



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第八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：二零一三年十一月四日(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	洗麗媚司庫	袁福華先生
	沈菜霞女士	陳球強先生	蔡金綸先生	伍少芳女士	李丁華先生
	張澤樞先生	黃漢泉先生	張汝良先生	洗善卿女士	陳萬祥先生
	莫華滿先生	何蕙蓮女士	邵結華先生	莫基鴻先生	岑錦馨女士
	李官華先生				

請假：鄭瑞卿女士

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
- 助理工程經理林仕宏先生(工程顧問)
- 助理工程經理林達銘先生
- 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 有委員提出修改第五及第六項議程中的"中層鹹水閘掣"為"中層鹹水減壓掣"，以準確地反映閘掣類型。全體知悉
 - 1.2 經審議後，與會委員一致通過上述修改及通過已修改的是次會議議程。全體知悉
- 2) 審議及通過第7次全體委員會議記錄
 - 2.1 經審議後，與會委員一致通過第7次全體委員會議記錄。全體知悉
- 3) 跟進第7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7次全體委員會議跟進議決事項如下：
 - 3.1.1 會議記錄3.1.1項，有關本苑電力裝備5年檢事宜，承辦商「順通」已於10月10日送回電力裝備合格証書(WR2)。本苑下次電力裝備5年檢將於2018年5月2日到期。全體知悉
 - 3.1.2 至於3.1.5項，有關支付升降機更新工程第5期工程費用事宜，因工程顧問仍未收齊有關工程物料單據，故此工程顧問仍未確認上述工程費用。管理公司
 - 3.1.3 至於3.1.7項，有關提升本苑閉路電視系統工程事宜，工程及總務小組已討論相關建議，現正等待管理公司工程部提交中文版工程合約草擬本後，再作進一步討論。管理公司

- 3.1.4 至於 3.2 項，管理處已為法團設立一個獨立的"業主申訴檔案"及提供"業戶建議/申訴表"，以便業戶索取。全體知悉
- 3.1.5 至於 4.3 項，有關購買 40 支路燈事宜，「丈部貿易(香港)有限公司」已於 9 月 17 日向管理處提交書面確認，包括 5% 折扣(折實\$114,000)及合共 39 個月免費一換一保証。「丈部」將於 11 月中送貨並同時收取購買費用。全體知悉
- 3.1.6 至於 5.3 項，有關聘請 2014 年度屋苑常年法律顧問事宜，管理處已於 9 月 27 日向「廖陳林律師事務所」發出聘任書函，合約期由 2013 年 10 月 1 日開始，至 2014 年 9 月 30 日止，全期費用為\$11,888。全體知悉
- 3.1.7 至於 6.2 項，有關設計不准狗隻在本苑便溺橫額字眼及內容，管理處將提交園藝及清潔小組討論。管理公司
- 3.1.8 至於 8.1 項，管理處已於 10 月 16 日向房屋署發信查詢可否上載本苑大廈公契至本苑網頁事宜，現正等待房屋署回覆。管理公司
- 3.1.9 至於 8.2 項，有關索取已更新升降機的節省電量報告事宜，工程顧問將於日後書面匯報。全體知悉
- 4) 選聘服務承辦商(合約期:2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日)
- 4.1 水泵保養
- 4.1.1 管理處梁經理表示本苑水泵保養服務合約將於 2013 年 12 月 31 日屆滿，管理處已向 5 間服務承辦商索取報價，其中 3 間回覆，詳情如下:
- | 承辦商名稱 | 每月保養服務費用 |
|----------|----------|
| 湯臣工程有限公司 | \$1,500 |
| 捷旋有限公司 | \$2,490 |
| 東洋工程有限公司 | \$4,000 |
| 錦江工程有限公司 | (沒有回覆) |
| 力士泵廠有限公司 | (沒有回覆) |
- *本苑 2013 年水泵保養服務承辦商為〈捷旋有限公司〉，每月費用為\$2,380。服務包括每月檢查水泵設備兩次。
- 4.1.2 有委員認為「捷旋」安裝宏新閣臨時訊號線工程馬虎，工作態度及工程質素欠佳，遂建議管理處扣起「捷旋」10 月至 12 月的保養費用，直至「捷旋」完成上述工程的執繕工作才發放。與會委員一致認同。全體知悉
- 4.1.3 與會委員商議後，由陳副主席動議聘任最低報價的「湯臣工程有限公司」為本苑 2014 年度水泵保養服務承辦商，保養合約由 2014 年 1 月 1 日開始，至 12 月 31 日屆滿，每月費用為\$1,500，並由李丁華委員和議，經投票一致通過。此外，與會委員亦要求「湯臣」於上任前檢查全苑水泵及相關配件，並向法團提交檢查報告。全體知悉

