



# 宏福苑業主立案法團

## 第八屆管理委員會

### 第九次全體委員會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 [www.wangfuk.org](http://www.wangfuk.org) 供業戶瀏覽)

日期：二零一三年十一月二十七日(星期三)

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 黃屏屏秘書 冼麗媚司庫 袁福華先生  
沈菜霞女士 陳球強先生 李官華先生 伍少芳女士 李丁華先生  
張澤樞先生 黃漢泉先生 邵結華先生 冼善卿女士 陳萬祥先生  
莫華滿先生 何蕙蓮女士

列席：周伯度先生

請假：鄭瑞卿女士 岑錦馨女士 張汝良先生 莫基鴻先生 蔡金綸先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 物業經理陳志東先生
- 助理物業經理梁耀基先生
- 助理物業經理黎永利先生
- 物業主任梁嘉汶小姐

主持：鄧國權主席

紀錄：助理物業經理梁耀基先生

#### 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 8 次全體委員會議記錄	
2.1 有委員提出修改第 8 次全體委員會議記錄附件(一)當中的第 45 次工作會議記錄撮要第 3 項"扣除每名學員 10 元作為通告及文具費後"改為"扣除每名學員 10 元作為通告、文具、保險及行政費後"，以更準確地表達收取 10 元學員費的用途。	全體知悉
2.2 經審議後，與會委員一致通過上述修改及通過已修改的第 8 次全體委員會議記錄。	全體知悉
3) 跟進第 8 次全體委員會議議決事項	
3.1 管理處梁經理向與會委員匯報第 8 次全體委員會議，跟進議決事項如下：	
3.1.1 會議記錄 3.1.2 項，有關支付升降機更新工程第 5 期工程費用事宜，工程顧問已於 11 月 7 日向管理處發出第 5 期工程費用確認書函，管理處現正安排支票以支付上述工程費用。	全體知悉
3.1.2 至於 3.1.3 項，有關提升本苑閉路電視系統工程事宜，「置邦」助理工程經理已準備中文版工程合約草擬本，上述工程合約將於 12 月 2 日舉行的工程及總務小組討論。	全體知悉

3.1.3	至於 3.1.7 項，有關設計不准狗隻在本苑便溺橫額字眼及內容事宜，橫額設計將於園藝及清潔小組討論。	全體知悉
3.1.4	至於 3.1.8 項，有關向房署發信查詢可否上載本苑大廈公契至本苑網頁事宜，管理處已於 11 月 18 日收到房署的回信，表示現正跟進上述事宜。如有進一步消息，管理處將會向法團匯報。	管理公司
3.1.5	至於 3.1.9 項，有關索取已更新升降機的節省電量報告事宜，工程顧問將於 12 月 2 日舉行的工程及總務小組作出匯報。	全體知悉
3.1.6	至於 6.3、6.4 及 6.5 項，有關各座中層鹹水減壓掣事宜，工程部助理工程經理林先生已於 11 月 22 日向 7 間工程承辦商再次招標，並將於 12 月 6 日截標。管理處將跟進上述工程招標工作。	管理公司
3.1.7	至於 8.8 及 8.10 項，有關提交升降機故障零件清單事宜，工程顧問已作出跟進，並於 12 月 2 日向工程及總務小組匯報。	全體知悉
3.1.8	至於 9.2.3 項，有關購買路燈事宜，「置邦」已委派物業經理陳志東先生全力跟進。	全體知悉
3.1.9	截至 11 月 25 日，管理處已為 48 個單位檢查中層鹹水減壓掣，尚餘 16 個單位尚未完成。	管理公司
3.2	「置邦」物業經理陳志東先生表示曾與路燈供應商「丈部」聯絡，「丈部」建議先運送 16 支路燈，當上述路燈送抵本苑時，管理處須即時支付上述路燈費用。當日後餘下 24 支路燈送抵本苑時，管理處須即時支付餘下路燈費用。經審議後，與會委員一致認為管理處須堅持「貨到付款」的原則處理購買路燈事宜以保障本苑利益。陳經理承諾跟進。	管理公司
3.3	「置邦」陳經理表示「置邦」工程部已修改更換各座中層鹹水減壓掣標書中承辦商須購買第三者公眾責任保險的金額，由\$20,000,000 修改為\$10,000,000 以減低更換成本。與會委員一致認同上述修改。	全體知悉
4)	<b>跟進業主對法團的訴訟(LDBM 276-2012)</b>	
4.1	管理處梁經理表示管理處於 2013 年 11 月 4 日晚上收到由土地審裁處所發出的申請通知書(建築物管理申請編號 LDBM 276-2012)，並於 2013 年 11 月 5 日把上述申請通知書轉交法團主席鄧國權先生。上述申請通知書的申請人為宏福苑宏泰閣 105 室業主劉文光先生，第三答辯人為「宏福苑業主立案法團」。惟申請人並無陳述其針對本苑業主立案法團的申索要求。本苑法團已於 2013 年 11 月 19 日以通告形式把上述有關事宜知會全苑業主。根據資料顯示，本苑法團代表須於 2013 年 12 月 2 日出庭應訊。	全體知悉
4.2	如法團聘任律師代為處理上述事宜，則不需委派代表出庭。法團就上述事宜向法團法律顧問「廖陳林律師行」徵詢法律意見。張律師建議為保障法團權益，應聘任律師處理上述事宜較為恰當。有委員查詢律師可否一併協助上述案件第二答辯人即現任法團秘書黃屏屏女士？張律師稱避免出現利益衝突，同一位律師不宜代表兩位答辯人。 黃屏屏秘書表態，多謝委員關心，雖然因法團事務而面對訴訟，生活和工作受到干擾，但自己從沒有打算要法團聘請律師的。	全體知悉
4.3	有委員查詢有關法律諮詢及律師協助撰寫法團通告等，是否需要支付律師費用？此外，律師的工作時數是怎樣計算的？梁經理表示法律諮詢及協助撰寫通告服務已包括在常年法律顧問費用之內。至於工作小時如何計算，梁經理表示需向張律師查詢。	管理公司

