



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十六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：二零一四年八月十一日(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 張澤樞先生 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
黃漢泉先生 伍少芳女士 莫基鴻先生 何蕙蓮女士 洗善卿女士

請假：黃屏屏秘書 莫華滿先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 袁福華先生
岑錦馨女士

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
- 助理工程經理林世澤先生

列席：黃碧嬌議員辦事處社區主任 - 胡健民先生
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

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 15 次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第 15 次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 15 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 15 次全體委員會議，跟進議決事項如下：

全體知悉

3.1.1 會議記錄 3.1.1 項，有關跟進業主對法團的訴訟(LDBM 276/2012)，法團代表律師收到案件申請人要求下調訟費及以分期形式繳付。經討論後，為表示善意，委員會同意下調訟費，但不同意分期繳付。委員會要求律師給予該業主 14 日為限以答覆有關安排，否則，最終訟費金額將交由土地審裁署裁決。

全體知悉

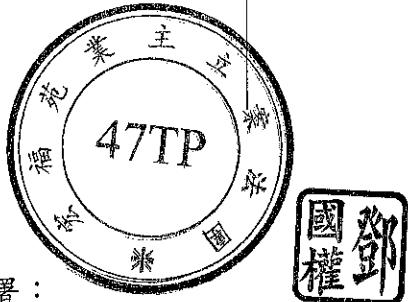
3.1.2	至於 3.1.2 項，有關更換中層鹹水減壓掣事宜。截至 2014 年 7 月 31 日，「復明工程」已完成更換中層鹹水減壓掣共 62 個，尚餘 2 個未被更換。管理處將再繼續聯絡餘下 2 個仍未安排更換減壓掣的業戶。	管理公司
3.1.3	至於 3.1.3 項，有關跟進閉路電視更新工程事宜，管理處已於 7 月 22 日向承辦商「栢衛」發出工程確認書。「栢衛」表示現正準備有關器材，工程預計將於 8 月中展開。	全體知悉
3.1.4	至於 3.1.5 項，有關加設額外升降機扶手事宜。「好歷」回覆每條不鏽鋼扶手優惠價為 \$3,700。委員建議向其他承辦商索取報價比較後再作考慮。	全體知悉
3.1.5	至於 4.6 項，就 L3、L15 及 L21 升降機保養欠佳事宜，「好歷」已安排技術員於 7 月 26 日完成特別檢查及改善工作。	全體知悉
3.1.6	至於 4.8 項，「好歷」已於 7 月 16 日至 18 日分別替 L11 及 L12 更換全新電子板。截至 8 月 8 日，上述兩部升降機分別只錄得 1 次故障，情況已有明顯改善。	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「環境及自然保育基金秘書處」通知，表示已收悉由獨立合資格服務提供者提交的申請發還建築物能源效益資助金的文件，現待其審批委員會進行審批工作。	全體知悉
4.2	由於早前有部份升降機故障頻繁，工程監督林世澤先生建議於收到發還 40% 的建築物能源效益資助金及待升降機故障事宜得以改善至可接受情況後，才支付最後一期更新工程款項。委員們一致同意。	全體知悉
4.3	工程監督林世澤先生報告，已收到「好歷」書面回覆就 L3、L15 及 L21 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
4.4	委員查詢完工後的保固期計算方法。工程監督表示因應升降機恢復服務後，其不正常故障非常頻繁及嚴重，故須連同法團與升降機公司一同協商保固期的計算方法，並須由工程監督核證完工。	全體知悉
4.5	承上次會議討論，工程監督林世澤先生將於 8 月 15 日上午 10 時與法團代表、升降機公司代表及管理處巡查現時升降機狀況及記錄須改善和執修的地方。	全體知悉
5)	商議屋苑管理合約事宜；	
5.1	就「置邦」提交的管理服務新合約建議書，經理人酬金及總部行政費按年加幅 5%，委員一致同意於業主大會上議決與「置邦」續約三年，讓業主投票議決。	全體知悉
5.2	因現時管理服務合約將於 9 月 30 日屆滿，委員表示如管理服務合約未能於業主大會上通過繼續聘任「置邦」，則建議與「置邦」續約三個月，以便立刻進行招標及其後交接工作。	全體知悉

