



宏福苑業主立案法團

第九屆管理委員會

第八次全體委員會會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 www.wangfuk.org 供業戶瀏覽)

日期：二零一六年八月十八日(星期四)

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 沈茱霞女士 伍少芳女士

何蕙蓮女士 李官華先生 李丁華先生 黃玉宜女士 袁福華先生

請假：陳德誠副主席 邵結華先生 莫華滿先生 周漢傑先生 張澤樞先生

冼善卿女士 蔡金綸先生

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

列席：法團事務顧問

— 周伯度先生

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) 審議及通過第七次全體委員會會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第七次全體委員會會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第七次全體委員會會議議決事項

3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第九屆管理委員會第七次全體委員會議，跟進議決事項如下：

3.1.1 第 3.1.1 項，有關在升降機機頂安裝安全網事宜。「置邦」工程部於 7 月 26 日再向 6 間升降機公司發出報價(包括：三菱電梯香港有限公司；通力電梯有限公司；其士有限公司；日立電梯工程有限公司；奧的斯電梯有限公司；蒂森克虜伯電梯有限公司)，惟截至 8 月 7 日，「日立」及「通力」已回覆未能報價，其餘均沒有回覆。由於沒有其他升降機公司報價，加上如果由其他公司進行安裝，「好歷」亦須派員監督及收費，故委員建議與「好歷」議價。

全體知悉

3.1.2	至於第 3.1.2 項，有關「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃」，管理處報告民政事務署已批核本苑申請並發放款額\$13,750。現本苑尚餘\$6,250 津貼可繼續申請。	全體知悉
3.1.3	至於第 3.1.4 項，「宏泰消防」已完成檢驗及執修工作，並簽發消防年檢證書及提交工程發票\$39,400，各委員一致同意發放款項。	全體知悉
3.1.4	至於第 3.1.7 項，有關更換全新宏泰閣食水泵控制箱事宜。承辦商已確認安裝位置並已安排於 8 月 15 日進行更換，現時系統運作正常。	全體知悉
3.1.5	至於第 4 項，「好歷」已書面回覆同意及確認有關支付餘下工程款項的安排，故 5%工程總款項\$546,000 已支付予「好歷」。	全體知悉
3.1.6	至於第 5 項，有關宏仁閣天台升降機房頂防水工程。「置邦」工程部已與承辦商確認物料及工序，預計於 8 月 15 日可動工，惟遇天雨需要延期。	全體知悉
3.1.7	至於第 6 項，有關採購樓層緊急照明燈事宜。「置邦」工程部已與承辦商確認採購燈具的型號及數量，訂購期約需 6 星期。	全體知悉
3.1.8	至於第 8 項，有關向違規飼養狗隻單位採取法律行動事宜。經管理處向該單位多次勸喻及發出多封警告信後，宏新閣 901 室業戶已經將狗隻遷離本苑，而經管理處觀察及向其他同座業戶查詢後均沒有再發現上述單位再有狗隻進出。另一方面，宏志閣 2205 室的業戶現時仍然繼續攜帶狗隻進出本苑，故經諮詢律師意見後，將向該單位採取法律行動。	管理公司
3.1.9	至於第 12.2 項，有關進行疏通全苑沙井及地渠工作已於 7 月 21 日完成。承辦商表示宏志閣對出其中一個沙井渠道不太暢通但水流正常，委員表示在工程小組再作討論。	全體知悉
4)	商議強制驗樓驗窗計劃事宜；	
4.1	管理處於 8 月 11 日邀請「市區重建局」派代表到本苑向法團委員簡介「公用地方維修津貼」及「招標妥」的計劃內容。市建局表示本苑現階段可先申請房協的「強制驗樓資助計劃」。	全體知悉
4.2	管理處向各委員匯報「強制驗樓計劃(晾衣架)問卷」調查結果，是次收回問卷共 779 份，回應率 39.3%，詳情如下：	全體知悉
	1) 閣下是否已委聘合資格人士(QP)並完成檢驗單位窗戶？	
	81.2% 已完成	
	18.8% 未完成	
	2) 閣下是否已委聘註冊檢驗人員(RI)並完成檢驗單位晾衣架？	
	3.2% 已完成	
	96.8% 未完成	
	3) 閣下現時有否使用廚房位置對出的晾衣架(原裝)？	
	8.5% 有	
	91.5% 無	
	4) 閣下將希望如何處理廚房位置對出的晾衣架(原裝)？	
	28.3% 保留	
	71.7% 拆除	

