



宏福苑業主立案法團

第九屆管理委員會

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 供業戶瀏覽)

日期：二零一七年八月九日(星期三)

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 冼麗媚司庫 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 袁福華先生

沈菜霞女士 蔡金綸先生 張澤樞先生

請假：邵結華先生 莫華滿先生 冼善卿女士

管理公司：置邦興業有限公司

— 助理物業經理黎永利先生

— 助理工程經理鄭逸佳先生

— 物業主任鄭芷盈小姐

列席：法團事務顧問

— 陳球強先生

大埔區議員

— 胡健民先生

業主

— 何椿城先生、錢廣德先生

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) 審議及通過第十三次全體委員會議記錄

2.1 委員查詢第 12.5 項的本苑資產總值為何較上一個月份少，懷疑數值有錯誤。管理處表示數值正確無誤，因 4 月份曾於升降機改善基金支付升降機更新工程款項\$546,000。管理處向各委員解述資產總值除日常管理費收入與支出外，並包括屋苑資產、負債及各項基金總額，詳情可參閱財務報表。

全體知悉

2.2 經審議後，與會委員一致通過第十三次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十三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十三次全體委員會議，跟進議決事項如下：

3.2 第 3.2 項，有關宏仁閣 3105 室外牆僭建冷氣機組件事宜。管理處報告對案件申請通知書的內容有補充，故張律師現正修訂案件申請通知書，預計於兩星期內可完成，並送交主席簽署。

管理公司

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。案件(LDBM4/2017)於 2017 年 8 月 2 日在土地審裁署審訊，被告人缺席。律師現準備相關文件送交土地審裁署核證判令。	全體知悉
3.4	至於第 3.5 項，管理處已收到「生記工程」繳付拆除私人單位晾衣架的 6 月份及 7 月份的吊船電費，並已存入屋苑賬戶內。另外，有關工作已於 7 月 31 日完結。	全體知悉
3.5	至於第 4 項，有關升降機更新工程事宜。管理處匯報本苑升降機更新工程費用經已全數繳付，管理處已整理所有工程發票、收據及相關文件，並協助呈交至獨立核數師準備報告。待收齊所有所需文件後，本苑才可向能源效益資助秘書處申領餘下資助金。	管理公司
3.6	至於第 5 項，有關升降機保養合約事宜。「好歷」已準備新合約，因內容與現時合約一致，故管理處會另外夾附信件註明條款將以標書內容為準。	全體知悉
4)	跟進「強制驗窗計劃」及「強制驗樓計劃」事宜；	
4.1	有關「強制驗窗計劃」方面。管理處匯報「安多工程顧問公司」已完成強制驗窗計劃(公用部分)的所有窗戶檢驗及修葺工作，並包括早前由「置邦」工程部覆檢的 31 項缺損項目亦經已修復。	全體知悉
4.2	該公司於 7 月份已向獨立審查組呈交法定所需文件，並提交副本及發票 \$98,016 予管理處，各委員一致同意支付有關款項。	全體知悉
4.3	「安多工程」希望向法團申請讚許信，以便作為日後該公司的工程參考。工程小組建議待「獨立審查組」正式回覆本苑已遵從強制驗窗計劃後才發出上述信件，各委員一致同意。	全體知悉
4.4	管理處報告現時已收到由「獨立審查組」書面發出宏新閣及宏昌閣的「強制驗窗計劃通知已獲遵從」通知書，而其餘各座預計均會陸續收到。	全體知悉
4.5	有關「強制驗樓計劃」方面。現時需等待「獨立審查組」批核本苑延長期限的申請。	全體知悉
4.6	管理處表示早前申請的「強制驗樓資助計劃」期限將於 9 月底屆滿，如未能在期限前完成，須書面向房協申請延期。	管理公司
4.7	管理處表示政府公佈將加大對社會樓宇維修的援助，故未來會大大降低樓宇組織參加各項政府援助計劃的門檻，並可邀請有關部門代表向委員會講解各項援助計劃的內容。委員表示有關公眾驗樓前期工作正在準備中，由於現屆管委會任期將於 9 月份屆滿，故尊重新一屆管理委員會的意願，決定將進行「強制驗樓資助計劃」招標的商討、參加其他政府援助計劃的具體安排及日後宣傳和諮詢業戶的工作，順延至新一屆管理委員會，以較易於規劃及監督。各委員一致同意。	全體知悉

