



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第三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：二零二一年三月二十九日(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 陳凌滔副主席 冼麗媚司庫 袁福華先生 莫華滿先生
沈萊霞女士 李丁華先生 陳德誠先生 黃玉宜女士 何蕙蓮女士
林茜碧女士 伍少芳女士 蔡金綸先生 郭嘉樑先生 麥滿堂先生
李官華先生

請假：陳萬祥秘書

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
— 陳球強先生
— 蕭錦榮先生
— 胡健民先生
— 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

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。

跟進者

全體知悉

2) 審議及通過第十一屆管理委員會第二次全體委員會議記錄

- 2.1 經審議後，與會委員表示第 3.8、3.9 及 3.10 項在最後完成一詞後無須再加上「維修」兩字，故可直接刪除。各委員同意並無其他意見，一致通過第十一屆管理委員會第二次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第二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二次全體委員會議

全體知悉

的跟進議決事項如下：

- | | | |
|-----|---|------|
| 3.2 | 第 3.11 項，有關檢查各座中層 16 樓單位廁所污水喉槽內的公用鹹水掣及減壓掣狀況事宜，現時管理處已為 50 戶進行檢查，尚餘 14 戶因業主未能提供時間而未進行，故已發信再通知有關單位。 | 全體知悉 |
| 3.3 | 第 5 項，有關移除中央公園兩棵枯樹事宜。承辦商「王氏利豐」已於 2 月 24 日完成上述工作。另外就姚議員早前建議可聯絡「香港木庫」接收大樹樹幹，由於該機構表示是次樹木種類不合適，故不作回收。 | 全體知悉 |
| 3.4 | 第 7.2 項，有關維修宏仁閣水泵房對出爆裂地底鹹水喉及更換食水閘掣事宜。承辦商「復明工程」已於 3 月 16 日完成上述工作。 | 全體知悉 |
| 4) | 跟進 3 月 6 日特別業主大會及其延會事宜 | |
| 4.1 | 有關各項會議議決結果將以通告形式張貼於各座大堂，包括：
議程 1) 議決選聘 2021-2024 年度管理服務合約承辦商。此議程已於 2021 年 3 月 6 日的特別業主大會上取消。
議程 2) 議決選聘 2021-2023 年度清潔服務合約承辦商。此議程已於 2021 年 3 月 27 日的延會上通過揀選「魄毅清潔及工程公司」為 2021-2023 年度清潔服務合約承辦商。
議程 3) 議決選聘 2020 財政年度的核數師。此議程已於 2021 年 3 月 27 日的延會上通過揀選「劉耀傑會計師事務所」為 2020 財政年度的核數師。 | 全體知悉 |
| 4.2 | 委員向區議員查詢當日大會情況，姚議員表示 3 月 6 日出席居民情緒頗激動，亦嘗試向較為激動的人仕作出勸喻，先聆聽台上講者的發言後再了解。而 3 月 27 日的延會上可讓居民再次發問以減少誤解。 | 全體知悉 |
| 4.3 | 委員向姚議員查詢，3 月 27 日的大會從會議開始已經多次宣佈嚴禁攝錄，不明白其網頁竟然將是次延會情況攝錄公開直播，亦未有經法團主席批准，實屬觸犯和漠視大會所訂規則，起了個不守會議規則的壞榜樣。況且業主大會應屬於本苑業主們的事務，非全港公眾事務，甚麼涉及公眾利益的說法並不成立。 | 全體知悉 |
| 4.4 | 陳顧問表示宏福苑內各方面的人都有，取向有「左、中、右」，年紀有「老、中、青」，職業有「專家、婦孺、打工仔」。法團管理委員會作為業主代表反映所有人的意向，舉行業主大會就是按大多數業主的意願以投票表決的結果行事。 | 全體知悉 |
| 4.5 | 就業主大會的規則及程序，如民政署對法團的理解和執行職責權有任何意見，姚議員可轉達民政署代表給管委會來函提供意見。 | 全體知悉 |
| 5) | 商討及議決管理合約續約三個月事宜 | |
| 5.1 | 鄧主席表示由於在 2021 年 3 月 6 日特別業主大會上已取消議決選聘 2021-2024 年度管理服務合約承辦商，而現時管理服務合約將於 3 月 31 日期滿，故管理委員會建議與現有管理公司以現有條款及費用延續合約三個月，以利有效繼續處理屋苑事務。 | 全體知悉 |

