



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

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：二零二一年八月三十日(星期一)

時間：晚上八時正

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 郭嘉樑先生 何蕙蓮女士
林茜碧女士 蔡金綸先生 伍少芳女士 黃玉宜女士

請假：李官華先生 袁福華先生

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

- 周伯度先生
- 蕭錦榮先生
- 陳球強先生
- 胡健民先生

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十一屆管理委員會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六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 3.5 項，有關更換宏道閣、宏盛閣及宏志閣老化鹹水泵事宜。

全體知悉

	承辦商「志豐工程」將於 8 月 31 日開始更換宏盛閣及宏志閣的老化鹹水泵。	
3.3	第 3.7 項，有關跟進面向管理處左方的行人通道舊有去水位可能淤塞了。工程部已視察及由本苑技工進行疏通渠道，疏水情況已有改善。	全體知悉
3.4	第 4 項，有關消防設備執修工作，承辦商現正訂購消防泵，執修工作預計將於 9 月初開展。	全體知悉
3.5	第 5 項，有關宏仁閣近車路旁的石栗樹花槽加鋪草皮事宜。承辦商「百花園藝」回覆可下調費用至 \$7,800。委員一致贊成園藝小組的建議進行加鋪草皮工作。	全體知悉
4)	商討及議決特別業主大會事宜	
4.1	鄧主席表示因早前有自稱召集人的業主呈交 5% 以上之業主簽署信及其指明的議程，雖然經核證後有數位業主稱從未有此要求，而簽署信當中亦有部分非業主身份的人士。經主席諮詢法律意見後，按建築物管理條例第 344 章規定，凡有 5% 或以上的業主要求，法團主席須召開業主大會。	全體知悉
4.2	經參考廣福社區會堂的可供借用日期及時間後，委員建議於 9 月 15 日或 9 月 25 日就其呈交的議程舉行特別業主大會。	全體知悉
4.3	管理處報告因受防疫措施所限，現時社區會堂可容納人數上限為 150 人，4 人一組相隔 1.5m 距離，進入人仕必須佩戴口罩，使用安心出行或登記。	全體知悉
4.4	陳顧問提醒按建築物管理條例第 344 章規定，是次業主大會需要填補秘書一職，故需一併加入至議程內。	全體知悉
4.5	委員要求會堂外亦需設音響器材及進場人仕佩戴手帶的措施，以防止有外來人仕破壞大會秩序。參考鄰近屋苑的經驗，相應的保安措施亦需加強，要求於大會前兩星期起特別增聘保安員巡邏屋苑，以防止本苑業戶被滋擾。	全體知悉
4.6	委員推薦陳德誠委員及蕭錦榮顧問成為是次大會的統籌，統籌一切業主大會的相關工作及安排，各委員一致贊成。	全體知悉
4.7	經商議後，因需要配合申請場地及有較充裕的時間發出文件，委員一致贊成於 9 月 25 日晚上 7 時 30 分舉行業主大會較為合適，由管理處盡快安排申請場地工作。	管理公司
5)	商討及議決有關處理屋苑管理合約事宜	
5.1	因現時屋苑管理合約延續期至 2021 年 9 月 30 日屆滿，為配合各種實務工作，鄧主席建議向現時管理公司以現有條款及費用延續合約 3 個月。	全體知悉
5.2	「置邦」陳總經理表示公司一直服務屋苑，故繼續同意以現有條款及費用與宏福苑延續管理合約 3 個月至 2021 年 12 月 31 日。	全體知悉
5.3	陳顧問表示管委會最近於 2021 年 7 月 18 日向全苑業主發出兩份諮詢文件和問卷調查(管理合約招標及強制驗樓事項)。根據收回 407 份有效問卷的回覆，大部分均持正面回應，而其中一項有 30.6% 回覆同意接納不符合資歷的標書也應給業主選擇。雖然該群業主人數不多，但管委會為免繼續相互糾	全體知悉

纏、爭辯及破壞屋苑團結和睦氣氛，且短期延續合約亦不利於長遠管理，故建議將管理合約標書按問卷的意見優化後再重新招標。

- 5.4 委員表示由於現時管委會須處理由 5%業主按例召開的業主大會，故此重新招標事項將會在完成業主大會後才可處理。各委員一致贊成。全體知悉
- 5.5 經商議後，洗麗媚司庫動議重新招標管理合約，由黃玉宜委員和議，各委員一致贊成。委員建議應特別發出通告，通知全苑業主有關安排。全體知悉

6) 商討及議決進行屋苑修剪樹木事宜

- 6.1 管理處報告於 2021 年 6 月 18 日至 23 日已由樹藝師進行屋苑樹木風險評估，根據評估報告(Form 1)的修樹建議，屋苑內需修剪的樹木共有 130 棵，需移除樹木共 2 棵(編號 T277 及 T286)。管理處向各委員展示有關樹木的位置圖及相片供參考，工作包括修剪過多的樹葉、垂枝及枯枝，而移除樹木將鋸至泥面，但不包括起樹頭，相關報價如下：全體知悉

