



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會 第十六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：二零一九年十二月二十七日（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 陳萬祥秘書 李官華先生 黃玉宜女士
沈菜霞女士 蔡金綸先生 陳凌滔先生 莫華滿先生 伍少芳女士
袁福華先生

請假 : 洗麗媚司庫 謝麗霞女士 譚智浩先生 陳惠娟女士 李丁華先生
何蕙蓮女士

管理公司：置邦興業有限公司

- 物業經理黎永利先生
- 工程主任林文欣先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列 席： 法團顧問

- 陳球強先生
- 麥滿堂先生
- 林閏華先生

業主

主 持： 鄧國權主席
紀 錄： 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 鄧主席向在場各位宣讀是晚會議議程。經審閱後，與會委員一致通過是次會議議程。

全體知悉

2) 審議及通過第十五次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第十屆第十五次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十五次全體委員會議議決事項

管理處黎經理向與會委員匯報就第十屆管理委員會第十五次全體委員會議的跟進議決事項如下：

3.1 第 3.1 項，有關宏建閣 807 室違規飼養狗隻事宜。法團事務律師已於 2019 年 11 月 11 日向該單位發出最後通知，要求該業主將狗隻送離。由於在 2019 年 11 月 26 日仍發現該業主有拖帶狗隻進出，而管理處同時收到投訴者投訴

全體知悉

其狗隻仍然存在單位內，故已將事件通知律師樓作進一步處理。律師完成法律文件後將交由法團主席簽署。

3.2	第 5 項，有關「中電綠適樓宇基金」事宜，承辦商「東洋工程」及「百利工程」已分別就有關水泵系統部分及大堂冷氣系統部分進行訂購物料工作，預計可於 6 個月內完工。就更新 L6 及 L8 升降機部分，承辦商「好歷」表示按工期計算未能配合於明年 5 月份完工，需其公司工程組內部協調後於兩星期內回覆確實。	全體知悉
3.3	第 6 項，有關宏志閣對出安裝新兒童遊樂設施事宜。承辦商「園緣」已訂購康樂組件，有關安裝工作預計可於明年 1 月份進行。	全體知悉
3.4	第 7 項，有關樓層垃圾房內的垃圾槽安全事宜，本苑技工於 12 月初已自製 1 個樣板並適逢勞工處人員於 12 月 12 日到本苑巡視，表示該新樣板是符合規例。本苑技工隨後繼續完成其餘兩個樣板，管理處呈交 3 個垃圾槽口樣板相片供委員參考，委員表示管理處需通知清潔部了解各個樣板的使用情況及較易配合清潔工工作。如完成後管理處需及早通知勞工處派員到場審閱是否符合其要求。陳顧問欲了解上述三個樣板的所需費用，應提供價格以便一併考慮。	管理公司
3.5	第 10.2 項，有關「好歷」免費安裝 8 部升降機故障監察系統事宜。有關工作已安排於明年 1 月初進行。管理處將安排統一安裝在每座最左邊的升降機 (L1, L4, L7, L10, L13, L16, L19, L22)。	全體知悉
3.6	第 10.3 項，有關房屋署要求法團清空及還原宏道閣及宏昌閣 07 單位地下空格事宜。本苑技工已於 11 月底還原宏昌閣 07 單位地下空格。房屋署於 12 月 16 日來信表示經已巡查及知悉該空格已解封，並繼續要求法團還原宏道閣 07 單位地下空格及處理各座地下空格內的物件，包括單車、環保回收箱、垃圾箱、冷氣機等。委員表示房屋署的說法與早前會議的內容不符(附件一)，故法團需去信要求房屋署澄清和尊重上次會議的共識，亦籍此可向房屋署查詢其對有關空格的維修管理責任等事宜。	全體知悉

4) 跟進強制驗樓計劃(公用部分)事宜

4.1	管理處匯報於 2019 年 12 月 13 日業主大會上已議決通過參加市建局「公用地方維修資助」及相關事項如下： a. 申請參加「公用地方維修資助」；及 b. 法團獲授權為申請人及授權法團主席及秘書代表簽署申請表及一切與「公用地方維修資助」有關之文件；及 c. 進行樓宇整體維修工程；及 d. 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文攤分日後與工程有關的一切費用及開支；及 e. 通過就「工程」參加市建局「招標妥」樓宇復修促進服務；及 f. 授權申請人代表收取市建局於「公用地方維修資助」下所發放的資助。	全體知悉
4.2	管理處現正準備所有申請文件，及後再交由法團主席及秘書簽名核實。同時，管理處向獨立審查組查詢其已於 11 月份收妥所有由「鴻毅建築師有限公司」呈交的各座驗樓報告，並表示現正處理中，預計需時 3 個月。	管理公司

