

本法團檔號：CYN-25-IO-002

竹園北邨業主立案法團第十屆管理委員會
第十次常務會議紀錄

日期：二零二五年一月十四日(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	20：15	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	20：06	22：35
	廖靜儀女士	20：00	22：35
	朱吉鈿先生	20：00	22：35
	張鴻妹女士	20：00	22：35
	周燕玲女士 (房屋委員會代表)	20：00	22：35

缺席者：
委員：鄭觀華先生
關呢咪女士

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	22：35
鄧紹良先生	管業經理(會議紀錄)	20：00	22：35
高炳龍先生	管業經理	20：00	22：35
鄭雲揚先生	高級管業主任	20：00	22：35
郝繼寶小姐	高級管業主任	20：00	22：35
陸 璐先生	副房屋事務經理	20：00	22：35
趙俊錡先生	警衛國際有限公司代表	20：20	21：05
鄭志麟先生	警衛國際有限公司代表	20：20	21：05
張紀偉先生	義合清潔有限公司代表	20：20	21：05
黃佩梨小姐	義合清潔有限公司代表	20：20	21：05
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	21：15	21：35

會議前由溫主席介紹接替房屋委員會代表魏敏鴻先生的房屋事務經理周燕玲女士，各委員歡迎周女士加入管理委員會。溫主席多謝各位出席是次會議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 2024 年 11 月 19 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 3.1 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報有關政府山坡山泥沖落本邨跟進事宜，經楊永杰立法會議員去信土木工程拓展署署長後，接獲回覆表示該斜坡為自然斜坡，部門將進行研究並會修整，避免出現嚴重的山泥傾瀉，有關早前沖入私人路段的山泥並非土木工程署處理，建議與渠務署聯絡。惟渠務署表示由於渠道屬私人路段，由法團負責清理，早前已清理一次。

2.1.1 溫主席表示政府山泥沖入本邨的情況如同上層單位漏水至下層單位，理應管業處承擔相關責任；法團會繼續去信地政總署跟進。

2.2 第 12.3.1 項，有關更換新一代太陽能板的建議，徐經理表示「匯展太陽能科技有限公司」已於早前交來《建議書》，管業處現正審視內容，稍後會邀請承辦商會面作詳細講解。

2.3 第 12.5.1 項，有關與升降機保養商「迅達」會面事宜，徐經理表示溫主席及管業處於 2024 年 12 月 2 日與「迅達」管理人員會面，要求改善日常保養服務及檢查研究地下大堂升降機內、外門的損壞成因。經多次催促下，「迅達」今日才交來的《檢查報告》，惟檢查結論空泛，管業處會去信要求重新遞交。

2.3.1 溫主席表示近年升降機壞機情況頻繁，而就升降機內、外門的損壞成因，原廠保養商「迅達」實在責無旁貸；面對「迅達」建議由法團維修地鉢的卸責回覆，溫主席建議管委會考慮諮詢第三者專業人士的意見，再決定下一步跟進安排，委員同意上述建議。

三. 管理事項

3.1 停車場

3.1.1 管業經理高炳龍先生匯報於冬至晚上，在管業處及保安部人員的合作下，本邨道路得以保持暢通，期間緊急車輛可以正常進出本邨。

3.2 保安

3.2.1 「警衛國際」鄭志麟經理向管委會介紹高級營運經理趙俊錡先生，趙經理簡述其負責範疇；鄭經理匯報保安部於 2024 年 11 月 19 日至 2025 年 1 月 13 日期間處理的個案。

3.2.2 就匯報個案事宜時，溫主席表示按照過往安排，個案資料不用詳細列明涉及單位以保障私隱，請保安部於下次常務會議匯報時留意。

3.2.3 有委員表示早前有居民於榕園樓房屋署辦事處門外跌倒，希望辦事處職員協助報警，惟職員反應卻有欠同理心，希望房屋署方面可以溫馨提示前線員工於面對類似情況時在可行情況下盡量提供協助。

(會後記錄：陸副經理已提示租管處接待員，如遇到居民發生事故，須盡力提供協助。)

