



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

第一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：二零一七年九月二十五日(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 陳萬祥秘書 洗麗媚司庫 伍少芳女士
何蕙蓮女士 李官華先生 李丁華先生 黃玉宜女士 陳凌滔先生
沈菜霞女士 蔡金綸先生 譚智浩先生 陳惠娟女士 謝麗霞女士

請假：袁福華先生 莫華滿先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 高級物業經理陳志東先生
- 助理物業經理黎永利先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列席：大埔區議員
業主

- 胡健民先生
- 顧艷芬女士

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

1.2 鄧國權主席籍此機會歡迎各委員加入第十屆管理委員會為屋苑服務，盼望各委員能以民為本，拉近與居民的關係。同時緊密合作，加強溝通，以監察管理公司工作及關注本苑的大小事務。

全體知悉

2) 審議及通過第九屆第十四次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第九屆第十四次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第九屆第十四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九屆管理委員會第十四次全體委員會議，跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 第3.2項，有關宏仁閣3105室外牆僭建冷氣機組件事宜。張律師已向土地審裁署遞交申請通知書(LDBM 172/2017)，要求答辯人拆除外牆分體式冷氣組件，並還原外牆。該業主於9月13日書面再向法團表示仍未清拆僭建物的原因及希望在日後屋苑大維修時才清拆。經討論後，各委員表示

全體知悉

已給予該單位超過一年時間去處理問題，故維持法律行動。而其他有潛建冷氣機的單位已由管理處發出要求清拆的信件，如仍未有理會者，將於此案件完結後排期進行進一步法律行動。

- | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--------|--|-----------|--|--------|--|-----------|--|--------|----------------------|--|
| 3. 3 | 至於第 3.3 項，有關對宏志閣 2205 室違規飼養狗隻的業主採取法律行動事宜。法團律師已取得土地審裁署核證判令，案件(LDBM 4/2017)，將安排送交違規單位的業主，要求將狗隻遷出本苑。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 3. 4 | 至於第 3.5 項，管理處已整理所有升降機更新工程發票、收據及相關文件，並已協助呈交至獨立核數師完成審核報告。管理處已於 9 月 14 日將所有所需文件交往能源效益資助秘書處申領餘下資助金。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 3. 5 | 至於第 4.6 項，有關強制驗樓計劃事宜，「獨立審查組」已批核強制驗樓計劃延期至 2017 年 12 月 10 日。管理處表示將安排「市區重建局」的代表向各委員講解各適合本苑在強制驗樓上的財政資助及技術支援。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 3. 6 | 至於第 11.1 項，有關清洗各座大堂及其他設施房冷氣設備，承辦商已於 8 月 25 日完成清洗工作，各機件運作正常。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 4) | 審議及通過第十屆管理委員會架構及推選各小組主責； | | | | | | | | | | | |
| 4. 1 | 經商議後，是屆管理委員會將設立五個小組以負責監察及處理各項屋苑事務。小組包括：康樂及福利組；保安、清潔及園藝組；工程及總務組；財務、合約及保險組；文書及宣傳組。各小組成員分組如下： | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 4. 2 | <table border="1"><tr><td>康樂及福利組</td><td>何蕙蓮女士(組長)、伍少芳女士(副組長)
組員：沈菜霞女士、黃玉宜女士、陳惠娟女士、謝麗霞女士、洗麗媚女士</td></tr><tr><td>保安、清潔及園藝組</td><td>陳凌滔先生(組長)、沈菜霞女士(副組長)
組員：陳萬祥先生、黃玉宜女士、李官華先生、何蕙蓮女士、伍少芳女士、莫華滿先生</td></tr><tr><td>工程及總務組</td><td>李官華先生(組長)、譚智浩先生(副組長)
組員：李丁華先生、陳凌滔先生、莫華滿先生、陳萬祥先生、蔡金綸先生</td></tr><tr><td>財務、合約及保險組</td><td>洗麗媚女士(組長)、李官華先生(副組長)
組員：李丁華先生、陳萬祥先生、袁福華先生</td></tr><tr><td>文書及宣傳組</td><td>李丁華先生(組長)、袁福華先生(副組長)</td></tr></table> | 康樂及福利組 | 何蕙蓮女士(組長)、伍少芳女士(副組長)
組員：沈菜霞女士、黃玉宜女士、陳惠娟女士、謝麗霞女士、洗麗媚女士 | 保安、清潔及園藝組 | 陳凌滔先生(組長)、沈菜霞女士(副組長)
組員：陳萬祥先生、黃玉宜女士、李官華先生、何蕙蓮女士、伍少芳女士、莫華滿先生 | 工程及總務組 | 李官華先生(組長)、譚智浩先生(副組長)
組員：李丁華先生、陳凌滔先生、莫華滿先生、陳萬祥先生、蔡金綸先生 | 財務、合約及保險組 | 洗麗媚女士(組長)、李官華先生(副組長)
組員：李丁華先生、陳萬祥先生、袁福華先生 | 文書及宣傳組 | 李丁華先生(組長)、袁福華先生(副組長) | |
| 康樂及福利組 | 何蕙蓮女士(組長)、伍少芳女士(副組長)
組員：沈菜霞女士、黃玉宜女士、陳惠娟女士、謝麗霞女士、洗麗媚女士 | | | | | | | | | | | |
| 保安、清潔及園藝組 | 陳凌滔先生(組長)、沈菜霞女士(副組長)
組員：陳萬祥先生、黃玉宜女士、李官華先生、何蕙蓮女士、伍少芳女士、莫華滿先生 | | | | | | | | | | | |
| 工程及總務組 | 李官華先生(組長)、譚智浩先生(副組長)
組員：李丁華先生、陳凌滔先生、莫華滿先生、陳萬祥先生、蔡金綸先生 | | | | | | | | | | | |
| 財務、合約及保險組 | 洗麗媚女士(組長)、李官華先生(副組長)
組員：李丁華先生、陳萬祥先生、袁福華先生 | | | | | | | | | | | |
| 文書及宣傳組 | 李丁華先生(組長)、袁福華先生(副組長) | | | | | | | | | | | |
| 4. 3 | 委員一致同意繼續設立法團秘書處，由主席、副主席、秘書及司庫負責處理事宜，並維持法團電子專線運作。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 5) | 審議及通過法團戶口印鑑授權人； | | | | | | | | | | | |
| 5. 1 | 管理處表示新一屆管理委員會需授權代表及訂立規則，處理屋苑存款戶口的事宜，包括處理提款、定期、轉賬等程序，以便銀行確認。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |

5.2	洗司庫補充銀行在處理所有手續及財務程序時，亦會致電聯絡簽名人士作確認。	全體知悉
5.3	經商議後，各委員一致贊成第十屆管理委員會的法團戶口印鑑授權人士將維持由 8 位授權人士之其中 5 位同時簽署方為有效。名單如下：	全體知悉
5.4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鄧國權先生 2. 陳德誠先生 3. 陳萬祥先生 4. 洗麗媚女士 5. 黃玉宜女士 6. 陳凌滔先生 7. 沈菜霞女士 8. 何蕙蓮女士 	
5.5	管理處表示根據中國銀行的指示，上述人士需預約同日到銀行進行簽署確認手續。	全體知悉
6)	跟進第 20 次全體業主周年大會事宜；	
6.1	管理處覆述業主大會結果如下：	
6.2	<p>1)通過委聘「羅廣華會計師行」為 2017 財政年度的核數師。</p> <p>2)通過由 2017 年 10 月 1 日起與「置邦興業有限公司」續訂宏福苑管理服務合約三年。</p> <p>3)通過第十屆管理委員會委員數目為 17 人。</p> <p>4)通過鄧國權先生、李官華先生、沈菜霞女士、洗麗媚女士、黃玉宜女士、陳萬祥先生、陳德誠先生、伍少芳女士、譚智浩先生、陳惠娟女士、蔡金綸先生、李丁華先生、何蕙蓮女士、袁福華先生、陳凌滔先生、謝麗霞女士及莫華滿先生為第十屆管理委員會委員。</p> <p>5)通過新一屆管理委員會將繼續設立副主席職位。</p> <p>6)參選人鄧國權先生、陳德誠先生、陳萬祥先生及洗麗媚女士分別自動當選為第十屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫。</p> <p>7)通過贊成第十屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的津貼款額，每人每月港幣 1,200 元。</p>	全體知悉
6.3	各委員一致通過授權主席處理業主大會議決事務。	全體知悉
6.4	由於各委員已就委員資格完成宣誓，管理處將通知民政事務處及土地註冊處有關變更法團成員的資料。	管理公司
7)	商議業主要求召開特別業主大會事宜；	

