

本法團檔號：CYN-22-IO-034

竹園北邨業主立案法團第九屆管理委員會

第三次特別會議紀錄

日期：二零二二年九月九日(星期五)
時間：晚上八時正
地點：竹園北邨管業處會議室

出席者：

		<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	20:00	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
	蔡惠榮先生	20:00	22:00
	羅聶秀英女士 (房屋委員會代表)	20:00	22:00

缺席者：

委員：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			
陳國林先生	營運總監	20:00	22:00
何開鳳先生	行政總監	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(會議紀錄)	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	管業主任	20:00	22:00
陳月儀女士	副房屋事務經理	20:00	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. 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

- 1.1 高級管業經理徐詠珊小姐匯報竹園社區中心場地借用的申請手續會於 2022 年 10 月初辦理。
- 1.2 徐經理匯報第二次業主周年大會暫定於 2023 年 2 月 26 日(星期日)下午 1 時正舉行，議程暫定如下：
 - (一) 主席報告
 - (二) 財務報告及省覽 2021/2022 年度會計師報告
 - (三) 議決揀選核數會計師，作為 2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日共兩個年度的核數會計師
 - (四) 議決第十屆管理委員會委員數目
 - (五) 議決委任第十屆管理委員會委員
 - (六) 議決委任第十屆管理委員會主席
 - (七) 議決委任第十屆管理委員會秘書
 - (八) 議決委任第十屆管理委員會司庫
 - (九) 議決揀選管理服務公司，作為 2023 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日共三個年度的管理服務公司
 - (十) 議決揀選保安服務公司，作為 2023 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日共三個年度的保安服務公司
 - (十一) 議決揀選清潔服務公司，作為 2023 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日共三個年度的清潔服務公司
- 1.3 有委員提出管理、保安及清潔服務合約的合約期是否按照往常做法定為 3 年；經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，通過服務合約期為 3 年。
- 1.4 徐經理向委員提交「管理委員會改選流程表」建議，委員同意有關安排；徐經理表示於 2022 年 12 月 23 日起開始接受業主報名參選，報名期直至業主大會當日；因文件印製需時，故此於 2023 年 1 月 6 日後報名的參選人，其參選資料將未能趕及印製於相關的會議文件上。
- 1.5 房屋署羅聶秀英經理查詢議決委員數目的釐訂安排，徐經理回覆議決的委員數目只需要不少於法例最低委員數目要求即可；以竹園北邨為例，大廈多於 100 個單位數目，管委會的最少人數為 9 名。於稍後派發的業主大會文件會清楚列明已報名的委員參選人數，另業主大會當日司儀亦會向現場業主作出詳細講解。
- 1.6 徐經理匯報議程文件預計最遲於 2023 年 2 月 10 日(星期五)派發，委任書截止遞交時間為會議前 48 小時，即 2023 年 2 月 24 日(星期五)下午 1 時正。

