

本法團檔號：CYN-26IO-003

竹園北邨業主立案法團第十一屆管理委員會  
第二次常務會議紀錄

日期：二零二六年一月廿日(星期二)  
時間：晚上八時正  
地點：竹園北邨管業處會議室

<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	22：56
秘書：	楊翠雲女士	20：00	22：56
委員：	林啟文先生	20：00	22：56
	毛秀英女士	20：00	22：56
	廖靜儀女士	20：00	22：56
	朱吉鈿先生	20：00	22：56
	張鴻妹女士	20：00	22：56
	周燕玲女士 (房屋委員會代表)	20：00	22：56

缺席者：  
委員：孫玉珠女士  
馮美蘭女士  
鄭觀華先生

應邀出席者：

嘉怡物業管理有限公司			
白宛蘭女士	助理工程總監	20：00	22：56
徐詠珊小姐	高級管業經理	20：00	22：56
鄧紹良先生	管業經理	20：00	22：56
高炳龍先生	管業經理	20：00	22：56
鄭雲揚先生	高級管業主任	20：00	22：56
郝繼寶小姐	高級管業主任 (會議紀錄)	20：00	22：56
陸 璐先生	副房屋事務經理	20：00	22：56
周靜雯小姐	警衛國際有限公司代表	20：11	21：01
鄭志麟先生	警衛國際有限公司代表	20：11	21：01
張紀偉先生	義合清潔有限公司代表	20：31	21：16
黃佩梨小姐	義合清潔有限公司代表	20：31	21：16
蕭偉年先生	雅斯建築顧問有限公司代表	21：35	21：49

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 11 月 18 日常務會議紀錄。

## 二. 跟進上次會議事項

2.1 第 4.2.2 項，高級管業經理徐詠珊小姐匯報管業處已添置兩輛工具車，以減低保安員在搬運石叢時的受傷風險。

2.2 第 15.2 項，徐經理匯報管業處早前為個別嚴重鏽蝕的升降機機門進行簡單噴漆，減少進一步鏽蝕。

2.3 第 16.1.1 項，徐經理匯報有關「竹園北邨行人通道系統」進度跟進事宜，路政署於 2025 年 12 月 8 日回信，內容概述如下：

2.3.1 勘察工程招標文件已大致完成。

2.3.2 現正待有關部門就樹木移植及移除方案提供意見，在接獲不反對意見後，招標流程可即時展開。

2.3.3 待地質勘察工程招標流程完成後，承建商會盡快開展勘測工程及相關的園林工程工作。

2.3.4 竹園北邨行人通道系統的整體設計方案，將按照已刊憲的高架行人天橋計劃執行，會在詳細設計階段進一步優化相關細節，以回應社區相關持分者的期望。

2.3.5 路政署表示明白並重視對項目推展時間的關注，正檢視整體工程推展的時間表，會因應最新的發展情況，包括政策發展及政府財政狀況等，持續檢視及調整在規劃中項目的優次，並根據工務工程的既定程序推展工程。

2.4 管委會將於稍後去信路政署，跟進工程推展情況。

管業處

2.5 第 16.2 項，徐經理匯報有關與水務署「搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞工程」於 2025 年 12 月 8 日的會議，探討內容概述如下：

2.5.1 竹園道往東行車線近街市門口經常凹陷的路面稍後會重鋪；

2.5.2 爆破工程將於 26 年第 2 季展開，遠離竹園道升降機建造工程範圍；

2.5.3 農曆年交通安排：竹園道交通燈位置(近鵬程苑)盡量安排足夠行車線位置以疏導交通；體育館對開工程範圍會盡量收窄水馬以擴闊行人路位置；轉入穎竹街前的十字路口會加設閉路電視，並由承辦商安排人員定期實時監察，如遇阻塞即時跟進；參考去年調燈後車路運作暢順，已與運輸署溝通，於農曆年間調燈減少車路擠塞情況；

2.5.4 竹園道往西行車線的行人路小巴士劃雙黃線，減少的士佔用，運輸署亦已要求警方加巡。

2.5.5 與路政署(負責竹園北邨行人通道系統工程人員)保持溝通，會繼續與部門方面妥善協調。

### 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大致正常；於 2026 年 1 月 4 日有貨車撞倒蕙園樓斜路消防栓事故，承辦商已完成更換維修工程，相關司機已於 1 月 9 日繳付賠償。