7.1 鄧主席表示在 2017 年 9 月 9 日的全體業主周年大會上，在宣佈大會議程 4.2 項(議決由 2017 年 10 月 1 日起與「置邦」續訂宏福苑管理服務合約三年)的投票結果為「贊成」後，隨即收到業主劉先生遞交一份文件內有 31 頁的簽名，共 306 位人仕，要求法團再召開特別業主大會議決他們提出與管理公司期滿終止合約及公開招標的議程。

全體知悉

7.2 法團於 9 月 18 及 19 日向 306 位人仕發出「確認簽署文件」核實簽署人的業主身份及他們是否清楚簽名用途及是次會議的目的，以免相關資料在業主不知情的情況下被使用。

全體知悉

7.3 在 9 月 22 日下午 5 時法團在律師見證下，收取「確認簽署文件」，共 183 份。在未核實業主的情況下，要求開會：146 份、無須再開會：34 份、無效：3 份。

全體知悉

7.4 管理處表示在收到不少於 5% 的業主確認要求再召開特別業主大會，法團須按法例要求在 14 日內安排會議並在 45 日內舉行特別業主大會。

全體知悉

7.5 管理處收到有業主反映不滿法團再進行簽名確認的安排。委員一致贊同主席發出通告是恰當，加上法團收到有業主求助在簽名時並不知道真實用途，故認為向有關人士發出確認信是合理措施。

全體知悉

7.6 鄧主席經諮詢法律意見後，認為就同一議題再召開大會並不合理，討論是否去信民政事務處尋求意見。

全體知悉

7.7 陳秘書表示管理處須向社區會堂查詢可借用的場地時間，以便安排特別業主大會。另表示相關議程有含糊的地方，建議主席書面向遞交簽名的人仕確認，以免引起誤會。各委員一致同意。

管理公司

8) 會務報告及管理處工作報告

8.1 會務報告詳情請參閱附件一。

全體知悉

8.2 管理處提交 2017 年 7 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

8.3 管理處報告本苑 2017 年 6 月份的總收入為 \$1,488,730.52，總支出為 \$1,448,853.96，故此 6 月份錄得盈餘 \$39,876.56。而截至 2017 年 6 月 30 日，本苑包括管理費按金的資產總值為 \$9,850,431.83。

全體知悉

8.4 管理處提交截至 2017 年 7 月 31 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。

全體知悉

9) 其他事項

9.1 管理處就疏通公眾地方沙井及地渠工作，以防渠道淤塞，有關報價如下：

管理公司

全苑公眾地方	新基環保有限公司	萬通工程公司	錦明環保工程有限公司
高壓通渠及沙井	\$13,200	\$25,500	\$13,140

由於「新基環保」過往通渠表現妥當，洗麗媚司庫動議，陳德誠副主席和議選用「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，與會委員一致同意通過。

- 9.2 因現時宏盛閣大堂天花出現滲漏情況，管理處已進行初步修補及臨時處理防漏工作，建議重做天井防水層以防止滲漏。就宏盛閣 01, 08 單位維修天井平台防水工程，有關報價如下：