- 5) 商議及議決聘請律師處理法團訴訟事宜
- 5.1 鄧主席請與會委員商議如法團遇上法律訴訟，是否應該聘任律師代為處理？ 全體知悉
- 5.2 有委員認為法團是代表全苑業主權益的法人代表，法團被人控告等同全苑業主被人控告。故此，法團應聘任律師代為處理，以保障全苑業主權益。 全體知悉
- 5.3 有委員認為法團聘任律師處理法團事務已有先例。如追討欠繳管理費的情況一樣。 全體知悉
- 5.4 有委員稱，有業主提出在 2009 年第 13 次全體業主大會上，曾否決法團主席動用公帑用作個人誹謗訴訟案件，是否屬實？管理處梁經理表示根據第 13 次全體業主大會會議記錄顯示，在表決事項原文。。。梁光榮委員稱他是控告冼城焯個人誹謗，並不是控告冼城焯主席，此外他會待冼主席卸任後才提出控告。議決是反對冼城焯先生動用公帑用作誹謗訴訟。  
主席稱，現在的訴訟，答辯人是「宏福苑業主立案法團」即是全苑業主，兩者性質完全不同，故此不可混為一談。 全體知悉
- 5.5 與會委員商議後，由伍少芳委員動議聘請律師處理法團訴訟事宜，並由冼善卿和議，經投票一致通過。 全體知悉
- 5.6 管理處梁經理表示已向 3 間律師事務所索取報價，詳情如下： 全體知悉
- | 律師事務所名稱 | 每小時收費   |
|---------|---------|
| 廖陳林律師行  | \$2,300 |
| 李郭羅律師行  | \$3,000 |
| 何君柱律師樓  | \$3,000 |
- \*律師行其他收費需視乎案情而定，不可一概而論。  
「廖陳林律師行」為本苑常年法律顧問
- 5.7 與會委員商議後，由何蕙蓮委員動議聘請最低報價的「廖陳林律師行」處理法團訴訟(LDBM 276-2012)，每小時費用為\$2,300，其他收費則視乎案件進度及需要而定，並由黃漢泉委員和議，經投票一致通過。至於「廖陳林律師行」要求法團存放\$20,000元作為按金的要求，管理處跟進。與會委員亦一致同意管理處盡快去信「廖陳林律師行」確認上述聘任。 管理公司
- 6) 跟進業主申訴事宜
- 6.1 業主錢先生及業戶周太自 2013 年年初起向本屆法團主席申訴有關由 2006 年起受到管理處不公平對待事宜，據他們申訴聲稱，2006 年駐苑經理曾口頭承諾可退回部份工程物料費用\$3,050。其後並沒有退回費用，往後數任經理都沒有承認此事。錢先生表示曾多次找本區區議員黃碧嬌協助，但沒有任何結果。另外，周太亦表示其單位於 2007 年被無通知下註契。  
故此他倆要求本屆主席跟進。主席事務繁忙而職業須高空工作，經委員們推介，特邀約陳球強委員協助處理有關申訴。至今情況如下：
- 已要求和安排管理公司跟進，據知他倆多次約會經理面談，約有 20 次，其中 3 次有會面記錄；
  - 鄧國權主席和陳球強委員與有關業戶也多次面談，其中也有會面記錄：  
例如：【1】於 2013 年 5 月 29 日安排管理公司代表(2 人)、黃碧嬌區議員代表(2 人)和法團代表(3 人)共同接見兩位業戶，有會面記錄；【2】於 2013 年 8 月 5 日鄧主席、陳委員和錢生、周太聯席會面，有會面記錄；【3】2013 年 4 月 5 日至今，鄧國權主席和陳球強委員與錢生及周太就上述事宜總共進行了超過 100 次的電話溝通，其間亦有會面交換意見。
  - 雖然兩位舊事不斷重提，但由於沒有任何實質証據證明申訴屬實，實沒有理由

