



宏福苑業主立案法團

第九屆管理委員會

第七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：二零一六年六月八日(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 冼善卿女士
張澤樞先生 蔡金綸先生 李丁華先生 黃玉宜女士 袁福華先生
伍少芳女士 何蕙蓮女士 李官華先生

請假：沈菜霞女士 邵結華先生 莫華滿先生 周漢傑先生

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

大埔區議會議員

- 胡健民先生

好歷香港升降機有限公司

- 鄧耀棠先生

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) 審議及通過第六次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第六次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第六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六次全體委員會議，跟進議決事項如下：

3.1.1 第 3.1.1 項，有關在升降機機頂安裝網凸範圍事宜。由於「置邦」工程部就「好歷」提供的簡要圖則並不滿意，「好歷」須附加補充資料。法團表示有關裝置是保護升降機技工的工作安全，「好歷」應該加快進度。

全體知悉

3.1.2	至於第 3.1.2 項，有關「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃」，民政事務署現正批核本苑申請中。	全體知悉
3.1.3	至於第 6.6 項，有關對長期欠繳管理費最多的單位(宏泰閣 1305 室)進行申請拍賣物業的法律程序。律師樓已準備好原訴傳票，並會就此個案收取\$10,000 按金。律師樓在收到按金後會將有關法律文件入稟法院。各委員一致同意支付上述按金。	全體知悉
3.1.4	至於 7.5 項，有關消防年檢執修工作事宜。有關執修工作已於 5 月份完成。	全體知悉
3.1.5	至於 11.1 及 11.2 項，有關維修宏志閣 05 單位廁所外牆事宜，有關維修工作已於 5 月 24 日完成。	全體知悉
3.1.6	至於 11.3 項，有關購買新流動帳篷事宜。新購買的流動帳篷已於 5 月尾送抵本苑。	全體知悉
3.1.7	至於 11.4 項，有關更換全新宏泰閣食水泵控制箱事宜。承該商已提供控制箱線路圖，管理處將安排承辦商到場確實安裝位置後才進行更換工作。	全體知悉
3.1.8	至於 11.5 項，有關清洗各座大堂及其他設施房冷氣設備事宜。管理處已安排承辦商於 6 月 6 日至 6 月 10 日進行清洗冷氣工作。	全體知悉
3.1.9	至於 11.6 項，就有關單位業主索償室內財物受損事宜，公證行已完成事件評估，並已將結果書面回覆有關業主。	全體知悉
4)	議決處理升降機更新工程尾數撥款事宜；	
4.1	有關申領「建築物能源效益資助金」事宜。「置邦」工程監督、「好歷」、管理處及「機電工程署」代表就有關「好歷」交回是項工程能源效益項目的細項價目及完成報告書內的附件作出商討。「機電工程署」代表表示「好歷」必須以符合機電署要求的格式填寫報告書，再經由「合資格服務提供者」整理有關補充資料後，交回該署審核。如沒有問題，將送往「能源效益資助秘書處」作最後批核。	全體知悉
4.2	由於管理處收到「好歷」於 5 月 10 日發出追收升降機更新工程尾數 \$2,184,000 的律師信，管理處已書面回覆律師樓因該公司尚未完成協助申領資助金程序，故暫時拒絕付款。委員建議與「好歷」代表會面商討有關追收款項事宜。	全體知悉
4.3	按升降機更新工程工程監督的意見，根據合約付款條款，由於工程已完工，法團只能扣減「好歷」未能完成申領能源效益資助項目的款項。為保障業主利益，管委會提交三個方案供「好歷」選擇，並要求「好歷」取消法律行動。 方案一：將全數尾數交由第三方獨立律師樓保管。待「能源效益資助秘書處」完成批核後即可發放。 方案二：先付 5%工程總款項(\$546,000)；待「能源效益資助秘書處」完成批核後再發放餘下 15%工程總款項(\$1,638,000)。	全體知悉

方案三：先付 5%工程總款項(\$546,000)，如「機電工程署」審閱「好歷」所有文件妥當後並成功呈送「能源效益資助秘書處」後，再付 5%工程總款項(\$546,000)；待「能源效益資助秘書處」完成批核後再發放餘下 10%工程總款項(\$1,092,000)。