4. 3	「鴻毅建築師有限公司」呈交驗樓工作完工發票\$220,000。管理處表示根據條款，法團應在收到由獨立審查組發出的確認文件後才支付上述款項。惟當法團完成付款後才可向「香港房屋協會」申領強制驗樓資助計劃的資助金。	全體知悉
4. 4	管理處表示現時已完成樓宇檢驗工作，法團需要開始籌備招聘註冊檢驗人員進行監督修葺工作。	全體知悉
4. 5	管理處已將聘請註冊檢驗人員(監督修葺部分)的招標廣告及招標文件送交市建局審閱及修正。	全體知悉
4. 6	委員審閱相關招標廣告及招標文件。因應刊登廣告及相關文件印刷費用，委員決定需收取\$200 標書行政費用。	全體知悉
4. 7	經討論後，各委員一致決定於 2020 年 1 月 2 日在東方日報公開招聘註冊檢驗人員進行強制驗樓計劃的監督修葺工作，刊登廣告費用為\$4,662。同時有關招標公告會在市建局網頁內展示。標書截止日期為 2020 年 1 月 17 日下午 5 時正。法團亦將有關資訊張貼在大堂報告板上。	全體知悉
5) 審議 2019 年度屋苑財政預算		
5. 1	管理處呈交 2019 年度財政預算供各委員審閱。預算上的各項開支均為實報實銷，並參考現時管理費用及其他各項收入來源作評估。	全體知悉
5. 2	管理處報告 2020 年財政年度預期總收入約\$1,877 萬，而預期撥備後總支出約\$1,943 萬，將預計錄得年度赤字約\$66 萬。其他非經常性支出的預計改善工程或未來驗樓的費用將會在屋苑各項基金預留款項支付。	全體知悉
5. 3	管理處匯報截至本年 11 月 30 日的屋苑各項基金總值約\$11,504,254，當中包括管理費按金\$2,116,581。	全體知悉
5. 4	管理處表示因預計來年度日常開支將錄得赤字，故管委會可考慮維持現時管理費收入，而年度赤字將由屋苑累積盈餘支付。此外，亦可考慮調升管理費達至年度收支平衡。	全體知悉
5. 5	委員曾建議應每年按通脹率去調整管理費，以避免隔數年才作一次性調整而令加幅的百分比大幅上升，增加的收入日後可用作改善屋苑設施的用途。	全體知悉
5. 6	參考財務小組審閱有關預算草案，小組委員參照現時社會經濟狀況欠佳及屋苑的基金儲備穩健，故建議來年度保持現有管理費水平不變。	全體知悉
5. 7	經商議後，委員一致通過 2020 年度預算草案，管理處會將此財政預算將貼在各座大堂供業主參閱。	管理公司
5. 8	陳顧問建議日後可向居民發出問卷，以收集居民希望改善屋苑設施或需要更新的項目及意見。	全體知悉
6) 商議及議決閉路電視系統保養承辦商事宜		
6. 1	管理處於 2019 年 10 月 31 日共向 6 間閉路電視系統保養承辦商發出報價邀請，包括：「栢衛通訊器材有限公司」、「EC Infotech Ltd」；「先達香港有限公司」；「聯科工程有限公司」；「祥興電子電器工程有限公司」及「環衛工程有限公司」。截至 2019 年 11 月 16 日，共收到 3 間承辦商回標，保養範圍包	全體知悉

括：全苑閉路電視系統、警報系統、各座對講機系統及各座拍卡系統。費用詳情如下：

承辦商	每月服務費用
栢衛通訊器材有限公司	\$1,660
EC Infotech Ltd	\$1,850
先達香港有限公司	\$5,200
聯科工程有限公司	沒有回覆
祥興電子工程有限公司	沒有回覆
信興機電工程有限公司	沒有回覆

- 6.2 委員查詢「栢衛」的工作表現，工程主任林先生回覆「栢衛」的到場師傅近期表現未如理想，例如未能及時找出問題所在及提供有效的解決方法，雖然閉路電視系統與公共天線系統使用同一保養商可減少日後在機件損壞時的保養責任問題，惟考慮到現時保養質素未如理想，故建議可考慮選用第二低價的「EC Infotech Ltd」進行保養工作。
- 6.3 經討論後，陳德誠副主席動議選聘「EC Infotech Ltd」為 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日的閉路電視系統保養服務承辦商，服務月費為 \$1,850 元。由李官華委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

全體知悉

7) 商議及議決消防保養承辦商事宜

- 7.1 管理處於 2019 年 10 月 30 日向 6 間消防系統保養承辦商發出保養合約招標報價邀請，包括：「宏泰消防工程有限公司」；「東洋工程有限公司」；「永安防火工程公司」；「湯臣工程有限公司」；「立豐消防工程有限公司」及「泰星工程服務有限公司」。截至 2019 年 11 月 15 日，共收到 3 間承辦商回標。保養範圍包括：檢查及維護全苑消防系統、裝置及滅火筒，並簽發合格消防認證。費用詳情如下：

承辦商	每年服務費用
宏泰消防工程有限公司	\$3,200
永安防火工程有限公司	\$24,000
東洋工程有限公司	\$24,000
立豐消防工程有限公司	沒有回覆
泰星工程服務有限公司	沒有回覆
湯臣工程有限公司	沒有回覆

- 7.2 工程主任林先生表示「宏泰消防」為現時聘用的保養承辦商，現時服務費用維持不變。翻查記錄在過去一年沒有重大失誤，而工作範圍及內容均與其他承辦商一致。
- 7.3 經討論後，袁福華委員動議選聘最低報價的「宏泰消防工程有限公司」為 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日的消防系統保養承辦商，服務年費為 \$3,200 元。由陳凌滔委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

全體知悉

8) 商議及議決外牆小型維修工程合約事宜

- 8.1 「置邦」工程部於 2019 年 10 月 24 日共向 8 間承辦商發出報價邀請，包括：

全體知悉

「Cornerstone Associated Limited」；「駿昇工程公司」；「錢坤工程有限公司」；「捷達建築有限公司」；「嘉順土木工程有限公司」；「大中華防水有限公司」；「生記工程公司」及「榮基工程有限公司」。截至 2019 年 10 月 10 日的截標時間，共收到 3 間承辦商回標。合約期為兩年，由 2020 年 1 月日至 2021 年 12 月 31 日。

- | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 8.2 | 「置邦」申報「Cornerstone Associates Ltd」為 ISS 集團旗下的公司。 | 全體知悉 |
| 8.3 | 「置邦」工程部已按早前回標的承辦商分別查詢最優惠價格，並向委員列出各項目的最新費用分析。 | 全體知悉 |
| 8.4 | 工程主任林生向委員展示過往外牆小型維修工作的記錄統計，而報價上「Cornerstone」的分項報價較低。 | 全體知悉 |
| 8.5 | 秘書向管理處查詢三間公司的工作經驗及工程質素。管理處表示三間公司均具備外牆小型維修的工作經驗，而在過去的兩年內未接獲「Cornerstone」在施工質素上有重大問題，惟其曾試過有維修失約業戶的情況。 | 全體知悉 |
| 8.6 | 委員表示三間承辦商的分項維修費用非常接近，約相差\$50-\$100，而亦參考「生記工程」曾在過往本苑的泥水工作上表現較理想，加上其公司會免費簽發 6 次以上的棚架證書，故建議由「生記工程」進行維修工作。 | 全體知悉 |
| 8.7 | 經討論後，陳德誠副主席動議由「生記工程」承辦外牆小型維修工程，由沈菜霞委員和議，各委員一致通過贊成。 | 全體知悉 |

9) 商議及議決維修宏建閣走廊牆身事宜

- | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 9.1 | 管理處報告發現宏建閣 21 樓近 06 單位的走廊牆身有空心磚並令牆身突起，管理處已按早前宏志閣的油漆批盪維修牆身的方法進行報價，包括提供人手及物料打鑿約 2m x 2m 44 牆身瓦片至石屎位，使用英泥沙修補至面批盪層，批盪完成後再油上 ICI 或立邦 5 合 1 乳膠漆及加裝地腳線。報價如下： | 全體知悉 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

承辦商	報價
復明工程公司	\$9,500
生記工程公司	\$10,000
駿昇裝飾工程公司	\$13,000
多寶德物業保養有限公司	\$14,000

- | | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 9.2 | 工程主任林先生解述工程施工工序，委員表示雖然最低價為「復明工程」，因參照宏志閣的牆身維修樣板效果良好及過往泥水批盪的手工，陳德誠副主席動議由「生記工程」進行上述維修工作，由蔡金綸委員和議，各委員一致通過贊成。由管理處安排維修日期。 | 管理公司 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

10) 商議及議決更換地下垃圾房門事宜

- | | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 10.1 | 管理處報告按全委會討論的建議檢視現時地下垃圾房門的狀況。工程部已完成各座地下垃圾房門的狀況巡查。工程主任林先生表示宏泰閣及宏昌閣已在本年更換為新不鏽鋼門，現狀態良好無須更換。宏志閣的垃圾房門雖然不是不鏽鋼門，但其在一年多前已被更換新門，故狀況仍然良好。 | 全體知悉 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

10.2	此外，林先生表示發現宏仁閣、宏道閣、宏新閣及宏建閣的地下垃圾房門框及門鉸位均有鏽蝕情況，部分大門未能完全閉合。	全體知悉															
10.3	管理處索取更換四對不銹鋼地下垃圾房門報價如下：	全體知悉															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th><th>報價</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東利國際工程有限公司</td><td>\$108,000</td></tr> <tr> <td>永豐工程發展有限公司</td><td>\$112,000</td></tr> <tr> <td>生記工程公司</td><td>\$160,000</td></tr> <tr> <td>復明工程公司</td><td>\$220,000</td></tr> <tr> <td>多寶德物業保養有限公司</td><td>沒有回覆</td></tr> <tr> <td>駿昇裝飾工程公司</td><td>沒有回覆</td></tr> </tbody> </table>	承辦商	報價	東利國際工程有限公司	\$108,000	永豐工程發展有限公司	\$112,000	生記工程公司	\$160,000	復明工程公司	\$220,000	多寶德物業保養有限公司	沒有回覆	駿昇裝飾工程公司	沒有回覆		
承辦商	報價																
東利國際工程有限公司	\$108,000																
永豐工程發展有限公司	\$112,000																
生記工程公司	\$160,000																
復明工程公司	\$220,000																
多寶德物業保養有限公司	沒有回覆																
駿昇裝飾工程公司	沒有回覆																
10.4	委員表示宏盛閣地下垃圾房門過往從未被更換，使用時間與上述四座一致，故建議亦一併進行更換，並嘗試向最低報價的「東利國際工程」再議價。	全體知悉															
10.5	經討論後，陳凌滔委員動議由「東利國際工程」更換新不鏽鋼門垃圾房門，由沈菜霞委員和議，各委員一致通過贊成。	全體知悉															
11)	商議及議決採購 660L 大垃圾筒事宜																
11.1	管理處報告因收到清潔公司反映現時本苑有 15 個 660L 大垃圾桶已老化破損，加上臨近農曆新年，故需要進行採購新塑膠大垃圾桶以作替換。管理處已索取 15 個德國 WEBER 綠色 660L 垃圾桶報價如下：	全體知悉															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>供應商</th><th>報價</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>華聰工程有限公司</td><td>\$20,700</td></tr> <tr> <td>億達清潔用品有限公司</td><td>\$23,700</td></tr> <tr> <td>新世紀物料供應及工程有限公司</td><td>\$26,250</td></tr> </tbody> </table>	供應商	報價	華聰工程有限公司	\$20,700	億達清潔用品有限公司	\$23,700	新世紀物料供應及工程有限公司	\$26,250								
供應商	報價																
華聰工程有限公司	\$20,700																
億達清潔用品有限公司	\$23,700																
新世紀物料供應及工程有限公司	\$26,250																
11.2	保安清潔園藝小組建議向「華聰工程」採購 15 個大垃圾桶。經商議後，沈菜霞委員動議向「華聰工程」採購，由陳德誠副主席和議，各委員一致通過贊成。	全體知悉															
12)	會務報告及管理處工作報告																
12.1	會務報告詳情請參閱附件二。	全體知悉															
12.2	管理處提交 2019 年 9 月份及 10 月份的管理報告供各委員參閱。	全體知悉															
12.3	管理處報告本苑 2019 年 9 月份及 10 月份的財務概況如下，財務報表已張貼在各座大堂。	全體知悉															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>9 月</th><th>10 月</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總收入：</td><td>\$1,567,277.24</td><td>\$1,562,985.82</td></tr> <tr> <td>總支出：</td><td>\$1,600,832.75</td><td>\$1,501,048.46</td></tr> <tr> <td>盈餘/(赤字)：</td><td>(\$33,555.51)</td><td>\$61,937.36</td></tr> <tr> <td>資產總值：</td><td>\$11,377,020.27</td><td>\$11,502,520.63</td></tr> </tbody> </table>		9 月	10 月	總收入：	\$1,567,277.24	\$1,562,985.82	總支出：	\$1,600,832.75	\$1,501,048.46	盈餘/(赤字)：	(\$33,555.51)	\$61,937.36	資產總值：	\$11,377,020.27	\$11,502,520.63	
	9 月	10 月															
總收入：	\$1,567,277.24	\$1,562,985.82															
總支出：	\$1,600,832.75	\$1,501,048.46															
盈餘/(赤字)：	(\$33,555.51)	\$61,937.36															
資產總值：	\$11,377,020.27	\$11,502,520.63															
12.4	管理處提交截至 2019 年 11 月 30 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。	全體知悉															

