



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第七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：二零一三年九月十三日(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 岑錦馨女士 李官華先生 袁福華先生
鄭瑞卿女士 陳球強先生 蔡金綸先生 伍少芳女士 李丁華先生
張澤樞先生 黃漢泉先生 張汝良先生 冼善卿女士

請假：黃屏屏秘書 冼麗媚司庫 陳萬祥先生 莫華滿先生 何蕙蓮女士
邵結華先生 莫基鴻先生 沈菜霞女士

管理公司：置邦興業有限公司
— 物業經理陳志東先生
— 助理物業經理梁耀基先生

主持：鄧國權主席

紀錄：助理物業經理梁耀基先生

會議記錄

| | | 跟進者 |
|-------|--|------|
| 1) | 審議及通過是次會議議程 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6次全體委員會議記錄 | |
| 2.1 | 李官華委員認為第6次全體委員會議記錄3.1.6項中"打針"應清楚表達為"打針式補漏工程"。此外，3.1.9項中應維修三個而非一個破爛大門防水帆布。 | 全體知悉 |
| 2.2 | 經審議後，與會委員一致通過第6次全體委員會議記錄。 | 全體知悉 |
| 3) | 跟進第六次全體委員會議議決事項 | |
| 3.1 | 管理處梁經理向與會委員匯報第6次全體委員會議跟進議決事項如下： | |
| 3.1.1 | 會議記錄3.1.2項，有關本苑電力裝備5年檢事宜，承辦商「順通」已於8月29日向機電署申請電力裝置合格証書(WR2)，現正等待機電署批出。 | 全體知悉 |
| 3.1.2 | 至於3.1.4項，有關修改升降機保養合約事宜，承辦商「好歷」已於9月10日完成修改2013至2015年升降機保養合約，管理處將安排盡快簽署。 | 管理公司 |
| 3.1.3 | 至於3.1.9項，有關宏新閣、宏盛閣及宏志閣更換大門破爛防水帆布事宜，承辦商「香港帳篷」已於8月5日完成上述工程，費用為\$3,240。 | 全體知悉 |
| 3.1.4 | 至於4.2項，有關簽署2011年度核數師核數報告事宜，法團主席及司庫已於8月31日簽署上述核數報告。管理處已於9月10日於本苑各座大堂公開張貼及上載至本苑網頁。 | 全體知悉 |
| 3.1.5 | 至於5.1項，有關支付升降機更新工程第5期工程費用事宜，因工程顧問尚未確認上述工程費用，故此法團仍未支付上述工程費用。 | 管理公司 |

- 3.1.6 至於6.1項，有關法團銀行存款安排事宜，「中國銀行」已按法團指示於8月21日把法團銀行戶口(012-600-5-082844-2)內已屆滿的三個月定期存款共\$8,354,183.74 其中的\$1,600,000 轉為即日定期存款(012-600-5-102726-2)，以便支付升降機更新工程第5期工程費用。餘下的\$6,754,183.74 仍以三個月定期形式存款。 全體知悉
- 3.1.7 至於7.3項，有關提升本苑閉路電視系統工程事宜，管理公司工程部已向工程及總務小組提交工程建議以供小組討論。暫時仍未完成相關討論。 管理公司
- 3.1.8 至於7.5項，管理處已於7月26日向未能出席第6次全體委員會議的委員補發會議補充資料。 全體知悉
- 3.1.9 至於8.5項，有關L13及L14號升降機故障事宜，保養承辦商「好歷」仍未向管理處提交上述故障報告，管理處會繼續跟進。 管理公司
- 3.1.10 至於9.3項，有關香港電台採訪樂陶園事宜，香港電台已於8月5日完成上述採訪。 全體知悉
- 3.2 梁經理已為法團設立一個獨立的"業主投訴"檔案，以確保所有向法團的投訴有所根據及避免不必要的矛盾。在一般情況下，管理處會協助法團於14日內書面回覆投訴人。有委員建議增設"法團建議/申訴表"以方便業主反映意見。管理處答應跟進。 管理公司
- 4) 審議及通過更換路燈工程承辦商
- 4.1 管理處梁經理表示管理公司工程部已於2013年7月12日向9間承辦商招標購買40支路燈，並於7月23日截標，共有6間承辦商回標，詳情如下： 全體知悉
- | 承辦商名稱 | 標價(保用2年 / 3年) |
|--------------|--|
| Supermoon | \$170,800 / \$170,800 (@\$4,270) |
| Osram | \$152,000 / \$152,000 (@\$3,800) |
| 天域工程有限公司 | \$120,000 / \$120,000 (@\$3,000) |
| 丈部貿易(香港)有限公司 | \$108,000 / \$120,000 (@\$2,700 / 3,000) |
| 良記物料供應有限公司 | \$99,200 / \$111,200 (@\$2,480 / 2,700) |
| 大光明機電工程有限公司 | \$72,000 / \$72,000 (@\$1,800) |
| 亞洲電業行 | 不回標 |
| Au Kam Shing | 不回標 |
| JEC | 不回標 |
- 4.2 管理公司工程部助理工程經理林先生於2013年7月30日舉行的工程及總務小組會議上提交標書分析報告及建議法團在第二及第三低標價的「良記」及「丈部」作出選擇。上述建議獲小組接納。工程及總務小組經過2次會議討論後，一致通過向全體委員會議推薦「丈部貿易(香港)有限公司」為路燈供應商。「丈部」表示如法團能於發貨時一次過付款，路燈可獲5%折扣及可獲贈多3個月保養期。 全體知悉
- 4.3 與會委員商議後，由陳副主席動議向「丈部貿易(香港)有限公司」購買40支路燈，並由袁福華委員和議，經投票一致通過。此外，與會委員亦經投票一致通過採用3年免費保養的方案，故此未經折扣的購買路燈費用為\$120,000。最後，陳副主席叮囑管理處必須要求「丈部」書面確認上述折扣及各項優惠項目。 管理公司

