



宏福苑業主立案法團

第九屆管理委員會

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：二零一五年八月二十八日(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 冼麗媚司庫 周漢傑先生 李丁華先生 張澤樞先生
冼善卿女士 李官華先生 沈菜霞女士 黃玉宜女士 袁福華先生
伍少芳女士 何蕙蓮女士 蔡金綸先生

請假：陳德誠副主席 陳萬祥秘書 邵結華先生 莫華滿先生

管理公司：置邦興業有限公司
- 助理物業經理黎永利先生
- 助理工程經理鄭逸佳先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列席：廖陳林律師事務所
法團事務顧問
法團事務顧問
- 張文瀚律師
- 周伯度先生
- 陳球強先生

主持：鄧國權主席

紀錄：助理物業經理黎永利先生

會議記錄

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。

跟進者

全體知悉

2) 審議及通過第一次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第一次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第一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九屆管理委員會第一次全體委員會議，跟進議決事項如下：

全體知悉

3.1.1 會議記錄 3.1.1 項，有關第 1, 5, 8 座天台地面磚小型修補工作事宜。經工程部視察後，發現有部份石屎面磚已破損並未能修復。管理處邀請承辦商到場視察後建議用水泥補回通道比用其他物料覆蓋面層較實用及經濟，並會索取報價在工程小組上討論。

全體知悉

3.1.2	至於 3.1.2 項，有關本苑內有業戶違規飼養狗隻事宜。管理處表示除宏新閣 901 單位外，管理處再於 8 月 15 日書面要求宏志閣 22 樓一單位業主，不得在苑內攜帶或飼養狗隻。由於上述單位直至現在沒有任何改善，管理處建議一併交由律師採取法律行動。張律師表示如有業主違反大廈公契，在一定程度的通知後仍沒有改善，可對違規業主採取法律行動，估計相關費用由\$20,000 至\$200,000 不等(須視乎案件複雜程度)，由於宏福苑公契已列明不可飼養犬隻，故此類案件成功率甚高，而相關費用很大機會可向違規業主追討。張律師特別提醒就宏新閣 901 單位違規個案，由於違規者非本苑業主，倘若法庭成功作出禁制該人仕在本苑飼養犬隻的判令，有關開支可能未必能夠成功追回。管理處表示除上述單位外，現仍對其他違規單位作出觀察及發出書面通知。委員要求管理處整理有關資料後再在下次全委會議決。	全體知悉
3.1.3	至於 3.1.5 項，有關安裝新閉路電視 DVR 不銹鋼箱事宜。管理處報告直至 7 月 31 日，各座大堂的「DVR」不銹鋼箱已完成安裝。「復明工程公司」提交工程發票\$16,000，各委員一致同意支付上述款項。	管理公司
3.1.4	至於 3.1.6 項，電影製作公司已於 8 月 3 日下午完成在本苑籃球場及遊樂設施的拍攝工作。	全體知悉
3.1.5	至於 3.1.7 項，有關宏志閣 6 樓一單位業主書面要求豁免移除安裝在其廚房的冷氣機。管理處已書面通知該業主須於指定日期內將違規冷氣機拆除。	全體知悉
3.1.6	至於 6.2 項，有關新一屆法團管理委員會委員名單更新事宜，管理處已於 6 月 29 日將有關文件送交土地註冊處備存。	全體知悉
3.1.7	至於 7.5 項，有關安裝機械及電子感應式兩用門刀事宜，「好歷」師傅表示可安裝在 L18 作試驗，報價為每部\$19,500。委員要求「好歷」必須提供免費樣版以作參考。	全體知悉
3.1.8	至於 9.7 項，有關有本苑業主在公契非指定的冷氣機台內安裝分體式冷氣機組件，「廖陳林律師事務所」已於 8 月 21 日向宏仁閣 1502 室及宏仁閣 2404 室業主發出律師信要求拆除違規項目。	全體知悉
3.1.9	至於 9.8 項，有關宏仁閣 1601 室業主索償因公眾污水喉滲漏而導致室內財物受損事宜。公証行回覆將受理該單位的財產險賠償，而公眾責任保險則無須賠償。	全體知悉
3.1.10	至於 10.2 項，有關「好歷香港升降機公司」新一年度服務合約事宜。財務及合約組已在 7 月 20 日作出討論，並授權管理公司代表簽署。	全體知悉
3.1.11	至於 10.5 項，有關在宏仁閣對出遊樂場安裝小型兒童遊樂設施事宜。現待設施運抵本港，預計於 9 月中送抵本苑並進行安裝。管理處將通知保險公司有關設施變動。	全體知悉
3.1.12	至於 10.6 項，有關 6 月 25 日中央公園側行人路地底鹹水管爆裂事宜。該維修工程已於 7 月 7 日完工。「復明」提交工程發票：第一段更換地底爆裂鹹水喉管約 2 米費用為\$49,000，而接續第二段地底爆裂鹹水喉管約 14 米更換費用為\$70,000。各委員一致同意支付上述款項。	全體知悉
4)	跟進升降機更新工程事宜	
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	管理處報告已按上次全委會議之議決，清繳 2014 年度升降機更新工程保固期後的 7-12 月未付之保養月費，合共為\$108,133。	全體知悉

