



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第二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：二零一三年二月一日(星期五)

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 袁福華先生
鄭瑞卿女士 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 沈菜霞女士 李官華先生 李開之先生 莫基鴻先生

請假：莫華滿先生 黃漢泉先生 冼善卿女士 邵結華先生 何蕙蓮女士
陳萬祥先生

缺席：岑錦馨女士

列席：張汝良先生

管理公司：置邦興業有限公司
— 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

1) 審議及通過第一次全體委員會議記錄

與會委員一致通過第一次全體委員會議記錄。

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) 跟進第一次全體委員會議議決事項

- 3.1 管理公司匯報，有關 2 個獲小額審裁處判令須繳欠交管理費及相關費用的單位，因仍然未繳交欠款，主席已簽署由本苑常年法律顧問擬備的最後通知信，該封通知信已於 2013 年 1 月 28 日以記錄派遞寄予有關單位，信中內容清楚列明有關單位業戶需於 7 天內清繳所有費用，否則將進行釘契程序。

管理公司

3.2 管理公司匯報除宏仁閣外，其餘7座已更換各樓層走廊緊急照明燈。 管理公司

3.3 管理公司匯報就更換遊樂場設施一事，預計3月份內動工安裝，工程為期約一個星期。 管理公司

3.4 管理公司匯報早前就宏新閣某單位養狗問題去信食環署要求協助處理一事，食環署衛生督察劉先生於2013年1月29日到本苑巡查，但未有發現任何違規人士，劉督察表示須親眼目睹有關人士牽狗大便才能進行票控，至於業戶在單位內飼養狗隻，其部門則無權採取行動；就上述事宜，管理公司建議採取進一步法律行動向法庭申請禁制令，如成功申請禁制令，則有關法律費用可向有關單位追討，管理公司已向3間律師樓索取申請發出禁制令的報價如下：

律師事務所	金額 (實際收費須視乎個案進展情況而定)
廖陳林(法團常年律師)	\$34,500
鍾沛林	\$68,000
梁國堅	\$30,000-\$50,000

陳球強委員建議向本苑業戶進行問卷調查，以調查各業戶的意向：

1. 對有飼養狗隻的業戶須否進行法律行動；
2. 因進行法律行動而衍生的有關費用，最終會由有關單位全數承擔；如未能追收回有關費用，須進行另一法律行動，追收欠款。

就上述事宜，經各與會委員商議後，有3名委員不同意向有飼養狗隻的業戶進行法律行動，另有12名委員同意先進行問卷調查，待收集所有資料後，再商討具體行動。

3.5 管理公司匯報就各座天台水缸加裝加壓泵以解決高層水壓不足一事，管理公司已發出問卷予有關單位，以調查各單位室內更換食水銅喉的情況，經調查後，暫時有4座分別有一個單位仍未更換食水銅喉，但由於仍有部份問卷未收回，管理公司表示會繼續跟進。管委會表示早前有業戶私自在水錶房安裝加壓泵一事，指示管理公司採取行動要求該單位清拆有關裝置。 管理公司

4) 商議及議決委任出缺委員

陳球強委員報告了在第一次常務會議中已提及，根據第344章附表2第6(1)段所述：

「不論因何原因停任管委會委員，有關停任都會使管委會出現空缺。這些非因任期屆滿而出現的管委會職位空缺(因租客代表停任管委會委員而造成的空缺除外)，可由法團和管委會進行填補。」

而根據第344章附表2第6(3)(b)、6(4)(b)及6(5)(b)段所述：

- 如果沒有召開法團業主大會，或在業主大會上沒有委任任何人填補空

管理公司

缺，則可由管委會進行填補。

- 管委會可以藉在管委會會議上，以過半數票通過的決議，填補管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫的空缺。
- 填補管委會委員空缺的必須是業主，而填補管委會主席和副主席(如設立的話)空缺的必須是管委會委員。
- 由管委會進行填補的話，填補空缺的人的任期只會直至下一次法團業主大會。

