



宏福苑業主立案法團

第九屆管理委員會

第六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：二零一六年五月六日（星期五）

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 周漢傑先生
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

請假：沈菜霞女士 李官華先生 莫華滿先生 邵結華先生 洗善卿女士

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
- 助理工程經理鄭逸佳先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

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) 審議及通過第五次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第五次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第五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五次全體委員會議，跟進議決事項如下：

全體知悉

3.1.1 第 3.1.5 項，有關在升降機機頂安裝保護網冚範圍事宜。「好歷」已提供簡要圖樣予「置邦」工程部檢視。工程部將確實物料後再進行報價。

全體知悉

3.1.2 至於第 3.1.7 項，有關「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃」。管理處已於 4 月 12 日將所須申請證明文件送交民政事務署處理，現待批核中。

全體知悉

3.1.3 至於 3.1.8 項，有關更換車路舊路牌事宜。新路牌已由本苑技工進行安裝。

全體知悉

3.1.4 至於 3.1.10 項，有關「置邦」銀行保證書事宜，有關保證書正本已提交予法團存檔。

全體知悉

- 3.1.5 至於 7.1 項，有關更換樓層緊急照明燈事宜。經第 35 次工程小組商議及實地參考燈具樣板的照明狀況後，決定選用最便宜的型號（BHC-220V-450）發出標書。截至 5 月 6 日下午 5 時，管理處並未收到由業戶推薦的承辦商有意登記投標，故「置邦」工程部預計可在 5 月 10 日發出標書。
- 3.1.6 至於 8.4 項，有關維修宏仁閣升降機房頂的天面防水層事宜。截至 5 月 6 日下午 5 時，管理處並未收到由業戶推薦的承辦商有意登記投標，故「置邦」工程部預計可在 5 月 10 日發出標書。委員查詢是否可沿用過往曾重做其他天台防水的承辦商進行是項工程。管理處表示由於初步報價維修金額約逾 10 萬，故應進行招標報價較為適當。
- 3.1.7 至於 9.1 項，有關聘用園藝服務承辦商事宜。新花王已於 5 月 2 日正式上任工作。
- 3.1.8 至於 10.1 項，有關 2016 年度屋苑財政預算。該預算已張貼在大堂超過 14 天，管理處並未收到任何書面查詢。
- 4) 跟進升降機更新工程事宜
- 4.1 管理處報告有關申領「建築物能源效益資助金」事宜。「好歷」已交回補充說明有關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。「置邦」工程監督將與「合資格服務提供者」整理有關補充資料後，再回覆能源效益資助秘書處。
- 5) 議決向違規飼養狗隻單位採取法律行動事宜；
- 5.1 承上次全委會議討論，管理處在前述的 12 個違規飼養狗隻單位中，當中有 6 戶仍不斷拖帶狗隻進出屋苑範圍，故已向有關單位業主發出律師信。單位如下：B504; C603; C901; F2108; H1803; H2205。
- 5.2 在上述單位中，宏新閣 901 室的狗隻經常被該座業戶投訴受其滋擾，而平均出入大廈次數最高。宏志閣 2205 室現飼養 3 隻狗隻，該戶主曾表示已將狗隻遷離本苑，惟現時仍收到居民表示該狗隻在本苑範圍內嬉戲。宏道閣 504 室的狗隻亦被鄰居投訴多次。
- 5.3 委員表示雖然上述單位均違反大廈公契，惟應優先處理最嚴重及最滋擾其他業戶的狗隻，故建議對宏新閣 901 室、宏道閣 504 室及宏志閣 2205 室作進一步法律行動。

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

- 5.4 管理處向 3 間律師樓索取報價，當中「禡氏律師行」沒有回覆報價。有關法律開支估算如下：

向土地審裁署申請禁制令	盧偉強律師樓*	李郭羅律師行
<u>無抗辯或爭議情況</u> (草擬及發出禁制令通知書；草擬及法庭存檔證人口供)	\$16,250	\$28,000
準備及出席法庭聆訊；法律意見及會議；	每小時\$2,600	第二日起\$8,000 日
<u>有抗辯或爭議情況(另加)</u> 處理答辯人反對通知書；接收及審閱答辯人證人口供	\$10,400	每小時\$3,000

