



# 宏福苑業主立案法團

## 第八屆管理委員會

### 第十九次全體委員會會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 [www.wangfuk.org](http://www.wangfuk.org) 供業戶瀏覽)

日期：二零一五年二月十六日(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 陳萬祥先生 張澤樞先生 李丁華先生  
沈菜霞女士 陳球強先生 李官華先生 蔡金綸先生 冼善卿女士  
何蕙蓮女士 伍少芳女士 莫基鴻先生 岑錦馨女士 袁福華先生

請假：黃屏屏秘書 莫華滿先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 冼麗媚司庫  
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  
— 物業主任鄭芷盈小姐

列席：好歷香港升降機有限公司 — 鄧耀棠先生  
迅達升降機有限公司 — 張錦榮先生

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 18 次全體委員會會議記錄	
2.1 經審議後，與會委員一致通過第 18 次全體委員會會議記錄。	全體知悉
3) 跟進第 18 次全體委員會會議議決事項	
3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第 18 次全體委員會會議，跟進議決事項如下：	全體知悉
3.1.1 會議記錄 3.1.1 項，有關更換中層鹹水減壓掣事宜。截至 2015 年 1 月 31 日，管理處已完成更換本苑所有 16 樓單位中層鹹水減壓掣。	全體知悉
3.1.2 至於 3.1.4 項，就有關私人單位強制驗窗計劃方面，管理處已將整個計劃流程及合資格承辦商報價資料展示於各座地下大堂展版上供各業戶參考。	全體知悉

3.1.3	至於 3.1.5 項，有關翻新維修 1，5，8 座天台事宜。管理處現正按收回問卷的資料作上門檢視單位內部情況。	管理公司
3.1.4	至於 11.8 項，有關宏盛閣 4-7 樓垃圾槽維修工程。工程已於 2014 年 12 月完工。	全體知悉
3.1.5	至於 12.2 項，因宏新閣一業戶在苑內飼養狗隻，多次違反大廈公契條款，故廖陳林律師事務所已於 2014 年 12 月向該業戶發律師信。委員要求管理處密切留意最新情況。	全體知悉
4)	<b>跟進升降機更新工程事宜；</b>	
4.1	管理處提交升降機更新工程故障統計數據供各委員參閱。	全體知悉
4.2	管理處報告近日 L5 及 L10 接連發生故障。委員對有關故障表示不滿，並要求「好歷」徹底調查。	全體知悉
4.3	「好歷」鄧耀棠先生表示 L5 故障因升降機井道感應零件接觸不良所致，現已將該受損零件更換。而 L10 則由於變頻器故障，已安排於明天更換新零件。	全體知悉
4.4	管理處向「好歷」查詢更換因其調較不當而被刮花的升降機門的日期。	全體知悉
4.5	「好歷」鄧耀棠先生表示將於 3 月份第二個星期動工，並將與升降機扶手樣版及更換受損升降機地板一併進行。屆時將預早通知管理處及工程小組作監察。	全體知悉
4.6	就有關升降機更新工程保固期事宜。「好歷」表示因應第一期更新工程完成後故障頻繁，故願意將第一期更新工程之升降機（包括：L3, L5, L7, L10, L15, L18, L21, L24）的保固期延長 1 個月作為補償。	全體知悉
4.7	管理處表示本苑升降機保養合約將於本年 6 月 30 日到期。「好歷」表示將於 3 月份內提交新合約建議書予法團審閱。	全體知悉
4.8	委員提議 L6 及 L8 升降機是否須考慮進行更新。經討論後，各委員同意先向「好歷」查詢現時上述兩部升降機的運行狀況及過去更換重要零件的記錄後，再作討論。	全體知悉
4.9	管理處向「好歷」查詢農曆新年假期的維修師傅人手安排。「好歷」鄧耀棠先生表示新年期間維修服務將不受影響。	全體知悉
5)	<b>審議及議決水泵保養承辦商；</b>	
	管理處於 2014 年 12 月 22 日共向 5 間水泵保養承辦商發出報價邀請，截至 2015 年 1 月 8 日的截標時間共有 4 間承辦商回覆報價。保養範圍包括：檢查全苑合共 16 台食水泵及 16 台鹹水泵。詳情如下：	全體知悉

5.1

承辦商	每月服務費用
湯臣工程有限公司*	\$4,000
東洋工程有限公司	\$4,200
安健工程有限公司	\$6,000
志豐水泵工程有限公司	\$6,800
永興工程有限公司	未能報價

\*現時服務承辦商

- 5.2 經討論後，陳球強委員動議選聘最低報價的「湯臣工程有限公司」為 2015 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日的水泵系統保養承辦商，服務月費為 \$4,000 元。由陳德誠副主席和議，各委員一致通過。 全體知悉