承辦商	費用
「王氏利豐園藝」*	\$85,000
「清新園藝」	\$92,000
「百花園藝」	\$111,600
「伊田園」	\$120,000

*現時園藝保養承辦商

- 6.2 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
- 6.3 經園藝小組的建議後，管理處再向承辦商議價，「王氏利豐園藝」願意再提供額外折扣至 \$83,000。全體知悉
- 6.4 委員叮囑管理處需要求承辦商在移除樹木時盡量將樹幹鋸貼至泥面。管理公司
- 6.5 經商議後，沈菜霞委員動議由最低報價的「王氏利豐園藝」進行修樹工作，由洗麗媚司庫和議，各委員一致贊成通過。全體知悉

7) 商討及議決維修宏道閣及宏昌閣地下大堂帳篷頂橫樑事宜

- 7.1 管理處報告宏道閣及宏昌閣地下大堂出入口的帳篷頂石屎橫樑有裂紋，長遠有機會導致石屎剝落的情況或會影響帳篷的穩固度，建議盡快進行橫樑維修。全體知悉
- 7.2 工程部林主任向各委員展示相關相片及解述有關工作內容包括：需於現有地面的設施提供足夠保護及拆除現有帳篷、清除現有爆裂的石屎、將鋼筋清除生鏽位置後再油上鉛水油及後批蠟回相關位置，完成後用白色外牆漆補回外表良好及安裝回帳篷至原來位置。報價如下：全體知悉

承辦商	費用
「復明工程」	\$13,800
「駿昇工程」	\$18,000
「寰宇工程」	\$27,270

7.4	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
7.5	委員表示因工作涉及石屎修補，建議管理處日後可邀請現時維修外牆的承辦商報價以作參考。	全體知悉
7.6	由於上述位置為主要出入口，人流量頗多，委員建議工程部日後先安排技工將有問題的地方打鑿以策安全，再盡快安排報價及維修工作。	全體知悉
7.7	經商議後，陳德誠委員動議由最低報價的「復明工程」進行維修大堂帳篷頂橫樑，由麥滿堂秘書和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉

8) 商討及議決維修各座地下大堂天窗及天花石屎事宜

8.1	管理處報告由於早前宏建閣大堂假天花對上曾有碎石掉下，故特別委聘承辦商「復明工程」於 2021 年 7 月 27 日拆開各座大堂假天花進行石屎鎚擊勘察工作及天花牆身濕度探測，以找出有潛在石屎鬆脫危險的地方。	全體知悉																											
8.2	工程部林主任匯報相關檢查報告概要如下：	全體知悉																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>天窗(維修面積)</th> <th>大堂天花</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宏仁閣</td> <td>3呎 X6呎</td> <td>檢查正常</td> </tr> <tr> <td>宏道閣</td> <td>3呎 X6呎</td> <td>檢查正常</td> </tr> <tr> <td>宏新閣</td> <td>檢查正常</td> <td>檢查正常</td> </tr> <tr> <td>宏建閣</td> <td>2呎 X6呎及 1平方呎</td> <td>檢查正常</td> </tr> <tr> <td>宏泰閣</td> <td>2呎 X1呎</td> <td>檢查正常</td> </tr> <tr> <td>宏昌閣</td> <td>3呎 X6呎</td> <td>檢查正常</td> </tr> <tr> <td>宏盛閣</td> <td>3呎 X6呎</td> <td>檢查正常</td> </tr> <tr> <td>宏志閣</td> <td>檢查正常</td> <td>檢查正常</td> </tr> </tbody> </table>	位置	天窗(維修面積)	大堂天花	宏仁閣	3呎 X6呎	檢查正常	宏道閣	3呎 X6呎	檢查正常	宏新閣	檢查正常	檢查正常	宏建閣	2呎 X6呎及 1平方呎	檢查正常	宏泰閣	2呎 X1呎	檢查正常	宏昌閣	3呎 X6呎	檢查正常	宏盛閣	3呎 X6呎	檢查正常	宏志閣	檢查正常	檢查正常	
位置	天窗(維修面積)	大堂天花																											
宏仁閣	3呎 X6呎	檢查正常																											
宏道閣	3呎 X6呎	檢查正常																											
宏新閣	檢查正常	檢查正常																											
宏建閣	2呎 X6呎及 1平方呎	檢查正常																											
宏泰閣	2呎 X1呎	檢查正常																											
宏昌閣	3呎 X6呎	檢查正常																											
宏盛閣	3呎 X6呎	檢查正常																											
宏志閣	檢查正常	檢查正常																											
8.3	由於大部分的天窗邊緣位置可能因平台雨水微滲漏再影響內裡鋼筋及下層石屎，故建議加固天窗頂的防水功能。	全體知悉																											
8.4	承辦商將在平台天窗位置清洗天窗周邊及貼上不織布後，再用 “E-MIX WP Elastic Slurry” 防水物料批盪至腳線高度約 300mm。在大堂內拆假天花打鑿鬆脫石屎至鋼筋約 10mm(打磨鋼筋塗上鉛水油，用 “Ronacrete Unicell” 25 修補。如鋼筋鏽蝕超過 25%需接駁回鋼筋)。	全體知悉																											
8.5	委員表示雖然宏新閣及宏志閣天窗檢查正常，為加強保障，工程小組建議同時進行該兩座天窗加固防水效果工作。有關報價如下：	全體知悉																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>1, 2, 4, 5, 6, 7 座費用</th> <th>3, 8 座費用</th> <th>總數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>「復明工程」</td> <td>\$75,000</td> <td>\$13,000</td> <td>\$88,000</td> </tr> <tr> <td>「寰宇工程」</td> <td>\$76,200</td> <td>\$13,870</td> <td>\$90,070</td> </tr> <tr> <td>「駿昇工程」</td> <td>\$90,000</td> <td>\$17,000</td> <td>\$107,000</td> </tr> </tbody> </table>	承辦商	1, 2, 4, 5, 6, 7 座費用	3, 8 座費用	總數	「復明工程」	\$75,000	\$13,000	\$88,000	「寰宇工程」	\$76,200	\$13,870	\$90,070	「駿昇工程」	\$90,000	\$17,000	\$107,000												
承辦商	1, 2, 4, 5, 6, 7 座費用	3, 8 座費用	總數																										
「復明工程」	\$75,000	\$13,000	\$88,000																										
「寰宇工程」	\$76,200	\$13,870	\$90,070																										
「駿昇工程」	\$90,000	\$17,000	\$107,000																										
8.6	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																											
8.7	委員提醒在進行天窗批盪地腳線時應注意斜水效果，以防日後積水出現而影響防水效果。而完工後，管理處可定期拆除假天花以觀察天花牆身狀況。	管理公司																											
8.8	經商議後，陳凌滔副主席動議由最低報價的「復明工程」進行各座地下大堂	全體知悉																											