現由於冼城焯先生和張汝良先生未能按例註冊，故未能完成手續而停任委員。

冼城焯先生因患病未能按例宣誓而停任委員；而張汝良先生則因離港多天，在註冊時剛逾期一天，因而未能完成手續而停任委員。與會者一致提請管委會按章辦事，建議填補張汝良先生為管委會委員。

根據第344章附表2第4(2)(e)段：「如果管委會委員出現以下情況，不論他的任期如何，均須即時停任管委會委員：因精神或身體上的疾病而喪失行為能力」，故建議不予補選冼城焯先生為委員。

就上述事宜，經各與會委員商議後，李官華委員動議，張澤樞委員和議，由張汝良先生填補管委會委員，投票結果一致通過。

5) 審議及議決與<栢衛>續訂衛星天線系統租用合約
(合約期由2013年2月8日至2015年2月7日)

管理公司

管理公司表示<栢衛>來函提出續訂本苑的衛星天線系統租用合約，合約為期兩年，由2013年2月8日至2015年2月7日，合約費用維持不變，每月為港幣5,400元。有委員曾建議向<栢衛>提出將合約年期縮短為1年，就此事管理公司已向<栢衛>提出，但<栢衛>表示如將合約年期縮短為1年，其運作成本將會提高，合約費用亦因此必須增加。

黃屏屏秘書表示在第一次常務會議中亦有提及，由於現時新的免費電視牌照仍未批出，故此擔心如現時停止向<栢衛>租用衛星天線系統，會影響業戶收看電視節目的選擇，因此在常務會議中建議繼續向<栢衛>租用衛星天線系統2年，而有關更改合約年期問題，將留待此合約到期前半年再作商討。就上述事宜，陳德誠副主席動議與<栢衛>續訂衛星天線系統租用合約，李官華委員和議，投票結果一致通過。

6) 商議及議決路政署於本苑安裝配電箱的申請

管理公司

管委會表示由於資料不齊全，因此暫不會處理，待資料齊全後再作商討。

7) 選聘電力系統五年檢執修工程電力承辦商

管理公司

管理公司表示屋苑電力五年檢查已由承辦商<順通>完成並已提交執修報告，就上述執修報告，管理公司已向7間承辦商索取報價，只有5間承辦商回標，其報價分別為：

<安樂>\$73,930；
<捷寶>\$87,200；
<順通>\$110,400；
<TKM>\$203,200；及
<E&B>\$218,200。

<安樂>工程金額為最低價，經各與會委員商議後，李丁華委員動議選用<安樂>為上述工程承辦商，蔡金綸委員和議，投票結果一致通過。

8) 選聘外牆小型維修工程年度合約承辦商

(合約期由 2013 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日)

管理公司表示屋苑維修外牆工程服務合約將於本年 3 月 31 日到期，因此已向 5 間承辦商索取報價，由於是次報價中維修項目繁多，因此管理公司就是次報價分析使用計分制，各項維修項目最低價者得 5 分，第二低價得 4 分，如此類推，如有同價者，則其得分為兩者的平均分，故最高分者為價錢最低，綜合各項的評分，5 間公司獲評分數如下：

承辦商	分數
嘉信	51
新進	124
加港	139
駿昇	197.5
祥利（現年度承辦商）	253.5

就上述事宜，經各與會委員商議後，冼麗媚司庫動議選用最低價的<祥利>為本苑外牆小型維修工程年度合約承辦商，合約期由 2013 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日，李丁華委員和議，投票結果一致通過。

9) 審議及通過 2013 年財政預算

冼麗媚司庫委託張汝良先生報告以下事項：

在第三次工作會議中提及，2013 年度的財務預算分兩部份：第一部份由 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 4 月 30 日，每月赤字為\$85,270；第二部份由 2013 年 5 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，每月赤字為\$96,429。赤字預算屬於結構性的，其主要原因為最低工資的調整、管理公司及清潔公司服務收費的加幅、日夜班各增加一名管理員及增加電費等。