6)	商議屋苑清潔服務合約事宜；	
6.1	管理處報告已於 2014 年 8 月 5 日在「東方日報」刊登招標廣告，公開邀請承辦商競投本苑未來二年的清潔服務合約。有關招標廣告及詳情亦已於同日張貼在各座地下大堂的展版上供各業戶參閱。承辦商實地視察日期：2014 年 8 月 12 日；標書截止日期：2014 年 8 月 19 日下午 5 時正。	全體知悉
6.2	此外，法團同時邀請 10 間清潔承辦商進行投標。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、嘉利環境服務有限公司、合力清潔服務有限公司、羅氏清潔服務有限公司、萬成清潔服務有限公司。	全體知悉
6.3	法團將按招標結果再作討論，並將清潔服務承辦商於業主大會上供業主們投票議決。	全體知悉
7)	商議及議決特別業主大會事宜；	
7.1	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 2014 年特別業主大會舉行日期為 2014 年 9 月 13 日。	全體知悉
7.2	各委員一致同意是次大會統籌為陳球強委員，副統籌為管理處黎經理。	全體知悉
7.3	委員審閱 2014 年特別業主大會議程，包括：	全體知悉
	1. 業主進場登記	
	2. 議決與「置邦興業有限公司」續訂宏福苑管理服務合約 (合約為期三年，由 2014 年 10 月 1 日起生效)	
	3. 議決宏福苑清潔服務合約 (合約為期兩年，由 2014 年 10 月 1 日起生效)	
	4. 強制驗窗計劃簡介	
	5. 其他事項	
7.4	各委員一致同意上述議程項目。委員要求「置邦」工程部備製標書，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。此外，委員建議邀請房屋署代表出席大會並簡介驗窗計劃。如房屋署未能出席，則須由「置邦」工程部負責講解相關資訊。	全體知悉
7.5	委員建議委派 4 名主責委員代表法團接受業主授權進行投票，並在是次業主大會授權書上夾附投票意向書作為被授權者投票的意向。	全體知悉
7.6	委員建議可邀請本區區議員在業主大會上匯報社區資訊及工作概要，使本苑居民能獲得最新的社區情報。	管理公司
8)	管理處工作報告；	
8.1	截至 2014 年 6 月 30 日，管理公司的運作基金為 \$216,142.20。	全體知悉
8.2	本苑 2014 年 6 月份的總收入為 \$1,261,792.68，總支出為 1,317,197.34，故此 6 月份錄得赤字 \$55,404.66。截至 2014 年 6 月 30 日，本苑資產總值為 \$7,730,163.20。	全體知悉

8.3	管理處報告運輸署已於8月10日完成在本苑近元洲仔路段單車徑旁重新種植植物。	全體知悉
8.4	管理處收到無綫網絡電視申請希望升級其裝設在宏建閣的訊號系統，工程將用光纖取代現時訊號線，並於天台機房裝設新光纖訊號處理器。為使本苑業戶能收看更多高清的電視節目，而且工程並不對大廈外觀造成影響，故委員們一致同意上述工程。	全體知悉
8.5	管理處報告就有關工作平台安全事宜，須由合資格人仕進行安全檢驗。由於本苑員工並未具備此資格，故建議暫時停用及由合資格承辦商進行檢驗工作。委員要求「置邦」提交其他可行方法或採購其他類型的工作平台。	管理公司
9)	會務報告	
9.1	詳情請參閱附件一。	全體知悉
10)	其他事項	
10.1	鄧主席表示收到宏昌閣業主邱先生的反映，就第十二次全體委員會議記錄第8.1項，對"查詢"一詞應改為"對增加管理費事宜的意見"為佳。	全體知悉
10.2	管理處報告就宏新閣業主反映狗隻進出大堂事宜。由於管理處經多次勸喻該飼養狗隻的業戶後仍沒有改善。管理處已向食環署及衛生署尋求協助，現正待有關部門回覆。	全體知悉
10.3	鑑於夏季多雨，使業戶停泊單車於臨時單車停泊處時造成不便，故委員建議於下年度單車位抽籤日期改為10月份，同時可考慮圍封籃球場作為臨時單車停泊處以易於管理。對於現時有業戶臨時存放單車在圍欄旁而壓傷植物者，須予以警告和通知業戶移走。	全體知悉
10.4	法團收到本苑粵曲班及歌唱班的申請，因廣福社區會堂將於2015年1月至3月進行裝修，故希望逢星期一及星期六晚上8時至10時，借用宏志閣法團會議室作為上課場地。經討論後，委員一致同意如興趣班於上述時間仍沒有其他場地供使用，可暫時借予場地，惟有關活動不可對其他業戶造成滋擾。	全體知悉
10.5	法團收到黃碧嬌議員辦事處轉介，誠邀法團加入大埔區業主立案法團協會。為增進大埔區鄰近屋苑的友好關係及交流屋苑管理上的經驗。委員一致同意加入大埔區業主立案法團協會，並委派鄧國權主席，冼麗媚司庫和陳球強委員為法團聯絡代表。	全體知悉