4.2 消防保養

4.2.1 管理處梁經理表示本苑消防設備保養服務合約將於 2013 年 12 月 31 日屆滿，管理處已向 5 間服務承辦商索取報價，其中 4 間回覆，詳情如下：

承辦商名稱	每年服務費用
湯臣工程有限公司	\$8,000
飛達(國際)防火工程有限公司	\$15,000
東洋工程有限公司	\$15,500
富裕工程有限公司	\$24,500
擴世有限公司	(沒有回覆)

*本苑 2013 年消防設備保養承辦商為〈擴世有限公司〉，每年服務費用為 \$3,000。服務包括 4 次消防設備季檢及 1 次年檢。

4.2.2 與會委員商議後，由陳球強委員動議聘任最低報價的「湯臣工程有限公司」為本苑 2014 年度消防設備保養服務合約承辦商，保養合約由 2014 年 1 月 1 日開始，至 12 月 31 日屆滿，每年服務費用為 \$8,000，並由袁福華委員和議，經投票一致通過。

5) 審議及通過更換各座中層鹹水減壓掣工程

5.1 管理處梁經理表示本苑於今年內曾發生 3 宗中層鹹水減壓掣爆裂事件。故此，管理處已安排工程監督於 10 月 28 日開始檢查全苑中層鹹水減壓掣。截至 11 月 4 日，管理處已檢查了 22 個單位的中層鹹水減壓掣。截至目前為止，已檢查的減壓掣大多已生鏽及發漲，情況欠佳，有潛在爆破危險。

5.2 「置邦」工程部助理工程經理林達銘先生表示已檢查的中層鹹水減壓掣情況大多欠佳，已有潛在意外風險。建議盡快更換全苑中層鹹水減壓掣，以免減壓掣爆裂而對各座 16 樓單位造成影響。包括財物損失。

5.3 與會委員商議後，由冼善卿委員動議更換全苑各座中層鹹水減壓掣，並由邵結華委員和議，經投票一致通過。

6) 審議及通過選聘更換各座中層鹹水減壓掣工程承辦商

6.1 管理處梁經理向與會委員匯報「置邦」工程部曾於 2013 年 10 月 23 日向 6 間工程承辦商招標，以更換各座中層鹹水減壓掣(共 61 個)，並於 10 月 28 日截標。惟管理處於截標當日未收到任何回標。

6.2 「置邦」工程部助理工程經理林達銘先生推測因招標的時間較短，以致只得一間承辦商派員到場實地視察。一般而言，承辦商須實地視察後才會投標。

6.3 黃秘書向林經理查詢為何標書規定每個單位須改為 2 個減壓掣？林經理稱自 1999 年開始，新法例規定每幢高層大廈必須採用 2 個減壓掣。再仔細翻查法例後，現時系統也符合法例要求。

林經理稱，為是次未能妥善處理標書事宜致歉及盡快重新招標。林經理預計最快可於 11 月中再次招標。同時邀約有意投標的承辦商視察現時系統。

6.4 與會委員希望「置邦」工程部能小心處理標書及招標工作，不要再次出錯，以免妨礙更換各座中層鹹水減壓掣的進度。此外，與會委員亦要求管理處跟進回標工作及協助聯絡承辦商到場實地視察。

