



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第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：二零二一年六月二十八日(星期一)

時間：晚上八時十五分

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳凌滔副主席 麥滿堂秘書 洗麗媚司庫 莫華滿先生
沈菜霞女士 李丁華先生 陳德誠先生 林茜碧女士 何蕙蓮女士
李官華先生 伍少芳女士 袁福華先生 郭嘉樑先生 蔡金綸先生

請假：黃玉宜女士

管理公司：置邦興業有限公司

- 總物業經理陳志東先生
- 物業經理黎永利先生
- 物業主任鄭芷盈小姐
- 工程主任林文欣先生

列席：法團顧問

- 陳球強先生
- 蕭錦榮先生
- 姚鈞豪先生

大埔區議員

主持：鄧國權主席
紀錄：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 鄧主席向在場各位宣讀是晚會議議程。經審閱後，與會委員一致通過是次會議議程。

全體知悉

2) 審議及通過第十一屆管理委員會第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十一屆管理委員會第四次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第四次全體委員會議議決事宜

3.1 管理處黎經理向與會委員匯報就第十一屆管理委員會第四次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 就會議記錄第3.2項，有關修正L6及L8升降機內按鈕掣事宜，承辦商現正訂購物料中，待零件送到本苑後再安排日期進行更換。委員表示L8地下大堂的按鈕掣對比其餘兩部升降機較暗，要求承辦商檢查及調較。

管理公司

3.3 第 9 項，有關更換宏昌閣 31 樓電錶房內的公眾供電組件事宜，承辦商現已在現場度尺並訂購所需物料中，預計將於 7 月份動工，待有確實施工日期後會通知有關受影響的業戶。

3.4 第 11 項，有關新秘書接任事宜。管理處職員已將管委會成員變更的資料於 2021 年 6 月 10 日向土地註冊處註冊。

全體知悉

4) 商討及議決升降機保養合約事宜

4.1 承上次會議之討論，管理處呈交兩間已回標公司（「好歷（香港）升降機有限公司」及「迅達升降機（香港）有限公司」的資料表供委員審閱。

4.2 有關升降機全保式保養合約收費部分如下：

	「好歷」*	「迅達」
每月保養費用	\$96,000	首年每月 \$204,000 次年每月 \$218,160
保養費（兩年）	<u>\$2,304,000</u>	<u>\$5,065,920</u>
平均每部升降機保養月費	\$4,000	\$8,795
特別保養工作費用（四次）	<u>\$272,800</u>	<u>\$343,200</u>
平均每次每部特別保養費用	\$3,100	\$3,900
總回標價（兩年）	<u>\$2,576,800</u>	<u>\$5,409,120</u>

*現時保養服務承辦商

4.3 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。

4.4 管理處表示機電署於 2019 年全面落實升降機進行「特別保養」的要求，若升降機（不論機齡）沒有配置雙重制動器；防止機廂不正常移動裝置或防止機廂向上超速裝置的任何一項便需要每半年進行「特別保養」。故此，除 L6 及 L8 升降機外，其餘各座升降機除日常保養外，均需進行法定的「特別保養」工作。

4.5 委員查詢本苑升降機是否已配備有關符合豁免「特別保養」的安全裝置？管理處表示由於 L6 及 L8 為 2020 年年底剛完成更新的機款，故已符合豁免要求。而本苑其餘 22 部升降機現已配備雙重制動器，就有關防止機廂不正常移動裝置或防止機廂向上超速裝置則未有配備。

4.6 管理處補充有關機電署收取的每年升降機准用證費用為 \$6,960，此費用「好歷」並不包括在保養費內，而「迅達」則無須額外支付。

4.7 鄧主席匯報管委會於 6 月 25 日邀請「好歷」代表進行標書面議，因現時保養費用每月為 \$90,600，故委員要求升降機公司分別下調保養月費及特別保養工作的費用，並需書面回覆作實。

4.8 經商議後，冼麗媚司庫動議由「好歷（香港）升降機有限公司」提供本苑升降機保養服務，陳德誠委員動議，各委員一致贊成通過。合約期由 2021 年 7 月 1 日起，為期兩年。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