- 5.2 經討論後，洗麗媚司庫動議與現有管理公司以現有條款及費用延續合約三個月，由蔡金綸委員和議，各委員一致通過贊成。「置邦」陳總經理表示公司同意以現有條款及費用延續管理合約三個月。

全體知悉

6) 跟進 L6 及 L8 升降機更新工程事宜

- 6.1 管理處報告現正協助法團處理申領「中電」綠適樓宇基金的程序及準備所需的證明文件，待支付工程費用後，需要由法團主席簽署及核證有關文件後再遞交至「中電」批核。

管理公司

- 6.2 由於兩部升降機的更新工程(第一階段)已於 2020 年 12 月份完成，L6 及 L8 升降機將會進行更新工程(第二階段)機身裝修的部分，包括更換機廂內部鏡鋼飾面、機廂地板及 Led 按鈕掣等。

全體知悉

- 6.3 由於進行機身裝修的部分需要停用升降機，為減低暫停升降機對業戶之不便，管理處已與升降機公司溝通及要求到場視察工作的項目，並要求需要預先準備好零件，致使盡量縮短施工期。有關工程預計將於 5 月中進行，各委員一致同意並期望有關工程可盡早完成。

全體知悉

- 6.4 此外，升降機承辦商提交工程第二階段的 55%工程款項發票合共\$193,050。按工程費用支付條款，由於尚未收到承辦商提交的物料運送清單或相關證明文件，故管理處建議只支付 20%工程訂金及 20%圖則批核及物料訂購金額的工程款項合共\$140,400，待承辦商提交物料運送清單或相關證明文件後才支付餘下的 15%款項，各委員一致同意。

全體知悉

7) 商討及議決水泵保養合約事宜

- 7.1 管理處於 2021 年 3 月 12 日共向 5 間水泵保養承辦商發出報價邀請，截至 2021 年 3 月 19 日的截標時間共有 5 間承辦商回覆報價。合約期為 24 個月，保養範圍包括：每兩星期到場檢查及保養全苑合共 16 台食水泵及 16 台鹹水泵。費用詳情如下：

全體知悉

承辦商	每月服務費用
湯臣工程有限公司*	\$5,000
寰宇工程有限公司	\$8,830
百利水電有限公司	\$9,600
志豐水泵工程有限公司	\$11,200
東洋工程有限公司	\$16,500

*現時保養承辦商

- 7.2 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

- 7.3 委員查詢現時水泵保養承辦商的工作表現。管理處工程部林生表示參考現時水泵保養承辦商的工作表現穩定滿意，亦對本苑供水系統設施較熟識，而例檢時會按檢查清單每座逐項進行。

全體知悉

- 7.4 經商議後，各委員認為現時保養承辦商較有經驗及保養費用維持不變，袁福華委員動議由「湯臣工程有限公司」提供水泵保養服務，每月服務費用

全體知悉

\$5,000，陳德誠委員和議，各委員一致贊成通過。

8) 商討及議決續訂公共衛星天線系統合約事宜

- 8.1 公共衛星天線系統合約將於 2021 年 4 月 7 日期滿，服務承辦商「栢衛」提交續約兩年建議，月費維持不變\$6,050，包括保養港台數碼電視頻道接收裝置及大廈 980 頻道裝置。可接收的衛星電視頻道如下：中央電視 4 台、湖南衛視台、鳳凰衛視中文台、鳳凰衛視資訊台、廣東衛視台、東方衛視、陽光衛視(將變更)。
- 8.2 現時衛星天線系統設施由「栢衛」所擁有及維修保養。承辦商將提供人手及物料維持公共天線接收主軸系統至樓層電錶房分線器的訊號及系統運作良好。
- 8.3 委員查詢如曾使用「有線電視」服務為何收看不到部分電視頻道？管理處表示因有線電視屬其獨立系統，與大廈公共天線訊號系統不同，如業戶曾使用「有線電視」可能於取消服務後，「有線電視」職員未有將該業戶的天線接駁回大廈公共天線系統，故令部分頻道未能接收。有關業戶可致電「有線電視」客戶服務部安排技術員到場處理。
- 8.4 委員建議管理處可發出通告，如業戶未能收看電視頻道，可致電管理處安排承辦商跟進。
- 8.5 各委員申報與「栢衛通訊器材有限公司」沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。
- 8.6 經商議後，由沈萊霞委員動議，黃玉宜委員和議續訂公共衛星天線系統服務，各委員一致贊成通過。

