

本法團檔號：CYN-25-IO-026

竹園北邨業主立案法團第十屆管理委員會
第十二次常務會議紀錄

日期：二零二五年五月廿日(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：

		<u>到席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席：	溫育新先生	20：00	22：34
秘書：	楊翠雲女士	20：00	22：34
司庫：	孫玉珠女士	20：03	22：34
委員：	林啟文先生	20：00	22：34
	毛秀英女士	20：08	22：34
	廖靜儀女士	20：00	22：34
	鄭觀華先生	20：00	21：05
	朱吉鈿先生	20：00	22：34
	關呢咪女士	20：25	22：34
	周燕玲女士 (房屋委員會代表)	20：00	22：34

缺席者：

委員：馮美蘭女士
張鴻妹女士

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	22：34
鄧紹良先生	管業經理	20：00	22：34
高炳龍先生	管業經理	20：00	22：34
鄭雲揚先生	高級管業主任	20：00	22：34
郝繼寶小姐	高級管業主任 (會議紀錄)	20：00	22：34
陸 璐先生	副房屋事務經理	20：00	22：34
周靜雯小姐	警衛國際有限公司代表	20：14	20：40
鄭志麟先生	警衛國際有限公司代表	20：14	20：40
張紀偉先生	義合清潔有限公司代表	20：41	20：52
黃佩梨小姐	義合清潔有限公司代表	20：41	20：52
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20：54	21：22

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 2025 年 3 月 18 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 第 2.1 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報管業處於 2025 年 4 月 29 日接獲政府熱線 1823 的跟進回覆，轉述九龍東區地政處回覆，表示有關斜坡由中華電力有限公司負責維護，地政處已於 2025 年 4 月 16 日去信中電要求採取適當斜坡保養和管理工作。

2.1.1 徐經理表示於早前的視察發現「中電」現正於部份塌泥斜坡位置進行修復工程，管業處已於早前去信「中電」，跟進了解施工範圍及進度；另將現時最新的跟進情況通報楊永杰立法會議員及陳英區議員。

2.1.2 溫主席要求管業處繼續向「中電」跟進維修安排，並適時向「中電」提出淤泥造成渠塞及沖出車路的補償安排。

2.2 第 2.2 項，有關約見承辦商「匯展太陽能科技有限公司」講解更換新一代太陽能板《建議書》內容安排，法團已於 2025 年 3 月 24 日與「匯展」會面，就建議內容作出溝通，現待「匯展」提交更新建議。

2.3 第 7.5 項，有關要求顧問公司「雅斯」去信政府部門事宜，「雅斯」已於早前與土力工程署聯絡，跟進天然山坡塌泥問題。詳情將於稍後議程(五)再作匯報。

三. 管理事項

3.1 停車場

3.1.1 管業經理高炳龍先生表示屋邨車路運作正常，未有其他匯報。

3.2 保安

3.2.1 「警衛國際」鄭志麟經理匯報保安部於 2025 年 3 月 18 日至 5 月 19 日期間處理的個案。

3.2.2 有委員查詢早前桐園樓 L54 號升降機困人事故，高級管業主任鄭雲揚表示經保養承辦商檢查後，故障原因與天台機房訊號問題有關。

3.2.3 有委員要求保安部加強訓示，如保安員於巡查時發現個別單位自行將水錶移除，應即通知管業處跟進。

3.2.4 考慮到本邨長者較多，有委員提醒管業處及保安部多加留意，如發現邨內地面有凹凸不平情況，應盡快安排維修，以免意外事故發生。

3.2.5 有委員表示夏季已來臨，要求保安部多加跟進冷氣機滴水情況。

3.3 清潔

3.3.1 「義合清潔有限公司」張紀偉先生匯報有關 2025 年 3 月 18 日至 5 月 19 日期間的工作安排。

3.3.2 有委員關注魚池水質綠藻的跟進情況，「義合」張先生表示早前已加強清洗魚池和過濾設施，及於魚池加入粗鹽殺菌，初步效果尚可，會密切留意。

3.3.3 有委員表示夏季已來臨，要求清潔公司加強進行滅蚊工作，「義合」張先生表示除定期落蚊油及蚊沙外，會安排員工於夏季期間，每月進行兩次的全邨霧化工作，以加強滅蚊效果。

3.3.4 有委員提醒清潔員工在清洗大堂風扇時要小心，盡量減少設施損耗。

3.3.5 有委員表示雨季將至，要求清潔公司加強留意清掃落葉、保持渠道暢通及滅蚊工作。

3.3.6 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	90	89

3.4 維修

3.4.1 高經理匯報 2025 年 3 月 18 日至 5 月 19 日期間的維修統計數字：

維修種類	完成數量
公眾地方維修	213
供電系統維修	80
照明系統維修	71
去水渠塞(通渠)	68
泥水維修(紙皮石等)	20
油漆翻新	1
供水系統維修	5
鐵器維修	2
消防系統維修	15
總數	475