5) 閣下希望如何處理強制驗樓部分(晾衣架)的法定通知？

3.9% 自行安排註冊檢驗人員檢驗或所須修葺。

26.4% 由法團/管理處代為提供註冊檢驗人員的報價供業主參考。

69.7% 由法團/管理處揀選合註冊檢驗人員供業主選擇是否共同參與。

- | | | |
|-----|---|------|
| 4.3 | 管理處表示暫未收到獨立審查組有關本苑晾衣架事宜的正式書面回覆。 | 全體知悉 |
| 4.4 | 經參考問卷結果，委員表示「置邦」工程部須獨立發出檢驗晾衣架的標書及報價供參考。 | 管理公司 |
| 4.5 | 就強制驗窗計劃(公用部分)事宜，「置邦」工程部已準備標書委聘合資格人仕進行訂明檢驗公用部分窗戶。法團除向「置邦」認可承辦商邀標外，將同時在本苑張貼招標告示以讓業戶推薦優質承辦商。 | 全體知悉 |

5) 議決申請「強制驗樓資助計劃」；

- | | | |
|-----|---|------|
| 5.1 | 管理處表示經審閱申請資格後，法團可向香港房屋協會申請「強制驗樓資助計劃」。是項計劃可資助法團聘任一名註冊檢驗人員根據法例要求及「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃」作業守則為樓宇公用部分作首次訂明檢驗。 | 全體知悉 |
| 5.2 | 管理處派發「強制驗樓資助計劃」的宣傳小冊子供各委員參考。 | 全體知悉 |
| 5.3 | 按本苑的單位數目計算，驗樓資助上限為\$100,000。 | 全體知悉 |
| 5.4 | 經討論後，由冼麗媚司庫動議，李官華委員和議通過申請「強制驗樓資助計劃」，並授權管理委員會鄧國權主席及陳萬祥秘書代表法團簽署有關文件，各委員一致贊成。 | 全體知悉 |

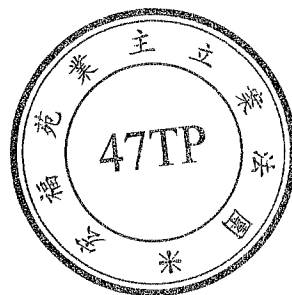
6) 跟進申請拍賣長期欠繳管理費單位事宜；

- | | | |
|-----|--|------|
| 6.1 | 管理處報告曾於7月19日成功聯絡宏泰閣1305室業主，表示該單位因長期欠繳管理費而正進行向法院申請拍賣物業。該業主回覆因多年前進行的大廈維修工程而令其物業無法居住，故停交管理費並表示一直已想交回費用。 | 全體知悉 |
| 6.2 | 委員向管理處查詢現時該單位有否清還款項。管理處回覆現時該單位仍未有繳交任何款項。 | 全體知悉 |
| 6.3 | 管理處報告已根據「盧偉強律師樓」張律師的要求，計算該單位截至2016年7月31日的欠款資料，並已呈交至律師樓覆核。 | 全體知悉 |
| 6.4 | 經商議後，由於該業主現時仍未有清還多年來的欠款，而張律師亦已準備誓章，故由陳萬祥秘書動議，李丁華委員和議，授權主席為代表簽署誓章，繼續進行拍賣程序，各委員一致贊成。 | 全體知悉 |