#### 3.2 保安

3.2.1 「警衛國際」鄭志麟經理匯報保安部於 2025 年 11 月 18 日至 2026 年 1 月 19 日期間處理的日常工作。

3.2.2 有委員查詢現時日更人手安排情況，「警衛國際」鄭經理表示現時日更長工人手為 18 位，夜更長工人手為 11 位，惟有個別長工將於稍後退休，會繼續物色合適人選擔任長工。

3.2.3 有委員關注網購平台「拼多多」送貨安排，「警衛國際」鄭經理表示大量貨物隨處擺放於邨內地地面，不但佔用公共地方，更阻礙住戶的正常出入。有時候更會佔用升降機按層派送貨物，嚴重影響住戶。

3.2.4 高經理表示曾多次聯絡送貨方面的負責人，惟聯絡人卻經常更換，有礙溝通工作。有委員建議邀約警民關係組代表會面，反映「拼多多」派送貨物引起的管理問題。

(會後記錄：法團、管業處及保安部代表於 2026 年 1 月 22 日與警民關係組代表會面，就跟進「拼多多」派送貨物問題提供意見，交由保安部跟進。)

3.2.5 有委員提醒駐邨人員在農曆新年期間不應主動向業戶索取利是；「警衛國際」鄭經理表示已於早前舉辦的定期《保安培訓課程》中，已向員工們講解防止賄賂條例及防貪措施。

#### 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 11 月 18 日至 2026 年 1 月 19 日期間的工作安排。

3.3.2 有委員提醒清潔員工在高空工作時須做好安全措施，「義合」張經理表示會定期向負責高空工作的員工提供安全訓練，以杜絕意外事故發生。

3.3.3 有委員查詢駐樓清潔員工的工作時間安排，指有個別樓宇的清潔員工工作态度較懶散，要求清潔公司處理。

3.3.4 有委員提醒清潔公司於清洗地面時須定期使用高壓槍，以提高清洗效果。

3.3.5 有委員對清潔部員工在樓層雜物清理安排方面表示讚賞，提醒盡量避免繁忙時間，減少對住戶影響；「義合」張經理表示會繼續努力，會維持優先處理潛在危險品(如床褥或玻璃等)的安排。

3.3.6 有委員表示花槽垃圾、樓層防煙門及休憩位置座椅的清潔工作需要加強，以維持潔淨的居住環境。

#### 3.3.7 保安及清潔評分

	保安	清潔
評分	90	85

3.4 維修

3.4.1 高經理匯報 2025 年 11 月 18 日至 2026 年 1 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	231
供電系統維修	85
照明系統維修	63
去水渠塞(通渠)	81
泥水維修(紙皮石等)	16
油漆翻新	1
供水系統維修	4
鐵器維修	4
消防系統維修	17
總數	502

3.4.2 高經理表示工程部人員正於邨內進行地面黃線的油漆翻新工作。

3.4.3 有委員接獲居民反映，表示對公共地方加裝蚊燈的安排表示讚賞。

3.5 管理：管理費、違例事項及維修基金報告

3.5.1 截至 2026 年 1 月 19 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	181	107,910
2 個月	53	64,447
3 個月	7	12,840
4 個月或以上	28	394,394
總數	269	579,591

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 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
2025 年 11 月份	\$23,455,980.86	\$49,573.22
2025 年 12 月份	\$23,496,746.86	\$51,907.99

3.5.3 營運基金一覽表

日常營運基金	\$8,410,368.23
一般儲備基金	\$3,068,697.52
維修保養儲備基金	\$8,078,170.75
大型維修基金	\$23,496,746.86
總額	\$43,053,983.36

徐經理匯報截至 2025 年 12 月，日常營運基金結存\$8,410,368.23 元，一般儲備基金結存\$3,068,697.52 元，維修保養儲備基金結存\$8,078,170.75 元，大型維修基金結存\$23,496,746.86 元。總額為\$43,053,983.36 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 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。

### 3.6 巡邨匯報

3.6.1 鄧經理匯報於 2026 年 1 月 8 日(星期四)的巡邨事項，出席委員包括溫育新主席、孫玉珠司庫、林啟文組長、馮美蘭組長、朱吉鈿委員及張鴻妹委員。當日巡邨概要節錄如下：