5) 商討及議決管理合約續約三個月事宜

5.1 鄧主席報告現時屋苑管理服務合約將於 6 月 30 日期滿，故已按上次管理委員會會議的討論，書面向現有管理公司「置邦」查詢以現有條款及維持現時費用延續合約三個月的可行性，以利繼續有效處理屋苑管理工作。

全體知悉

5.2 「置邦」陳總經理表示公司已書面回覆法團並同意繼續以現有條款及維持現時費用延續管理合約三個月至 2021 年 9 月 30 日。

全體知悉

5.3 經討論後，陳凌滔副主席動議與「置邦興業有限公司」以現有條款及費用延續合約三個月，由沈菜霞委員和議，各委員一致通過贊成。

全體知悉

6) 商討及議決下列工程項目

a. 更換宏道閣、宏盛閣及宏志閣老化鹹水泵事宜：

6.1 工程部林主任報告宏盛閣 2 號鹹水泵經日常保養承辦商檢查後發現已老化並未能達到正常功效，故建議更換新水泵以確保供水穩定。

全體知悉

6.2 管理處索取有關更換地下鹹水上水泵(牌子及型號：<STAA-ITALY>KVN 15-12 11kW/2900rpm)連接駁配件、不銹鋼水泵底座連螺絲、坑膠、控制器、壓力錶及電源接駁連急停制等零件報價如下：

承辦商	每台水泵費用
志豐工程	\$45,200
東洋工程	\$74,300
生記工程	\$98,000

6.3 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。

全體知悉

6.4 委員參考由管理處提供的各座水泵使用年期資料表，當中宏道閣及宏志閣的兩台鹹水泵均由 2007 年使用至今，雖然尚未故障，基於財政考慮，建議將此兩座同期安裝的其中一台鹹水泵先行更換，以免因兩台水泵相繼損壞而影響大廈供水。

全體知悉

6.5 經討論後，麥滿堂秘書動議由最低報價的「志豐工程」進行更換宏盛閣 2 號鹹水泵，並一併更換宏道閣及宏志閣各一台的鹹水泵，要求管理處向承辦商爭取下調費用，由陳德誠委員和議，各委員一致通過贊成。

全體知悉

b. 更換宏仁閣、宏泰閣及宏昌閣水泵房止回閥事宜：

6.6 工程部林主任匯報於宏仁閣、宏泰閣及宏昌閣地下泵房內的鹹水止回閥(共四個)已老化失效，未能發揮正常防止回流的功能，管理處索取提供人手及物料，安裝四個全新「Welson」3 寸止回閥及相關配件的報價如下：

全體知悉

承辦商	費用
復明工程	\$18,400
志豐工程	\$19,200
生記工程	\$24,000

- 6.7 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。全體知悉
- 6.8 鄭主席查詢工程期間會否影響居民用水？林主任回覆因承辦商會分開逐件更換及配合相關的閘制控制，故無需停水及不會影響居民用水的。全體知悉
- 6.9 經討論後，李官華委員動議由最低報價的「復明工程」進行更換止回閥，由蔡金綸委員和議，各委員一致通過贊成。全體知悉

c. 消防設備執修事宜：

- 6.10 管理處報告各座消防設備年檢工作已於 2020 年底完成，消防保養承辦商將缺損的消防設備已記錄及列出清單，缺損設施需進行修葺以符合消防條例。全體知悉
- 6.11 有關修葺工作內容包括：更換 15 匹消防泵 2 台；維修消防泵控制線路 11 項；更換指示牌 24 套；更換消防喉管及閘掣 34 項；更換消防喉轆連轆芯 2 項；更換滅火筒 11 支；加裝閘掣管理系統編碼鎖及掛牌 83 套。管理處已進行招標並收到 6 間承辦商投標，費用如下：全體知悉