6.5	陳球強委員不滿意「置邦」工程部最近三次工程資料的準備和招標事宜不到位及有誤差，須予警告。工程部林經理表示致歉。	管理公司
7)	會務報告	
7.1	詳情請參閱附件(一)。	全體知悉
7.2	康樂及福利小組匯報蛇宴已獲得宴會承辦商提供折扣，每位參加者將會有利是\$10。	全體知悉
8)	管理處工作	
8.1	管理處梁經理匯報截至 2013 年 10 月 31 日，管理公司運作基金為 \$842,656.86，金額並未超出\$1,500,000 限額。	全體知悉
8.2	本苑 2013 年 8 月份的總收入為\$1,130,749.13，總支出為 1,291,896.21，故此 8 月份錄得赤字\$161,147.08。截至 2013 年 8 月 31 日，本苑資產總值為\$10,542,428.54。	全體知悉
8.3	「領匯」更換位於本苑車閘對出車路的閘掣工程已於 2013 年 10 月 28 日完成。	全體知悉
8.4	本苑升降機第二期更新工程已經展開，其中 L2 及 L4 號升降機已分別於 2013 年 10 月 26 日及 24 日恢復使用。其餘 6 部升降機包括 L9、L11、L14、L17、L20 及 L23 預計分別於 2013 年 11 月 27 日、12 月 4 日及 2014 年 1 月 2 日分批恢復使用。	全體知悉
8.5	「機電署」曾於 2013 年 10 月 21 及 22 日到苑檢查 L3、L5、L7、L10、L13、L15、L18、L21 及 L24 號升降機。「機電署」梁先生表示上述升降機是安全運作的。「機電署」稍後再書面提交報告。	全體知悉
8.6	管理處發現最近 L5、L7 及 L10 經常發生故障。梁經理請工程顧問林仕宏先生向與會委員講解上述故障情況。	全體知悉
8.7	工程顧問林仕宏先生發現 L5 號升降機仍是新舊零件未能配合而導致鎖機。至於 L10 號升降機則是補償纜過長而導致鎖機。林顧問發現屬於第二期更新工程的升降機也有同樣情況，經研究後，遂要求承辦商須更換上述升降機的補償鏈以解決問題【註：合同並不包括補償鏈的更換】。承辦商同意免費更換。 由於剛恢復使用的 L2 及 L4 號升降機仍出現因新舊零件未能配合而導致鎖機的情況，林顧問已責成「好歷」必須於機電署完成最後驗收後盡快全面檢查升降機舊有零件是否能配合新零件或配件使用。如發現未能配合，「好歷」必須更換零件後，才能恢復使用升降機，以免影響業戶的日常生活。另一方面，林顧問已責成「迅達」必須向他及管理處提供已發現的故障零件清單，以便共同監察「好歷」有否更換已老化或損壞的零件。 林顧問總結時，歸咎於「好歷」保養部未能與「迅達」配合，以致升降機在恢復使用後才發現問題所在。 林顧問相信如落實上述措施，升降機於恢復使用後的故障應可減少。	全體知悉
8.8	陳萬祥委員要求「迅達」也向法團提交故障零件清單，以便法團一併監察。管理公司管理處表示會跟進。	管理公司

8.9 張汝良委員不滿意林顧問的解釋及認為林顧問過往的調查不夠詳細。質疑全體知悉林顧問為何現時才發現「好歷」及「迅達」在合作上出現問題？此外，張委員向林顧問查詢「置邦」有否向「好歷」發出警告信？林顧問表示他已於 10 月 21 日向「好歷」發出警告信。林顧問承諾日後會更嚴謹地監察升降機更新工程。

8.10 有委員認為如情況未能改善，林顧問需安排一個由法團、「置邦」、及「好歷」參與的高層會面，當面商討如何解決問題。此外，林顧問須跟進為何「好歷」仍未有書面回覆。如「好歷」不向「置邦」回覆，法團應去信警告及譴責「好歷」。

9. 其他事項

9.1 有關管理處助理物業經理離任事宜

9.1.1 現任管理處助理物業經理梁耀基先生因私人理由，已向「置邦」辭職，將於 2013 年 12 月 11 日離任。「置邦」將安排另外一名助理物業經理於同日接任。管委會要求經理詳列清單，做好交接工作。同時要求接任人應提前到任。

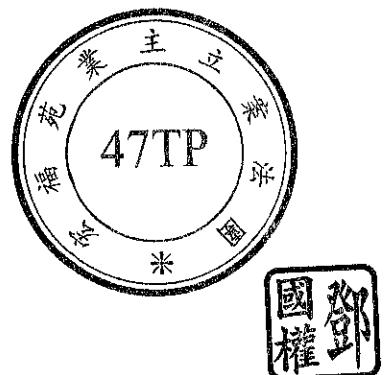
9.2 有關路燈供應商要求管理處提前支付路燈購買費用事宜

9.2.1 管理處梁經理表示路燈供應商「丈部」於 10 月 31 日致電管理處，要求先支付購買 40 支路燈全部費用 (\$114,000)，再於付款 2 星期後送貨。梁經理即時不同意。並強調已於 9 月 16 日與「丈部」董先生協議貨到才付款的。

