



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十三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：二零一四年五月五日（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 洗麗媚司庫 洗善卿女士 李丁華先生
沈菜霞女士 陳球強先生 李官華先生 陳萬祥先生 蔡金綸先生
張澤樞先生 伍少芳女士 何蕙蓮女士

請假：黃屏屏秘書 莫華滿先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 袁福華先生
莫基鴻先生 黃漢泉先生 岑錦馨女士

管理公司：置邦興業有限公司
- 物業經理陳志東先生
- 助理物業經理黎永利先生
- 助理工程經理林達銘先生
- 助理工程經理林世澤先生

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 12 次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第 12 次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 12 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 12 次全體委員會議，跟進議決事項如下：

全體知悉

3.1.2 會議記錄 3.1.2 項，有關不准狗隻在本苑便溺橫額事宜，管理處已在屋苑公眾地方，包括中央公園及外圍地方增加 10 個不准飼養狗隻及不准狗隻隨處便溺標示。

全體知悉

3.1.3 會議記錄 3.1.5 項，有關跟進業主對法團的訴訟案件(LDBM 276-2012)，由於申訴與抗辯雙方未能在調解上達成共識，根據土地審裁署在 4 月 15 日作出的最新命令，案件將於 6 月 6 日上午 10 時於土地審裁署進行聆訊。

全體知悉

3.1.4 至於 3.1.6 項，有關更換中層鹹水減壓掣事宜，截至 2014 年 4 月 30 日止，「復明工程」已完成更換中層鹹水減壓掣共 45 個，尚餘 19 個未被更換。管理處於 4 月 23 日再發出書面通知要求仍未更換減壓掣的業戶盡快安排更換事宜。

全體知悉

3.1.5	至於 3.1.7 項，有關「好歷」覆檢第一期更新工程的升降機運作情況，工程監督已於 3 月 8 日書面向「好歷」說明並未收到覆檢情況的具體證明，並要求「好歷」盡快提交相關資料。	全體知悉
3.1.6	至於 3.1.8 項，有關增加管理費 13% 於 5 月 1 日正式生效，已向各業戶發出溫馨提示。	全體知悉
3.1.7	至於 3.1.9 項，有關支付升降機更新工程(第 6 期)費用的批核文件事宜，將於議程五作匯報。	全體知悉
3.1.8	至於 5.1 項，有關跟進閉路電視更新工程事宜，將於議程六作匯報。	全體知悉
3.1.9	至於 7.4 項，受中層鹹水減壓掣爆裂所影響的索償個案事宜。公證行回覆宏建閣 1602 室的最終補償金額為 \$45,000，農銀國際保險經紀人有限公司將收到法團墊底費壹萬元後向有關業主支付款項。與會委員一致同意有關安排。	全體知悉
3.1.10	至於 7.5 項，有關小學校巴進入本苑事宜，有委員表示收到居民意見，擔心因校巴及接送學童的私家車進入本苑次數頻繁而使車路造成額外負荷，現時已經察覺到減速路拱及部份路面已出現破損，如因此而引致的維修，將對本苑業戶不公平。委員建議管理處統計車輛進出數據及估量現時的維修費用，稍後與校方商議。	管理公司
4)	跟進升降機更新工程進度事宜；	
4.1	管理處黎經理報告機電工程署已於 4 月 30 日對第三期更新工程的 L1 及 L12 升降機進行檢核。	全體知悉
4.2	工程監督林世澤先生報告 L13 及 L16 將預計於 5 月 9 日前向機電工程署遞交 LE7 表格，以供機電工程署檢核。	全體知悉
4.3	工程監督林世澤先生向與會委員簡介申請發還建築物能源效益資助金的流程。當升降機更新工程的所有物料運送至本苑後便可申請發還 40% 的批核款項；當完成安裝後，便可申請發還 50% 的批核款項，而最後 10% 的批核款項將於環境及自然保育基金秘書處收齊所有完工報告及財務文件後發放。	全體知悉
4.4	委員一致同意申請發還 40% 批核款項，並指出審計費用應由「好歷」支付，工程監督將與「好歷」確認。	工程監督
4.5	委員建議合資格服務提供者(QSP) 提供升降機更新後的節能數據，以便發放資訊予本苑業戶。	工程監督
4.6	陳德誠副主席要求「好歷」須於機電工程署驗核 L1 及 L12 後進行負載測試。有委員建議「好歷」應聘請額外員工進行按鈕操作測試，以模擬實際使用情況。	全體知悉
5)	審議及通過財務安排以支付升降機更新工程(第 6 期)費用；	
5.1	工程監督林世澤先生報告有關支付升降機更新工程(第 6 期)費用的批核文件事宜。由於「好歷」已交齊所須文件。陳德誠副主席動議，洗善卿女士和議：通過財務安排，由「中國銀行」(戶口：012-600-5-102727-5) 發放第 6 期工程款項 HK\$1,638,000 予承辦商。與會委員一致同意。	全體知悉
6)	跟進閉路電視更新工程事宜；	

