



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十一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：二零一四年二月十一日(星期二)

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 洗麗媚司庫 黃屏屏秘書 李丁華先生
沈菜霞女士 陳球強先生 李官華先生 伍少芳女士 蔡金綸先生
張澤樞先生 張汝良先生 袁福華先生 洗善卿女士 何蕙蓮女士
莫華滿先生 莫基鴻先生

請假：岑錦馨女士 陳萬祥先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 黃漢泉先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 物業經理陳志東先生
- 助理物業經理黎永利先生
- 助理工程經理林達銘先生
- 助理工程經理林仕宏先生
- 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 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 10 次全體委員會議記錄

2.1 有委員提出，會議記錄 3.19 項，“張律師建議將此訴訟案件通知當年及現時大廈投保的保險公司備案”，應改為“張律師建議將此訴訟案件通知當年(農銀國際保險經紀人有限公司)及現時大廈投保的保險公司(中國太平保險(香港)有限公司)備案”。

全體知悉

2.2 會議記錄 8.10 項，“保險公司表示法團須繳付墊底費\$10,000 元”，應改為“農銀國際保險經紀人有限公司表示法團須繳付墊底費\$10,000 元”。

全體知悉

2.3 經審議後，與會委員一致通過上述修改及通過已修改的第 10 次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 10 次全體委員會議議決事項

3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第 10 次全體委員會議，跟進議決事項如下：

全體知悉

3.1.1 會議記錄 3.1.2 項，有關提升本苑閉路電視系統工程事宜，管理公司工程部已於 2014 年 1 月 16 日發出標書，並於 1 月 24 日截標，詳情將於議程五匯報。

全體知悉

3.1.2	至於 3.1.3 項，有關設計不准狗隻在本苑便溺橫額字眼及內容事宜，橫額設計有待園藝及清潔小組討論。	全體知悉
3.1.3	至於 3.1.4 項，有關上載本苑大廈公契至本苑網頁事宜，管理公司建議可將公契放置於管理處內供有需要之業戶查閱。有委員建議可於宏福苑網頁內標註管理處內已備有中、英文版本之公契。	全體知悉
3.1.4	至於 3.1.8 項，「丈部」已將全數路燈送抵本苑。管理處技工已完成更換車路旁之路燈，而其他公眾地方路燈會陸續更換。	全體知悉
3.1.5	至於 3.1.9 項，有關跟進業主對法團的訴訟(LDBM 276-2012)，法團將根據土地審裁署之指示與申訴者進行調解程序。管委會已授權鄧國權主席以代表法團與申訴者進行調解。	全體知悉
3.1.6	至於 3.1.6 及 4.1 至 4.5 項，有關選聘更換中層鹹水減壓掣工程承辦商事宜，根據 2014 年 1 月 2 日第 64 次工程小組會議上討論及參考管理公司工程部提交的資料，最終決定選用 "Welson" 牌子的不銹鋼減壓掣另配備可拆除式波子閘掣配件，「駿昇」連工包料報價為 \$500,200 (即每套 \$8,200)；而「復明」報價為 \$488,000 (即每套 \$8,000)。委員一致通過採用最低報價之「復明」承辦工程。截至農曆新年前，「復明」已完成更換中層鹹水減壓掣共 7 個。	全體知悉
3.1.7	至於 8.6 項，有關「好歷」覆檢第一期更新工程的升降機運作情況，「好歷」回覆已於 2013 年 12 月完成覆檢第一期更新工程的升降機。工程監督林生表示除了升降機維修記錄簿的記錄外，並未有收到其他具體證明。委員會要求工程監督書面向「好歷」說明有關情況。	工程監督
4)	審閱 2014 年度財政預算；	
4.1	管理處提交 2014 年度財政預算草案供委員審閱。	全體知悉
4.2	按現時管理費收入水平及 2014 年度預計的經常性開支，預計於 2014 年度將錄得赤字約港幣 \$1,064,314。	全體知悉
4.3	考慮到近年受法定最低工資及通脹等因素影響，且隨著屋苑已達 30 年樓齡，各項公眾設施已開始出現老化情況，實有需要進行各類型的維修改善工程，例如：更換中層鹹水減壓掣；閉路電視系統提升及餘下第 1,5,8 座天台天面防水工程等。 其他長遠維修改善項目包括：車路安裝八達通系統；升降機加裝扶手；更換各樓層的追機顯示板；翻新遊樂場設施及地墊；政府強制性驗窗及驗樓計劃及其他公眾設施的保養維修等。	全體知悉
4.4	管理處建議於 2014 年 5 月 1 日起增加管理費以維持屋苑財政穩健及應付突發性的維修工程開支，並提交 3 個增加管理費的方案 (分別為 13%; 18% 及 23%) 供委員參考。	全體知悉
4.5	委員表示管理費最低的加幅方案必須維持年度經常性開支的收支平衡，要求管理處修改預算後再於財務小組會議上討論。	管理公司
4.6	按建築物管理條例列明，委員會可按照每年預算而釐定管理費的款額以維持屋苑帳目收支平衡。為了鼓勵「齊參與，共承擔」之精神，委員會一致決定將管理費增加幅度經由業主周年大會上議決。	全體知悉