5) 審議及通過聘請屋苑常年法律顧問

- 5.1 管理處梁經理表示本苑常年法律顧問合約將於 2013 年 9 月 30 日屆滿。管理處已向 5 間律師事務所索取報價，其中有三間回覆，詳情如下：

| 律師事務所名稱 | 報價(HK\$) |
|-----------|-------------|
| 楊氏律師行 | \$10,800.00 |
| 廖陳林律師事務所 | \$11,888.00 |
| 李郭羅律師行 | \$28,000.00 |
| Kan & CO. | 不回標 |
| 胡美李羅律師行 | 不回標 |

報價包括每年 20 封律師信、不限次數法律諮詢及每年一次出席會議。

- 5.2 由於 2012 年度常年法律顧問「廖陳林律師事務所」去年的表現不俗，故此管理處建議法團仍選用「廖陳林律師事務所」為本苑 2013 年度常年法律顧問。

- 5.3 與會委員商議後，由張澤樞委員動議聘請「廖陳林律師事務所」為本苑 2013 年度常年法律顧問，全年費用為\$11,888，並由岑錦馨委員和議，經投票結果一致通過。上述聘請合約由 2013 年 10 月 1 日開始，並於 2014 年 9 月 30 日屆滿。

6) 會務報告

- 6.1 詳情請參閱附件一。

- 6.2 園藝及清潔小組建議在本苑增設有關不准狗隻在本苑便溺的橫額，橫額字眼及內容則交管理處研究。

- 6.3 康樂及福利小組匯報點心宴活動共收到 23 份贊助禮物並已記錄於贊助名冊內。

- 6.4 康樂及福利小組表示區鎮樺區議員將於 9 月 15 日於大埔廣場舉行區議員辦事處開幕典禮。經與會委員商議後，一致通過由冼善卿委員代表法團出席上述典禮，並以\$1,200 超市禮券作為賀禮。其他有意出席的委員，可與冼委員聯絡。

- 6.5 法團主席與康樂及福利小組組長將安排探訪各興趣小組。

- 6.6 工程及總務小組已通過更新本苑升降機第二期及第三期更新工程時間表。第三期工程將於 2014 年農曆新年假後才進行。上述訊息已於 9 月 9 日出版的宏福通訊刊登。

- 6.7 財務、合約及保險小組已核對及確認 2013 年 1 月至 6 月的財務報表。此外，法團將取消 7 日定期戶口(012-600-5-101895-0)，並把存款共\$364,755.28 全數存入即日定期戶口(012-600-5-102726-2)。

7) 管理處工作報告

- 7.1 管理處梁經理匯報截至 2013 年 7 月 31 日，管理公司的運作基金為\$526,315.73，金額並未超出\$1,500,000 限額。

- 7.2 本苑 2013 年 6 月份的總收入為\$1,099,660.83，總支出為\$1,161,582.48，故此本苑 6 月份錄得赤字\$61,921.65。截至 2013 年 6 月 30 日，本苑資產總值為\$10,534,064.39。