13) 其他事項

- 13.1 管理處報告於 2019 年 12 月 4 日發現宏道閣與管理處之間對出行人路有地底鹹水管出現滲漏，管理處已索取維修報價如下：「復明工程公司」\$44,000，「宏泰消防工程有限公司」\$70,000，「湯臣工程有限公司」\$92,000。有關緊急維修滲漏鹹水管工作已於 12 月 4 日完成，並已恢復宏仁閣及宏道閣的鹹水供應。
- 13.2 管理處報告宏仁閣近地下水泵房的渠位出現滲漏，懷疑屬地底消防喉出現滲漏情況，需進行挖掘地面 1mx1m 及更換地底 3 吋消防喉，完工後發出消防 FS251 證明書。管理處索取維修報價如下：「復明工程公司」\$31,000；「宏泰消防工程有限公司」\$55,000；「湯臣工程有限公司」\$66,500；「得力確工程有限公司」及「威臨施服務有限公司」均沒有回覆。委員同意由最低報價的「復明工程」盡快進行維修以免浪費食水，有關緊急維修滲漏消防喉管工作已於 12 月 27 日完成。
- 13.3 管理處報告宏建閣 701 室廁所污水喉槽內的 4 吋公眾污水喉管出現滲漏，需打鑿及更換 UPVC 喉約 1m 長及相關配件，管理處索取報價如下：「復明工程公司」\$8,000；「生記工程公司」\$9,500；「多寶德物業保養有限公司」\$18,000；「駿昇裝飾工程公司」沒有回覆。上述工程已於 2019 年 12 月 2 日由「復明工程」完成維修。
- 13.4 管理處報告因宏建閣 3102 單位天花曾出現滲漏情況，故經工程部視察後需要翻新 01-02 單位天台防水層以徹底解決滲漏問題。工程部表示已草擬標書並將進行工程招標工作。
- 13.5 管理處報告宏志閣一個長期欠繳管理費的單位已清還所有欠繳管理費、利息及法律開支費用合共 \$42,266。委員建議提早在每月月頭張貼仍欠繳上月管理費的單位表。管理處表示因行政程序及給予業主寬限，故現時多數於每月 20 號後才更新資料表。經討論後，各委員同意張貼欠繳管理費單位表的時間維持現況。

無其他事項，會議於晚上 11 時 15 分結束。



鄧國權主席簽署：_____



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會 商討宏福苑地下空格事宜

日期：二零一九年五月十七日（星期五）
 時間：下午二時三十分
 地點：宏志閣會議室
 出席：
 宏福苑業主立案法團 - 主席鄧國權先生
 - 副主席陳德誠先生
 - 秘書陳萬祥先生
 - 司庫冼麗媚女士
 - 委員何蕙蓮女士
 - 顧問周伯度先生
 - 顧問陳球強先生
 - 顧問蕭錦榮先生
 - 顧問冼善卿女士
 - 房屋事務經理葉瑞霞女士
 - 副房屋事務經理劉德昌先生
 - 房屋事務主任張祖兒小姐
 - 黃碧嬌女士
 - 胡健民先生
 - 聯絡主任鄒念慈小姐
 - 聯絡主任蔡振榮先生
 - 物業經理黎永利先生