*現時法團事務律師

上述費用不包括各項雜費。如成功取得禁制令，費用將由答辯人承擔。

- 5.5 各與會委員申報並沒有在苑內飼養狗隻。
- 5.6 經商議後，由周漢傑委員動議，黃玉宜委員和議委聘最低報價的「盧偉強律師樓」向上述 3 個違規飼養狗隻的單位採取進一步法律行動，各委員一致贊成。
- 6) 商議處理欠繳管理費事宜；
- 6.1 管理處向各委員展示截至 2016 年 4 月 30 日，超過 6 個月的欠繳管理費單位資料。
- 6.2 管理處表示現時共有 5 個單位因長期欠繳管理費而已被註契，另有 2 個單位現時已入稟小額錢債審裁處進行追討。
- 6.3 承上次會議討論，各委員已贊成對欠款金額最多的宏泰閣 1305 室採取進一步法律行動(拍賣物業)。管理處索取相關法律費用報價如下：

	盧偉強律師樓*	陳崔律師事務所	李郭羅律師行
向法庭申請及獲取命令 售賣有關物業(包括所須傳票、誓章、出席聆訊及草擬相關文件等)	\$17,000 起	\$28,800 起	\$49,000 起
由法庭執達吏進行強制收樓(包括扣押財產令、管有令及所須執達吏)	\$6,460	\$8,000	\$65,000
處理售賣或拍賣相關物業	收費將在售賣物業的收益中扣除(估算約 2-4 萬)		

*現時法團事務律師

- 6.4 管理處表示上述報價為一般無爭議情況下的報價，並不包括各項所須雜費開支。如被告有強烈的爭議，所耗用的法律開支時間會上升，故收費亦會上升。根據律師回覆，如法團成功就案件取得售樓令，上述費用一般會由被告人承擔，並在售賣物業的收益中扣除。
- 6.5 管理處表示現時欠款時期及欠款金額最多均為宏泰閣 1305 室，該單位截至本年 4 月 30 日，除累計欠款利息外，已欠繳管理費總額共 \$13 餘萬。
- 6.6 經商議後，各委員一致贊成拍賣物業方案，由洗麗媚司庫動議，陳萬祥秘書和議委聘最低報價的「盧偉強律師樓」代表法團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。
- 7) 議決消防年檢執修事宜：
- 7.1 經消防保養承辦商進行消防年檢後，承辦商已提交須要維修或更換的項目，管理處已索取報價如下：
- | | 宏泰消防工程有限公司 | 立豐消防工程有限公司 | 飛達(國際)防火工程有限公司 |
|--------|------------|------------|----------------|
| 消防年檢執修 | \$63,700 | \$64,730 | \$159,240 |
- 7.2 消防年檢執修項目包括：更換到期 5kg 二氧化碳滅火筒 6 個；更換到期 2kg 二氧化碳滅火筒 4 個；消防拎手掣 1 個；消防泵起動掣 2 個；消防指示牌 8 個；消防喉轆連配件 1 套；維修宏建及宏泰消防泵上水線路 2 套；更換宏志閣 9 至 12 樓上水喉；更換宏志閣 3m 消防龍頭喉；更換宏泰 15 匹消防上水泵連馬達及出入水喉。
- 7.3 承辦商將按現時法例更換受損的消防項目，並於完工後發出消防證書。
- 7.4 經第 35 次工程小組商議後，建議選用最低報價之「宏泰消防」進行執修工作。
- 7.5 經商議後，由陳德誠副主席動議選聘最低報價的「宏泰消防工程有限公司」進行消防年檢執修工作，袁福華委員和議，各委員一致通過。
- 8) 商議屋苑清潔服務合約事宜：
- 8.1 管理處報告經保安、清潔及園藝小組商議後，委員認為清潔公司就續訂新合約月費加幅頗高，故各委員建議進行招標以了解市場價格，並讓各業主能自由選擇清潔服務承辦商。
- 8.2 經第 36 次財務及合約小組之討論，決定在 5 月 3 日於東方日報刊登招標公告進行公開招標。招標日期由 2016 年 5 月 3 日下午 2 時至 2016 年 5 月 16 日下午 5 時。
- 8.3 管理處同時邀請 8 間清潔承辦商參與投標，包括：新紀元清潔有限公司、服務系統香港有限公司、利興環境服務有限公司、慧滌清潔服務有限公司、惠康環境服務有限公司、張記環保有限公司、羅氏清潔服務有限公司、萬成清潔服務有限公司。