7)	商議本苑地下空格事宜；	
7.1	管理處報告收到房屋署於 2016 年 8 月 5 日給法團的書面通知，查詢現時宏建閣地下 7 號、8 號空格及宏仁閣地下 3 號管理處空格的現時用途，並要求本苑還原各空格位置。	全體知悉
7.2	管理處向委員展示現時本苑地下空格的位置圖。	全體知悉
7.3	周顧問表示由於地下空格已使用多年，建議約見房屋署了解事件及釐清相關權責事宜。	全體知悉
8)	商議 2016 年立法會選舉本苑競選活動安排；	
8.1	管理處報告 2016 年立法會選舉將在 2016 年 9 月 4 日舉行，是次新界東地方選區有候選名單共 22 個，而功能界別-區議會(第二)候選名單共 9 個。	全體知悉
8.2	經第 48 次小組工作會議之討論，為響應選舉活動及公平、公正對待各候選人，委員決定於中央公園佈告板上劃分 31 格，每個地方選區及功能界別-區議會(第二)的候選名單可在中央公園佈告板張貼一張不大於 A4 的海報。其餘選舉宣傳物品或活動一律禁止在本苑範圍內進行。	全體知悉
8.3	管理處會將上述事項通知選舉事務處。	管理公司
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 2016 年 6 月份及 7 月份的管理報告供各委員參閱。	全體知悉
9.3	本苑 2016 年 5 月份的總收入為 \$1,260,168.54，總支出為 \$1,262,658.92，故此 5 月份錄得赤字 \$2,490.38。截至 2016 年 5 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,494,391.69。	全體知悉
9.4	本苑 2016 年 6 月份的總收入為 \$1,251,145.45，總支出為 \$1,279,506.70，故此 6 月份錄得赤字 \$28,361.25。截至 2016 年 6 月 30 日，本苑資產總值為 \$7,534,474.44。	全體知悉
9.5	管理處提交截至 2016 年 7 月 30 日的法團定期戶口資料供各委員參閱。	全體知悉
10)	其他事項	
10.1	管理處表示因新學年將至，有關九月份新學年開學日屋苑車路管制安排事宜，管理處已書面通知大埔浸信會公立學校有關本苑車路上下課繁忙時段管制措施將維持不變。校方已回覆會配合相關措施，並透過家長會、早會及通告提示學生家長相關安排，避免當日出現混亂情況。	全體知悉

- | | | |
|------|--|------|
| 10.2 | 管理處表示就有關 2007 年宏盛閣天台防水工程預留工程款項 \$207,720.9 事宜。由於承辦商「匯進」當年未有完成工程，而事件至今已超過 6 年，故本苑已不需要向該承辦商支付任何款項，管理處將會刪除有關預留款項。各委員一致贊成。 | 全體知悉 |
| 10.3 | 管理處報告近日收到 1 名宏新閣業戶反映大堂張貼欠繳管理費單位表事宜。該業戶要求於繳付逾期管理費後須即時在單位加上剔號。委員表示此表目的是提醒業戶須準時在當月繳交管理費，而此表是在次月的下旬才發出，表上亦清楚列明每月更新一次，故如業主準時繳交將不會在表上留有空格。 | 全體知悉 |
| 10.4 | 管理處表示現時「好歷」尚未更換 L18 的膠地板，已經催促「好歷」盡快提供更換膠地板的日期。 | 全體知悉 |
| 10.5 | 管理處報告宏建閣 808 室冷氣機台事宜。該單位睡房冷氣機台底有石屎剝落情況，管理處已聯絡該單位業主安排維修外牆的公用部分，惟該業主一直未能配合管理處進行維修，故現已圍封該單位的下層位置，以免影響途人安全。管理處表示如不經過該單位搭棚維修，可使用其他途徑但維修費用將必然增加。委員表示單位業主有責任配合管理處維修公眾設施，如該業主仍不合作，將諮詢律師意見後向該單位發出律師信。 | 全體知悉 |

