



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十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：二零一三年十二月二十三日(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
沈菜霞女士 陳球強先生 李官華先生 伍少芳女士 蔡金綸先生
張澤樞先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 冼善卿女士 何蕙蓮女士
莫華滿先生 莫基鴻先生

請假：岑錦馨女士 陳萬祥先生 張汝良先生 袁福華先生 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

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 9 次全體委員會議記錄

2.1 有委員提出，會議記錄 4.2 項，“有委員查詢律師可否一併協助上述案件第二答辯人即現任法團秘書黃屏屏女士”，應改為“有委員查詢律師可否一併協助上述案件第一答辯人即現任法團秘書黃屏屏女士”。

全體知悉

2.2 經審議後，與會委員一致通過上述修改及通過已修改的第 9 次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 9 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 9 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，升降機更新工程第 5 期工程費用已支付。

全體知悉

3.1.2 至於 3.1.2 項，有關提升本苑閉路電視系統工程事宜，由於截至 12 月 18 日截標時間，只有 2 間公司回標，但均表示未能提供報價，故管理公司工程部須再發標書繼續跟進。

管理公司

3.1.3 至於 3.1.3 項，有關設計不准狗隻在本苑便溺橫額字眼及內容事宜，橫額設計將於園藝及清潔小組討論。

3.1.4 至於 3.1.4 項，有關向房屋署查詢可否上載本苑大廈公契至本苑網頁事宜，房屋署回覆法團可參考律師意見。張律師表示大廈公契屬公開文件，故法團可自行決定上載至屋苑網頁與否，委員會留待稍後再作討論。

全體知悉

- 3.1.5 至於3.1.5項，有關索取已更新升降機的省電報告事宜，好歷升降機公司已將報告交予工程顧問，而更新工程後省電量已達至40%，比預期理想。 全體知悉
- 3.1.6 至於3.1.6項，有關更換各座中層鹹水減壓掣事宜，將於議程四作匯報。 全體知悉
- 3.1.7 至於3.1.9項，有關檢查各座16樓公眾鹹水減壓掣事宜，截至12月20日，尚餘管理公司14個單位未完成檢查，管理處將繼續聯絡有關業戶。 管理公司
- 3.1.8 至於3.2項，有關購買路燈事宜，由於與「丈部」在付款安排上仍未達成共識，故管理處將繼續跟進。 管理公司
- 3.1.9 至於4.1至4.3項，有關跟進業主對法團的訴訟(LDBM 276-2012)，管理處收到「廖陳林律師行」張律師通知，稱宏泰閣105室業主劉文光先生已於2013年12月9日修改土地審裁處的申請通知書，要求法庭頒令：
- (1) 法團須為工程承辦商的疏忽負上責任；
- (2) 法團須支付申請人港幣\$35,000的損失或經法庭評定之損失金額；
- (3) 其他濟助、指示及訟費。
- 法團部份委員於12月20日與張律師會面，商討案情。張律師建議將此訴訟案件通知當年及現時大廈投保的保險公司備案。 全體知悉
- 3.1.10 至於5.7項，管理處報告就業主對法團的訴訟(LDBM 276-2012)，致「廖陳林律師行」的聘書已於12月7日發出，而港幣\$20,000按金亦已繳付至律師行。 全體知悉
- 4) 審議及通過選聘更換中層鹹水減壓掣工程承辦商
- 4.1 管理處共向7間承辦商招標，截至2013年12月6日截標時間，共有4間承辦商回標，分別為「駿昇」、「復明」、「東洋」和「新進」；「怡和」回信表示未能報價；「嘉信」及「錢坤」均沒有回標。詳情如下： 管理公司
- | 承辦商 | 工程總金額 |
|----------|-----------|
| 駿昇裝飾公程公司 | \$475,800 |
| 復明工程公司 | \$552,000 |
| 東洋工程有限公司 | \$821,000 |
| 新進建築有限公司 | \$903,200 |
- 4.2 委員會希望進行標書面試以了解現時減壓掣或由承辦商建議之減壓掣的質素或兩者差別。 管理公司
- 4.3 經商討後，由陳德誠副主席動議只接見最低回標價之兩間承辦商「駿昇」及「復明」，並由莫基鴻委員和議，經投票一致通過。 全體知悉
- 4.4 鑑於現時鹹水減壓掣的狀況不理想，為避免因突發性爆裂而造成任何財物損失，更換工程宜應盡快進行，故冼善卿委員動議將選聘更換中層鹹水減壓掣工程承辦商事宜授權予工程小組於標書面試後議決，並由冼麗媚司庫和議，經投票一致通過。 全體知悉
- 4.5 管理處報告將出信予各座16樓業戶通知現時鹹水減壓掣的狀況及有關工程安排。 管理公司

