

本法團檔號：CYN-21-IO-027

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會

第二次特別會議紀錄

日期：二零二一年六月廿二日(星期二)
時間：晚上八時正
地點：竹園北邨管業處會議室

出席者：

		到席時間	離席時間
主席：	溫育新先生	20:00	22:24
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:24
司庫：	孫玉珠女士	20:00	22:24
委員：	馮美蘭女士	20:00	22:24
	毛秀英女士	20:05	22:24
	林啟文先生	20:00	22:24
	廖靜儀女士	20:00	22:24
	蔡惠榮先生	20:00	22:14
	羅聶秀英女士 (房屋委員會代表)	20:00	22:24

缺席者：

委員：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	22:24
徐詠珊小姐	高級管業經理	20:00	22:24
鄧紹良先生	助理管業經理	20:00	22:24
高炳龍先生	高級管業主任	20:00	22:24
劉浩榮先生	高級管業主任(會議紀錄)	20:00	22:24
鄭雲揚先生	管業主任	20:00	22:24

陳月儀女士	副房屋事務經理	20:00	22:24
高步堅先生	警衛國際有限公司代表	20:00	21:09
張建雄先生	警衛國際有限公司代表	20:00	21:09
林廷機先生	警衛國際有限公司代表	20:00	21:09
張紀偉先生	怡泰清潔公司代表	21:09	22:00
郭振強先生	怡泰清潔公司代表	21:09	22:00

會議內容

溫主席多謝各位出席及簡述是晚的討論事項。

一. 匯報有關保安服務承辦商工作改善事宜

- 1.1 有委員向保安公司代表查詢有關保安服務表現觀察期期間的改善情況；「警衛國際」高先生表示公司現正積極改善中，並爭取於 7 月底在人手方面作出進一步改善。而日常培訓工作將會繼續進行，惟 5 月份有 3 名員工離職，公司已努力安排合適人手，以維持本邨服務的穩定性。
- 1.2 「警衛國際」高先生補充，改善項目包括會著手提升各駐樓保安員(座頭)及車路更亭保安員的人手穩定性，保安經理張建雄先生將於 6 月 30 日或之前向法團提交「服務表現改善計劃」。
- 1.3 有委員指出保安員整體人手欠穩定性及個別員工有欠主動，對日常保安服務帶來影響，要求保安公司認真處理；「警衛國際」張先生表示公司已加強夜巡工作及安排培訓，以提升員工表現。
- 1.4 有委員表示替假員工與舊員工薪酬不一，或會影響員工士氣；「警衛國際」高先生表示會向公司反映情況及作出檢討。
- 1.5 有委員指出截至 6 月 21 日，6 月份的缺勤情況已高達 20 更，保安人手問題令人關注。
- 1.6 有委員要求保安公司認真審視日常工作中有待改善的範疇及提升員工穩定性。「警衛國際」高先生表示理解法團要求，承諾會盡快在人手安排方面作出相應改善。惟人手安排需時，期望法團管委會可以將觀察期由 7 月 18 日延至 7 月 31 日，以便可以更妥善地作出改善安排。經商討後，委員同意延長觀察期至 7 月 31 日後再作檢討。

二. 匯報有關清潔服務承辦商工作改善事宜

- 2.1 有委員向清潔公司代表查詢有關清潔服務表現觀察期期間的改善情況；「怡泰」張先生表示近日來已積極改善本邨環境衛生，包括清理樓層及各座垃圾房，另外兩個雜物站雜亂情況，亦已針對性地作出改善，清潔員工將會繼續努力做好日常工作，逐步提升本邨環境衛生。
- 2.2 有委員表示觀察到近日屋邨衛生情況有所改善，惟仍存在改善空間；要求清潔公司管理層切勿鬆懈，必須繼續密切監察及提升整體清潔服務水平。
- 2.3 「怡泰」張先生表示為改善日常清潔服務水平，「駐邨管工」人手將於日內作出改動。
- 2.4 對於不少居民選擇留家抗疫及轉為網上購物送貨，以及有個別欠公德心住戶的行為，增加了清潔員工的日常工作，委員表示理解；惟清潔員工仍須加強日常清潔工作，特別是各座樓宇內的衛生。「怡泰」張先生表示會多加訓示員工，多留意細節事項，做好日常的清潔工作。
- 2.5 為進一步防治鼠患問題，清潔公司已加購老鼠藥，並於鼠患黑點放置。
- 2.6 有委員要求清潔公司向管委會提供人手安排表及工作流程表。

