



# 宏福苑業主立案法團

## 第八屆管理委員會

### 第十四次全體委員會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 [www.wangfuk.org](http://www.wangfuk.org) 供業戶瀏覽)

日 期：	二零一四年六月十九日(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	洗麗媚司庫	洗善卿女士	李丁華先生
	沈菜霞女士	陳球強先生	李官華先生	袁福華先生	黃漢泉先生
	張澤樞先生	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	何蕙蓮女士 蔡金綸先生	鄭瑞卿女士	邵結華先生	岑錦馨女士
管理公司：	置邦興業有限公司		一 物業經理陳志東先生 一 助理物業經理黎永利先生 一 助理工程經理林世澤先生		
列 席：	好歷香港升降機有限公司		- 鄧滿棠先生 - 林劍平先生		
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<br>1.1 經審議後，與會委員一致通過是次會議議程。   | <u>跟進者</u><br>全體知悉 |
| 2) 審議及通過第 13 次全體委員會議記錄<br>2.1 經審議後，與會委員一致通過第 13 次全體委員會議記錄。   | 全體知悉               |
| 3) 跟進第 13 次全體委員會議議決事項<br>3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第 13 次全體委員會議，跟進議決事項如下：<br>3.1.2 會議記錄 3.1.3 項，有關跟進業主對法團的訴訟(LDBM 276-2012)，由於案件已在 6 月 6 日於土地審裁署進行聆訊，其後土地審裁署於 6 月 16 日發出判案書。判令為：1) 土地審裁署撤銷本案的申請； 2) 申請人須付本案的訟費。<br>各委員知悉上述判令，並同意由代表律師負責追討全數訟費，而案件結果將以通告形式張貼於法團報告版上。 | 全體知悉<br>全體知悉       |
| 3.1.3 至於 3.1.4 項，有關更換中層鹹水減壓掣事宜，截至現時為止，「復明工程」已完<br>成更換中層鹹水減壓掣共 59 個，尚餘 5 個未被更換。更換率已逾 9 成。<br>管理處將再繼續跟進餘下仍未安排更換減壓掣的單位。   | 管理公司               |

- 3.1.4 至於 3.1.8 及 7.4 項，有關跟進閉路電視更新工程事宜，承辦商「栢衛」於 5 月份再到本苑檢視地底喉管狀況，並對連接宏泰閣及宏昌閣之間不暢通的喉管進行疏導工作，「置邦」工程經理林達銘先生已提交標書草擬，各與會委員同意「置邦」工程部發出標書。 管理公司
- 3.1.5 至於 6.4 項，有關委員建議可否使用宏建閣地下空格作閉路電視保安室用途？管理處向房屋署查詢，由於當年房屋署批核該空格租借予法團時只可作管理處用途，而本苑現已設有管理處，故並不可改作其他用途。 全體知悉
- 3.1.6 至於 8.6 項，有關邀請房屋署代表到本苑進行驗樓驗窗計劃講座事宜。法團及管理處曾先後去信房屋署提出要求，惟房屋署回覆因資源所限而未能提供協助。故此，管理處將安排屋宇署合資格承辦商向法團委員講解驗窗計劃的實務工作。 管理公司
- 3.1.7 至於 8.7 項，有關「有線電視」客戶未能收看港台數碼地面電視事宜。該公司仍未就上述事宜進行回應，惟舊有客戶如因取消服務後而「有線」沒有將其天線接駁回大廈天線系統，以致未能收看港台數碼地面電視，個別單位則可致電有線電視客戶服務熱線，要求將用戶天線駁回大廈天線系統。 全體知悉
- 3.1.8 至於 8.9 項，有關宏新閣外牆食水缸訊號線事宜，經 5 月 14 日工程小組會議上討論，由陳德誠副主席動議重新於樓層電錶房內鑽孔拉線，張澤樞委員和議，各委員一致同意方案並揀選最低報價之承辦商「復明」以 \$35,000 進行工程。 全體知悉

工程內容	承辦商			
	復明	駿昇	湯臣	多寶德
1 提供人手及物料，由地下泵房新造 25mm 膠喉至 31 樓電掣房及天台現有過路箱穿 8 條 1.5mm 電線。開鑿過牆約 320mm 及地台鑿連套通及收口。	\$35,000	\$43,500	\$54,900	\$48,000