承辦商	費用
泰星工程服務有限公司	\$277,840
立豐消防工程有限公司	\$315,890
宏泰消防工程有限公司	\$316,230
寰宇工程有限公司	\$368,000
東洋工程有限公司	\$469,800
威臨施工工程有限公司	\$496,930

- 6.12 陳顧問建議管委會邀請最低報價的三間承辦商見標面議，以了解其工作內容。各委員一致贊成，此事項將留待下一次會議議決。全體知悉

d. 擴闊宏仁閣近車路旁的石栗樹花槽事宜：

- 6.13 管理處報告現時宏仁閣近車路更亭閘口旁四棵石栗樹(編號:T001-T004)的花槽地面因受樹根生長影響而有爆裂情況。此四棵樹早前曾由樹藝師進行樹木健康狀況檢查，樹木健康狀況正常。因近日管理處收到居民反映地面爆裂位置影響外觀，故經園藝小組討論後，因不可切斷樹根影響其生長，建議將上述四個花槽合併為一個大花槽以舒緩地面受樹根影響而爆裂的情況。全體知悉
- 6.14 有關花槽改善工作包括：鑿開原有花槽圍邊及地面瓦磚，用磚砌形式擴展後的花槽圍邊及以水泥鋪平花槽邊。花槽邊用油漆上色，而花槽底鋪疏水石及隔沙布，再補回黃花泥共約 12 噸。管理處已索取報價如下：全體知悉

承辦商	費用
百花園藝	\$28,000
清新園藝	\$45,200
琦峰設計園藝	\$45,000

- 6.15 委員質疑新花槽補回 12 噸泥是否足夠？建議新加的泥土地面高度應與原有的花槽圍邊磚的高度一致，再於鑿開原有花槽地面的瓦磚位置種植新草被以加強美化效果。由於上述費用未有包括此工作，故委員要求管理處向各承辦商全體知悉

e. 管理處門前加設地底雨水排水管事宜；

- 6.16 管理處表示現時管理處入口對出空地及廣宏街巴士站側近滑梯的屋苑出入口，每逢大雨因地面缺乏疏水措施而經常出現水浸情況，影響居民進出。經考慮各種改善方案後，建議增加疏水管道直接排走雨水。全體知悉
- 6.17 工程部林主任向各委員解述新增疏水管道口的位置，工作包括打鑿地面安裝3寸PVC喉管收集雨水及接駁至鄰近雨水井(共5個集水口)，報價如下：全體知悉
- | 承辦商 | 費用 |
|------|----------|
| 復明工程 | \$19,500 |
| 生記工程 | \$50,000 |
| 寰宇工程 | \$62,800 |
- 6.18 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。全體知悉
- 6.19 經討論後，委員認為積水會影響居民進出主要通道，應盡快進行改善。陳德誠委員動議由最低報價的「復明工程」進行加設地底雨水排水管，由何蕙蓮委員和議，各委員一致通過贊成。全體知悉

7) 議決更新法團戶口印鑑授權人

- 7.1 管理處報告根據中國銀行記錄，現時第十一屆管理委員會的法團戶口印鑑授權人士是由7位授權委員之其中5位同時簽署文件方為有效。7位授權人名單包括：鄧國權先生、陳萬祥先生、陳凌滔先生、洗麗媚女士、沈菜霞女士、林茜碧女士及何蕙蓮女士。全體知悉
- 7.2 由於陳萬祥先生已辭任秘書，故需要將其名字從戶口印鑑授權人的名單刪除。根據銀行的指示，目前有兩個可行的方案，方案一：直接刪除陳萬祥先生，由7位授權委員之其中5位同時簽署方為有效，變更為6位授權委員之其中5位同時簽署方為有效。方案二：另覓人選取代現有的權限，維持7位授權委員之其中5位同時簽署方為有效。全體知悉
- 7.3 委員查詢那一個方案較為適合？管理處回覆兩個方案均屬銀行認可，而方案一會較為簡便，因委員無需再親身到銀行進行簽署確認手續，不必再等候數個月的時間讓銀行再進行一次查冊手續。全體知悉
- 7.4 陳顧問查詢上述授權人的作用？管理處表示一般日常屋苑開支會直接由管理費支付，除非遇有財政不穩健或有較大型的工程進行而需要額外動用屋苑儲備去支付款項，故一般很少機會需要運用授權人的職能。倘若如需動用款項亦需要透過相關會議的通過及提交所規定的授權人簽署文件送交銀行，銀行才可處理。全體知悉
- 7.5 經討論後，洗麗媚司庫動議從法團戶口印鑑授權人名單直接刪除陳萬祥先生，更新為需要6位授權委員之其中5位同時簽署方為有效。陳凌滔副主席和議，各委員一致贊成通過。全體知悉