5) 議決外牆小型維修工程合約事宜；

5.1 承上次會議討論，「置邦」工程部於2017年7月7日再向5間承辦商發出工作細則的書面確認及是否有最終優惠價，並已提交予各委員審閱。全體知悉

5.2 「置邦」工程部鄭先生提交最新價格分析表供委員參閱。鄭先生表示當中雖然分項最低價格為「建澤工程」，但其現時計算方法並非以累計面積計算，亦不包括提供合格人仕驗證工作平台或棚架工作。而且在過去進行天井防水工程時使用紅外線檢測的方法亦未能按工程部指示進行，故建議考慮第二低報價的「Cornerstone」或第三低報價的「駿昇工程」。全體知悉

5.3 經商議後，由李官華委員動議，陳德誠副主席和議選聘「Cornerstone」由2017年9月1日至2019年8月31日之外牆小型維修工程合約承辦商。各委員一致贊成。全體知悉

6) 議決更換升降機新門刀事宜；

6.1 承上次會議討論，「好歷」建議本苑升降機更換新式二合一門刀(即機械碰撞及電子感應式)，以提高安全及穩定性，較適合長者使用。全體知悉

6.2 「好歷」於2017年7月提交每對新門刀連安裝報價，費用下調至\$14,700。因其中2部已被更換，故全苑需更換的數量為22部。全體知悉

6.3 「置邦」工程部同時向「奧的斯電梯(香港)有限公司」、「日立電梯工程(香港)有限公司」、「三菱電梯香港有限公司」及「富士達(香港)有限公司」發出報價邀請。截至2017年8月8日的截標時間，只收到「三菱電梯香港有限公司」及「富士達(香港)有限公司」回覆未能承接工程，而經「置邦」工程部向其餘兩間承辦商致電查詢均表示因其並非為現時保養商，故拒絕承接工程。全體知悉

6.4 管理處表示「好歷」須於確認工程時繳付50%的工程款項，並在完工後繳付餘下50%。委員要求相約「好歷」代表商討工程排程及付款安排。全體知悉

6.5 陳顧問表示升降機公司應為本苑額外預留新門刀作為日後的零件後備，並建議「置邦」工程部應提供價格參考。而任何工程承辦商的合約，應有完工期的規限和附帶之罰則。全體知悉

6.6 經商議後，由李丁華委員動議，冼麗媚司庫和議，各委員一致同意通過「好歷香港升降機有限公司」進行更換22部升降機新式門刀，總額為\$323,400。而工程細節及安排可於工程小組上再與「好歷」代表跟進。管理公司

7) 跟進拍賣長期欠繳管理費單位事宜；

- 7.1 有關宏泰閣 1305 室因長期欠繳管理費而被拍賣事宜。被告人律師在 2017 年 7 月 25 日表示該物業已與新買家簽訂買賣合約並將於一個月內完成買賣程序，同時被告人的律師以律師樓名義作擔保被告人於 2017 年 8 月 26 日前還清所有欠款。故此，執達主任辦事處在正式獲取該物業擁有權前，暫停到訪收樓。而被告人最終於 2017 年 7 月 28 日向原告律師樓支付所有剩餘欠款及全數法律開支，現時該單位所有欠款已清還。 全體知悉
- 7.2 管理處向各委員匯報此案件整個事件歷程，並報告截至 2017 年 7 月 31 日，本苑共有 6 個單位欠繳 6 個月以上管理費及現時各單位的欠款狀況。當中宏新閣 1402 室及宏盛閣 2104 室的欠款時期已超過十年，雖然法團曾對單位就欠款事宜而對單位進行釘契，惟相關業主仍未有清還款項。 全體知悉
- 7.3 委員查詢有沒有申請拍賣物業的欠款標準？管理處表示現時法例並沒有規限申請拍賣物業的最低欠款額，而根據律師早前解釋，一般法庭會考慮欠款年期及欠款金額總數來決定。陳顧問補充法官亦會根據過往案例作為參考。 全體知悉
- 7.4 陳秘書表示宏新閣 1402 室及宏盛閣 2104 室已欠十年以上管理費，雖然已對其物業進行釘契，惟有關業主仍未還清款項，故建議對上述單位進行拍賣以收回欠款。 全體知悉
- 7.5 委員建議先由管理處再以書面向上述單位業主作出提示及進行催繳，並提醒業主如再不清還款項，屆時將可能透過法律途徑申請拍賣其物業以收回款項。 管理公司