無其他事項，會議於晚上 10 時 30 分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 41 次工作會議(C 組：工程及總務)		日期：2016 年 6 月 7 日
1.	管理處提交 4 間樓層緊急照明燈報價供委員參考，委員建議由全委會議決。	
2.	管理處提交 5 間維修宏仁閣升降機房天花滲漏報價供委員參考，委員建議由最低報價的承辦商進行維修，並於全委會上議決通過。	
3.	管理處報告收到「好歷」升降機維修技工表示，L17 升降機的門刀已作多次調較及修補，建議送回機器廠大修，或更換新式機械及電子感應門刀。委員建議「好歷」報價作參考。	
4.	管理處建議進行疏通沙井及地渠工作，以防渠道淤塞，並提交 3 間公司報價供委員參考，委員建議選用最低報價之承辦商進行全苑高壓通渠及沙井工作，並提交至全委會議決。	
第 42 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)		日期：2016 年 6 月 15 日
1.	清潔公司在本月繼續進行第三次全苑噴霧式滅蚊工作，加緊清除公眾地面上的菁苔及雜草。	
2.	管理處報告花王已完成各主要花槽的修剪工作，稍後將跟進近元洲仔路外圍花槽修剪工作。	
3.	管理處指本苑近巴士站花槽的籬笆植物，遭人刻意破壞以方便跨越，委員同意在該花槽上加裝圍欄阻止此等行為。	
4.	花王發現有住戶在其工作室旁的地方小便，造成不便及臭味。管理處會在此範圍張貼警告告示，如再發現則會向此住戶單位發出警告信。	
5.	管理處報告現時保安人手短缺情況。	
6.	由於本苑各住戶已開始進行驗窗工程，為確保安全及有效使用資源，管理處建議在地面各主要驗窗位置實施長期圍封，並再提示各管理員必須執行上樓登記程序。	
7.	管理處向與會委員講述有關處理冷氣機滴水投訴程序，業戶如最後仍不接受勸諭改善，管理處將提交食環署跟進。	
8.	委員提議管理處需預先與學校溝通，在小一入學試及新學期開學日的車路交通安排事宜。	
第 43 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)		日期：2016 年 6 月 30 日
1.	委員審閱 4 月份財務報表。	
2.	管理處匯報接獲宏仁閣一位業主查詢解契事宜，該業主表示想聘請其他律師辦理解契手續。管理處已諮詢律師意見，其表示如獲法團允許，便可接納其他律師辦理解契。經委員商討後，法團表示如沒有其他額外費用及附加責任則沒有問題。	
3.	管理處表示有關本苑申請之「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃(第二期)」，已獲批款津貼。	
4.	委員表示於業主大會中有業主反映清潔事宜，管理處於會後已通知清潔公司跟進。	
5.	管理處表示委員已完成簽名程序，將通知中國銀行進行撥款以支付 5%升降機更新工程款項。	
6.	管理處表示收到業主反映裝修按金不須即日存入銀行，以便業主可即時取回按金而無須等待管理公司退回支票。委員表示管理處不宜存放大量現金，故可維持現時做法。	
第 44 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)		日期：2016 年 7 月 15 日
1.	委員關注各座 1 樓以下外牆的污漬問題。清潔公司表示新合約會每年清洗 1 次。如額外有需要清洗時，可經由管理處向清潔公司提出，再作安排處理。	
2.	有關近年清洗後梯改用濕拖方式，清潔公司解釋大堂欠缺排水設施，用水清洗會使污水流入升降機槽底或會導致機件損壞，早期亦曾有住戶在沖洗後梯後滑倒而索償的個案。委員建議可多用水濕拖。	
3.	清潔公司反映有住戶把大型傢俱及電器的包裝盒、家居垃圾等隨意擺放在樓層垃圾房內及後梯位置，造成垃圾房門不能開啟和阻礙後梯。管理處已印制告示供清潔公司於黑點樓層張貼，並將在通告上附加相片及層數，加強勸籲效果。	
4.	清潔公司已指示清潔員工，必須穿著制服，使住戶易於辨識，避免造成誤會。	
5.	管理處表示已安排清潔公司額外於樓層垃圾房進行滅蟲。委員詢問有關甲由出沒的問題，清潔公司解釋由於只能使用法例認可的滅蟲藥物，故藥性不會猛烈，故在完成滅蟲工作後，正常情況下甲由受藥性影響會四處亂走而不會即時死亡。此狀況只會維持數天，之後數量便會減少。	