 房屋署
 大埔區議會主席
 大埔區議員
 民政事務署
 置邦興業有限公司

 主持：鄧國權主席
 紀錄：物業經理黎永利先生

會議概要

(一) 鄧主席歡迎各位嘉賓出席商討本苑地下空格事宜。

陳秘書表示收到房署經理來信關注空格事宜。對信中內容及措辭表示難以理解，特別是「非法」佔用空格及以「法律途徑追討有關責任及損失」的說法。法團只是管理屋苑而並非進行破壞，看不到如何引致房署的損失！反觀法團見到空格有破損的地方會進行修補及管理，故不同意房署經理的說法。周顧問補充作為前居民協會主席，以往經常有出席與房署的會議，一向關係和睦，從未見過房署經理發出這樣無理指控及帶有恐嚇性的信件，令人非常心寒及震怒。

房署代表表示作為空格的業權人，須陳述大廈公契中有關空格的定義。雙方各自表達對事件的看法，內容概要如下：

(二)法團的陳述概要：

- 1) 宏福苑自 1983 年落成後，當時在房署管理下推動了居民在 1986 年成立宏福苑居民協會，其後因房署政策的變更，故推動本苑在 1997 年成立宏福苑業主立案法團。法團接手管理權並聘請了管理公司，一直依循房署管治時的模式，與房署合作愉快，相安無事。
- 2) 法團要求是次會議須釐清歷史事實和現今引起的管理權責問題。
- 3) 在成立居民協會時，房署批核讓宏仁閣地下 03 號作為居民協會會址。到法團成立時，借用了居協會址及房署批核其地下相連空格作為管理公司辦事處(即現時管理處所在地)。
- 4) 經第一屆法團業主大會議決通過由管委會選擇新的管理處地點。其後，由法團管委會議決在宏建閣地下 07 及 08 號空格(宏福苑中心地點)作為新的管理處。雖然申請程序繁複及需時，法團終於在 2007 年得到房署允許及地政署批核更改使用用途，以一元月租形式給予法團使用。期間，污水渠工程曾借用上址作辦公地方之用，及後亦有升降機更新工程的進行，至今有待處理仍懸空及圍封之空格。
- 5) 法團接手後，為解決當時困擾居民的亂放單車情況，故使用了空格去妥善有效利用空間，又以漸進收費的時租形式優化和解決八個車位的有效管理。這樣的優化管理措施都一直得到房署對民生的體晾，法團值此再次感謝。
- 6) 苑內的設施房、儲存室和個別空格的使用，均沿用房署原來的管理使用模式，但到最近兩、三年才收到房署來函質疑是否符合大廈公契的空格定義。如因有個別人士向房署施壓及挑戰，而令房署最近一次用類似威脅式的來函，實破壞了法團和房署以往良好的合作關係，希望是次會議的坦誠交流能冰釋前嫌。
- 7) 在早前房署關注地下空格事宜，法團曾在業主大會及諮詢會上，發表有關空格的歷史事實和管理的優化措施，現場未有業戶表示不滿或向法團質疑，其後亦未收到有質詢。陳顧問補充，據知有個別業戶對房署不斷施壓投訴，有關業戶可能基於對歷史事實不瞭解或其個人取向有異於大眾意願，亦不願與法團溝通，故引發房署關注有關投訴。但同時，亦有其他業主一直知道歷史事實，也不時關注法團的資訊發佈，或經接觸法團瞭解事件後，亦贊同保持現況，特別是空格內停放單車的管理措施。現藉此會議的交流，讓更多業戶了解實屬好事。

(三)房署的陳述概要：

- 1) 房署劉經理表示不談論背後的歷史遺留因素或特別因由，若有人士沒有根據大廈公契所述的空格定義而使用則屬非法。現時空格並非空置而是被人佔用，如果法團在空格事上曾獲業主(即房屋署)容許則屬合理，如未有批准則為非法佔用。
- 2) 有關保留法律權利方面，房署在以往與法團的書信中沒有提及此言詞。惟有關事宜經房署向法團反映已有一段時間，而房署又不時接獲宏福苑居民向房署反映空格被佔用，房署亦多次致函法團要求跟進空格問題，可惜一直未有取得進展，加上事件未獲法團正面回應，並曾接獲法團來函表示不同意房署對空格的處理，而非過往大家所討論會循步有序的將空格還原。雖然房署現時實未有意欲以法律途徑去解決，但如果最終仍無解決方案，房署是不能排除以法律途徑去解決有關爭議。事實上，在 2018 年中，房署在視察屋苑時亦曾遇上十多位居民，當中亦有

居民提出多項問題包括質疑法團不恰當使用公眾地方。當然，若有關問題不屬於房署業權的，房署職員會向投訴人表示可以直接其向管理公司或法團反映或申訴。

- 3) 雖然房署是知道法團有使用地下空格。惟根據大廈公契，空格的擁有權屬房署，大廈公契內訂明的空格均應按空格定義清空，使其回復原貌，過往得知法團有意在「強制驗樓計劃」工程時一併進行規劃及處理空格問題。據了解，有關「強制驗樓計劃」將在本年9月完成勘查，相關投標及工程亦會在其後相繼開展，房署亦希望法團能提供可行及具體的處理空格方案，包括循步有序處理空格的時間表，亦同意安排房署職員與管理公司職員在會後共同視察受圍封影響的空格。
- 4) 房署明白地下空格問題未必能一步便可解決，惟相關討論已有一段時間，房署期望空格能按大廈公契逐步處理妥當，留存檔案記錄讓日後房署職員能更好跟進，避免因歷史發展或溝通不足而產生不必要的誤會，希望共同找出可行的處理方案。

