



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會 第二十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：二零二零年十月二十九日（星期四）

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 黃玉宜女士
沈菜霞女士 蔡金綸先生 陳凌滔先生 伍少芳女士 李丁華先生
李官華先生

請假：莫華滿先生 謝麗霞女士 陳惠娟女士 袁福華先生 譚智浩先生
何蕙蓮女士

○ 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
大埔區議員
— 陳球強先生
— 議員姚鈞豪先生

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) 審議及通過第十九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屆第十九次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十九次全體委員會議議決事項

管理處黎經理向與會委員匯報就第十屆管理委員會第十九次全體委員會議的跟進議決事項如下：

3.1 第 3.5 項，有關樓層垃圾房內的垃圾槽槽口改善工程事宜。管理處於 8 月 21 日書面通知勞工處有關本苑樓層垃圾房內的垃圾槽槽口改善工作已完成。勞工處職員於 10 月初到本苑視察新槽口狀況，情況合符規例。

全體知悉

3.2	第 6 項，有關更換近宏盛閣泊車位的兩支新燈柱事宜。承辦商「寰宇工程」已訂造新燈柱金屬支架，預計將於 11 月初便可運送到本苑進行安裝。	全體知悉
3.3	第 7 項，有關維修宏志閣對出攀爬遊樂設施事宜。承辦商「東利國際」預計將於本月底到場進行維修，而本苑技工將在設施維修完成後重新翻新油漆工作，預計該遊樂設施最快可於 11 月中重新開放。	全體知悉
3.4	第 11.5 項，有關 L6 及 L8 升降機更新工程事宜。經檢視現時工程進度均符合預期，新節能摩打及電子控制組件已完成安裝。當承辦商完成安裝其他新升降機組件後便可進行測試工作，預計在最理想的情況下可於 12 月上旬重新開放使用。	全體知悉
3.5	第 11.6 項，有關防疫抗疫基金的「保就業」計劃，「置邦」陳經理報告總公司已就本苑工作的合資格「置邦」員工提交工資補貼的申請，因應疫情持續影響本地經濟，亦理解各業戶在此時期受到的壓力和挑戰，故縱然合約是以包薪形式，管理公司亦會採取特別回饋屋苑的安排，詳情將於 11 月內以書面回覆法團。	全體知悉
4)	跟進強制驗樓計劃(公用部分)事宜	
4.1	管理處報告獨立審查組已於 2020 年 9 月 24 日向本苑發出最後一座(宏泰閣)的「完成樓宇訂明檢驗」書面證明。故此，本苑已正式完成法定的樓宇檢驗階段。	全體知悉
4.2	管理處報告雖然獨立審查組已於本年 4 月份向本苑發出共 7 座的「完成樓宇訂明檢驗」書面證明，但根據「強制驗樓資助計劃」的條款，屋苑必須於收到所有座數的完成證明後，才可向「房協」申領強制驗樓計劃資助金。同時，由於本苑未收齊獨立審查組發出所有座數的完成證明，故一直未有向「鴻毅建築師有限公司」發放檢驗款項\$222,000。	全體知悉
4.3	由於法團現已收齊各座的完成證明，故各委員一致同意向「鴻毅」支付款項，並要求管理處盡快準備相關證明文件向「房協」申領強制驗樓計劃資助金。	管理公司
4.4	就有關聘請註冊檢驗人員(監督修葺)事宜，「置邦」工程部呈交各投標公司資料簡表供委員參閱，由於資料繁多，陳秘書建議於維修組上再細閱資料及商討。	全體知悉
5)	跟進屋苑清潔合約及管理合約事宜；	
5.1	承上次會議的討論，陳秘書表示現時管理公司「置邦」及清潔公司「新紀元」均已書面回覆法團同意以現有條款及費用延續合約期至 2020 年 12 月 31 日。	全體知悉
5.2	各委員審閱清潔公司及管理公司的招標文件。陳顧問建議兩者招標廣告的格式需一致。招標廣告需列出重點事項，包括投標方法、投標者須有的資歷及必需要遞交的資料等。	全體知悉
5.3	陳秘書表示為確保投標公司有一定的資歷及規模，故管理公司招標會採取雙標制，各投標公司必須將資歷及標價分開遞交，如沒有提交所需資料，管委會將不作考慮。各委員一致贊成。	全體知悉

5.4 管理處報告於東方日報刊登招標廣告費用(6x9cm)每段費用約\$4,662。各委員一致同意，並贊成開展相關招標工作。有關招標廣告資料屆時亦會張貼於各座大堂。管理處需修正有關招標廣告資料後再呈交法團審閱。

管理公司

6) 商議及議決清洗各座地下大堂及設施房冷氣機事宜

6.1 管理處索取提供人手及工具進行深層清洗1至8座地下大堂、法團會議室、管理處、各設施房及車路更亭冷氣機(共15部)的報價如下：

全體知悉

承辦商	費用
「桓昌冷氣」	\$9,850
「AC Clean」	\$12,800
「信興機電」	\$16,400
「百利水電」	沒有回覆

全體知悉

6.3 經商議後，洗麗媚司庫動議由最低報價的「桓昌冷氣」進行深層清洗冷氣機工作，由陳德誠副主席和議，各委員一致贊成通過，由管理處安排各座的清洗冷氣機日期。

管理公司

7) 商議及議決於宏志閣後方的外圍花槽安裝新水龍頭事宜

7.1 因清潔公司反映於宏志閣後方的外圍花槽由於缺乏供水設施，故不便進行清洗地方及澆水工作。經清潔及園藝小組商討後，建議於宏志閣後方的外圍花槽安裝新水龍頭供水，以方便清潔工進行洗地及外圍植物澆水工作。

