



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十五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：二零一四年七月二十一日(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 洗麗媚司庫 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 陳萬祥先生 蔡金綸先生
岑錦馨女士 伍少芳女士 莫基鴻先生 何蕙蓮女士 洗善卿女士

請假：莫華滿先生 黃漢泉先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 袁福華先生
張澤樞先生

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
- 助理工程經理林世澤先生

列席：好歷香港升降機有限公司
- 鄧耀棠先生
宏新閣業主
- 周伯度先生

主持：鄧國權主席
紀錄：助理物業經理黎永利先生

會議記錄

- | 議題 | 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 14 次全體委員會議記錄
2.1 經審議後，與會委員一致通過第 14 次全體委員會議記錄。 | 全體知悉 |
| 3) 跟進第 14 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 14 次全體委員會議，跟進議決事項如下：
3.1.1 會議記錄 3.1.2 項，有關跟進業主對法團的訴訟(LDBM 276-2012)，法團代表律師現正向案件申請人追討全數訟費。
3.1.2 至於 3.1.3 項，有關更換中層鹹水減壓掣事宜。截至 2014 年 7 月 18 日，「復明工程」已完成更換中層鹹水減壓掣共 62 個，尚餘 2 個未被更換。管理處將再繼續跟進餘下仍未安排更換減壓掣的用戶。
3.1.3 至於 3.1.4 項，有關跟進閉路電視更新工程事宜。「置邦」工程部已於 2014 年 6 月 30 日向 5 間承辦商發出標書，截標日期為 2014 年 7 月 15 日下午 5 時。 | 全體知悉 |

3.1.4	至於 3.1.6 項，有關安排屋宇署合資格承辦商向法團委員講解驗窗驗樓計劃的實務工作事宜。管理處已邀約有相關經驗的「葉浩然測量師行有限公司」及「多寶德物業保養有限公司」的代表，於 6 月 24 日進行簡介會。	全體知悉
3.1.5	至於 4.6 項，有關加設額外升降機扶手事宜。管理處已向現時升降機保養公司查詢是否可行及相關安排和收費。「好歷」鄧耀棠先生於會上回覆，法團可委聘其他承辦商進行加裝扶手工程，惟因進行安裝工程時須「好歷」師傅在場監督或協助停機工作，費用為每日 \$1,800。委員要求「好歷」下調加裝扶手工程的費用。	全體知悉
3.1.6	至於 4.8 項，有關申請發還能源效益資助金事宜。升降機更新工程的合資格服務提供者「保達電力有限公司」已於本年 7 月 12 日向「建築物能源效益資助計劃辦事處」提交報告，現有待該辦事處回覆。	全體知悉
4)	跟進升降機更新工程事宜；	
4.1	工程監督林世澤先生報告已收到「迅達」提交的節能報告，表示已符合申請發還建築物能源效益資助金的要求並將交由獨立合資格服務提供者(QSP)核實。	全體知悉
4.2	工程監督林世澤先生向與會委員簡述申請發還建築物能源效益資助金的程序。	全體知悉
4.3	工程監督林世澤先生提醒「好歷」須負責建築物能源效益審計費用。	全體知悉
4.4	「好歷」鄧耀棠先生報告現時申請建築物能源效益資助金的進度。因 QSP 仍欠缺部份文件呈交予環境及自然保育基金秘書處審批，QSP 將提交補充文件。	全體知悉
4.5	工程監督林世澤先生提醒「好歷」須主動履行責任及根據標書內容安排及進行 QSP 工作，積極跟進申請發還建築物能源效益資助金事宜。	全體知悉
4.6	「好歷」鄧耀棠先生表示，就 L3、L15 及 L22 保養欠佳事宜，已安排技術員於 7 月 18、22 及 25 日分別進行特別檢查及改善工作。	全體知悉
4.7	為有效了解升降機維修的狀況，委員建議「好歷」須定期提交更換零件及工作記錄以作參考。委員叮囑「好歷」要確保日常升降機檢查及保養工作。「好歷」鄧耀棠先生承諾會每三個月提交相關資料予管理公司。	全體知悉
4.8	陳德誠副主席向「好歷」查詢近日 L11 及 L12 頻常發生故障的因由。「好歷」回覆因電子板繼電器發生故障，現已替 L11 及 L12 更換全新的電子板，有待監察成效。	全體知悉
4.9	委員向「好歷」查詢最新各座升降機的檢查報告及改善建議。	全體知悉
4.10	委員向「好歷」反映宏泰閣 L14 及 L15 升降機門速緩慢。「好歷」承諾會查找原因及作出調較。	全體知悉
4.11	委員要求於整個升降機更新工程完結後，升降機公司、管理公司及工程監督須一併進行驗收。	全體知悉

