

本法團檔號：CYN-25-IO-050

## 竹園北邨業主立案法團第十屆管理委員會

### 第十三次常務會議紀錄

日期：二零二五年七月廿二日(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	22:28
秘書：	楊翠雲女士	20:00	22:28
司庫：	孫玉珠女士	20:12	22:28
委員：	林啟文先生	20:00	22:28
	馮美蘭女士	20:00	22:28
	毛秀英女士	20:07	22:28
	廖靜儀女士	20:00	22:28
	鄭觀華先生	20:40	22:28
	周燕玲女士 (房屋委員會代表)	20:00	22:28

缺席者：

委員：朱吉鈿先生  
關呢咪女士  
張鴻妹女士

#### 應邀出席者：

##### 嘉怡物業管理有限公司

張志基先生	總管業經理	20:00	22:28
吳鑑輝先生	工程經理	20:00	22:28
鄧紹良先生	管業經理	20:00	22:28
高炳龍先生	管業經理	20:00	22:28
鄭雲揚先生	高級管業主任	20:00	22:28
郝繼寶小姐	高級管業主任 (會議紀錄)	20:00	22:28
陸 璐先生	副房屋事務經理	20:00	22:28
周靜雯小姐	警衛國際有限公司代表	20:12	20:31
鄭志麟先生	警衛國際有限公司代表	20:12	20:31
陳松勤先生	義合清潔有限公司代表	20:33	20:48
黃佩梨小姐	義合清潔有限公司代表	20:33	20:48
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	21:05	21:34

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 管業經理鄧紹良先生表示第 8.6 項，「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。」，8 月 31 日(星期五)須更正為 8 月 29 日(星期五)。
- 1.2 各委員一致通過 2025 年 5 月 20 日常務會議紀錄。

## 二. 跟進上次會議事項

- 2.1 第 2.3 項，鄧經理表示有關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 5 月 20 日至 7 月 21 日期間處理的個案。
- 3.2.2 有委員查詢早前「迅達」於松園樓 L64 及 L65 升降機進行維修後，翌日是否發生住戶被困升降機事件；「警衛國際」鄭經理表示確有住戶被困升降機事件發生，可幸無人受傷。委員要求「迅達」完成維修後，需向管業處通報。
- 3.2.3 工程經理吳鑑輝先生表示「迅達」已預留一部份升降機零件，在升降機發生故障時盡快安排更換，以減少等候零件時間。
- 3.2.4 有委員詢問有關蕙園樓某單位租戶早前鐵閘反鎖無法進入，經消防協助破門處理。法團接獲該租戶求助，希望房屋署能盡快安排更換被損毀之鐵閘。房屋署經理周燕玲女士表示會跟進處理。

(會後記錄：在房屋署協助跟進下，單位已於 2025 年 7 月 30 日換上新鐵閘。)

- 3.2.5 各委員對管業處、保安公司及清潔公司於 7 月 20 日颱風懸掛期間時，做好預防措施，並盡力協調使損失降至最低表示讚賞。

### 3.3 清潔

- 3.3.1 「義合清潔有限公司」陳松勤先生匯報有關 2025 年 5 月 20 日至 7 月 21 日期間的工作安排。
- 3.3.2 有委員留意到經常在花槽位置有膠袋或紙盒等雜物未被及時清理，而個別後樓梯渠口有垃圾未及清理，於颱風期間可能會引致渠口淤塞，「義合」陳先生表示會跟進處理。
- 3.3.3 有委員接獲住戶反映，指穎竹街於颱風後路面有垃圾及泥沙，有委員表示在颱風後曾巡視路面狀況，垃圾及泥沙情況未算嚴重，認為應給予清潔公司適當時間，按緩急先後跟進邨內的颱風善後工作。

