



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第二十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：二零一五年四月二十七日(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 黃屏屏秘書 冼麗媚司庫 李丁華先生
張澤樞先生 陳球強先生 李官華先生 蔡金綸先生 岑錦馨女士
沈菜霞女士 伍少芳女士 冼善卿女士

請假：莫基鴻先生 莫華滿先生 鄭瑞卿女士 邵結華先生 袁福華先生
黃漢泉先生 陳萬祥先生 何蕙蓮女士

管理公司：置邦興業有限公司

- 助理物業經理黎永利先生
- 助理工程經理林世澤先生
- 助理工程經理陳家誠先生
- 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
黃碧嬌議員辦事處 - 社區主任胡健民先生

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 19 次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第 19 次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 19 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 19 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 3.1.2 項，就有關私人單位強制驗窗計劃事宜。由於早前管理處發佈的承辦商參考資料報價有效期至 2015 年 3 月 5 日，經管理處再向各承辦商查詢後，各承辦商均願意延長報價有效期至 2015 年 9 月 5 日。

全體知悉

| | | |
|-------|--|------|
| 3.1.2 | 至於3.1.3項，有關計劃翻新維修1，5，8座天台事宜。截至本年3月31日，經管理處上門檢視已交回問卷的單位內部情況後，發現情況多屬私人單位牆身批盪剝落及表層石屎老化問題，暫未發現天台有滲漏跡象。委員要求管理處再聯絡未有交回問卷的業主以了解其單位天花情況。 | 全體知悉 |
| 3.1.3 | 至於7.2項，有關業主周年大會場地安排事宜。經管理處查詢後，由於6月5日廣福社區會堂已被其他團體使用，故建議將日期順延至2015年6月6日舉行。 | 管理公司 |
| 3.1.4 | 至於3.15項，有關宏新閣一業戶在苑內飼養狗隻事宜。管理處表示經勸喻後，雖然情況已有所改善，但仍發現該業戶拖帶狗隻進出，並收到宏新閣一業主反映受其狗隻滋擾。委員表示管理處應綜合其他違規的業戶，再一併處理。 | 全體知悉 |
| 3.1.5 | 至於10.1項，有關L6及L8安裝機頂安全掣鎖事宜。「好歷」表示將盡快安排更換L6及L8機頂安全掣鎖。 | 全體知悉 |
| 3.1.6 | 至於10.3項，有關「香港公益金」於3月15日舉辦新界區百萬行事宜。是次活動本苑共籌得善款\$8,100，全數已存入「香港公益金」賬戶內。 | 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 | 「置邦」工程監督林世澤先生匯報更換受損升降機門的進度。 | 全體知悉 |
| 4.3 | 「好歷」鄧耀棠先生表示將於5月份繼續更換因技術員調較不當而被刮花的升降機內門，而更換受損升降機地板亦將同期進行。 | 全體知悉 |
| 4.4 | 委員查詢L6及L8摩打組件是否有後備零件。「好歷」表示若摩打損壞將重新進行摩打繞線工作。 | 全體知悉 |
| 4.5 | 有關考慮加設升降機扶手方面，「好歷」已將扶手樣版送到本苑。經商議後，考慮長者需要及現時機箱空間大小，委員一致贊成於非按鈕面板的機身前方加設一條短扶手，「好歷」將以L2作實體試驗。 | 全體知悉 |
| 4.6 | 就有關申領「建築物能源效益資助金」事宜，經機電署職員於本年1月下旬到本苑覆核申領項目後，管理處再向機電署查詢申領進度，由於其仍在處理其他機構的申領書，故本苑的申領尚待處理中。委員表示可嘗試尋求本區區議員協助去信機電署，希望加快有關發還款項的進度。 | 全體知悉 |
| 4.7 | 管理處報告現時升降機更新工程費用事宜。截至2015年3月31日，本苑已向「好歷」支付第1-6期更新工程費用合共\$8,736,000，尚餘\$2,184,000仍未被支付。 | 全體知悉 |
| 4.8 | 「好歷」表示現時本苑升降機使用物理機械式門刀運作，對長者使用升降機時較為不便，建議更換為新的機械及電子感應式兩用門刀，以增加安全性。陳副主席建議「好歷」免費為本苑更換一個門刀樣版作試驗。 | 全體知悉 |