- 4.4 「好歷」鄧先生表示就其公司向法團發出律師信致歉，但其公司亦須保持財政穩健。經商討後，「好歷」願意採納方案三，並報告已於 6 月 4 日經由合資格服務提供者(QSP)將文件集齊後交往「機電工程署」檢核。 全體知悉
- 4.5 此外，就聘請獨立核數師進行是項工程賬目核數事宜，「好歷」鄧先生表示法團可完成核數後，再向「好歷」收回核數費用。
- 4.6 張委員表示如現時付款將會令法團聲譽受損。經討論後，由陳德誠副主席動議，陳萬祥秘書和議，以方案三先支付 5%工程總款項(\$546,000)。經投票後，以 11 票贊成，1 票反對，1 票棄權，通過財務安排，由「中國銀行」(戶口：012-600-5-129700-5)發放款項。 全體知悉
- 4.7 委員要求管理處致函「好歷」以作確認後才安排支付上述款項。 全體知悉

5) 議決宏仁閣天台升降機房頂防水工程

- 5.1 「置邦」共向 8 間承辦商發出標書報價邀請。5 間回標承辦商：「復明工程公司」；「大中華防水工程有限公司」；「建澤工程公司」；「駿昇工程有限公司」；「超進防水工程有限公司」。而「榮基工程公司」及「錢坤工程有限公司」均沒有回覆。另由於「多寶德物業保養有限公司」因在截標後才遞交標書，故其標書不被管理處接納。報價如下： 全體知悉

	超進	建澤	駿昇	大中華	復明
前期準備工作	-	-	\$43,000	\$59,000	\$44,000
維修宏仁閣升降機房頂天面防水	\$281,000	\$128,000	\$215,000	\$159,000	\$236,000
工程應急金	\$15,000	\$15,000	15,000	\$15,000	\$15,000
總額	<u>\$296,000</u>	<u>\$143,000</u>	<u>\$273,000</u>	<u>\$233,000</u>	<u>\$280,000</u>

- 5.2 經第 41 次工程小組會議商討後，建議選聘由最低報價的「建澤」進行。 全體知悉
- 5.3 委員查詢工程應急金事宜，「置邦」工程部鄭先生表示此項目作預留突發或額外的工程開支，如一切正常，將無須支付該款項。 全體知悉
- 5.4 委員提醒工程開展前須留意下層升降機房的保護工作。 全體知悉
- 5.5 經商議後，由李官華委員動議，蔡金綸委員和議由最低報價的「建澤工程公司」以\$143,000 進行宏仁閣天台升降機房頂防水工程，各委員一致贊成。 全體知悉

6) 議決採購樓層緊急照明燈事宜；

- 6.1 「置邦」共向 8 間承辦商發出標書報價邀請。4 間回標承辦商：「宏昇工程公司」；「大光明工程有限公司」；「東洋工程有限公司」；「駿昇工程有限公司」。而「安樂工程有限公司」、「盈運工程有限公司」、「Join Asia」及「錢坤工程有限公司」均沒有回覆。報價如下：

	大光明	宏昇	東洋	駿昇
只提供 520 支 LED 緊急照明燈	\$312,000	\$306,800	\$338,000	\$309,400
提供合資格人仕拆除及安裝燈具	\$99,200	\$99,200	\$99,200	\$89,280
簽發消防證書	\$3,600	\$2,000	\$2,000	\$7,500
能源效益評估	\$12,000	\$8,000	\$50,000	\$8,000
工程應急金	\$25,000	\$25,000	\$25,000	\$25,000
總額	\$451,800	\$441,000	\$514,200	\$439,180

- 6.2 「置邦」工程部鄭先生表示「宏昇」只會供應物料，並不會承接安裝是項工程。 全體知悉

- 6.3 「置邦」工程部鄭先生就第 41 次工程小組會議上委員的提問，已向各承辦商查詢，承辦商因工序問題將不會獨立提供「簽發消防證書」及「能源效益評估」服務。 全體知悉

- 6.4 委員查詢燈具壽命。「置邦」工程部鄭先生表示 LED 燈均可達 50000 小時壽命，而燈具配件有 3 年保養，電池 1 年保養。如燈具損壞，可只替換受損部份而無須整支燈更換。 全體知悉

- 6.5 就有關採購數量方面，陳顧問質疑為何需要多訂 24 支燈作後備，如屬連工包料安裝，承辦商應在保養期內即時更換壞燈。 全體知悉

- 6.6 「置邦」工程部鄭先生表示會再書面向承辦商確認保固期內燈具更換的存貨數量及維修時限的事項。 置邦工程部

- 6.7 經商議後，委員贊成訂購數目為 496 支，由李官華委員動議，陳德誠副主席和議由最低報價的「駿昇工程有限公司」以 \$439,180 供應及安裝樓層緊急照明燈，各委員一致贊成。 全體知悉