天窗及天花石屎維修工作，並要求工程部嘗試進行議價，由洗麗媚司庫和議，各委員一致贊成通過。

9) 商討及議決屋苑常年法律顧問合約事宜

9.1 本苑常年法律顧問合約將於 9 月 30 日屆滿，管理處已索取報價如下：

	陳俊華 律師事務所	盧偉強律師樓	陳崔 律師事務所	禰氏律師行	鍾沛林律師行
兩年總費用：	\$14,000	\$25,776	\$33,000	\$36,000	\$61,250
免費律師信：	每年 24 封	每年 20 封	無限	每年 20 封	每年 25 封
免費參與會議：	不包括	1 次業主大會及 2 次管委會會議	1 次業主大會 及 2 次管委會 會議	1 次業主大會 及 2 次管委會 會議	1 次業主大會
出席會議費用：	\$2700-4800/ 小時 (另加雜費)	\$3000/小時	\$3000/小時	\$3000/小時	\$1750-2250/ 半小時

9.2 一般服務內容包括：無限次電話法律諮詢(包括公契、建築物管理條例、法團職能、小額錢債及屋苑管理事務)；發出催收管理費或違反大廈公契律師信及出席法團會議。所有法庭費用(土地審裁署、區域法院、高等法院、小額錢債)、釘/解契、押記令、查冊等支出及法律行動代支費用均不包括。

全體知悉

9.3 經討論後，黃玉宜委員動議委聘「陳俊華律師事務所」為常年法律顧問，年期由 2021 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日止，由何蕙蓮委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

10) 審閱屋苑財務狀況；

10.1 管理處報告截至 2021 年 6 月 30 日的屋苑財政概要：

全體知悉

6 月	
總收入：	\$1,565,577.88
總支出：	\$1,632,804.28
盈餘/(赤字)：	(\$67,226.4)

管理費按金：	\$2,180,628.00
維修及保養基金：	224,563.82
升降機維修基金：	\$2,506,700.00
備用維修基金：	\$3,700,656.00
累積盈餘/(赤字)：	\$2,158,847.72
本年度盈餘/(赤字)：	\$230,337.74
資產總值：	11,001,733.28

