



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十二次全體委員會會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 www.wangfuk.org 供業戶瀏覽)

日期：二零一四年三月三日(星期一)

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 黃屏屏秘書 李丁華先生
沈萊霞女士 陳球強先生 李官華先生 岑錦馨女士 蔡金綸先生
張澤樞先生 張汝良先生 黃漢泉先生 陳萬祥先生 何蕙蓮女士
莫基鴻先生

請假：伍少芳女士 莫華滿先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 冼善卿女士
袁福華先生

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

列席：黃碧嬌議員辦事處社區主任胡健民先生

主持：鄧國權主席

紀錄：助理物業經理黎永利先生

會議記錄

	跟進者
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。	全體知悉
2) 審議及通過第 11 次全體委員會會議記錄	
2.1 有委員提出，會議記錄 3.1.5 項，“管委會已授權鄧國權主席以代表法團與申訴者進行調解。”，應改為“管委會已授權鄧國權主席代表法團與申訴者進行調解。”。	全體知悉
2.2 會議記錄 3.1.7 項，“工程監督林生表示除了升降機維修記錄簿的記錄外，並未有收到其他具體證明。”，應改為“工程監督林仕宏先生表示除了升降機維修記錄簿的記錄外，並未有收到其他具體證明。”。	全體知悉
2.3 會議記錄 6.1 項，“工程監督林先生表示「好歷香港升降機公司」已提交升降機更新工程第 6 期費用，共港幣\$1,638,000。惟由於現時仍未收齊所須批核文件，故工程監督林先生不建議現階段發放款項，直至收齊所有批核及證明文件為止。”，應改為“工程監督林仕宏先生表示「好歷香港升降機公司」已提交升降機更新工程第 6 期費用，共港幣\$1,638,000。惟由於現時仍未收齊所須批核文件，故工程監督林仕宏先生不建議現階段發放款項，直至收齊所有批核及證明文件為止。”。	全體知悉
2.4 經審議後，與會委員一致通過上述修改及通過已修改的第 11 次全體委員會會議記錄。	全體知悉
3) 跟進第 11 次全體委員會會議議決事項	
3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第 11 次全體委員會會議，跟進議決事項如下：	全體知悉
3.1.1 會議記錄 3.1.1 項，有關提升本苑閉路電視系統工程事宜，詳情將於議程五匯報。	全體知悉