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 5 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	249	149,925
2 個月	68	83,090
3 個月	7	12,063
4 個月或以上	16	298,576
總數	340	543,654

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 11 月份	\$22,802,119.73	\$67,356.82
2024 年 12 月份	\$22,859,006.61	\$71,288.85
2025 年 1 月份	\$22,908,456.49	\$71,850.40
2025 年 2 月份	\$23,012,109.98	\$64,491.36
2025 年 3 月份	\$23,073,154.97	\$67,338.10
2025 年 4 月份	\$23,121,969.61	\$64,312.70

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,172,482.51
一般儲備基金	\$3,035,674.70
維修保養儲備基金	\$6,869,238.82
大型維修基金	\$23,121,969.61
總額	\$41,199,365.64

徐經理匯報截至 2025 年 4 月，日常營運基金結存\$8,172,482.51 元，一般儲備基金結存\$3,035,674.70 元，維修保養儲備基金結存\$6,869,238.82 元，大型維修基金結存\$23,121,969.61 元。總額為\$41,199,365.64 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 10 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；而早前發出最後警告的兩個單位，經巡查後證實已將狗隻遷離本邨。

3.6 巡邨匯報

- 3.6.1 鄧經理匯報於 2025 年 5 月 8 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、毛秀英組長、朱吉鈿委員及張鴻妹委員。當日巡邨主要是視察花槽植物的改善情況及臨時樓梯的地面防滑問題。

四. 管理委員會匯報事項

4.1 維修小組

- 4.1.1 林啟文組長表示樓層防煙門的老化情況，要求管業處多加留意跟進；鄭主任表示正逐步跟進防煙門的維修或更換工作，會繼續密切留意。

4.2 清潔保安小組

- 4.2.1 是次未有任何匯報。

4.3 文娛康樂小組

- 4.3.1 徐經理表示《敬送抹手巾頌親恩》母親節活動已於 2025 年 5 月 10 日下午在法團會址門口舉行，活動得到很多住戶支持，增添屋苑節日氣氛。
- 4.3.2 有委員表示接獲居民意見反映，建議下年母親節時可考慮改派與「花」相關的小禮物，會較有節日氣氛。

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進展事宜

- 5.1 「雅斯建築顧問有限公司」蕭偉年先生匯報早前已與土力工程署聯絡，就政府山坡塌泥的情況，需待「中電」的回覆後再作進一步跟進。
- 5.2 「雅斯」蕭先生表示就塌泥責任的跟進，稍後會再親身到現場實地視察，以進一步釐定界線問題。
- 5.3 有委員查詢「搬遷鑽石山配水庫工程」對竹園北邨私人斜坡會否造成潛在影響，「雅斯」蕭先生表示爆破工程是會對整個山體有影響，建議法團要求水務署增設定點檢測點，以監察爆破工程對斜坡有否造成影響。
- 5.4 「雅斯」蕭先生向委員們提交承辦商招標時間表，有委員表示時間或較為緊迫；經商討後，為配合業主周年大會的籌備工作，委員同意將整個招標流程提前七日，即於 2025 年 5 月 26 日於報章刊登《招標公告》，取標行政費為港幣\$500 元，標書分開(A)技術標(投標資格)及(B)工程費用標以提前審核投標承辦商資格。

5.5 「雅斯」蕭先生向委員講述招標項目包括：

項目類別	項目	暫定預算費用 (*僅供參考*)
必須項目	(一) 全邨斜坡清理及修理	\$420 萬元
選擇性項目	(二) 於斜坡第二及三層加設保護網及噴草	\$410 萬元
選擇性項目	(三) 於斜坡第四層及以上種草	\$90 萬元

5.6 徐經理補充預算費用只供參考，管委會可待回標後再作考量工程範圍。

5.7 徐經理匯報接獲「雅斯」有關顧問服務合約第 1 階段工作的費用(\$136,000 元)申領文件，管業處會審視後安排付款。委員同意有關安排。

六. 匯報有關「竹園道加建升降機工程」進度事宜

6.1 徐經理匯報法團先後於 2025 年 4 月 23 日及 5 月 9 日與路政署及顧問公司代表表面會面了解工程進度。

6.2 徐經理匯報於實地視察期間，顧問公司代表就法團早前向路政署提交於臨時樓梯加建上蓋的建議，表達執行上存在不少困難，例如建造經費需重新提交撥款申請、上蓋設計需重新經過獨立審查組審批、加建上蓋工程期間需暫停並重新開放舊樓梯供居民使用，此做法或令工程因而延誤超過半年等，不建議於臨時樓梯加建上蓋。