9) 報告及商議地下空格事宜

- 9.1 鄧主席報告收到房屋署通知因有本苑居民持續向其投訴有關宏福苑地下空格被佔用的事宜，並來函要求法團提交還原相關空格的工作時間表。
- 9.2 周顧問表示此事項過往亦已作討論及向各居民交待，使用空格屬利民措施，不明白為何房屋署管治期間可以合法使用，而轉交法團管理後則變成違法。加上當年使用空格亦曾得到負責屋苑的房屋署代表批准使用。
- 9.3 鄧主席要求管理處再向各委員解述現時空格位置及用途。管理處表示除宏仁閣外，各座的地下 03, 04 及 07, 08 位置均屬空格範圍。大部分空格現作單車停泊用途，而有個別空格則用作儲物用途。由於契約上列明空格必須暢通無阻亦不可擺放物件，故房屋署要求清空所有空格。
- 9.4 委員查詢如移除宏道閣被圍封的空格，有否其他空間擺放物件？管理處表示可將物件存放到儲物室或其他座數的士多房內。
- 9.5 有委員認為既然有投訴者不斷向房屋署投訴，就算法團曾於上年清還宏昌閣空格給房屋署並循序有序的處理，最終亦令事件沒完沒了，故倒不如一次過將全苑所有空格還原。
- 9.6 陳顧問認為房屋署的要求並不合理，房屋署佔有空格業權但多年來沒有履行

管理責任，亦沒有繳付管理費給屋苑。加上法團亦曾與房屋署開會協商相互的處理共識，故此認為法團應書面向房屋署表達不滿，並要求約見房屋署、區議員及民政署代表進行第二次會議商討跟進及解決相關事宜。經投票後，1 名委員反對，15 名委員贊成去信房屋署要求進行第二次會議商討跟進及解決空格事宜。

10) 跟進管委會各工作小組事宜

- 10.1 現時管理委員會已設立四個小組(康樂及福利組；保安、清潔及園藝組；工程組；財務及合約組)以負責監察及處理各項屋苑事務。為有效發放屋苑正確的資訊讓各業戶了解及加強與業主間或對外機構溝通的渠道，陳顧問建議增設文書宣傳及公關組，由鄧主席負責，副組長為陳球強顧問，組員包括：蕭錦榮先生、莫華滿先生、李丁華先生、李官華先生、陳德誠先生、袁福華先生及郭嘉樑先生。各委員一致贊成。此外，每組除組長外，亦增設副組長以分擔職務。各組新增副組長如下：

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	陳萬祥先生(組長)；陳凌滔先生(副組長) 組員：沈菜霞女士、伍少芳女士、何蕙蓮女士、 郭嘉樑先生、林茜碧女士、黃玉宜女士。
工程組	陳凌滔先生(組長)；陳德誠先生(副組長) 組員：陳萬祥先生、李丁華先生、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：陳萬祥先生、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)；陳球強先生(副組長) 組員：蕭錦榮先生、莫華滿先生、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) 其他事項

- 11.1 姚議員匯報社區資訊：

全體知悉

-2G 手提電話將於 9 月份起逐漸淘汰，2G 電話使用者可與個別的電訊商聯絡詳情。

-領展轄下的宏福苑停車場泊車位今年不會加價。

無其他事項，會議於晚上 10 時 40 分結束。



鄧國權主席簽署：_____