4.3 管理處匯報更換受損升降機門、地板之進度；現尚餘更換 L15 不銹鋼門及維修 L18 地板。 全體知悉

4.4 就有關申領「建築物能源效益資助金」事宜，管理處收到「環境及自然保育基金」秘書處通知，要求提交補充說明文件。管理處已通知「好歷」準備相關項目。管委會責承管理處去信催促「好歷」盡快提交補充資料，否則將不會發放任何工程款項。 全體知悉

5) 議決屋苑常年法律顧問合約事宜

5.1 本苑常年法律顧問合約將於 9 月 30 日屆滿，管理處已索取報價如下： 全體知悉

	盧偉強律師樓	楊氏律師行	廖陳林律師事務所	李郭羅律師行
收費	\$11,888/年	\$12,800/年	\$14,000/年	\$25,000/年

內容包括：無限次電話法律諮詢(包括：公契、建築物條例、法團職能、小額錢債及屋苑管理事務)；每年發出律師信 20 封；出席 1 次業主大會及 2 次管委會會議。

5.2 經討論後，由袁福華委員動議，李官華委員和議，聘用最低報價之「盧偉強律師樓」為屋苑提供法律諮詢服務，年期由 2015 年 10 月 1 日至 2017 年 9 月 30 日，費用為每年 \$11,888。各委員一致同意。 全體知悉

6) 議決更換車路更亭對出地下食水閘掣事宜

6.1 由於車路更亭對出的地下食水閘掣未能完全關閉，其功能已失效，管理處建議進行更換，報價如下。 全體知悉

	復明工程	多寶德物業保養	建澤工程	駿昇工程
1) 更換車路口食水閘掣 圍街板鑿水掣地台洞約 1.5 米 x 1.5 米 x 2 米深加安地底 8 吋 AVK 食水閘掣 1 個連前後駁口位配件，完工後倒回封喉石屎做回掣井，地面倒回約 10 吋厚石屎	\$35,000	\$48,500	\$50,000	\$80,000
10 吋物料差價加收	\$4,000	\$3,000	\$3,000	\$5,000
12 吋物料差價加收	\$6,500	\$8,000	\$6,000	\$9,000

6.2 管理處表示如地底食水喉管挖掘後非直徑 8 吋，承辦商將會額外加收費用。管理處建議進行更換以減低日後受屋苑範圍外的水管工程影響而令本苑停水。 全體知悉

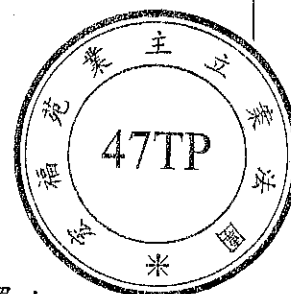
6.3 經討論後，李官華委員動議選聘最低報價的「復明工程公司」進行更換車路入口地下食水閘掣工程，費用為 \$35,000，由張澤樞委員和議，各委員一致通過。 全體知悉

