

本法團檔號：CYN-25-IO-063

竹園北邨業主立案法團第十屆管理委員會
第十四次常務會議紀錄

日期：二零二五年九月二日(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：

		<u>到席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席：	溫育新先生	20：00	21：06
秘書：	楊翠雲女士	20：00	21：06
司庫：	孫玉珠女士	20：00	21：06
委員：	林啟文先生	20：00	21：06
	毛秀英女士	20：00	21：06
	廖靜儀女士	20：00	21：06
	朱吉鈿先生	20：00	21：06
	張鴻妹女士	20：00	21：06
	周燕玲女士 (房屋委員會代表)	20：00	21：06

缺席者：

委員：馮美蘭女士
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	21：06
鄧紹良先生	管業經理	20：00	21：06
高炳龍先生	管業經理	20：00	21：06
鄭雲揚先生	高級管業主任	20：00	21：06
郝繼寶小姐	高級管業主任 (會議紀錄)	20：00	21：06

陸 璐先生	副房屋事務經理	20：00	21：06
周靜雯小姐	警衛國際有限公司代表	20：08	20：16
鄭志麟先生	警衛國際有限公司代表	20：08	20：16
張紀偉先生	義合清潔有限公司代表	20：17	20：26
黃佩梨小姐	義合清潔有限公司代表	20：17	20：26
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20：32	20：45

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 7 月 22 日常務會議紀錄。

二. 跟進上次會議事項

2.1 高級管業經理徐詠珊小姐表示相關的跟進情況，將於稍後議程作出匯報。

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 7 月 22 日至 9 月 1 日期間處理的日常工作，期間未有特別事故發生。

3.2.2 有委員查詢冷氣機滴水個案的統計方法及跟進安排，建議下次匯報時可增加跟進個案進度資料，以供委員了解。

3.2.3 有委員表示近日私煙單張派發的情況有所增加，提示保安部多加留意；「警衛」鄭經理表示早前發現一名女士違規派發私煙單張，已即時跟進處理。

3.2.4 「警衛」鄭經理匯報早前已向新入職保安員進行日常工作程序培訓，及向前線員工講解面對住戶投訴時的應對安排；另外，保安部亦不時參與聖公會舉辦的識別隱閉長者及認知障礙分享會，以更有效服務本邨居民。

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 7 月 22 日至 9 月 1 日期間的工作安排，已因應預防「基孔肯雅熱」加強滅蚊工作。

3.3.2 有委員要求管業處及保安部於清潔部進行滅蚊噴霧工作時，派員協助人流疏導工作以策安全

3.3.3 有委員查詢滅蚊工作跟進情況，「義合」張先生表示有定期進行噴霧及落蚊油等滅蚊工作；有委員建議於滅蚊工作前、後，於大堂當眼處張貼通告加強宣傳，並要求管業處及保安部於清潔部進行滅蚊噴霧工作時，派員協助人流疏導工作以策安全。

3.3.4 有委員反映後樓梯個別位置清潔工作有待加強，「義合」張先生表示會於黑點位置加強清掃，以改善環境衛生。

3.3.5 有委員指清潔員工在日常清理渠口垃圾後，經常忘記將渠口地漏(俗稱：馬騮頭)放回原處，「義合」張先生表示會提醒員工密切留意。

3.3.6 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 7 月 22 日至 9 月 1 日期間的維修統計數字：

維修種類	完成數量
公眾地方維修	102
供電系統維修	35
照明系統維修	37
去水渠塞(通渠)	53
泥水維修(紙皮石等)	8
油漆翻新	1
供水系統維修	2
鐵器維修	2
消防系統維修	7
總數	247

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 8 月 30 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	182	\$110,093
2 個月	32	\$38,360
3 個月	12	\$23,004
4 個月或以上	19	\$329,693
總數	245	\$501,150

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 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
2025 年 7 月份	\$23,317,798.77	\$31,562.92

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,178,190.68
一般儲備基金	\$3,059,136.39
維修保養儲備基金	\$7,345,415.87
大型維修基金	\$23,317,798.77
總額	\$41,900,541.71