6.1	「置邦」工程部林達銘先生同意，如新閉路電視系統使用無線傳輸，有可能影響訊號穩定性，而本苑由第1座到第8座間均有地底喉管連接，故使用網絡線連接可加強訊號穩定性及降低工程費用。	全體知悉
6.2	承辦商「栢衛」於5月2日到本苑，並在數名委員陪同下，檢視現時地底喉管狀況，經初步檢查後發現只有連接宏泰閣及宏昌閣之間的喉管不暢通，承辦商將研究每座所連接線路的數量及其可行性，再提交予法團審議。	管理公司
6.3	「置邦」工程部林達銘先生表示於5月12日可提交具體方案。委員建議於5月14日召開工程會議再作跟進。	管理公司
6.4	鑑於自2009年房屋署已批核法團可改建宏建閣地下空格作管理處用途，有委員建議可否使用該空格只作閉路電視保安室用途？管理處表示須向房屋署再次查詢後才作可行性建議。	管理公司
7.	會務報告	
7.1	詳情請參閱附件一。	全體知悉
8.	管理處工作報告：	
8.1	截至2014年2月28日，管理公司的運作基金為\$1,159,625.10。	全體知悉
8.2	本苑2014年2月份的總收入為\$1,107,255.58，總支出為\$1,062,359.17，故此本苑2月份錄得盈餘\$44,896.41。截至2014年2月28日，本苑資產總值為\$7,349,961.13。	全體知悉
8.3	「置邦」陳志東經理向與會委員匯報，因工程監督林仕宏先生已經請辭，故升降機更新工程監督一職將由林世澤先生接替。有委員提出，管理公司工程部須有書信交待有關重要人事變更及保證不影響監督工作。	全體知悉
8.4	就有關LDBM276/2012訴訟事件，由於早前支付予律師的\$20,000按金已全數抵償律師費支出，故律師行要求法團支付\$23,000(相等於10小時的律師費用)作為按金。與會委員一致同意有關安排。	全體知悉
8.5	管理處黎經理報告本苑業戶於4月30日收到房屋署發出強制驗樓及驗窗計劃的預先通知函件。	全體知悉
8.6	「置邦」工程部林達銘先生簡述各計劃的內容及程序，表示該函件只屬預先通知性質，並不是法定的正式函件。於一般情況下，正式通知將於6個月後根據房屋署內部排程而再向早前預先知會的屋苑發出。當業主收到正式通知函件後，將於其後2至6個月內分別聘請註冊人員進行檢驗。委員建議邀請房屋署派人到本苑進行講座，另外須將計劃內容透過宏福通訊通知各業戶。	管理公司
8.7	管理處報告本苑「有線電視」用戶未能接收港台數碼地面電視事宜。管理處經多次與有線電視網絡工程部聯絡，由於大廈公共天線與有線電視天線屬兩組不同系統，縱然大廈公共天線系統已升級，但「有線」仍未升級其天線系統，以致令其客戶未能收看港台數碼地面電視。管理處參考現時大廈天線系統保養商提供之意見，可額外添加獨立儀器供「有線」系統使用，器材連安裝共\$8800。惟「有線」回覆不願意承擔相關費用及暫不進行設備升級。委員會不同意，應去信「有線」表示不滿及不排除向電訊管理局投訴。	管理公司
8.8	管理處報告收到宏新閣業主錢先生反映外牆訊號線事宜。	