(四)列席議員和民政署代表分享其他屋苑的經歷供參考，在社區工作時，不時有居民會多作質疑，其實很多屬不瞭解事情真相或其意向與大眾不同，故溝通和澄清是重要的措施，亦欣賞是次會議能在坦誠和融洽的氣氛中進行，期望通過溝通交流，在法理情理中，能逐步處理好。

幾位法團義務顧問也提出一些建議供參考，並認為應尊重歷史事實。最後大家共同認為須務實解決歷史遺留下來的問題，建議在會後的適當時段，房署劉經理和管理公司經理共同巡視瞭解和拍攝有疑點的被圍封空格後，才商討進一步的處理方案。

法團建議有關屋苑管理事務的資訊發放，須同時給予房屋署、民政署和本區區議員以加強溝通，希望有關人仕給予法團意見。

無其他事項，會議於下午4時30分結束。

宏福苑業主立案法團
第十屆管理委員會
主席鄧國權先生



簽署：鄧國權

房屋署
大埔、北區及沙田七
房屋事務經理葉瑞霞女士

簽署：葉瑞霞

副本：

房屋署署長
大埔區議會
胡健民議員辦事處
大埔民政事務處
宏福苑管理處

第97次工作會議(B組：保安，園藝及清潔)

日期：2019年10月24日

1. 管理處報告「王氏利豐」已在本月14日完成近元洲仔里康體設施的花槽改善工程，並於同日進行打草工作。
2. 「清新園藝」於本月23日開始進行本苑共69棵樹的修樹工程，預計兩天內完成。
3. 管理處報告花王近日已完成的工作包括：修剪苗圃範圍及宏建閣門外花槽的植物，在中央公園的正方形花槽進行種植。
4. 「王氏利豐」表示本苑的植物整體觀感良好，惟個別花槽泥土較老和缺乏營養，建議在未來時間需加新泥。表示本苑需要打草的範圍大，要安排兩位員工進行打草工作。
5. 委員同意先讓「王氏利豐」協助進行打草工作，稍後再安排清理其他植物。
6. 管理處報告現時保安人手短缺狀況。
7. 清潔公司報告清洗大地及清除地面上青苔的工作持續進行，11月開始將進行各座樓層走廊落蠟工作，預計將在農曆年前完成。
8. 管理處預計於12月前完成一個樣板，樣板形式會於全委會上討論。
9. 清潔公司反映有業戶將家居雜物棄置在樓層走廊或垃圾房內，管理處在收到較嚴重個案後，會在張貼附有照片的通告，另委員表示可於大堂電視播放相關照片。
10. 清潔公司表示現時使用夾車的次數屬正常，約一星期一至兩車，而在暑假及農曆年前夾車的次數會較平時多，約每月多兩至三車。
11. 有關裝修單位棄置大量舊傢俬於本苑垃圾站內，管理處建議在裝修指引加列如業主棄置大量舊傢俬時，盡量不要棄置在本苑垃圾站而運送往街外的垃圾站。
12. 關於裝修單位如在每日工程完成後沒有做好樓層清潔，管理處會聯絡裝修公司或業主即時跟進。委員建議如經勸喻後仍沒有改善，可考慮向業主收取清潔費用，費用會在裝修按金內扣除。
13. 清潔公司反映在宏新閣19樓有兩個單位業戶曾試過互相潑水於對方門外，令走廊地板經常有水漬。委員表示如再發生，清潔公司可通知管理處提供協助及作出勸喻。
14. 管理處收到有一業戶投訴博愛中醫車醫師拒絕落車替其行動不便的長者睇症，管理處已聯絡博愛中醫車跟進事件。
15. 管理處收到房署的通知，要求法團於本年底清空宏道閣及宏昌閣地下07單位空格，委員表示會在全委會上商討安排。
16. 管理處報告在中央公園遊樂場側的樹頂(編號T028)發現一個蜂巢，由於鄰近於遊樂場的位置，故與會委員同意由「新紀元」盡快安排清理，報價\$4,800(需要使用升降台)。

第98次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2019年10月28日

1. 委員審閱8月份財務報表。
2. 管理處表示已就來年屋苑草擬財政預算，並給予委員參閱。
3. 管理處表示有關2020年度財政預算已就各項日常維修保養及員工薪酬等支出作預算，現時預算在管理費維持不變的情況下，來年預算年度赤字約50多萬。
4. 委員表示因應屋苑老化而維修項目可能增加，建議將「雜項維修」預算由現時130萬增加至150萬。
5. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
6. 委員查詢E1403是否已因欠交管理費而被釘契。委員表示可按正常處理進行釘契。
7. 委員建議於下次業主大會時，重新查冊所有業主以便核對身分。
8. 委員建議於各座大堂加裝閉路電視及於大垃圾站增加一支鏡頭可拍攝車輛的車牌。

第99次工作會議(B組：保安，園藝及清潔)