- 7.3 截至2013年8月31日，管理公司的運作基金為\$626,099.06，金額並未超出\$1,500,000 限額。 全體知悉
- 7.4 本苑2013年7月份的總收入為\$1,212,751.07，總支出為\$1,174,889.84，故此本苑7月份錄得盈餘\$37,861.23。截至2013年7月31日，本苑資產總值為\$10,638,575.62。 全體知悉
- 7.5 本苑已完成第一期升降機更新工程包括L3、L5、L7、L10、L15、L18、L21及L24。其中L21及L24已於9月12日恢復使用。 全體知悉
- 7.6 L5、L7及L18號升降機曾於恢復使用後因新舊零件未能配合而發生持續故障。經承辦商「好歷」更換零件及維修後，情況已經改善。工程及總務小組、工程顧問及管理處已敦促「好歷」盡力避免上述情況再次發生。 全體知悉
- 7.7 本苑宏盛閣曾於2007年進行天台防水工程，上述工程由「匯進工程公司」承辦。惟「匯進」未能完成上述工程。法團遂根據工程合約條款扣減工程費用共\$207,400。當時仍未支付的工程費用為\$207,720.90。最後，管理處於2009年3月17日向「匯進」發信終止上述合約及明確表示不會支付任何餘下工程費用。自此以後，「匯進」再沒有任何電話或書信與管理處聯絡。管理處曾向管理公司法律顧問「李郭羅律師行」查詢，李律師表示對方的有效工程費用追討期為6年。故此，「匯進」於2015年3月16日或以前仍可向法團追討上述欠繳工程費用。財務、合約及保險小組曾討論上述個案，認為法團仍需暫時保留上述工程費用，以防「匯進」追討。 全體知悉
- 8) 其他事項
- 8.1 管理處已於9月13日向「置邦」的法律顧問「李郭羅律師行」查詢有關大廈公契中文譯本上載至屋苑網頁的意見。法律顧問雖然認為上載上述大廈公契並不違法，惟恐仍涉及相關版權事宜。法團要求管理處繼續與律師商討可否自行編制大廈公契中文譯本。管理處將作出跟進。 管理公司
- 8.2 管理處現正向升降機更新工程承辦商索取已更新升降機的節省電量報告。如有進一步消息，管理處將盡快向法團匯報。 管理公司
9. 會議於晚上10時40分結束。 全體知悉



鄧國權主席簽署：_____

第 38 次工作會議(C 組：工程及總務)**日期：2013 年 7 月 30 日(星期二)**

1. 「迅達」代表匯報升降機更新工程進度。
2. 就升降機更新工程進度，有委員建議更改工程時間表，惟「迅達」表示已掌握工程工序，故有信心由第 3 批工程(即 L15 及 L18)開始，能如期完成。
3. 法團敦促顧問監督工程進度，如遇上任何工程延誤應盡力克服及盡快知會法團。管理處須跟進溝通業戶關注事宜及須每日巡查新機狀況。
4. 管理處向與會委員匯報宏泰閣 L13 及 L14 號升降機於 7 月 25 日下午 3 時 30 分同時發生停機故障並引致大量業戶投訴，遂向「好歷」查詢停機故障原因。「好歷」表示因「迅達」技師的工具意外掉落井道，並損壞「飛氣掣」，引致上述升降機發生停機故障。「好歷」維修人員於下午 3 時 45 分到場，並於下午 4 時 45 分完成 L13 號升降機的維修工作，而 L14 號升降機經搶修後已於晚上 10 時 45 分恢復使用。
5. 「迅達」表示升降機地砵距離略闊與工程無關及強調保險刀傾斜絕不影響升降機的安全。
6. 與會委員要求管理處留意新機機身的清潔狀況，並與清潔公司配合。
7. 「好歷」已更改保養合約內容包括已更新升降機獲得 12 個月免費保養及法團有權以 3 個月通知期終止保養合約。
8. 就更換路燈工程，經工程部分分析及建議，與會委員同意在「良記」及「丈部」當中作出選擇及在全體委員會議作出最後決定。此外，管理處須為上述 2 個路燈樣板加上編號，以便全體委員可比較路燈效果。
9. 與會委員一致同意由工程部於兩週內為大堂閉路電視監控系統在市場搜集更多資料。

