



# 宏福苑業主立案法團

## 第九屆管理委員會

### 第五次全體委員會議記錄

(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：二零一六年三月十一日(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 陳萬祥秘書 冼麗媚司庫 周漢傑先生 何蕙蓮女士  
張澤樞先生 李官華先生 李丁華先生 黃玉宜女士 袁福華先生  
伍少芳女士 沈菜霞女士 蔡金綸先生

請假：陳德誠副主席 莫華滿先生 邵結華先生 冼善卿女士

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  
— 助理工程經理鄭逸佳先生  
— 物業主任鄭芷盈小姐

主持：鄧國權主席

紀錄：助理物業經理黎永利先生

#### 會議記錄

#### 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) 審議及通過第四次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第四次全體委員會議記錄。

全體知悉

#### 3) 跟進第四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四次全體委員會議，跟進議決事項如下：

全體知悉

3.1.1 第 3.1.1 項，有關修補宏志閣天台地面地磚修補工作。工程已於 2015 年 12 月完成，保固期一年，「建澤」提交工程發票\$15,000。各委員一致同意支付上述工程費用。

全體知悉

3.1.2 至於 3.1.2 項，有關安裝機械及電子感應式兩用門刀事宜。「好歷」已於 2 月 24 日完成在 L18 更換新門刀，預計需時三個月以觀察其功效。管理處報告截至現時，新門刀運作正常，並未發現有異常故障。委員查詢新門刀的運作原理。

全體知悉

3.1.3 至於 3.1.3 項，有關更換車路更亭對出地下食水閘掣事宜。由於該地底食水閘掣是 10 寸閘掣，「復明工程」呈交總工程發票\$39,000。各委員一致同意支付上述工程費用。

全體知悉

3.1.4	至於 3.1.8 項，有關更換宏新閣全新食水泵系統控制箱事宜。有關工程已於 2015 年 12 月 28 日完成，保固期一年。管理處表示在更換控制箱後系統亦持續正常運作，「東洋工程」提交工程發票\$33,600。各委員一致同意支付上述工程費用。	全體知悉
3.1.5	至於 3.1.9 項，有關在升降機機頂加強安裝網凸範圍事宜。「好歷」提供在 24 部升降機安裝金屬保護網的報價為\$288,000。	全體知悉
3.1.6	至於 6.1 項，有關維修宏志閣天台升降機房天花石屎剝落工程。該維修工程已於 2 月 3 日完成，保固期一年，「德保防水工程有限公司」提交工程發票\$12,000。各委員一致同意支付上述工程費用。	全體知悉
3.1.7	至於 7.1 項，有關「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃」。管理處已填寫申請表，待整理相關所須證明文件後將送交民政事務署處理。	全體知悉
3.1.8	至於 9.9 項，有關更換車路舊路牌事宜。新路牌將於下星期送抵本苑，屆時將由本苑技工進行安裝。	全體知悉
3.1.9	至於 9.10 項，有關更換各座天台老化鹹水總閘掣事宜。本苑技工已完成更換各座天台老化鹹水總閘掣。	全體知悉
3.1.10	至於 10.2 項，有關財務安排，「置邦」陳經理表示已與上級反映並會安排更新相關銀行保證書事宜。	管理公司
3.1.11	至於 10.3 項，有關調整士多房的行政費事宜。新行政費已於 2016 年 3 月 1 日起生效。	全體知悉
3.1.12	至於 10.6 項，有關本苑業主向法團申請豁免逾期管理費利息事宜。法團代表於 3 月 3 日與該業主會面商討還款安排。委員表示未能豁免其逾期利息，惟該業主向法團表示其誠意還款並解釋未能如期繳交款項的原因及致歉，而該業主願意即時分期清繳所有欠款，故冼麗媚司庫動議，張澤樞委員和議由本月起凍結其逾期利息，並須即時分期清繳所有欠繳管理費及利息，否則將按照原利息計算。經投票後，以 12 票贊成，1 票反對通過。管理處須跟進有關還款安排。	管理公司
3.1.13	至於 10.7 項，有關「本地製作有限公司」在中央公園遊樂設施進行電影拍攝工作。該拍攝工作已於 2 月 19 日上午完成。	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	管理處報告現時各升降機運作正常，並無出現頻繁的故障。	全體知悉
4.3	有關申領「建築物能源效益資助金」事宜。能源效益資助秘書處回覆就本申請個案早前提交的文件中，「好歷」須補充說明有關是項工程能源效益項目的細項價目及補充完成報告書內的附件。「置邦」升降機工程監督將與「好歷」整理補充資料後，預計於 3 月份內將補充資料送交能源效益資助秘書處後，再安排約見秘書處會面。	全體知悉
5)	<b>議決向違規飼養狗隻單位採取法律行動事宜；</b>	