日期：2019年11月19日

1. 管理處報告「清新園藝」已於10月24日完成本苑共69棵樹的修樹工作。
2. 管理處報告將於下次會議時提供本年度購買聖誕花的報價。
3. 由於現時天氣乾燥，花王會增加植物淋水的時間。
4. 管理處反映主席意見，就有關宏福苑名牌三角花槽位置，因該處射燈前的植物生長至一定高度時會遮蓋部分光線，故建議由名牌至射燈之間的地面上不種植物而改鋪水泥地，委員表示先視察情況然後再討論。
5. 管理處報告現時保安人手短缺狀況。
6. 管理處報告本苑派發免費報紙的地點已由管理處改為放在1-8座的大堂內，現時運作正常，暫未再收到業戶投訴。
7. 早前管理處建議在大堂加裝閉路電視系統，現階段工程主任及保安主管正檢視大堂適合安裝鏡頭的位置，並能配合現有器材運作。
8. 有關宏建閣8樓狗隻事件，管理處已多次作出勸喻，業主仍然帶狗隻出入，委員同意稍後對該業主採取相關法律行動。
9. 清潔科文表示食環署垃圾車職員在操作傾倒660L垃圾桶時較馬虎，落桶時該桶或被拋落地面，有機會導致垃圾桶破損，管理處會向食環署反映有關情況。
10. 清潔科文報告由11月18日起已開始宏仁、宏新、宏建及宏泰閣樓層走廊落蠟工作，預計12月內會完成全苑八座樓層走廊落蠟工作。
11. 有關在垃圾站側草地發現有鼠洞，清潔科文表示已在附近及各雨水渠位置放置鼠藥。
12. 委員表示「新紀元」需注意其所負責的外圍花槽淋水工作，如天氣較乾燥，可增加淋水的時間，避免泥土缺乏水份。
13. 清潔科文表示清洗大地及清除地面上青苔的工作現持續進行。
14. 管理處表示將安排在11月底至12月初清空宏昌閣地下07單位空格。
15. 管理處報告「新紀元」已於10月25日完成清除中央公園遊樂場側的樹頂蜂巢1個。
16. 管理處索取購買15個660L垃圾桶的報價。
17. 委員同意採用「華聰」的報價，並會在全委會議上議決。

第100次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2019年11月21日

1. 管理處工程主任報告近期已完成的工程，並提交相片供各委員參閱。
2. 有關宏志閣對出的新兒童遊樂設施事宜。遊樂設施承辦商已安排訂購物料，貨期需時約兩個月，預計將於明年1月份開始施工。
3. 有關宏建閣12樓近05單位走廊地面維修工作已於10月份完成。
4. 有關宏道閣泵房內更換鹹水缸入水喉及鹹水閘掣已於10月份完成更換。
5. 管理處於10月31日向6間閉路電視系統保養承辦商發出6份保養合約招標報價邀請。截至11月16日，共收到3間承辦商回標。
6. 「置邦」工程部匯報外牆小型維修合約的資料分析。綜合各個項目，各委員建議選用較便宜的「生記工程」。
7. 就有關中電綠適樓宇基金事宜，工程部表示更換水泵系統工作已獲承辦商確定並開始訂貨工作。
8. 管理處報告宏仁閣對出的遊樂設施「搖搖樂」，將安排本苑技工於翻新單車位工作完成後進行。
9. 管理處報告中央公園滑梯上近木拱橋的位置駁口位有潛在下墜的情況，雖未有即時危險，如需維修則要由承辦商使用工具積起木條後再作加固工作，費用約3千多元，預計最快可於下星期維修。

10. 管理處報告宏建閣 21 樓近 06 單位走廊牆身有空心磚情況，暫時由技工以膠紙進行表面加固，稍後需打鑿維修以免瓦片碎裂脫落。委員表示按上次宏志閣的批盪油漆方案進行維修，效果良好，由管理處報價後進行維修。
11. 管理處報告宏建閣 701 室廁所污水喉槽內的 4 吋公眾污水喉管出現滲漏，管理處索取 3 份報價。委員同意由最低報價的承辦商盡快進行更換。
12. 管理處於 11 月 5 日就更換 4 對不鏽鋼地下垃圾房門事宜，向 6 間承辦商發出招標報價邀請，經不少於 3 名委員見證的開標。
13. 管理處報告宏仁閣近地下水泵房的渠位出現滲漏。管理處索取 5 份維修報價。委員建議由最低報價的承辦商盡快進行維修以免浪費食水。
14. 就有關制作收細樓層垃圾房的垃圾槽槽口樣板工作，本苑技工預計將於本月底進行。
15. 管理處報告將於本月底開始清理宏昌閣地下 07 單位的空格。

第 101 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2019 年 11 月 25 日

1. 委員審閱 9 月份財務報表。
2. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
3. 管理處匯報 H2408 室長期欠繳管理費單位，已於 11 月清繳所有費用。

第 102 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2019 年 12 月 5 日

1. 有關 2020 年「萬家慶新春」活動，委員建議選用最低價的「3K 葉敏」為當晚提供舞台設計及歌手等服務。
2. 委員表示有關 2020 盆菜宴可安排於 12 月 18 日發售席票。
3. 委員表示屋苑還神活動暫定於 1 月 5 日。

第 103 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)