- (1) 視察翻新花棚架油漆樣本效果
- (2) 視察翻新樓層升降機外門效果
- (3) 視察斜坡工程進度及現行狀況

## 四. 管理委員會匯報事項

### 4.1 維修小組

4.1.1 林啟文組長表示部份樓宇簷篷下方的電線槽有鏽蝕情況，徐經理表示維修電線槽時要避免對供電電纜構成影響，翻新工序須小心配合，管業處稍後會向管委會提交維修建議。

### 4.2 清潔保安小組

4.2.1 是次未有匯報。

### 4.3 文娛康樂小組

4.3.1 高經理匯報《火警演習及防火講座》，將於 2026 年 1 月 24 日(星期六)下午 2 時 15 分在蕙園樓籃球場舉行；期望透過活動的舉行，可以提升居民的防火意識，有效預防和減少火災事故的發生。

4.3.2 高經理匯報法團與竹園北邨孟蘭勝會主辦，楊永杰立法會議員辦事處、陳英議員辦事處及楊諾軒議員辦事處合辦的《長者領取福米活動》，安排於 2026 年 1 月 19 日至 23 日期間登記及派發領取券，對象為 65 歲以上竹園北邨及盈福苑住戶。

4.3.3 高經理匯報由法團主辦及陳英議員辦事處合辦的《手寫揮春迎新歲》活動將於 2026 年 2 月 11 日(星期三)上午 10 時至中午 12 時舉行。

4.3.4 高經理匯報《新春行大運一天遊》活動將於 2026 年 2 月 28 日舉行，居民反應踴躍，門券已全部售罄。

## 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合約事宜

5.1 「雅斯建築顧問有限公司」蕭偉年先生匯報「浩成建築工程有限公司」於 2025 年 12 月 13 日展開工程，初步預計完工日期為 2026 年 5 月 15 日。

5.2 「雅斯」蕭先生向委員匯報現時工程進度，承辦商於 2026 年 2 月 14 日至 25 日於農曆年間穎竹街行人路將會維持開放，以減少對途人造成不便。

5.3 「雅斯」蕭先生表示於 ND1 旁的政府斜坡位置，發現有人違規建設疑似豬欄的構造物，稍後會去信土力工程處反映，信內會同步反映有關政府斜坡的泥禿位置，以便部門跟進。另外，「雅斯」蕭先生指出，發現有人擅自於本邨斜坡 ND1 位置開墾土地種植，已張貼通知信及於 14 日內安排清理。

5.4 「雅斯」蕭先生表示於農曆年前將物資收回貨櫃，並將斜坡枯乾樹葉清走，以盡量減少因風高物燥引致山火的風險。

- 5.5 有委員表示竹園道斜坡位置，有部份樹木伸往馬路方向，請「雅斯」蕭先生與承辦商探討跟進。
- 5.6 有委員表示承辦商在清理竹園道斜坡枯葉時，使用吹風機卻未有做好圍封工作，將枯葉直接吹向行人路影響途人；而在清刮斜坡表面枯葉時，竟使用對斜坡面造成傷害的鐵耙，經勸阻後才改用竹耙。
- 5.7 有委員表示如承辦商重犯上述情況，法團將會即時暫停工程至問題得到妥善解決為止。

#### 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 2025 年 12 月 23 日與路政署代表、工程顧問及楊永杰立法會議員實地視察，工程預計於 2027 年第 1 季內完成。
- 6.2 徐經理匯報法團於 2026 年 1 月 14 日與路政署代表、工程顧問及陳英議員會面，顧問表示現階段工地圍封範圍因施工程序較難於農曆年間收窄，工程將於年初四繼續；另就工程項目落成後的相關事項探討重點如下：
  - 6.2.1 不同地界範圍內的責任安排分佈；
  - 6.2.2 商場樓層接駁位去水設計，會盡量改動以增加接水量；
  - 6.2.3 關注食環署有關升降機內及平台清潔安排；
  - 6.2.4 日常管理工作與保險責任；
  - 6.2.5 建議於每層加設資料指示牌；及
  - 6.2.6 燈管時間掣調節安排。
- 6.3 溫主席補充有關項目落成後維修保養工作主要由路政署負責，法團負責地界內日常管理工作，惟管委會對本邨地界外日常清潔工作安排表示關注。