5)	審議及通過閉路電視更新工程承辦商；																																										
5.1	「置邦」工程部已於 2014 年 6 月 30 日向 5 間承辦商發出標書邀請報價，截至 2014 年 7 月 15 日下午 5 時，共有 4 間承辦商回標，分別為「先達」、「栢衛」、「祥興」及「安樂」，其中「安樂」回覆表示未能報價，而「聯科」則沒有回標。報價詳情如下：	全體知悉																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th><th>工程費用</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>栢衛通訊器材有限公司</td><td>\$156,800</td></tr> <tr> <td>祥興電子電器工程有限公司</td><td>\$247,454</td></tr> <tr> <td>先達系統有限公司</td><td>\$325,530</td></tr> <tr> <td>安樂機電設備工程有限公司</td><td>回覆未能提供報價</td></tr> <tr> <td>聯科工程有限公司</td><td>沒有回覆</td></tr> </tbody> </table>	承辦商	工程費用	栢衛通訊器材有限公司	\$156,800	祥興電子電器工程有限公司	\$247,454	先達系統有限公司	\$325,530	安樂機電設備工程有限公司	回覆未能提供報價	聯科工程有限公司	沒有回覆																														
承辦商	工程費用																																										
栢衛通訊器材有限公司	\$156,800																																										
祥興電子電器工程有限公司	\$247,454																																										
先達系統有限公司	\$325,530																																										
安樂機電設備工程有限公司	回覆未能提供報價																																										
聯科工程有限公司	沒有回覆																																										
5.2	管理處報告於 2014 年 7 月 17 日收到「聯科」郵寄來之標書，因已超過標書截止時間，而是次標書亦於 7 月 16 日在委員見證下開標，故為公平原則，委員一致同意不接納「聯科」之標書。	全體知悉																																									
5.3	「置邦」助理工程經理林世澤先生向與會委員解述工程內容，包括更換各座數碼錄像器，經寬頻線及相連集線器串連各座大廈之閉路電視系統，並將訊號傳送至管理處的中央主機上。	全體知悉																																									
5.4	有委員查詢寬頻線的訊號傳輸穩定性及訊號與閉路電視鏡頭質素的關係，助理工程經理林世澤先生表示可先完成 1 座作樣版參考。	全體知悉																																									
5.5	經商議後，由陳德誠副主席動議委聘最低回標承辦商「栢衛」以 \$156,800 進行閉路電視系統提昇工程，並由陳萬祥委員和議，經投票一致通過。	全體知悉																																									
6)	審閱管理服務及清潔服務問卷調查結果；																																										
6.1	管理處報告管理服務及清潔服務質素問卷調查已於 2014 年 7 月 15 日截止，共收回有效問卷 251 份，無效 27 份，回應率 12.7%，問卷統計結果如下： <u>管理公司服務質素問卷</u>	全體知悉																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">1. 閣下對屋苑保養及維修公眾設施之意見。</th><th>滿意</th><th>可接受</th><th>不滿意</th><th>沒有意見</th><th>棄權</th></tr> <tr> <th>(44.6 %)</th><th>(43.4 %)</th><th>(4.8 %)</th><th>(4 %)</th><th>(3.2 %)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <th>2. 