



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會 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：二零二一年一月十一日(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 陳萬祥秘書 洗麗媚司庫 莫華滿先生
沈菜霞女士 蔡金綸先生 陳德誠先生 黃玉宜女士 何蕙蓮女士
袁福華先生 伍少芳女士 李官華先生 郭嘉樑先生 林茜碧女士
麥滿堂先生

請假：李丁華先生

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

列席：法團顧問
大埔區議員

- 蕭錦榮先生
- 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) 審議及通過第十屆管理委員會第二十二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管理委員會第二十二次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十屆管理委員會第二十二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屆管理委員會第二十二次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 第3項，有關2021-2022年度屋苑各項保險事宜。管理處已向「中國太平保險有限公司」確認投保內容，並於2021年1月5日向土地註冊處登記新一年度屋苑投保的第三者責任保險資料。

全體知悉

3.3	第 4.1 項，有關本苑清潔合約及管理合約事宜。現時管理公司「置邦」及清潔公司「新紀元」均已書面回覆同意以現有條款及費用延續合約期至 2021 年 3 月 31 日。	全體知悉								
4)	商議及通過第十一屆管理委員會架構、推選各小組主責及委任事務顧問等事宜									
4.1	經商議後，是屆管理委員會將設立四個小組以負責監察及處理各項屋苑事務。小組包括：康樂及福利組；保安、清潔及園藝組；工程組；財務及合約組。各小組成員分組如下：	全體知悉								
4.2	<table border="1"> <tr> <td>康樂及福利組</td><td>何蕙蓮女士(組長) 組員：沈菜霞女士、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</td></tr> <tr> <td>保安、清潔及園藝組</td><td>陳萬祥先生(組長) 組員：陳凌滔先生、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。</td></tr> <tr> <td>工程組</td><td>陳凌滔先生(組長) 組員：陳萬祥先生、李丁華先生、李官華先生、陳德誠先生、郭嘉樑先生、蔡金綸先生、莫華滿先生。</td></tr> <tr> <td>財務及合約組</td><td>冼麗媚女士(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、李官華先生。</td></tr> </table>	康樂及福利組	何蕙蓮女士(組長) 組員：沈菜霞女士、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) 組員：陳凌滔先生、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) 組員：陳萬祥先生、李丁華先生、李官華先生、陳德誠先生、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) 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、李官華先生。	全體知悉
康樂及福利組	何蕙蓮女士(組長) 組員：沈菜霞女士、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) 組員：陳凌滔先生、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) 組員：陳萬祥先生、李丁華先生、李官華先生、陳德誠先生、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) 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、李官華先生。									
4.3	就有關邀請事務顧問方面，各委員建議繼續邀請上屆事務顧問業主周伯度先生、陳球強先生及蕭錦榮先生為本屆管理委員會的義務事務顧問，此外亦同時邀請胡健民先生對法團的工作提供意見。各委員一致贊成。	全體知悉								
4.4	委員感謝姚議員一直支持法團事務及參與法團會議，在未來日子亦必需繼續對法團工作提供意見。	全體知悉								
4.5	委員建議法團主席聯絡相關人仕並徵求其本人意願。	全體知悉								
5)	審議及通過法團戶口印鑑授權人									
5.1	管理處表示新一屆管理委員會需授權代表及訂立規則，以便處理屋苑存款戶口及各項基金的事宜，包括處理提款、定期、轉賬等程序，以便銀行確認。	全體知悉								
5.2	經商議後，各委員一致贊成第十一屆管理委員會的法團戶口印鑑授權人士將由 7 位授權委員之其中 5 位同時簽署方為有效。授權人名單如下： 1. 鄧國權先生 2. 陳萬祥先生 3. 陳凌滔先生 4. 林茜碧女士	全體知悉								