- 5) 商議升降機保養合約事宜；
- 5.1 管理處報告本苑 24 部升降機保養服務合約將於 2015 年 6 月 30 日期滿。 全體知悉
- 5.2 「好歷」於會上提交全保續約建議書，合約期為 2015 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日，而新保養月費為 \$69,600，加幅 16.6%，即每部升降機保養月費為 \$2,900。 全體知悉
- 5.3 有關全保保養內容包括：每兩星期進行一次例行保養；免費更換正常情況使用下自然損耗及損壞之零件(不包括所有機身裝飾及能維持功能運作的組件；水濕、火災及人為破壞)；提供 24 小時檢查維修服務；技術員於困人事故 30 分鐘內到場，於非困人事故 60 分鐘內到場；每半年提供曾為本苑更換過的零件清單；進行每年安全測試及每五年度的滿載測試及提供五千萬第三者責任保險等。 全體知悉
- 5.4 管理處表示，據統計新界區住宅屋苑平均每部升降機保養服務月費為 \$3,500-\$4,900。 全體知悉
- 5.5 「置邦」工程部林世澤先生向「好歷」查詢合約條款內容，並要求提交每半年更換重要零件的清單予管理處作記錄。「好歷」鄧先生表示同意。 全體知悉
- 5.6 經討論後，委員一致接納其建議書，並將續訂升降機保養服務合約列在業主周年大會上議決。如是項議決不被通過，新一屆法團將與「好歷」以新保養月費暫續保養合約(期限應不多於 6 個月)，直至完成相關招標工作及新的保養服務合約開始為止。 全體知悉
- 6) 商議選聘 2014 及 2015 年度的核數師事宜；
- 6.1 管理處索取報價如下： 全體知悉
- | | 羅廣華會計師行 | 李福樹會計師事務所 | 梁兆和會計師事務所 |
|-------------|----------|-----------|-----------|
| 2014 年度核數費用 | \$8,200 | \$9,000 | \$9,000 |
| 2015 年度核數費用 | \$8,200 | \$9,000 | \$9,500 |
| 總 數 | \$16,400 | \$18,000 | \$18,500 |
- 6.2 管理處表示由於是次業主周年大會將於本年 6 月進行，故下次業主周年大會日期最快於 12 個月後進行。故此，為免對選聘 2015 年度的核數師有所延誤，管理處建議將選聘 2015 年度的核數師於是次業主周年大會上一併進行議決。 全體知悉
- 6.3 委員對上述建議及報價並無異議，並將此項目列在業主周年大會上議決。 全體知悉
- 7) 議決第十八次業主周年大會事宜(舉行日期、議程、統籌小組等)；
- 7.1 由於 6 月 5 日廣福社區會堂已被其他團體使用，故委員一致同意將業主周年大會日期順延至 2015 年 6 月 6 日舉行。 全體知悉
- 7.2 委員審閱業主周年大會議程： 全體知悉
1. 業主進場登記
 2. 第八屆管理委員會主席工作及財政報告