第 39 次工作會議(B 組：園藝及清潔)**日期：2013 年 8 月 1 日(星期四)**

1. 與會委員決定向陳浩農場購買 100 棵約 10 吋高的青香木，價錢為 \$1700。
2. 與會委員贊同花王的建議，在垃圾房側車路迴旋處種植約 30 棵鴨腳木。
3. 與會委員提示花王，修剪部分橫枝較長的樹木及在立冬後開始的 20 日內，不需要為苑內的桃花淋水以及大約在 2 月中把聖誕花修剪至距離泥面 6 吋。另建議在宏仁閣遊樂設施旁附近地方增掛“不准飼養狗隻”的告示，以示警惕。

第 40 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)**日期：2013 年 8 月 12 日(星期一)**

1. 與會委員已省覽 2013 年 5 月及 6 月財務報表。
2. 管理公司須跟進 2013 年 1 月至 6 月財務報表之比較列表。
3. 管理公司須交待委託管理公司營運的法團戶口之狀況及詳列法團所有銀行存款戶口之作用。
4. 管理公司須報告污水渠工程財務狀況概要，以有利於本屆委員溫故知新。
5. 曾有天面防漏工程公司因未完工而被扣起的尾數存放在本法團戶口，管理處須就如何處理上述款項事宜徵詢法律意見，並須在全委會給予交待。
6. 在截至 6 月 30 日的財務分析，備註應加上“應收未收”一項(政府預批的升降機節能補貼)，而第 2 項應是“應付未付”的工程費用，並說明按合同應何時支付。
7. 法團法律顧問合約將於 9 月 30 日到期，法團已知悉報價情況。法團請管理公司繼續跟進及須在隨後之全委會安排此議題，讓全委會審議和通過。

第 41 次工作會議(C 組：工程及總務)**日期：2013 年 8 月 15 日(星期四)**

1. 管理處向與會委員匯報 L5 號升降機於恢復使用後所發生的頻密故障情況。
2. 管理處表示 L5 號升降機於 2013 年 7 月 23 日正式恢復使用。惟自 8 月 5-12 日期間，L5 號升降機曾發生 10 次故障。而「好歷」技術員每次接報後，均需最少 1 小時才能到達本苑維修。故此，由升降機故障至維修完畢，往往需要 3-10 小時。上述情況確嚴重影響業戶的日常生活及引致大量投訴。管理處根據「好歷」技術員的解釋，上述升降機故障是由於舊有配件包括飛機轆、內外門開鎖及散熱風扇與新裝配件未能配合，導致電腦控制系統啟動安全裝置而「鎖機」，遂出現上述故障情況。

3. 「好歷」為 L5 號升降機的頻密故障致歉。表示現時新裝置的電腦控制系統遠較舊有機械式控制系統敏感，如新舊零件或配件有些微不配合，電腦系統便會啟動安全裝置而「鎖機」，以確保使用安全。此外，為了儘快恢復升降機的使用，每次維修時只調較而非更換舊有配件，以節省維修時間。上述情況也許導致 L5 號升降機維修後不久再次發生故障。另一方面，上述新舊零件未能配合是由於試機時間較短，而未能測試清楚有關。「好歷」承諾會更換未能配合或已損壞的舊零件及為新機多做測試才恢復使用。並於新機恢復使用後的兩個星期內，會有一名技術員在日間駐苑，處理有關新機事宜。如遇上 3 次停機故障，「好歷」會派員 24 小時駐苑，直至解決問題為止，強調現時升降機的使用是安全的。
4. 工程顧問要求「好歷」須為正在更新的升降機徹底檢查舊有零件，確定有效運作後才可恢復使用。另，「迅達」會為每部剛完成更新工程的升降機做壓力測試，以確保安全。
5. 「好歷」表示公司現時人手緊張，故未能於工程期間多派一人駐場，但承諾如因有人被困升降機而導致消防員強行爆開升降機開門，會承擔一切維修責任。
6. 工程顧問向「迅達」查詢是否需要更改升降機恢復使用時間表，以便管理處能及早通知本苑業戶，讓業戶能早作安排。「迅達」承諾於未來數天研究顧問的建議。
7. 「迅達」承諾向顧問提交升降機地砵闊度量度報告。
8. 如業戶因工程延誤而導致受傷或財物損失，「好歷」表示會交由保險公司處理。
9. 管理處梁經理向與會委員匯報升降機保養合同中文版的最新情況。
10. 法團認為應在保養合同附件加入條款，清楚表達「好歷」於升降機施工期間，停收相關升降機的保養費用。「好歷」承諾儘快更改上述合同附件。
11. 管理處向與會委員匯報更換路燈的最新情況。表示「良記」補交的路燈資料略為簡單及未能清楚表達與現時安裝於本苑的樣版路燈是否一致。組長要求管理處跟進及於下一次工程及總務小組會議再次討論。
12. 管理處向與會委員匯報宏仁閣 16 樓有一單位內的減壓掣及 3 個波子掣已損壞及有滴水現象，並急需維修。經討論後，與會委員一致同意管理處儘快處理上述維修項目，工程費用上限為 \$8,000。
13. 管理處須跟進早前工作會議中的議決，如：檢查全苑 16 樓單位內的減壓掣。
14. 管理公司表示將安排八達通開機工程承辦商到本苑現場視察。
15. 管理處將會跟進閉路電視改善工程的最新市場資料。