3.2.4 有委員表示更亭及外巡保安員有把玩手机情況，「警衛國際」鄭經理表示本月早前有個別員工因多次重犯已被勒令離職，會通知夜更主管多加巡視。

3.3 清潔

3.3.1 「義合清潔有限公司」張紀偉先生匯報有關 2024 年 11 月 19 日至 2025 年 1 月 13 日期間的工作安排。

3.3.2 有委員查詢垃圾槽的清洗安排，「義合」張經理表示有定期清洗，會按需要加強清洗。

3.3.3 有委員要求於農曆年前，清理松園及柏園樓附近斜坡的垃圾。

3.3.4 有委員提醒清洗走廊時要記得清抹兩邊牆身，以保持環境清潔。

3.3.5 有委員讚揚清潔管工黃佩梨小姐的日常工作表現，特別是近日清洗簷篷橫眉時的認真態度。

3.3.6 有委員指桐園樓後樓梯喉管位置經常被人擺放紙皮，要求保安部多行一步，於巡查時發現要多加跟進處理。有委員要求管業處張貼通告，勸喻住戶切勿於公共地方擺放雜物，一經發現將視作垃圾處理。

(會後記錄：管業處已張貼有關嚴禁於公共地方擺放雜物的通告。)

3.3.7 有委員表示近來遛狗情況較前嚴重，請保安部多加留意。

3.3.8 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	90	90

3.4 維修

3.4.1 高經理匯報 2024 年 11 月 20 日至 2025 年 1 月 13 日期間的維修統計數字：

維修種類	完成數量
公眾地方維修	211
供電系統維修	81
照明系統維修	102
去水渠塞(通渠)	67
泥水維修(紙皮石等)	21
油漆翻新	1
供水系統維修	3
鐵器維修	1
消防系統維修	11
總數	498

3.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

3.5.1 截至 2025 年 1 月 14 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	199	116,296
2 個月	64	77,669
3 個月	15	27,447
4 個月或以上	15	282,135
總數	293	503,547

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
2024 年 7 月份	\$22,460,931.60	\$81,873.99
2024 年 8 月份	\$22,574,178.54	\$79,828.05
2024 年 9 月份	\$22,643,302.55	\$71,514.32
2024 年 10 月份	\$22,703,307.09	\$71,467.23
2024 年 11 月份	\$22,802,119.73	\$67,356.82
2024 年 12 月份	\$22,859,006.61	\$71,288.85

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$12,228,842.28
一般儲備基金	\$3,035,674.70
維修保養儲備基金	\$6,493,128.32
大型維修基金	\$22,859,006.61
總額	\$44,616,651.91

徐經理匯報截至 2024 年 12 月，日常營運基金結存\$12,228,842.28 元，一般儲備基金結存\$3,035,674.70 元，維修保養儲備基金結存\$6,493,128.32 元，大型維修基金結存\$22,859,006.61 元。總額為\$44,616,651.91 元。

3.5.4 管業經理鄧紹良先生匯報根據保安部提供資料及經管業處巡查後，已向 12 間違規飼養狗隻單位發出警告信，稍後會再跟進單位是否已將狗隻遷離。

3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報於 2025 年 1 月 2 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、林啟文組長、馮美蘭組長及張鴻妹委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察竹園道臨時樓梯興建進度
- (2) 視察松園樓往鵬程苑天橋地面鋪設防滑鋼沙工程

3.6.2 有委員表示松園樓往鵬程苑天橋鋪設防滑鋼沙工程尚有個別位置需要承辦商執漏，另管業處需於天橋位置張貼「小心地滑」告示。

四. 管理委員會匯報事項

4.1 維修小組

4.1.1 林啟文組長表示蕙園樓個別污水渠損壞情況嚴重，有需要盡快安排維修。

4.1.2 林組長表示有很多升降機膠邊損壞，請管業處跟進處理。

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 徐經理匯報有關《海鮮一天遊》活動，由民政事務總署資助，已於 2024 年 12 月 2 日舉行，居民反應不俗。

4.3.2 徐經理表示《手寫揮春迎新歲》活動將於 2025 年 1 月 23 日(星期四)上午 10 時至中午 12 時在法團會址門口舉行，增添屋邨節日氣氛。

4.3.3 徐經理匯報《新春行大運一天遊》門券已全部售罄，活動將於 2025 年 2 月 15 日(星期六)舉行，景點包括沙田車公廟、雲泉仙館齋宴和自由購物及到訪屏山文物徑。

五. 商討及議決有關全邨斜坡／擋土牆、地下帶水管道勘察及維修工程顧問服務合約事宜

5.1 「雅斯建築顧問有限公司」代表蕭偉年先生向委員們講解勘察狀況及進度，勘察工作按照岩土手冊及相關守則進行，已於 2024 年 12 月初展開。全邨 22 個斜坡已實地視察完畢，現正編寫報告。