管理公司表示早前已將 2013 年財政預算張貼於各座大堂，以徵詢各業戶對財政預算的意見，至今並沒有收到業戶任何意見。

張澤樞委員表示在財務預算中每月出現赤字，屋苑財政是否能應付，黃屏屏秘書表示在財政預算案中的赤字只是估計，需先觀察 3 至 4 個月，才可根據有關數據再作商討。以現時本法團財政儲備狀況尚可應付有關赤字開支。

管理公司

管理公司

就上述事宜，袁福華委員動議通過 2013 年財政預算，並在觀察期間先暫時運用屋苑儲備以支付預算案中的赤字，李開之委員和議，投票結果一致通過。

10) 管理處工程報告

10.1 管理公司匯報〈中銀〉已就第八屆法團戶口印鑑授權人士進行查冊程序，並已完成有關手續，因此各印鑑授權人士可到〈中銀〉簽署有關文件。

管理公司

10.2 管理公司匯報截至 2012 年 12 月 31 日，管理公司的運作基金為 HK\$718,131.42，金額並未超出 HK\$1,500,000 限額。

全體知悉

10.3 管理公司匯報就屋苑更換升降機工程，現時需繳付工程總金額的 10% 為首期 (HK\$1,092,000)。對於上述工程費用，管理公司的屋苑運作基金不足以支付，因此需要管委會在法團其他戶口撥款到運作基金；管理公司表示有一個定期戶口將於 2013 年 2 月 18 日到期，金額為 \$1,006,509.24，建議可由此定期戶口撥款到運作基金，另亦建議將於 2013 年 3 月 19 到期的另一個定期戶口 (\$6,029,435.44) 不續定期，因為上述工程須陸續支付有關費用；各與會委員經商議後，決定先由 2013 年 2 月 18 日到期的定期戶口撥款到運作基金，而 2013 年 3 月 19 到期的另一個定期戶口將容後再作商討，管委會亦表示要求管理公司制定一個支付屋苑更換升降機工程費用的詳細表及法團各戶口的財政狀況，以供財務、合約及保險小組進行商討。

管理公司

10.4 管理公司匯報宏志閣有一單位欠交 6 個月管理費，已入稟小額錢債審裁處追討，獲排期於 2013 年 2 月 25 日進行聆訊。

管理公司

10.5 管理公司匯報早前收到大埔民政署聯絡主任冼寶琮女士來電，要求管理公司代為詢問管委會，如將宏仁閣對出巴士站鄰近部份花槽位拆除，以開闢一行人路方便乘搭巴士的行人通過，有關工程費將由政府支付，而開闢出來的行人通道將由宏福苑管理；另外會在廣宏街本苑消防閘口的位置對開加設班馬線，並在本苑範圍內加裝一支路燈，而有關電費將由宏福苑負責。各與會委員經商議後，決定先由工程及總務小組再搜集有關資料，並邀請民政署代表到場講解，待管委會商議不同方案後，再召開業主大會議決上述事項。

管理公司

10.6 管理公司匯報已應管委會要求擬備管理公司的人力架構表、員工職責及管理服務合約各項費用的資料，如沒有任何問題，將會正式加入管理合約中，管委會表示需再作了解。

管理公司

11) 會務報告

11.1 詳情請參閱附件一。

全體知悉

管理公司

11.2 工程及總務小組附加報告:

陳德誠副主席表示屋苑路燈已沒有後備燈可更換，現時屋苑有兩盞路燈已更換為其他款式，分別為 40W(防水度不足,\$750/支)及 45W(包 2 年保養 \$2,700/支)，建議訂購一批路燈。各與會委員經商議後，決定先由工程及總務小組商討所需數量及決定路燈款式後，再由管理公司索取有關報價。