5)	審議及通過閉路電視更新工程承辦商													
5.1	管理處於 2014 年 1 月 16 日向 5 間承辦商邀請招標，截至 1 月 24 日截標時間，共有 4 間承辦商回標，分別為「栢衛通訊器材有限公司」、「安樂機電設備工程有限公司」及「祥興電子電器工程有限公司」；「信興機械工程有限公司」回信表示未能提供報價；「聯訊工程有限公司」則沒有回標。詳情如下：	全體知悉												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th><th>工程總金額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>栢衛通訊器材有限公司</td><td>\$162,000</td></tr> <tr> <td>安樂機電設備工程有限公司</td><td>\$182,670</td></tr> <tr> <td>祥興電子電器工程有限公司</td><td>\$242,100</td></tr> <tr> <td>信興機械工程有限公司</td><td>拒絕回標</td></tr> <tr> <td>聯訊工程有限公司</td><td>沒有回標</td></tr> </tbody> </table>	承辦商	工程總金額	栢衛通訊器材有限公司	\$162,000	安樂機電設備工程有限公司	\$182,670	祥興電子電器工程有限公司	\$242,100	信興機械工程有限公司	拒絕回標	聯訊工程有限公司	沒有回標	
承辦商	工程總金額													
栢衛通訊器材有限公司	\$162,000													
安樂機電設備工程有限公司	\$182,670													
祥興電子電器工程有限公司	\$242,100													
信興機械工程有限公司	拒絕回標													
聯訊工程有限公司	沒有回標													
5.2	委員希望進行標書面試以更了解標書內容及工程細則，故決定接見回標之 3 間承辦商「栢衛」、「安樂」及「祥興」，面試日期由管理公司工程部作安排。	管理公司												
5.3	經商討後，參照警方的建議，為使現有閉路電視系統能盡快提昇，以加強屋苑之保安措施，陳德誠副主席動議將議決閉路電視系統改善工程承辦商事宜授權予工程小組於標書面試後議決，並由張澤樞委員和議，經投票一致通過。	全體知悉												
6)	審議及通過支付升降機更新工程(第 6 期)費用													
6.1	工程監督林先生表示「好歷香港升降機公司」已提交升降機更新工程第 6 期費用，共港幣 \$1,638,000。惟由於現時仍未收齊所須批核文件，故工程監督林先生不建議現階段發放款項，直至收齊所有批核及證明文件為止。	全體知悉												
6.2	經討論後，李丁華委員動議現不發放第 6 期工程費用 \$1,638,000，直至工程監督收齊所需文件為止，並由袁福華委員和議，經投票一致通過。	全體知悉												
6.3	工程監督須書面通知「好歷」有關上述安排，並同時副本抄送至法團及管理處。	工程監督												
7.	審議及通過財務安排以支付升降機更新工程(第 6 期)費用；													
7.1	由於在議程六已通過暫不發放第 6 期工程費用，除非工程監督收齊所需文件，故洗麗媚司庫動議現階段不須作出財務安排，由副主席陳德誠和議，經投票一致通過。	全體知悉												
8.	商議第 17 次全體業主(周年大會)事宜；													
8.1	第 16 次全體業主周年大會日期為 2012 年 12 月 15 日，按建築物管理條例規定，法團須在每次業主周年大會後的 12 至 15 個月內召開一次業主周年大會。	全體知悉												
8.2	經商議後，委員一致決定於 2014 年 3 月 8 日舉行業主周年大會。議決事項包括：選聘 2013 年度屋苑帳目核數師及議決管理費增幅事宜。	全體知悉												
8.3	管理公司陳經理表示管委會現有 2 名委員空缺，可進行填補。同時，張汝良委員因早前由管委會進行填補，故其任期只能至下一次法團業主大會。委員會表示將按以往慣例，不進行填補，直至今屆管委會委員任期屆滿為止。	全體知悉												