- 3.1.2 至於 3.1.2 項，有關設計不准狗隻在本苑便溺橫額字眼及內容事宜，橫額內容為「嚴禁狗隻隨處便溺」，委員會一致同意，並表示以後凡是行政事務，均由管理處處理，並向管委會報告。 全體知悉
- 3.1.3 至於 3.1.3 項，有關大廈公契事宜，管理處已備妥中、英文版之公契供業戶查閱。 全體知悉
- 3.1.4 至於 3.1.4 項，管理處技工已完成更換車路旁之路燈，而在其他公眾地方尚餘 8 個新路燈未更換。 全體知悉
- 3.1.5 至於 3.1.5 項，有關跟進業主對法團的訴訟(LDBM 276-2012)，法團代表鄧國權主席將於 3 月 12 日與申訴者進行調解。土地審裁處將於 3 月 14 日頒發進一步指示。 全體知悉
- 3.1.6 至於 3.1.6 項，有關更換中層鹹水減壓掣事宜，截至 2014 年 2 月 28 日止，「復明工程」已完成更換中層鹹水減壓掣共 18 個。 全體知悉
- 3.1.7 至於 3.1.7 項，有關「好歷」覆檢第一期更新工程的升降機運作情況，工程監督將會書面警告「好歷」，說明並未收到覆檢情況的具體證明。 工程監督
- 3.1.8 至於 4.4 至 4.6 項，有關 2014 年度財政預算事宜，管委會已議決由 2014 年 5 月 1 日起增加管理費，而管理費增加幅度(13%, 18%及 23%)則會經由 3 月 8 日舉行之業主周年大會上議決。 全體知悉
- 3.1.9 至於 6.1 至 6.3 項，有關支付升降機更新工程(第 6 期)費用的批核文件事宜，工程監督將於本星期內書面通知「好歷」，因仍未收齊所需文件，故現階段不發放工程款項。 工程監督
- 4) 跟進第 17 次全體業主(周年大會)事宜；
- 4.1 管理處黎經理報告當晚大會流程及展板資料等文件，包括：大會議程；2012 年度核數師報告；授權書一覽表；選票範本；財政預算及其他財務狀況文件。 全體知悉
- 4.2 是次業主周年大會將由鄧國權主席主持，陳球強委員統籌，司儀為管理處駱小姐。管理處須負責當晚會場保安、拍照攝錄、授權書處理、業主登記及點票程序等事務。 全體知悉
- 4.3 委員們叮囑管理處協助秘書核對授權書資料後，須小心處理及保管授權書，以避免遺失損毀。 全體知悉
- 4.4 有委員建議於點票期間播放新春舞獅活動片段，讓各業戶重溫精彩活動片段。 全體知悉
- 4.5 有關宣傳方面，除沿用以往慣例於大堂門前貼上提示大會舉行日期的標示外，有委員建議於各座大堂內張貼宣傳口號，呼籲各業主出席業主周年大會。 管理公司
- 4.6 鄧國權主席建議各委員及管理處員工呼籲其他業主出席是次業主大會。 全體知悉
- 4.7 委員會邀請黃碧嬌議員辦事處社區主任胡健民先生於業主周年大會上，報告於廣福邨對出連接廣進街之行人天橋加裝升降機工程事宜，讓本苑居民了解更多鄰近工程的資訊。 全體知悉
- 5) 跟進閉路電視更新工程事宜；
- 5.1 承上次全體委員會議，工程小組已於 2 月 20 日接見 3 間投標承辦商：「祥興電子電器工程有限公司」、「安樂機電設備工程有限公司」及「栢衛通訊器材有限公司」。3 間承辦商均表示考慮到現時屋苑環境，無線接收訊號有其複雜性，故須再作實地環境視察。而 3 間承辦商於 2014 年 2 月 24 日提交議價後之報價如下：
- | 承辦商 | 工程總金額 | 議價後總金額 |
|--------------|-----------|-----------|
| 栢衛通訊器材有限公司 | \$162,000 | \$162,000 |
| 安樂機電設備工程有限公司 | \$182,670 | \$166,000 |
| 祥興電子電器工程有限公司 | \$242,100 | \$240,000 |