5. 何蕙蓮女士		
6. 洗麗媚女士		
7. 沈菜霞女士		
5.3 管理處表示根據現時屋苑存款的中國銀行指示，上述人士需預約同日到銀行進行簽署確認手續。管理處會稍後與中國銀行職員聯絡有關安排。	管理公司	
6) 跟進屋苑清潔合約及管理合約事宜		
6.1 陳秘書匯報法團於 2020 年 12 月 23 日在姚鈞豪區議員及胡健民先生見證下開標。就有關清潔合約事宜，法團共收到 5 份標書，包括：「雅潔清潔工程有限公司」；「森豐服務有限公司」；「新紀元清潔有限公司」；「魄毅清潔及工程公司」及「輝記環保清潔有限公司」。委員建議於 1 月 20 日與各投標公司進行面議。	全體知悉	
6.2 因商討內容涉及管理合約事宜，陳秘書要求各管理公司代表避席。	全體知悉	
6.3 就有關管理合約事宜，法團共收到 4 份標書，包括：「置邦興業有限公司」；「昇捷管理服務有限公司」；「置佳物業服務有限公司」及「九源物業顧問有限公司」。	全體知悉	
6.4 陳秘書表示開標當日除「置邦興業有限公司」外，其餘三間公司均未有按招標書上的要求提交完整的資歷文件，故此，管理委員會將根據早已列明的招標程序，未能接納有關標書，只有「置邦興業有限公司」的標書屬有效標書。上述有關各標書資料同時已由開標見證人核實。	全體知悉	
7) 審閱 2021 年度屋苑財政預算		
7.1 管理處呈交 2021 年度財政預算供各委員審閱。預算上的各項開支均將會為實報實銷，並參考現時管理費用及其他各項收入來源作評估。	全體知悉	
7.2 管理處報告 2021 年財政年度預期總收入約 \$1,876 萬，而預期撥備後總支出約 \$1,948 萬，將預計錄得年度赤字約 \$72 萬。其他非經常性支出的預計改善工程或未來驗樓相關的費用將會在屋苑各項基金預留款項支付。	全體知悉	
7.3 管理處匯報截至 2020 年 11 月 30 日的屋苑各項基金總值約 \$11,504,254，當中包括管理費按金 \$2,116,581。	全體知悉	
7.4 管理處表示因預計來年度日常開支將錄得赤字，故管委會可考慮維持現時管理費收入，年度赤字將由屋苑累積盈餘支付。此外，亦可考慮調升管理費收入達至年度收支平衡。	全體知悉	
7.5 有委員建議可考慮輕微調升管理費，以避免數年才作出一次性調整而令加幅的百分比大幅上升。	全體知悉	
7.6 各委員審閱有關預算草案，參照現時社會經濟狀況欠佳及屋苑的基金儲備穩健，加上預計將會收到政府的各項資助金及「置邦」的特別防疫回贈，已足夠彌補有關赤字開支，故建議來年度保持現有管理費水平不變，預計年度赤字將由累積盈餘承擔。	全體知悉	