高經理匯報截至 2025 年 7 月，日常營運基金結存\$8,178,190.68 元，一般儲備基金結存\$3,059,136.39 元，維修保養儲備基金結存\$7,345,415.87 元，大型維修基金結存\$23,317,798.77 元。總額為\$41,900,541.71 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 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。

3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報由於常務會議提前舉行，是次巡邨取消。

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 徐經理匯報一年一度的《孟蘭勝會》活動已於 2025 年 8 月 30 日圓滿舉行，有委員藉此感謝各工作人員及義工們的熱心支持。

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」蕭偉年先生匯報於 2025 年 7 月 29 日的承辦商面試，其中「浩成建築工程有限公司」及「創新建築工程有限公司」均有派員出席，而「阡洋建築有限公司」放棄出席及「建豐營造有限公司」則表示臨時有事未能出席。

5.2 「雅斯」蕭先生向委員講述 2 間承辦商於標書面試時的概況，評語和標價已列載於業主大會會議文件中，內容如下：

編號	承辦商名稱	投標總價	顧問公司就承辦商面試提交評語
(1)	阡洋建築有限公司	\$6,496,680	未有出席面試
(2)	浩成建築工程有限公司	\$5,290,000	詳細了解項目及施工程序，具備足夠斜坡修葺經驗
(3)	建豐營造有限公司	\$6,003,980	未有出席面試
(4)	創新建築工程公司	\$5,677,900	對項目部份工程誤解為大型平整斜坡，具備斜坡修葺基本經驗

5.3 徐經理匯報由於會議文件按法例要求需於會議舉行前 14 天派發，未能趕及於是晚會議舉行的常會商討；管業處遂於早前以訊息通知及將會議文件初稿呈交予委員查閱，並就斜坡修葺工程方案安排諮詢各委員，及後於 2025 年 8 月 25 日確認揀選標書方案（不包括選擇性項目）。

5.4 「雅斯」蕭先生向委員講述招標進度及項目詳情。

5.5 徐經理匯報有關政府山坡山泥水沖入竹園北邨範圍事宜，法團已於早前去信民政事務專員，民政處於 2025 年 8 月 22 日回覆已將法團意見轉達土木工程拓展署及渠務署跟進。

5.6 徐經理匯報在顧問「雅斯」蕭先生的資料提供下，管業處已去信土木工程拓展署防止山泥傾瀉部反映，土木工程拓展署於 2025 年 8 月 25 日回信，表示在派員實地視察後並沒有發現山泥傾瀉跡象，指一般而言，天然山坡是不需要進行維修的。關於竹園北邨上方的天然山坡，已將其納入「長遠防治山泥傾瀉計劃」，並正在進行天然山坡山泥傾瀉風險研究及工程設計。預計於 2026 年下半年開展山泥傾瀉風險緩減工程，期望將工程範圍內已受侵蝕的山坡適當地一併處理

- 5.7 主席溫育新先生向委員們匯報，在法團顧問楊永杰立法會議員及陳英議員安排下，於 2025 年 8 月 29 日與渠務署及路政署會面。會上，法團向渠務署劉勝昌助理署長反映竹園北邨的訴求，包括由負責部門：
- 立即修復政府山坡上潛在塌泥位置，防止泥水沖入私人渠道；及
 - 迅速派員清理因大量山泥沖落竹園北邨私人渠道造成的淤塞問題。
- 5.8 溫主席補充於會面上探討龍翔道水浸事故時，議員亦關注水浸源頭或與獅子山斜坡去水問題有關，建議渠務署在合適位置加裝集水設施，減少沙泥沖落路面情況。

六. 匯報有關「竹園北邨行人通道系統」計劃跟進事宜

- 6.1 徐經理匯報於 2025 年 8 月 25 日與顧問公司了解工程進度時，獲回覆工程進度正按施工計畫推進，煤氣公司及水務署已於早前先後完成改道工程，中華電力已於 8 月下旬完成改線工程，電訊公司將會隨後進行改線工程，預計 9 月完成所有改線工程。
- 6.2 徐經理補充工程正按時間表如期進行中，預計 10 月展開約一個月的樹木移除及舊樓梯拆卸工作，隨後會展開升降機建造的基礎工程。

