



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十七次全體委員會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 www.wangfuk.org 供業戶瀏覽)

日期：二零一四年十月九日(星期四)

時間：晚上八時三十分

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳德誠副主席 冼麗媚司庫 張澤樞先生 李丁華先生
沈菜霞女士 陳球強先生 李官華先生 陳萬祥先生 邵結華先生
何蕙蓮女士 伍少芳女士 莫基鴻先生

請假：黃屏屏秘書 莫華滿先生 鄭瑞卿女士 蔡金綸先生 袁福華先生
岑錦馨女士 冼善卿女士 黃漢泉先生

管理公司：置邦興業有限公司
— 物業經理陳志東先生
— 助理物業經理黎永利先生
— 助理工程經理林世澤先生

列席：好歷香港升降機有限公司
— 鄧耀棠先生
— 林劍平先生
廖陳林律師事務所
— 張文瀚先生
業主
— 何紹基先生
— 周漢傑先生

主持：鄧國權主席

紀錄：助理物業經理黎永利先生

會議記錄

1) 審議及通過是次會議議程

1.1 經審議後，與會委員一致通過是次會議議程。

跟進者

全體知悉

2) 審議及通過第 16 次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第 16 次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 16 次全體委員會議議決事項

3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第 16 次全體委員會議，跟進議決事項如下：

全體知悉

3.1.1 會議記錄 3.1.1 項，有關跟進業主對法團的訴訟(LDBM 276-2012)，法團代表律師於 9 月份已收到案件申請人支付的訟費，而律師樓隨後已將法團在此案件的訟費支出全數退回。

全體知悉

- | | | |
|------------------------|---|------|
| 3.1.2 | 至於3.1.2項，有關更換中層鹹水減壓掣事宜。截至2014年9月30日，「復明工程」已完成更換中層鹹水減壓掣共63個，尚餘1個未被更換。管理處將再繼續跟進餘下仍未安排更換減壓掣的用戶。 | 管理公司 |
| 3.1.3 | 至於3.1.3項，有關跟進閉路電視更新工程事宜。承辦商「栢衛」已於9月26日完成安裝喉管、線路及相關設備的工作，「置邦」工程部將安排於10月9日進行驗收工作。 | 全體知悉 |
| 3.1.4 | 至於3.1.4項，有關加設額外升降機扶手事宜。管理處已向其他承辦商索取加裝不銹鋼扶手工程報價，將留待工程小組再作討論。 | 全體知悉 |
| 3.1.5 | 至於10.2項，有關宏新閣業主反映狗隻進出大堂事宜。食環署職員於9月份到訪有關單位調查，惟並未發現有衛生問題。其後管理處接到漁護署通知，指有關狗隻已領有晶片及登記，故不作跟進。 | 全體知悉 |
| 3.1.6 | 至於10.3項，有關業戶臨時存放單車在圍欄旁事宜。管理處已於八月份對違規人仕作出勸喻及張貼違規便條，而所有停泊在圍欄的單車已被全部清理。 | 全體知悉 |
| 4) 跟進升降機更新工程事宜； | | |
| 4.1 | 管理處提交升降機更新工程故障報告及統計數據供各委員參閱。委員要求「好歷」將故障分類，以更清楚故障原因。 | 全體知悉 |
| 4.2 | 工程監督林世澤先生報告首40%的建築物能源效益資助金已在政府部門審核中，而現正準備有關申領其後50%的建築物能源效益資助金的所須文件。工程監督林世澤先生建議法團收到首批40%資助金後，才發放下期工程款項予「好歷」。 | 全體知悉 |
| 4.3 | 工程監督林世澤先生向「好歷」鄧耀棠先生查詢工程項目審計報告的款項事宜。「好歷」鄧先生表示由於其公司沒有此方面資源，故要求管理公司代為聘請核數師進行審核，而有關款項將由「好歷」支付。 | 全體知悉 |
| 4.4 | 就有關此更新工程完工日期及保養期事宜，管理處黎經理表示因未收到完工通知，故現時只向「好歷」發放(非更新工程：L6及L8)的保養月費。委員表示於10月28日再召開工程會議，一併跟進有關升降機更新工程事宜。 | 全體知悉 |
| 4.5 | 就有關早前「置邦」工程監督、法團、管理處及升降機公司進行聯合巡查升降機的缺損事項：
<ul style="list-style-type: none"> ● 「迅達」表示正準備更換比較嚴重被刮花的升降機門。 ● 「迅達」會與工程承辦商商討處理升降機內地板的方法。 ● 「好歷」表示已進行調較L15升降機門。 ● 「好歷」表示將更換升降機內密閉的對講機呼叫鍵按鈕，以加強對講機音量。 | 全體知悉 |
| 4.6 | 就有關申領發還建築物能源效益資助金事宜。由於此計劃申請人冼城焯先生已離任主席一職，故管委會現授權主席鄧國權先生代處理申領發還 | 全體知悉 |