5) 審議及通過選聘 2014 年屋苑保險承辦商

5.1 管理處共向 11 間保險公司發出投標邀請，而截至 2013 年 12 月 13 日的截標時間，全體知悉共有 3 間保險公司回標，分別是：「農銀國際保險經紀人有限公司」、「中國太平保險(香港)有限公司」和「中銀集團保險有限公司」。詳情如下：

保險類別	受保項目	保額	農銀 (2013 年 度投保的 公司)	中國太平	中銀集團
大廈及公共地方財產保險	大廈屋殼及公共地方	\$1,000,000,000 (港幣十億元正)	\$90,000	\$68,000	\$85,000
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	\$16,000	\$10,000	\$12,000
	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	\$30,000	\$90,000	\$64,000
誠信保險	員工數目：6 名	每次事件\$100,000 (港幣十萬元正) 最多累積至\$500,000 (港幣五十萬元正)	\$1,250	\$5,000	\$6,300
現金保險	現金運送途中	\$100,000(港幣十萬元正)	\$2,000	\$1,400	\$1,800
	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	法團活動參與者的個人意外身亡或永久傷殘 (例如：興趣班，以 65 人為限)	每人最高\$100,000 (港幣十萬元正)	\$2,000	\$3,250	\$27,625
全年總保費			\$141,250	\$177,650	\$196,725

5.2 由於陳球強委員因私人業務上與保險公司有聯繫，故於是項議程中暫時退席。全體知悉

5.3 管理處報告大廈保險投保類型，而標書亦列明非以價低者得為原則，並須保險公司提交服務承諾。全體知悉

5.4 於上述 3 間回標的保險公司中，雖然「農銀國際保險經紀人有限公司」回標價最低，但墊底費則普遍提升。而在服務承諾方面，只有「中國太平保險(香港)有限公司」有書面回覆，而其他 2 間保險公司均沒有以書面回覆服務承諾。全體知悉

- 5.5 經討論後，綜合現時「農銀國際保險經紀人有限公司」之服務表現未如理想，特別在處理索償個案方面及考慮來年之墊底費用上升，洗麗媚司庫動議選用「中國太平保險(香港)有限公司」為2014年1月1日至2014年12月31日的大廈保險公司，並由李丁華委員和議，經投票後一致通過。

全體知悉

6) 審議及通過選聘2014年閉路電視系統保養承辦商

- 6.1 管理處報告共有4間閉路電視系統保養承辦商回覆報價，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：

全體知悉

承辦商名稱	每月服務費用
栢衛通訊器材有限公司	\$1,680
卓越國際發展有限公司	\$3,000
信興工程有限公司	\$4,300
安樂機電設備工程有限公司	\$7,400
聯訊電業工程有限公司	不報價

- 6.2 經討論後，莫基鴻委員動議選聘最低報價的「栢衛通訊器材有限公司」為2014年1月1日至2014年12月31日的閉路電視系統保養服務供應商，月費為\$1,680元。莫華滿委員和議，經投票後一致通過。

全體知悉

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2013年9月30日，管理公司的運作基金為\$547,079.84，金額並未超出\$1,500,000限額。

全體知悉

- 8.2 本苑2013年8月份的總收入為\$1,130,749.13，總支出為\$1,291,896.21，故此本苑8月份錄得赤字\$161,147.08。截至2013年8月31日，本苑資產總值為\$10,542,428.54。

全體知悉

- 8.3 截至2013年10月31日，管理公司的運作基金為\$739,451.14，金額並未超出\$1,500,000限額。

全體知悉

- 8.4 本苑2013年9月份的總收入為\$1,113,863.33，總支出為\$1,055,301.26，故此本苑9月份錄得盈餘\$58,562.07。截至2013年9月30日，本苑資產總值為\$10,671,990.61。

