

本法團檔號：CYN-25-IO-096

竹園北邨業主立案法團第十一屆管理委員會
第一次常務會議紀錄

日期：二零二五年十一月十八日(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	22：23
秘書：	楊翠雲女士	20：00	22：23
司庫：	孫玉珠女士	20：00	22：23
委員：	林啟文先生	20：00	22：23
	毛秀英女士	20：00	22：23
	廖靜儀女士	20：00	22：23
	朱吉鈿先生	20：00	22：23
	張鴻妹女士	20：00	22：23
	周燕玲女士 (房屋委員會代表)	20：00	22：23

缺席者：
委員：馮美蘭女士
鄭觀華先生

<u>應邀出席者：</u>			
	嘉怡物業管理有限公司		
白宛蘭女士	助理工程總監	20：00	22：23
徐詠珊小姐	高級管業經理	20：00	22：23
鄧紹良先生	管業經理	20：00	22：23
高炳龍先生	管業經理	20：00	22：23
鄭雲揚先生	高級管業主任	20：00	22：23
郝繼寶小姐	高級管業主任 (會議紀錄)	20：00	22：23
陸 璐先生	副房屋事務經理	20：00	22：23
周靜雯小姐	警衛國際有限公司代表	20：56	21：14
鄭志麟先生	警衛國際有限公司代表	20：56	21：14
張紀偉先生	義合清潔有限公司代表	21：15	21：19
黃佩梨小姐	義合清潔有限公司代表	21：15	21：19
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	20：15	20：55

温育新主席感謝各位委員支持，期望新一屆管委會可以繼續同心合力處理本邨事務，亦多謝各位委員出席第十一屆第一次會議，並簡述是晚的討論事項。

一. 商討及議決管理委員會會議常規

- 1.1 楊翠雲秘書向各與會者簡述《會議常規》，包括按時出席會議的要求和會議舉行時的注意事項，《會議常規》資料交委員查閱。
- 1.2 温主席提醒各委員，必須時刻留意個人利益申報的安排。
- 1.3 經商討後，管委會通過第十一屆管理委員會《會議常規》，包括法團會議旁聽安排沿用過往做法，即「會議設有 3 個旁聽座位，有興趣人士(業主身份)需於會議舉行前 7 個工作天向秘書辦理申請手續」。

二. 通過上次會議紀錄

- 2.1 各委員一致通過 2025 年 9 月 2 日常務會議紀錄。

三. 跟進上次會議事項

- 3.1 第 3.3.1 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報因應首宗基孔肯雅熱本地個案涉及一名居於黃大仙鳳德邨的 82 歲女子，衛生防護中心表示不排除有未確診的患者在區內，將病毒傳播給邨內的蚊蟲，導致患者受感染。考慮到竹園北邨極為鄰近患者的生活圈，法團已即時於邨內加強控蚊工作，而竹園北關愛隊亦於 2025 年 11 月 3 日協助於邨內進行滅蚊噴霧。
 - 3.1.1 温主席補充法團已購置太陽能滅蚊燈，稍後安裝於邨內戶外休憩位置。
- 3.2 第 5.8 項，徐經理匯報有關於斜坡合適位置加裝集水設施事宜，發展局副局長林智文、楊永杰立法會議員及陳英區議員連同土力工程處、渠務署及路政署等部門人員於 2025 年 9 月 26 日實地視察本邨旁的斜坡狀況，探討及研究於政府天然山坡位置增設集水設施的可行性。
 - 3.2.1 對於楊永杰立法會議員及陳英區議員有關上述事項的積極跟進協助，大大促進了政府部門對事件的關注，温主席對此表示謝意。

四. 管理事項

- 4.1 停車場
 - 4.1.1 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。
- 4.2 保安
 - 4.2.1 「警衛國際」鄭志麟經理匯報保安部於 2025 年 9 月 2 日至 11 月 17 日期間處理的日常工作。
 - 4.2.2 有委員建議添置兩輛工具車，以減低保安員在搬運石躉時的受傷風險。 管業處
 - 4.2.3 有委員查詢樓層雜物處理的情況，「警衛國際」鄭經理表示除定期聯合行動外，保安員於日常巡樓時亦會勸喻違規住戶收回擺放於公共地方(如走廊及後樓梯)的雜物；針對個別屢勸不聽的嚴重違規住戶，由於已多次作出勸阻及警告，保安員一旦於黑點位置發現違規情況，將會即時處理已不作另行通知。

