



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十八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：二零一四年十二月五日（星期五）

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 洗麗媚司庫 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 蔡金綸先生 洗善卿女士
何蕙蓮女士 伍少芳女士 莫基鴻先生 莫華滿先生

請假：黃屏屏秘書 陳萬祥先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 袁福華先生
岑錦馨女士 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
- 鄭芷盈小姐

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 17 次全體委員會議記錄
2.1 經審議後，與會委員一致通過第 17 次全體委員會議記錄。 全體知悉
- 3) 跟進第 17 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 17 次全體委員會議，跟進議決事項如下：
3.1.1 會議記錄 3.1.2 項，有關更換中層鹹水減壓掣事宜。截至 2014 年 11 月 30 日，尚餘 1 個單位未被更換。管理處表示已聯絡有關業主，惟其因身體健康問題，故短期內未能配合進行工程，管理處將再繼續跟進。 全體知悉

3.1.2	至於 3.1.3 項，承上次會議討論，有關跟進閉路電視更新工程事宜。承辦商「栢衛」已於 11 月完成執修及訊號調較工作，並呈交 95% 工程款項發票 \$140,600。委員一致同意由屋苑維修及保養基金支付上述工程費用。	全體知悉
3.1.3	至於 3.1.4 項，有關加設額外升降機扶手事宜。「好歷」將於 2015 年初於 L2 升降機裝設一條扶手樣版作參考。	全體知悉
3.1.4	至於 5.2 項，就有關私人單位強制驗窗計劃方面，管理處已整理有關報價參考資料並呈交委員會審閱。委員表示由於現時本苑仍未正式收到由房屋署發出的法定通知，故居民並未被分配獨立的強制驗窗檔案編號。管理處應加入此情況的處理程序，讓居民能更清楚相關流程。委員建議將有關資料刊登在下期宏福通訊內。	全體知悉
3.1.5	至於 10.5 項，有關翻新 1, 5, 8 座天台防水事宜。管理處已收回約七成頂層業戶交回的室內天花狀況問卷調查，現將參考收回問卷的資料後，再按情況檢視單位內部狀況。	全體知悉
3.1.6	至於 10.6 項，有關 2015 年屋苑賀年掛曆事宜。掛曆已於 12 月 1 日開始以先到先得形式讓各業戶憑券換領。截至 12 月 5 日，業戶已換領掛曆約 900 個，反應踴躍。	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統計數據供各委員參閱。	全體知悉
4.2	工程監督林世澤先生報告關於第 93 次及 96 次工作小組會議的跟進事項。包括：更換升降機內對講機有孔按鈕；更換受損升降機門及地板；而扶手樣版將預計於 2015 年初進行。	全體知悉
4.3	工程監督林世澤先生表示「好歷」已在 L19 更換升降機內對講機有孔按鈕及經試驗後效果良好。委員表示可套用至其餘升降機。	全體知悉
5)	審議及議決保險合約承辦商；	
5.1	管理處於 2014 年 10 月 21 日共向 11 間保險公司發出投標邀請，截至 2014 年 11 月 6 日的截標時間，共有 3 間保險公司回標，分別是：「中銀集團保險有限公司」、「中國太平保險(香港)有限公司」和「富納斯海達(遠東)保險顧問有限公司」。有關詳情如下：	全體知悉