可以再接受申訴。

- 最近錢生周太於本月份再呈交三封信及填寫申訴表，除重提舊事外，也申訴其他事宜，包括升降機事宜，養狗事宜，管理事務和索取工程合同副本等，法團將需時安排如何跟進。
- 有委員認為鄧主席和陳委員已用太多時間處理上述非本屆管委會的事務，亦沒有新資料提供，遂建議本屆管委會暫不處理上述非任內發生的事務。與會委員一致同意。
- 主席稱，對本屆法團事務的申訴，仍然必須適時處理。

- 6.2 業主馮先生申訴 2006 年污水渠事件及其後對升降機更新工程的不滿申訴，總共提出約 20 條問題，基於上述 6.1 項的相同原因，本屆管委會暫不再處理非任內發生的事務。至於對升降機更新工程的所有質詢，將交由顧問公司、管理公司及承辦商解答。法團也必須適時處理。

全體知悉

事實上，本屆法團經過不少會議監察及關注升降機更新工程的工作，並進行監督。根據馮先生的申訴內容，有不少申訴曾在全委會會議和工程及總務小組會議上都有所提及，並要求承辦商提交升降機更新工程狀況。

- 6.3 業主劉文光先生的申訴，由於其申訴之一已提交土地審裁處處理，故此法團須待訴訟完結後，才可綜合處理。

全體知悉

- 6.4 有業戶蔡女士申訴有關管理費被拒收事宜，主席及管理處已跟進和解決，目前，業戶沒有任何異議。

全體知悉

- 6.5 業主張先生提出對管理處的不滿及建議，法團已轉交管理處跟進。

全體知悉

- 6.6 業戶對管理公司的申訴，除應該由管理公司跟進及處理外，管委會在全委會會議上通過管理公司的工作報告，會得知有多少申訴個案。

全體知悉

- 6.7 法團設立業戶申訴/建議表，是歡迎各業戶提出申訴或建議，更好監察屋苑管理，在發現情況後，慎重處理，是為了提高管治素質，而不是為了罷免某人。法團收到有關申訴/建議後會綜合處理的。

全體知悉

## 7. 其他事項

### 有關檢討本苑保險招標事宜

- 7.1 法團於 2013 年 11 月 6 日與<農銀國際保險有限公司>代表舉行了財務及保險小組會議，共同商討本苑保險內容事宜，認為本苑保險承保內容多年未有更改，遂於 2014 年團體意外保險作出下列修訂：

全體知悉

7.1.1 每項法團活動保障人數由 40 人增至 65 人；

7.1.2 活動包括苑內外活動、法團會議及樂陶園活動；

7.1.3 法團活動的參與者保障年齡由 7 歲至 70 歲；

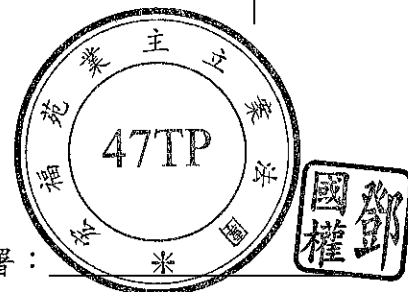
7.1.4 法團活動的參與者之人身傷亡意外的保障額由 \$50,000 元提高至 \$100,000 元。