- 3.3.4 有委員要求清潔公司於颱風過後待天氣好轉時，安排進行噴霧及落蚊油等滅蚊工作，並加強注意清理花槽落葉問題，減少因積水引致蚊患問題；「義合」陳先生表示會跟進。
- 3.3.5 有委員指颱風期間容易造成斜坡渠道淤塞，破壞斜坡安全性，提示清潔公司應定時清理斜坡沙泥。
- 3.3.6 有委員表示「義合清潔」應加強清洗垃圾房，不應於垃圾房內堆積過多雜物，以免傳出異味。而在清洗平台時應將垃圾雜物清走，並應適時疏通去水位置以減少積水情況；「義合」陳先生表示會跟進。
- 3.3.7 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	90	87

### 3.4 維修

- 3.4.1 高經理匯報 2025 年 5 月 20 日至 7 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	218
供電系統維修	83
照明系統維修	68
去水渠塞(通渠)	85
泥水維修(紙皮石等)	11
油漆翻新	1
供水系統維修	3
鐵器維修	2
消防系統維修	13
總數	484

### 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 7 月 21 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	191	114,442
2 個月	45	55,108
3 個月	8	14,631
4 個月或以上	23	330,233
總數	267	514,414

- 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
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
2025 年 5 月份	\$23,213,970.43	\$63,307.02
2025 年 6 月份	\$23,267,965.23	\$37,256.42

## 3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,293,208.19
一般儲備基金	\$3,035,674.70
維修保養儲備基金	\$7,112,336.69
大型維修基金	\$23,267,965.23
總額	\$41,709,184.81

高經理匯報截至 2025 年 6 月，日常營運基金結存\$8,293,208.19 元，一般儲備基金結存\$3,035,674.70 元，維修保養儲備基金結存\$7,112,336.69 元，大型維修基金結存\$23,267,965.23 元。總額為\$41,709,184.81 元。

3.5.4 鄧經理匯報根據保安部提供資料及經管業處巡查後，已向 8 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。

3.5.5 有委員表示有個別住戶將狗隻藏於嬰兒車內進出大廈，要求管業處及保安部多加留意。

## 3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報原定於 2025 年 7 月 10 日(星期四)的巡邨，因天雨關係取消。

## 四. 管理委員會匯報事項

## 4.1 維修小組

4.1.1 是次未有任何匯報。

## 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 高經理匯報已接獲本年度《愛心獻保良》籌款活動邀請信，建議按照往年做法，於 2025 年 10 月 8 日至 10 月 21 日期間於各座大堂擺放捐款箱。委員同意有關安排。

4.3.2 高經理匯報有關向民政事務處提交的活動資助申請，接獲民政處通知將原來的資助額申請\$29,560 元下調至不多於\$20,000 元。經改動後，活動申請為「中秋歡樂嘉年華」及「親子一天遊」，現正待民政處審批申請中。

4.3.3 高經理表示接獲廉政公署信函，邀請法團參與「黃大仙區傳誡活動 2025/26 社區參與計劃」，暫定於 2025 年 11 月 1 日(星期六)下午 3 時至 5 時，在蕙園樓對開溜冰場舉辦「廉政公署廉潔選舉攤位遊戲日」。有委員建議活動日期改於 2025 年 10 月 4 日的「中秋歡樂嘉年華」活動上一併舉行。

## 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」蕭偉年先生匯報招標進度概況：

日期	項目	承辦商數目
2025 年 5 月 26 日	於《明報》刊登招標公告	-
2025 年 6 月 2 日	索取投標書	9 間
2025 年 6 月 6 日	現場查勘	7 間
2025 年 6 月 13 日	截止回標，開標書 A 部份	6 間
2025 年 6 月 19 日	開標書 B 部份	4 間

5.2 蕭先生向管委會說明「宏溢營造工程有限公司」及「華生建築工程有限公司」不符合投標要求的理據及考量。

5.3 「雅斯」蕭先生向委員講述招標項目包括：

	承辦商	全項目 總價	總價 不包項目 4	清理修葺 連兩層固網 保護總價 不包項目 4,5	基本清理修葺 總價 不包項目 3,4,5
1	浩成建築 工程有限公司	11,996,650	11,980,000	10,980,000	5,290,000
2	阡洋建築 有限公司	13,888,280	13,866,780	12,866,780	6,496,680
3	創新建築 工程有限公司	12,352,780	12,331,700	11,331,700	5,677,900
4	建豐營造 有限公司	13,064,370	13,040,280	12,040,280	6,003,980