建築物能源效益資助金事宜。

5) 商議政府強制驗窗計劃報價事宜

5.1 承上次會議之討論，「置邦」工程部於8月22日分別向10間屋宇署合資格承辦商發出標書。於9月5日截標後，共收回6間承辦商回標，分別為：「多寶德物業保養有限公司」、「建澤工程有限公司」、「駿昇工程有限公司」、「Cornerstone Associated Limited」、「新進建築有限公司」及「順基工程有限公司」。「加港建築工程有限公司」回函表示未能回標，而「日升工程有限公司」、「安利工程服務有限公司」及「聯誼工程有限公司」則沒有回標。

全體知悉

5.2 就處理屋苑公用部份驗窗方面，委員表示先聘請承辦商進行檢驗工作，再根據檢驗報告的損壞部份進行報價後，再議決聘請承辦商進行維修。而就私人單位驗窗方面，管理處可整理有關報價資料後，發放予業戶作參考。

全體知悉

6) 跟進2014年特別業主大會議決事項；

6.1 管委會將根據2014年特別業主大會議決結果，分別對管理服務合約及清潔服務合約進行最後審訂，而強制驗窗計劃亦將交由工程小組再作跟進。

全體知悉

7) 審議及通過管理公司監督評核機制；

7.1 委員審閱管理公司新合約的季度監督評核機制。機制將就清潔、園藝、保安、維修工程及行政管理各方面以評核管理公司服務質素，若低於合格分數，則須按比例扣減當季之經理人酬金。由主席統籌，負責評核的主責委員如下：清潔、園藝、保安方面由陳萬祥委員負責；維修工程方面由陳德誠副主席負責；行政管理方面由陳球強委員負責。

全體知悉

此機制由李丁華委員動議，陳萬祥委員和議通過，各委員一致同意。

8 審議及通過屋苑常年法律顧問合約事宜；

8.1 管理處已索取報價如下：

	廖陳林律師事務所	禰氏律師行	李郭羅律師行
年費	\$11,888	\$12,000	\$20,000

內容包括：無限次電話法律諮詢(包括公契、建築物條例、小額錢債及屋苑管理事務)；發出律師信 20 封及出席 1 次業主大會。

經討論後，由陳德誠副主席動議，何蕙蓮委員和議，繼續聘用最低報價之「廖陳林律師事務所」為屋苑法律顧問，年期由 2014 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日。各委員一致同意。

9) 會務報告及管理處工作報告；

9.1 會務報告詳情請參閱附件一。

9.2 截至 2014 年 7 月 31 日，管理公司的運作基金為\$224,383.00。

9.3 本苑 2014 年 7 月份的總收入為\$1,264,271.31，總支出為\$1,095,551.37，故此 7 月份錄得盈餘\$168,719.94。截至 2014 年 7 月 31 日，本苑資產總值為\$7,969,142.14。

9.4 管理處報告就第 13 次及第 15 次全體委員會議通過之更換中層鹹水減壓掣款項將由屋苑維修及保養基金支付。委員一致同意。

9.5 管理處報告現任物業助理駱倩盈小姐由 10 月 1 日起提升為助理屋苑主任，其職務將維持不變。

9.6 管理處報告於 9 月上旬已進行屋苑樹木修剪工作，並建議聘請樹藝師以全面檢視屋苑樹木健康狀況。有關事宜將在園藝小組再作討論。

9.7 管理處報告於 10 月上旬在宏建閣及宏泰閣對出車路加設臨時圍欄，以防止私家車輛違例停泊。

9.8 管理處報告於 10 月 6 日起開始分階段清理屋苑內的違泊單車及雜物。

10) 其他事項

10.1 委員向屋苑常務法律顧問張文瀚律師查詢下列事宜，包括：

(1) 苑內飼養狗隻事宜

張律師向委員分享有關同類事件的案例。張律師表示翻查本苑大廈公契中有列明屋苑內不得飼養狗隻的條款，建議一般先在屋苑範圍內加設有關不准飼養狗隻的標示，如其後情況沒有改善，法團可考慮按狗隻的滋擾及危險程度而優先處理數個違規單位。

委員向張律師查詢是否可對公契條款作出修改？張律師表示修改公契必須得到屋苑全體業主的同意。

10.2 (2)長期拖欠管理費及集資事宜

委員向張律師查詢有關管理費及集資的追討期限。張律師表示所有管理費的欠款因屬物業的債項，故不受追收時限的約束，而一般市面上做法會有每 5 年重新釘契以更新於土地註冊署的債項排名，倘若於釘契後沒