8)	跟進強制驗樓(公用部分)事宜	
8.1	承上次會議之討論，因受疫情影響，法團經諮詢「市建局」後，於 2021 年 6 月 7 日向 35 間投標公司書面查詢延長標書投標價之有效期一年。	全體知悉
8.2	截至 2021 年 6 月 21 日，法團共收到 33 間投標公司書面回覆，均同意延長標價有效期一年。此外，有 2 間投標公司完全沒有回覆。	全體知悉
8.3	委員表示管理處須將有關書面資料一併通知「市建局」，以作記錄。	管理公司
8.4	陳顧問表示除通知「市建局」外，因此事項日後須在業主大會上議決，建議再向居民報告整個事件發展及過去曾完成的工作進度，或透過以問卷形式的諮詢文件發佈，減低日後可能出現不必要的紛爭情況。	全體知悉
9)	商討有關管理合約諮詢文件和意向問卷事宜	
9.1	鄧主席報告將委派文書宣傳及公關組負責有關諮詢文件和意向問卷的內容。包括處理管理合約過往的歷史及曾在業主大會上受爭議的內容，再由文書宣傳及公關組詳細商討及跟進相關安排。	全體知悉
9.2	陳顧問提醒有關事項將會在業主大會上議決，現在管委會需要進行相關前期資料工作，而具體安排容後再作商議。	全體知悉
10)	更新管理委員會各工作小組成員事宜	
10.1	鄧主席表示因應新秘書麥滿堂先生已接任法團秘書工作，管委會各小組組員將更新如下：	全體知悉
康樂及福利組	何蕙蓮女士(組長)；沈菜霞女士(副組長) 組員：伍少芳女士、黃玉宜女士、郭嘉樑先生、林茜碧女士、蔡金綸先生	
保安、清潔及園藝組	陳凌滔先生(組長)；郭嘉樑先生(副組長) 組員：沈菜霞女士、伍少芳女士、何蕙蓮女士、林茜碧女士、黃玉宜女士。	
工程組	陳德誠先生(組長)；李丁華先生(副組長) 組員：李官華先生、郭嘉樑先生、蔡金綸先生、莫華滿先生。	
財務及合約組	冼麗媚女士(組長)；李官華先生(副組長) 組員：李丁華先生、何蕙蓮女士、林茜碧女士、袁福華先生。	
文書宣傳及公關組	鄧國權先生(組長)；麥滿堂先生(副組長)； 莫華滿先生(助理副組長) 組員：陳球強先生、蕭錦榮先生、李丁華先生、 李官華先生、陳德誠先生、袁福華先生、 郭嘉樑先生。	

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 2021 年 4 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

11.3 管理處報告本苑 2021 年 4 月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂。

全體知悉

	4月
總收入：	\$1,561,543.71
總支出：	\$1,590,564.98
盈餘/(赤字)：	(\$29,021.27)
資產總值：	10,932,294.30

11.4 管理處提交截至 2021 年 5 月 31 日的所有法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。

全體知悉

12) 其他事項

12.1 姚議員匯報社區資訊：

全體知悉

- 議員辦事處將於 7 月 16 日在廣福社區會堂舉辦拍攝優惠証件相活動。
- 現時浸會大學設有計劃可給予新冠肺炎康復者參與作保健。如本苑業戶有需要時可與議員辦事處聯絡。

無其他事項，會議於晚上 10 時 30 分結束。

鄧國權主席簽署：

