u>未有交回標書</u> 淶境清潔服務有限公司 天美高控股有限公司

- 5.3.4 法團管委會正審視上述 13 間承辦商的投標資格，而「標書面試」將會安排於 2022 年 12 月 1 日至 2 日舉行。至於有個別承辦商資料不齊全的問題，已於早前去信要求提交。

六. 商討及議決有關大型維修基金增設定期戶口事宜

- 6.1 徐經理匯報法團獲大型維修基金的信託銀行「交通銀行信託有限公司」(簡稱：「交銀信託」)通知，表示現時的定期銀行「永亨銀行」要求作為法團基金信託的「交銀信託」提交董事個人資料的做法並不尋常，「交銀信託」表示未能配合「永亨銀行」的有關要求，將不會存放定期於「永亨銀行」。
- 6.2 「交銀信託」建議法團考慮透過「交銀信託」代表法團於其他銀行(如大新銀行或創興銀行)辦理定期戶口開戶手續，以進行定期存款操作。
- 6.3 經委員商討後，以 6 票贊成，以 1 票棄權，通過在「大新銀行」及「創興銀行」開設戶口，並指示「交銀信託」與以上銀行進行開設戶口事宜。

七. 商討及議決有關購買聖誕花及聖誕燈飾事宜

- 7.1 高經理匯報本邨聖誕花報價如下：

園藝公司名稱	報價內容	回標價錢
百花園藝有限公司	200 盆 9 吋紅色聖誕花 連底碟及金套	\$25,000
花匠園藝有限公司		\$24,000
振興花園園藝有限公司		\$21,000
麗華花園有限公司		已售罄

未有回標： 新景園藝裝修工程公司、王氏利豐園藝有限公司及宏陽綠化工程有限公司

- 7.2 高經理表示 2020 年購買 200 盆聖誕花的費用為\$14,000 元，園藝公司表示因國內運送往香港的運費成本增加所致。經商討後，為節省不必要的開支，是年將不會購買聖誕花。
- 7.3 高經理匯報經工程部檢視現存聖誕燈飾情況，現階段暫毋須添置大型的聖誕燈飾，會安排購買裝飾用的燈帶以增加節日氣氛。

八. 商討及議決有關購買農曆新年年花及賀年燈飾事宜

- 8.1 高經理匯報本邨農曆新年年花報價如下：

園藝公司名稱	報價內容	170 盆 回標價錢	72 盆 大約費用
百花園藝有限公司	新年年花 連底碟及金袋	\$35,528	\$12,416
麗華花園有限公司		\$31,925	\$12,032
花匠園藝有限公司		\$32,245	\$12,181
振興花園園藝有限公司		\$38,913	\$13,966

未有回標： 新景園藝裝修工程公司、王氏利豐園藝有限公司及宏陽綠化工程有限公司

- 8.2 高經理表示 2021 年購買 170 盆新年年花的費用約\$22,000 元，2022 年為節省開支，只購買 72 盆新年年花的費用約\$11,000 元。經商討後，委員建議管業處先了解從國內直接購買年花的可行性，具體購買數量由管業處落實後交管委會審批。
- 8.3 高經理匯報經工程部檢視現存賀年燈飾情況後，發現於魚池的賀年燈飾老化損壞，已添置新賀年燈牌「迎春接福」，費用為\$4,080 元。
- 8.4 有委員建議適度增加及更新賀年擺設，以增添節日氣氛。

九. 商討及議決有關 2023 年常務會議及巡邨舉行日期事宜

- 9.1 經商討後，委員同意 2023 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
2023 年 1 月 17 日(星期二)	2023 年 1 月 5 日(星期四)
2023 年 3 月 21 日(星期二)	2023 年 3 月 9 日(星期四)
2023 年 5 月 23 日(星期二)	2023 年 5 月 11 日(星期四)
2023 年 7 月 18 日(星期二)	2023 年 7 月 6 日(星期四)
2023 年 9 月 19 日(星期二)	2023 年 9 月 7 日(星期四)
2023 年 11 月 21 日(星期二)	2023 年 11 月 9 日(星期四)