8.9	管理處報告宏新閣外牆食水缸訊號線事宜。管理處承辦商「駿昇工程」於 5 月 3 日上午聯同 5 名委員進行實地視察並研究解決方案。承辦商表示由地下水泵房至天台水缸部份線路故障，需重新接駁。委員會表示管理處須就有關方案提交其他承辦商報價作比較，並授權由工程小組於 5 月 14 日召開工程會議議決方案及揀選承辦商。	管理公司
9.	其他事項	
9.1	復明提交已完成 33 個減壓掣的完工發票，合共 \$264,000，扣除 5% 保固金後為 \$250,800。委員會根據第 11 次全體委員會議議決，同意支付上述工程費用。	全體知悉
9.2	委員表示外牆維修承辦商於進行高空工作時，須做好安全保護措施，佩帶安全帶，以免意外發生。同時亦須多加留意個別單位的裝修工作，如發現有違規情況，須給予警告並知會有關業主應負的責任。	管理公司
9.3	鄧主席向與會委員商討，是否須就 LDBM276/2012 訴訟案件的每次進展發出特別通告向業戶報告。管理處表示可於案件有重大事件發展時才發出。經討論後，由於此案件開展時已有頗長時間張貼通告通知業戶，及參考了事務律師的意見，無規定要將案件的每個程序發出告示。委員會表示既然全體委員會議記錄已交待事件進度，而對案件有興趣的業主亦可到管理處查詢事件進展。故一致同意不須要特別發出通告。	全體知悉
9.4	管理處報告 4 月份與宏泰閣業主馮先生的會面摘要內容，馮先生查詢有關升降機更新工程事宜及法團訴訟事宜，要求法團提交管理公司及事務律師對訴訟事件之意見，並交待為何法團與申訴者不進行和解賠償。	全體知悉
9.5	委員會表示有關訴訟已進入法律程序，不宜對案件作出評論，且有關指責偏激失實，故不宜作出回應。而有關管理事務的申訴，管理公司須作跟進。	全體知悉
9.6	主席代表管理委員會向「置邦」陳志東經理呈交給予管理公司的警告信：指出管理公司工程部未能妥善處理本苑工程事宜，引致工程延誤。同時警告管理公司有關屋苑管理事務要及時處理，應有適時計劃進度安排，及要求提交報告交待和跟進。如在限期內未能提供滿意安排，不排除按照管理合約有關條文扣減經理人酬金。	全體知悉
10.	會議於晚上 11 時 30 分結束。	



鄧國權主席簽署：_____

第 70 次工作會議(B組：園藝及清潔)	日期：2014 年 3 月 5 日(星期三)
1. 花王已將展示完的年桔種在宏昌及宏志閣後外圍花槽。 2. 建議花王需要在宏道閣側近籃球場的花槽進行翻土工作。	
第 71 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)	日期：2014 年 3 月 19 日(星期三)
1. 「新紀元清潔公司」駐苑主管向與會委員講解日常工作安排、現時員工人數及工作分配等。包括：各座大堂及樓層清潔、收集垃圾安排、清潔外圍及公眾地方、滅蟲及滅蚊工作等。並表示如本港遇上疫症發生，會加強大堂及升降機內之清潔及消毒次數，座頭保安員亦會協助，並予以記錄。 2. 委員建議可在「宏福通訊」發佈一些清潔公司將會或已完成的特別工作資訊，讓業戶更能了解其工作情況。又建議在每年一次樓層走廊地面落蠟時，呼籲和協助業戶一併清掃門口地毯。 3. 為加強安全性，清潔公司在清掃天井位時，員工必須將安全扣扣在穩固地方，如發覺有安全問題須通知管理處處理，而在工作地點亦須擺放警告圍欄。 4. 「置邦」駐苑經理向與會委員講解日常工作安排、現時員工人數及工作分配等。包括：查核及登記搬運及裝修工人，處理客戶一般查詢及大廈巡邏，並須遵從物業主管安排之工作。 5. 因現時屋苑有多個開放式通道，管理處建議可於外圍平台位置加裝感應射燈或其他防盜措施。 6. 管理處將印制提醒標示將貼於單車停泊位上，並於屋苑單車位租用條款內加入屋苑範圍內嚴禁踏單車，以提示使用者關注和遵守。 7. 夏季將至，由於大廈住宅單位外牆沒有冷氣機去水喉，故必會面對大量冷氣機滴水的投訴。小組委員表示全苑單位外牆搭棚裝設冷氣機去水喉費用不菲，可待外牆大維修時一併處理，管理處表示會依一貫以來的程序處理冷氣機滴水投訴，並要求業戶亦須處理冷氣機滴水事宜。管理處須於裝修守則內提及正確冷氣機的安裝位置，外牆僭建涼衫架亦會按序進行登記及跟進。	
第 72 次工作會議(C組：工程及總務)	日期：2014 年 4 月 8 日(星期二)
1. 「迅達」報告現時第三期的施工情況。參照第一及第二期工程期間出現的問題及解決方法均有利於第三期工程的進行，預期可於排程內完成。 2. 有委員表示升降機內門按鈕掣，特別於人多乘搭時會自動取消訊號。「迅達」回應估計因受按鈕敏感度提升所影響，而工程監督懷疑由於按鈕的顯示及起動屬兩組系統，故在按鈕未被完全按下時使信號無效。 3. 委員表示關注 L17 經常發生故障。「好歷」回應有關升降機經檢查後，現已恢復正常運作。 4. 委員譴責「好歷」在第一期更新工程後的故障情況並沒有改善，於 3 月份仍出現多次故障及困人。在故障後的復用時間，有一半以上未能於一小時內復用，未能達標。此外，「好歷」亦無提交故障調查報告及解決方案予工程監督，令問題未能徹底解決。「好歷」回覆自 4 月份起，情況已大有改善，而故障多為機門的損壞。 5. 為了讓「好歷」有更多時間對更新後的升降機作調較，副主席建議向區議員尋求協助，加快機電工程署到場驗機及審批時間，以騰出更多時間供「好歷」作詳細檢測。「好歷」承諾會盡力作調整，並於原定日期重開升降機。 6. 工程監督報告部份升降機缺損情況，須「好歷」跟進。並再次提醒「好歷」須按承諾更換各座零件(包括：門頭鐘改位、地磅更換、更換保償纜為保償鍊。) 7. 工程監督報告「好歷」已交齊所有核證文件，建議發放工程第 6 期款項。 8. 工程監督已收到由合資格服務提供者「保達電力有限公司」提交的文件，協助申請領取能源效益資助計劃的四成款項，惟當中有資料錯誤，故須作出修正。 9. 管理處報告由 2013 年 7 月 9 日第一期工程完成首部升降機更新起計，截至 2014 年 3 月 31 日止升降機故障統計報告。並統計了「好歷」技工未能於 1 小時內到場檢查次數。 10. 委員查詢現時屋苑進行的各項工程狀況。	