9. 會務報告
詳情請參閱附件一。
10. 管理處工作報告；
 10.1 截至 2013 年 12 月 31 日，管理公司的運作基金為 \$1,600,342.42。全體知悉
 10.2 本苑 2013 年 12 月份的總收入為 \$1,117,517.76，總支出為 \$1,366,829.66，故此本苑 12 月份錄得赤字 \$249,311.90。截至 2013 年 12 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,088,113.65。全體知悉
 10.3 管理處提交由核數師「羅廣華會計師行」所呈交的 2012 年度核數報告，截至 2012 年 12 月 31 日，本苑全年總收入 \$13,346,107.62；全年總支出 \$16,563,050.69；累積盈餘為 \$5,308,459.53；資產淨值 \$14,672,291.16。全體知悉
 10.4 本苑升降機更新工程第三期已於 2 月 10 日展開，現正更新第 1 座 L1 升降機及第 4 座 L12 升降機。全體知悉
 10.5 管理處分別收到有業戶投訴 2 位本苑業戶飼養狗隻事宜，管理處已分別向有關單位發出警告信，如於限期內情況沒有改善，將會向違例飼養狗隻的業戶發出律師信。管理公司
 10.6 管理處黎經理報告受中層鹹水減壓掣爆裂所影響的 3 個單位索償個案事宜（包括：宏仁閣 1603 室；宏新閣 1603 室及宏建閣 1602 室），「農銀國際保險經紀人有限公司」已完成初步損失金額評估，並將書面聯絡有關業戶通知評估結果及商討進一步安排。全體知悉
 10.7 有委員表示由於在 2013 年曾發生多宗中層鹹水減壓掣爆裂個案，管委會表示保留追究管理公司就有關上述個案的墊底費開支。全體知悉
11. 其他事項
 11.1 有委員表示第 2 座 L5 升降機地板於踏經時發出聲響，懷疑因膠水接合不良所致。工程監督將視察每部升降機是否有類似情況，再一次性向升降機公司反映及跟進。工程監督
12. 會議於晚上 11 時 30 分結束。



鄧國權主席簽署：

附件 P.1

第 63 次工作會議(C 組：工程及總務)		日期：2013 年 12 月 24 日(星期二)
1. 工程部林經理分別向「駿昇」及「復明」講述標書內容及新修改之部份，兩間承辦商均表示知悉及接納。		
2. 「駿昇」簡述建議之減壓掣與標書內之減壓掣分別。		
3. 「復明」表示標書內之比例式減壓掣已足夠在宏福苑使用。另表示該公司一直有購買工程保險，故無需再額外購買，同意刪減標書內 A 項之費用\$34,000。		
4. 有委員建議於減壓掣上另加設"法蘭"以方便日後維修。惟「駿昇」表示因喉槽環境空間限制，而影響維修可達度，故並不建議。「復明」表示擔心喉槽環境問題，須再實地量度尺寸再回覆。		
5. 由於承辦商將提供實物樣版作參考，故有關議決將留待下次工程小組會議上再作決定。		
第 64 次工作會議(C 組：工程及總務)		日期：2014 年 1 月 2 日(星期四)
1. 參考管理公司工程部提交的資料，委員一致通過採用最低報價之「復明」承辦工程，並要求管理處盡快安排業戶進行減壓掣更換工程。		
第 65 次工作會議(B 組：園藝及清潔)		日期：2014 年 1 月 7 日(星期二)
1. 綜合三間園藝公司的年花年桔報價後，決定向最低報價的陳浩農場購買年花年桔。		
2. 花王已將展示完的聖誕花種植在宏泰閣後康體設施旁的樹林內。		
第 66 次工作會議(A 組：康樂及福利)		日期：2014 年 1 月 22 日(星期三)
1. 「甲午年宏福萬家慶新春」將於 2014 年 2 月 8 日舉行，邀請各委員出席及到現場接待嘉賓，安排義工於 9 時正派發紀念品。		
2. 「新春盆菜宴」將於 2014 年 2 月 8 日舉行，當晚共設宴 34 席。須為每席預訂 12 支水。		
3. 「屋苑還神」於 2014 年 1 月 15 日順利完成。		
第 67 次工作會議(E 組：文書及宣傳)		日期：2014 年 1 月 22 日(星期三)
1. 宏福通訊內容：升降機更新工程問卷調查結果、升降機更新工程居民大會、房屋署維修計劃調查、港台數碼地面電視、更換中層減壓掣工程及屋苑照明系統-路燈改善工程。		