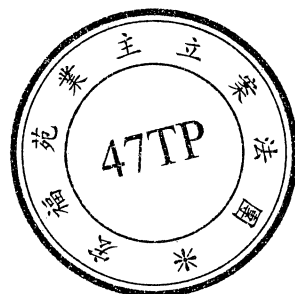
5.1	承上次會議討論，管理處邀請法團事務律師出席解答各委員的法律事宜查詢。	全體知悉
5.2	各與會委員申報並沒有在苑內飼養狗隻。	全體知悉
5.3	管理處報告現時屋苑違規飼養狗隻情況，現時已向發現有飼養狗隻的單位業主作出勸喻及書面要求將狗隻遷離。	全體知悉
5.4	張律師表示公契內已清楚列明宏福苑不准飼養狗隻。法團絕對有權向法院申請禁制令要求違規單位將狗隻遷離。相比同類型案件，法團勝訴機會甚高。惟檢視現時本苑的違規飼養狗隻情況亦不少，故建議法團可考慮先向最滋擾其他業戶或經常在屋苑範圍拖帶狗隻進出的違規業主申請禁制令。按現時違規飼養狗隻單位的數目，不宜只對一戶採取法律行動。	全體知悉
5.5	張律師表示有關法律費用視乎土地審裁處發出告票後，被告人的抗辯情況，而勝訴一方從法律上可向敗方追討律師費用，而實際能否全數收回費用則視乎個別案件的實際情況。	全體知悉
5.6	委員查詢是否每次只能控告一個違規單位？張律師表示案件以每戶為單位。	全體知悉
5.7	委員查詢當訴訟開始後，中途可否退出？張律師表示任何一方皆可以退出法律程序，惟須承擔相關律師費用。	全體知悉
5.8	張律師向委員講解同類事件案例，當中曾有違規飼養狗隻的業主因副公契內沒有不准飼養狗隻的條款而最終勝訴。但由於本苑公契已有清晰條款列載不准飼養狗隻，故法團無須擔心。	全體知悉
5.9	委員查詢如違規飼養狗隻業主敗訴後仍沒有改善，法團可對違規單位進行註契。	全體知悉
5.10	委員查詢現時管理處已向多少戶發出警告信？管理處回覆現有 12 個單位因被發現攜帶狗隻出入本苑及被其他業戶投訴而收到警告信。	全體知悉
5.11	委員表示上述違規飼養狗隻的單位中，其中宏新閣 901 室的狗隻最滋擾他人並經已討論多次，必須採取進一步法律行動。	全體知悉
5.12	張律師提議一併向 12 個違規單位發出律師信，如再沒有將狗隻遷離，將一併與最滋擾的單位處理。	全體知悉
5.13	經商議後，由袁福華委員動議，黃玉宜委員和議向上述違規飼養狗隻的單位發出律師信後再採取進一步法律行動，各委員一致贊成。	全體知悉
6)	<b>商議處理欠繳管理費單位事宜；</b>	
6.1	管理處提交本苑截至 2015 年 12 月 31 日的欠繳管理費情況。	全體知悉