全體知悉

- 8.4 管理處表示在招標程序完結後，此清潔服務合約將在業主大會上議決。全體知悉
- 9) 商議及議決第十九次業主周年大會事宜；全體知悉
- 9.1 經管理處查詢廣福社區會堂可借用的情況後，委員一致決定第十九次業主周年大會舉行日期為 2016 年 6 月 25 日。全體知悉
- 9.2 各委員審閱業主大會議程初稿。全體知悉
- 9.3 各委員一致同意成立業主大會籌備小組，由陳萬祥秘書為統籌，管理處黎經理為副統籌，協助處理是次業主周年大會安排事宜。全體知悉
- 10) 會務報告及管理處工作報告全體知悉
- 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 2016 年 3 月份的管理報告供各委員參閱。全體知悉
- 10.3 本苑 2016 年 2 月份的總收入為 \$1,261,285.60，總支出為 \$1,257,211.30，故此 2 月份錄得盈餘 \$4,074.30。截至 2016 年 2 月 29 日，本苑資產總值為 \$7,453,452.78。全體知悉
- 10.4 管理處提交截至 2016 年 3 月 31 日的法團定期戶口資料供各委員參閱。全體知悉
- 11) 其他事項全體知悉
- 11.1 管理處報告外牆維修承辦商在完成維修宏志閣 05 單位外牆後，因受天雨影響而令外牆留有污漬。經「置邦」工程部鄭先生檢視該單位維修工序照片，均符合標書要求。管理處已要求承辦商特別安排於 4 月 18 日至 25 日使用吊船進行清洗工作。全體知悉
- 11.2 經外牆維修承辦商一併檢查宏志閣 05 單位廁所外牆後，發現有 14 處外牆有空心情況，可能導致外牆紙皮石或表層脫落，承辦商按現時標書合約維修費用為 \$105,844。因現時一併使用吊船維修可省卻獨立每層搭棚費用，故扣減及折扣後的維修總費用為 \$72,764。經商議後，由於鄰近位置接近康健設施，故為安全起見，各委員決定一併使用吊船進行維修。全體知悉
- 11.3 經第 33 次康樂及福利小組討論後，由於現時本苑兩個流動帳蓬已使用多年而老化，建議購買新流動帳蓬以便在本苑康樂活動上使用。管理處索取報價如下：全體知悉

	永昌	帳蓬皇	協興
3x3呎	\$1,050	\$1,030	\$2,000
3x6呎	\$1,680	\$1,980	\$3,600
運費	\$250	\$200	\$250
總數：	<u>\$2,980</u>	<u>\$3,210</u>	<u>\$5,850</u>

各委員一致同意向最低報價的「永昌」採購新流動帳蓬，總金額為 \$2,980。

- 11.4 管理處報告經水泵保養承辦商檢查後，發現宏泰閣 2 號食水泵火牛組件出現老化，將令供水不穩定，須作維修或更換新的控掣箱組件。經參考本苑電工的意見後，工程小組建議仿效早前宏新閣的做法，一併更換全新食水泵控制箱。報價如下：

	東洋工程	湯臣工程	志豐水泵工程
提供技術員及物料 更換宏泰閣食水泵 控制箱(2x30kw)	\$31,500	\$39,500	\$38,500

經商議後，由張澤樞委員動議，李丁華委員和議，各委員一致同意選用最低報價之「東洋工程」進行更換全新宏泰閣食水泵控制箱工程。

- 11.5 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：

全苑公眾地方	恆昌冷氣	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	\$9,000	\$13,100	\$15,690

各委員一致同意選用最低報價之「恆昌冷氣」進行檢查及清洗全苑冷氣機。

- 11.6 管理處匯報收到宏仁閣 1501 室業主來信索償，表示因室內公眾污水喉槽內的污水喉滲漏而導致其室內財物受損，個案現正由保險公司處理。

- 11.7 各委員審閱第 10 期宏福通訊內容，並作出修改。

- 11.8 管理處報告接到宏新閣一業戶反映有關在大堂張貼管理費繳款記錄表事宜，並提出意見。經各委員討論後，由於此措施是首次實行，有關記錄表的展示模式可稍作調整，並附以補充註釋。