上述工程已於 5 月 26 日完成重新接駁訊號線工作，並經「置邦」工程部及水泵保養商測試後運作正常。

- 4) 跟進升降機更新工程進度事宜；
- 4.1 管理處報告：機電署已對更新工程第三期 L13, L16 及 L19, L22 升降機進行檢核，而上述升降機已分別於 5 月 30 日及 6 月 16 日正式開放使用。 全體知悉
- 4.2 工程監督林世澤先生報告於 5 月 30 日與「置邦」3 名助理工程經理及「好歷」維修技工對本苑升降機進行抽樣檢查，發現部份升降機控制門的機件不協調及部份鋼線潤滑度不足，這均有機會導致升降機發生故障。 全體知悉
- 4.3 「好歷」鄧先生回覆會加強日常保養的關注，並已安排技工於 6 月 13 日至 20 日對本苑各座升降機進行特別檢查及調較。 全體知悉
- 4.4 就有關現時升降機仍持續出現故障情況，委員強烈譴責「好歷」，特別是對於同一部升降機短時間內連番故障事件，實不能接受。委員要求「好歷」在處理故障維修時，應徹實檢查故障原因及確定修妥後才開放使用。 全體知悉

4.5	「好歷」對升降機故障事件而為業戶帶來不便表示抱歉，並承諾會與保養部召開內部會議，以檢討問題，並會於6月份內提交有關報告及解決方案。	全體知悉
4.6	陳德誠副主席表示收到住戶反映加設升降機扶手意見。「好歷」回應可按要求於更換補償纜時一併處理。	全體知悉
4.7	工程監督林世澤先生要求「好歷」將地下大堂按鈕的按下開門時間延長。「好歷」回覆因該組數據是原廠預設，故不能進行更改。	全體知悉
4.8	委員向「好歷」查詢，申請發還能源效益資助金所需的審計費用事宜，「好歷」表示將稍後回覆法團。	全體知悉
4.9	工程監督林世澤先生報告已向環境及自然保育基金秘書處遞交發還40%款項的申請。而現正準備申請發還50%的款項的資料；最後10%發還款項須待「好歷」收齊全期工程費用後才能處理。	全體知悉
5)	商議屋苑管理合約事宜；	
5.1	委員於會上審閱屋苑管理服務合約，並向「置邦」物業經理陳志東先生就合約條款內容作出查詢，委員就合約條款第2.4, 2.5, 3.2及9.1項作出修訂建議，管理公司須再作回覆。	管理公司
6)	議決外牆小型維修工程合約承辦商；	
6.1	管理處報告承辦商已於6月6日回標並由委員於6月10日進行開標，9間承辦商共有6間回標(包括：建澤、駿昇、嘉順、聯合、祥利及Charter)，當中聯合及Charter表示未能提供報價。	全體知悉
6.2	經審閱各細項報價後，最常見維修項目的最低2間報價為「祥利」及「建澤」。由於現時承辦商「祥利」工程進度緩慢及曾出現失約情況，故李官華委員動議聘用「建澤」工程，由陳德誠副主席和議，與會委員一致同意。合約期為：2014年7月1日至2015年6月30日。委員表示「置邦」工程部須嘗試與「建澤」再議價。	管理公司
7.	會務報告	
7.1	詳情請參閱附件一。	全體知悉
8.	管理處工作報告；	
8.1	截至2014年3月31日，管理公司的運作基金為\$1,285,305.66。	全體知悉
8.2	本苑2014年3月份的總收入為\$1,103,069.46，總支出為\$1,100,424.46，故此本苑3月份錄得盈餘\$2,645。截至2014年3月31日，本苑資產總值為\$7,417,930.13。	全體知悉
8.3	「置邦」陳志東經理向與會委員匯報，因助理工程經理林達銘先生已經請辭，其職務將由林世澤先生接替。	全體知悉
8.4	管理處報告於6月11日，法團主席及部份委員、管理處經理、教統局代表、浸信會小學校長及警方交通部，在黃碧嬌議員辦事處安排下視察廣宏街早上繁忙時段的路面交通情況。	全體知悉

- 8.5 管理處報告於 5 月下旬發現垃圾房對出地下食水管出現滲漏，已即時委派承辦商視察情況及提供維修方案。全體知悉

項目	復明	駿昇	嘉順
鑿地修理地底食水管 (範圍約 3 米 x 2 米)	\$50,000	\$84,000	\$81,500
車路面鋪回石屎			

經 5 月 30 日工程小組會議上討論，委員一致同意由最低報價之「復明工程」進行工程。此外，管制宏志閣食水供應之地下閘掣因老化而不能關閉，故需更換以便進行維修滲漏地下食水管工程；而鄰近的消防閘掣亦經已使用近 30 年，故管理處建議一併更換。委員一致同意聘用最低報價「復明工程」一併進行更換閘掣。