6. 清潔公司表示有部份單車位車主用膠套封著單車，較易積水而滋生蚊蟲。另外，現時大雨過後會即時巡視各去水渠，如發現有淤塞情況會即時處理。
7. 管理處報告已安排全苑高壓通渠工作，建議聯同清潔公司一併在渠口位置再進行減甲由工作，加強效果。
8. 管理處報告已採購膠圍欄並將安裝在近巴士站的花槽，同時會在圍欄掛上告示，以免途人踐踏植物。
9. 就有關有住戶在花王房旁的地方小便事宜，管理處已張貼警告告示及已聯絡其家人，情況暫時已得到改善。
10. 有關宏仁閣近遊樂設施花槽改善方案，管理處提交 3 間承辦商報價供委員參考。
11. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
12. 管理處向與會委員講解處理單位外牆維修的程序，除非是有滲水，現時均按受損的嚴重程度來排期處理。如發現有即時危險的，例如有石屎脫落、鋼根外露等均會優先處理。如只屬輕微裂痕，可能需排期兩年或以上。
13. 管理處報告會在各座大堂張貼調升管理費的通告，並會提示使用自動轉賬的業主注意轉賬上限的金額是否足夠。
14. 管理處表示收到石油氣公司通知，現時本苑有 58 戶經已三年未有進行石油氣安全檢查。管理處會書面通知此等住戶聯絡石油氣公司安排檢查。
15. 由於新學年將至，為避免造成屋苑車路阻塞，管理處於九月份新學期開學日會實施車路管制。建議業主立案法團可書面提示校方，通知家長本苑的道路交通安排。
16. 管理處報告有關宏建閣一單位冷氣機台位外牆維修事宜，管理處已聯絡該住戶相約維修外牆安排，惟其表示須一併處理室內部份，故未能妥協讓承辦商進入單位維修外牆，此個案現正跟進中。

第 45 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2016 年 7 月 20 日

1. 管理處匯報現時正進行全苑高壓通沙井工作。
2. 有關更換樓層緊急照明燈事宜，經過 7 月 14 日強制驗窗及驗樓計劃簡介會的討論，由於工程與驗樓沒有抵觸，故管理處將通知承辦商作燈具安排。
3. 有關宏仁閣升降機頂天面防水工程事宜，承辦商預計於 7 月尾開始進行前期的保護工作，而「置邦」工程會同時於 7 月尾約見承辦商商討工程安排。
4. 管理處報告「東洋工程」已派遣技術員到本苑視察食水泵控制箱的安裝位置，現正準備控制箱組件中，工程預計可於 8 月份內完成。
5. 管理處報告「好歷」現時仍未領取升降機更新工程 5%款項支票。委員表示管理處必須確認「好歷」已簽回確認書後才發放支票。
6. 就有關安裝升降機頂安全網事宜，管理處表示已多次要求「好歷」提交安全網尺寸，惟「好歷」表示不公平，故不願提供。但如讓其他承辦商到場度尺，「好歷」則願意提供協助。此外，「好歷」表示如日後由其他承辦商進行安裝，須收取監督費用。
7. 管理處報告 L16 升降機的變頻器懷疑曾受滲水影響而出現故障，管理處到機房視察並未發現。
8. 就有關強制驗樓驗窗計劃事宜，管理處表示已聯絡「市建局」，希望可以派員到本苑向委員詳述政府支助計劃內容。
9. 就有關因長期欠繳管理費單位事宜，管理處已成功聯絡 E1305 室業主，並通知其單位正進行拍賣物業申請。委員表示除非該業主已清繳所有欠款，否則律師將繼續進行法律程序。
10. 委員表示 1 樓以下外牆仍有污漬，要求清潔公司再清洗各座 1 樓以下外牆，並建議每半年清洗一次。管理處會與清潔公司協商及跟進。

第 46 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2016 年 7 月 25 日

1. 委員審閱 5 月份財務報表，並查詢有關本年度盈餘事宜。
2. 管理處匯報有關 E1305 拍賣物業事宜，現時律師正準備誓章。
3. 管理處表示 9 月份將舉行立法會選舉，表示有關選舉宣傳安排將按上次做法。委員初步共識同意按照以往安排，並將於全委會議上商討。