全體知悉

7.2 管理處索取由宏志閣地下垃圾房內安裝新閘掣及6分銅喉約15米，沿外圍渠蓋到地面打鑿約4米至草地並加裝水龍頭及不鏽鋼箱的報價如下：

全體知悉

承辦商	費用
「復明工程」	\$21,000
「生記工程」	\$26,800
「駿昇工程」	\$28,000
「寰宇工程」	\$36,800

全體知悉

7.3 委員查詢新加的喉管會否影響現有的渠蓋或破壞地底設施？工程部林生表示新喉管的安裝路段並不會影響到現有的設施。

全體知悉

7.4 經商議後，為方便清潔工工作，蔡金綸委員動議由「復明工程」進行加裝新水龍頭的工作，由陳凌滔委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

8) 商議第二十二次周年業主大會事宜

8.1 管理處報告截至2020年10月29日查詢的廣福社區會堂使用情況如下：(每4人一組，每組須相隔1.5m，場內人數上限150人)。如按照社區會堂防疫措施的安排，估算實際使用場地人數將不可多於90人，故實很難舉行大會。

全體知悉

8.2 委員表示屋苑現時有各類重要事項需要在業主大會上議決，惟由於一直受疫

全體知悉

情影響而無法舉行業主大會，如情況持續實有礙屋苑長遠整體行政運作。故此委員建議另覓場地，考慮租用大埔文娛中心盡快舉行業主大會。

- 8.3 委員表示大埔文娛中心演奏廳在防疫措施安排下仍可容納約 300 人，而且有足夠座位及設備提供，四小時場租連音響設施費用約 \$2,500，最快申請租用期為 2021 年 1 月份。
- 8.4 經討論後，各委員認為可先申請租用大埔文娛中心的 1 月份可用場地，如期間廣福社區會堂防疫措施再放寬或能全面開放，則首選在廣福社區會堂舉行業主大會，以避免累積太多屋苑需等待議決的事務。
- 8.5 陳顧問建議日後可用法團電視頻道發佈有關業主大會的資訊，亦可將新一屆管理委員會的候選委員資料透過電視頻道發放。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

9) 會務報告及管理處工作報告

- 9.1 會務報告詳情請參閱附件一。
- 9.2 管理處提交 2020 年 7 月份至 8 月份的管理報告供各委員參閱。
- 9.3 管理處報告本苑 2020 年 7 月份至 8 月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂。

	7 月	8 月
總收入：	\$1,565,606.66	\$1,571,357.82
總支出：	\$1,863,616.13	\$1,450,198.98
盈餘/(赤字)：	(\$298,009.47)	\$121,158.84
資產總值：	\$10,621,712.77	\$10,816,205.61

- 9.4 管理處提交截至 2020 年 9 月 30 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。

全體知悉

10) 其他事項

- 10.1 管理處報告宏盛閣出泵房的一條上水食水喉出現滲漏，須更換約 3 米長食水喉及不銹鋼配件，報價如下：「復明工程」\$9,000；「寰宇工程」\$12,800；「生記工程」\$14,000。為免滲漏情況惡化而影響住戶用水，有關維修工作已由最低報價的「復明工程」於 10 月 19 日進行更換。
- 10.2 管理處報告宏盛閣地下泵房食水閘掣已老化損壞並失去其功效。管理處索取提供人手及物料清拆現有舊閘掣及安裝 4 寸「AVK」食水閘掣及 6 寸長 DI 喉連相關配件及不銹鋼螺絲如下：「復明工程」\$6,500；「百利水電」\$8,500；「寰宇工程」\$12,880；「駿昇工程」\$14,800。經工程小組商討後，有關維修工作已由最低報價的「復明工程」於 10 月 19 日完成。
- 10.3 管理處報告於管理處內的 9 部分線電話機、寬頻線及傳真線月費將於 12 月 31 日期滿。管理處索取 24 個月的服務報價如下：「香港電訊」\$18,576；「HGC」\$18,192；「數碼通」及「香港寬頻」均沒有回覆。因現時服務供應商為「香港電訊」及與「HGC」的收費差價甚微，故管理處建議沿用現有服務網絡商，避免重新再進行放線工作及額外退還有關設備。各委員一致同意有關安排。
- 10.4 管理處報告於早前有宏道閣的個別單位因室內爆私人鹹水喉導致 L6 升降機

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

受水濕影響故障事宜，有關維修費用合共\$247,980。經屋苑保險公司評估後，扣除墊底費後的已獲批賠償為\$185,985。由於事件屬私人單位事故所引致，故各委員決定向有關單位追討所欠的維修費用。

- 10.5 委員建議於各座地下大堂及會議室增設非接觸式自動探熱裝置，以便讓訪客或裝修工人測量體溫，由管理處安排安裝。管理公司
- 10.6 姚議員報告社區資訊如下：
姚議員申請於12月5日於本苑派發掛曆給居民，各委員同意有關申請。全體知悉

無其他事項，會議於晚上10時30分結束。



鄧國權主席簽署：_____