#### 七. 匯報有關政府部門於竹園北邨斜坡上方的天然山坡保養安排事宜

- 7.1 徐經理匯報法團於 2025 年 12 月 12 日與發展局副局長林智文先生,JP 及其他轄下相關部門代表、黃大仙民政事務專員胡鉅華先生, JP 到管業處，與楊永杰立法會議員、陳英議員及法團管委會會面，會上探討事項重點如下：
  - 7.1.1 地政處研究於月內加設警示牌，列明不可進入政府斜坡範圍；
  - 7.1.2 建議法團考慮於斜坡樓梯閘門加大鎖頭及加設閉路電視，增加嚴禁擅自進入斜坡的阻嚇性；
  - 7.1.3 地政處與渠務署於 2025 年 10 月份實地視察的情況，政府山坡範圍發現 5 處不理想佔用，而範圍內的非法耕種在通知期後已全部清理。部份位置泥土狀況不理想，會與土力工程處協調進行政府斜坡保養及改善工作；
  - 7.1.4 私人斜坡範圍也有非法搭建/僭建情況；
  - 7.1.5 建議渠務署定期安排無人機監察斜坡狀況，法團亦配合多加留意，盡早跟進/取締違規問題；
  - 7.1.6 土力工程處表示在政府斜坡位置發現光禿情況也會一次過處理，並在有需要時向法團提供建議及諮詢。

- 7.2 法團亦藉機向發展局副局長表達對「竹園北邨行人通道系統」工程開展進度的關注。
- 7.3 徐經理匯報渠務署派員於 2025 年 12 月份到邨內清理渠道淤泥。

#### 八. 商討及議決有關 2026-2027 年度財政預算建議事宜

- 8.1 徐經理向委員們講解 2025 年 4 月至 9 月首兩季的屋邨財務狀況，收入方面因「利息收入」較預算少，支出項目中以「一般維修與保養」及「保險」支出較預算高，首兩季收支暫時錄得虧蝕。
- 8.2 徐經理向委員們講解財政預算中的收入與支出項目的概況和安排，在制定財政預算時，已就最低工資「一年一檢」的新機制可能對市場構成的潛在影響，作出相應的預算調整，特別是在維修支出方面的考量。
- 8.3 徐經理表示是次財政預算建議中，除了部份支出項目因合約安排或實際需要作出預算改動外，較主要及值得關注的是「一般維修及保養」及「維修基金儲備」兩項。「一般維修及保養」預算建議由每月\$50 萬元增加至\$70 萬元，以及「維修基金儲備」預算建議由每月\$203,520 元增加至\$237,440 元，均是基於屋邨維修項目的實際需要。在考慮各項因素後，建議於 2026 年 7 月份起上調管理費 10%，每月預計盈餘約為\$33,407 元。
- 8.4 經商討後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過 2026-2027 年度財政預算建議，於 2026 年 3 月 6 日(星期五)至 3 月 20 日(星期五)期間在大堂張貼，以諮詢各業主們的意見。

#### 九. 商討及議決有關調整管理費事宜

- 9.1 徐經理匯報自 2024 年 4 月上調 10%管理費後，財政營運狀況正常。竹園北邨作為樓齡超過三十多年的大型屋邨，著實有需要適時及定期進行設施保養維修及改善工程，以維持及長遠提升物業的整體價值。除優先進行的緊急維修工程外，為確保屋邨正常運作及減少對居民日常生活的影響，管業處在開展維修工程時已盡量審慎，除日常維修工程須按序分批進行外，屋邨有待展開的維修及改善工程項目眾多，例如外牆及樓梯石屎爆裂隨處可見、平台及簷篷滲漏、防煙門損耗、部份水泵老化、籃球場地面破損、樓層升降機機門損壞、球場圍欄破舊及康樂設施老化等等。
- 9.2 徐經理匯報現時「一般維修及保養」的每月預算為\$50 萬元，但根據屋邨的維修實況，可以預見維修支出只會日漸增加，現時預算已未能應付實際的維修需要。
- 9.3 徐經理補充，近年因應每五年一次的固定電力裝置檢測及維修工程、定期全邨通渠、松園樓籃球場地面及圍欄維修工程、蕙園樓部份一人單位外牆石屎爆裂維修工程等，本邨維修儲備基金已先後動用超過\$600 萬元的維修儲備。
- 9.4 徐經理表示，最令人擔憂的是本邨外牆石屎爆裂情況極為常見，如因未及時維修導致石屎墜落，不但對公眾安全構成威脅，更有可能引發更嚴重的事故或損害。因此，外牆及樓梯石屎爆裂問題必須盡快得到及時的維修和處理，以確保居民及公眾的安全。
- 9.5 徐經理表示基於本邨日常維修需求日增及樓宇建構安全的潛在風險，現時保養基金儲備並未足以應付屋邨未來的維修需要。為維持屋邨穩健的財務狀況，適時調整管理費及增加儲備著實極為重要。