閣下對屋苑現時供水系統、消防及電力系統之意見。</th><td>滿意 (50.6 %)</td><td>可接受 (40.6 %)</td><td>不滿意 (1.2 %)</td><td>沒有意見 (3.6 %)</td><td>棄權 (4 %)</td></tr> <tr> <th>3. 閣下對管理公司管理員之儀表及禮貌。</th><td>滿意 (55.8 %)</td><td>可接受 (36.6 %)</td><td>不滿意 (2.4 %)</td><td>沒有意見 (2.4 %)</td><td>棄權 (2.8 %)</td></tr> <tr> <th>4. 閣下對管理公司管理員之工作態度及警覺性。</th><td>滿意 (45.4 %)</td><td>可接受 (40.2 %)</td><td>不滿意 (8 %)</td><td>沒有意見 (3.6 %)</td><td>棄權 (2.8 %)</td></tr> <tr> <th>5. 閣下認為現時管理公司整體所提供的服務如何？</th><td>滿意 (41 %)</td><td>可接受 (45 %)</td><td>不滿意 (5.2 %)</td><td>沒有意見 (4 %)</td><td>棄權 (4.8 %)</td></tr> <tr> <th>6. 閣下是否同意「置邦興業有限公司」，由二零一四年十月一日起繼續提供管理服務予宏福苑？</th><td>同意 (66.5 %)</td><td>沒有意見 (21.9 %)</td><td>不同意(須招標) (7.6 %)</td><td>棄權 (4 %)</td><td></td></tr> </tbody> </table>	1. 閣下對屋苑保養及維修公眾設施之意見。	滿意	可接受	不滿意	沒有意見	棄權	(44.6 %)	(43.4 %)	(4.8 %)	(4 %)	(3.2 %)	2. 閣下對屋苑現時供水系統、消防及電力系統之意見。	滿意 (50.6 %)	可接受 (40.6 %)	不滿意 (1.2 %)	沒有意見 (3.6 %)	棄權 (4 %)	3. 閣下對管理公司管理員之儀表及禮貌。	滿意 (55.8 %)	可接受 (36.6 %)	不滿意 (2.4 %)	沒有意見 (2.4 %)	棄權 (2.8 %)	4. 閣下對管理公司管理員之工作態度及警覺性。	滿意 (45.4 %)	可接受 (40.2 %)	不滿意 (8 %)	沒有意見 (3.6 %)	棄權 (2.8 %)	5. 閣下認為現時管理公司整體所提供的服務如何？	滿意 (41 %)	可接受 (45 %)	不滿意 (5.2 %)	沒有意見 (4 %)	棄權 (4.8 %)	6. 閣下是否同意「置邦興業有限公司」，由二零一四年十月一日起繼續提供管理服務予宏福苑？	同意 (66.5 %)	沒有意見 (21.9 %)	不同意(須招標) (7.6 %)	棄權 (4 %)		
1. 閣下對屋苑保養及維修公眾設施之意見。	滿意		可接受	不滿意	沒有意見	棄權																																					
	(44.6 %)	(43.4 %)	(4.8 %)	(4 %)	(3.2 %)																																						
2. 閣下對屋苑現時供水系統、消防及電力系統之意見。	滿意 (50.6 %)	可接受 (40.6 %)	不滿意 (1.2 %)	沒有意見 (3.6 %)	棄權 (4 %)																																						
3. 閣下對管理公司管理員之儀表及禮貌。	滿意 (55.8 %)	可接受 (36.6 %)	不滿意 (2.4 %)	沒有意見 (2.4 %)	棄權 (2.8 %)																																						
4. 閣下對管理公司管理員之工作態度及警覺性。	滿意 (45.4 %)	可接受 (40.2 %)	不滿意 (8 %)	沒有意見 (3.6 %)	棄權 (2.8 %)																																						
5. 閣下認為現時管理公司整體所提供的服務如何？	滿意 (41 %)	可接受 (45 %)	不滿意 (5.2 %)	沒有意見 (4 %)	棄權 (4.8 %)																																						
6. 閣下是否同意「置邦興業有限公司」，由二零一四年十月一日起繼續提供管理服務予宏福苑？	同意 (66.5 %)	沒有意見 (21.9 %)	不同意(須招標) (7.6 %)	棄權 (4 %)																																							