5.4 「雅斯」蕭先生向委員講解標價，並探討下一步工作安排。經商討後，委員要求「雅斯」就標書各項報價詳細列明，以供管委會查閱；另一方面，委員同意於 2025 年 7 月 29 日下午進行「承辦商標書面試」，每間承辦商面試時間為 30 分鐘。

5.5 「雅斯」蕭先生表示會向不符合投標資格之投標公司發出信函，通知其不符合投標資格之原因。

5.6 有委員指於斜坡第四層範圍大樹眾多採光不足，於加固網上進行噴草工序作用大不；有委員查詢如剔除標書中項目 3 的噴草工序，「雅斯」蕭先生表示會去信所有合資格之投標公司了解。

5.7 「雅斯」蕭先生表示因應「中電」已在相關斜坡位置完成噴漿工程，將於 7 月 25 日到斜坡範圍實地視察。

## 六. 匯報有關「竹園北邨行人通道系統」計劃跟進事宜

6.1 高經理匯報於 2025 年 7 月 17 日黃大仙區議會轄下的交通運輸委員會會議上，民建聯黃大仙支部於會上呈交文件，表示會持續跟進「竹園北邨行人通道系統」工程進度，促請政府積極推動落實興建以完善無障礙設施。

6.2 有委員表示因應現階段政府尚未落實工程撥款安排，惟工程獲區議會及民建聯一眾議員的協助，期望工程可以順利展開。

## 七. 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

7.1 鄧經理表示業主大會將於 2025 年 9 月 14 日(星期日)下午 1 時在竹園南邨竹園社區中心舉行。

7.2 鄧經理表示有關會議當日的救護服務申請，接獲「香港聖約翰救護機構」及「醫療輔助隊」的書面回覆，均未能提供急救服務；高經理補充已安排「警衛國際」派出具備「急救證書」的保安經理當日協助支援。

7.3 高經理表示有關場外即時會議電視轉播設備，接獲兩間報價，分別為卡士娛樂製作公司\$7,700 元及 THE 440 PRODUCTIONS \$15,000 元。經商討後，委員以 8 票贊成，1 票棄權，通過由卡士娛樂製作公司提供場外即時會議電視轉播服務。

7.4 高經理表示有關印製會議文件 6,500 份，報價如下：

公司	報價
PRINTNOW	\$7,325
PRINT 100	\$8,110
高科技印刷集團有限公司	\$11,700
E-PRINT	\$12,865

經商討後，委員以 8 票贊成，1 票棄權，通過由 PRINTNOW 負責印製會議文件。

7.5 高經理表示有關印製候選人資料簡介 7,000 份，報價如下：

公司	報價
PRINT SHOP	\$1,720
E-PRINT	\$2,400
PRINTNOW	\$2,405

有委員查詢會議文件及候選人資料簡介印製數量不同的原因，交由管業處了解。

(會後記錄：由於印製 6,500 份與 7,000 份的報價相同，管業處將會揀選報價最低的 PRINT SHOP 負責印製候選人資料簡介。)

7.6 高經理表示過往業主大會均有訂購蒸餾水給出席業主飲用，惟疫情期間則未有訂購。維他 700ml 蒸餾水初步報價為每 6 箱\$319.20 元，平均每支\$2.22 元。經商討後，委員以 8 票贊成，1 票棄權，通過訂購 12 箱蒸餾水。

7.7 鄧經理表示按照管理服務合約的增值服務，大會當日會聘請「電腦點票」服務，費用為\$16,720 元，將由「嘉怡物業管理有限公司」負責支付。

## 八. 商討及議決有關竹園北邨七座升降機系統(不包括桃園樓)保養合約事宜

8.1 高級管業主任鄭雲揚先生匯報於 2025 年 6 月 25 日管業處分別向房屋署名冊內的 11 間升降機公司進行邀標，並於 2025 年 7 月 4 日法團委員見證下開箱，最終 11 間公司有 7 間沒回標、有 3 間書面回覆不回標，只有現時保養承辦商「迅達升降機(香港)有限公司」回標。