- 9.6 徐經理建議調整管理費的資料文件先交委員審閱，有關於 2026 年 7 月份起上調 10%管理費事宜，徐經理表示會待財政預算建議張貼時，同步展示管理費上調資料，以供業主們了解。

#### 十. 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

- 10.1 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：
- 10.1.1 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)；
  - 10.1.2 管業處工程部備妥適量的後備零件，以便緊急維修時使用；
  - 10.1.3 通知租務處提交本邨機構緊急聯絡人資料；
  - 10.1.4 通知承辦商於 2 月 13 日前盡量完成工程及拆除外牆棚架；
  - 10.1.5 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；
  - 10.1.6 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；另已提醒保安部預先備妥足夠的雪糕筒及鎖車架備用；
  - 10.1.7 與清潔部商議人手安排，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；
  - 10.1.8 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，另管業處已備好拖車公司電話，以備不時之需；
  - 10.1.9 已去信「領展」要求加派人手做好盈福苑停車場進出口的車路管控工作，以減少車路阻塞情況。
- 10.2 「警衛國際」鄭先生表示公司將於 2026 年 2 月 14 日(年廿七)至 2 月 18 日(年初二)期間加派人手，以應付車路的管控工作。
- 10.3 「警衛國際」鄭先生表示於農曆年前會進行冬防安排，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)。
- 10.4 「義合」張先生表示早前新購的 90 個 660L 大垃圾桶將逐步派往各座，以應付農曆年前後激增之垃圾量，而蕙園樓巴士站旁石坡及桃園樓旁石坡的雜草亦將於農曆年前清理完畢。魚池清洗工作將安排於 1 月 29 日至 31 日進行，而於 2 月 12 日前將會完成清洗各座地下垃圾房、垃圾站及雜物站。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。

#### 十一. 商討及議決有關維修及改善工程事宜

- 11.1 高級管業主任鄭雲揚先生匯報有關 2025 年 11 月至 12 月份的各座升降機壞機及困人記錄，小故障較頻繁的升降機為梅園樓 L62 號(故障：行車時震動)及柏園樓 L72 號(故障：升降機門訊號線)。
- 11.2 鄭主任匯報年度全邨通渠工程已於 2025 年 12 月 15 日開始，至今已完成六座渠道疏通工作，尚餘兩座繼續進行中。在通渠時，有個別污水渠位置發現有大量成人紙尿片，已即時張貼通告呼籲住戶必須正確使用座廁，除廁紙外切勿將其他物品沖入座廁，以免造成污水渠淤塞。

- 11.3 鄭主任匯報有關閘機保養合約將於 2026 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，月費由\$3,500 元上調至\$3,700 元。經商討後，委員以 7 票贊成，1 票棄權通過與「富城物業管理有限公司」續簽一年的保養合約至 2027 年 2 月 29 日。

## 十二. 其他事項

- 12.1 有委員反映於樓層公共地方焚燒冥鏹情況值得關注，除了可能令樓層天花被熏黑外，稍一不慎更可能引致火警；管委會要求管業處加強呼籲及宣傳，及考慮於指定位置添置不鏽鋼化寶桶供有需要的居民使用，盡量減少意外事故發生。 管業處
- 12.2 高經理表示接獲年花供應商「百花園藝有限公司」通知，今年蟹爪黃菊收成不佳，建議以同價格的紅金菊代替；經商討後，委員同意有關安排。
- 12.3 徐經理匯報「衛安有限公司」同意以現有合約收費安排延長現金押運及存入銀行服務合約一年至 2027 年 3 月 31 日，委員同意有關安排。
- 12.4 有委員對各座大堂內的賀年佈置，表示滿意及讚賞。
- 12.5 由於沒有其他事項商議，會議於 2026 年 1 月 20 日晚上 10 時 56 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