6.2	管理處表示現時共有 5 個單位因長期欠繳管理費而已被註契。雖然管理處持續向有關單位發出催繳通知，但欠款至今仍未繳清。經第 28 次財務小組會議討論，如須現時收回有關欠款，法團可考慮作進一步法律行動（如拍賣欠款人的物業）。	
6.3	各委員向張律師諮詢有關處理長期欠繳管理費的法律意見。	全體知悉
6.4	張律師表示一般處理此類案件多從欠款時期及欠款金額為考慮因素。綜觀現時有 5 個單位已長期欠繳管理費，建議優先處理欠款期最長及欠款最多的單位進行拍賣，以儆效尤。	全體知悉
6.5	管理處表示現時欠款時期及欠款金額最多均為宏泰閣 1305 室，現時該單位未計算欠款利息，累計欠款管理費共 13 餘萬。	全體知悉
6.6	委員查詢有關進行拍賣的開支。張律師表示每個案件費用約 2-3 萬餘元，而有關法律開支可從拍賣物業後的款項一併清還。	全體知悉
6.7	委員查詢拍賣物業是否必定能收回款項？張律師表示根據管理處查冊的資料顯示，該單位同時被 7 個債權人在其物業上註契，惟管理費擁有優先追討權，按現時欠款金額，未能收回款項的機率極微。	全體知悉
6.8	經商議後，各委員一致贊成拍賣物業方案，並由管理處索取報價。	管理公司
6.9	委員要求在各座地下大堂張貼單位欠繳管理費一覽表，形式由管理處安排，各委員一致贊成。	管理公司
7)	<b>商議更換樓層緊急照明燈事宜；</b>	
7.1	經工程小組討論後，「置邦」工程部鄭先生向委員會提交 3 款 LED 燈具樣版項目的參考報價。型號分別為(TODI-7030W)、(BHC-220V-450)及(L4U7WLED)。	全體知悉
7.2	鄭先生表示 3 款燈具皆可獨立更換內部零件(包括：電池、電子牛、LED 組件及燈罩)；而耗電量分別為 7W、8W 及 12W，當中 7W 及 8W 與現時採用的 LED 燈具耗電量相若。參考日後更換零件價格後，建議可選用較便宜的型號(BHC-220V-450)。	全體知悉
7.3	管理處表示已按工程小組的要求，安排本苑技工於宏仁閣 30 及 31 樓的樓層走廊安裝燈具作實地測試。	全體知悉
7.4	委員表示須實地參考燈具的照明狀況才決定那一款型號較合適，故建議授權工程小組選擇燈具的型號，再交由「置邦」工程部發出標書以便報價比較。	全體知悉
7.5	經討論後，由李丁華委員動議，何蕙蓮委員和議授權工程小組選擇合適的燈具型號再作招標，各委員一致贊成。	全體知悉
7.6	委員建議如進行招標時可在各座大堂張貼邀請投標告示，屆時由管理處安排。	管理公司
8)	<b>商議維修宏仁閣升降機房天花滲漏事宜；</b>	
8.1	管理處報告宏仁閣升降機房天花出現滲水，滴水可能會影響升降機機房內的組件。管理處在 2016 年 1 月曾委派承辦商在機房內的摩打組件對上天花滴水位置進行局部防漏灌漿工程，現時有關位置已沒有滲漏。	全體知悉

