



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第一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：二零一三年一月七日(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 陳德誠副主席 黃屏屏秘書 冼麗媚司庫 岑錦馨女士
鄭瑞卿女士 陳球強先生 蔡金綸先生 伍少芳女士 何蕙蓮女士
張澤樞先生 沈菜霞女士 莫華滿先生 張汝良先生 黃漢泉先生
李開之先生 莫基鴻先生 冼善卿女士 李官華先生 邵結華先生
陳萬祥先生 袁福華先生 李丁華先生

管理公司： 置邦興業有限公司

— 洪嘉倫高級物業經理
— 鄭國和助理物業經理
— 梁嘉汶物業主任

主持： 鄧國權主席

紀錄： 梁嘉汶物業主任

會議記錄

會議開始前，有委員提出需在會議議程第9項<其他事項>中加入商議內容，如下：

- 審批 2013 年度園藝項目的財政預算
- 康樂及福利小組報告
- 增聘法團顧問事宜
- 2013 年 1 月 5 日管理委員會研討會事宜

1) 主席致歡迎辭

鄧國權主席多謝及歡迎各委員加入第八屆管理委員會為本苑服務，希望各委員將來緊密合作，監察管理公司及關注本苑的大小事務，並以「齊參與，共承擔，守望相助，社區和諧」為方針，提升本苑的管理服務。

跟進者

全體知悉

2) 審議及通過是次會議議程

與會委員一致通過是次會議議程。

全體知悉

3)	跟進第七屆第十一次及第十二次全體委員會議議決事項	
	第十一次全體委員會議議決事項跟進如下：	
3.1	管理公司匯報已向<農銀>購買 2013 年本苑各項保險，全年總保費為 \$128,950。	全體知悉
3.2	管理公司匯報已與<捷旋>簽訂本苑 2013 年度的水泵保養服務合約，每月保養費用為\$2,380。	全體知悉
3.3	管理公司匯報已與<擴世>簽訂本苑 2013 年度的消防系統保養服務合約，每年保養費用為\$3,000。	全體知悉
3.4	管理公司匯報已與<栢衛>簽訂本苑 2013 年度的閉路電視及保安系統保養服務合約，每月保養費用為\$1,600。	全體知悉
3.5	管理公司匯報早前有 2 個單位分別於 2012 年 6 月 26 日及 9 月 10 獲小額審裁處判令須繳交所欠管理費及相關費用，但至今該 2 個單位業主仍未清繳有關欠款，管理公司已於 12 月 11 日發信通知有關單位需於 14 天內清繳所有費用，但至今有關單位仍未清繳，管理公司會將有關單位個案交予本苑常年法律顧問進行釘契程序。	管理公司
3.6	管理公司匯報已完成宏道、宏建、宏昌及宏志閣的更換各樓層走廊緊急照明燈工程，現階段工程在宏盛閣進行中。	管理公司
3.7	管理公司匯報就早前在進行宏新及宏昌閣天台防水工程前，承辦商檢視兩座 31 樓各單位時發現宏新閣 3102 及 3107 室單位內天花石屎有鬆脫現象，如進行天台防水工程，該兩個單位的天花石屎會有墮落的危險。第七屆管理委員會同意為此兩個單位進行維修天花工程；有關工程已由承辦商<建澤>於 2012 年 11 月 28 日完成，兩個單位的工程施工總面積為 5 平方米，工程金額為\$12,500 元比預算為低。	全體知悉
3.8	管理公司匯報就更換遊樂場設施一事，預計農曆新年後才可動工安裝。	管理公司
3.9	管理公司匯報全苑電力系統五年檢測工程已完成，承辦商已提交有關係統需復修之報告。管理公司現正邀請承辦商報價，收到報價及作出分析後再報告給管委會考慮。	管理公司
3.10	管理公司匯報就有關單位養狗問題，已安排職員拍照搜証，並已連同有關相片去信食環署，要求該部門協助處理有關個案。	管理公司
3.11	管理公司匯報有關<和記>安裝光纖到戶工程事宜，工程現正進行中，預計需時 2 個月完成工程。	全體知悉

3.12 管理公司匯報第十二次全體委員會議，沒有跟進事項。 全體知悉

4) 管理公司報告

4.1 管理公司匯報截至 2012 年 11 月 30 日，管理公司的運作基金為 HK\$692,380.93，金額並未超出 HK\$1,500,000 限額。 全體知悉