10.2 委員審閱屋苑在中國銀行內的所有銀行活期、定期儲蓄及支票戶口的狀況，截至 2021 年 7 月 31 日，總結存為 \$12,451,283.05。

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

12) 其他事項

無其他事項，會議於晚上 10 時 30 分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 36 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)	日期：2021 年 7 月 30 日(星期五)
1. 委員審閱 5 月份財務報表。	
2. 管理處匯報屋苑常年法律顧問服務將於 9 月到期，將去信進行邀標。	
3. 管理處匯報有關早前 L6 及 L8 升降機水濕事宜，屋苑保險公司已扣除墊底費後賠償，委員要求有關墊底費須去信有關業主追回。	
第 37 次工作會議(A 組：康樂及福利)	日期：2021 年 8 月 6 日(星期五)
1. 管理處報告已安排 8 月 8 日至 9 月 6 日於宏福苑籃球場放置化寶桶以方便各業戶燃燒冥镪，並於各座大堂張貼通告讓居民知悉。	
2. 8 月份拍攝優惠證件相將於 8 月 11 日晚上 7 時至 9 時宏志閣會議室舉行。宣傳海報已張貼法團報告板上供居民參閱。	
第 38 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)	日期：2021 年 8 月 19 日(星期四)
1. 管理處報告花王完成的工作：恆常的修剪、除草、淋水、翻土；宏道閣出入口大門外花槽種植花苗；近宏盛閣泊車位花槽移植鴨腳木；修剪中央垃圾站棕竹；修剪廣宏街行人路簕杜鵑及宏福苑名牌三角花槽內的植物。	
2. 委員關注中央公園有數棵樹的樹幹上有攀藤植物附生，管理處表示因攀藤在樹幹較高位置，會通知「王氏利豐」派員協助花王處理。	
3. 委員討論將於本月底的全委會議上議決有關宏仁閣側合併花槽加鋪草皮事宜。	
4. 管理處按樹木風險評估報告「Form 1」的修樹建議，委員建議採用最低報價\$85,000 「王氏利豐」進行此項修樹工作。	
5. 有關樹木風險評估報告內建議為 25 棵樹進一步進行樹木風險評估報告「Form 2」，由於接近風季及本次修樹工作亦已包括了建議進行評估報告「Form 2」的 25 棵樹。故評估報告「Form 2」會於稍後再討論。	
6. 管理處報告現時保安人手短缺情況。	
7. 委員討論現時大堂電視機新位置在冷氣機出風口下方會否因水氣積聚而使電視機發生漏電問題。	
8. 委員討論樓層走廊天花的過路箱門板的螺絲未有穩妥上好或有所欠缺。	
9. 清潔公司向委員報告現時清潔員工每月出糧的安排。	
10. 清潔公司報告 7 月份已完成的工作，包括每日恆常的公眾地方清潔；各座樓層及外圍滅蟲滅蚊；清理外圍渠口；在各設施房放置鼠藥；用漂水清洗地面青苔及清洗食水缸。另會安排員工於下月用高壓清洗機洗地。	
11. 清潔公司報告 8 月開始每星期均會進行各座天井的清洗工作，同時亦會為每座大門天井帳篷清洗青苔污漬。	
12. 清潔公司報告宏仁閣及宏建閣的某些天井有較多垃圾。 委員建議假如情況持續，可拍下有關照片交給管理處在大堂張貼通告作勸喻。	
13. 委員討論宏建閣地下垃圾房門經常被打開擔憂引致鼠患問題，清潔公司表示會指示有關員工注意。	
14. 清潔公司免費提供的兩個化寶桶已於農曆 7 月份放置在籃球場供住戶使用。	
15. 管理處早前向環保署申請八套全新的三色回收桶現將取代現時屋苑內已殘破的舊桶。	
第 39 次工作會議(C 組：工程及總務)	日期：2021 年 8 月 23 日(星期四)
1. 管理處報告近期已完成的工程進度如下：	
2. 工程部已視察及由技工疏通管理處左方的舊有去水位渠道。	
3. 工程部已訂購中央公園通告板新膠片並由技工於 8 月 17 日完成安裝。	

4. 工程部林主任報告八月份及九月份有關外牆小型維修工程維修工作已按排程進行。
5. 承辦商已提交有關拆開大堂假天花進行 1-8 座大堂天花石屎鎚擊勘察工作的相關報告。
6. 工程部已索取有關維修有關早前宏建閣大堂受天井天窗滲水影響的天窗邊緣的鋼筋生鏽迫爆石屎的維修報價。
7. 委員討論為避免日後有天窗滲水情況，建議以不織布在天窗位置加固防水效果。
8. 委員討論有部分空格位內的冷氣機散熱器有滴水現象，建議工程部跟進或增加引水管道。
9. 委員一致建議由最低報價\$13,800 的「復明工程」進行有關宏道閣及宏昌閣地下大堂帳篷頂橫樑爆裂事宜。
10. 有公用服務公司 “TraxComm Ltd” 申請鋪設電訊網絡事宜，因需要挖掘廣宏街本苑名牌側的行人路，且本苑樓層電錶房內亦未有空位加裝其他訊號儀器，故不建議該工程進行。