二. 商討及議決有關管理服務合約、保安服務合約及清潔服務合約招標的安排事宜

- 2.1 徐經理講述現時服務合約的資料，管理服務合約將於 2023 年 5 月 31 日屆滿，而保安服務合約及清潔服務合約將於 2023 年 4 月 30 日屆滿。
- 2.2 徐經理匯報根據《建築物管理服務條例》(第 626 章)設立的物業管理業發牌制度已於 2020 年 8 月 1 日起正式實施。在發牌制度下，在 2023 年 8 月 1 日起(即 3 年過渡期完結)，必須持有有效物管公司牌照，才可按《條例》規定繼續提供竹園北邨物業管理服務。物業管理業監管局呼籲法團注意，在未來進行招標採購物管服務時，應考慮加入投標者必須持有由監管局發出的物管公司牌照作為先決或優先考慮聘用條件，特別是服務期會跨越過渡期的物管合約，以確保過渡期後相關物管公司可按法例持有牌照提供物管服務。
- 2.3 徐經理表示有關符合最低要求的物業管理人持牌人手比例〔即每 3,000 個單位或以下聘用至少一名持牌物業管理人(第 1 級)；及每 1,500 個單位或以下聘用至少一名持牌物業管理人(第 2 級)〕，主要規範物管公司遵守，是以物管公司整體的管理單位數目計算。至於個別物業需要安排多少個 1 級持牌人或 2 級持牌人駐邨工作，物業管理業監管局並無規定或規範，純粹視乎管理公司與法團間所簽訂的協議。
- 2.4 「嘉怡」行政總監何開鳳先生補充，法定最低要求的物業管理人持牌人手比例是以公司整體計算，以公司管理持有公契的物業單位數目計算。值得留意，雖然法例沒有規定竹園北邨需要聘用多少個持牌人，但當 2023 年 8 月 1 日法例正式生效後，所有從事物業管理的管理人員(前線工作人員除外)均必須持有管理人牌照。
- 2.5 「嘉怡」何總監表示嘉怡物業管理有限公司正辦理物業管理公司牌照申請，初步預計於兩個月內完成；房屋署羅聶秀英經理藉此表達房委會對申領牌照的關注，於會上呈交與申領物業管理牌照的相關資料，要求「嘉怡」於申請完成後盡早通知房屋署。
- 2.6 徐經理表示基於業主周年大會預計於 2023 年 2 月 26 日舉行，考慮到是次管理服務合約期會跨越發牌制度過渡屆滿期，即 2023 年 8 月 1 日，建議法團考慮於是次招標時，加入新的投標資格，即有興趣投標之物業管理公司需於 2023 年 1 月 31 日或之前已獲發有效牌照，以便業主們可以揀選合適的物管公司，確保過渡期後相關物管公司已按法例持有效牌照及可繼續提供物管服務。經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，同意於標書文件內加入投標之物業管理公司需於 2023 年 1 月 31 日或前已獲發有效牌照之資格。
- 2.7 有委員指出現時保安服務合約人手不足問題持續，希望可於標書內加入條款以有效改善人手問題及保障法團利益；徐經理表示現行標書已新增罰則條款，並會按情況執行。
- 2.8 房屋署羅聶秀英經理建議法團可參考房委會的做法，要求保安服務合約承辦商呈交保安員的僱傭合約副本，以加強對保安公司人手監管。

- 2.9 有委員表示個別樓宇樓層的清潔水平有欠理想，或與人手安排有關；建議於清潔標書內列明要求聘請人手數目，而非工作時數，委員同意有關改動。
- 2.10 有委員建議於保安及清潔服務標書內加入由承辦商提交建議方案，以供考慮；委員同意加入有關條款。
- 2.11 就服務合約承辦商的投標資格要求，委員同意安排如下：

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

- 2.12 徐經理匯報於報章刊登一份服務合約的招標廣告費用報價，《明報》為 2,772 元及《星島日報》為 3,006 元；委員同意招標廣告安排於 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。

(會後記錄：因應標書修訂安排，招標廣告已安排於 2022 年 10 月 5 日刊登。)

- 2.13 徐經理向委員提交「服務合約招標流程表」建議，及每份標書的取標行政費維持 500 元，委員同意有關安排。
- 2.14 徐經理向委員簡介政府「都市固體廢物收費」的施行安排及「污染者自付」原則，業戶有責任承擔「指定垃圾袋」及「指定標籤」的費用，不應轉嫁予物管公司或清潔垃圾收集服務承辦商，收費計劃預計最快在 2023 年下半年落實。基於計劃施行原則，建議於清潔服務合約標書中列明，當「都市固體廢物收費」落實及在接獲法團書面通知後，承辦商將毋須提供垃圾膠袋，該等費用將於法團應付給承辦商的每月潔淨費中扣除。委員同意有關修改。

- 2.15 徐經理向委員匯報新一輪最低工資將於 2023 年 5 月 1 日落實，建議於保安服務合約及清潔服務合約的標書中列明，標書內員工的薪酬，應根據 2023 年 5 月 1 日之法定最低工資水平計算，如日後合約期內政府對最低工資水平有所調整，須與業主立案法團以合理的差價商討。委員同意有關修改。

三. 其他事項

- 3.1 徐經理匯報現時順便智能櫃協議將於 2022 年 10 月 14 日屆滿，瀚中資源整合有限公司同意以原有條款延長 1 年合約至 2023 年 10 月 14 日，即每月向法團支付港幣\$4,500 元行政費。經表決後，委員以 7 票贊成，1 票棄權，同意延長順便智能櫃的協議一年。
- 3.2 徐經理匯報，有關屋邨「電訊經理人」萬匯電訊服務有限公司拖延向法團支付分享費的問題，法團「法律顧問」鄧王周廖成利律師行建議，現階段法團可以透過律師發信要求接手的「電訊經理人」寶輝國際科技有限公司作出解釋及要求支付拖欠的分享費；待對方作出正式回覆後，才考慮下一步做法。管業處已要求「法律顧問」提交發出律師信的報價，待稍後再向管委會匯報。
- 3.3 由於沒有其他事項商議，會議於 2022 年 9 月 9 日晚上 10 時正結束。
- 3.4 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