保險類別	受保項目	保額			
			中銀集團	海達	中國太平*
大廈及公共地方財產保險	大廈屋邨及公共地方	\$1,500,000,000 (港幣十五億元正)	\$105,000	\$135,000	\$86,700
公共責任保險	第三者人身傷亡責任 (法例要求的保險)	每一事件\$10,000,000 (港幣一千萬元正) 無限次事件	\$12,000	\$15,000	\$10,000
	第三者責任 (人身傷亡及財物責任)	每一事件\$10,000,000 (港幣一千萬元正) 無限次事件	\$50,000	\$25,000	\$90,000
誠信保險	員工數目：6名	每次事件\$100,000 (港幣十萬元正) 最多至\$500,000 (港幣五十萬元正)	\$5,300	\$1,150	\$5,000
現金保險	現金運送途中	\$100,000(港幣十萬元正)	\$1,350	\$2,200	\$1,400
	存放於上鎖的櫃桶或夾萬	\$100,000(港幣十萬元正)			
	存放於上鎖的櫃桶或夾萬 (非辦公時間)	\$20,000(港幣二萬元正)			
集體個人意外保險	法團活動參與者(7-70 歲) 的個人意外身亡或永久傷殘(以 65 人為上限)	每人最高\$100,000 (港幣十萬元正)	\$5,200	\$1,950	\$8,250
全年總保費			\$178,850	\$180,300	\$196,350

*2014 年度服務承辦商

- 5.2 管理處黎經理表示上述 3 間保險公司皆完整提交其服務承諾。雖然「中銀集團」年費最低，但須留意其第三者責任保的墊底費較其餘 2 間為高。在服務承諾方面，「中銀集團」在收到索償後承諾如須派遣公証行到場跟進的時間為 2 星期內亦遠較其餘 2 間長。「海達」為次最低報價，墊底費與「中國太平」一致。而綜觀「中國太平」在過往一年的表現亦屬滿意。
- 5.3 委員表示由於本苑駐苑員工屬包薪制，有關員工誠信保險應由管理公司負責，故法團並不需要額外購買，各委員一致同意。
- 5.4 由於陳球強委員因私人業務上與保險公司有聯繫，故在是項議決中暫時退席。
- 5.5 經商議後，委員以投票形式議決。結果為：「中銀集團」共 0 票；「海達」共 7 票；「中國太平」共 4 票；棄權共 1 票。故「富納斯海達(遠東)保險顧問有限公司」為 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日負責處理屋苑保險事務。

6) 審議及議決閉路電視系統保養承辦商；

6.1 管理處於2014年11月5日共向5間閉路電視系統保養承辦商發出報價邀請，截至2014年11月17日的截標時間，共有3間承辦商回覆報價。保養範圍包括：全苑閉路電視系統、警報系統、各座對講機系統及各座拍卡系統。詳情如下：

承辦商	每月服務費用
栢衛通訊器材有限公司*	\$1,764
卓越國際發展有限公司	\$2,800
信興機電工程有限公司	\$4,300
安樂機電設備工程有限公司	未有回覆
聯訊電業工程有限公司	未有回覆

*2014年度服務承辦商

全體知悉

6.2 經討論後，陳德誠副主席動議選聘最低報價的「栢衛通訊器材有限公司」為2015年1月1日至2015年12月31日的閉路電視系統保養服務供應商，服務月費為\$1,764元。由冼麗媚司庫和議，各委員一致通過。

全體知悉

7) 審議及議決消防保養承辦商；

7.1 管理處於2014年11月5日共向6間消防系統保養承辦商發出報價邀請，截至2014年11月17日的截標時間，共有4間承辦商回覆報價。保養範圍包括：全苑消防系統、裝置及滅火筒，並簽發合格消防認證。詳情如下：

承辦商	每年服務費用
飛達(國際)防火工程有限公司	\$13,000
東洋工程有限公司	\$20,500
立豐消防工程有限公司	\$20,000
宏泰消防工程有限公司	\$32,000
湯臣工程有限公司*	逾期遞交
福昌防火工程有限公司	沒有回覆

全體知悉

7.2 由於「湯臣」在截止時間後才遞交標書，故為保持公平原則，委員一致同意不接納其標書。

全體知悉

7.3 經討論後，陳球強委員動議選聘最低報價的「飛達(國際)防火工程有限公司」為2015年1月1日至2015年12月31日的消防系統保養承辦商，服務年費為\$13,000元。由冼善卿委員和議，各委員一致通過。

