



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第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：二零二一年十二月二十二日(星期三)

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 冼麗媚司庫 郭嘉樑先生
沈菜霞女士 李丁華先生 蔡金綸先生 林茜碧女士 伍少芳女士
李官華先生 莫華滿先生 黃玉宜女士 陳德誠先生 袁福華先生
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
— 物業主任鄭芷盈小姐
— 工程主任林文欣先生

列席：法團顧問

— 蕭錦榮先生
— 周伯度先生
— 陳球強先生

主持：鄧國權主席

紀錄：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 鄧主席向在場各位宣讀是晚會議議程，並建議將議程六更改為跟進管理合約及公開招標事宜。經審閱後，與會委員一致通過是次會議議程。

跟進者

全體知悉

2) 審議及通過第十一屆管理委員會第九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九次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第九次全體委員會議議決事宜

- 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九次全體委員會議的跟進議決事項如下：
- 3.2 就會議記錄第 5.5 項，有關法團秘書一職事宜，雖然在特別業主大會上未能進行補選秘書一職，經諮詢法律意見後，各委員一致推舉及贊成現任法團秘書麥滿堂先生繼續擔任秘書工作。
- 3.3 就會議記錄第 11.1 項，有關維修宏仁閣對出近飲品自動售賣機的地底滲漏

全體知悉

全體知悉

全體知悉

鹹水管，該工程已於 11 月 23 日完成維修並已恢復鹹水供應。

- | | | |
|--|---|------|
| 3.4 | 第 11.2 項，有關「TraxComm Limited」於廣宏街近屋苑牌的行人路段掘地鋪設電訊網絡工程事宜。該工程已於 12 月 11 日完成。 | 全體知悉 |
| 3.5 | 第 11.3 項，有關「中電」更換本苑各單位的智能電錶事宜。「中電」已於 12 月 1 日完成所有座數的智能電錶更換工作。 | 全體知悉 |
| 3.6 | 第 11.4 項，有關向「有線電視」查詢有關「通訊事務管理局」由本年 12 月 1 日起正式轉用新發射頻率播放現時 6 個數碼電視台的事宜。「有線電視」回覆已完成系統更新，如其客戶未能收看節目可嘗試重新搜台，如仍未能收看則需要致電「有線電視」熱線查詢。另外，管理處於 12 月 1 日收到十多名業戶反映未能收看上述電視頻道，經天線系統保養承辦商檢查後全部均因未有重新搜台以致電視機未能接收有關電視節目，經調較後問題已解決。 | 全體知悉 |
|
4) 總結及檢討特別業主大會工作事宜 | | |
| 4.1 | 鄧主席就是次特別業主大會，首先感謝各委員的參與及義工們的協助使大會順利進行及舉行。此外，亦感謝黃顧問協助呼籲業主出席大會。 | 全體知悉 |
| 4.2 | 由於是次大會的出席率比以往高，鄧主席多謝一眾出席的業主參加大會及遵守大會規則。對管理處一眾員工處理繁多的業主大會文件及文書工作，及市建局亦派員到場向各業主解說現時招標妥的程序及顧問公司後續的流程等工作加以肯定。 | 全體知悉 |
| 4.3 | 陳顧問讚揚由製作公司負責的場地佈置得宜，大會司儀亦能盡職使大會暢順進行。 | 全體知悉 |
| 4.4 | 陳顧問表示因是次大會被授權人仕頗多，建議管理公司檢討日後授權書簽到的程序及增加支援人手，加快授權人士完成簽到，避免將授權書簽到處設置在場地入口位置，以避免多人聚集而妨礙其他業主進場。 | 全體知悉 |
|
5) 跟進 2021 年 12 月 11 日特別業主大會的議決事項 | | |
| 5.1 | 陳顧問建議就是次業主大會的情況，以視頻節錄大會點滴供其他沒有出席的業主知悉。 | 全體知悉 |
| 5.2 | 就有關在業主大會已揀選「鴻毅建築師有限公司」為本苑進行強制驗樓計劃的訂明監督修葺工作。法團主席邀請該公司代表到場簽署聘任「註冊檢驗人員」服務協議書及向各委員講解後續驗樓程序及相關工作。 | 全體知悉 |
| 5.3 | 管理處表示有關雙方已簽署的服務協議書稍後需要送交市建局備悉。 | 全體知悉 |
| 5.4 | 「鴻毅」黃先生表示因對上一次檢驗樓宇至今已相隔有一段時間，故會盡快安排員工進行一次公眾地方覆檢工作，稍後會通知管理處協調日期。 | 全體知悉 |
| 5.5 | 委員建議在稍後時間需要相約顧問公司代表召開會議，商討有關驗樓工作的具體細節。 | 全體知悉 |