無其他事項，會議於晚上 11 時 00 分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 31 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)	日期：2016 年 3 月 14 日
1. 清潔管工表示已向回收商反映有關回收鐵籠的擺放位置及回收過程時產生的聲響問題，現時情況已有改善。	
2. 管理處匯報已張貼通告勸喻業戶切勿在後梯及其他屋苑公眾地方棄置家居垃圾。另有關業戶亂棄置大型傢俬於屋苑內垃圾站的情況也已作出跟進。	
3. 有委員反映在宏志閣 1、2 號單位經常由單位廁所位置潑水，管理處及清潔公司會跟進事件，並會在大堂張貼通告勸喻。	
4. 委員表示宏盛閣 25 樓走廊牆壁清潔欠佳，清潔公司需作跟進。	
5. 就有關清潔合約事宜，清潔公司解釋大部份的新合約加幅皆用於員工開支，因現時的薪金水平較低於同區清潔工種，導致在挽留及招聘人手時十分困難，建議在屋苑內張貼清潔招聘廣告。	
6. 清潔公司預計於本月下旬提交新合約的建議書。	
7. 管理處報告已將新年年桔栽種在宏志閣外圍花槽，並留起餘下的花盆及花泥備用。	
8. 有關園藝保養合約事宜，經全委會通過，聘用「王氏利豐園藝」為本苑提供園藝保養服務。管理處會就保養服務細節草擬有關合約內容，並擬定於 2016 年 5 月開始園藝保養工作新合約。委員建議在簽訂合約前再與承辦商會面以加強溝通。	
9. 管理處報告：現時保安人手短缺情況，並已因應人手短缺的問題已從多種渠道進行招聘。	
10. 管理處報告將更換車路範圍老化的路牌，而借用士多房的新行政費已於 3 月 1 日實施。	
11. 與會委員巡視走廊各緊急照明燈的樣板效果。	
12. 近車路閘口「鎖車地帶」的橫額已移掛至宏建閣與宏泰閣對出的車路位置。	
13. 管理處已完成在各座地下外牆加貼「嚴禁飼養狗隻」及「嚴禁踏單車」的告示。	
14. 管理處匯報宏仁閣一單位尚未拆除其違規安裝的分體式冷氣機，該業戶表示對冷氣機台位擺放冷氣機的尺寸有疑問，管理處會繼續跟進並促其盡快拆走。	
15. 委員建議在大堂長期展示的通告加添透明膠套，以增加其美觀度。	
16. 委員提議在本苑實行舊電器回收的可行性，管理處會向有關團體查詢。	
第 32 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)	日期：2016 年 3 月 21 日
1. 委員審閱 1 月份財務報表。	
2. 委員省覽「管理費繳款記錄表」，並提出修改意見，表示可於 4 月張貼於各座大堂。	
3. 委員再省覽「2016 年度屋苑財政預算」，管理處將與全委會議記錄一併張貼，另將屋苑非經常性項目開支張貼於各座大堂給業戶參閱。	
4. 委員表示從法團儲蓄戶口，撥取 250 萬作定期三個月。	
5. 委員查詢有關「置邦」銀行保證書事宜，管理處表示須向公司查詢後再匯報。	
6. 管理處表示將對三名欠繳 6 個月以上管理費的單位業主個案入稟小額錢債審裁署處理。	
第 33 次工作會議(A 組：康樂及福利)	日期：2016 年 4 月 1 日
1. 「宏福新春行大運」已於 2016 年 3 月 6 日順利舉行，各參加者均滿意是次活動。	
2. 「新界區百萬行」已於 2016 年 3 月 13 日順利舉行，管理處已將善款存入「香港公益金」。	
3. 「宏福歡樂一天遊」將定於 2016 年 10 月份舉行，內容：參觀沙頭角有機農莊及燒烤。是次活動將向大埔區議會申請撥款。	
4. 管理處建議購買兩個新帳篷。經與會委員商議，建議購買一大(3x6 呎)一小(3x3 呎)，並索取報價，並於下次全委會報告及確認。	
5. 管理處報告，早前收到電影公司申請於本苑拍攝電影，與會委員不反對有關申請，但須按較早前另一齣電影借用本苑場地之條件申請，包括：繳交行政費用及負責事後清潔等。	

第 34 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)