日期：2019 年 12 月 11 日

1. 管理處報告「王氏利豐」已到本苑進行打草工作，範圍包括各花槽及外圍樹林。
2. 委員建議擺設聖誕花可簡化一點，故只採購 12 吋及 9 吋的聖誕花，管理處提交報價。
3. 委員一致同意向最低報價之「陳浩農場」購買聖誕花。
4. 為避免業戶隨意在苗圃擺放私人植物，除管理處在苗圃範圍加貼告示外，委員另提議每隔一段時間，會聯同管理處及花王巡視苗圃環境，清走擺放在苗圃的私人植物。
5. 有關主席建議宏福苑名牌三角花槽由名牌至射燈之間的地鋪水泥地，與會委員不贊成該建議，改為在此範圍改種較矮小的植物，避免燈光受阻。
6. 管理處報告現時保安人手短缺狀況。
7. 有關中央垃圾站棄置垃圾的情況，管理處經常派員巡視，如發現懷疑外來車輛進入本苑棄置垃圾會即時阻止。經截查後發現部分垃圾均是本苑的業戶本人或透過送貨人員及搬運工人所棄置的。
8. 管理處根據每月收集的數據，表示使用夾車的次數屬正常，而每次夾車進場，管理處均會拍照記錄，空車入滿載出。
9. 管理處報告近日有個案在報警後未有警察到場，管理處向警署查詢時，警方表示由於人手不足，在非緊急的案件會延後到場的時間。
10. 清潔科文表示現時老鼠出沒的情況減少，放置鼠藥的工作仍然會繼續進行。另會留意在公眾地方餵貓人仕留下的食物，如發現會即時清理，避免吸引老鼠。
11. 清潔科文報告現時樓層走廊落蠟工作只餘下宏志閣及宏道閣，預計 12 月內完成。另外會在農曆新年前替現時進行裝修的單位走廊補回落蠟工作。
12. 有關清洗食水缸及鹹水缸的工作在 12 月 6 日已完成。
13. 委員提示「新紀元」在其負責的淋水範圍，按天氣情況調節淋水的時間。
14. 委員表示經實際觀察有關食環署垃圾車職員處理 660L 垃圾桶的情況，表示已有改善，並未發現桶被拋落地面而受損。

15. 承上次小組會議的建議向最低報價的承辦商購買 15 個 660L 垃圾桶，委員表示由於農曆新年將至，故此一致同意先購買，再在本月全委會議上補追確認。
16. 管理處現時在每月底時會張貼欠繳上月管理費的單位表於各座大堂，委員表示由於是顯示上一個月欠繳情況，故要求改為於每月月中張貼，建議於全委會議討論。
17. 委員表示有部分尚未有單車位的業戶將單車停泊在樹林內，可能弄損植物。管理處會在此等單車上張貼告示，指示使用者須將單車停泊在指定的臨時泊車處。

第 104 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2019 年 12 月 16 日

1. 管理處工程主任報告近期已完成的工程，並提交相片供各委員參閱。
2. 工程主任報告宏志閣天台鹹水 Y 隔出現滲漏滴水，承辦商已完成更換。
3. 宏道閣與管理處之間對出行人路有地底鹹水管出現滲漏，管理處已索取 3 份維修報價。有關緊急維修滲漏鹹水管工作已於 12 月 4 日完成，並已恢復宏仁及宏道閣的鹹水供應。
4. 委員查詢承辦商回泥時的情況，工程主任回覆已要求承辦商將較大的石塊移走後才回泥，而新 DI 喉亦會有封喉石屎覆蓋以減低日後受壓破損的機會。
5. 有關中央公園滑梯近木拱橋的位置駁口已完成維修加固工作。
6. 有關樓層垃圾房內垃圾槽口收細工作事宜，本苑技工已完成自製 1 個樣板並適逢勞工處人員於 12 月 12 日到本苑巡視，表示該新樣板是符合規例。工程部將繼續完成其餘兩個樣板後，再供勞工處審閱及委員會商討。
7. 管理處報告已完成清拆宏昌閣地下 07 單位的空格圍板。
8. 就有關消防系統保養合約事宜，管理處已索取 3 份報價。
9. 管理處表示「宏泰消防」過往並沒有發現出現失誤而新一年度亦沒有加價。委員建議沿用最低報價的「宏泰消防」進行消防系統保養工作，事項將在全委會上議決。
10. 就有關閉路電視保安系統保養合約事宜，管理處索取 3 份報價。委員向工程主任查詢現時保養承辦商的工作表現。工程主任回覆到場師傅表現未如理想。
11. 有關維修宏仁閣近地下水泵房的滲漏地下消防喉工作，將於 12 月 16 日開始施工。
12. 有關維修宏建閣 21 樓近 06 單位走廊牆身空心磚事宜，管理處已按早前宏志閣的油漆批盪維修方法進行報價。
13. 委員表示雖然早前宏志閣的樣版是由「生記工程」進行，可嘗試另一承辦商以比較兩者手工，故建議由最低報價的「復明」進行，在全委會上議決。
14. 紘書提醒管理處須盡快進行宏建閣 3102 單位天面的防水層重做工作。工程主任表示已正在進行草擬標書中，預計半個月內可發出招標報價工作。
15. 「置邦」工程部已按早前回標的承辦商分別查詢最優惠價格並呈交各項目的最新價格分析表供委員參閱。管理處申報「Cornerstone」為 ISS 集團旗下的公司。委員查詢現時外牆小型維修承辦商的工作表現，工程主任回覆其工人手工是滿意的。

第 105 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2019 年 12 月 25 日

1. 委員審閱 10 月份財務報表。
2. 管理處呈交法團銀行戶口綜合月結單供委員審閱，委員要求「置邦」會計部列出款項支出的詳細用途記錄於月結單內作為參考。
3. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
4. 2020 年度屋苑財務預算將會安排在本月底的全委會上作審閱。陳顧問建議財務預算與早前法團攝制的「財務監察與管理」視頻一併發放作資訊宣傳。
5. 委員要求管理處制作有關是次特別業主大會之視頻，包括：議程、投票結果、收授權票、附件、橫額照片及大會現場場景等。
6. 陳顧問建議嘗試外聘資訊技術人員協助法團制作視頻作宣傳之用，將暫安排在本星期六下午與資訊技術人員會面了解情況。