7) 商議本苑車路管制新措施事宜；

7.1 鑑於本苑長期在「大埔浸信會公立學校」上下課時段有學校校巴及大量非本苑業戶的外來私家車駛入接送學童，部份車輛甚至隨意停泊在路邊而造成道路阻塞。此外，本苑近兩年在車路的地底喉管先後爆裂 6 次，相關維修費用接近 30 萬。為有效管理本苑私家路及控制進入車輛之數量，以改善違例泊車及道路阻塞的情況。法團代表於 7 月 27 日與「大埔浸信會公立學校」開會商討校巴進入本苑車路事宜。 全體知悉

7.2	綜合會議之討論，委員表示於9月1日起於上下課繁忙時段禁止小型校巴及接載學童私家車進入本苑，而現有大型校巴則酌情許可駛入。	全體知悉
7.3	法團代表及管理處於8月25日再與校方代表、房屋署代表、民政事務處代表、警民關係組及議員辦事處代表商討有關9月1日本苑車路管制新安排。結果共識如下： 1) 9月1日起兩架大巴於上下午時段可進入屋苑接送學童。 2) 5架小型校巴於上午時段可進入落客(以14日特別寬限)，但放學時段則禁止。 3) 接送學童私家車於上下課繁忙時段一律禁止進入。 4) 學校於下午時段會試行開放學校範圍讓小型校巴停泊。 5) 政府部門表示會盡力研究元洲仔里擴闊車路長遠方案。	全體知悉
7.4	管理處表示預期於9月1日必定有大擠塞的情況出現，當天會加派人手於學校上下課繁忙時段在車路閘杆前辨認外來車輛及進行本苑車路控制。所有本苑業主車輛、緊急車輛及管理處授權車輛將不受限制。	全體知悉
7.5	經討論後，由冼麗媚司庫動議由9月1日起，於學校上下課繁忙時段禁止非探訪本苑業戶的私家車進入，而本苑業主車輛將不受影響。由伍少芳委員和議，各委員一致贊成。	全體知悉
7.6	管理處將發出通告通知各業戶有關上述安排。	管理公司
8)	商議及跟進本苑車路安裝八達通系統事宜	
8.1	為了解八達通車閘系統在本苑的可行性，工程小組於8月18日邀請「安樂工程」代表講解八達通車閘系統運作。由於本苑車路闊度所限，未能採用雙線車輛同時進出的方法，故該系統將沿用現時車閘設計再配合紅綠燈操作(即每次只能讓一輛車通過)，初步預計加設整套八達通車閘系統連配件費用約40萬。	全體知悉
8.2	委員參閱「安樂工程」提交的八達通車閘系統設計圖。	全體知悉
8.3	管理處報告現時每年車路人工、閘杆維修及其他物料雜項支出約35萬。由於八達通車閘系統屬自動化系統，故安裝後將不會於車路更亭設置人手崗位。	全體知悉
8.4	委員建議八達通感應器應設有高低位以適用於不同高度車輛的司機拍卡。	全體知悉
8.5	經討論後，由張澤樞委員動議由「置邦」工程部草擬八達通車閘系統標書後再作討論，由沈菜霞委員和議，各委員一致贊成。	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	管理處提交6月份及7月份管理報告供各委員參閱。	全體知悉
9.3	本苑2015年5月份的總收入為\$1,266,088.38，總支出為\$1,192,054.96，故此5月份錄得盈餘\$74,033.42。截至2015年5月31日，本苑資產總值為\$7,933,931.88。	全體知悉
9.4	本苑2015年6月份的總收入為\$1,251,729.22，總支出為\$1,235,767.01，故此6月份錄得盈餘\$15,962.21。截至2015年6月30日，本苑資產總值為\$8,013,130.09。	全體知悉

