



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第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 供業戶瀏覽)

日期：二零二一年五月二十七日（星期四）

時間：晚上八時十五分

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳凌滔副主席 洗麗媚司庫 袁福華先生 莫華滿先生
沈菜霞女士 李丁華先生 陳德誠先生 黃玉宜女士 何蕙蓮女士
李官華先生 伍少芳女士 麥滿堂先生 郭嘉樑先生

請假：蔡金綸先生 林茜碧女士

管理公司：置邦興業有限公司
- 物業經理黎永利先生
- 物業主任鄭芷盈小姐
- 工程主任林文欣先生

列席：法團顧問
- 陳球強先生
- 蕭錦榮先生
- 胡健民先生
- 姚鈞豪先生

大埔區議員
主 持：鄧國權主席
紀 錄：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 鄧主席向在場各位宣讀是晚會議議程。經審閱後，與會委員一致通過是次會議議程。

全體知悉

2) 審議及通過第十一屆管理委員會第三次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，委員表示第 8.6 項在續訂公共衛星天線系統服務前加上與「栢衛通訊器材有限公司」。各委員同意修正並無其他意見，一致通過第十一屆管理委員會第三次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第三次全體委員會議議決事宜

3.1 管理處黎經理向與會委員匯報就第十一屆管理委員會第三次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 就會議記錄第 6 項，有關 L6 及 L8 升降機更新工程事宜。L6 及 L8 升降機分別已於 5 月 17 日及 5 月 25 日完成工程。經檢查後，承辦商需稍後安排修正

全體知悉

升降機內按鈕掣。此外，管理處已準備所有文件並向「中電」遞交申領綠適樓宇基金款項的申請，現有待「中電」審核。

4) 跟進強制驗樓(公用部分)事宜

- 4.1 管理處報告本苑就強制驗樓計劃的檢驗部分已於 2020 年 9 月份正式完成，現法團需要聘請註冊檢驗人員/顧問公司去處理監督訂明修葺的後續事項。全體知悉
- 4.2 回顧法團已收到 35 間投標公司投標有意處理強制檢樓計劃的後續工作，期間因受疫情影響限制各項活動，而市建局亦因疫情而未能派員出席會議。鑑於近期疫情開始有緩和跡象，法團表示須加緊繼續處理聘請註冊檢驗人員/顧問公司進行監督訂明修葺事宜。全體知悉
- 4.3 管理處表示由於市建局的標書內列明有效期為十二個月，故此現時各份標書的有效期經已完結。按一貫做法，法團可書面向所有投標公司查詢可否延長標書有效期一年。全體知悉
- 4.4 委員查詢如投標公司不同意延長標書有效期會有何影響？管理處表示經參考市建局的意見，如投標公司不同意延長其標書有效期，會被視為放棄投標。倘若有一定數量的投標公司均不接納延長標書的有效期，屆時法團或需要考慮再重新進行招標工作。全體知悉
- 4.5 各委員同意書面向所有投標公司查詢延長標書有效期的意向後再商討後續安排，而回覆期限為十四天，由管理處安排文書工作。管理公司

5) 跟進本苑地下空格事宜

- 5.1 鄧主席報告法團於 2021 年 5 月 14 日與房屋署代表進行商討地下空格的第二次會議，以便跟進相關事項。全體知悉
- 5.2 有關宏道閣地下 07 號空格，因房屋署未能答允租予法團使用，故需拆除現時圍封物及清空此空格。全體知悉
- 5.3 有關宏建閣地下 07 及 08 號空格，多年前已經被批核為管理處用途，法團或考慮用作為臨時維修工程承辦商的辦公室，配合日後大維修工作。在大維修後將會成為新的管理處。全體知悉
- 5.4 有關空格內的單車停泊事項，房屋署接納法團就屋苑居民使用單車位的意向，同意空格內的單車位暫緩處理。全體知悉
- 5.5 管理處反映近日收到有居民要求開通宏建閣的地下空格。各委員表示此空格已有其功能亦得到政府部門批核使用，已向房屋署交待有關情況，如居民有意見可書面向法團聯絡。全體知悉
- 5.6 陳顧問查詢新一年度的單車位停泊何時開始？管理處表示上年度單車位正常應已於 2020 年 12 月份完結，因受疫情及二人限聚令影響，加上房屋署處理空格事件，令單車位抽籤活動一再延期至今。各委員一致贊成繼續安排新一輪的單車位抽籤，並優化是次抽籤程序，將透過文書宣傳及公關組安排發佈有關訊息。全體知悉