三. 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

- 3.1 高級管業經理徐詠珊小姐匯報有關竹園社區中心場外位置申請借用情況，接獲「宜居顧問服務有限公司」回覆，表示按照房屋署指示，有關場地位置申請暫停辦理，直至另行通知。房屋署羅聶秀英經理表示會嘗試了解場地借用安排。

(會後記錄：經房屋署羅聶秀英經理代為了解後，因應疫情關係，房署根據政府就禁止群組聚集規例下的指示，除獲豁免者外，繼續禁止在公眾地方進行四人以上的群組聚集，因此，屋邨內的場地借用申請仍暫停辦理。)

- 3.2 徐經理匯報法團早前去信黃大仙民政事務處，希望可以考慮在遵守法例指引的分隔安排下，酌情增加竹園社區中心場內的人數。惟接獲回覆表示場地規定人數不得超過可容納人數的 50%(即上限 100 人)，使用者須按照 4 人一組及每個小組之間保持至少 1.5 米距離。

- 3.3 徐經理表示會議當日會有以下防疫措施：

- (1) 於會議地點提供消毒搓手液，所有進入會議地點之業戶均需量度體溫，如體溫超過攝氏 37.5 度，有關人士將不可進入場地；
- (2) 所有出席業主或其代表必須配戴口罩；
- (3) 由於場地空間有限，參考民政事務處和政府社交距離及相關指引，屆時只可容納最多 100 人。因此，管業處會於場地入口安排人數點算，以確保會議期間不超過此人數上限。

(會後記錄：經諮詢法團法律顧問意見，律師提醒如會議當日出席業主人數超出 100 人，會議須改期進行。)

- 3.4 因應會議場地設有人數限制(上限 100 人)，為符合法定人數，業主大會必須要有足夠的業主親身或委任代表出席(出席法定人數要求 10%，約 580 人)。徐經理建議於會議文件上呼籲業主盡可能填妥及簽署「出席投票委任書」，委任法團管委會人士代表出席及投票。委員同意有關安排。

- 3.5 經商討後，因應會議場地的人數限制，委員同意有關「向房屋署追討竹園北邨大廈外牆紙皮石維修責任的法律程序跟進事宜」，於稍後改以資料文件形式向各業主匯報及探討下一步跟進安排。有關業主周年大會的議程，委員同意確認如下：

- (一) 主席報告
- (二) 財務報告及省覽 2019/2020 年度及 2020/2021 年度會計師報告
- (三) 議決揀選核數會計師，作為 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日共兩個財政年度的核數會計師

- 3.6 徐經理匯報，有關提供會議音響設備及現場錄影服務事宜，接獲報價如下：

公司名稱	卡士娛樂製作公司	創無限舞台制作及工程有限公司
服務費用	\$5,500	\$6,500

- 3.7 徐經理表示為節省不必要的支出，管業處會先了解社區中心音響設備狀況，如適用的話，則不外判上述服務，由管業處負責安排攝錄。委員同意在設備不適用的情況下，才由「卡士娛樂製作公司」提供上述服務。

- 3.8 徐經理表示考慮到是次業主大會會議場地設有人數限制(出席人數將不多於 100 人)，加上須投票的議程只有一個，為盡量減省支出，建議是次業主大會不選用電腦點票公司，改由管業處負責印製投票書，及由工作人員負責出席率計算及投票書點算工作。委員對此安排表示欣賞及支持。
- 3.9 徐經理表示會議文件初稿現交委員進一步審閱，如有修改建議，委員可於 2021 年 6 月 28 日中午 12 時前與管業處聯絡。另一方面，文件初稿會同步交法團法律顧問審視。

四. 其他事項

- 4.1 徐經理匯報有關大型維修基金信託銀行服務合約，現行年費為\$27,000 元，將於 2021 年 8 月 13 日屆滿。接獲報價如下：

銀行名稱	交通銀行信託有限公司	東亞銀行(信託)有限公司	德意志銀行
服務費用	\$20,000	\$26,400	未有回覆

- 4.2 經商討後，委員同意揀選「交通銀行信託有限公司」作為 2021 年 8 月 14 日至 2023 年 8 月 13 日(兩年合約)的大型維修基金信託銀行，年費為 \$20,000 元。
- 4.3 有委員匯報本年度簡化儀式的盂蘭勝會，將安排於 2021 年 8 月 18 日(星期三)於桐園樓對開排球場舉行。
- 4.4 溫主席表示接獲有團體送贈口罩，將於稍後安排派發予本邨居民。
- 4.5 由於沒有其他事項商議，會議於 2021 年 6 月 22 日晚上 10 時 24 分結束。
- 4.6 下次常務會議日期為 2021 年 7 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