全體知悉

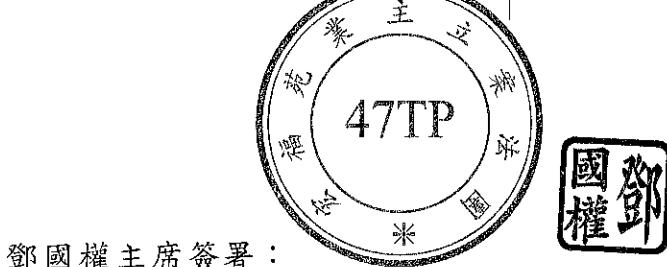
- 8 審議及議決水泵保養承辦商；
- 8.1 管理處於 2014 年 11 月 5 日共向 6 間消防系統保養承辦商發出報價邀請，截至 2014 年 11 月 17 日的截標時間共有 4 間承辦商回覆報價。保養範圍包括：檢查全苑合共 16 台食水泵及 16 台鹹水泵。詳情如下：
- | 承辦商 | 每月服務費用 |
|------------|---------|
| 東洋工程有限公司 | \$4,200 |
| 志豐水泵工程有限公司 | \$7,200 |
| 湯臣工程有限公司* | 逾期遞交 |
| 力士泵廠有限公司 | 沒有回覆 |
| 福昌工程有限公司 | 沒有回覆 |
- *2014 年度服務承辦商
- 8.2 由於「湯臣」在截止時間後才遞交標書，故為保持公平原則，委員一致同意不接納其標書。
- 8.3 鑑於是年回標服務費加幅較大，委員建議管理處再向更多承辦商重新索取報價以比較市場價格，故要求管理處向現時保養承辦商查詢可否暫時續約三個月。各委員一致同意。
- 9) 商議處理一般常規性保養合約事宜；
- 9.1 承上次會議討論，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大變化，可考慮繼續聘用。
- 9.2 經商議後，各委員一致贊成，生效期為 2015 年 1 月 1 日。
- 10) 審閱 2015 年度屋苑財政預算；
- 10.1 管理處呈交 2015 年度屋苑財政預算供委員會審閱。
- 10.2 管理處報告 2015 財政年度預期總收入為 \$15,034,624；預期總支出為 \$15,750,203，將錄得年度赤字約 \$70 萬。非經常性支出的預計改善工程：如八達通車閘工程及天台防水翻新工程將在維修及保養基金預留款項。
- 10.3 委員表示相關赤字可由屋苑累積盈餘分擔，按現時屋苑儲備仍相等於 3 個月的管理費金額，財政亦屬穩健，故暫不考慮調升管理費。
- 10.4 管理處將於地下大堂張貼此財政預算草案供各業戶參閱。
- 11) 會務報告及管理處工作報告；
- 11.1 會務報告詳情請參閱附件一。
- 11.2 截至 2014 年 9 月 30 日，管理公司的運作基金為 \$242,793.29。

- 11.3 本苑 2014 年 9 月份的總收入為 \$1,297,514.42，總支出為 1,376,407.59，故此 9 月份錄得赤字 \$78,893.17。截至 2014 年 9 月 30 日，本苑資產總值為 \$7,907,312.40。
- 11.4 管理處提交已經由「羅廣華會計師行」核數師審核的 2013 年度核數報告，截至 2013 年 12 月 31 日，屋苑全年總收入 \$13,434,020.53；全年撥備後總支出 \$13,913,006.19；年度赤字 \$478,985.66；累積盈餘 \$4,829,503.87；維修及保養基金 \$1,354,273.82；改善基金 (\$2,006,000.00)；維修儲備 \$985,697.96；資產淨值 \$5,163,475.65。
- 11.5 管理處報告就 10 月 29 日晚上，中央公園報告版對出行人路地底鹹水管爆裂事宜，管理處索取報價如下：
- | | | | |
|------|----------|----------|----------|
| 承辦商： | 復明 | 建澤 | 生記 |
| 費用： | \$49,000 | \$72,000 | \$60,000 |
- 因屬緊急事件，工程小組一致贊成由最低報價之「復明工程」進行緊急維修，而該工程已於 11 月 6 日完成。
- 11.6 管理處報告「復明」提交已完成 2 個 16 樓中層鹹水減壓掣的完工發票，合共 \$16,000，扣除 5% 保固金後為 \$15,200。各委員同意由屋苑維修及保養基金支付上述工程費用。
- 11.7 管理處報告「復明」提交已完成維修中央公園報告版對出行人路地爆裂鹹水管的完工發票，合共 \$49,000，扣除 5% 保固金後為 \$46,550。各委員一致同意支付。
- 11.8 管理處報告根據第 93 次小組會議討論結果，「復明」將於 12 月 8 日進行宏盛閣 4-7 樓垃圾槽維修工程。