- 7.2 要求保險公司在投標時，詳述其服務承諾，以保障服務質素。

全體知悉

8. 會議於晚上 10 時 35 分結束。

鄧國權主席簽署：



**第 52 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)****日期：2013 年 11 月 6 日(星期三)**

1. 農銀國際保險有限公司市場部主管梁先生向管理委員會委員及管理公司代表講解現行法團及「置邦興業有限公司」所購買的各種保險概況。包括：綜合財產全險、公眾責任保險、法團第三者風險責任保險【法例規定須購買的保險】、現金保險、忠誠保險、團體個人意外保險。
2. 農銀梁先生表示車路損壞必須由意外事故所引致才可索償，而因自然損耗而損壞則不能索償。
3. 有委員查詢如本苑從來沒有賠償個案，墊底費可否下調？農銀梁先生表示可以考慮。
4. 農銀梁先生接受委員的意見，並承認服務有改善的空間。此外，農銀梁先生承諾會全面檢討及跟進現時的運作，並書面回覆法團和管理處。並且跟進有關賠案。
5. 有委員查詢若以現時本苑所購買的(公眾責任保險和法團第三者風險責任保險)2 份保險綜合計算，每個單一意外個案的第三者人身傷亡的最高賠償金額是否兩仟萬港幣，及每個單一意外個案的第三者財產損失的最高賠償金額是否壹仟萬港幣？農銀梁先生表示正確，但如同一事故同時導致人身傷亡及第三者財物損失，則兩份保單的最高賠償金額仍為港幣兩仟萬港幣。
6. 農銀梁先生表示如業戶因被困升降機而引致損失，或因進行外牆維修工程時發生意外，或需要交由法庭判決。
7. 與會委員一致認同新保險合約應加入樂陶園活動及法團會議活動的保障。
8. 農銀梁先生補充，屋苑如進行費用超過\$500,000 的工程前，必須提前通知保險公司。
9. 農銀梁先生承諾可於下星期向法團提交 2014 年屋苑各類保險建議書，如有需要，可向本苑提供其他保險的報價。
10. 管理處梁經理表示剛收到 9 月份屋苑收支及資產數據，以致未能及時提交 9 月份的收支表及資產負債表供小組審閱。另，管理處已整理本苑 2013 年 1 月至 9 月的管理費繳收分析。

**第 53 工作會議(A 組：康樂及福利)****日期：2013 年 11 月 11(星期一)**

1. 2013 年 10 月 27 日-「宏福歡樂一天遊」順利完成  
2013 年 11 月 21 日-「蛇宴聯歡」  
-大埔區議員黃碧嬌及林泉贊助 20 份禮物予蛇宴抽獎活動  
-當晚每名參加者均獲發一封利是(每封 20 元正)
2. 掛曆換領券派發日期：2013 年 11 月 25 日，換領日期：2013 年 12 月 2 日起。  
是次掛曆活動共得到 7 間承辦商贊助，合共港幣 10,500 元正，扣除印刷費用港幣 8,800 元正，餘額港幣 1,700 元正將全數撥入「甲午年宏福萬家慶新春」活動。
3. 商議新春活動(2014 年 1-3 月)：職工年夜飯、屋苑還神、新春祈福、新春醒獅、甲午年宏福萬家慶新春、新春盆菜宴、宏福新春行大運、新界區公益金百萬行。詳情將稍後張貼於各座大堂及刊登於宏福通訊。
4. 由 2014 年 1 月份起，「金剛動靜氣功」及「羽毛球興趣班」上課時間作以下調動：  
金剛動靜氣功：晚上 6 時至 8 時；羽毛球興趣班：晚上 8 時至 10 時

**第 54 次工作會議(B 組：園藝及清潔)****日期：2013 年 11 月 11(星期一)**

1. 綜合三間園藝公司的聖誕花報價後，與會委員決定向最低報價的陳浩農場購買聖誕花，分別為 9 吋盆(57 盆)及 5 吋盆(52 盆)，合共\$2,894。
2. 綜合三間物料供應公司的 660L 垃圾桶報價後，與會委員決定向最低報價的華聰工程有限公司購買 660L 型號的垃圾桶共 16 個，價錢為\$18,400。

**第 55 次工作會議(E 組：文書及宣傳)****日期：2013 年 11 月 15 日(星期五)**

1. 已預審第 8 次全體委員會議記錄，並作出適當的修正。
2. 第 12 期宏福通訊內容如下：檢查中層減壓掣、屋苑活動及屋苑其他工程等。
3. 跟進法團網頁內容：大廈公契中文版、歷屆管理委員會成員名單、2013 年核數報告。

第 56 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2013 年 11 月 25 日(星期一)

1. 已審閱 2013 年 9 月財務報表及 2013 年 1-9 月收支分析表，發現在 5 大項目中，支出比預算中有較大的波幅，需加以註明。管理公司整理後於下次會議作出解釋。
2. 由 2010 年至 2013 年 9 月 24 日止，本苑共有 6 宗索償個案，目前並未有賠償個案，其中 3 個涉及中層減壓掣的索償個案仍在處理中。
3. 與會委員已審閱各項保險標書內容並作出適當的修改；亦建議於標書上加上「服務承諾」一項。有關的修改及建議將呈交第 9 次全體委員會議再作最後審議。管理處跟進。
4. 將有關本苑的承保範圍及業主注意事項，刊登於宏福通訊內。

第 57 次工作會議(B 組：園藝及清潔)

日期：2013 年 11 月 27(星期三)

1. 計劃於樂陶園旁(近元洲仔路)種植竹樹或鴨腳木，及於宏昌閣後兩旁種植鴨腳木。
2. 暫訂於 2013 年 12 月 4 日(星期三)前往陳浩農場購買聖誕花。