全體知悉

- 8.5 本苑已完成第二期升降機更新工程包括L2, L4, L9, L11, L14, L17, L20, L23，其中L20及L23已於12月23日取得機電署LE8表，並可於12月24日進行收貨，預設重開日期為2014年1月2日，委員會表示於「好歷」檢查後可提前在12月27日恢復使用。

全體知悉

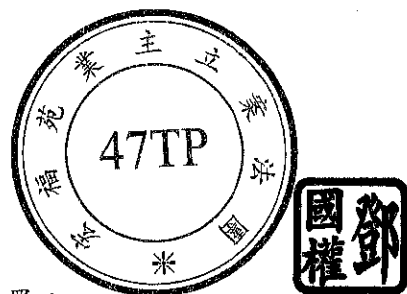
- 8.6 委員會表示「好歷」須再覆檢第一期更新工程的升降機運作情況及查詢農曆新年期間升降機人員當值情況。

全體知悉

- 8.7 委員會建議將升降機更新工程顧問及升降機公司提交的工作報告刊登在宏福通訊上，以讓居民更了解現時更新工程進度。

全體知悉

- 8.8 L14 號升降機曾於恢復使用後因啤令損壞而須停機修理。經承辦商「好歷」更換零件及維修後，情況已經改善。工程及總務小組、工程顧問及管理處已敦促「好歷」盡力避免上述情況再次發生。全體知悉
- 8.9 管理處綜合升降機損壞記錄及升降機工程顧問提交升降機更新工程工作報告。全體知悉
- 8.10 宏仁閣 1603 室因公眾鹹水減壓掣爆裂導致室內地板損壞索償個案，保險公司表示法團須繳付墊底費\$10,000 元，並於保險公司與有關業主商議最終金額後繳付。全體知悉
9. 其他事項
- 9.1 「置邦」物業經理陳先生與管理處經理黎先生曾於 2013 年 12 月 12 日接見業主馮先生及錢先生，並於 2013 年 12 月 21 日再收到業主錢先生來信，主要申訴屋苑內違例飼養狗隻事宜。委員會表示管理處有既定程序處理飼養狗隻事宜，要求管理處作出調查及跟進。管理公司
- 9.2 法團於 2013 年 12 月 21 日收到業主馮先生來信，表達對原訂於 12 月 16 日舉行之升降機更新工程居民大會意見，並要求與法團、承辦商及相關政府部門會面。委員會表示信中內容偏頗，故決定對事件不作任何回應。全體知悉
- 9.3 就有關 12 月 16 日升降機更新工程居民大會因惡劣天氣而須延期事宜，委員會暫定於 2014 年 1 月 18 日下午 3 時再舉行，並要求管理處聯絡相關政府部門代表抽空出席。全體知悉
10. 會議於晚上 10 時 45 分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 58 次工作會議(C 組：工程及總務)**日期：2013 年 12 月 2 日(星期一)**

1. 「迅達」向與會委員及列席業主匯報升降機更新工程進度。
2. 「迅達」表示工程進度比預期略慢的原因是增加了新零件的安全檢查，以確保升降機於復用後減少故障的機會。表示會派員再詳細檢查及做好保養的工作。他期望故障的情況不會再次出現。
3. 「好歷」對第一期已更新的升降機頻頻出現故障一事致歉。強調已發現故障的原因。承諾安排另一組技術員全面檢查第一期已更新的升降機，以減低升降機發生故障的機會。顧問提醒每座只可以暫停一部升降機以作檢查，以免對業戶造成不便。故此，「好歷」現時的時間表須調整。
4. 有業戶質疑「好歷」有否為已更新的升降機進行機門開關測試？「好歷」承認第一期更新升降機工程較少進行上述測試，但於第二期工程已加強上述測試，故較少出現「鎖機」情況。
5. 有委員查詢為何 L18 號升降機必須先到 G/F 才可上樓層？此外，L5 號升降機的機門於開門時不太暢順。另，機門鏡鋼出現花紋的問題何時解決？「好歷」表示會檢查上述升降機。將於工程完成後一併解決鏡鋼機門出現花紋及走機燈的問題。
6. 有委員質疑「好歷」於例檢時的工作態度是否馬虎？及，為何至今仍未提交升降機故障事件報告及回覆工程顧問的電郵？「好歷」否認員工工作馬虎。對延遲提交升降機故障報告及未回覆電郵向法團及工程顧問致歉並承諾改善。
7. 「好歷」表示將分批更換全苑升降機補償纜為補償鍊，以減少故障機會。此外，亦會於工程完成後更換全苑升降機地氈及更正第 2-8 座的警鐘位置。
8. 「好歷」表示因舊型號升降機零件已停產，故此只能於本苑存放少量零件。
9. 「迅達」現正為 1-3 座量度節能效益。「好歷」保證本苑必可符合「建築物能源效益資助計劃」的要求。
10. 有委員建議於第三期升降機更新工程完成後才一併支付第 6 期及第 7 期工程費用，以保障本苑業主的利益。「好歷」表示需要研究後才回覆。
11. 「好歷」表示 L16 號升降機因「啤令」發出聲響而遭「機電署」下令停機。已即時派員維修。
12. 「置邦」工程部林經理表示已修改中層減壓掣標書。其中承辦商第三者保險已因應風險程度由 2 千萬承保額下降至 1 千萬，以降低工程成本。
13. 「置邦」工程部林經理強調會負責工程最後驗收工作。將向各承辦商發信要求自行提供減壓掣品牌及報價。當收齊所有資料後，將進行標書評審工作。
14. 「置邦」工程部林經理已草擬閉路電視系統改善工程標書，將進行招標工作。
15. 「置邦」助理工程經理表示八達通閘機工程義務顧問已再次提交工程建議。惟認為仍有不足的地方。會再澄清所有疑問後再草擬標書，並期望可於下次小組會議提交。
16. 根據管理處提供資料，「PCCW」服務話音質數較好及穩定，故一致同意由管理處自行決定採用「PCCW」提供通訊服務及更新通訊系統。