4.3 清潔

4.3.1 「義合清潔有限公司」張紀偉先生匯報有關 2025 年 9 月 2 日至 11 月 17 日期間的工作安排，已因應預防「基孔肯雅熱」加強滅蚊工作。

4.3.2 有委員接獲個別居民反映，指有部份批次的垃圾膠袋質料較薄，「義合」張先生表示如居民發現類似情況，請通知保安座頭跟進，會與供應商反映並要求退貨。

4.3.3 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	90	87

4.4 維修

4.4.1 高經理匯報 2025 年 9 月 2 日至 11 月 17 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	90
照明系統維修	67
去水渠塞(通渠)	86
泥水維修(紙皮石等)	13
油漆翻新	1
供水系統維修	5
鐵器維修	3
消防系統維修	11
總數	487

4.4.2 高經理匯報 2025 年 9 月 23 日至 24 日期間超強颱風「樺加沙」吹襲，邨內不少樹木被強風吹塌；於 10 號風球懸掛期間，有塌樹阻塞車路及主要行人路，管業處人員已即時作出清理，並清理斜坡渠位落葉，以盡量減少渠道淤塞的風險。

4.4.3 高經理表示颱風訊號於 9 月 24 日晚上 8 時多除下，管業處人員已即時聯同承辦商於翌日一同處理邨內多處倒塌的大樹，以盡量減少對居民的影響。

4.4.4 有委員表示梅園樓對開的大樹在颱風吹襲後，有需要設置加固架以進一步穩固大樹生長。

4.4.5 對於管業處團隊在颱風期間盡責的工作表現，管委會表示讚賞。

4.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

4.5.1 截至 2025 年 11 月 18 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	253	151,056
2 個月	61	74,447
3 個月	7	12,435
4 個月或以上	29	376,992
總數	350	614,930

4.5.2 “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 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
2025 年 8 月份	\$23,348,176.38	\$26,559.63
2025 年 9 月份	\$23,369,459.00	\$39,292.05
2025 年 10 月份	\$23,391,008.68	\$45,391.27

4.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,074,886.87
一般儲備基金	\$3,068,697.52
維修保養儲備基金	\$7,972,345.48
大型維修基金	\$23,391,008.68
總額	\$42,506,938.55

徐經理匯報截至 2025 年 10 月，日常營運基金結存\$8,074,886.87 元，一般儲備基金結存\$3,068,697.52 元，維修保養儲備基金結存\$7,972,345.48 元，大型維修基金結存\$23,391,008.68 元。總額為\$42,506,938.55 元。

4.5.4 徐經理表示有關管理費欠費追討工作，管業處一直按既定程序處理，包括發出欠費通知、致電欠費業戶、入稟小額錢債、將欠費單位進行釘契及申請拍賣等，以爭取業戶按時繳交管理費，維持屋苑財政穩健。

4.5.5 鄧經理匯報根據保安部提供資料及經管業處巡查後，已向 9 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。

4.6 巡邨匯報

4.6.1 鄧經理匯報於 2025 年 11 月 6 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、楊翠雲秘書、林啟文組長、馮美蘭組長、毛秀英組長及張鴻妹委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察天台更換太陽能板情況
- (2) 視察石春徑加裝滅蚊燈
- (3) 視察舊樓梯清拆進度

五. 管理委員會匯報事項

5.1 維修小組

5.1.1 有委員對邨內鐵器保養安排表示關注。

5.2 清潔保安小組

5.2.1 是次未有任何匯報。

5.3 文娛康樂小組

5.3.1 徐經理匯報法團與陳英議員辦事處合辦的《流感疫苗注射服務》活動，已於 2025 年 10 月 4 日舉行，不少居民參與接種。

- 5.3.2 徐經理匯報《中秋歡樂嘉年華》活動已於 2025 年 10 月 4 日在 3 號風球懸掛下圓滿舉行，現場各住戶亦感受到濃厚的節日氣氛，有委員藉此感謝各工作人員及義工們的熱心支持。
- 5.3.3 徐經理匯報《親子一天遊》活動已於 2025 年 10 月 23 日開始售票，行程包括到太平山頂和香港抗戰及海防博物館，將於 2025 年 11 月 30 日舉行。