	錢坤工程有限公司	Cornerstone Associated Ltd	駿昇裝飾工程公司
提供人手及物料維修宏盛閣 01, 08 單位天井平台防水及完工測試	\$21, 800	\$29, 000	\$32, 000

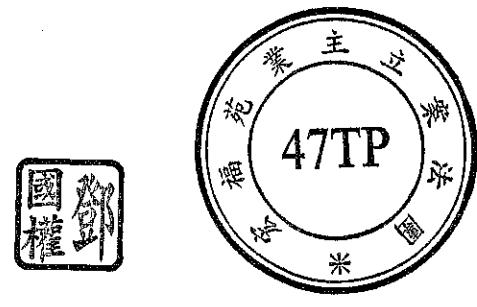
洗麗媚司庫動議，陳德誠副主席和議選用最低報價的「錢坤工程」進行維修宏盛閣 01, 08 單位天井平台防水工程。與會委員一致同意通過。

- 9.3 委員建議在本苑公眾地方增設豎立 LED 電子顯示資訊板，以便向業戶提供最新屋苑資訊。

全體知悉

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 10 時 45 分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 93 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2017年8月10日

1. 清潔公司已完成宏盛閣及宏志閣 1 樓以下的外牆清洗工作。
2. 管理處收到清潔部通知需採購 20 個 660L 新垃圾桶，以替換現時因破爛而不能使用的垃圾桶，管理處提交 3 份報價。與會委員一致贊成向最低報價承辦商採購 20 個垃圾桶。
3. 清潔公司已每月增加滅蟲及噴霧滅蚊工作，亦同時在各地面污水渠增加落蚊油的次數。
4. 管理處表示現時垃圾站使用率十分高，大部份為業戶棄置的家居垃圾或舊傢俬，現時每星期需約一至兩次夾車清走。
5. 有關在垃圾站加裝圍欄及閉路電視裝置的建議，委員表示管理處、清潔公司及置邦工程部可共同商討研究解決方案。管理處建議先更換一幅較大的橫額掛在垃圾站外，以提示業戶或其他人仕均不能胡亂棄置裝修廢料。
6. 委員建議研究一些罰則，避免業戶胡亂棄置垃圾於垃圾站內。
7. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
8. 委員表示有關宏昌閣一單位潑水出窗外的跟進情況，管理處已派員向單位業戶作出勸喻，如情況再發生，管理處會向業戶發出警告信。
9. 物業主管回應有關替更管理員於座頭當值時經常看手機或垂著頭，已親自口頭訓示該管理員，如情況持續，管理處會向替更公司投訴並要求換人。
10. 物業主管表示有關管理員更衣室異味事件，經了解後，是由於有夜更管理員於用膳後未有妥善清理。已指示員工需保持更衣室的清潔。
11. 管理處表示如接獲有關裝修單位於每日裝修時間過後仍發出噪音，會即時派員上門了解並會作出停工勸喻。
12. 委員指宏盛閣地下設施房需加貼「嚴禁吸煙」的標示，並需巡查各設施房不能存放危險物品。
13. 由於宏福苑為開放式屋苑，絕難避免有外來車輛及外來人進入。為了防止非屋苑業戶在垃圾站胡亂棄置垃圾和裝修廢料，管理處會增加在垃圾站附近巡邏的次數，並指示宏昌及宏盛閣座頭協助監察垃圾站的情況。
14. 委員建議在閘口處記錄貨車車牌，如是送貨的，需於閘口或座頭出示送貨單據，以便跟查。
15. 有關屋苑內共修剪 40 棵樹的工程，承辦商暫定於 8 月下旬至 9 月上旬期間進行。
16. 有關宏仁閣近車路閘口旁的四棵石栗樹，經已由專業樹藝師評估並完成風險評估報告，報告顯示該四棵樹並沒有倒下危險。
17. 管理處報告有關宏盛閣高空擲物情況仍有發生，為改善高空擲物的情況，建議購置一部流動攝錄裝置，並提交 3 間承辦商報價，委員贊成向最低報價承辦商購置一部流動攝錄裝置。
18. 管理處匯報宏盛閣一單位門刀賠償個案及現時跟進進度。