- 8.2 管理處在隨後兩天發現機房內有新位置出現滲水情況，故邀請承辦商到場視察情況。由於新滲水位置並非集中，如繼續以灌漿形式再進行修補，承辦商未能保證能完全防止滲漏，故建議重做升降機房頂的天面防水，初步工程估價約 14 萬。 全體知悉
- 8.3 管理處表示雖然現時滴水位置不影響摩打組件，同時亦有帆布覆蓋作保護，惟因宏仁閣天台從未曾進行重做天面防水工程，故建議重做升降機房頂的天面防水層以徹底根治滲漏問題。 全體知悉
- 8.4 經商討後，由張澤樞委員動議，蔡金綸委員和議重做宏仁閣升降機房頂的天面防水層，並由「置邦」工程部草擬標書報價，各委員一致贊成。 全體知悉
- 9 商議及議決聘用園藝服務承辦商事宜；
- 9.1 為改善本苑園藝狀況，管理處按園藝小組要求索取園藝保養服務報價。管理處分別向「王氏利豐園藝」、「琦峰園藝」及「百花園藝」索取 12 個月的園藝保養服務報價，其中「琦峰園藝」沒有回覆。有關報價如下： 全體知悉
- | 服務內容   | 「王氏利豐園藝」    | 「百花園藝」      |
|--|-------------|-------------|
| -提供 1 個駐苑花王<br>每週工作 6 天，每天 8 小時<br>-日常淋水、修剪、除草<br>-有需要時施肥及殺虫<br>-提供工具、肥料、農藥<br>-包括勞工保險及第三者責任保險 | \$ 14,800/月 | \$ 15,500/月 |
| 終止合約通知期  | 一個月         | 一個月         |
- 9.2 園藝小組於 2 月 22 日與兩間園藝公司代表會面以了解其公司背景、服務內容及各項園藝項目的支援後，建議聘用「王氏利豐園藝」提供園藝保養服務以改善屋苑園藝狀況。 全體知悉
- 9.3 委員表示如花王表現未如理想，則更換花王而無須額外聘用園藝承辦商。園藝小組委員表示園藝承辦商較有經驗，並能對駐苑花王有較多支援。由於未能達成一致共識，經投票後，以 9 票贊成 4 票反對，聘用最低報價之「王氏利豐園藝」為本苑提供園藝保養服務，由 2016 年 5 月 1 日生效，為期 12 個月。 全體知悉
- 9.4 委員表示因園藝公司保養服務與現時花王的工作性質重疊，故決定辭退現時花王以節省開支。管理公司將扣減該員工的包薪費用，各委員一致贊成。 管理公司
- 10 跟進 2016 年度屋苑財政預算；
- 10.1 承上次會議討論，管理處已調整 2016 年度屋苑財政預算供各委員審閱。 全體知悉
- 10.2 管理處表示此預算案將預計於本年 9 月份調升管理費 19%計算，並另表列調升管理費 17%-23%的預計年度收支狀況供各委員參考。 全體知悉
- 10.3 委員表示對 2016 年度屋苑財政預算沒有其他意見及修改，而有關管理費實際加幅將留待 2016 年度業主大會上進行議決，各委員一致贊成。 全體知悉
- 10.4 管理處表示會將預算案張貼在各座大堂供業戶參閱。 全體知悉

- |      |  |      |
|------|--|------|
| 11   | 會務報告及管理處工作報告   |      |
| 11.1 | 會務報告詳情請參閱附件一。  | 全體知悉 |
| 11.2 | 管理處提交 2015 年 12 月至 2016 年 2 月的管理報告供各委員參閱。  | 全體知悉 |
| 11.3 | 本苑 2015 年 11 月份的總收入為 \$1,233,218.07，總支出為 \$1,368,676.59，故此 11 月份錄得赤字 \$135,458.52。截至 2015 年 11 月 30 日，本苑資產總值為 \$7,782,634.93。  | 全體知悉 |
| 11.4 | 本苑 2015 年 12 月份的總收入為 \$1,257,568.39，總支出為 \$1,844,005.59，故此 12 月份錄得赤字 \$586,437.20。截至 2015 年 12 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,262,804.73。  | 全體知悉 |
| 11.5 | 本苑 2016 年 1 月份的總收入為 \$1,245,706.99，總支出為 \$1,187,855.24，故此 1 月份錄得盈餘 \$57,851.75。截至 2016 年 1 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,384,378.48。  | 全體知悉 |
| 11.6 | 管理處提交截至 2016 年 2 月 29 日的法團定期戶口資料供各委員參閱。  | 全體知悉 |
| 12   | 其他事項   |      |
| 12.1 | 管理處報告經康樂小組商討後，2016 年「樂陶園」的行政費建議由每年 \$100 增加至 \$180，「樂陶園」將提供少量公用種植工具及花灑，但不包括泥土及肥料。另外本年度「樂陶園」組長須同時負責處理樂陶園的日常整理工作。各委員一致贊成。  | 全體知悉 |
| 12.2 | 管理處報告本苑清潔合約將於本年 9 月 30 日到期，故須開始為新合約作準備工作。  | 管理公司 |
| 12.3 | 管理處表示有部份業戶經常在苑內的非單車停泊位置擺放單車，違泊單車除阻礙其他業戶進出，亦對其他使用單車位的業主造成不公平。管理處如在苑內發現違泊單車將張貼警告告示，並限 3 日內移走；如 3 日後仍繼續違泊則由管理處即時清理並暫存 7 日，而單車車主領回單車須繳付行政費 \$100。若 7 日後仍無人認領，單車則作廢物棄置而不再作通知。各委員一致贊成。 | 管理公司 |
| 12.4 | 委員暫定本年召開業主大會日期為 2016 年 6 月 25 日，管理處須向廣福社區會堂查詢場地安排。   | 全體知悉 |
| 12.5 | 委員暫定下次召開全委會議日期為 2016 年 5 月 6 日。  | 全體知悉 |