7.7	經商議後，委員一致通過 2021 年度預算草案並維持管理費水平不變，管理處會將此財政預算將貼在各座大堂供業主參閱。	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 2020 年 9 月份至 11 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 2020 年 9 月份至 11 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																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>9 月</th><th>10 月</th><th>11 月</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總收入：</td><td>\$1,685,106.61</td><td>\$1,578,350.38</td><td>\$1,572,023.81</td></tr> <tr> <td>總支出：</td><td>\$1,639,622.92</td><td>\$1,702,718.17</td><td>\$1,552,511.07</td></tr> <tr> <td>盈餘/(赤字)：</td><td>\$45,483.69</td><td>(\$124,367.79)</td><td>\$19,512.74</td></tr> <tr> <td>資產總值：</td><td>\$10,926,086.30</td><td>10,393,450.51</td><td>\$10,477,963.25</td></tr> </tbody> </table>		9 月	10 月	11 月	總收入：	\$1,685,106.61	\$1,578,350.38	\$1,572,023.81	總支出：	\$1,639,622.92	\$1,702,718.17	\$1,552,511.07	盈餘/(赤字)：	\$45,483.69	(\$124,367.79)	\$19,512.74	資產總值：	\$10,926,086.30	10,393,450.51	\$10,477,963.25	
	9 月	10 月	11 月																			
總收入：	\$1,685,106.61	\$1,578,350.38	\$1,572,023.81																			
總支出：	\$1,639,622.92	\$1,702,718.17	\$1,552,511.07																			
盈餘/(赤字)：	\$45,483.69	(\$124,367.79)	\$19,512.74																			
資產總值：	\$10,926,086.30	10,393,450.51	\$10,477,963.25																			
8.4	管理處提交截至 2020 年 11 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																				
9)	其他事項																					
9.1	管理處報告 L6 及 L8 升降機更新工程(首階段)已於 2020 年 12 月份完成，並已恢復使用。管理處已要求升降機公司密切留意更新後的升降機運作情況。「置邦」工程部會聯絡 QSP 準備有關完工報告書以便申領「綠適樓宇基金」的資助。	管理公司																				
9.2	管理處報告就早前協助本苑提交強制驗樓資助計劃(檢驗部分)的索款申請已被「香港房屋協會」批核，並已發放資助通知書，本苑會獲發一次性的資助金額合共港幣 \$100,000。上述資助金將會由當局直接發放至屋苑賬戶內。	全體知悉																				
9.3	就有關政府防疫抗疫基金的「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，故縱然管理合約是以包薪形式，管理公司亦會採取特別回饋屋苑的安排，將會防疫回贈合共港幣 \$1,001,544 至屋苑維修保養基金，用作屋苑防疫工作及其他日後維修保養的事宜。	全體知悉																				
9.4	管理處表示收到清潔公司通知，現時有部分 660L 垃圾筒已經損壞故未能使用，需要添置新垃圾筒作替換，管理處已索取 “WEBER” 660L 垃圾筒 20 個的報價如下：「華聰工程有限公司」\$27,800；「億達清潔用品有限公司」\$32,760；「新世紀物料供應及工程有限公司」\$33,800。各委員一致同意向最低報價的「華聰工程有限公司」採購 20 個 660L 垃圾筒。	全體知悉																				
9.5	管理處報告於宏志閣會議室門口旁的一條雨水排水管已嚴重老化，建議進行打鑿地台約 1m 水管位置及清拆約 2.8m 舊有喉管，再安裝 4 吋新紅筒喉約 1m 到地台渠位。有關報價如下：「寰宇工程」\$11,200；「百利水電」\$19,800；「復明工程」\$26,000；「生記工程」\$30,000。各委員一致表示由最低報價的「寰宇工程」進行更換上述排水管。	全體知悉																				
9.6	管理處表示宏志閣 901 室廁所污水喉槽內的 4 吋公眾污水喉管出現滲漏，需打鑿及更換 UPVC 喉約 1m 長及相關配件，管理處索取報價如下：「復明工	全體知悉																				

程」\$8,200；「生記工程」\$12,000；「寰宇工程」\$13,800；「駿昇工程」\$16,000。因疫情關係，有關維修工作已由最低報價的「復明工程」於 2020 年 12 月 30 日完成維修。

- 9.7 管理處報告宏仁閣泵房內的食水波曲及閘掣老化未能正常操作，建議需進行更換，有關提供人手、物料、清拆舊有配件及安裝 4 寸“AVK”食水閘制兩個、4 寸食水不鏽鋼 316 “Welson”波曲 1 個連法蘭及不鏽鋼繩絲的報價如下：「寰宇工程」\$18,800；「百利水電」\$25,500；「復明工程」\$26,500；「生記工程」\$29,000；「駿昇工程」沒有回覆。為免影響該座供水穩定性，各委員一致同意由最低報價的「寰宇工程」盡快進行更換工作。
- 9.8 管理處報告宏道閣鹹水缸內的鹹水波曲老化未能正常操作，建議需進行更換，有關提供人手、物料、清拆舊有配件後安裝 3 寸鹹水不鏽鋼 316 “Welson”波曲 1 個連法蘭及不鏽鋼繩絲的報價如下：「寰宇工程」\$6,880；「復明工程」\$11,500；「百利水電」\$12,800；「生記工程」\$15,000；「駿昇工程」沒有回覆。為免影響樓宇供水穩定，故各委員一致同意由最低報價的「寰宇工程」盡快進行更換工作。
- 9.9 管理處報告近日接獲有業戶反映於 16 樓廁所污水喉槽內的中層公用鹹水掣／減壓掣有滲漏情況，由於該設施於每座 16 樓單位內均有設置，故管理處將安排工程部到訪有關單位作檢查，以防喉管滲漏而影響業戶。
- 9.10 管理公司就有關 2021 年屋苑各項賀年活動事宜，因政府限聚令影響及各項新年活動並非屬法例豁免群組聚集的組別，故各委員一致表示本年萬家慶新春及新年舞獅等賀年活動將會取消。

無其他事項，會議於晚上 9 時 45 分結束。



鄧國權主席簽署：