第 42 次工作會議(C 組：工程及總務)**日期：2013 年 8 月 27 日(星期二)**

1. 在商議「升降機更新工程」工作流程方面，顧問及承辦商提供新的工程時間表，重點是將橫跨農曆新年的工程暫停，並順延至農曆新年後才恢復施工。具體的時間表將盡快公佈。
2. 與會委員對是次「升降機更新工程」所發生的問題表示很不滿，對於是否須就對承辦商的表現進行警告及遣責，待全體委員會議上議決。
3. 有關升降機更新工程的新流程表，一旦確立，將會以宏福通訊通知全體業戶。
4. 升降機保養商「好歷」將需要和升降機更新工程承辦商「迅達」多作溝通，裝備有需要的零件，避免因零件損耗而導致停機。

第 43 次工作會議(A 組：康樂及福利)**日期：2013 年 9 月 2 日(星期一)**

1. 宏福長者點心宴安排：委員及義工於下午 2 時集合，分配各人崗位。各參加者將每人獲發紀念品一份。活動主責：冼善卿組長 副主責：沈菜霞副組長
2. 計劃舉辦一連串屋苑活動：秋季旅行、蛇宴、印製掛曆、新春醒獅、萬家慶新春及盆菜宴等。

第 44 次工作會議(C 組：工程及總務)**日期：2013 年 9 月 10 日(星期二)**

1. 工程顧問向與會委員匯報第二期升降機更新工程進度。
2. 管理處、工程顧問、「好歷」及「迅達」已就升降機工程時間表更新事宜達成共識。每部升降機的工期由早前的 80 天延長至 97 天，以預留足夠時間(30 天)以便「機電署」驗收及發出行機紙。
3. 管理處已於 8 月 28 日收到有關第 5 號升降機故障報告較詳細版本。

4. 「好歷」承諾跟進已更新升降機內門有一道橫痕及迫機燈太暗等問題。
5. 「好歷」表示技師會定期檢查樓層顯示燈，但只會於顯示燈泡不能發亮時才會更換。法團要求「好歷」統計本苑升降機樓層顯示燈的損壞情況，再向法團匯報。
6. 工程顧問要求「迅達」於升降機恢復使用前向管理處提交升降機需更換零件的清單以供存檔，以確保「好歷」已更換上述零件。
7. 工程顧問表示如已更新的升降機故障持續，將考慮向「好歷」發出警告信。法團認同。
8. 「迅達」表示現正量度已更新升降機的節能效果，惟現時仍未有確實數據。估計已更新的升降機可節省 20-30%電力。
9. 「迅達」強調現時升降機的「防玩功能」不會導致故障次數增加。
10. 「迅達」表示可延長升降機"強制關門功能"的時間。與會委員一致同意有待觀察後才再作討論。
11. 由於近來已更新的升降機經常發生故障，與會委員一致同意待故障問題解決及「好歷」提交工程配件送貨清單文件後，工程顧問才確認第五期工程費用。
12. 「好歷」向管理處提交已修改的升降機保養合同，與會委員一致同意管理公司盡快安排合同簽署。
13. 管理處將安排提交閉路電視改善工程建議書的工程公司屆時向法團詳細講解。
14. 管理處將安排提交八達通裝設工程建議書的工程公司於下次會議向法團詳細講解。