6) 跟進屋苑管理合約事宜

- 6.1 鄧主席表示現時屋苑管理服務合約將於 6 月 30 日期滿，管委會需商議如何處理相關工作。
- 6.2 委員建議發出書面通知向現有管理公司查詢是否可沿用現有條款及費用延續合約三個月，以利有效繼續處理屋苑事務。各委員一致贊成有關安排。
- 6.3 陳顧問認為屋苑管理合約曾在過去業主大會上受爭議，故管委會應再加強透明度，建議以諮詢文件和問卷形式發放給全苑業主知悉。雖然以往法團亦曾經發佈相關資訊，現需加以整理及更新內容包括再次說明為何使用雙標制及內容等，讓業主們了解後再收集各業主的意見可有利管委會作跟進，並建議具體文書工作的內容交由以主席為首的專責小組跟進。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

7) 跟進升降機保養合約事宜

- 7.1 管理處報告於 2021 年 5 月 11 日共向 9 間註冊升降機承辦商發出兩年保養服務報價邀請，截至 2021 年 5 月 24 日的截標時間，經財務及合約小組委員開標後，共收到有 2 間承辦商回覆報價，詳情如下：

承辦商	狀況
好歷香港升降機有限公司	已回覆
迅達升降機(香港)有限公司	已回覆
三菱電梯香港有限公司	書面拒絕報價
通力電梯(香港)有限公司	書面拒絕報價
安力電梯有限公司	書面拒絕報價
奧的斯電梯(香港)有限公司	書面拒絕報價
電梯工程有限公司	沒有回覆
日立電梯工程(香港)有限公司	沒有回覆
蒂升電梯香港有限公司	沒有回覆

全體知悉

- 7.2 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。

全體知悉

- 7.3 法團共收到兩間升降機保養承辦商「好歷」及「迅達」回標。「三菱」、「通力」、「安力」及「奧的斯」分別書面回覆因商業考慮及公司人手問題而未能投標。「電梯工程」、「日立」及「蒂升」均未有回覆。

全體知悉

- 7.4 因現時未有具體資料，委員建議管理處整理投標資料後再於下次全委會上商議。

全體知悉

8) 商討及議決園藝保養合約事宜

- 8.1 園藝保養合約將於 2021 年 5 月 30 日期滿，管理處於 2021 年 4 月 15 日已邀請 5 間園藝承辦商報價未來兩年的園藝保養服務。截至 2021 年 4 月 26 日的截止時間，共收到 3 間承辦商提交報價如下：

全體知悉

承辦商	每月費用
百花園藝有限公司	\$16,450
王氏利豐園藝有限公司*	\$16,800
琦峰設計園藝	\$20,800
松竹園有限公司	沒有回覆
永霖花園有限公司	沒有回覆

*現時保養承辦商

- 8.2 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。全體知悉
- 8.3 管理處解述其服務內容包括：在合約期 24 個月內提供 1 個駐苑花王、免費工具、肥料及殺蟲水，負責日常屋苑指定範圍淋水、修剪及除草等工作，並在有需要時施肥及殺蟲。另外，承辦商最少每三個月安排一次外圍隊到場進行打草工作及免費提供一次樹木評估報告(表格 1)。現時保養月費：\$16,800。全體知悉
- 8.4 經商議後，保安清潔園藝小組委員表示參考現時花王的工作表現及整體園林質素滿意，建議繼續聘用現時的園藝保養承辦商。何蕙蓮委員動議繼續聘用現時的園藝保養承辦商「王氏利豐園藝有限公司」，由陳德誠委員和議，各委員一致贊成通過。全體知悉

9) 商議及議決更換宏昌閣 31 樓電錶房內公眾供電組件事宜

- 9.1 管理處報告在 4 月初該樓層的電錶房曾發生 160A 保險絲負載損壞，未能正常供電給個別單位。經電工檢查後該供電箱內的底座亦受影響。由於此供電掣箱屬樓宇落成時的設施一直使用至今，而此零件在市場上現已停產，故為免日後單位因保險絲負載損壞而影響同層單位供電穩定，建議更換全新 31 樓電掣房內的分層總制箱及相關的漏電斷路裝置。全體知悉
- 9.2 管理處已索取提供人手及物料工具，清拆原有舊菲士箱 1 個及 160A 刀掣連相關配件，安裝全新 160A Hager 刀菲士掣及 8 孖位菲士箱一套 Hager 菲士報價如下：全體知悉

承辦商	報價
復明工程	\$20,000
駿昇工程	\$24,000
寰宇工程	\$26,880
生記工程	\$34,000

- 9.3 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。全體知悉
- 9.4 工程部林主任向各委員解述上述裝置的位置及其運作情況。委員查詢是否可檢查其他樓層的供電刀掣？工程部林主任回應因需要完全停電才可逐個檢查，一般會於大廈固定電力裝置五年檢時進行。全體知悉
- 9.5 委員查詢此工程會否影響樓層照明、升降機或其他單位供電？工程部林主任回應此段 160A 刀掣主要影響 24-31 樓的單位供電，而公眾設施將不受影響。全體知悉
- 9.6 經商議後，陳凌滔副主席動議由最低報價的「復明工程」進行更換，由李官華委員和議，各委員一致贊成通過。全體知悉