項目	復明	順基	駿昇
鑿地更換車路食水及消防閘掣	\$12,000	\$13,000	\$20,000

管理處報告上述維修工程已完成，預計將於 6 月 23 日下午正式開放車路。

- 8.6 管理處報告消防保養承辦商已進行本苑消防設備年檢，管理處已就須執修的項目索取報價如下：全體知悉

全苑	永安	湯臣	東洋
消防設備執修	\$43,140	\$72,700	\$73,150

(上述項目包括龍頭白膠圈；拉輪射咀；喉轆；消防拎手掣及氣昇連閘掣)

與會委員一致同意選用最低報價之「永安」進行消防設備執修工程。

- 8.7 管理處建議清洗各座大堂及其他設施房冷氣設備，索取報價如下：全體知悉

全苑公眾地方	科技工程	恆昌冷氣
檢查及清洗全苑冷氣機共 14 部	\$11,000	\$8,250

與會委員一致同意選用最低報價之「恆昌冷氣」進行檢查及清洗全苑冷氣機。

- 8.8 鑑於雨季來臨，管理處建議進行疏通沙井及地渠工作，以防渠道淤塞，有關報價如下：管理公司

全苑公眾地方	新基環保	錦明	富溢
高壓通渠及沙井	\$10,800	\$19,680	沒有回覆

與會委員一致同意選用最低報價之「新基環保」進行全苑高壓通渠及沙井工作，確實工作日期由管理處安排。

## 9. 其他事項

- 9.1 委員審閱第 20 期宏福通訊初稿，並作出校正。有委員建議就維修垃圾房對出車路滲漏地下食水管工程情況，可加入工程前後的維修照片作參考。全體知悉

- 9.2 委員表示有顯示升降機內的閉路電視攝錄範圍未能覆蓋樓層數字顯示版，建議管理公司保養承辦商例檢時一併調較。

10. 會議於晚上 11 時結束。

鄧國權主席簽署

47TP

國 鄧

## 第 76 次工作會議(B組：園藝及清潔)

日期：2014年5月12日(星期一)

1. 管理處報告：已在懷疑有住戶化寶的後梯位置張貼了警告告示、已於宏新閣7樓水錶房重新加上設施房標示及6樓走廊牆身上(近升降機樓層顯示板)的水泥漬經已清理、已安排維修部在進行天台機房石屎維修時，會一併處理天台鐵門及喉管的防鏽油漆保養、已在各座座頭加置溫度計，並指示各員工須留意大堂溫度變化。
2. 就有關宏新閣地下大堂的地磚爆裂，管理處表示因破損程度輕微且無即時危險，為避免因工程進行期間而造成住戶進出的不便，所以建議若發現破損情況惡化再作更換。
3. 管理處表示參考工程部的建議，因現時天台去水渠口已有渠蓋覆蓋，故不宜在其位置上額外加設鐵絲網罩，以避免造成碎石阻塞而令天台積水。
4. 管理處建議在籃球場側的休憩處，設置固定化寶桶供業戶化寶燒衣。委員建議使用有頂罩的化寶桶以減少灰燼揚飛，有關資訊可透過宏福通訊向住戶發佈。
5. 管理處及清潔公司與各委員巡視宏建閣各樓層。
6. 管理處報告：勞工處在上星期到訪本苑巡查職安健事宜，除檢視管理處、工程部、清潔部及設施房的工作環境外，並了解清潔天井流程的安全性。本苑暫未接獲任何不符合規例的通知。
7. 為更了解花王的日常工作，委員建議邀請花王一同出席下次小組會議。

## 第 77 次工作會議(A組：康樂及福利)

日期：2014年5月12日(星期一)

1. 由於大埔區議會於2014年4月1日修改撥款申請條款，故本年度「宏福夏日暢泳樂」舉行日期改為2014年8月17日(星期日)。但能否舉辦仍須待大埔區議會決定。
2. 「2014-2015年度樂陶園種植計劃」將於2014年5月17日進行抽籤。抽籤結果將於2014年5月19日(星期一)張貼於各座大堂及中央公園，並個別發信通知抽中的業戶有關登記詳情。
3. 「宏福雙親點心宴」於2014年5月23日(星期五)下午3-5時假廣福金港海鮮酒家舉行。洗組長建議本星期繼續售票。是次活動需要14-16名義工協助，及邀請嘉賓贊助，由管理處負責聯絡。
4. 與會委員擬於9月份舉辦「星苑旅行」，由管理處索取行程及報價。
5. 有關「優惠拍攝證件相」活動，與偉倩影樓溝通後，及經與會委員同意，將於2014年7月16日及8月14日各舉辦一次。