7) 跟進清潔服務合約招標事宜

- 7.1 法團及管理處已邀請 3 間回標的清潔公司，於 5 月 26 日就清潔服務合約內容進行面談會，以便委員加深對清潔公司日常運作的了解，並讓回標公司對標書內容作出提問。會後，各承辦商已提交有關服務合約的補充資料。管理處會將有關資料整理後再附加到業主大會的補充資料上，供各業主參閱。 全體知悉

8) 議決向違規飼養狗隻單位採取法律行動事宜；

- | | | |
|-----|--|------|
| 8.1 | 承上次會議議決，管理處已通知「盧偉強律師樓」向宏道閣 504 室；宏新閣 901 室及宏志閣 2205 室作進一步法律行動。律師樓將準備有關法律文件入稟土地審裁署，並會就每個個案收取\$10,000 按金。各委員一致同意支付上述按金。 | 全體知悉 |
| 8.2 | 管理處報告於 5 月份收到宏道閣 504 室業主回覆就收到法團律師信後，經已將狗隻遷離本苑。經管理處巡查及向曾投訴的業主了解後，均再沒有發現該單位有狗隻進出。由於該狗隻已遷離本苑，故各委員一致同意取消對該單位作進一步法律行動。 | 全體知悉 |
| 8.3 | 另一方面，宏新閣 901 室及宏志閣 2205 室仍繼續發現有狗隻進出本苑大堂。管理處向張律師查詢，雖然宏新閣 901 室拖帶狗隻的人仕已轉變，惟狗隻依然繼續進出該單位，故仍可向單位佔用人進行法律行動。 | 全體知悉 |
| 8.4 | 「盧偉強律師樓」於 5 月 10 日收到宏昌閣 2108 室業主以律師信回覆，表示承認其有責任將狗隻遷離本苑，但要求作出寬限，希望法團不要採取進一步法律行動。法團代表於 5 月 23 日與該業主會面商討處理狗隻事宜。經討論後，委員認為應按照原會議議決，先處理首批的違規飼養狗隻單位後，再繼續進行餘下的違規單位。但如其狗隻滋擾其他業戶，將即時採取進一步法律行動。 | 全體知悉 |
| 9) | 商議強制驗樓驗窗計劃事宜； | |
| 9.1 | 管理處匯報本苑業主於 5 月 25 日起，分別收到由「運輸及房屋局」獨立審查組發出「強制驗窗計劃」及「強制驗樓計劃」的法定通知。 | 全體知悉 |
| 9.2 | 據管理處向獨立審查組了解，本苑業主收到「強制驗樓計劃」內須檢驗的項目為單位原裝晾衣架(廚房對出位置)。 | 全體知悉 |
| 9.3 | 管理處現正向獨立審查組查詢有關業主是否可拆除該晾衣架或必須委聘合資格人仕作檢驗，及查詢其他可豁免/延期進行的方法。管理處建議以法團名義致函獨立審查組以釋除上述疑問。 | 全體知悉 |
| 9.4 | 委員查詢該晾衣架是否屬私人設施。管理處表示按大廈公函的準則，有關晾衣架並非屬於公用設施，此外，該晾衣架只屬單位業主能獨立使用的物品。 | 全體知悉 |
| 9.5 | 管理處表示按建築圖則所列，只有廚房位置對出有晾衣架，其他在外牆位置加裝的晾衣架或其他物件均屬違規僭建物。 | 全體知悉 |
| 9.6 | 胡議員表示業主委聘註冊檢驗人員到場檢驗時，會將單位違規僭建物記錄，並須呈交屋宇署。胡議員表示可邀請專業人仕為宏福苑業主講解「強制驗窗計劃」及「強制驗樓計劃」的內容，並解答各業主的查詢。此外，胡議員表示已嘗試聯絡有關政府部門派代表出席居民諮詢會。 | 全體知悉 |
| 9.7 | 委員表示可於 6 月 14 日晚上 8 時在本苑中央公園舉行。如受天雨影響，將移遷至大埔浸信會公立學校舉行。管理處須作有關聯絡安排及場地佈置工作。 | 全體知悉 |

10) 跟進第十九次業主周年大會事宜；

- 10.1 管理處呈交大會議程及補充資料供各委員參考。有關資料將連同就法團會議委任代表的文書(授權書)將於6月11日派發到各業主信箱。 全體知悉
- 10.2 就法團會議委任代表的文書收集日期暫定為6月17日；6月21日及6月23日。 全體知悉
- 10.3 委員確認當日邀請嘉賓名單及工作崗位。管理處表示已向公司要求額外義工於大會當日作協助。 全體知悉
- 10.4 法團顧問建議應在授權書上夾附投票意向，讓被授權人可清楚投票者的意願，作為投票參考。 全體知悉

