



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第六次全體委員會會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 www.wangfuk.org 供業戶瀏覽)

日期：二零二一年八月九日(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 冼麗媚司庫 莫華滿先生
沈菜霞女士 李丁華先生 陳德誠先生 黃玉宜女士 何蕙蓮女士
李官華先生 蔡金綸先生

請假：伍少芳女士 袁福華先生 郭嘉樑先生 林茜碧女士

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

— 陳球強先生
— 胡健民先生
— 姚鈞豪先生
— 張文瀚律師

大埔區議員
常年法律顧問

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五次全體委員會會議記錄

- 2.1 經審議後，與會委員一致通過第十一屆管理委員會第五次全體委員會會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第五次全體委員會會議議決事宜

- 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五次全體委員會會議的跟進議決事項如下：
- 3.2 就會議記錄第 3.2 項，有關修正 L8 升降機地下大堂的按鈕掣。「好歷」師傅已於 7 月份完成調較工作。

全體知悉

全體知悉

- 3.3 第 3.3 項，有關更換宏昌閣 31 樓電錶房內公眾供電組件事宜，工程已於 7 月 21 日完成，現時樓層供電系統穩定正常。 全體知悉
- 3.4 第 4 項，有關升降機保養合約事宜。管理處於 7 月初已收到「好歷(香港)升降機有限公司」書面回覆分別下調每月保養月費至\$93,600 及每部升降機每次特別保養工作的費用為\$2,900。 全體知悉
- 3.5 第 6.5 項，有關更換宏道閣、宏盛閣及宏志閣老化鹹水泵事宜。承辦商回覆每台水泵費用下調至\$43,844。是項工程預計將於 8 月份完成。 全體知悉
- 3.6 第 6.9 項，有關更換宏仁閣、宏泰閣及宏昌閣水泵房止回閥事宜。工程已於 2021 年 7 月 6 日完成。 全體知悉
- 3.7 第 6.19 項，有關管理處門前加設地底雨水排水管事宜。工程已於 2021 年 7 月 17 日完成，疏水效果良好。委員反映近管理處與宏道閣對出的通道有積水，可能渠道被沙石阻塞，要求工程部跟進。 管理公司

4) 商討及議決消防設備執修事宜

- 4.1 承上次會議之討論，委員於 2021 年 7 月 22 日邀請最低報價的三間承辦商「泰星工程」、「立豐消防」及「宏泰消防」見標面議，以了解其工作內容。 全體知悉
- 4.2 管理處向 6 間投標承辦商均發出相同的書面內容確認及議價，惟「泰星工程」及「震宇工程」均未有作出書面回覆。 全體知悉
- 4.3 有關修葺工作內容包括：更換 15 匹消防泵 2 台；維修消防泵控制線路 11 項；更換指示牌 24 套；更換消防喉管及閘掣 34 項；更換消防喉轆連轆芯 2 項；更換滅火筒 11 支；加裝閘掣管理系統編碼鎖及掛牌 83 套。完工後需發出消防 FS251 證書及通知消防處，費用如下： 全體知悉

承辦商	費用
泰星工程服務有限公司	\$277,840
宏泰消防工程有限公司*	\$298,000
立豐消防工程有限公司	\$315,890
震宇工程有限公司	\$368,000
東洋工程有限公司	\$469,800
威臨施工程有限公司	\$496,930

*現時系統保養承辦商

- 4.5 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
- 4.6 工程部林主任表示根據書面回覆，除「宏泰消防」承諾在完工後會進行全苑消防系統測試，其餘承辦商均不會包括，而其所需工期亦較其他承辦商為短，故可較快完成修復工作。 全體知悉
- 4.7 經商議後，因「宏泰消防」為現時系統保養商，對本苑各項裝置較熟識及為免日後因不同承辦商曾進行更換設施而影響整體消防系統，故陳德誠委員動議由「宏泰消防」進行執修工作，由冼麗媚司庫和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉

5) 商討及議決擴闊宏仁閣近車路旁的石栗樹花槽事宜

5.1 承上次會議之討論，管理處已向各承辦商確認，新泥土會加至與原有的花槽圍邊磚的高度一致，而在泥土上再加草皮的費用如下：

5.2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th><th>花槽合併費用</th><th>加草皮費用</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>百花園藝</td><td>\$28,000</td><td>\$8,100</td></tr> <tr> <td>清新園藝</td><td>\$45,200</td><td>\$5,265</td></tr> <tr> <td>琦峰設計園藝</td><td>\$45,000</td><td>\$7,290</td></tr> </tbody> </table>	承辦商	花槽合併費用	加草皮費用	百花園藝	\$28,000	\$8,100	清新園藝	\$45,200	\$5,265	琦峰設計園藝	\$45,000	\$7,290	全體知悉
承辦商	花槽合併費用	加草皮費用												
百花園藝	\$28,000	\$8,100												
清新園藝	\$45,200	\$5,265												
琦峰設計園藝	\$45,000	\$7,290												

5.3 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。

5.4 經商議後，為改善地面受樹根影響而爆裂的情況，陳凌滔副主席動議由最低報價的「百花園藝」將四個花槽合併為一個大花槽，由何蕙蓮委員和議，各委員一致贊成。至於是否加設草皮，有委員查詢草皮種類的資料，故由管理處向園藝承辦商索取資料後再交由園藝小組決定，各委員一致贊成。

6) 跟進管理合約及強制驗樓兩份諮詢文件和問卷事宜

6.1 法團於2021年7月18日發出管理服務合約招標事項問卷調查及強制驗樓計劃資訊及問卷調查。截至2021年8月2日，分別共收到有效問卷回覆共407份及398份，回應率分別為20.5%及20.1%。有關結果概要如下：

6.2 <管理服務合約招標事項問卷調查>

	同意	不同意	無意見
1. 您認為屋苑是否需要聘請管理公司？	91.4%	3.9%	4.7%
2. 您是否同意採用公開招標的形式處理管理合約？	95.6%	0.9%	3.5%
3. 您認為管理公司需否具備一定的資歷？	97.4%	0.9%	1.7%
a) 財政穩健	97.4%	0.0%	2.6%
b) 同類型物業管理經驗及屬專業協會成員	91.5%	3.1%	5.4%
c) 現於香港管理合共20,000個以上的住宅單位	73.9%	8.7%	17.4%
d) 公司2名董事級及10名經理級成員俱備房屋管理相關專業資格	75.4%	10.5%	14.1%
e) 公司最少有3名工程經理持有相關工程專業資格	77.7%	8.7%	13.6%
f) 持有最少三項ISO證書ISO9001/ISO14001/ISO45001/ISO10002	81.2%	5.2%	13.6%
g) 公司持有保額不少於港幣2仟萬專業責任保險	89.7%	1.6%	8.7%
4. 上述3.(a-g)項的管理公司資歷要求合理嗎？	77.5%	7.2%	15.3%
5. 根據上述的要求圈出(a-g)那一項您認為是不合理？	a:1.2%, c:10.6%, e:8.5%, g:2.8%	b:4.6%, d:12%, f:6.5%	53.8%
6. 法團將未有符合投標條件的標書列作無效？	77.6%	9.7%	12.7%
7. 法團應否接納不符合資歷的標書並給居民選擇？	30.6%	56.5%	12.9%
8. 管理公司的聲譽為一項重要的考慮因素？	91.8%	2.6%	5.6%
9. 法團應否要求管理公司提供約230萬(相等於1.5個月管理費)金額的銀行保證書？	80.2%	1.6%	18.2%
10. 法團扣減管理公司因未能提供足夠合約人手之費用？	85.6%	1.9%	12.5%
11. 法團應否有評核機制檢討管理公司的管理服務？	95.8%	0.0%	4.2%