第 59 次工作會議(E 組：文書及宣傳)**日期：2013 年 12 月 11 日(星期三)**

1. 已預審第 9 次全體委員會議記錄，並作出適當的修正。
2. 第 13 期宏福通訊內容如下：本苑保險狀況、管理處工作摘要等。

升降機更新工程居民大會**日期：2013 年 12 月 16 日(星期一)**

因惡劣天氣延期舉行

第 60 次工作會議(A 組：康樂及福利)**日期：2013 年 12 月 18 日(星期三)**

1. 「甲午年宏福萬家慶新春」將於 2013 年 2 月 8 日(星期六)舉行，組長將編制各崗位的分配及程序。同時，當晚將邀請各興趣班上台表演。如當日天氣不穩，活動將改為於廣福社區會堂舉行。
2. 「職工年夜飯」已邀請管理公司及清潔公司職員出席是次晚宴。
3. 「新春盆菜宴」將於 2013 年 2 月 8 日(星期六)舉行，如當晚天氣不穩，盆菜宴將取消，如已購買盆菜之業戶需自行將盆菜帶回家中享用。此安排亦於各購票者購票前說明。
4. 截至 2013 年 12 月 18 日，掛曆尚餘約 130 個，將繼續接受業戶換領。

第 61 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2013 年 12 月 19 日(星期四)

1. 管理公司工程部林經理簡述標書分析表及解答標書內容，委員建議邀約最低回標價的兩間公司進行標書面試，以了解其建議減壓掣之質素。就有關中層鹹水減壓掣的檢查結果，委員建議發信致有關業戶，以報告減壓掣老化情況及處理方法。一般而言，更換減壓掣之先後次序應按其老化之嚴重性決定。
2. 閉路電視保養共有 4 間承辦商回覆報價，最低報價為現時保養服務供應商，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。
3. 管理處報告在宏盛閣對出地面發現地下鹹水喉管滲漏情況，已各 3 間公司索取維修報價，與會委員同意由最低報價的「復明工程」進行地下鹹水喉管維修工程。
4. 就閉路電視系統更新工程招標事宜，管理公司工程部林經理表示截至 12 月 18 日截標，只有 2 間公司回標，但未能提供報價，故須再發標書繼續跟進。

第 62 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2013 年 12 月 19 日(星期四)

1. 共收到 3 間保險公司回標，委員參閱管理處提交之保險分析表，而標書列明非以價低者得為原則，並須保險公司提交服務承諾。回標標書中，只有「中國太平」有書面回覆服務承諾，而其他回標公司的服務承諾則由管理處以電話聯絡索取。此外，就公司背景而言，只有「中國太平」是獨立的保險公司，且與銀行機構無直接關係。
2. 有關 2012 年度核數師報告，委員表示未能即時審核清楚，故須在會後細閱。