無其他事項，會議於晚上 11 時 30 分結束。



鄧國權主席簽署：\_\_\_\_\_

<b>第 25 次工作會議(A 組：康樂及福利)</b>		<b>日期：2016 年 2 月 18 日(星期四)</b>
1.	管理處報告現時「宏福新春行大運」已購票的參加人數，經與會委員會商議後，決定落實第一車成行，而第二車則安排在 2 月 23 日下午 3 時截止，如人數不足，將取消第二車，並退有關款項退回已購票的參加者。	
2.	管理處報告「宏福盆菜宴」將延開 25 席，並講解當晚活動程序及嘉賓座位的安排。	
<b>第 26 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)</b>		<b>日期：2016 年 2 月 22 日(星期一)</b>
1.	農曆新年期間實施的停止裝修規限至 2 月 22 日止。	
2.	委員建議在宏福通訊刊登有關政府環保廢物徵費的事項，提醒業戶必須自行處置其裝修廢料，否則必要時在其裝修按金扣除所需的開支。	
3.	委員提議調高裝修按金金額，避免有裝修單位業戶把裝修廢料棄置在本苑的垃圾站內，以收阻嚇作用。另建議若業戶要棄置大型傢俬雜物於垃圾站內，需預先通知管理處，並要盡量靠入擺放，以避免阻塞垃圾站口。	
4.	清潔公司反映最近時有業戶在後梯棄置垃圾，管理處亦已張貼通告作出勸喻。委員建議亦在宏福通訊內提示各業戶正確棄置家居垃圾的地方，避免破壞環境衛生。	
5.	管理處表示有業戶指清潔工在梯層走廊拖地後留有水漬。清潔公司已跟進事件，並再指示各清潔員工必須依從清潔工序。	
6.	委員反映回收廢物用的鐵籠車在處理回收物時擺放的位置有機會阻礙本苑居民出入，清潔公司會與回收車司機作跟進。	
7.	管理處匯報就宏建閣一業戶指早上時段地下垃圾房運送 660L 垃圾桶期間發出聲響的投訴，雖然管理處並未收到其他業戶有相同的投訴，而清潔公司已嘗試使用新垃圾筒。	
8.	管理處已採購年花年桔，並於農曆新年期間展示於本苑中央公園、各座入口及各主要公眾入口處。年花及年桔將擺放至農曆十五日，並於正月十六進行剪桔活動。管理處已指示花王將展示完的年花及年桔先收集在苗圃，然後安排栽種，並留起餘下的花盆及花泥備用。	
9.	管理處報告：現時保安人手短缺情況、已安排訂購車路範圍老化的路牌、借用士多房新收費將於 3 月 1 日調整。	
10.	管理處會提示各座座頭包括替更，如非有緊急事宜，須在替位同事交接後才可離開座頭崗位，以便留意陌生人仕出入。	
11.	委員接見兩間園藝保養承辦商，分別簡述報價之內容及其公司背景，並解答各委員就園藝保養相關的提問。	
<b>第 27 次工作會議(C 組：工程及總務)</b>		<b>日期：2016 年 2 月 24 日(星期三)</b>
1.	管理處匯報「建澤工程」已完成宏志閣天台去水渠位工程的修復工作，如情況一切正常及疏水暢順，將接續於餘下宏仁閣及宏泰閣的天台進行相同的修補去水渠位工程。	
2.	「置邦」工程部展示 3 款 LED 緊急照明燈樣板供委員參考。委員即時目測各燈具的光度及照明狀況，並查詢有關燈具的耗電量，電池種類及日後更換零件的可行性。	
3.	升降機師傅陪同各委員現場視察安裝安全網的升降機機件位置。	
4.	「置邦」工程部示已收到委員就該工程或須擴闊車路的新建議，將另行安排其他八達通承辦商提供可行建議。委員表示必須朝著使用雙線行車及雙閘桿為優先的考慮方案，且符合車輛消防通道之法例要求，否則承辦商必須負上有關責任及承擔所涉及的額外費用。	
5.	管理處報告宏仁閣升降機房於完成天面防漏灌漿工程後的跟進安排。	
6.	管理處報告「好歷」已將免費試用的感應及機械式門刀送抵本苑，並正在 L18 進行安裝試用。各委員於會議後一併前往宏昌閣視察門刀安裝情況。	
7.	管理處向「好歷」查詢更換升降機補償鍊的工作排程。	
8.	「好歷」表示法團可考慮更換樓層升降機顯示版，各委員建議「好歷」提交方案。	