清潔公司服務質素問卷

全體知悉

	滿意	可接受	不滿意	沒有意見	棄權
1. 閣下對清潔公司員工之儀表及禮貌。	(59.8 %)	(35.4 %)	(0 %)	(2.8 %)	(2 %)
2. 閣下對屋苑清倒垃圾的安排之意見。	(53.8 %)	(39 %)	(1.2 %)	(3.2 %)	(2.8 %)
3. 閣下對樓層大堂、樓梯等清潔狀況。	(60.6 %)	(30.2 %)	(3.6 %)	(3.6 %)	(2 %)
4. 閣下對公園、外圍公眾地方等清潔狀況。	(46.2 %)	(43.4 %)	(3.2 %)	(3.6 %)	(3.6 %)
5. 閣下認為現時清潔公司整體所提供的服務如何？	(51 %)	(41.8 %)	(2 %)	(2.4 %)	(2.8 %)
6. 閣下是否同意「新紀元清潔有限公司」，由二零一四年十月一日起繼續提供清潔服務予宏福苑？	同意 (74.1 %)	沒有意見 (20.3 %)	不同意(須招標) (2 %)		棄權 (3.6 %)

6.2 委員表示須同時於最新一期宏福通訊內，公佈上述問卷調查結果。

全體知悉

7) 商議屋苑管理合約事宜；

7.1 管理處呈交修訂後之管理合約供委員會審閱，委員表示對修訂後的合約條款沒有意見。惟如因管理服務未能令法團評核滿意而扣減經理人酬金的比例太低，建議將扣減比例提高。而評核時期則建議修訂為每3個月進行。

全體知悉

7.2 委員表示管理處須盡快提交有關屋苑管理服務提供者的資格及來年合約條款的簡要，以供委員及各業主參閱。最終決定續約與否須經由特別業主大會上議決通過。

管理公司

8) 商議屋苑清潔服務合約事宜；

8.1 管理處報告清潔公司提交來年度的收費建議書，整體月費加幅約27%。委員及管理處於2014年7月14日之保安、清潔及園藝小組會議上與清潔公司的代表會面，以了解新合約收費內容，委員要求清潔公司下調加幅。