4.2 管理公司匯報宏仁閣 31 樓一單位在水錶房內加裝加壓泵，管理公司表示已出信通知有關單位。水錶房是公眾地方，業戶是不能在該範圍內加裝任何私人設施，因此需於限時內清拆。但該單位業戶表示由於室內水壓不足，因此暫不會清拆加壓泵，並要求管理公司解決有關高層單位低水壓的問題。就上述事宜，管理公司建議可安排本苑常年法律顧問發信予有關單位要求盡快清拆違例設施，另方面亦會研究有關高層單位淡水供水的水壓問題；陳德誠副主席表示會在工程小組中商討有關問題。陳球強委員表示如日後遇到類似個案，管理處應情理兼備，向有關單位業主了解情況及進行溝通，而管理處和管委會小組亦應研究如何解決問題。 管理公司

4.3 管理公司表示如日後遇到單位養狗的個案，管理公司會先採取勸喻方式，若業戶持續未能改善有關情況，則管理公司會提交給管委會考慮採取進一步法律行動。 全體知悉

5) 審議及通過管理委員會架構及推選各小組主責

管委會經商議後，設立 1 個常委會及 5 個小組，主席為常委會及每個小組的當然成員。另外，陳球強委員表示由於現時有多個小組，各小組名稱較難全部記下，因此建議將各小組分別簡稱為 A、B、C、D、E。有關常委會及各小組名稱和成員如下：

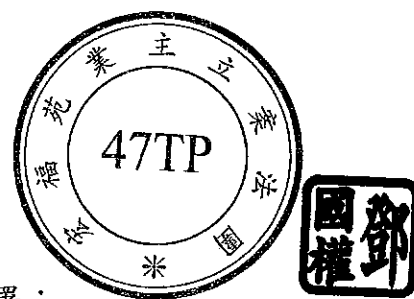
A 組：康樂及福利	冼善卿女士(組長)、沈菜霞女士(副組長)、 組員：鄭瑞卿女士、何蕙蓮女士、 伍少芳女士、岑錦馨女士、莫基鴻先生、 黃漢泉先生、邵結華先生
B 組：園藝及清潔	岑錦馨女士(組長)、沈菜霞女士(副組長)、 組員：張澤樞先生、冼善卿女士、冼麗媚女士
C 組：工程及總務	陳德誠先生(組長)、李丁華先生(副組長)、 組員：張澤樞先生、陳萬祥先生、蔡金綸先生、 李官華先生
D 組：財務、合約 及保險	冼麗媚女士(組長)、張汝良先生(副組長)、 組員：陳球強先生、李丁華先生、李開之先生、 袁福華先生、黃屏屏女士
E 組：文書及宣傳	黃屏屏女士(組長)、陳球強先生(副組長)、 組員：張汝良先生、李丁華先生、李開之先生、 莫華滿先生、袁福華先生、冼善卿女士
常務委員會	鄧國權主席及各小組的正、副組長

全體知悉

6)	<p>審議及通過法團戶口印鑑授權人</p> <p>管委會經商議後，建議第八屆法團戶口印鑑授權人士的方案如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 8 位授權人士之其中 5 位的簽署方為有效 ● 7 位授權人士之其中 4 位的簽署方為有效 ● 5 位授權人士之其中 3 位的簽署方為有效 <p>各委員投票後，共 16 位委員【過半數】選擇由 8 位授權人士之其中 5 位的簽署方為有效的方案。</p> <p>管委會議決通過第八屆法團戶口的 8 位印鑑授權人士為：鄧國權先生、沈萊霞女士、岑錦馨女士、陳德誠先生、李丁華先生、冼麗媚女士、黃屏屏女士及陳球強先生。而在使用戶口時，須有上述 8 位授權人士之其中 5 位的簽署及有關之會議記錄方為有效。</p>	全體知悉
7)	<p>跟進第十六次業主周年大會事宜</p> <p>管理公司匯報第十六次業主周年大會於 2012 年 12 月 15 日順利完成，暫無跟進事項。</p>	全體知悉
8)	<p>審閱 2013 年財政預算</p> <p>管理公司向各委員講解 2013 年的財政預算，由 2013 年 1 月開始預計每月的結餘將會出現赤字，由於清潔公司服務合約費用大幅增加、新管理服務合約增加人手及薪金調整、電費加價及最低工資等問題，2013 年度的財政預算將出現結構性赤字；與會委員決定將有關財政預算留待 D 組[財務、合約及保險]作詳細商討。</p>	全體知悉
9)	<p>其他事項</p>	
9.1	<p>岑錦馨委員表示 2012 年度園藝的預算為\$40,000，由於在 2012 年 7 月中因颱風吹塌本苑多棵樹木而需進行清理塌樹工程，工程費用為\$30,000，因此 2012 年度全年超支\$18,239.90。岑錦馨委員表示有鑑於 2012 年度園藝及清潔小組的財政預算不夠資金運用，因此動議在 2013 年度的財政預算增加至\$45,000，冼善卿委員和議，投票結果一致通過。</p>	全體知悉
9.2	<p>冼善卿委員表示在第七屆管理委員會時已決定了今年的新春活動，包括 1 月 27 日舉行<屋苑還神>及 2 月 16 日舉行<新春醒獅>、<廣宏耆老千歲宴>及<宏福萬家慶新春>。</p> <p>冼善卿委員詢問在<宏福萬家慶新春>活動中聘請的制作公司費用應由那個戶口支出。與會委員經商議後，決定先由屋苑帳目墊支費用，待收到區議會的贊助金後再存回屋苑帳目。</p>	全體知悉
9.3	<p>袁福華委員提出新一屆的管委會需否增聘顧問，各委員經商議後，決定暫時不增聘顧問。</p>	全體知悉