- 9.5 管理處報告清潔公司將繼續於7月及8月份進行外圍大型噴霧滅蚊工作。 全體知悉
- 9.6 管理處報告公眾曬衫架將於8月31日完結後拆除。 管理公司
- 9.7 管理處報告因臨近盂蘭節，已於8月14日在籃球場設置化寶桶供業戶使用，有關設施將會持續至9月12日。 全體知悉
- 9.8 管理處報告現時如發現有損壞的緊急照明燈會以相同規格的LED緊急照明燈替換。管理處將於9月份進行各座緊急照明燈測試。 全體知悉
- 10) 其他事項
- 10.1 管理處接獲水務署外判工程顧問公司通知，將於本年8月至12月在南運路一帶進行更換水管工程，屆時有可能會短暫影響本苑食水供應。 全體知悉
- 10.2 管理處表示經大雨後，宏志閣天台升降機房天花有滲水跡象，為免情況惡化，建議進行修補工程。有關報價如下：
- | | 建澤工程 | 多寶德 | 安健工程 |
|-----------------------------|----------|----------|----------|
| 升降機房天花灌漿5處約20m ² | \$20,000 | \$22,000 | \$25,500 |
- 委員一致同意委聘最低報價之「建澤工程」進行天花灌漿維修工作，並表示須盡快進行。
- 10.3 管理處建議進行疏通沙井及地渠工作，以防渠道淤塞，有關報價如下：
- | 全苑公眾地方 | 新基環保服務有限公司 | 錦明環保工程有限公司 | 信德環保工程公司 |
|--------------|------------|------------|----------|
| 高壓通渠及沙井（約3日） | \$11,400 | \$23,280 | \$45,000 |
- 與會委員一致同意選用最低報價之「新基環保服務有限公司」進行全苑高壓通渠及沙井工作，確實工作日期由管理處安排。 全體知悉
- 10.4 管理處收到「黃碧嬌議員辦事處」申請派發「廣宏資訊」入各業戶信箱。經委員討論後，由於距離上次派發時間只有一星期，故拒絕是次派發入信箱之申請，只容許張貼在社區資訊佈告版及放置在各座頭供業戶自行取閱。 全體知悉
- 10.5 由於本年11月22日將舉行區議會選舉，故與會委員擬定有關在本苑內的選舉宣傳安排如下：
- 1) 每位候選人只可在車路設置一條橫額，位置由車路更亭方向開始，以先到先得形式分配，並會收取\$500按金，如橫額在選舉完結後7天仍未被清走，管理處將會代為清理而按金將不獲發還。
 - 2) 每位候選人可在社區資訊版張貼一張A3海報。
 - 3) 所有其他形式的宣傳或未經管理委員會許可的方法均不能在本苑範圍內使用。
- 10.6 委員暫定下次召開全委會議日期為10月29日。 全體知悉
- 無其他事項，會議於晚上11時15分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 1 次工作會議(A 組：康樂及福利)		日期：2015 年 6 月 24 日(星期三)
1. 「第九屆管理委員會就職典禮暨夏日聯歡晚會」舉行日期：2015 年 8 月 17 日(星期一) 預計席數：15-20 席。整個活動支出均由主席、副主席、秘書及司庫每月津貼中支付。		
2. 邀請製作公司報價，於晚會當晚提供音響、燈光、歌唱樂隊現場表演、司儀。		
3. 與會委員一致同意由「俾倩製作坊」於下列日期於宏仁閣法團辦事處舉辦「優惠拍攝證件相」活動。舉行日期分別為：7 月 13 日及 8 月 11 日		