5.2 蕭先生表示經勘察斜坡的近況後，初步有個別位置需要加固，部份需要清理雜草。

5.3 經勘察現場情況後，蕭先生表示政府天然山坡的問題，部門應已清楚發現，建議法團稍後向相關部門高層反映跟進。

5.4 蕭先生表示現時正按時間表進行工作，稍後會向管委會提交報告，並提交相關維修建議，由法團再作考量。

5.5 就「竹園道加建升降機工程」臨時樓梯興建事宜，蕭先生亦有實地視察狀況，並提出改善斜坡水土流失的建議，以供法團參考。

六. 匯報有關「竹園道加建升降機工程」進度事宜

6.1 徐經理匯報法團於 2024 年 12 月 18 日與工程顧問會面，了解工程進度及農曆新年期間的圍封安排。會面上，顧問匯報「臨時樓梯」的興建進度，在臨時樓梯開放後將會圍封現有樓梯，以便展開地下管線改道工程。另外，體育館前方的樹木移除工程將安排於農曆年後進行。

6.2 徐經理表示法團於 2025 年 1 月 6 日與工程顧問再次實地視察，法團就「臨時樓梯」的興建安排上表示關注，包括斜坡水土流失的潛在問題，以及樓梯接駁位置的工序等。顧問表示會再研究有關事項，表示臨時樓梯建造工程已進入最後階段，已同步向獨立審查組遞交竣工證明書申請及佔用許可申請，顧問表示有信心可於農曆年前開放臨時樓梯予公眾使用。

6.3 徐經理表示為跟進工程施工進度，顧問工作會議已安排於 2025 年 1 月 21 日(星期三)下午 2 時 30 分舉行，委員可預留時間出席。

七. 匯報有關「竹園北邨行人通道系統」計劃跟進事宜

- 7.1 徐經理匯報法團早前去信「運輸及物流局」局長查詢工程進度事宜，於 2024 年 12 月 17 日接獲「運輸及物流局」回信。局方覆函大意：
- 7.1.1 經諮詢路政署及運輸署後，現時路政署與運輸署正優化工程項目的詳細設計。在推展建造工程期間，承建商會按需要實施臨時交通安排，並成立交通管理聯絡小組(「交管組」)，討論及審議臨時交通安排，以盡量減低工程在施工期間對交通及市民的影響。
- 7.1.2 在臨時交通安排獲「交管組」同意後，項目才會落實執行。「交管組」在審閱臨時交通安排時，會以道路安全為首要考慮，並會顧及其他有關因素，例如工地的限制、交通情況、行人安全、有否阻塞進出樓宇/店舖的通道、有否提供緊急通道及相關持分者意見等。在實施臨時交通安排前，路政署將著力與持分者溝通和解釋，務求讓工程順利推展。
- 7.1.3 局方會因應最新的發展情況，包括政策發展及政府財政狀況等，持續檢視在規劃中項目的優次緩急，並根據工務工程的既定程序推展題述工程。
- 7.2 溫主席關注工程會否出現變數，自 2024 年 10 月 30 日與路政署代表會面要求部門回覆法團對工程事項的關注後，法團至今並未有接獲任何有關工程進度或開展安排的通知；就此，法團已去信路政署、運輸署及黃大仙民政處，要求安排工作會議，以便了解工程開展情況。

八. 商討及議決有關 2025-2026 年度財政預算建議事宜

- 8.1 徐經理表示於 2024-2025 年度首兩季，在收入方面，本年度仍受惠於定期利率上升，實際利息收入較財政預算高。在支出方面，因駐邨人員短缺扣減服務費用及在各項預算量入為出下，實際支出亦得以控制於預算之內。在收入增加及支出減少的情況下，首兩季暫未有虧蝕情況。
- 8.2 徐經理表示於制訂「財政預算」時，除多項服務合約因合約安排作出的預算改動外，亦考慮到將於 2025 年 5 月 1 日實施的新一輪最低工資水平，已於相關項目作出相應調整。
- 8.3 徐經理表示基於上述原因及參照實況後，2025-2026 年度的財政預算初稿亦已作出相應調整。在保留每月維修保養撥備\$203,520 元的安排下，2025-2026 年度的財政預算每月預計盈餘約為\$2,041 元。
- 8.4 徐經理表示預算初稿現交各委員查閱，如委員對預算案內容有任何修訂，可於 2025 年 1 月 21 日(星期二)下午 5 時前通知管業處，如於限期前無接獲任何意見，有關財政預算諮詢通告將會於 2025 年 2 月 4 日(星期二)至 2 月 18 日(星期二)於大堂連續張貼不少於 14 天，以諮詢各業主的意見。
- 8.5 經商討後，委員同意上述安排。

九. 商討及議決有關管理、保安及清潔服務承辦商農曆年間工作安排

- 9.1 高經理匯報有關管業處於農曆年間已進行的工作安排如下：
- 9.1.1 通知各保養商及承辦商提交緊急聯絡人資料，以便突發事故發生時可以提供即時的跟進服務(例如喉管維修或緊急通渠等)；