6)	跟進管理合約及公開招標事宜	
6.1	因現時屋苑管理合約延續期至 2021 年 12 月 31 日屆滿，為配合招標及各種屋苑實務工作，鄧主席建議向現時管理公司以現有條款及費用延續合約 3 個月，以利有效繼續處理屋苑事務。各委員一致贊成有關安排。	全體知悉
6.2	「置邦」黎經理表示公司一直服務屋苑，故總公司繼續同意以現有條款及費用與宏福苑延續管理合約 3 個月至 2022 年 3 月 31 日。	全體知悉
6.3	委員對優化後的管理合約招標書並無其他意見，鄧主席建議於 2022 年 1 月中進行公開登報招標。蕭顧問建議將是次招標要求預先將貼在各座大堂的報告板供各業主知悉。各委員一致贊成。	全體知悉
6.4	陳顧問表示如業主有任何意見亦可以書面向管委會提出，以供各委員參考。	全體知悉
7)	審閱 2022 年度屋苑財政預算	
7.1	管理處呈交 2022 年度財政預算供各委員審閱。預算上的各項開支均將會為實報實銷，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
7.2	管理處報告 2022 年財政年度預期總收入約\$1,880 萬，而預期撥備後總支出約\$1,938 萬，將預計錄得年度赤字約\$58 萬。其他非經常性支出的改善工程或驗樓相關的費用將會在屋苑各項基金預留款項支付。	全體知悉
7.3	管理處匯報截至 2021 年 10 月 31 日的屋苑各項基金總值約\$11,783,005，當中包括管理費按金\$2,213,259。	全體知悉
7.4	管理處表示因應來年年度預算將錄得赤字，管委會可考慮兩個取向： i)維持現時管理費收入，年度赤字將由屋苑累積盈餘支付。 ii)調升管理費收入達至年度收支平衡。	全體知悉
7.5	委員表示參照早前發出的問卷調查中業主回覆的意願及考慮屋苑現時財政儲備穩健，雖然來年度預計錄得赤字，建議來年度管理費維持不變，有關預算赤字將由屋苑儲備金承擔。	全體知悉
7.6	委員表示如 2023 年度仍有持續性赤字，才考慮調整管理費以確保屋苑財政穩健。	全體知悉
7.7	經商議後，委員一致通過 2022 年度預算草案並維持管理費水平不變，管理處會將此財政預算張貼在各座大堂供業主參閱。	管理公司
7.8	委員建議應將來年不加管理費的消息以通告形式通知各業主。	全體知悉
7.9	管理處向各委員報告劉耀傑會計師事務所已完成 2020 年度屋苑賬目的核數報告，有關賬目經法團主席及司庫加簽後將會上載至屋苑網頁。	全體知悉
8)	追認通過維修車路及宏昌閣側花槽的地底爆水管事宜	
8.1	管理處報告於 2021 年 11 月 19 日近屋苑垃圾站的車路發現有地底食水管滲漏。管理處即時索取有關提供人手及挖掘機鑿地約 2 米深 x2 米闊 x3 米長，	全體知悉

拆除現有地底滲漏食水管並更換新 4 吋食水鉛喉約 2 米長及相關配件，再用石屎封喉回填及震船壓實泥面鋪回馬路鐵網及約 10 吋厚 40/20 石屎，完工後須清理有關工程產生的廢料及清洗場地的報價如下：

承辦商	報價
復明工程	\$130,000
生記工程	\$140,000
寰宇工程	\$177,820
東洋工程	拒絕報價

8.2 管理處工程部及後再與最低報價的承辦商「復明工程」議價至\$123,500。

全體知悉

8.3 在 2021 年 11 月 30 日完成更換滲漏食水管及測試後，工程部發現已掘開的泥土附近仍有水滲出，經測試後證實為有另一條供應宏志閣的地底鹹水管滲漏，故需繼續維修工作，由「復明工程」更換地底滲漏 4 吋鹹水 DI 喉約 1 米連所需配件，費用為\$20,000。是項工程已於 2021 年 12 月 1 日完成。

全體知悉

8.4 於重新恢復宏志閣鹹水供應後，當晚發現近宏昌閣對出石春徑側的花槽有地底鹹水管突發爆裂湧水的情況，為避免爆裂喉管惡化，故管理處通知水務署暫時關閉本苑鹹水之供應。管理處索取有關承辦商需提供人手及挖掘機鑿地約 2.5 米深 x2 米闊 x10 米長，拆除現有滲漏地底 8 吋鹹水管，並更換新 8 吋鹹水 DI 喉約 10 米長及相關配件、另於近屋苑邊界圍欄加裝 1 個 8 吋 AVK 閘掣連掣井及相關配件，再用石屎封喉回填及震船壓實泥面、完工後清理有關工程產生的廢料及清洗場地的報價如下：

全體知悉

承辦商	報價
復明工程	\$180,000
鼎盛工程	\$220,000
寰宇工程	\$267,200
東洋工程	拒絕報價
駿昇工程	沒有回覆

8.5 上述緊急維修工程已由最低報價的「復明工程」於 2021 年 12 月 17 日完成。

全體知悉

8.6 陳德誠委員動議追認由最低報價的「復明工程」進行上述緊急維修工作，由李官華委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

8.7 陳德誠委員建議日後可向政府部門探討及了解本苑鹹水沒有雙循環供水的情況。

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 2021 年 9 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

9.3 管理處報告本苑 2021 年 9 月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂。

全體知悉

	9 月
總收入：	\$1,788,205.26
總支出：	\$1,599,543.27

盈餘/(赤字)：	\$188,661.99
資產總值：	11,682,375.86

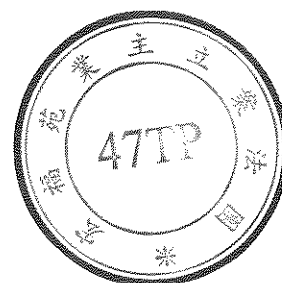
10) 其他事項

- 10.1 管理處報告外牆小型維修合約將於 2021 年 12 月 31 日期滿。委員建議以現有條款及費用延續合約三個月，以便在下一次全委會議上議決未來兩年的外牆小型維修合約承辦商，各委員一致贊成。
- 10.2 黃玉宜委員因其單位的業權有變更，現時已非本苑業主，故根據建築物管理條例第 344 章規定未能繼續出任管理委員會委員。黃女士向法團主席請辭委員一職，並感謝過往與各委員的合作獲益良多，期待日後以其他形式繼續服務屋苑。

全體知悉

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 10 時 40 分結束。



鄧國權主席簽署：_____