第 94 次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2017年8月16日

1. 委員查詢是否安裝新門刀後，「好歷」須繼續負責保養。「好歷」回覆更換新門刀後如非人為損害，均會按全保式合約要求免費保養。
2. 管理處要求「好歷」下調現時訂金的費用。「好歷」表示一般公司進行類似的工程時會先收取 50% 訂金，但考慮長期合作關係，願意將付款形式改為 30% 訂金，完工後再繳付餘下 70% 款項。
3. 管理處查詢工作的期限，如延遲完工可有罰則。「好歷」承諾此工程可於三個月內完成，基本上無可能會延遲。委員表示由於完成後才支付 70% 款項，故此「好歷」未完成工程均不會發放餘下款項。
4. 委員建議工程進行期間須由駐苑升降機師傅共同參與，以縮短額外調較機件的時間。
5. 委員表示上述事項管理處須以書面給「好歷」確認後才向「好歷」確認工程。
6. 管理處向「好歷」查詢是否會有多一件新門刀存放在屋苑作後備用途。「好歷」回覆因電子零件存放有濕度限制，而其零件貨倉有存貨，而此門刀亦有其他屋苑使用，故現階段不會停產。

7. 委員查詢現時更換碰撞式門刀的價錢。「好歷」表示參考近期在其他樓宇安裝碰撞式門刀價格為\$16,000。此外，如額外要求進行安裝工程的升降機監工技術員收費為\$3,000/小時。
8. 有關宏盛閣天台 01 及 02 單位天面防水事宜。「置邦」工程部已向承辦商查詢工作排程，根據承辦商回覆，現時已訂購防水物料，需時約四星期，預計在本月尾有施工時間表，而工程前需到 01 及 02 單位視察室內天花狀況，以作記錄。
9. 管理處表示現時宏盛閣大堂有滲漏情況，已做臨時措施，長遠解決方法須在天井面重做防水層，「置邦」工程部建議屆時由「錢坤」另行報價維修。
10. 就有關樓層緊急照明燈上的小紅燈閃爍事宜，經「置邦」工程部向燈具供應商了解，閃爍因又電未能達至 100%，只要符合斷電後兩小時照明功能即可，建議可自行進行測試現時燈具是否達標。如否，則需要求承辦商進行更換。
11. 就有關 1, 2, 3, 6, 7 座 02-03 單位天井防水事宜，「置邦」工程部已拒絕承辦商延長保固期的建議，要求承辦商須重做工程，並已向承辦商發出警告信。
12. 管理處匯報「宏泰消防」已完成年檢執修工作，並已發出消防合格證書。
13. 就有關更換宏志閣地下垃圾房門事宜，管理處提交 3 份報價。委員查詢承辦商是否包括飾面油漆工作，如包括則由最低報價的承辦商進行更換垃圾房門。
14. 委員表示希望在大垃圾房加裝鐵閘，鐵閘可為前後拉閘式，建議「置邦」工程部可視察實地情況後或安排承辦商一併設計及進行安裝報價。

第 95 次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2017 年 8 月 24 日

1. 委員審閱 6 月份財務報表。
2. 委員查詢有關垃圾槽鐵板支出，管理處表示是維修樓層垃圾槽蓋的物料採購。
3. 委員省覽業主大會文件，表示於 8 月 26 日將「議程」、「就法團會議委任代表的文書」、「意向書」及「附件資料」派發到業主信箱。
4. 管理處匯報有關更換 22 部升降機新門刀事宜，「好歷」會計部只能接受付款方式為訂金 30%、門刀到貨時付工程費用 20%、工程完成付 50%。經委員商討後，同意上述付款安排。
5. 管理處匯報業主大會籌備工作進度。