全體知悉

11) 會務報告及管理處工作報告

- 11.1 會務報告詳情請參閱附件一。 全體知悉
- 11.2 管理處提交2016年4月份的管理報告供各委員參閱。 全體知悉
- 11.3 本苑2016年3月份的總收入為\$1,252,669.66，總支出為\$1,306,931.06，故此3月份錄得赤字\$54,261.40。截至2016年3月31日，本苑資產總值為\$7,458,057.38。 全體知悉
- 11.4 管理處提交截至2016年4月30日的法團定期戶口資料供各委員參閱。 全體知悉

12) 其他事項

- 12.1 管理處報告收到「好歷」升降機維修技工表示，L17升降機的門刀已作多次調較及修補，建議停機送回機器廠大修，或參照L18更換新式機械及電子感應門刀。委員建議「好歷」報價作參考。 全體知悉
- 12.2 鑑於雨季來臨，管理處建議進行疏通沙井及地渠工作，以防渠道淤塞，有關報價如下： 全體知悉

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	\$12,600	\$15,000	\$23,280

與會委員一致同意選用最低報價之「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。

無其他事項，會議於晚上11時35分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 38 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)		日期：2016 年 5 月 18 日
1.	管理處報告清潔公司已完成清洗各座一樓以下外牆的工作。	
2.	清潔公司在上月及本月特別進行了兩次全苑噴霧式滅蚊工作，不另收費。	
3.	管理處表示共有 3 間清潔承辦商回標。管理處將於本星期提交有關各投標清潔公司的資料分析報告，將安排委員與各投標公司進行面談。	
4.	委員詢問於去年新購置的 660L 垃圾桶使用情況，管理處會與清潔公司跟進。	
5.	管理處報告「王氏利豐園藝有限公司」已於 5 月 2 日派駐花王到本苑工作。	
6.	花王現時進行修剪的地方包括：籃球場近廣宏街外圍花槽、宏福苑名牌三角花槽及中央公園各花槽。管理處會指示花王需要負責淋水的花槽位置。	
7.	花王的上、下班時間將會由現時上午 8 時 30 分至下午 5 時 30 分，更改為上午 8 時至下午 5 時，並於 5 月 23 日生效。	
8.	管理處將邀請「王氏利豐園藝有限公司」出席下次小組會議，報告有關園藝工作狀況，同時建議於風季前檢視本苑樹木是否需要修剪。	
9.	管理處報告現時保安人手短缺情況。	
10.	有委員反映懷疑有非本苑的住戶約在下午四時至四時半左右，駕車進入屋苑範圍放狗，管理處會指示車閘保安員多加留意有否可疑車輛。	
11.	委員提議在宏福通訊發放有關外來人仕到本苑放狗的訊息，讓各住戶多加留意。	
12.	與會委員提醒管理處須按全委會的議決，在各座大堂張貼單位欠繳管理費一覽表，並需註明每月更新一次。	
13.	就有關舊電器回收，管理處經向環保署查詢回收方法後，現時回收車已有固定回收地點，除非有一定回收量，故不會特別派駛專車到屋苑收集。	
第 39 次工作會議(D組：財務、合約及保險)		日期：2016 年 5 月 23 日
1.	委員審閱 3 月份財務報表。	
2.	委員建議於欠繳管理費註釋中，另註明「管理費欠繳記錄表」中的欠繳總戶數。	
3.	「置邦」工程部向 8 間承辦商就「樓層緊急照明燈」進行邀標，其中 2 間承辦商表示未能報價，另收到 4 間承辦商回標。標書將交由「置邦」工程部作分析後向委員匯報。	
4.	「置邦」工程部向 8 間承辦商就「宏仁閣天台升降機房頂防水」工程進行邀標，其中 2 間承辦商表示未能報價，另收到 5 間承辦商回標。標書將交由「置邦」工程部作分析後向委員匯報。	
5.	管理處表示收到「建澤」就有關「宏新閣及宏昌閣天台防漏工程」的 5%工程保固金發票 \$53,700，並將於全委會議上匯報。	
6.	就有關「好歷」追收升降機更新工程尾數事宜，委員建議與「好歷」代表會面商討有關安排。	
7.	員建議就有關升降機更新工程申請「建築物能源效益資助金」，與「好歷」、「迅達」、「置邦」工程部及委員會面商討有關進度，以盡快收到資助金。	
第 40 次工作會議(A組：康樂及福利)		日期：2016 年 6 月 3 日
1.	已向大埔區議會申請撥款資助舉行「宏福歡樂一天遊」，目前暫未有批核情況。	
2.	管理處報告下半年活動：7 月及 8 月各安排一次優惠拍攝證件相活動、秋季旅行、添置中秋花燈及聖誕裝飾。	