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有關松園樓籃球場圍欄維修工程已重新進行報價，詳情如下：

公司	金額
海龍防水工程有限公司	\$250,900.00
偉業維修工程有限公司	\$359,000.00
浩成建築工程有限公司	\$390,540.00
雅聯工程有限公司	回覆未能安排

未有回標：海富設計工程有限公司、健聯水電工程公司、宏行工程公司、德高工程服務有限公司、精彩公司、科匯工程(香港)有限公司、旨德設計工程有限公司、楠朗工程公司、偉力樓宇服務公司、東洋工程有限公司、貝登工程有限公司

- 10.2 經表決後，委員以 6 票贊成，1 票棄權，通過由「海龍防水工程有限公司」進行「松園樓籃球場圍欄維修工程」，費用為港幣\$250,900 元，由「維修保養儲備基金」支付，委員要求管業處向「海龍防水工程有限公司」進行議價。管業處
- 10.3 劉主任匯報由「榮祥興電器工程有限公司」進行的「固定電力裝置執修工程」已於 2022 年 11 月 14 日展開，現階段正進行涉及分層單位停電的執修工程，暫定於 2023 年 2 月份完成執修，「中華電力」最後測試工序將於 2023 年 3 月進行。
- 10.4 劉主任匯報有關升降機近月的運作概況，故障次數較頻繁的為橡園樓 50 號及 51 號升降機，均為小故障引致，而松園樓 65 號升降機主要與更換發電機機芯及內門零件有關，其餘升降機運作情況大致正常。

- 10.5 劉主任匯報「迅達」已安排 3 名駐邨員工，長期為邨內各座升降機進行檢測保養；有委員詢問藏於電梯路軌間之垃圾的清理安排，劉主任表示會與「迅達」跟進相關事宜。

十一. 其他事項

- 11.1 鄧經理匯報法團接獲「中華煤氣有限公司」書面通知，將於 2022 年 11 月 21 日至 2022 年 12 月 10 日期間，安排穿著公司制服的技術員於地面不同位置用儀器設備進行外牆喉管檢查工作。管業處已張貼通告提醒住戶將窗戶及窗簾關上。有委員表示「中華煤氣」除檢查滲漏外，理應在可行情況下同時檢查其他項目如喉管生鏽或破損等，確保於保養期內完成所需維修的保養項目，劉主任表示會與「中華煤氣」跟進。
- 11.2 鄧經理匯報法團接獲「房屋署」通知，將於 2022 年 11 月底在竹園北邨展開「全方位維修計劃」，按序為本邨的租住單位檢查室內狀況，包括檢查窗戶，並進行相關維修，預計於 2023 年 3 月完成；管業處已於 11 月 17 日下午與房屋署、創藝、瑞安及全方位大使的代表會面，講解工程期間需要注意的事項。
- 11.3 徐經理匯報法團於早前曾再次去信路政署爭取於竹園道加建升降機事宜，於 2022 年 10 月 31 與楊永杰立法會議員及路政署代表與法團管委會實地視察於竹園道加建升降機的可行性；法團亦已再次去信運輸及物流局局長，繼續積極向部門跟進及爭取落實有關建議。
- 11.4 徐經理匯報早前接獲房屋局獨立審查組有關「強制性驗窗計劃」的《預先知會》函件，按照其他屋邨經驗，預計竹園北邨會於半年後接獲獨立審查組的《法定通知》，屆時管業處將會整理相關資料向住戶講解驗窗流程。
- 11.5 由於沒有其他事項商議，會議於 2022 年 11 月 22 日晚上 22 時 15 分結束。
- 11.6 下次常務會議日期為 2023 年 1 月 17 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



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