12) 其他事項

- 12.1 鄧國權主席表示，除非發生重大事故，否則管理處當值管理員不得隨意離開崗位。管理處必須有管理員駐守，以解答業戶查詢及提出協助。
- 12.2 管理處報告由於宏新閣一個違例飼養狗隻的業戶經本處多次提醒、勸喻及警告後仍經常攜帶狗隻進出屋苑及沒有將狗隻撤離。同時，管理處亦多次接獲其他業戶投訴其狗隻造成滋擾，故已按大廈公契賦予的權力，向該業戶發出律師信。各委員一致贊成。
- 12.3 委員表示發現有新業戶違規裝設晾衫架，建議管理處除現時在新業主辦理裝修申請時加以提醒外，並須多加巡查裝修單位是否有新僭建物。
- 12.4 委員審閱由各本苑承辦商贊助印刷的賀年年曆卡草稿，預計隨下期宏福通訊一併派發。

會議於晚上 11 時正結束。



鄧國權主席簽署：

第 89 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)	日期：2014 年 10 月 13 日(星期一)
1. 委員與清潔公司代表商討合約條款事宜。管理處表示清潔公司應將補充文件的重大項目變更列於正式合約條款內。	
2. 委員向清潔公司查詢現時清潔後樓梯之方法及使用水喉清洗的可行性。為讓業戶清楚後梯的清潔日期，清潔公司將於大堂將貼清洗後梯的工作排程，並加上「小心地滑」的提醒標語。	
3. 清潔公司表示會繼續進行清理公眾地方的雜草，委員提醒清理時須注意地磚沙土流失情況。另，其員工於清潔時須注意工作安全及做好相關防護工作。	
4. 委員建議將設於中央公園花槽旁的圍欄遷移至第4、5座後方的樹林內，以防止業戶闖入。而原有中央公園的花槽將改用較矮身的圍欄，以增加可觀性。	
5. 委員表示部份位於宏道閣及宏建閣的樹槽旁，地面受樹根生長而破損。以及須向園藝公司查詢位於中央公園佈告板後的一棵斷樹的健康狀況及須否移除。	
6. 管理處建議可聘請樹藝師對屋苑樹木進行安全評估，委員表示暫先聘請園藝公司對本苑植物進行園藝改善建議。	
7. 管理處提交本苑大型樹木標記圖，並報告正展開樹身標記工作。委員建議標記尺寸宜為"A6"，宜列出樹木名稱及改良繫固方法。	
8. 管理處表示已進行試驗性巡邏並有待觀察實際運作情況。就閉路電視更新工程，委員建議待承辦商作好準備後再安排驗收。	
第 90 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)	日期：2014 年 10 月 15 日(星期三)
1. 各委員審閱本苑管理服務合約和清潔服務合約。	
2. 委員初覽 2015 年度本苑財務預算概況。	
3. 因現時本苑共有三座大夏天台未曾進行翻新防水工程，工程組組長將與管理處探討現時天台狀況後，再考慮可行性方案，期望於 10 月底有結論。	
4. 委員表示本苑車路存有隱患，除路面老化和地底喉管會因路面負荷太大而被破壞，故建議管理處去信邀請學校於本月底或下月初開會。如七天內沒有收到回函，管理處可以以行政措施處理，所有非小型車或未經批准的車輛一概不得進入本苑車路。	
第 91 次工作會議(C 組：工程及總務)	日期：2014 年 10 月 28 日(星期二)
1. 「迅達」報告所發現的升降機缺損事項。	
2. 委員表示「好歷」須留意地磚闊度，而升降機內顯示板邊緣鋒利，要求加以處理。「好歷」回覆不能對面板進行打磨，以免鋼面變黑，須再考慮其他方案。	
3. 委員表示接納「置邦」工程監督之建議，將收到首批 40% 的建築物能源效益資助金後，才發放下期款項予「好歷」。	
4. 就有關保固期方面，委員參考升降機故障數據及工程進度資料後，考慮到第一及第二期升降機故障情況嚴重，「置邦」工程監督建議將第一期及第二期的工程保固期延長至 2014 年 12 月 31 日為止，當中累計約涉及 38 部升降機的保養月費。「好歷」表示會考慮其建議，稍後再回覆法團。	
5. 根據第 17 次全體委員會議討論，就有關申請能源效益資助金撥款的核數費用，管理處分別索取 2 個核數師報價。	
6. 就有關升降機加裝扶手事宜，由於考慮升降機內空間有限及現時已有一條扶手，故委員建議無須同時加設兩旁扶手，可只設立一邊扶手。扶手尺寸由「置邦」工程部與「好歷」再作研究。「好歷」表示會再重新報價。	
7. 就有關天台防水維修事宜，管理處表示將向第 1、5 及 8 座的 31 樓業戶派發問卷調查，以了解各室內單位有否出現天花滲漏之情況。	