8) 商議及議決第二十次業主周年大會事宜；

- 8.1 管理處已確定廣福社區會堂的借用場地申請已批核，委員一致決定第二十次業主周年大會舉行日期為 2017 年 9 月 9 日。 全體知悉
- 8.2 各委員審閱業主大會議程、意向書及業主大會補充資料文件的內容，並一致同意及確認按預計的工作排程發出。 全體知悉
- 8.3 有關議程資料將連同就法團會議委任代表的文書(授權書)及意向書將預計於 8 月 26 日派發到各業主信箱。委員表示所有授權予法團委員的意向書均應由區議員或律師見證，以示公正。 全體知悉
- 8.4 管理處報告有意參選新一屆管理委員會的業主可於 8 月 26 日起到管理處索取參選表格及報名。 全體知悉
- 8.5 管理處向各委員匯報業主大會流程及準備事項。同時已向公司要求額外安排義工於大會當日作協助。 全體知悉
- 8.6 委員確認當日邀請嘉賓名單並建議邀請「領展」停車場代表及大埔浸信會公立學校代表出席見證。委員商討業主大會工作崗位安排，各委員一致同意由陳萬祥秘書統籌業主大會。 全體知悉

9) 議決屋苑常年法律顧問合約事宜；

9.1 本苑常年法律顧問合約將於9月30日屆滿，管理處已索取報價如下：

全體知悉

	禰氏律師行	盧偉強律師樓	李郭羅律師行	廖陳林律師事務所
首年收費	\$12,250/年	\$12,888/年	\$25,000/年	沒有回覆
次年收費	\$12,250/年	\$12,888/年	\$23,000/年	
總計：	\$24,500	\$25,776	\$48,000	

內容包括：無限次電話法律諮詢(包括：公契、建築物條例、法團職能、小額錢債及屋苑管理事務)；每年發出催收管理費或違反大廈公契律師信20封；出席1次業主大會或2次管委會會議。

9.2 上述合約年期由2017年10月1日至2019年9月30日。

全體知悉

9.3 經討論後，各委員均認同「盧偉強律師樓」在過去的表現，並對本苑的個案現況有一定的認識，故由張澤樞委員動議，陳德誠副主席和議，聘用「盧偉強律師樓」為屋苑提供法律諮詢服務，年期由2017年10月1日至2019年9月30日，費用為每年\$12,888。各委員一致同意。

全體知悉

10) 會務報告及管理處工作報告

10.1 會務報告詳情請參閱附件一。

全體知悉

10.2 管理處提交2017年6月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

10.3 「羅廣華會計師行」已完成2016年度核數報告。截至2016年12月31日止，經「羅廣華會計師行」審核後的屋苑資產淨值為港幣\$4,984,807.97[包括：累積盈餘\$3,882,741.92、保養及維修基金\$686,373.82、升降機保養基金(\$572,000)、維修儲備\$987,692.23]；另管理費按金\$2,008,188。

全體知悉

10.4 管理處報告本苑2017年5月份的總收入為\$1,507,422.51，總支出為\$1,468,368.93，故此5月份錄得盈餘\$39,053.58。而截至2017年5月31日，本苑包括管理費按金的資產總值為\$10,829,440.27。

全體知悉

10.5 管理處提交截至2017年6月30日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。

全體知悉

10.6 陳顧問建議在管理處的工作報告中，可加上升降機的故障情況及維修效率狀況，有利監督。

管理公司

11) 其他事項

11.1 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：

管理公司

全苑公眾地方	桓昌冷氣	信興機電工程	百利水電工程
檢查及清洗全苑冷氣機共14部	\$9,300	\$16,600	\$34,000

洗麗媚司庫動議選用最低報價之「桓昌冷氣」進行檢查及清洗全苑冷氣機。李官華委員和議，各委員一致同意通過。清洗冷氣機的日期由管理處安排。

11.2 胡議員向各委員匯報最新社區資訊，並歡迎委員對本區小型工程提出意見。包括：

- 1)研究於大埔火車站至太和路及眼鏡橋底加建行人路雨水上蓋的可行性。
- 2)研究於眼鏡橋油站附近增設的士上落客區的可行性。
- 3)警方已在廣福邨拘捕2名懷疑與宏福苑單車失竊案有關的男子。
- 4)將與巴士公司商討K18巴士出大埔火車站，可在宏福苑站上客，以便利長者。