8.2 鄭主任表示現時每月保養費用為\$360,960 元。「迅達」回標資料如下：

合約年度	月費	議價後月費	年度總金額
2025-2026	\$375,380(+4%)	\$371,880 (+3%)(-\$3,500)	\$4,462,560
2026-2027	\$386,720(+3%)	\$381,120 (+2.5%)(-5,600)	\$4,573,440
合約總價：			\$9,036,000 (-\$109,200)

8.3 鄭主任表示「迅達」報價包括 7 座共 42 部升降機之智能系統，方便管業處能即時監察每部升降機之操作情況；有委員建議檢討罰則條款及加強執行管理。

8.4 經商討後，委員以 8 票贊成，1 票棄權，通過由「迅達升降機(香港)有限公司」承辦竹園北邨七座升降機系統(不包括桃園樓)保養合約，合約為期兩年，由 2025 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日，另與「迅達升降機」就新合約再議價。

(會後記錄：「迅達」同意進一步下調月費，首年保養月費為\$369,920 元，第二年保養月費為\$378,340 元。)

## 九. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 9.1 鄭主任匯報有關 2025 年 5 月至 6 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松園樓 L67 號。
- 9.2 鄭主任匯報早前已與「迅達」巡視地下升降機腳膠執漏工作，初步運作狀況正常。
- 9.3 鄭主任向委員提交中秋燈飾的款式，以供考量。魚池及松園樓 2 個位置需要更換。委員要求鄭主任再提供多幾個款式予法團參考，鄭主任表示會跟進。

## 十. 其他事項

- 10.1 鄧經理匯報有關「竹園道加建升降機工程」的進度匯報：
  - 10.1.1 有關永久樓梯的梯級深度，法團於 2025 年 6 月 7 日去信顧問公司反映，要求參考附近樓梯級的深度；顧問於 2025 年 7 月 9 日回信表示接納法團增加梯級尺寸的意見，會聯同承辦商進行設計修訂並遞交予相關部門進行審批。
  - 10.1.2 顧問表示工程進度目前按照之前的施工計畫。管線改遷工作預計九月內完成，十月左右開始進行樹木移除及樓梯拆卸工作，預計約一個月內完成，隨後會開始進行基礎工程的施工。
  - 10.1.3 管業處早前向顧問反映臨時樓梯的防滑物料甩掉情況，承辦商已於 2025 年 7 月 15 日作出防滑物料修補。
  - 10.1.4 為表揚路政署團隊對竹園道加建升降機工程的積極推展，法團於 2025 年 6 月 20 日特此向路政署署長致送感謝旗。
- 10.2 鄧經理匯報大型維修基金信託銀行服務即將屆滿，兩年新合約由 2025 年 8 月 14 日至 2027 年 8 月 13 日，回標承辦商有「交通銀行信託有限公司」\$24,000 元及「東亞銀行(信託)有限公司」\$25,000 元，「德意志銀行」未有回標。
  - 10.2.1 經商討後，委員以 8 票贊成，1 票棄權，通過由「交通銀行信託有限公司」承辦竹園北邨大型維修基金信託銀行服務合約，兩年合約期至 2027 年 8 月 13 日止。
- 10.3 有委員向房屋署了解，屋邨豁免大型維修信託基金服務的要求，房屋署副房屋事務經理陸璐先生表示稍後回覆。

(會後記錄：房屋署陸經理回覆按照《公契》條款，倘若「維修基金」賬戶所持款額超過等於全部「住宅單位」六個月管理費總數的款額，則須委聘一位信託人。)
- 10.4 經商討後，各委員同意「千歲宴」活動日期訂改為 2025 年 9 月 19 日，可就相關日期準備宣傳通告及安排售票事宜。
- 10.5 有委員建議於 2025 年 9 月 14 日業主周年大會舉行前，舉行「特別會議」，各委員同意特別會議日期定於 2025 年 9 月 2 日(星期二)晚上 8 時正。

10.6 由於沒有其他事項商議，會議於 2025 年 7 月 22 日晚上 10 時 28 分結束。

10.7 下次常務會議日期為 2025 年 9 月 23 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