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 徐經理匯報截至 2025 年 8 月 1 日，共接獲 12 名業主報名參加第十一屆管理委員會選舉，會議文件及候選人資料簡介已於 2025 年 8 月 29 日(星期五)派發。
- 7.2 徐經理匯報有關管理、保安及清潔服務合約與「竹園北邨斜坡和護土牆的修葺工程」的招標情況，在管委會接納參與投標公司數目的情況下，已於早前進行標書面試，有關資料已刊載於大會議程文件補充資料內。
- 7.3 徐經理表示在派發文件當日已於各座大堂牆身張貼會議文件及呼籲通告、擺放委任書收集箱及播放電視片段呼籲業主出席業主周年大會，稍後會將補充資料展板(包括候選人簡介、斜坡工程資料及財務報告)擺放於大堂，邨內當眼位置亦已掛上會議舉行資料橫額。
- 7.4 徐經理表示「出席投票委任書」收集箱將於 2025 年 9 月 12 日(星期五)下午 1 時開箱，邀請各委員屆時出席。
- 7.5 徐經理表示已通知法律顧問有關業主周年大會的舉行資料，服務合約包括每年免費出席一次業主周年大會，故是次毋須額外費用。
- 7.6 徐經理表示由於是次業主大會活動之保險，已包括於本年度屋邨保險內，故毋須額外購買大會之保險。
- 7.7 徐經理向委員講述籌備工作流程及聘請臨時工安排。
- 7.8 徐經理表示按照往常安排，每項議程設 3 條業主提問，委員候選人設每人或隊伍簡介時間 (1 分鐘)，而揀選服務合約承辦商則不設簡介時間。
- 7.9 委員對上述安排表示同意。

八. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 8.1 高級管業主任鄭雲揚先生匯報有關 2025 年 7 月至 8 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桃園樓 L84 號。

- 8.2 有委員查詢如有住戶被困升降機內的通報安排，高經理表示一般情況下，會通報升降機保養承辦商，保養人員會於 30 分鐘內到場；但會視乎被困人士的狀況及需求，如被困人士感到不適，會即時通報消防處到場處理。
- 8.3 徐經理匯報經與「迅達」就「七座升降機系統(不包括桃園樓)保養合約」進一步溝通後，「迅達」同意額外向法團贈送地鉢更換工程 3 套，以回饋竹園北邨業主們。

九. 其他事項

- 9.1 高經理向委員匯報颱風後的跟進工作，包括與溫主席巡視邨內及附近的情況，發現竹園道一帶包括竹園巴士總站部份地面有沙泥堆積，未知竹園巴士總站水浸會否與水務署「搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞工程」於竹園道一帶多處進行施工有關。
- 9.2 徐經理表示法團非常關注水務署承辦商的多處工地對惡劣天氣應對措施是否足夠，為免類似情況再次發生，特別召開緊急會議邀請水務署及工程顧問代表跟進情況。
- 9.3 徐經理表示於 2025 年 8 月 13 日的會議上，水務署顧問提供詳盡資料，並深入講解颱風前的預備工作及颱風期間的應對安排，並展示於惡劣天氣期間拍攝片段，證實沙泥水是經由獅子山斜坡沖下來，並非由工地溢出。承辦商承諾會進一步加強預防工作，如增加備用抽水機數量及加強監察惡劣天氣期間的實時狀況等。
- 9.4 溫主席藉此讚賞水務署及工程顧問在回應工程事務的認真處理態度，及處理法團反映事項的迅速，有助減少工程對附近居民的影響。
- 9.5 溫主席表示是次會議為第十屆管理委員會最後一次常務會議，對於管理委員會委員們在任內積極跟進和支持法團事務，致以最衷心的謝意。
- 9.6 由於沒有其他事項商議，會議於 2025 年 9 月 2 日晚上 9 時 6 分結束。



竹園北邨業主立案法團
管理委員會秘書
楊翠雲



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