- 9.1.2 管業處工程部亦已備妥適量的後備零件，以便緊急維修時使用；
- 9.1.3 在房屋署協助下，已取得新接任的租務處的緊急聯絡人資料；
- 9.1.4 已通知承辦商於 2025 年 1 月 25 日前盡量完成工程及拆除外牆棚架；
- 9.1.5 提醒機構檢查橫額確保懸掛妥當及提醒舊衣回收商於農曆年前到邨收舊衣；
- 9.1.6 與保安部商議車路管理安排，及加強人手疏導車輛，保持車路暢通，以免影響緊急車輛救援工作。另亦已提醒保安部預先備妥足夠的雪糕筒及鎖車架，以便有需要時使用(註：早前亦已按需要添置足夠的雪糕筒)；
- 9.1.7 與清潔部商議人手安排，並已去信食環署要求增加壓縮垃圾車及雜物車服務，以保持屋邨範圍整潔；
- 9.1.8 已去信「警方」要求派員於竹園道一帶巡邏，取締阻塞車路的違泊車輛；有委員建議管業處預先備好拖車公司電話，以備不時之需；
- 9.1.9 已去信「領展」要求加派人手做好盈福苑停車場進出口的車輛管控工作，以減少車路阻塞情況。
- 9.2 「警衛國際」鄭先生表示公司將於 2025 年 1 月 26 日(年廿七)至 1 月 30 日(年初二)期間加派人手，以應付車路的管控工作。
- 9.3 「警衛國際」鄭先生表示於農曆年前會進行 6 次冬防安排，會訓示員工做好訪客登記工作及日常保安工作(包括巡樓、雜物棄置管控及道路管理等)，早前亦已向員工講解《防止賄賂條例》重點及對「認知障礙長者」提供協助的須知。
- 9.4 「義合」張先生表示於農曆年前，已完成大廈簷篷牆身清洗及斜坡雜草清理工作，將於稍後清洗魚池及各座地下垃圾房、垃圾站及雜物站，近日已增加人手處理樓層大量的棄置物。於農曆年間，年廿九會增加人手處理樓層垃圾，年初一會安排人手提早工作配合垃圾車處理垃圾及安排經驗豐富員工處理突發事故。
- 9.5 有委員表示有部份升降機燈罩骯髒，請管業處通知「迅達」跟進，以免影響照明效果。
- 9.6 有委員表示橡園樓回收箱上蓋經常有衣物卡住，保安員巡查時發現應稍加處理。

十. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 10.1 鄭主任匯報有關閘機保養合約將於 2025 年 2 月 28 日屆滿，接獲現時保養商「富城物業管理有限公司」提交的保養月費報價，合約期由 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日，月費由\$3,500 元上調至\$3,700 元。有委員對於保養商在早前處理突發事故時的維修跟進有欠效率，要求管業處反映。
(會後記錄：「富城物業管理有限公司」同意以原價\$3,500 元續約一年至 2026 年 2 月 28 日。)
- 10.2 鄭主任匯報有關 2024 年 11 月至 12 月份的各座升降機壞機及困人記錄，小故障較頻繁的為梅園樓 L59 號升降機、蕙園樓 L77 號升降機及松園樓 L66 號升降機。

- 10.3 有委員希望房屋署周燕玲經理可以為竹園北邨居民向升降機保養商「迅達」施加壓力，要求做好日常保養工作，減少頻頻壞機的情況。委員同意由管業處去信房屋署要求協助反映。

十一. 其他事項

- 11.1 徐經理匯報管業處已設計了新一期《業主通訊》初稿，以供委員們過目。管理服務合約增值項目中已包括每年 1 次的《業主通訊》印刷費用。如委員對稿件有意見，請於 2025 年 1 月 17 日前通知管業處。
- 11.2 徐經理向委員匯報有關「搬遷鑽石山配水庫工程」工作會議將於 2025 年 1 月 21 日(星期三)下午 3 時 30 分於管業處舉行，委員可預留時間出席。
- 11.3 徐經理表示「嘉怡物業管理有限公司」將會如往年一樣向每戶派發利是封，以表達對住戶們的謝意；有委員提醒保安員派發利是封入信箱時要留神，避免遺漏。
- 11.4 由於沒有其他事項商議，會議於 2025 年 1 月 14 日晚上 10 時 35 分結束。
- 11.5 下次常務會議日期為 2025 年 3 月 18 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、楊永杰立法會議員及陳英議員,MH

法團法律顧問：陳志華律師