6) 審議及議決與「栢衛」續訂衛星天線系統租用合約；

- 6.1 管理處報告現有服務承辦商「栢衛」提交續約兩年建議，月費將上調 5% 至 \$5,670，而其服務條款維持不變。 全體知悉

- 6.2 經商議後，由袁福華委員動議，岑錦馨委員和議，各委員一致贊成與現時天線系統經營承辦商「栢衛」續約兩年，年期由 2015 年 2 月 8 日至 2017 年 2 月 7 日止，月費 \$5,670。 全體知悉

7) 商討第十八次業主周年大會事宜；

- 7.1 管理處黎經理表示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。由於上一次業主周年大會舉行日期為 2014 年 3 月 8 日，故此，是次業主周年大會應不遲於本年 6 月 8 日前舉行。 全體知悉

- 7.2 委員表示為增加出席業主人數，經商議後，委員暫決定於 2015 年 6 月 5 日(星期五)舉行業主周年大會。管理處須向廣福社區會堂查詢當日場地安排是否能配合。 管理公司

- 7.3 管理處提交業主周年大會議程初稿供各委員審閱，有關議程容後再議。 全體知悉

8) 商議管理合約的履行情況；

- 8.1 按新管理合約協議，管委會須對管理公司就清潔、園藝、保安、維修工程及行政管理各項工作表現作出評核，以便進行監督工作。評核工作將由各小組主責負責。 全體知悉

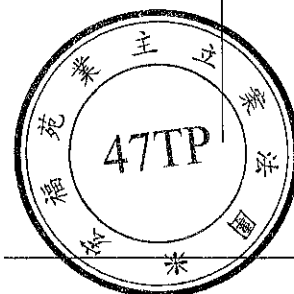
- 8.2 管理處提交保安人手短缺及相關財務資料予管委會審閱。自 2014 年 10 月份實行新管理合約起，每月總員工薪酬為 \$658,525，扣除保安人手短缺及聘請替工費用後，10 月份實際支出為 \$641,867；11 月份實際支出為 \$633,405；12 月份實際支出為 \$639,931。 全體知悉

9) 會務報告及管理處工作報告；

- |      |   |      |
|------|---|------|
| 9.1  | 會務報告詳情請參閱附件一。   | 全體知悉 |
| 9.2  | 截至2014年12月31日，管理公司的運作基金為\$288,687.18。   | 全體知悉 |
| 9.3  | 本苑2014年11月份的總收入為\$1,253,629.18，總支出為1,486,940.28，故此11月份錄得赤字\$233,311.10。截至2014年11月30日，本苑資產總值為\$7,804,113.64。   | 全體知悉 |
| 9.4  | 本苑2014年12月份的總收入為\$1,249,486.59，總支出為\$1,720,004.35，故此12月份錄得赤字\$470,517.76。截至2014年12月31日，本苑資產總值為\$7,211,961.88。 | 全體知悉 |
| 9.5  | 管理處報告鄭芷盈小姐已正式接任物業主任一職。  | 全體知悉 |
| 9.6  | 管理處技工於1月份已完成全苑花槽油漆翻新工作。而翻新外圍圍欄油漆工作，預計將於農曆新年前完工。   | 全體知悉 |
| 9.7  | 「好歷」於本苑設立的區域工作站已於本月11日正式啟用。   | 全體知悉 |
| 9.8  | 機電工程署職員已於2015年1月26日到本苑就申請發還40%的「建築物能源效益資助金」項目進行巡視。有關文件於該署覆核後將轉交至環保基金委員會審批小組通過發還款項。                            | 全體知悉 |
| 9.9  | 由於強制驗窗計劃私人部份的參考報價有效期至3月初，「置邦」工程部將聯絡各承辦商以覆核報價資料的最新有效期。   | 管理公司 |
| 9.10 | 管理處報告「復明」提交已完成最後1個16樓中層鹹水減壓掣的完工發票，合共\$8,000，扣除5%保固金後為\$7,600。各委員同意由屋苑維修及保養基金支付上述工程費用。                         | 全體知悉 |
| 9.11 | 管理處報告「復明」提交已完成維修中央公園報告版對出行人路地底爆裂鹹水管的完工發票，合共\$49,000，扣除5%保固金後為\$46,550。各委員一致同意支付。                              | 全體知悉 |
| 9.12 | 管理處報告「復明」提交已完成維修宏盛閣4-7樓垃圾槽工程的完工發票，合共\$56,000，扣除5%保固金後為\$53,200。各委員一致同意支付。                                     | 全體知悉 |
| 10)  | <b>其他事項</b>   |      |
| 10.1 | 管理處表示「好歷」已提交L6及L8機頂安全掣鎖報價，兩套合共\$7,700。各委員一致贊成按法訂要求安裝。   | 全體知悉 |
| 10.2 | 管理處表示「NOW TV」向本苑推廣公共電視頻道計劃，包括：香港台；新聞台；財經台及體育台的任何3條頻道每月\$2,976。經討論後，委員一致表示因現時本苑已有足夠電視頻道，故暫不作考慮，以節省開支。          | 全體知悉 |
| 10.3 | 冼善卿委員表示「公益金」將於3月15日舉辦新界區百萬行，為家庭及兒童福利服務籌款，呼籲各委員及管理處員工參加。   | 全體知悉 |