9.2.2 陳德誠副主席稱工程小組已議決是次交易是貨到付錢的。指責經理未能清晰擬定合同才產生誤會。

9.2.3 經商議後，與會委員贊同按工程小組議決貨到付錢的條件交易。經理須向「丈部」好好溝通和跟進路燈購買事宜。

10. 會議於晚上 11 時 10 分結束。



鄧國權主席簽署：

<u>第 45 次工作會議(A 組：康樂及福利)</u>	<u>日期：2013 年 9 月 16 日(星期一)</u>
1. 宏福歡樂一天遊訂於 2013 年 10 月 27 日舉行，共收到 5 份報價，決定由陽光旅遊有限公司承辦是次活動，行程包括：嘉道理農場、清涼法苑齋宴、恆香餅廠、南生園。	
2. 蛇宴聯歡訂於 2013 年 11 月 21 日駕港九電器工程電業器材職工會舉行。	
3. 有關興趣班學費及導師費安排，扣除每名學員 10 元作為通告、文具費、保險費及行政費後，餘額將全數作為導師費，導師費將安排於該期課期最後一堂以支票形式支付予導師。	
<u>第 46 次工作會議(C 組：工程及總務)</u>	<u>日期：2013 年 9 月 25 日(星期三)</u>
1. 「祥興」建議法團於每座大廈改用 1 部 1TB 16 分割數碼錄影機，再配合安裝於各座大廈外牆或電燈柱的 WIFI 接收器(不多於 17 個)，以改善屋苑閉路電視系統的效能。當安裝完成後，管理處及各座大堂座頭可監控閉路電視影像，而業戶原有接收的閉路電視影像將不受影響。此外，裝置不會影響本苑日後增加系統的容量。與會委員認同上述建議，惟要求「置邦」工程部向法團提交中文版本工程合約以便審閱。	
2. 與會委員強調，雖然「祥興」向本苑提交閉路電視改善工程建議，但「祥興」於日後工程招標時並沒有任何優待及優先權。	
3. 「安樂」經實地視察本苑主入口後，認為可安裝兩線行車的八達通入閘機。但須與「安樂」詳細討論各項工程細節，並強調「安樂」於日後工程招標時並沒有任何優待及優先權。	
4. 「迅達」代表匯報升降機更新工程進度。而管理處表示 L5、L18 及 L24 在過去一個星期經常發生故障。「好歷」表示故障主要是由於「干的」故障及舊零件未能與電腦系統配合而引致鎖機。至於是否需要更換所有「干的」，則有待零件供應商於 9 月 30 日提交專業報告後才再作決定。「好歷」承諾如現有「干的」未能配合電腦系統使用，將免費更換。	
5. 「好歷」承諾派技師於未來三日全面檢查本苑已更新的升降機。如遇上「干的」故障，將不再調較而直接更換「干的」。	
6. 工程及總務小組將繼續研究是否在第三期工程展開前為已更新升降機加裝扶手及亞加力膠片。	
7. 管理處匯報宏建閣一單位早前發生公共鹹水減壓掣爆掣事件及已安排承辦商更換鹹水減壓掣。	
<u>第 47 次工作會議(B 組：園藝及清潔)</u>	<u>日期：2013 年 10 月 9 日(星期三)</u>
1. 已安排花王將新購入的花苗種植至指定位置。	
2. 在宏道閣後露天單車位花槽種植的雙托扶桑，某部份或因土壤問題以致容易凋謝，因此，花王會繼續觀察此範圍雙托扶桑的生長情況，才決定解決的方案。	
3. 早前受颱風吹襲因而斷枝或損毀的植物已全面清理，是次並沒有樹木倒毀。	
4. 花王匯報苑內有數棵枯萎的樹木或需要移除，待索取園藝公司報價後再行跟進。	
5. 有住戶反映宏志閣後康體設施旁的“上肢伸展器”時有中學生以此作引體上升的器材，管理處會在此張貼“嚴禁攀爬”的告示。	
<u>第 48 次工作會議(C 組：工程及總務)</u>	<u>日期：2013 年 10 月 16 日(星期三)</u>
1. 「安樂」表示本苑車道入口有足夠空間於中間位置安裝八達通入閘機，並保持雙線行車(即一線出、一線入)。為確保大型緊急車輛能進出本苑，建議一條車道的闊度為 4 公尺，而另一條車道的闊度為 3 公尺。入閘機將連接管理處的電腦系統，故此管理處職員能有效監察閘口的情況及可即時從自動操控改為人手操控。此外，閘機設計包括地感系統及「車滿」顯示屏幕，以限制過多車輛進入本苑。另，法團須為八達通裝置繳付月費，費用為車場總收入的 1% 或最低 \$1,000。與會委員向「安樂」強調雖然「安樂」向本苑提交八達通入閘機裝置的設計，但日後工程招標時並沒有任何優待及優先權。	
2. 與會委員對「好歷」代表未能出席是次小組會議表示不滿。而「迅達」代表匯報升降機更新工程進度。	
3. 工程顧問升降機更新工程的進度表示滿意，但提醒「迅達」有關 L20 及 L23 號升降機的工程進度比預期稍慢，並敦促「迅達」留意。	