會議於晚上11時20分結束。

鄧國權主席簽署：



第 84 次工作會議(A組：康樂及福利)

日期：2014 年 8 月 8 日(星期五)

- 活動已得到大埔區議會批出撥款，活動日期：2014 年 10 月 1 日(星期三)，地點：港島赤柱正灘
收費：每人 20 元正，詳情請留意大堂海報。
- 「宏福歡樂一天遊」定於 2014 年 9 月 14 日(星期日)舉行，行程：濕地公園、白泥、流浮山海鮮宴、聚星樓，工作人員：鄧國權主席、陳球強委員。
- 政府推出一個免船費計劃「離島遊」，經與會委員商討下，建議先向旅行社查詢離島遊一天遊行程(須豁免船票價錢)後，再作商議。
- 建議本小組定於每月第一個星期五晚上 8 時 30 分舉行，如遇上公眾假期則順延至下一個星期五。

第 85 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2014 年 8 月 11 日(星期一)

- 環保署已接受本苑加入「玻璃樽回收計劃」的申請，並提供 4 個回收桶供本苑使用。預計回收桶將於 8 月 15 日前送抵本苑。管理處建議回收桶存放在 1、3、5、7 座的地下空格內，以便回收時的運輸安排。委員提醒管理處須就「玻璃樽回收計劃」多作宣傳工作。
- 花王匯報園藝工作狀況及管理處匯報修鋸樹木報價。
- 委員建議向嘉道里農場查詢園藝事宜及在本苑石栗樹枯死後更換其他品種替代。
委員表示於颱風後或須進行樹木清理，故建議留待 10 月份才進行樹木修鋸工作。
- 管理處及清潔公司職員巡視屋苑，須跟進問題包括：
 - 有業戶將單車停泊在外圍邊緣的花槽上，容易令本苑植物受損，要求管理處盡快跟進。
 - 本苑近單車徑樹林地面發現有菌類植物生長，要求花王於除草時一併清除。
 - 委員建議於近單車徑樹林位置的樹根範圍種植"假西洋菜"以保護樹根。
 - 委員建議沿樹林邊緣補種灌木及加設不准放狗告示牌，以防業戶擅自進入。
 - 委員建議宏道閣後方花槽的"鐵樹"移植至宏仁閣會議室對出花槽。
 - 籃球場與遊樂場間之"桃榔樹"須移除。
 - 委員建議向園藝公司索取花槽籬笆款式作參考。
 - 中央公園滑梯前方的"白蘭樹"須修剪枝葉。
 - 中央公園近佈告板的傾側樹幹，建議園藝公司一併進行修剪。
- 管理處匯報現時保安人手狀況，委員建議管理處可向有關招聘機構多加聯絡，以增加求職轉介機會。
- 委員向清潔公司查詢樓層滅甲虫事宜。清潔管工回覆一般於噴灑滅甲虫藥後，甲虫會因藥效反應而變得活躍，於死亡前到處逃竄。
- 委員就應否派發垃圾袋事宜作出討論。由於要求派發垃圾袋的業主只佔少數，且有關費用亦是由管理費支付，故委員一致同意維持現時安排。
- 清潔管工表示近日發現有宏盛閣業戶蓄意將糞便擲下至平台上，嚴重影響環境衛生。委員表示此行為實不能容許，建議管理處於相關樓層發出告示，並考慮安裝流動閉路電視的可行性。
- 委員表示有業戶使用公眾晾棉被架晾曬衣物，管理員須多加巡視。
- 委員表示收到個別業戶查詢有關借用士多房事宜。管理處表示申請者必須為本苑業主，並須出示相關證明文件才能借用士多房。如業主希望辦理轉名手續，除須提交相關證明文件外，仍須補交管理費按金的差額。
- 鑑於夏季多雨，委員建議下年度單車位抽籤改期於 10 月份才進行，並於全委會議上議決。