無其他事項，會議於晚上11時正結束。

鄧國權主席簽署：



**第 97 工作會議(A 組：康樂及福利)**

**日期：2014 年 12 月 12 日(星期五)**

1. 「乙未年宏福萬家慶新春」將於 2015 年 2 月 28 日晚上 7 時 30 分於本苑籃球場舉行，大埔區議會已批准撥款。將發出邀請信予各嘉賓。
2. 「宏福盆菜宴」將於 2015 年 2 月 28 日晚上 6 時 30 分於本苑籃球場舉行，將發出邀請信予各嘉賓。
3. 管理處駱小姐已索取 7 間盆菜供應商到會報價，經商議及與供應商確認後，決定選用「BB 開心棧」為是次活動供應商。
4. 「屋苑還神」定於 2015 年 1 月 24 日(星期六)舉行。  
「新春祈福」定於 2015 年 2 月 28 日(星期六)舉行。
5. 「職工年夜飯」定於 2015 年 1 月 30 日舉行，將邀請管理處員工及清潔公司員工出席。

**第 98 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)**

**日期：2014 年 12 月 23 日(星期二)**

1. 委員建議將「清潔後梯的工作排程」張貼在柱邊位置會較為顯眼。
2. 委員提醒清潔公司於清潔後梯時須多加留意扶手清潔狀況。
3. 管理處報告宏盛閣 4-7 樓的維修垃圾槽工程已完成。
4. 管理處報告已完成全苑樹木登記，並已對屋苑逾半數的樹木加上名牌、已再鋸短中央公園報告版側的斷樹樹幹、中央公園新花槽圍欄已送抵本苑，而舊圍欄已被全數更換。
5. 管理處表示「利豐園藝」可安排具 10 年以上經驗之花王於聖誕節假期後到本苑提供園藝建議。經商討後，委員暫定 2015 年 1 月 5 日進行，管理處須與園藝公司相約當日到訪之時間。
6. 提醒花王修剪近車路旁之植物枯葉及加密近籃球場的花槽澆水次數及時間。
7. 委員強調：「凡未被授權種植的植物，一律不得擅自種植在公眾地方上。」
8. 管理處向委員提交 11 月份保安當值人數資料。
9. 管理處報告承辦商已調較閉路電視訊號，現一切運作正常。
10. 管理處已在宏泰閣天井位再增設防盜棘線及加裝感應式射燈作試驗，及後再套用至各座天井位。委員表示在各座面向外圍位置的兩個天井位安裝已足夠。
11. 委員表示臨近聖誕新年假期，可多提醒業戶家居防盜措施，而管理處亦須做好訪客登記。
12. 就有關宏新閣某單位冷氣機台底爆裂事宜。由於該業主拒絕管理處進入單位進行外牆維修，管理處會再嘗試聯絡其家人協助安排維修。
13. 委員表示如管理處發現有業戶單位內積存大量雜物，應作記錄，以免於火警發生時造成意外。
14. 委員建議於特別須拜神的日子，再提醒業戶前往屋苑內指定的地方燃燒冥鏹。
15. 與會委員讚揚管理公司各項表現，一致給予管理公司評分為「良」級。

**第 99 工作會議(A 組：康樂及福利)**

**日期：2015 年 1 月 2 日(星期五)**

1. 「蛇宴聯歡」於 2014 年 12 月 24 日順利舉行，當晚延開 13 席。洗組長表示滿意場地及菜餚。活動更得到黃碧嬌區議員贊助每人一份禮品。
2. 「宏福盆菜宴」將於 2015 年 2 月 28 日，晚上 6 時 30 分舉行，管理處已於各座大堂張貼活動海報，並於 2015 年 1 月 5 日起接受業戶購票。
3. 「宏福萬家慶新春」將於 2015 年 2 月 28 日，晚上 7 時 30 分舉行，典禮時間為晚上 8 時正。
4. 歲晚利是及開工利是全部由每月法團津貼支付，並發放予管理處及清潔公司員工。
5. 「賽馬會思覺健康計劃」及「無國界醫生」分別向本苑申請擺放展覽車。  
與會委員大致同意有關申請，但考慮到若展覽車擺放於中央公園或籃球場，必須駛經行人路進入，而展覽車較為大型及有一定重量，擔心會影響或損壞行人路下的喉管，故建議先向承辦商查詢本苑行人路能否承受展覽車重量。