- | | | |
|-----|--|------|
| 5.2 | 管理公司工程部須與現有閉路電視系統保養商評估其可行性及其他訊號傳輸的可行方案，再交予工程小組討論。 | 管理公司 |
| 5.3 | 有鑑於此，工程小組暫不選聘閉路電視更新工程承辦商。 | 全體知悉 |
| 6. | 會務報告 | |
| 6.1 | 詳情請參閱附件一。 | |
| 7. | 管理處工作報告； | |
| 7.1 | 截至 2013 年 12 月 31 日，管理公司的運作基金為\$1,600,342.42。 | 全體知悉 |
| 7.2 | 本苑 2013 年 12 月份的總收入為\$1,117,517.76，總支出為\$1,366,829.66，故此本苑 12 月份錄得赤字\$249,311.90。截至 2013 年 12 月 31 日，本苑資產總值為\$7,088,113.65。 | 全體知悉 |
| 7.3 | 管理處黎經理報告有關第三期升降機更新工程事宜，第三期更新工程的升降機 L1, L12 及 L13, L16 已分別於 2 月 10 日及 2 月 24 日展開。 | 全體知悉 |
| 7.4 | 管理處報告受中層鹹水減壓掣爆裂所影響的索償個案事宜。公證行已回覆有關宏仁閣 1603 室的最終補償金額為\$23,000，保險公司(農銀國際保險經紀人有限公司)於收到墊底費用後將向有關業主支付款項。委員會一致同意有關安排。 | 管理公司 |
| 7.5 | 有關跟進浸信會小學校巴進入本苑事宜。法團委員於 2 月 25 日與校方代表、區議員及警民關係科共同商討校巴進入本苑上落學童事宜。管理處表示學校承諾每次只讓一架大型校巴進入本苑，而路面阻塞情況於措施實行後有明顯改善。委員表示關注學生家長的私家車進入本苑的數量及本苑業戶和學童的安全問題，校方回應會呼籲家長使用其他通道上落學童及加派人手維持放學時段的路面秩序。 | 全體知悉 |
| 7.6 | 社區主任胡健民先生表示政府現正研究考慮改變廣禮樓對出的空地作車輛掉頭用途，惟由於行政研究需時，有委員建議胡先生可向政府提議現階段平整土地作臨時用途。 | 全體知悉 |
| 7.7 | 管理處報告位於宏建閣、宏泰閣之間對出地底鹹水喉出現滲漏，經管理處工程部視察後，建議須進行緊急維修工程，向主席和工程小組報告後，已安排「復明工程」進行緊急維修，費用為\$32,000。 | 全體知悉 |
| 8. | 其他事項 | |
| 8.1 | 法團收到宏昌閣業主邱先生來信查詢有關增加管理費事宜，法團將書面回覆該業主的查詢。 | 全體知悉 |
| 9. | 會議於晚上 10 時 30 分結束。 | |



鄧國權主席簽署：_____

第 68 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)**日期：2014 年 2 月 15 日(星期六)**

- | | |
|----|--|
| 1. | 審閱管理處提交的 2014 年度財政預算後，表示雜項維修支出須附註其明細表。 |
| 2. | 建議如本年預算開支與上年度的開支有頗大差異者，必須附註其原因。另建議加入過往二年的盈餘/赤字數據及現時屋苑的財務狀況作參考。 |
| 3. | 有關雜項維修的非經常性支出，應標明為計劃中的預期支出，並標示更換中層鹹水減壓掣工程；公眾地方閉路電視系統提升工程及天台天面防水工程為必然進行的項目。另須列出其他長遠計劃的維修改善項目。 |
| 4. | 按 2014 年度預計開支，管理處提交增加管理費的三個建議。 |
| 5. | 管理合約將於 2014 年 9 月 30 日到期，建議在是次業主大會上報告，並在大會後與管理公司商討管理合約並檢討其內容。 |
| 6. | 管理處須於 2 月 22 日或之前發出業主大會議程予各業主，並附上有關資料附件及授權書。 |
| 7. | 宏福通訊須同時刊出，內容為新春花絮、業主周年大會摘要及經常委會會議委出的四名委員被授權的意向(分別為 1.加幅 13%；2.加幅 18%；3.加幅 23%及 4.無意見)。 |

第 69 次工作會議(C 組：工程及總務)**日期：2014 年 2 月 20 日(星期四)**

- | | |
|----|---|
| 1. | 委員接見最低標的 3 間承辦商，並分別簡述標書內容及所提供的無線設備簡介及安裝方法。
由於 3 間承辦商均表示連接於管理處最終裝置的無線傳輸有其複雜性，故要求管理公司工程部再作跟進及議價事宜。 |
| 2. | 由於管理公司工程部仍須時間進行與承辦商協調系統安裝方法，故暫未能議決選聘閉路電視系統提升工程承辦商。 |
| 3. | 就有關[鳳凰衛視]將更改為數碼頻道事宜，要求工程部了解對本苑的影響，並一併跟進使用有線電視訊號系統客戶而未能收看港台數碼地面電視事宜。 |
| 4. | 委員建議日後一切工程招標須進行預審及安排標書面試，再提交全委會議決。 |