6.3 徐經理表示承辦商已於早前將部份樹木移除，地下管道改線工程現正進行中，稍後承辦商會挖一條長坑供煤氣公司進場改喉；探討臨時樓梯連接地面位置的防滑不足原因。

6.4 有關臨時樓梯連接地面位置的防滑不足，法團於實地視察時已向顧問反映；承辦商已於早前於地面位置加裝防滑膠板，管業處會繼續留意使用情況。

七. 匯報有關「竹園北邨行人通道系統」計劃跟進事宜

7.1 徐經理匯報經法團早前去信民政事務專員求助後，獲黃大仙民政事務處籌組與路政署官員的聯席會議。會議於 2025 年 5 月 7 日舉行，出席人士包括黃大仙助理民政事務專員何穎童女士、黃大仙區議會轄下地區設施及工程委員會主席梁騰丰議員、陳英議員及法團代表。

7.2 徐經理表示於聯席會議上，在助理民政事務專員的積極提問下，法團才得以獲得極為有限的新資訊；會後，民政事務處補充了路政署現正進行「地質勘測工程」的招標工作，預計於 2025 年第 4 季正式展開「地質勘測工程」，工程約一年完工。

7.3 徐經理表示法團為進一步跟進工程的推展，已於早前去信民政事務專員，爭取專員在黃大仙區議會的層面上，盡早獲得整項工程的流程安排，並在區議會層面時刻監察路政署的推展狀況；溫主席補充，去信主要是基於路政署現階段的工作效率及資訊發放安排有欠理想，希望專員可以協助敦促路政署，早日提供整項工程的主要資訊。

八. 商討及議決有關第十屆管理委員會第二次業主周年大會事宜

8.1 徐經理表示由於是次大會議程涉及「竹園北邨斜坡和護土牆的修葺工程」的承辦商及服務合約承辦商招標工作，預計過程頗為需時，會議舉行日期建議延至 2025 年 9 月 14 日(星期日)。委員同意有關安排。

8.2 徐經理向委員講述「管理委員會改選流程表」，委員同意有關安排；徐經理表示於 2025 年 7 月 18 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 2025 年 8 月 1 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。

8.3 徐經理建議沿用現行服務合約的投標資格要求，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
2023 年 招標 要求	3 年合約期		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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； ■ 必須持有由物業管理業監管局發出的物業管理公司牌照。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。

8.4 徐經理表示正等待於報章《明報》及《星島日報》刊登廣告的報價回覆，屆時會揀選低報價的報章，以刊登三份服務合約及全邨斜坡和護土牆修葺工程承辦商的招標公告。

會後記錄：經報價後，《明報》刊登費用為\$11,880 元及《星島日報》刊登費用為\$13,544 元，最終揀選低報價的《明報》刊登 4 個招標公告。

8.5 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。

8.6 徐經理匯報議程文件預計最遲於 2025 年 8 月 31 日(星期五)派發，委任書截止遞交時間為會議前 48 小時，即 2025 年 9 月 12 日(星期五)下午 1 時正。

九. 商討及議決有關竹園北邨七座升降機系統(不包括桃園樓)保養招標事宜

9.1 徐經理匯報有關竹園北邨七座升降機系統(不包括桃園樓)保養合約將於 2025 年 7 月 31 日屆滿。

9.2 徐經理表示管業處現正更新標書文件，會增加更換/維修項目，要求承辦商填寫預算完成時間，以便監察承辦商的維修工作；初步預計於 2025 年 6 月中派發標書及 6 月尾截止回標，以便於 7 月 22 日舉行的常務會議上交管委會揀選。

9.3 有委員表達對「迅達」保養服務的不滿，徐經理表示升降機保養服務關係到居民的出入安全，建議參照房屋委員會的升降機服務名冊進行報價邀請，以盡量確保服務質素。委員同意有關安排。

十. 商討及議決有關管理服務合約職員薪酬調整事宜

- 10.1 徐經理表示管理服務合約於 2023 年 6 月 1 日開始，為期 3 年。按照於 2023 年 3 月 5 日業主周年大會的議決結果及已簽訂的管理服務合約，合約期內的第二年及第三年駐邨管理職員費用將按年上調，第三年的駐邨職員費用為 \$636,405 元。
- 10.2 徐經理表示為繼續向竹園北邨居民提供優質的管理服務，「嘉怡物業管理有限公司」總部同意將本年度上調款額全數用於管業處全體員工的薪酬調整。
- 10.3 委員們對管理服務表示認可，委員以 8 票贊成，1 票棄權通過管理服務合約期內第三年的每月駐邨管理職員費用上調至 \$636,405 元，由 2025 年 6 月起生效。