六. 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合約事宜

- 6.1 「雅斯建築顧問有限公司」蕭偉年先生匯報於 2025 年 9 月 14 日舉行的業主周年大會上，已議決揀選「浩成建築工程有限公司」作為維修工程承辦商，合約金額為\$529 萬元，不包括後加工程備用金。
- 6.2 「雅斯」蕭先生表示由於 9 月 23 日超強颱風樺加沙的吹襲，導致斜坡工程範圍內多處出現塌樹情況；蕭先生向委員展示 2025 年 6 月時的勘察相片及 2025 年 9 月颱風吹襲後的比對相片，明顯顯示 AC304、AC321 及 AC326 斜坡範圍受到颱風吹襲影響嚴重，出現大量樹木傾倒，數量多達 200 棵，形成大面積斜坡面破損。
- 6.3 「雅斯」蕭先生表示於 2025 年 10 月 8 日接獲「浩成建築工程有限公司」來信，反映超強颱風吹襲後大量樹木傾倒引致額外修復工作。蕭先生指出現時斜坡受颱風吹襲後的實況，與今年 6 月承辦商投標前視察的斜坡狀況無疑出現頗大差距，後加修復工作實屬無可避免。對於是次特殊情況，委員表示理解。
- 6.4 徐經理表示在超強颱風樺加沙吹襲後，邨內有數棵大樹倒塌，反觀斜坡受影響情況卻相對嚴重，連原來可以步行前往政府天然山坡的路段也被多棵塌樹重重阻擋，令原定於 2025 年 9 月 29 日發展局副局長到斜坡上方的實地視察安排也被迫中途截返。
- 6.5 「雅斯」蕭先生建議在正式簽約前與「浩成」進行會面，以了解工程開展及簽約安排事宜，委員同意有關安排。
- (會後記錄：會面安排於 2025 年 11 月 25 日(星期二)上午 10 時 30 分。)
- 6.6 經商討及表決後，委員以 7 票贊成，2 票棄權通過接受「浩成建築工程有限公司」因應超強颱風吹襲引致後加修復項目的安排，而在工程展開後經顧問及管委會視乎實際需要確認的後加工程，有關費用將動用「維修保養儲備基金」支付。

(會後記錄：房屋署副經理陸先生於 2025 年 11 月 19 日透過電郵提供民政事務總署刊登的《建築物管理條例》相關指引及守則供法團參考。)

七. 匯報有關「竹園道加建升降機工程」進度事宜

- 7.1 徐經理匯報法團於 2025 年 11 月 3 日與工程顧問及承辦商實地視察，顧問表示所有相關的電訊公司已完成地下改線工程，舊樓梯清拆及移除樹木工作即將展開，初步預計一個月內完成，隨後將會開始進行升降機建造基礎工程的施工程序。
- 7.2 徐經理表示管業處人員於 2025 年 11 月 14 日視察時，承辦商已完成舊樓梯上蓋拆除工作，管業處將會繼續密切關注工程進度，再向管委會匯報。
- 7.3 溫主席補充工程正按時間表推進，現階段暫未有延誤情況。

八. 商討及議決今年十二月立法會選舉候選人在本邨進行宣傳活動事宜

- 8.1 高經理匯報今年立法會選舉將於 2025 年 12 月 7 日(星期日)舉行，竹園北邨屬於「九龍中」地方選區。截至 2025 年 11 月 6 日提名期完結，「九龍中」選區共有 6 名候選人參選。
- 8.2 高經理建議除海報尺寸由最大 A3 改為最大 A2 外，其餘則沿用往年的《竹園北邨選舉活動規則》，包括：
- (1) 禁止大廈範圍內進行拉票活動。
 - (2) 禁止在本邨範圍內以車輛或揚聲器宣傳。
 - (3) 禁止在本邨範圍內懸掛橫額或旗幟(除指定地點外)。
 - (4) 禁止派發或擺放宣傳品在大廈大堂及住戶信箱。
 - (5) 可於 2025 年 11 月 12 日至 12 月 7 日期間在各座大樓的地下大堂指定位置張貼競選海報乙張(尺寸為最大 A3)。張貼海報位置編號與參選號碼相同。
- 8.3 委員同意上述安排。