全體知悉

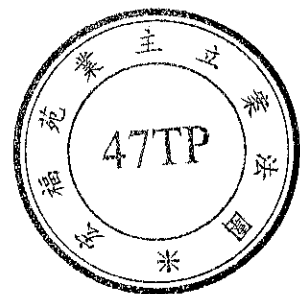
11.3 業主何先生反映有業戶於大垃圾站棄置大量垃圾及吸引途人在垃圾站翻弄垃圾，建議擴大垃圾站及加設拉閘，要求法團及管理公司加強關注。同時要求以公開招標處理管理服務合約。委員多謝業主的建議，有關管理服務合約將在業主大會上投票議決，委員表示一直關注垃圾站的情況，將會在未來會議上繼續研究處理妥善棄置垃圾的可行方案。

全體知悉

11.4 業主錢先生向各委員表達對管理處員工在處理其投訴之不滿。陳顧問多謝其意見，並建議如有申訴可透過書面或電子專線與法團聯絡。

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 91 次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2017 年 7 月 20 日

1. 委員審閱 5 月份財務報表及最新銀行戶口狀況。
2. 管理處匯報駐苑員工薪金及管理員人手短缺扣減金額，有委員查詢替工支出，並表示於下次財務會議提供發票副本給委員參閱。
3. 委員審閱 2016 年核數報告摘要，包括：累積盈餘，維修及保養基金，升降機維修基金，維修儲備及資產淨值，並將於全委會議上報告。
4. 委員表示從 1 日定期戶口，將全數轉做 3 個月定期。
5. 管理處匯報有關宏泰閣一單位強制拍賣事宜，執達吏將於 7 月 26 日最後收樓。

第 92 次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2017 年 7 月 26 日

1. 管理處表示已收到「好歷」提交的升降機保養服務合約，惟內容與以往合約一樣，故與招標標書內容不一。管理處向「好歷」查詢並得到回覆表示該合約為固定公司格式，故沒有作改動。管理處建議將標書條款以附件形式夾附在合約上，以免日後有爭議。
2. 管理處報告「好歷」已提交二合一(機械及電子感應)門刀報價。管理處表示須按程序進行報價，由工程部負責準備相關資料。
3. 「置邦」工程部提交最新價格分析表供委員參閱。表示當中雖然分項最低價格為「建澤工程」，但其現時計算方法並非以累計面積計算，亦不包括提供合格人仕驗證工作平台或棚架工作，在過去防水工程使用紅外線檢測的方法亦未能按工程部指示進行，故建議考慮第二及第三便宜報價的「Cornerstone」及「駿昇工程」。
4. 管理處表示根據各承辦商提交的資料，綜觀現時各項價格，普遍「Cornerstone」比「駿昇工程」便宜。委員同意並建議在全委會上議決。
5. 管理處報告「安多工程顧問公司」已完成強制驗窗計劃(公用部分)的所有窗戶檢驗及修葺工作(包括早前已由「置邦」工程部檢查的 31 項缺損項目亦經已修復。)同時，該公司已向獨立審查組呈交法定所需文件，並提交副本及發票\$98,016 予管理處，各委員同意支付有關款項。另外，「安多工程」希望向法團申請讚許信，以便作為日後該公司的工程參考。委員表示待獨立審查組正式回覆本苑已遵從強制驗窗計劃後才發出。
6. 就有關強制驗樓事宜，管理處提交招標時間表供委員參閱，預計於 8 月 21 日進行公開招標聘請註冊檢驗人員。委員建議索取標書行政費調升至\$600。管理處提醒強制驗樓資助計劃限期至 9 月中，屆時需要向房協提交延期申請。
7. 管理處報告就升降機更新工程申領建築物能源效益資助事項，管理處已準備工程的所有發票及收據轉交獨立核數師核數，因最後一期款項在 7 月份繳付，故最快於 8 月上旬才可收到銀行的最新月結單，屆時會轉交核數師。
8. 就有關天井防水工程事宜，「置邦」工程部於 7 月 20 日聯同承辦商進行現場抽檢工程質量及施工狀況，由於其中一個天井仍有微滲，現要求承辦商延長工程保固期一年，現待承辦商確認。
9. 管理處報告現時「生記工程」預計於 7 月尾完成所有協助業戶進行拆除晾衣架工作。
10. 管理處報告宏志閣地下垃圾房門已損壞未能維修，須報價進行更換。
11. 委員表示在樓層防煙門對出的緊急照明燈上的小紅燈不停閃爍，懷疑充電有問題。工程部會向供應商查詢有關狀況。