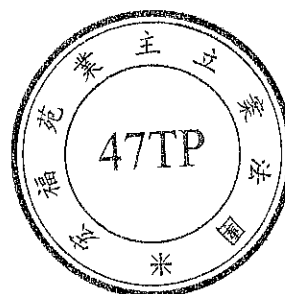
| | | |
|-----|--|------|
| 3. | 管理公司工作報告 | |
| 4. | 表決事項 | |
| | 4.1 議決選聘 2014 及 2015 年度的核數師； | |
| | 4.2 議決與「好歷香港升降機有限公司」續訂 2015-2017 年度升降機保養服務合約； | |
| | 4.3 議決新一屆管理委員會委員數目； | |
| | 4.4 議決委任新一屆管理委員會委員； | |
| | 4.5 議決設立管理委員會副主席職位； | |
| | 4.6 議決委任新一屆管理委員會主席、副主席(如 4.5 項通過設立此職位)、秘書及司庫； | |
| | 4.7 議決通過第九屆管理委員會主席、副主席(如 4.5 項通過設立此職位)、秘書及司庫的津貼款額，每人每月港幣 1,200 元； | |
| 5. | 其他事項。 | |
| 7.3 | 各委員一致通過上述業主周年大會議程。 | 全體知悉 |
| 7.4 | 各委員審閱業主周年大會議程補充資料，並作出修改。 | 全體知悉 |
| 7.5 | 就有關新一屆管理委員會委員數目事宜，委員建議新一屆的委員數目為：21 人（即現屆管理委員會委員實際人數）；17 人（即現屆管理委員會會議出席委員的平均人數）或所有參選新一屆管理委員會的候選委員人數，委員上限為 24 人。 | 全體知悉 |
| 7.6 | 經討論後，是次業主周年大會統籌為李丁華委員，副統籌為管理處黎經理。 | 全體知悉 |
| 8) | 商議有關參選新一屆管理委員會委員的推廣活動安排 | |
| 8.1 | 委員表示管理處須備制是次業主周年大會參選委員的表格供有意參選的業主填寫，並建議於每座地下大堂設置參選委員表格收集箱。委員擬定於 6 月 4 日下午 7 時 30 分作為公佈各參選者資料的截止時間。若在期後收到的參選申請，雖然其申請仍有效，但其資料將不會更新至已公佈的參選者資料名單上。 | 全體知悉 |
| 8.2 | 有委員表示參選委員為屋苑服務屬為期兩年的責任，參選者應慎重考慮。 | 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 2 月份及 3 月份管理報告供各委員參閱。 | 全體知悉 |
| 9.3 | 本苑 2015 年 1 月份的總收入為 \$1,248,994.65，總支出為 1,097,163.24，故此 1 月份錄得盈餘 \$151,831.41。截至 2015 年 1 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,257,018.29。 | 全體知悉 |
| 9.4 | 本苑 2015 年 2 月份的總收入為 \$1,248,237.72，總支出為 \$1,106,280.65，故此 2 月份錄得盈餘 \$141,957.07。截至 2015 年 2 月 28 日，本苑資產總值為 \$7,466,219.36。 | 全體知悉 |

| | | |
|-----------------|--|------|
| 9.5 | 管理處報告花王已於3月份進行近籃球場外圍的樹木大型修剪工作。 | 全體知悉 |
| 9.6 | 「好歷」已於3月份完成更換因安裝不良而受損的L2,L12及L18升降機門，運作情況有待觀察。 | 全體知悉 |
| 9.7 | 「立豐消防」已於4月16日完成消防年檢執修工作。 | 全體知悉 |
| 9.8 | 管理處報告本苑技工於4月份進行翻新全苑地渠蓋油漆工作。 | 全體知悉 |
| 9.9 | 管理處收到「國富石油有限公司」提交報告，已於4月份完成本苑地底石油氣供氣管的大檢，喉管狀況正常。 | 管理公司 |
| 9.10 | 管理處表示「復明工程」已於宏道閣安裝一個新閉路電視DVR不銹鋼箱樣版，費用為\$2,000。 | 全體知悉 |
| 9.11 | 管理處表示經發信勸喻後，現有3個單位經已拆除及還原裝設在外牆的違規分體冷氣機。 | 全體知悉 |
| 10) 其他事項 | | |
| 10.1 | 管理處收到「正在電影製作有限公司」申請使用本苑籃球場及遊樂設施作拍攝場景一天。經參考拍攝題材後，各委員一致批准其申請，並由管理處作安排。 | 全體知悉 |
| 10.2 | 管理處收到宏志閣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。管理處表示有關物件非裝設在公契指定的冷氣機台內，屬違規僭建物，並有可能因其墮下而危及其他途人安全或涉及相關保險問題，故未能准許其申請。委員一致表示同意。 | 全體知悉 |
| 10.3 | 管理處發現近本苑車路出入口的地底食水閘掣並未能完全關閉，若遇有其延伸路段的喉管有破損，將可能影響全苑食水供應，故建議進行更換。委員一致同意，並考慮於近宏昌閣側的另一主要食水供水管加設新閘掣。管理處須進行報價，並留待至工程小組會議再作討論。 | 管理公司 |
| 10.4 | 管理處報告有關車路八達通系統事宜，經承辦商「安樂工程」實地視察後，如使用雙線行車拍卡系統，則未能符合消防車通過的道路闊道規定，故本苑車路只能使用單向行車方法進出。「安樂工程」將向管理處提交該系統的運作細節。 | 全體知悉 |
| 10.5 | 管理處索取檢查及清洗全苑公眾冷氣機共14部報價(包括：各座地下大堂、管理處、車場更亭及各會議室)。報價如下：「恆昌冷氣」\$8,250；「科技工程」\$9,000；「信興工程」\$12,150。各委員一致同意選用最低報價的「恆昌冷氣」進行檢查及清洗全苑公眾冷氣機工作。 | 管理公司 |
| 10.6 | 社區主任胡健民先生表示區議員辦事處將於5月8日在寶湖花園興華閣酒家舉辦「下午茶聚」，並邀請本苑業戶參與。有關詳情將印制在宣傳單張上，並派發至本苑業戶信箱。各委員一致同意。 | 全體知悉 |