4. 「海逸皇宮粵菜一天遊」於 6 月 28 日舉行，參加者共 60 人。是次活動由大埔區議會贊助，大埔區業主立案法團協會主辦、宏福苑業主立案法團協辦。		
5. 「宏福暢泳樂」將於 8 月 2 日舉行，活動地點：赤柱海灘，費用：每位 \$20(大小同價)。		
第 2 次工作會議		日期：2015 年 6 月 30 日(星期二)
(D 組：財務、合約及保險及 C 組：工程及總務)		
1. 委員提出升降機保養及維修合約中須修改的地方。		
2. 委員省覽 2015 年 4 月份財務報表後，建議於管理費應收事項中加上註釋顯示該月實收的管理費。		
3. 委員建議管理處於下次全委會議報告有關欠繳管理費狀況。另建議向律師查詢強制拍賣費用是否可向被告人追討。		
第 3 次工作會議(A 組：康樂及福利)		日期：2015 年 7 月 3 日(星期五)
1. 「第九屆管理委員會就職典禮暨夏日聯歡晚宴」，舉辦日期：2015 年 8 月 17 日(星期一)，地點：大埔昌運中心名門饌客酒家，活動海報將張貼於各座大堂及中央公園佈告版。		
2. 經與會委員商議後，決定選用「3K 葉敏」作為本次就職典禮表演公司。		
3. 「優惠拍攝證件相」活動海報將張貼於各座大堂及中央公園佈告版。		
4. 管理處報告「宏福暢泳樂」售票情況，須準備樽裝水予參加者(每人一支)。		
第 4 次工作會議(C 組：工程及總務)		日期：2015 年 7 月 3 日(星期五)
1. 各委員到中央公園側行人路視察現時維修爆裂鹹水喉的狀況。「復明工程」黃先生及工程部馬生向各委員講解現時維修工程進度。由於在 6 月 30 日完成更換一段爆裂喉管後仍發現鄰近地方有滲漏情況，故仍須繼續維修另一段滲漏喉管。		
2. 委員商議維修爆裂鹹水喉安排，工程部建議於現時爆喉位置加設中途閘掣，以減低日後暫停全苑鹹水之機會。委員表示贊成。		
3. 委員表示由於現時爆裂喉管將影響宏仁閣及宏道閣鹹水供應，故決定選聘最低報價之「復明」更換由另一段中央公園行人路新爆位至壁佈板後方的新造駁口約 10 米，以減低居民日常生活上之不便。		
4. 「復明」表示收費是按實際喉管長度計算，可額外免費加裝閘掣連掣井，並會將新鹹水喉管升高，以方便日後維修。		
第 5 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)		日期：2015 年 7 月 8 日(星期三)
1. 管理處報告清潔公司已於 6 月份進行特別噴霧式滅蚊工作，並於 7 月初收到食環署防治蟲鼠組通知本苑蚊患指數正常。		
2. 委員查詢修剪樹木事宜。管理處表示本苑在風季前已進行修剪，建議可每年作定期修剪或按特別情況而進行。		
3. 建議花王在本苑種植"香茅"以加強驅蚊效果及加強鄰近籃球場花槽之澆水。		
4. 管理處報告現時保安人手狀況。		
5. 就有關本苑垃圾站棄置傢俬事宜，建議現階段管理處應加強阻截外來棄置廢物的車輛。		
6. 管理處建議於垃圾站加設橫額標示，以強調垃圾站只供本苑業戶使用，及不可棄置裝修廢料。		
7. 委員表示因太多中型校巴及學校家長駕私家車駛入本苑接送學童上下課，令本苑私家路道路擠塞及加重路面耗損，故要求管理處通知學校於 9 月 1 日起禁止中型校巴進入本苑。		
第 6 次工作會議		日期：2015 年 7 月 20 日(星期三)
(D 組：財務、合約及保險及 C 組：工程及總務)		
1. 管理處向各委員覆述就第 2 次工作會議上，委員對升降機保養合約提出之意見。		