6.3 <強制驗樓計劃資訊及問卷調查>

	同意/ 知道	不同意/ 不知道	無意見
1. 您是否認識「強制驗樓計劃」的內容？	53.1%	36.3%	10.6%
2. 您是否知道在「強制驗樓計劃」下屋苑需要處理哪些的公用部分？	51.3%	41.7%	7.0%
3. 您認為顧問公司需否具備一定的資歷？	97.9%	0.4%	1.7%
4. 您認為法團接見了 15 間公司是否足夠？	64.2%	12.2%	23.6%
5. 您認為政府所提供的資助或支援是否足夠？	12.4%	60.0%	27.6%
6. 您了解監督修葺顧問公司的職責？	28.0%	58.7%	13.3%
7. 您認為招聘監督修葺顧問公司的費用哪一組較為合理？	9%		
少於\$400,000			
\$400,001-少於\$800,000			
\$800,001-少於\$1,200,000			
\$1,200,001-少於\$1,600,000			
多於\$1,600,000	0.2%		
8. 您認為法團在「強制驗樓計劃」所提供的資訊是否足夠？	30.2%	38.6%	31.2%
9. 如上述第 8 項您認為不足夠，您希望法團提供甚麼資訊？	大部分希望提供多些大維修資訊		
10. 建議聘請顧問公司的費用由儲備金支付？	73.8%	2.6%	23.6%

- 6.4 陳顧問認為根據回收問卷的意見及問卷結果反映，有部分業主仍未能完全認識或了解驗樓的情況，認為應提供較多資訊給居民，建議透過日常宏福通訊及法團電視資訊頻道多作宣傳工作，有利居民易於明白及了解相關內容。

全體知悉

7) 報告有關業主要求召開特別業主大會事宜

- 7.1 鄧主席報告於 2021 年 7 月 26 日已收到由管理處轉交一名自稱會議召集人葉碧兒業主，呈上 5%以上業主簽署信，要求本人召開業主大會。
- 7.2 管理處表示，根據<建築物管理條例>(第 344 章)所列，在不少於 5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後的 14 天內，就業主所指明的事宜召開業主大會，並在收到要求後的 45 天內舉行該業主大會。
- 7.3 鄧主席報告於 7 月 30 日已向遞交簽名的召集人葉碧兒女士發出確認信件，惟直至現時仍未有收到回覆。同時，為避免重蹈當年污水喉工程所引起的法律事件，當年有簽名人士並不清楚簽署的文件內容而引起極大迴響。本人認為有責任向所有簽名人士發出簽名確認信件，此確認信件已於 8 月 3 日發出，以了解有關業主是否在知情的情況下簽署及是否清楚所要求本人召開大會的要求。
- 7.4 委員查詢主席是否可以拒絕有關人士召開會議的要求？張律師回覆主席在收到 5%以上業主要求召開大會的情況下屬其個人職責，故如主席拒絕安排會議，其個人可能須負上相關法律責任。
- 7.5 張律師補充在法例的層面上，無論有關人仕所提出召開大會的要求及內容是

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

否不合理，主席是應該按法例要求而召開會議的。

7.6 委員查詢主席可否在議程上增加其他議題？張律師表示如果有關新議題不抵觸已提交召開會議的議程內容是可以的。 全體知悉

7.7 鄧主席表示因現時仍受疫情影響及其限制的關係，會考慮大會場地之可行性及盡力於 9 月份舉行大會的相關安排。相關細節將在稍後會議與各委員再作跟進。 全體知悉

8) 會務報告及管理處工作報告

8.1 會務報告詳情請參閱附件一。 全體知悉

8.2 管理處提交 2021 年 5 月份及 6 月份的管理報告供各委員參閱。 全體知悉

8.3 管理處報告本苑 2021 年 5 月份及 6 月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂。 全體知悉

	6 月	5 月
總收入：	\$1,565,577.88	\$1,602,546.12
總支出：	\$1,632,804.28	\$1,571,157.74
盈餘/(赤字)：	(\$67,226.4)	\$31,388.38
資產總值：	11,001,733.28	11,031,424.68

8.4 管理處提交截至 2021 年 6 月 30 日的所有法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。 全體知悉

9) 其他事項

9.1 委員表示中央公園報告板的透明膠片已老化，建議進行更換以方便日後張貼各項屋苑資訊。 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：_____