10) 商議及議決更換宏仁閣及宏泰閣鹹水泵事宜

- 10.1 鑑於宏仁閣及宏泰閣的 1 號鹹水泵已使用超過 10 年並有老化跡象，在運作時持續發出巨大聲響。管理處同時收到該兩座低層業主反映受到運行水泵時發出的噪音滋擾，故建議將兩台老化的鹹水泵更換。
- 10.2 管理處索取更換地下鹹水上水泵〈牌子型號：STAA-ITALY KVN 15-12〉(11kW/2900rpm)連接駁配件、不鏽鋼水泵底座連螺絲、坑膠、控制器、壓力錶及電源接駁連急停制等每台水泵報價如下：
- | 承辦商 | 費用 |
|------|----------|
| 志豐工程 | \$45,800 |
| 東洋工程 | \$70,800 |
| 泰星工程 | \$85,000 |
| 百利水電 | 沒有回覆 |
- 10.3 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。
- 10.4 委員表示因影響泵房上層業戶及為保障大廈鹹水供水穩定，經工程小組討論後，建議盡快由最低報價的「志豐工程」進行更換兩台鹹水泵，並嘗試要求承辦商減低收費。
- 10.5 管理處表示宏仁閣 1 號鹹水泵及宏泰閣 1 號鹹水泵分別已於 2021 年 5 月 6 日及 5 月 18 日完成更換，現運作狀況良好。「志豐工程」提供折扣後，兩台鹹水泵總費用為 \$87,688。
- 10.6 經商議後，陳德誠委員動議追認由最低報價的「志豐工程」進行更換上述兩台鹹水泵，由麥滿堂委員和議，各委員一致贊成通過。

11) 報告管委會秘書辭職及議決填補秘書一職事宜

- 11.1 鄧主席報告收到秘書陳萬祥先生向其遞交辭職信，因經歷早前業主大會事件，陳秘書受到精神困擾及有感身心疲累，經家人勸阻後無奈最終決定辭退法團秘書一職並退出管理委員會。
- 11.2 鄧主席感謝陳秘書過往在屋苑事務上作出的努力及貢獻，其離任實屬可惜，現時管委會需要填補秘書一職以繼續處理屋苑事務。
- 11.3 鄧主席表示曾就此事諮詢管委會各委員的意願，經內部商議及討論後，陳德誠委員動議推舉現屆委員麥滿堂先生填補秘書一職，由沈菜霞委員和議，各委員一致贊成通過。
- 11.4 委員查詢新秘書的任期。管理處表示由於是次經管委會進行填補，故新秘書的任期將會至下一次的業主大會。如日後經業主大會進行填補，其任期將會與各管委會的成員一致，無論法團採用上述任何一種形式，秘書均具有相同的有效性及職能。

12) 會務報告及管理處工作報告

- 12.1 會務報告詳情請參閱附件一。

全體知悉

12.2 管理處提交 2021 年 1 至 3 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

12.3 管理處報告本苑 2021 年 1 月份至 3 月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂。

全體知悉

	1 月	2 月	3 月
總收入：	\$1,565,466.78	\$1,565,126.37	\$1,573,040.43
總支出：	\$1,384,666.77	\$1,503,597.01	\$1,484,172.77
盈餘/(赤字)：	\$180,800.01	\$61,529.36	\$88,867.66
資產總值：	10,857,490.47	\$10,873,427.91	\$11,029,737.57

12.4 管理處提交截至 2021 年 4 月 30 日的所有法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。

全體知悉

13) 其他事項

13.1 管理處報告現時有關涉及本苑法律程序的案件進度。LDBM172/2017：業主已將僭建於外牆的冷氣機組件移除，案件完結。DCMP1586/2018：業主已清還所有屋苑欠款，故停止進行單位拍賣，案件完結。LDBM 12/2021：由於業主未有對違規飼養狗隻作出抗辯，故代表律師需向法團確認是否繼續進行程序及追討法律開支，委員一致同意繼續按法律程序進行。

全體知悉

13.2 就有關本年度設置公眾曬衣架安排，委員表示收到有業主反映要求開放宏仁閣及宏志閣側的公眾曬衣架以便晾曬厚衣棉被，而設置期建議於 6 月至 8 月。胡顧問表示因應單位的設計對居民晾曬相關衣物有一定困難，故設置公眾曬衣架將有利於居民使用。姚議員表示曾收到少數居民反映設置公眾曬衣架的意見，可透過訂立清晰使用條款去解決違規晾曬物品的問題。管理處提醒需注意疫情期間設置此設施或會有潛在風險。經討論後，委員以 9 票過半數同意於 6 月份起設置公眾曬衣架，並加強張貼告示，如有違規晾曬的物品由管理處即時處理。

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 10 時 30 分結束。



鄧國權主席簽署：_____