十一. 商討及議決有關竹園北邨園藝保養安排事宜

- 11.1 高經理表示按照法團指示，近年一直由「嘉怡物業管理有限公司」負責聘請人手，提供 1 名園藝花王及 2 名園藝工人，每月費用為 \$50,000 元，專責淋水及植物修剪工作。
- 11.2 高經理表示 1 個園藝工人崗位已從缺多時，員工薪酬已兩年未作出調整，建議改為由 1 名園藝花王(\$21,800 元)及 1 名園藝工人(\$15,200 元)負責日常基本園藝保養工作(共 \$37,000 元)，另聘園藝承辦商進行園藝修剪工作(每月 \$15,000-16,000 元)，即每月園藝支出保養費用為 \$53,000 元。
- 11.3 經商討後，委員以 8 票贊成，1 票棄權通過由 2025 年 6 月 1 日起，由「嘉怡物業管理公司」負責聘請 1 名園藝花王及 1 名園藝工人，每月費用共 \$37,000 元及聘用園藝承辦商進行保養工作的安排。

十二. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 12.1 高級管業主任鄭雲揚先生匯報有關 2025 年 3 月至 4 月份的各座升降機壞機及困人記錄，小故障較頻繁的升降機為榕園樓 L44 號、桐園樓 L50 號及蕙園樓 L80 號。
- 12.2 徐經理表示感謝房屋署周燕玲經理協助去信「迅達」跟進日常保養工作事務，管業處亦於 2025 年 4 月 16 日去信「迅達」，跟進松 L65 號機的工程延誤實況及柏 L75 號機的停機及工作拖延問題，並引用合約相關的扣款條款，要求迅達嚴肅處理；信件發出後，柏 L75 號機在採取臨時措施後已獲放行。
- 12.3 徐經理表示「迅達」於 2025 年 5 月 2 日覆函，對於維修延誤對屋苑造成的不便表示抱歉，講述 L65 號機的延誤因由及解釋柏 L75 號機的維修安排，提供 10 個電梯外呼按鈕(費用約 \$6,000 元)作為補償，並承諾會正視問題，並採取積極有效的措施加以改善。
- 12.4 鄭主任匯報「迅達」剛完成地下升降機腳膠工作，管業處稍後會與保養人員實地視察更換後的狀況。
- 12.5 溫主席補充，早前與「迅達」會面時，「迅達」承諾會增加部份備用零件的存放量，管業處已於邨內提供儲存位置，省去零件運送時間，爭取故障的升降機早日恢復正常運作。

12.6 鄭主任匯報有關竹園北邨防墜裝置將於 8 月中屆滿，接獲年檢報價如下：

承辦商	年檢報價	備註
現代(國際)機械工程有限公司	\$17,500	現時年檢承辦商
SIMPLYLIFE	\$17,000	

12.7 有委員建議管業處了解後續的維修費用水平，再作決定。

十三. 其他事項

13.1 徐經理表示法團於 2025 年 5 月 8 日與水務署就「搬遷鑽石山配水庫工程」進行會面，顧問表示：

- 農曆年間車路暢通，並匯報現階段工程進度及雨天時的應變措施；
- 預計 6 月至 7 月底暫時完成鵬程苑對開的樹井工程；
- 斑馬線地面下陷情況有密切跟進，完工時會深入維修；
- 有定期與路政署就龍鳳街的工地範圍溝通協調；
- 為免繁複，在跟進地下管線時會盡量不搬移地底的中電電纜。

13.2 徐經理匯報就竹園體育館旁行人樓梯於雨天時的潛在風險，法團聯同陳英區議員於 2025 年 5 月 7 日(星期三)與「領展」代表實地視察，表達於雨天時，二樓平台位置的雨水不斷流向樓梯，導致大量雨水沿梯級湧下，途人在通行時被迫涉水而行，險象環生，法團已同步去信「領展」總部要求改善；「領展」代表表示非常重視使用者的安全，承諾會研究改善措施。

13.3 楊翠雲秘書向委員們匯報法團助理黃建芬女士的離職申請，最後受僱日期為 2025 年 5 月 31 日，並藉此轉述黃女士對委員們過去多年來支持的謝意。

13.4 由於沒有其他事項商議，會議於 2025 年 5 月 20 日晚上 10 時 34 分結束。

13.5 下次常務會議日期為 2025 年 7 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
潘育新

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