第 73 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)	日期：2014 年 4 月 9 日(星期三)
-------------------------	------------------------

1. 如委員接到業戶對清潔公司工作方面的意見或投訴時，可向管理處反映，由管理處要求清潔公司跟進。
2. 建議清潔公司負責外圍工作的員工須配戴安全帽。
3. 管理處報告現時員工人數，建議可聘請兼職保安員，以緩解人手不足的情況。另，須密切跟進全苑 CCTV 系統工程，建議工程完成後管理公司可重配人手，增加外圍巡查人數。
4. 組長建議小組委員定期聯同管理處及清潔公司巡視各座樓層、設施房及屋苑外圍公眾地方，暫定於每月第三個星期進行。並提議在宏福通訊刊登小組巡視樓層的情況。
5. 委員表示發現部份樹幹出現白色污漬，懷疑是霉菌，花王須檢查樹木狀況。
6. 管理處會指示花王移除部份樹木的枯枝，修剪宏道閣後方露天單車位花槽較高的灌木。
7. 委員提議向園藝公司索取報價，在宏道閣後方花槽種植兩棵樹木(建議白蘭樹，約 7-8 呎高)、在近單車徑旁的外圍樹林加添泥土、修剪外圍過高的樹枝和部份已枯的樹木。
8. 管理處與工程部配合，跟進本苑花槽加裝自動灑水裝置的可行性。
9. 管理處須注意及禁止裝修單位把裝修廢料棄置在本苑的垃圾收集站內。
10. 宏新閣天井位置低層外牆的部份紙皮石有鬆脫及 4 樓 04 單位冷氣機台底有石屎脫落的情況，管理處會作跟進。

第 74 次工作會議(A組：康樂及福利)	日期：2014 年 4 月 11 日(星期五)
----------------------	-------------------------

1. 商討「宏福夏日暢泳樂」、「優惠拍攝證件相」、「2014-2015 樂陶園」及「宏福雙親點心宴」舉行日期及安排。須待所有活動確認後，才將有關詳情張貼於各座大堂。

第 75 次工作會議(D組：財務、合約及宣傳)	日期：2014 年 4 月 28 日(星期一)
-------------------------	-------------------------

1. 各委員審閱 2 月份屋苑財務報表，黎經理簡述報表內容及解答委員對報表內各項目的查詢。
2. 委員建議將每月財務報表除張貼於大堂內，並上載至宏福苑網頁，以供各業主參閱。並重申強調財務報表須另有 6 個月走勢比較表。
3. 管理處提交屋苑 2013 年-2014 年之電費資料表供委員參考。
5. 委員表示更新工程進行期間的升降機暫停運作會影響電費數據，較難作出比較。管理處表示可分開每座的電費數據進行比較，以顯示更新工程前後的每座電費差異。
6. 委員查詢申請能源效益資助發還款項的進度。管理處表示獨立的合資格服務提供者“QSP”將連同所須文件供法團簽核，再提交予機電工程署審批。
7. 管理處簡述車路車輛進入統計數據。委員表示須列明接送學童的私家車具體數字，以便邀約校方商討車路使用及維修事宜。
8. 就有關宏新閣水泵臨時訊號線事宜，委員要求工程部提交解決方案後必須盡快出報價處理。