10.7 社區主任胡健民先生表示區議員辦事處印制了「中華人民共和國香港特別行政區基本法」派發給大埔區各居民。委員同意擺放在各座座頭供居民取閱。

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 104 次工作會議(D 組：財務、合約及保險) | 日期：2015 年 3 月 4 日(星期三) |
|----------------------------------|-------------------------------|

1. 委員審閱 2014 年屋苑 11 月及 12 月財務報表，並向管理處作出查詢。
2. 委員審閱有關給予浸信會公立學校之感謝信，並無任何修改。
3. 委員表示於農曆新年期間有電單車違泊情況，要求管理處跟進。

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| 第 105 工作會議(A 組：康樂及福利) | 日期：2015 年 3 月 6 日(星期五) |
|------------------------------|-------------------------------|

1. 「宏福盆菜宴」檢討：(一)應加強與供應商的溝通，避免影響活動進行。(二)建議日後舉辦同類型活動時要注意是否訂購含有魚骨的盆菜。(三)建議日後提供素食盆菜予業戶選擇。
2. 「乙未年宏福萬家慶新春」檢討：(一)是次製作公司所安排的表演者類型較少，建議安排不同類型的演出。(二)由於嘉賓人數眾多，建議將舞台加大。(三)舞台上通道口設置圍欄，避免參加者擅自走上舞台，防止以免發生危險。(四)紀念品派發方面，大致秩序良好，得到部份委員及義工幫忙下順利完成。
3. 「新界區公益金百萬行」將於 2015 年 3 月 15 日(星期日)舉行。
4. 「宏福新春行大運」將於 2015 年 3 月 30 日(星期日)舉行。
5. 組長提議於本月下旬舉行「環保酵素成果分享推廣日」，邀請早前曾參與「環保酵素製作班」的學員分享成果，並邀請講師再次親臨本苑推廣環保資訊。

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| 第 106 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝) | 日期：2015 年 3 月 16 日(星期一) |
|----------------------------------|--------------------------------|

1. 管理處匯報屋苑清潔工作，包括：已將清潔後梯的工作排程表已改為 A3 大小、已完成各座樓層地面落蠟的工作、指示清潔公司須留意清掃枯葉的情況、已清除宏建閣地下大堂大門門柄之污漬、提示清潔公司加強滅蚊工作及加緊清除地面生長的青苔。
2. 委員提醒管理處須多加巡視各裝修單位的裝修廢料及裝修期間所產生沙塵的情況，並必須提醒裝修申請人有關裝修時須注意的事項。
3. 管理處匯報屋苑園藝工作，包括：全苑直徑四吋或以上之樹木已完成掛上識別編號牌、園藝報告已於二月份交予小組委員審視，並已指示花王跟進、已完成近車路迴旋處垃圾站旁的棕竹修剪工作，並已將本年度的年桔栽種在近宏盛閣及宏志閣對出之外圍花槽上等。
4. 委員表示近宏志閣更亭對出馬路的樹枝須作修剪，以及將垃圾站旁花園的盆栽全部移回苗圃內。
5. 委員建議在裝有防盜棘線的外圍欄杆上掛上“小心棘線”的提示牌，以及在本苑籃球場多加張貼“不可踏單車”的告示牌。
6. 宏志閣對出的遊樂設施地面發現有小部份石屎出現裂紋，管理處會指示工程部作跟進。
7. 鑲嵌在宏泰閣外牆的“消防通道”告示牌有脫色情況，管理處會安排更換。