- 9.4 陳球強委員稱本苑具體管理交由管理公司按 344 章,大廈公契和會議議決執行,但仍須訂定措施監督管理公司工作,以作評核。管委會下設常務委員會和五個功能小組,將有利提供建議和具體監督。而常務委員會的功能和要求為提供策略性建議和工作守則、推動各功能小組工作、預審全委議程、配合,跟進和監督管理公司日常事務、了解和跟進業主申訴及須報告予管理委員會。 全體知悉
- 9.5 陳球強委員向管理公司表示屋苑所有的服務合約,應於到期前最少 2 個月通知管委會,以便有足夠的時間進行商討及招標。然而在 2013 年 2 月 7 日到期的衛星電視系統租用合約,管理公司只在到期前 1 個月才取得<栢衛>的續約報價及通知管委會,實有不妥善處理的情況。 全體知悉
- 9.6 陳球強委員表示管理處所提交 2013 年度的財政預算,在法團津貼一項中,仍列出上屆的金額\$3,600,而沒有將業主周年大會通過的法團津貼\$4,800 列出,故責備管理公司疏忽處事。管理公司表示會盡快作出修改。 管理公司
- 9.7 黃屏屏秘書表示主席、副主席、秘書及司庫將會開立聯名戶口,以便將存放和處理上述 4 位人士所申領的每月法團津貼。 全體知悉

由於沒有其他討論事項,故會議於晚上 10 時結束。



鄧國權主席簽署：

備註：

1. 附列全委會後各小組會議安排表(附表一)
2. 冼城焯先生因病而未能在獲委任後的 21 天內,作出法定聲明及並未向管委會秘書送交簽妥的聲明書,因此失去委員資格,有關委員空缺將留待第二次全體委員會議再作商討。

功能小組	會議日期	會議議程【撮要】
B組：園藝及清潔	第1次工作會議： 日期：2013年1月10日(星期四) 時間：上午10時正	1.商討購買年花事宜 2.商討本年度園藝安排
A組：康樂及福利	第2次工作會議： 日期：2013年1月11日(星期五) 時間：晚上9時正	1.屋苑還神事宜 2.癸巳年宏福萬家慶新春事宜 3.新春醒獅事宜 4.廣宏耆老千歲宴事宜 5.宏福新春行大運事宜 6.職工年夜飯事宜
D組：財務、合約及保險	第3次工作會議： 日期：2013年1月14日(星期一) 時間：晚上8時45分	1.審閱財務預算 2.管理合約跟進 3.審閱是年度大小合約及五年比較
E組：文書及宣傳	第4次工作會議： 日期：2013年1月14日(星期一) 時間：晚上8時45分	1.宏福苑通訊 2.商議第2次全委議程
C組：工程及總務	第5次工作會議： 日期：2013年1月16日(星期三) 時間：晚上8時30分	1.與升降機承辦商「好歷」代表面談 2.商議安裝加壓泵事宜 3.跟進電力五年檢事宜 4.其他事項
常務委員會	第1次常務會議： 日期：2013年1月25日(星期五) 時間：晚上8時45分	1.審議各功能小組方案或議決 2.審議第2次全委會議程
第八屆管理委員會	第2次全體委員會： 日期：2013年2月1日(星期五) 時間：晚上8時30分	待 議