4. 管理處表示近期 L5 及 L24 出現較頻密的故障。工程顧問亦有注意上述情況，故此曾多次以電郵敦促「好歷」盡快解決已知的問題，遺憾相同問題仍頻密地出現。林顧問將會向「好歷」發出警告信，以警醒「好歷」盡快改善。另，「迅達」承諾檢測電腦系統以協助「好歷」盡快解決現行新舊零件仍未能暢順配合的問題。
5. 管理處表示「機電署」將於 10 月 21 及 22 日到本苑檢查 8 部已更新的升降機及 L13 號升降機。
6. 工程顧問表示除防火玻璃外，至今仍未發現既透明又防火的物料以供長期安裝在升降機機身內側。與會委員一致認為上述事宜交由「置邦」工程部繼續研究及跟進。
7. 管理處表示暫時未能向小組提交屋苑閉路電視改善工程中文合同草擬本向小組致歉。與會委員一致同意上述中文合同草擬本需安排於下次工程及總務小組會議再作討論。
8. 有鑑於本苑於今年內曾發生 3 宗中層減壓掣爆裂事件，管理處計劃檢查全苑各座共 64 個中層減壓掣，以確保中層減壓掣能安全使用。與會委員期望上述檢查可於 3 至 4 星期內完成。如發現中層減壓掣已不能再安全使用，管理處必須盡快招標更換。
9. 「領匯」將於本年 10 月 16 日至 31 日在本苑主入口進行更換地下閘掣工程。屆時，本苑主入口將於上午 10 時至下午 6 時會局部封路。此外，本苑將分別於 10 月 22 日及 23 日暫停食水及鹹水供應。與會委員要求管理處妥善監督上述工程的進行，以免影響本苑業戶日常生活。

第 49 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2013 年 10 月 18 日(星期五)

1. 已省覽 2013 年 7 月及 8 月財務報表及審閱銀行戶口狀況，一切正常。
2. 本苑物料須有分類及記錄。
3. 在非雨季期，外牆維修費用必然增加，須予以監察和妥善安排。
4. 升降機保養月費須按合約處理。
5. 須審議和了解屋苑各類保險安排是否能保障法團和業戶的需要。
6. 建議管理處於大堂適當位置安裝數字式溫度濕度計，以利調控冷氣機，加強環保意識。
7. 管理處辦公用的通訊系統已老化，可予更新，先取報價。

第 50 次工作會議(E 組：文書及宣傳)

日期：2013 年 10 月 18 日(星期五)

1. 宏福通訊第 7 期內容：以工程為主題，並列出最近四個月管理費收入狀況。
2. 管理處須分配人手參加法團大小會議，有利溝通和有效率運作。
3. 為了讓大堂有清爽感覺，須注意通告擺放的位置，如：如屬常年宣傳單張，可張貼於升降機出口兩幅內牆上、突發通知應貼於大閘內外等。
4. 下期宏福通訊建議宣傳保險原則，釐清公家保險和私人保險的關係，減少誤會。

第 51 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2013 年 10 月 21 日(星期一)

1. 「宏福歡樂一天遊」將於 2013 年 10 月 27 日舉行，參加者名單及聯絡資料將發給旅行社及工作人員。回程時，於車上進行有獎問答遊戲。另外，每名參加者均可獲發紀念品一份。
2. 「蛇宴聯歡」將於 2013 年 11 月 21 日舉行，共售出 13 席。
3. 除張貼海報於各座大堂及中央公園外，各類型屋苑活動均可透過宏福通訊向各業戶宣傳。
4. 工程部已安裝一水錶於樂陶園內，但因水壓問題，導致爆錶。決定暫緩加裝水錶事宜，容後商議。
5. 與會委員已確認掛曆稿件，待印刷商確認送貨日期後，管理處便會將印有單位及蓋章的換領券派入各單位信箱內。
6. 安排 2014 年新春活動：新春醒獅、萬家慶新春、盆菜宴等。詳情容後公佈。
7. 大埔浸信會將於 2013 年 12 月 24 日晚上到本苑進行報佳音活動，與會委員基本上批准活動進行。但須符合一定要求及以不影響業戶為主。
8. 大埔區撲滅罪行委員會誠邀法團參與「打擊隱蔽吸毒問題」巡迴展覽，與會委員認為上述展覽可宣傳正面訊息，有意參與，但須進一步了解活動中提供的展版或電子器材的體積。待了解更多有關展覽資料後再作商議。