九. 商討及議決各小組成員名單

- 9.1 溫主席表示管理委員會設有 3 個小組，分別是維修小組、清潔保安小組及文娛康樂小組。經商討後，委員通過保留 3 個小組，小組組長名單委任如下：

管理委員會小組	組長
維修小組	林啟文組長
清潔保安小組	馮美蘭組長
文娛康樂小組	毛秀英組長

十. 商討有關委任法團顧問事宜

- 10.1 溫主席表示過往管理委員會曾委任不同人士出任法團顧問，如涉及法律及工程專業範疇等，諮詢各委員對委任第十一屆法團顧問的意見。
- 10.2 經商討後，委員同意委任楊永杰立法會議員及陳英區議員擔任第十一屆法團顧問，劉志宏博士及魯文超博士為第十一屆管理委員會工程顧問，由管業處負責去信相關人士代表法團邀請出任顧問事宜。

十一. 商討及議決展示／派發宣傳物品及舉辦活動規則事宜

- 11.1 鄧經理匯報有關《展示／派發宣傳物品及舉辦活動規則》，是就團體宣傳品(橫額 / A3 海報 / 小冊子 / 單張/宣傳板)及活動(家訪 / 公眾集會 / 展覽會)的申請指引安排。
- 11.2 鄧經理表示因應政府已於 2023 年 1 月 1 日將所有互助委員會解散，建議就當中合資格申請團體中的「南邨互助委員會」一項作出更新。
- 11.3 有委員建議申請團體增加「鵬程苑業主立案法團」及「翠竹花園業主立案法團」，委員同意有關建議。
- 11.4 經商討後，委員同意更新《展示／派發宣傳物品及舉辦活動規則》。

十二. 議決確認有關 2026 年常務會議及巡邨舉行日期事宜

12.1 經商討後，委員同意 2026 年常務會議及巡邨舉行的日期如下：

常務會議時間：晚上 8 時正 會議地點：桃園樓地下管業處會議室	巡邨時間：下午 3 時正 集合地點：桃園樓地下管業處
常務會議日期	巡邨日期
2026 年 1 月 20 日(星期二)	2026 年 1 月 8 日(星期四)
2026 年 3 月 24 日(星期二)	2026 年 3 月 12 日(星期四)
2026 年 5 月 19 日(星期二)	2026 年 5 月 7 日(星期四)
2026 年 7 月 21 日(星期二)	2026 年 7 月 9 日(星期四)
2026 年 9 月 22 日(星期二)	2026 年 9 月 10 日(星期四)
2026 年 11 月 17 日(星期二)	2026 年 11 月 5 日(星期四)

十三. 商討及議決有關購買聖誕花及聖誕燈飾事宜

13.1 高經理表示在節省支出及增加節日氣氛的考量下，建議法團考慮將訂購聖誕花的盆數維持 120 盆。於截止報價回覆日期前接獲的報價如下：

園藝公司名稱	報價內容	回標價錢
百花園藝有限公司	120 盆 9 吋紅色聖誕花 連底碟及金套 (除「新景園藝」外， 其他報價均連運費)	\$9,360
宏陽綠化工程有限公司		\$9,600
麗華花園有限公司		\$9,600
振興花園園藝有限公司		\$11,040
花匠園藝有限公司		\$10,800
新景園藝裝修工程公司		\$11,760 (另加運費\$880)
王氏利豐園藝有限公司		未有回標