2. 「好歷」提交修訂後之合約，並向各委員解述有關條款內容。
3. 委員審閱修訂之合約條款，並向「好歷」查詢部份內容。
4. 經委員審閱修訂後之合約條款，在「好歷」修正錯別字後再交由管理公司代表簽署。
5. 管理處報告就升降機更新工程事宜，「置邦」工程部將派遣獨立工程經理跟進。

第 7 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2015 年 7 月 24 日(星期五)

1. 「宏福暢泳樂」將於 8 月 2 日舉行，與會委員商討當日各車義工及商討當日流程。
2. 「第九屆管理委員會就職典禮暨夏日聯歡晚會」將於 8 月 17 日舉行，為增添熱鬧氣氛，管理處負責聯絡各承辦商，邀請購買席券及贊助禮物。
3. 管理處須於下次會議前準備：出席嘉賓名單、禮物清單、晚會流程。

第 8 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)

日期：2015 年 8 月 5 日(星期三)

1. 管理處報告清潔公司已進行特別噴霧式滅蚊工作，而根據食環署防治蟲鼠組的通知，本苑的蚊患指數維持在正常水平。
2. 委員表示管理處須注意裝修單位，在工程期間必須保持樓層走廊及公眾地方的清潔，以免造成意外。
3. 管理處報告花王已加強鄰近籃球場花槽之澆水，而宏盛閣及宏建閣對出花槽亦已疏鬆及修剪。
4. 管理處表示經與花王巡視後，暫時未有種植"香茅"的適合地方。委員建議在現時種有相同驅蚊功效的清香木的地方，可作加種及填補枯黃植物。另外，正在宏志閣外圍試種植蝴蝶蘭及在中央公園花槽補種大葉龍船花。
5. 管理處建議找承辦商修剪籃球場外圍沿廣宏街行人路的大樹橫枝，避免觸碰經過的巴士。
6. 管理處報告現時保安人手狀況。委員表示可多留意單車位的情況及多加注意陌生人仕，並在地下空格內張貼單車防盜的資訊，另建議可特別於升降機維修完成後，張貼通告向業戶說明故障原因由垃圾阻塞升降機門所致。
7. 本苑外圍沿單車徑樹木的橫枝生長過盛須修鋸及宏泰閣後外圍鐵欄的雜草須清理。

第 9 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2015 年 8 月 5 日(星期三)

1. 「宏福暢泳樂」已於 8 月 2 日順利舉行，特別鳴謝當日協助的委員及義工令活動順利舉行。
2. 「第九屆管理委員會就職典禮暨夏日聯歡晚會」將於 8 月 17 日，於大埔昌運中心名門饌客酒家舉行，共延開 15 席。
3. 「丙申年宏福萬家慶新春」將於 2016 年 2 月 20 日(星期六)舉行，將向丙申年大埔萬家慶新春活動委員會申請活動撥款。

第 10 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2015 年 8 月 18 日(星期二)

1. 管理處表示經本苑技工巡查各座前後梯防煙門後，發現共有 20 扇防煙門表面有破損，並已索取報價。經討論後，委員表示只購買物料，再由本苑技工按時進行更換以節省開支。
2. 管理處表示位於車路更亭對出的地下食水閘掣未能完全關閉，建議進行更換閘掣以減低日後受屋苑範圍外的工程影響而令本苑停水。此外，現時近宏昌閣側的本苑範圍內亦沒有食水來水閘掣，工程部建議可一併進行加裝。經討論後，各委員一致建議更換車路更亭對出地下食水閘掣。
3. 管理處表示現時樓層緊急照明燈已有數支損壞並已過了保養期，故現在如發現損壞的緊急照明燈會以相同規格的 LED 緊急照明燈具替換。
4. 「安樂工程」向各委員講解建議的車閘八達通系統裝置設計及運作概況。委員表示將有關建議於全委會上商議。

第 11 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2015 年 8 月 28 日(星期五)

1. 「第九屆管理委員會就職典禮暨夏日聯歡晚會」已於 8 月 17 日順利舉行，當晚延開 15 席，扣除售票收入，所有支出均由法團主席、副主席、秘書、司庫每月津貼中支付。鳴謝各委員、嘉賓、參加者鼎力支持。
2. 本年度將訂製掛曆派發予各業戶，管理處已向各承辦商發出贊助邀請信。
3. 管理處匯報中秋裝飾訂購安排，將安排農曆八月開始佈置。
4. 管理處匯報，已向各盆菜供應商索取盆菜到會報價。