## 第 78 次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2014年5月14日(星期三)

1. 管理處提交宏新閣更正食水缸訊號線工程的報價，並由「置邦」工程部簡述工程內容及施工組合。
2. 經討論後，因考慮現時樓層電錶房內藏牆電線可能已經老化及減低工程期間停水對住戶的影響，各委員一致同意重新於樓層電錶房內鑽孔拉線方案並揀選最低報價之承辦商「復明」以\$35,000進行工程。並要求承辦商完工後提供線路圖，及須於新電線加設標示或採用不同顏色電線以分辨樓層控制設施類別。「置邦」工程部表示將於完工時到場檢驗簽收。
3. 「置邦」工程部向與會委員簡述外牆維修標書的內容重點。委員一致同意工程部發出標書，並提醒外牆維修須使用不鏽鋼拉爆螺絲以免日後出現鏽蝕。
4. 管理處報告承辦商「栢衛」已於5月12日到本苑疏通宏泰閣與宏昌閣之間懷疑閉塞的地底喉管，經測試後，閉塞喉管已被暢通。「置邦」工程部表示「栢衛」提交的方案，將於每座加設一個"分線器"(Switch)並用一條"CAT5線"經地底喉管連接各座。而地面線路則使用明喉連接。委員表示接納方案並要求「置邦」工程部擬定標書並提交予委員會審議。
5. 管理處報告「好歷」於5月9日已派遣技工到本苑，就L1及L12於正式開放前進行額外模擬測試，惟技工只在天台機房進行測試，委員表示不滿，並要求「好歷」應把握時間進行負重模擬測試，務求令升降機以最佳狀態開放予居民使用。



## 第 79 次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2014 年 5 月 30 日(星期五)

1. 管理處向與會委員匯報垃圾房對出地下食水喉出現滲漏，並已委派承辦商視察情況及提供維修方案。
2. 管理處報告由於食水喉滲漏位置在馬路底，故須於工程進行期間封閉車路。經討論後，考慮到局部封閉迴旋處會令駛入車輛難於調頭，可能造成路面交通混亂，故委員一致同意全面封閉車路，而管理處可於車路封閉時一併維修更亭附近的破損路面。另，為避免影響政府垃圾車收集垃圾及有特別需要的業戶，委員表示於馬路封閉期間，除了垃圾車、緊急車輛及復康巴士外，其他車輛在未得到管理處授權下不得駛入。此外，於晚上 11 時後至翌日早上 6 時，由於馬路車輛流量較少及方便夜歸乘的士之業戶，故上述時段可局部開放車路，惟管理處須密切視察有關安排。管理處亦須指示本苑技工於日後完工時，須量度工程實際範圍，以作記錄。
3. 委員要求「復明」列明施工程序，並要求承辦商與有關委員及管理處了解實際施工情況，再作議價。
4. 就有關驗窗驗樓事宜，委員表示收到不少業戶向委員查詢計劃內容或要求轉介承辦商的資料，故建議「置邦」可委派合資格的承辦商為法團提供驗窗計劃的實務資訊，以便法團委員對該計劃運作有更多了解。

## 第 80 次工作會議(A組：康樂及福利)

日期：2014 年 6 月 11 日(星期三)

1. 由於收到大埔區議會通知，2014 年 9 月 30 日前的大埔區活動撥款已全數撥出，故所有 9 月 30 日前舉辦的撥款申請均未能批准。如欲繼續申請撥款，必須將活動改為 2014 年 10 月 1 日或以後舉行。故本年度游水活動將改為 10 月 1 日舉行，但能否舉辦仍須待大埔區議會決定。
2. 「宏福夏日暢泳樂」提供旅遊巴服務安排，已向 4 間旅遊巴公司索取報價，經與會委員商議後，決定向「勝興旅運有限公司」租用旅遊巴士。
3. 「宏福歡樂一天遊」已向 4 間旅行社索取報價，與會委員決定由「陽光旅遊有限公司」承辦。詳情將稍後張貼於各座大堂及刊登於宏福通訊內。
4. 就「樂陶園」行政費安排，與會委員商議後，決定將 2006-2014 年度樂陶園行政費全數存入管理費戶口。而本年度(2014-2015)的餘額將繼續存放於管理處，以便日後樂陶園添置物資。
5. 與會委員一致同意，如「樂陶園」用戶違反守則時，管理處必須按樂陶園守則執行。

## 第 81 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2014 年 6 月 16 日(星期一)

1. 管理處報告上次會議後的跟進工作。
2. 管理處及清潔公司與各委員巡視宏盛閣各樓層。
3. 花王提議移除宏仁閣附近一些較老的龍船花，與會委員則建議可與花王先巡視才決定。

