



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會 第二十三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：二零二四年二月二十六日(星期一)

時 間：晚上八時正

地 點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳凌滔副主席 麥滿堂秘書 洗麗媚司庫 陳德誠先生
郭嘉樑先生 李官華先生 何蕙蓮女士 李丁華先生 伍少芳女士
袁福華先生 林茜碧女士 莫華滿先生 蔡金綸先生

請假：沈菜霞女士

管理公司：置邦興業有限公司

- 物業經理黎永利先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列 席：法團顧問 - 陳球強先生

主 持：鄧國權主席

紀 錄：黎永利先生

會議記錄

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) 審議及通過第十一屆管理委員會第二十二次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第十一屆管理委員會第二十二次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 22 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就第十一屆管理委員會第二十二次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 會議記錄第 6 項，有關更換宏盛閣 1 號及 2 號鹹水泵閘掣事宜。「復明」已於 2024 年 1 月 22 日完成更換工作。

全體知悉

3.3 第 7 項，有關更換宏道閣 2 號鹹水泵事宜。承辦商「志豐」現正進行水泵訂購工作，預計將於 4 月初送到本苑並進行安裝。

全體知悉

3.4 第 8 項，有關進行公用電力系統大檢後的維修事宜。承辦商「創建」已提交施工時間表，工期由 2024 年 2 月 27 日至 3 月 28 日。鑑於「中電」要求管理處配合其更換宏道閣變電站的供電高壓設備工作，管理處會於確定實際每座的施工日期後再發出相應的停電通告。

全體知悉

4)	跟進強制驗樓計劃(公用部分)及招標事宜	
4.1	<p>鄧主席報告法團於 2024 年 1 月 28 日舉行的特別業主大會已表決強制驗樓修葺工程相關事宜。大會議決結果如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> -通過進行強制驗樓計劃必須性項目。 -通過外牆粉飾工程方案為方案三(重鋪外牆批盪及紙皮石)。 -通過進行重鋪外牆批盪及紙皮石方案的保護面油。 -通過更換 1-31 樓所有逃生樓梯內的窗為防火窗。 -通過進行業主意向調查問卷結果中獲得大多數同意的選擇性工程項目。 -通過強制驗樓計劃的修葺工程承建商為「宏業建築工程有限公司」。 -通過修葺工程備用金為總工程金額之 5%。 -通過授權法團主席簽署強制驗樓計劃的修葺工程合約。有關合約會呈交市建局審閱及在不少於 1 個月後才簽署。 -通過工程集資分 6 期(20%, 20%, 15%, 15%, 15%, 15%)。 	全體知悉
4.2	就有關上述業主大會的各項事宜，法團已於 2024 年 2 月 19 日向全苑各戶派發業主大會會議記錄、附件資料及過去的工作流程讓業主重溫。	全體知悉
4.3	工程顧問公司「鴻毅」已完成修葺工程合約草稿供市建局審閱。待市建局批核後便可安排與承建商簽訂工程合約、工程集資、開展籌備施工安排及安排市建局派代表到本苑講解可供業主申請的資助及協助業主進行申請。	全體知悉
5)	商討有關業主要求召開特別業主大會事宜	
5.1	鄧主席報告於 2024 年 2 月 15 日到管理處接收一名會議召集人林景東遞交的兩份簽名文件：第一份簽名文件要求法團主席公布業主大會業主登記名冊內簽到單位名單，第二份簽名文件要求召開特別業主大會議決他們提出重選現屆管理委員會、解僱管理公司及推翻 2024 年 1 月 28 日業主大會的所有議決。	全體知悉
5.2	經諮詢法律意見後，主席向會議召集人就提交的要求發出律師信。按第一份簽名文件的要求，法例並無賦予不少於 5% 業主權力去要求主席公佈業主大會業主登記名冊內簽到單位名單。就第二份簽名文件的要求，召集人需證明聯署簽名的業主是具有業主身分。	全體知悉
5.3	隨後，主席在 2024 年 2 月 26 日收到召集人交來覆核業主證明文件，得知早前交來的簽名並非全是業主身分。此外，法團亦收到有業主反映只是被游說簽名而不清楚確實簽名用途。	全體知悉
5.4	經各委員商議後及參考法律意見，委員一致認為應向所有簽名人士發出確認信，清楚列出簽名文件的用途讓簽署人清楚及確認是否其真實意願。同時參考過去案例，以免因隨意簽署文件而令其日後或需負上法律責任。	全體知悉
5.5	此外，委員表示一直收到有人不斷製造謠言抹黑 1 月 28 日的業主大會，為免業主們被失實內容誤導，建議主席應向全苑業主發出特別通告，列出事件發生經過及相關事實，並發出意向調查收集全苑業主對召集人要求再開業主大會的意向。	全體知悉

5.6 各委員一致贊成及支持法團主席作出的決定。

全體知悉

6) 管理處工作報告

6.1 管理處提交 2023 年 11 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

6.2 管理處報告本苑 2023 年 11 月的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂報告板。

全體知悉

11 月	
總收入：	\$1,661,513.01
總支出：	\$1,674,958.69
盈餘/(赤字)：	(\$13,445.68)
資產總值：	\$9,908,384.80

7) 其他事項

7.1 管理處報告於 2024 年 2 月 18 日發現宏仁閣對出行人路地面有水滲出，懷疑有地底供水喉管爆裂，須進行緊急維修工作。經承辦商「復明」視察後，需提供人手及挖掘機鑿地 2mx1.5m x2m、更換 8 寸鹹水 DI 喉 2m 長、鋪回封喉石屎及路面鐵網，路面再補回 40/20 石屎，費用為 \$128,000。委員經參考早前更換喉管的參考報價費用後，一致同意盡快進行維修工作以便恢復鹹水供應，並要求承辦商「復明」減價至 \$125,000。承辦商在挖開泥面後，發現除地底鹹水喉爆裂外，仍有另一條地底食水喉出現滲漏，需報價進行更換，工程組需繼續跟進。

全體知悉

7.2 管理處收到「中電」通知，為提升電力安全及供電穩定性，將於 2024 年 3 月 8 日至 25 日派工程人員到屋苑，在宏道閣及宏新閣之間的行人通道進行掘地鋪設新地底電纜，屆時部分行人通道將會暫時封閉，管理處稍後會發出通告。

管理公司

無其他事項，會議於晚上 10 時結束。



鄧國權主席簽署：