全體知悉

8.2 由於截至現在，清潔公司仍需時間調整最新的收費建議書，故委員決定容後再作討論。惟因加幅頗大，不排除進行公開招標，管理處須做好有關準備工作。

全體知悉

9) 會務報告

9.1 詳情請參閱附件一。

全體知悉

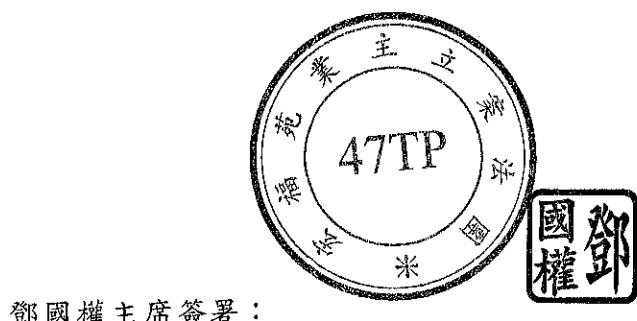
10) 管理處工作報告；

10.1 截至2014年5月31日，管理公司的運作基金為\$213,337.77。

全體知悉

10.2	本苑 2014 年 5 月份的總收入為 \$1,246,586.01，總支出為 \$1,139,169.96，故此本苑 5 月份錄得盈餘 \$107,416.05。截至 2014 年 5 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,720,357.86。	全體知悉
10.3	管理處報告有關消防年檢後執修事宜。「永安消防」已於 7 月 16 日完成所有執修工作。	全體知悉
10.4	管理處報告「恆昌冷氣」檢查及清洗全苑冷氣機工作已於 6 月 30 日完成。	全體知悉
10.5	管理處報告「新基環保」已於 7 月 9 日完成疏通全苑沙井及去水渠工作，現時沙井及渠道狀況良好。	全體知悉
10.6	管理處報告收到「環境保護署」邀請本苑參與玻璃樽回收計劃。管理處將安排報名參與該計劃，以支持地區環保工作。	管理公司
11)	其他事項	
11.1	管理處報告「復明」提交已完成 23 個減壓掣的完工發票，合共 \$184,000，扣除 5% 保固金後為 \$174,800。委員會根據第 11 次全體委員會議議決，同意支付上述工程費用。	全體知悉
11.2	管理處報告「復明」提交維修垃圾房對出地底食水喉工程的完工發票為 \$50,000，扣除 10% 保固金後為 \$45,000。而更換鄰近食水閘掣和消防閘掣工程的完工發票為 \$12,000。委員會根據第 14 次全體委員會議議決，同意支付上述工程費用。	全體知悉
11.3	委員表示發現有個別住戶隨意進入管理處，擅自使用員工飲水機。由於管理處乃辦公重地，業戶不能隨意進入，要求管理處遏止上述行為。	管理公司
11.4	委員表示發現有搭棚單位的地面沒有圍封及部份圍封範圍不足夠，管理處須予以正視。此外，使用高空工作台時亦須留意相關安全措施。	管理公司
11.5	就有關驗窗計劃事宜，委員表示收到業主向法團查詢有關合資格承辦商的資料。委員建議「置邦」工程部可向相關屋宇署認可承辦商發出報價邀請，讓本苑業主能多作比較。	管理公司

會議於晚上 11 時 20 分結束。



鄧國權主席簽署：

第 82 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)	日期：2014 年 7 月 8 日(星期二)
--------------------------	------------------------

1. 管理處向與會委員匯報 4 月份及 5 月份的屋苑財務報表。
2. 管理處按早前委員提出之建議，提交最新修訂後的管理服務合約條款供委員參閱。
3. 委員表示管理服務及清潔服務承辦商須於業主大會上選聘。而有關選聘程序的形式將參考 7 月 15 日截止的問卷結果後再作決定。
4. 有委員建議在其後召開的業主大會，可參照其他屋苑的先例，委聘獨立核數師，以代表授權業主出席大會及按其意願投票，以提高未能出席大會業主的參與度。
5. 管理處報告收到機電工程署來函通知，表示已抽查本苑 L3、L15 及 L21 的升降機保養狀況，表示升降機公司須進行改善工作。委員要求「好歷」須盡快進行改善工作，並提交檢查其他升降機相同組件的排程。
6. 就有關於升降機內加設扶手事宜，委員查詢是否必須經由「好歷」進行安裝。管理處表示由於安裝時可能需要升降機人員停機協助，故升降機公司可能收取額外費用。

第 83 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)	日期：2014 年 7 月 14 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泰閣各樓層。
3. 委員建議從籃球場旁的花槽移植部份樹苗至宏道閣後方的花槽上。
4. 委員查詢環境保護署推行的玻璃樽回收計劃事宜。管理處簡述該計劃內容及運作，委員建議嘗試向機構申請提供 8 個回收筒，供各座使用。而在計劃實施時須配合宣傳工作，以讓本苑住戶了解運作情況。
5. 委員表示本苑設置的公眾曬衫架是給住戶晾曬厚衣棉被用途，惟發現有部份住戶晾曬濕透的衣物，管理處須加留意及張貼標示。
6. 管理處報告已完成疏通沙井及地底渠道的工作，現時渠道狀況良好。委員表示這類工作應每年進行。