日期：2016 年 4 月 11 日

1. 管理處呈交清潔公司就清潔服務合約的續約建議書面通知，新合約月費加幅 15%。
2. 委員認為加幅頗高，並向清潔公司代表查詢新合約價格的加幅原因。清潔公司回覆有關加幅屬本苑清潔工的員工薪酬加幅，由於現時本苑清潔工薪酬缺乏競爭力。在日後招聘人手上有極大困難，故月費未有下調空間。並表示現有的增值服務將維持不變。而合約期間如最低工資有所調升，合約價亦維持不變。
3. 各委員建議進行招標以了解市場價格，並讓各業主能自由選擇清潔服務承辦商。
4. 管理處表示已準備新園藝合約文件，並呈交各委員參閱。管理處將安排園藝公司於本月與各委員會面，以了解日後園藝保養的安排。
5. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
6. 委員查詢如有業戶投訴管理員時如何處理。管理處表示會先作調查，並不會只聽從業戶單方面的指控。此外，主管亦會按工作需要而編排管理員的當值崗位。
7. 委員查詢拍賣長期欠繳管理費單位的進度。管理處表示將索取相關法律報價。
8. 委員表示管理處可加強了解本苑獨居長者的單位，並鼓勵相關業主安裝平安鐘。
9. 管理處報告已向環保署查詢「舊電器回收計劃」的詳情，委員查詢是否可要求派收回收車駛進本苑。

第 35 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2016 年 4 月 13 日

1. 經委員視察燈具樣板及現時安裝在樓層的燈具光度效果後，決定選用最低報價之型號。「置邦」工程部將按此燈具型號準備標書。
2. 就有關宏仁閣升降機房頂重做防水工程，「置邦」工程部將於下星期內完成標書。
3. 管理處表示將同時在大堂發出通告，邀請本苑業戶推薦承辦商投標。
4. 管理處報告經承辦商進行消防年檢後，各座的損壞項目，承辦商已提交須要維修或更換的項目，管理處共索取 3 份報價。經商議後，委員建議選用最低報價之承辦商進行執修工作。管理處必須將更換的物料拍照記錄。
5. 管理處報告由於早前受天雨影響，承辦商在維修宏志閣 05 單位外牆後令外牆留有水泥污漬。承辦商將安排使用吊船進行清洗工作。同時，由於已安裝吊船，屆時承辦商可一併檢查外牆。管理處將發出通告通知有關住戶關窗及避免行近有關地方。
6. 管理處報告本苑技工正陸續在走廊及樓梯窗安裝回窗鎖膠條。
7. 管理處報告經水泵保養承辦商檢查後，發現宏泰閣 2 號食水泵火牛組件出現老化，令行泵時供水不穩定，須作維修或更換組件，而由於該系統使用多年，故建議仿倣宏新閣的做法，更換全新食水泵控制箱，此比只作局部維修較徹底及耐用。
8. 管理處報告現時申領「建築物能源效益資助金」的情況。

第 36 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2016 年 4 月 25 日

1. 委員審閱 2 月份財務報表。
2. 管理處表示有關「2016 年度屋苑財政預算」已張貼於各座大堂，並無收到業戶書面查詢。
3. 管理處表示已從法團儲蓄戶口，撥取 250 萬作三個月定期。
4. 管理處表示已向兩名欠繳 6 個月或以上管理費單位業主入稟小額錢債審裁署處理。
5. 管理處表示已向律師樓索取有關拍賣物業之報價，並將於全委會議上商議。
6. 有關管理費加幅事宜，委員初步共識，並將於全委會議上商議。
7. 委員省覽有關屋苑清潔合約，並提出修改意見，將安排刊登招標公告於進行公開招標。

第 37 次工作會議(A 組：康樂及福利)**日期：2016 年 5 月 6 日**

1. 「宏福歡樂一天遊」定於 2016 年 10 月 16 日舉行，並由最低報價旅行社「陽光旅遊」承辦。活動詳情預計於 7 月張貼各座大堂。
2. 「拍攝證件相」將計劃於 7 月及 8 月各舉辦一次，管理處先向影樓方面議定活動日期。
3. 管理處報告，胡健民區議員將於 5 月 15 日舉辦本地遊活動，並已預留名額予宏福苑業戶報名參加，希望張貼海報於屋苑，經與會委員商議後，同意張貼海報，唯海報上不可出現政黨標示及字眼，以及其他人士圖像。