第 92 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2014 年 11 月 5 日(星期三)

1. 委員審閱 2015 年度屋苑財務預算。按現時市場狀況、各類通脹、人工升幅及各項屋苑支出，預計會出現赤字。
2. 2015 年度預計進行的八達通車閘工程費用將於維修及保養基金支付。
3. 現時屋苑儲備仍相等於 3 個月的管理費金額，故現時財政亦屬穩健。
4. 委員表示下年度雜項維修支出與上年度相比有上升趨勢，建議不須限制必要的維修保養項目支出。
5. 委員審閱由羅廣華會計師行提交的 2013 年度屋苑帳目核數師報告。
6. 委員關注屋苑應收管理費的狀況，現時累計約有 30 餘萬欠款，要求管理處列出資料及建議法團可採取的進一步行動。
7. 委員進一步了解 8 月份財務報告。
8. 因本年底將有多項服務合約到期，待預審報價分析後，建議於 12 月第 1 個星期開全委會時議決。
9. 屋苑財務的運作，有賴管理公司按大廈公契及業主大會和全委會的議決事項而執行。委員擬定每月進行財務會議，以了解最新的財務收支狀況，有利適時向全委會提供意見。

第 93 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2014 年 11 月 12 日(星期三)

1. 「迅達」報告所發現的升降機缺損事項及跟進安排。
2. 委員查詢 L5 及 L6 於 10 月份仍然經常發生故障的原因。「好歷」表示已更換 L6 受損零件，故障情況已有改善。而 L5 受損零件則須再覆查其到貨期。
3. 委員向「好歷」查詢本苑升降機是否已按勞工法例安裝機頂安全鎖。「好歷」表示應該已安裝，具體狀況須覆查後再回覆法團。
4. 「好歷」向法團申請在苑內設置區域性工作站，委員表示「好歷」須書面說明具體內容。
5. 管理處報告閉路電視更新工程執修工作已完成，惟仍有可改善空間。
6. 委員表示若管理處因突發情況而須暫時關閉管理處大門，應有安民告示。
7. 管理處報告早前向第 1, 5, 8 座頂樓業戶發出的室內天花狀況問卷調查已經截止，將收回問卷的資料再作上門跟進後匯報。
8. 就維修宏盛閣 4-7 樓垃圾槽事宜，因屬突發事件，委員一致同意由最低報價之「復明工程」盡快維修。
9. 委員見證 2015 年度保險合約開標，管理處將整理回標資料後再作匯報。