**第 100 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)**

日期：2015 年 1 月 7 日(星期三)

1. 委員審閱 2014 年屋苑 9 月及 10 月財務報表。
2. 由於本苑租用衛星天線合約將於 2015 年 2 月 7 日到期，現時天線系統經營承辦商「栢衛」表示願意續約兩年，月費將上調 5%，其服務條款維持不變。委員一致贊成與「栢衛」續約兩年。
3. 管理處表示如日後有新技術而令頻道制式轉變，將可能須額外自費添置新裝置才可接收有關頻道。
4. 管理處匯報近 3 個月保安人手及財務狀況。

**第 101 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)**

日期：2015 年 1 月 27 日(星期二)

1. 委員建議現時張貼於地下大堂有關清潔後梯的工作排程表可改為 A3 大小，以方便業戶查看。
2. 新年將至，委員提醒管理處應通知各裝修單位負責人在新年前，先清走鋪設在樓層走廊的地墊。
3. 管理處報告清潔公司現正進行各座樓層地面落蠟工作，並將於二月初完成。
4. 委員提醒管理處檢視清潔公司清掃枯葉的情況及宏建閣地下大堂扶手有污漬，須加強清潔。
5. 委員一致同意向最低報價之「陳浩農場」採購賀年花。
6. 管理處報告園藝承辦商已完成宏道閣後方花槽移植紫薇及起樹頭的工程。
7. 「利豐園藝」已聯同管理處及小組委員進行巡視苑內植物狀況，有關報告將於二月前提交。
8. 管理處報告本苑花王現正處理新年水仙及已完成宏仁閣後花槽葵樹和籃球場花槽竹枝的修剪工作。
9. 委員表示在樂陶園旁有兩棵樹或需進行大修剪，需找承辦商報價處理。
10. 管理處報告：已完成全苑八座外圍天井位加強防盜棘線的工作；宏泰閣 02-03 單位天井位已加裝感應式射燈，現正進行試驗；已完成更換全苑所有 16 樓中層鹹水減壓制。
11. 管理處表示為免於新年期間因進行裝修工程而滋擾其他業主，故於年初一至初十一期間暫停所有裝修工程，委員一致贊成。
12. 委員進行「2015 年水泵保養合約」的報價開標。
13. 委員建議在中央公園新造的花槽圍欄掛上「請勿攀越」的警示標語。
14. 籃球場與遊樂設施間的地面有數塊地磚凸起，管理處會安排維修部跟進。

**第 102 工作會議(A 組：康樂及福利)**

日期：2015 年 2 月 4 日(星期五)

1. 「屋苑還神」及「職工年夜飯」已順利舉行。
2. 管理處匯報盆菜宴售票情況，與會委員建議若售票反應熱烈，可增加席數至 30 席。
3. 「宏福萬家慶新春」程序安排：主席致詞、乙未年大埔萬家慶新春活動委員會主席-黃容根先生致詞、邀請各嘉賓上台鳴放禮炮、禮成。
4. 由大埔區議會撥款贊助的紀念品將安排於當晚 9 時正派發，換領券將安排於 2 月 9 日派發入信箱。
5. 由於本年是區議會選舉年，區議會會提早休會，所有活動撥款申請須提早申請。經與會委員商討下，決定向區議會申請於 2015 年 8 月 2 日舉辦「宏福暢泳樂」。

**第 103 工作會議(A 組：康樂及福利)**

日期：2015 年 2 月 11 日(星期三)

1. 「新界區公益金百萬行」將於 2015 年 3 月 15 日(星期日)舉行，為方便業戶參與是次公益活動，法團(主席、副主席、秘書、司庫)將私人贊助租用旅遊巴接載參加者到起點。而每名參加者須捐款港幣 10 元或以上，全數將以「宏福苑」名義捐予「香港公益金」。
2. 「宏福新春行大運」定於 2015 年 3 月 29 日舉行，管理處已索取 3 份旅行社報價，經與會委員商議下，決定選用「陽光旅遊」為是次活動旅行社，宣傳海報將稍後張貼於各座大堂。