**第 28 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)** **日期：2016 年 2 月 29 日(星期一)**

1. 委員審閱 11 月份及 12 月份財務報表。
2. 管理處表示若業主欠繳 6 個月或以上管理費之單位，在發出最後通知後而未有將款項清繳，將會入稟小額錢債審裁處追討。根據過往記錄每月均不多於 5 個單位需入稟小額錢債審裁處處處理。經委員商討後，表示維持現時程序。
3. 管理處向委員展示截至 2015 年 12 月 31 日欠繳管理費單位的情況。
4. 委員建議將欠繳管理費之業戶名單張貼於大堂，並於全委會議上再商討安排。
5. 委員省覽 2016 年財政預算，並無其他修改。
6. 管理處表示業主大會可於本年 6 月份至 9 月份進行。由於清潔合約將於 9 月 30 日屆滿，故亦須開始準備處理有關合約安排的工作。

**第 29 次工作會議(A 組：康樂及福利)** **日期：2016 年 3 月 4 日(星期五)**

1. 管理處報告，「丙申年宏福萬家慶新春」及「宏福盆菜宴」已順利完成，有關申請區議會撥款文件已準備妥當，將交到大埔區議會審核。
2. 委員建議日後委派一名熟悉嘉賓的委員或工作人員擔任接待工作。以及日後舉辦同類型活動時，可加參其他綜藝表演，如：魔術、雜耍、扭氣球等。
3. 「宏福新春行大運」將於 3 月 6 日舉行，將開辦一車，並由陽光旅遊有限公司承辦。管理處已訂購樽裝水，當日上車前會派發予各參加者。
4. 「新界區百萬行」將於 3 月 13 日(星期日)舉行，陳萬祥秘書將擔任活動統籌。為加強宣傳效果，管理處以於 3 月 1 日以宏福通訊形式派發活動資訊予各業戶信箱。
5. 委員建議增加本年度「樂陶園」行政費用及邀請組長同時處理樂陶園整理工作等安排，將安排於全體委員會議上商討。

**第 30 次工作會議(C 組：工程及總務)** **日期：2016 年 3 月 9 日(星期三)**

1. 「置邦」工程部向委員提交各燈具樣版項目報價。委員查詢各燈具的用電量及是否符合現時消防條例及最低採購量的價格有效期。管理處將安排技工於樓層走廊安裝燈具作實地測試。委員表示將有關燈具款式提交於全委會上討論。
2. 由於「好歷」仍未能提供加設升降機頂安全網報價，其承諾於本星期內能提交報價予管理處。
3. 管理處報告宏仁閣升降機天花於天花灌漿後的其他新位置有出現漏水情況，經承辦商到場視察後發現範圍分散，未能確保灌漿成效，表示重做升降機房頂層防水較為理想，並將於全委會上提交維修建議。
4. 管理處報告 L18 更換新門刀後運作正常，並無異常故障發生。