第 94 工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2014 年 11 月 14 日(星期五)

1. 「蛇宴聯歡」：屆時工會將每席回贈贈券 2 張，將以枱獎形式派發。
2. 張貼通告及派發換領券日期：2014 年 11 月 24 日，派發掛曆日期：2014 年 12 月 1 日，上午 9 時起每戶獲發換領券一張，憑換領券可到管理處換取掛曆一個。先到先得，派完即止。
3. 就「新春盆菜宴」舉辦事宜，有鑑於本年度盆菜宴因天雨關係，需臨時更改設宴地點，導致前來欣賞表演的參加者未有合適的位置觀看表演節目。故本年度將設盆菜宴上限。另須去信大埔浸信會公立學校，申請借用兩天操場作為後備場地。
4. 就「萬家慶新春」舉辦事宜，管理處已索取 3 間製作公司報價，經與會委員商議後決定選「3K 葉敏娛樂製作服務」為 2015 年萬家慶新春提供舞台及表演服務。
5. 由於本苑社交舞班於 2015 年 1-3 月未有合適場地使用，故導師希望法團能去信大埔浸信會小學，於 2015 年 1-3 月，逢星期三晚上 8 時至 10 時，借用兩天操場。

第 95 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2014 年 11 月 17 日(星期一)

1. 清潔公司匯報已於大堂報告版張貼清洗後梯的工作排程，而管理處亦協助編制清洗後梯的告示。
2. 委員反映有個別樓層的後梯經常發現被放置垃圾。清潔公司表示若發現有上述慣性行為，會通知管理處跟進。
3. 委員查詢為何近日垃圾車收集垃圾的時間比以往延遲？清潔公司回覆，因食環署更改垃圾車行駛路線，故須與垃圾車承辦商再協調運送垃圾的時間。
4. 委員提醒花王須注意桃花制水事宜。及建議以籃球場附近的花槽作試驗，在矮身植物附近重新翻土及施肥，以觀察效果。
5. 管理處建議使用 "A7" 尺寸來編制樹木標記，委員審閱效果後一致同意。
6. 就有關採購聖誕花事宜，委員一致同意向最低報價之「陳浩農場」採購聖誕花。
7. 委員一致同意向「百花園藝」採購中央公園花槽新圍欄。新圍欄選用淺棕色，高度為 2呎。
8. 委員一致同意委聘「王氏利豐」以提供一次性屋苑園藝建議，由管理處安排進行日期。
9. 管理處向委員提交 10 月份保安當值人數資料及匯報現時深夜外圍巡邏的安排及狀況。
10. 委員表示發現有個別替工於當值時經常使用手提電話，要求管理處多加留意及訓示。

第 96 次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2014 年 11 月 26 日(星期三)

1. 「迅達」報告所發現的升降機缺損事項及跟進安排。
2. 「好歷」表示現時本苑有 2 部升降機仍未安裝機頂安全掣鎖，報價將稍後呈交。
3. 管理處提交水泵、消防及閉路電視系統保養合約報價分析，委員就各類合約內容及保養範圍向管理處提出查詢。
4. 就有關搭建流動工作平台事宜，管理處表示雖然現時由承辦商進行安全驗證工作，而本苑技工亦應進行相關培訓課程，以使用正確的搭建技巧及提高安全知識。委員一致贊成。
5. 就有關八達通車閘事宜，由於「安樂工程」提交的建議書為單線進出方式，委員希望承辦商能再考慮雙線進出方案的可行性，再另擇日期商議。
6. 管理處提交整理後的私人單位驗窗價目資料表，委員表示可加入屋宇署的參考價目後，再適時發佈予業戶。
7. 管理處報告就早前向第 1, 5, 8 座頂樓業戶發出的室內天花狀況問卷調查，預計將於 12 月底完成進一步檢視單位內部情況。