13.2 經商討後，委員以 8 票贊成，1 票棄權，通過向「百花園藝有限公司」購買 120 盆聖誕花，以增添節日氣氛。

13.3 有委員讚賞梅園樓對開的中秋燈飾，但位於魚池花槽的節日燈飾由於位置偏高，燈飾亮眼度不足，建議管業處於下次採購節日燈飾時多加留意。

13.4 高經理匯報經工程部檢視現存聖誕燈飾情況，今年毋須添置聖誕燈飾。

十四. 商討及議決有關購買農曆新年年花及賀年燈飾事宜

14.1 高經理表示在節省支出及增加節日氣氛的考量下，建議法團考慮將訂購新年年花的盆數稍稍增加多 11 盆至 155 盆。於截止報價回覆日期前接獲的報價如下：

園藝公司名稱	報價內容	145 盆回標價錢
百花園藝有限公司	新年年花 連底碟及金袋	\$23,160
花匠園藝有限公司		\$23,638
宏陽綠化工程有限公司		\$25,248
振興花園園藝有限公司		\$27,386
麗華花園有限公司		\$27,910
新景園藝裝修工程公司		\$34,367

14.2 經商討後，委員以 8 票贊成，1 票棄權，通過向「百花園藝有限公司」訂購新年年花，以增添傳統節日氣氛。

- 14.3 有委員建議管業處將年花盡量擺放於人流途經位置，及在節日佈置方面增添新意，以進一步增加節日氣氛。
- 14.4 高經理匯報經工程部檢視現存賀年燈飾情況，今年毋須添置賀年燈飾。

十五. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 15.1 高級管業主任鄭雲揚先生匯報有關 2025 年 9 月至 10 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蕙園樓 L78 號。
- 15.2 有委員反映某樓層升降機機門有鏽蝕情況，要求管業處適時跟進，以免鏽蝕情況惡化。 管業處
- 15.3 有委員查詢現時升降機平層問題的改善情況，鄭主任表示與承辦商反映後，近月未有發現類似情況，管業處會繼續密切留意。
- 15.4 鄭主任匯報「匯展太陽能科技有限公司」於天台更換太陽能板工程進度，現時已完成 6 座，預計松園樓及柏園樓的更換工程將於 2025 年 12 月底完成。據「匯展」提供更換後的初步資料數據，效能較更換前為高。
- 15.5 鄭主任匯報有關每年定期進行的全邨通渠工程，在一般情況下，預計約 30 日可完成全邨通渠工程。於截止報價日期前接獲的報價如下：

公司	每日費用	預算工程期 30 日
李泉記工程公司	\$8,000	\$240,000
城市環保工程有限公司	\$8,800	\$264,000

未有回覆： 永記渠務工程公司、文記通渠及聯信通渠

- 15.6 經表決後，委員以 8 票贊成，1 票棄權，通過由「李泉記工程公司」於 2025 年 12 至 2026 年 1 月期間進行全邨通渠工程，費用為 \$240,000 元。
- (會後記錄：「李泉記工程公司」回覆將每日費用由 \$8,000 元下調至 \$7,800 元。)

十六. 其他事項

- 16.1 徐經理匯報有關「竹園北邨行人通道系統工程」的進度，繼 2025 年 5 月 7 日法團與助理民政專員會面後，按照路政署所述的工作流程安排，法團於 2025 年 11 月 11 日去信路政署跟進工作進度，包括：
- (1) 招標流程進度；
 - (2) 「地質勘查」工作開展安排；
 - (3) 預計於 2025 年 10 月公布的工程級別提升結果；及
 - (4) 整體設計方案是否維持不變。
- 16.1.1 溫主席表示接獲初步回覆，徐經理表示待路政署的詳細回覆，稍後再向管業處委會匯報。 管業處
- 16.2 徐經理向委員們匯報水務署「搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞工程」進度匯報會議，將安排於 2025 年 12 月 8 日(星期一)上午 10 時舉行。
- 16.3 溫主席表示接獲黃大仙區防火委員會來信，有關申請於 2026 年 1 月或 2 月份舉辦火警演習事宜，委員同意報名申請。

- 16.4 有委員查詢舊衣回收安排事宜，高經理表示承辦商會先於邨內收集所有回收物，再進行整理分類。
- 16.5 由於沒有其他事項商議，會議於 2025 年 11 月 18 日晚上 10 時 23 分結束。



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：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