4. 管理處表示「好歷」已簽署有關支付升降機更新工程餘款 5% 的確認信件。
 5. 委員表示如「王氏利豐」確定翻新 A03 花槽日期後，須通知委員到場視察。
- 第 47 次工作會議(A 組：康樂及福利)** 日期：2016 年 8 月 5 日
1. 有關「宏福歡樂一天遊」，管理處報告，目前仍未收到區議會的回覆，故未能確定是否成功申請。與會委員建議如未能向區議會申請撥款，則向主席、副主席、秘書、司庫每月津貼中申請資助。管理處須整理有關預算提交予 4 人批閱。預計 8 月下旬售票。
 2. 有關中秋燈飾及糖果派發，委員建議先檢查現時存有的大紅燈籠是否完好，如有個別損壞，則按有關數量購買新燈籠補上。另外，中央公園(宏道閣及宏新閣)中間位置，則掛上造型花燈(費用上限 \$1,500)。而各座大堂於中秋正日擺放糖果派發予各業戶，以增添歡樂氣氛。
 3. 委員揀選 2 款掛曆圖案(首選：財神到，次選：年年有餘)，訂購數量 1300 個。
 4. 管理處表示將發出邀請贊助信予各合作中的承辦商，邀請贊助添購中秋燈飾及掛曆。
- 第 48 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)** 日期：2016 年 8 月 10 日
1. 現時所有日、夜班的清潔員工均已在工作時間穿著統一的制服，以便識別。
 2. 管理處檢視清潔公司「新紀元」的新合約後，發現條款與標書內有少部份不相符，管理處已知會「新紀元」跟進有關內容。
 3. 有業戶反映早上於宏建閣旁進行環保回收工作時，回收鐵籠車的擺放位置有阻礙出入的情況，管理處會跟清潔公司了解，並商討可行的改善方法。
 4. 有關近巴士站 A02 花槽加裝膠圍欄事宜，管理處預計可於 8 月內完成，並會在圍欄掛上告示，以免途人踐踏植物。
 5. 管理處報告「王氏利豐園藝」已完成宏仁閣 A03 花槽改善工作；而宏福苑名牌三角位及垃圾站迴旋處花槽亦已完成修剪工作。
 6. 有關屋苑中央公園及宏志閣外圍近元洲仔里的修樹工作，管理處提供 3 間報價供委員參考，與會委員同意採用最低價之承辦商承辦此項修樹工作。
 7. 管理處將邀約「王氏利豐」出席下次小組會議，討論屋苑園藝工作事宜。
 8. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
 9. 有關九月新學年開學日屋苑車路管制安排，管理處已書面通知學校有關措施維持不變，校方已回覆會配合並提示學生家長相關安排，避免當日出現混亂情況。
 10. 委員懷疑有業主的士在屋苑內進行交更佔用泊車位的情況及大型車輛使用屋苑迴旋處作為掉頭路線，此舉或會造成車路阻塞，管理處會提示宏昌閣、宏泰閣的座頭多加注意車路情況。
 11. 委員表示最近管理處張貼在大堂的不准飼養狗隻告示清晰，讓各業戶清楚可見。
 12. 委員表示有外來人在屋苑垃圾站翻弄棄置廢物，現時管理員如發現會即時制止。
 13. 有關宏建閣一單位冷氣機台位外牆維修事宜，管理處已相約承辦商到單位檢視外牆並作記錄。
 14. 委員反映宏泰閣 08 單位外牆污水渠有滴水，管理處將會跟進處理。
 15. 有關九月立法會競選活動安排，由於今屆參選人數較多，委員不同意設車路懸掛宣傳橫額，只安排參選人於中央公園壁佈板張貼 A4 海報。
 16. 委員表示本年晾曬厚衣棉被的曬衣架不會延期，故可拆除。
 17. 管理處表示聯絡本地多份免費報紙(包括 AM730, 晴報及頭條日報)，只有頭條日報可安排約 500-600 份報紙放在各座大堂，讓業戶取閱。各委員贊成。
 18. 委員巡視宏道閣各層。