全體知悉

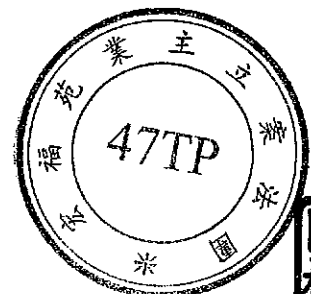
11.3 康樂及福利小組附加報告:

- 冼麗媚司庫報告 2013 年 2 月 16 日(年初七)早上 8:30 分舉行<新春祈福>，早上 10 時正由主席、副主席、秘書及司庫帶領下舉行<新春醒獅>，下午 2 時正舉行<癸巳年廣宏耆老千歲宴>，歡迎各業戶委員擔任義工，晚上 7:30 分舉行<癸巳年宏福萬家慶新春>。
- 黃屏屏秘書報告收到大埔區議員黃碧嬌女士向管委會申請，於 2013 年 2 月 7 日到本苑中央公園寫揮春，各與會委員經商議後，同意但要求不能有任何政黨字樣及黨徽在場地展示，如有其他新界東選區立法會議員申請同樣活動，也同一要求。
- 冼麗媚司庫報告收到大埔節能社區來信申請到本苑舉行<節能教育工作坊>，屆時會在本苑擺放攤位，工作坊為每小時一節，各業戶填寫問卷後可獲得節能燈泡一個，有關舉行日期留待康樂及福利小組決定。

12) 其他事項

沒有其他討論事項。

會議於晚上 10 時 30 分結束。



鄧國權主席簽署：

第一次工作會議 (B 組：園藝及清潔)

1. 商討購買年花事宜：製作兩個層架展示年花、補購新年裝飾
2. 商討本年度園藝安排：本年度(2013)園藝組之預算為\$45,000、聖誕及賀年糖果的支出撥入為園藝組、花王盡快以泥土填補樹底洞穴。

第二次工作會議 (A 組：康樂及福利)

1. 屋苑還神事宜：日期：2013 年 1 月 27 日(星期日)。主責：沈榮霞委員及管理處駱小姐
2. 癸巳年宏福萬家慶新春事宜：日期：2013 年 2 月 16 日(星期六)。主責：莫基鴻委員及副主責：沈榮霞委員
3. 新春醒獅事宜：日期：2013 年 2 月 16 日(星期六)。主責：管理處駱小姐
4. 癸巳年廣宏耆老千歲宴：日期：2013 年 2 月 16 日(星期六)。主責：冼善卿組長
5. 宏福新春行大運 2013：日期：2013 年 3 月 10 日(星期日)。主責：管理處駱小姐
6. 職工年夜飯：日期：2013 年 1 月 23 日(星期三)，負責人：冼善卿組長
7. 其他事項：購買新年裝飾

第三次工作會議 (D 組：財務、合約及保險)

1. 審閱財務預算：是份屬於結構性的赤字預算案，留待全委會議決。
2. 管理合約跟進：管理合約應加上附件，說明職工編制及其責任。
3. 審閱是年度大小合約及五年比較：管理處已提交現行及過往五年的大小合約資料予小組知悉。

第四次工作會議 (E 組：文書及宣傳)

1. 宏福苑通訊：「宏福通訊」將每月派發一次。
2. 商議第 2 次全委會議程；主要是議決到期的合約。
3. 建議法團設立「facebook」(待議)及於宏福通訊內刊登業戶來信(待議)

第五次工作會議 (C 組：工程及總務)

1. 與升降機承辦商「好歷」代表面談：跟進現時更換升降機工程的進度
2. 商議安裝加壓泵事宜：先了解高層單位業戶有否更換室內食水喉，小心處理責任事宜。
3. 跟進電力五年檢事宜：於全委會議中建議選用最低標<安樂>為上述工程承辦商
4. 其他事項：商議如何改善行人亂過馬路事宜、聘請升降機更換工程的顧問事宜【先了解合約內容有否向業戶溝通工作的安排】、索取屋苑外牆維修工程報價

第六次工作會議 (B 組：園藝及清潔)

1. 商討購買年花事宜：決定向陳浩農場採購賀年年花