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| 第 107 次工作會議(C 組：工程及總務) | 日期：2015 年 3 月 17 日(星期二) |
|-------------------------------|--------------------------------|

1. 「好歷」報告已完成更換 L2、L12 及 L18 的新不銹鋼升降機內門。
2. 陳副主席要求「好歷」於安裝扶手樣版前，先將樣版存放至管理處，再由管理處通知工程組委員視察模擬安裝效果。
3. 就有關 L6 及 L8 更新事宜，「好歷」表示考慮到其使用年期，故建議與早前升降機更新工程的内容相約。
4. 「安樂工程」表示由於現時本苑車路闊度所限，故並未能於車路中間設立閘杆作雙線行車。由於只能單向進出，鄭先生建議可設置兩個短閘於車路兩旁，再配合交通燈以控制車輛進出。
5. 「置邦」林先生建議可一併拆除現有車路更亭以騰出更多空間，並要求「安樂」提交入達通收費及其後保養安排的資料。「安樂」表示預計於 4 月內可提交上述建議書。
6. 委員一致通過由最低報價「立豐消防」進行消防年檢執修
7. 就有關本苑升降機保養合約事宜，「好歷」表示仍須與上級商討建議書。

8. 委員一致同意採用最低報價之「復明工程」承辦有關加設不銹鋼閉路電視系統 DVR 箱。
9. 管理處報告：有關強制驗窗計劃報價參考的有效期事宜。經管理處去信各承辦商查詢後，現已有四間承辦商回覆願意延長報價有效期多 6 個月、近籃球場的繩索經已老化損毀，考慮到設施安全使用範圍，承辦商建議更換較細小的雙人搖擺設施。

第 108 工作會議(A組：康樂及福利)

日期：2015 年 4 月 10 日(星期五)

1. 「新界區公益金百萬行」已於 2015 年 3 月 15 日順行舉行，是次活動所籌得的善款共港幣 8,100 元正，全數已捐助香港公益金，而有關善長名單已張貼於各座大堂報告版。
2. 「宏福新春行大運」已於 2015 年 3 月 30 日(星期日)順行舉行，當日秩序良好。
3. 「離島遊」：由於此計劃將於 6 月 15 日截止，另考慮到人手及運輸方面有一定困難，故與會委員均不建議申請有關活動申請。
4. 就有關參觀慈山寺事宜，鑑於慈山寺表示，未來三個月的參觀申請已滿額，暫時未能接受新申請。
5. 樂陶園用戶諮詢會將於 4 月 20 日下午舉行，管理處會發信邀請現有用戶出席，並發表意見及提出建議，以作為 2015-2016 年度樂陶園計劃推行的參考。2015-2016 年度樂陶園計劃係將於 5 月份推出，屆時管理處會將有關申請資料張貼於各座大堂。

第 109 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2015 年 4 月 13 日(星期一)

1. 管理處匯報有關保安、清潔及園藝的工作：將要求清潔公司加強滅蚊工作，並會在屋苑外圍進行噴霧式滅蚊工作、有 1 名業戶對公眾化寶桶擺放的位置提出意見。
2. 已索取清除近樂陶園 2 棵枯樹報價，委員表示再觀察其餘樹木狀況後才一併處理，以節省成本。
3. 委員提醒管理處，在住戶申請裝修時，講解其須遵守的規則及有關門閘、冷氣機等之安裝規格，並須為運送裝修物料的升降機內籠作出妥善的保護。

第 110 次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2015 年 4 月 16 日(星期四)

1. 委員審閱 1 月份財務報表，並向管理處作出查詢。
2. 管理處匯報本苑現有業戶欠繳 6 個月以上管理費，經多次提醒後仍未有繳清欠款，故將按程序入稟小額錢債審裁處處理。
3. 委員省覽第 27 期「宏福通訊」，並提出修改意見。
4. 委員要求「好歷」盡快提交升降機新合約資料，以便於下次全體委員會議上商討，並建議管理處索取其他屋苑升降機每月保養費作參考。