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

有再進行定期釘契亦不會使契約失效。

張律師建議法團可按有關單位的欠款時期、欠款金額及資產價值來考慮是否對長期欠款的業主採取進一步法律行動或拍賣其物業。

- 10.3 鑑於現時屋苑的一般小型常規性保養合約年期均為一年，為了提高行政效率及簡化處理程序，委員建議在一年合約到期後，如承辦商持續保持服務質素及合約所涉及的金額或內容並沒有太大變化，可考慮繼續聘用。有關事項將留待下次會議再作討論。

全體知悉

- 10.4 由於現時屋苑各類保險合約將於 12 月 31 日到期，管理處現正進行招標報價準備工作。就財產全險方面，管理處建議可聘請測量師以評估現時屋苑的樓宇重建價值。委員表示因近年建築成本不斷上升，雖然本苑在數年前曾提高投保額，為避免於意外發生時未能提供足夠賠償，委員表示參考總樓面面積後，將保額由現時 10 億調升至 15 億。

全體知悉

- 10.5 就有關翻新維修 1, 5, 8 座天台事宜。經管理處視察後，由於現時天台面破損情況並非嚴重，並未有滲水跡象，委員建議向現時天台住戶發出信函，以調查室內情況後再作研究。同時亦可聘請承辦商研究進行小型修補天台工作，實事求是，善用資源。

全體知悉

- 10.6 就有關印制 2015 年屋苑賀年月曆事宜，委員決定是次印制數量為 1,200 本。

全體知悉

會議於晚上 11 時 30 分結束。



鄧國權主席簽署：



第 86 次工作會議(A 組：康樂及福利)**日期：2014 年 9 月 5 日(星期五)**

1. 「宏福夏日暢泳樂」：截至 2014 年 9 月 5 日下午 5 時，已售出 2 車，會繼續接受報名。
2. 「宏福歡樂一天遊」：於 9 月 14 日舉行，行程上將安排問答遊戲(共 10 條)，並安排小禮物。
3. 須跟進聖誕花報價事宜。

第 87 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)**日期：2014 年 9 月 15 日(星期一)**

1. 有關業戶聘請承辦商進行各大、小型裝修工程或鎖匠換鎖等工作，為防止陌生人出入而造成保安問題，委員要求管理處提醒各座頭須嚴格執行登記及巡查措施。
2. 管理處報告保安人手編制。
3. 委員表示在宏昌閣和宏志閣設置更亭的原意雖屬阻嚇作用，保安員亦應不定時到場簽簿及作短暫性停留。
4. 委員表示新合約開始，應確實執行公契賦予之職責，以正視違規事項及業主在大會上的批評。
5. 就有關宏昌閣更亭被放置盆栽事宜，管理處須對業戶的投訴予以記錄並嚴肅處理及跟進，事後亦須將跟進結果回覆投訴者。
6. 管理處須重點處理大堂出入口的冷氣機滴水問題，並匯報跟進個案。
7. 管理處須檢視苑內消防閘的顏色必須是紅色。
8. 有關屋苑車路管理及維修費用事宜，須稍後與小學校長及校監商議。
9. 委員查詢處理單位鋁窗墮下的處理程序。管理處表示會即時圍封現場、通知警方及聯絡有關業主。
10. 就業主大會上有業戶提及後梯清潔事宜，清潔公司表示會研究方案。
11. 清潔公司反映有個別業戶將廚餘及垃圾放置在後梯處，造成衛生及阻塞通道等問題。管理處除作出勸籲或發警告信外，並考慮在相關樓層及大堂張貼相片和通告。
12. 因大雨過後菁苔生長迅速，清潔公司須安排清理屋苑地面的菁苔及雜草。
13. 由於本苑樹木繁多，為方便日後管理，管理處將會為各花槽及直徑 4 吋以上之樹木進行編碼及位置記錄。並於宏道閣外之報告板，張貼有關樹木、園藝的資訊。
14. 管理處建議聘請樹藝師為本苑進行一次性樹木檢查及評估。
15. 委員表示苑內有部份大樹樹根被瓦缸壓著，有機會影響樹木健康，建議管理處盡快搬移相關物件。
16. 委員反映早前有部分的灌木被單車壓著，管理處表示已作出跟進及清走違規單車。

第 88 次工作會議(A 組：康樂及福利)**日期：2014 年 10 月 3 日(星期五)**

1. 「宏福歡樂一天遊」及「宏福暢泳樂」順利完成。
2. 管理處已索 4 間蛇宴報價，與會委員商議後決定交由「港九電器工程電業器材職工會」承辦。
3. 管理處已索 2 間掛曆印刷商報價，與會委員商議後決定交由「吉順企業公司」承辦。並向各承辦商發出贊助邀請信。
4. 與會委員已商討新春活動安排，包括：屋苑還神、新春祈福、新春醒獅、千歲宴、萬家慶新春及盆菜宴。部份活動須索取報價及向大埔區議會遞交撥款申請方可作實。

