



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第八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：二零二一年十月四日(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 冼麗媚司庫 何蕙蓮女士
沈菜霞女士 李丁華先生 陳德誠先生 郭嘉樑先生 伍少芳女士
李官華先生 蔡金綸先生 黃玉宜女士

請假：袁福華先生 莫華滿先生 林茜碧女士

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
- 陳球強先生
- 胡健民先生

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。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七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七次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第七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七次全體委員會議的跟進議決事項如下：
- 3.2 就會議記錄第 3.5 項，有關更換宏道閣、宏盛閣及宏志閣老化鹹水泵事宜。承辦商「志豐工程」已於 9 月 1 日完成更換宏盛閣 2 號及宏志閣 1 號的老化鹹水泵。另將會安排於 10 月中更換宏道閣的老化鹹水泵。

全體知悉

全體知悉

3.3	第 3.5 項，有關宏仁閣近車路旁的石栗樹花槽改善工程事宜。承辦商「百花園藝」預計將於 10 月份施工，稍後會向管理處提供確實的施工時間表。	全體知悉
3.4	第 6 項，有關修剪屋苑內的樹木工作事宜。承辦商「王氏利豐園藝」已於 9 月 27 日開展修樹工作，現時已完成屋苑內園的樹木修剪，預計可於 10 月 8 日前完成全苑修樹工作。	全體知悉
3.5	第 7 項，有關維修宏道閣及宏昌閣地下大堂帳篷頂橫樑事宜。承辦商「復明工程」已於 9 月 9 日完成維修工作。	全體知悉
3.6	第 8 項，有關維修各座地下大堂天窗及天花石屎事宜。承辦商「復明工程」願意提供\$1000 折扣，維修工程已於 10 月 4 日起開展及現正進行天井天窗清洗工作。	全體知悉
3.7	第 9 項，有關常年法律顧問合約事宜。管理處已通知「陳俊華律師事務所」有關委聘工作，生效期將調整至 2021 年 9 月 1 日。	全體知悉
4) 跟進特別業主大會事宜		
4.1	鄧主席報告原訂於 2021 年 9 月 25 日於廣福社區會堂舉行的特別業主大會，因收到大埔民政事務處通知，社區會堂場地因配合政府防疫措施的安排而設有使用人數上限為 150 人，須解決多於上限人數的安排。及後向房屋署申請使用社區會堂入口側的空地，亦因防疫措施的限聚令，不予批准。故此，於 2021 年 9 月 21 日向各業主發出特別業主大會延期事宜通告將會議延期進行。	全體知悉
4.2	鄧主席表示有關屋苑的重要事務需要在業主大會處理，若疫情局勢緩和時，除借用廣福社區會堂舉行大會外，可考慮借用浸信會學校的場地或使用本苑籃球場的合適性，仍須慎重考慮防疫措施的限制。	全體知悉
4.3	各委員一致認同主席的決定，贊成有關向各業主發出大會延期事宜通告的安排，另需創作視頻廣播有關重點。	全體知悉
5) 商議規管業主在屋苑內交流的規則		
5.1	鄧主席表示因早前有一些人仕在屋苑範圍內借業主交流的名義，派發傳單、擺設枱椅、掛橫額及私自設授權書收集箱等行為，打擾業主及阻礙業戶出入自由。有關活動均未有向管理處申請及得到管委會批准。這種不負責任而漠視管理秩序是不容許的，管理公司需登記有關人仕的身分。	全體知悉
5.2	陳顧問表示如屬業主公開交流屋苑事務，應有負責人登記以證明其身分。任何非業主人仕不可以作出派發傳單、擺街站及入業戶信箱等行為。以往凡有機構或組織書面申請派發傳單亦需得到管委會批准，不可能在屋苑內沒有規管。	全體知悉
5.3	鄧主席表示曾諮詢法律意見，律師指出管委會有權批核任何在屋苑公眾範圍內發生的活動，業主亦不能以私人物品佔用公眾地方。條例上法團可透過業主大會的議決去決定業主間交流的方式或規則。	全體知悉
5.4	經商討後，委員一致贊成日後可進行問卷調查，瞭解多數人的意向。同時，	全體知悉

可於適當時候邀請關心本苑事務的業主進行座談會，這需要事先登記，有利有序安排相關事宜。

6) 商議大維修進度的安排事宜

- 6.1 鄧主席報告由於現時受疫情影響及場地問題，暫時未能於業主大會處理揀選監督修葺顧問公司的事宜。全體知悉
- 6.2 蕭顧問建議雖然以往管委會亦曾發出大維修進度流程、顧問公司及市建局的工作內容，現可以再溫故知新讓居民清楚了解有關工作內容及日後工程承辦商招標的情況。這除可增加透明度，亦可擊破不實的言論。各委員一致贊同。全體知悉
- 6.3 根據 35 間監督修葺顧問公司的標書，有 33 間其標書有效期將至 2022 年 1 月 17 日期滿。參照早前管委會所回收的強制驗樓資訊及問卷調查結果，大部分業主希望瞭解更多詳情，認為招聘監督修葺顧問公司的費用在港幣 80 萬以下較為合理，費用建議由法團儲備基金支付。全體知悉
- 6.4 陳顧問建議管委會可考慮組織大維修監察工作組，吸納有興趣的業主加入，讓具有專業知識或熱心的業主共同參與及提供意見。同時，可透過發出問卷調查以諮詢業主們的意見。各委員一致贊同。全體知悉

7) 跟進管理合約公開招標事宜

- 7.1 鄧主席表示按上次全委會議的議決，管委會決定重新招標管理合約並按早前發出的問卷意見優化。有關訊息已透過通告形式通知全苑業主。全體知悉
- 7.2 有關管理合約招標書將優化如下：全體知悉
- 1) 不採用雙標制形式進行招標，但仍須有上次標書表列的資歷要求。
 - 2) 參照過往曾發出管理合約招標的要求，將要求投標公司最少有 2 名董事級及 10 名經理級成員必須俱備房屋管理相關學會專業資格，更改為投標公司最少 2 名董事級及最少 5 名經理級成員必須俱備房屋管理相關學會專業資格，包括駐苑經理級成員。
 - 3) 要求投標公司最少有 3 名工程經理或工程師級的全職人員持有相關工程專業資格，更改為投標公司最少有 1 名工程經理或工程師級的全職人員持有相關工程專業資格。
 - 4) 管理合約內規定給法團的銀行保證金、獎懲機制及包薪制下的實報實銷等，是必須的條件。
- 7.3 各委員一致贊成上述招標書的修訂，以優化後的招標內容讓業主知悉，再進行登報公開招標工作。管委會經見標和分拆後，會公布所有投標者資料，並在業主大會上讓業主選擇決定。全體知悉

8) 商討及議決中央公園花槽滅蟲事宜

- 8.1 管理處報告中央公園有一棵柏樹有出現枯黃情況，經園藝公司視察後發現樹幹有白蟻。此外，中央公園 T029 樹身、宏仁閣正門對出 T005 樹身及近籃全體知悉

球場 T272 樹身亦發現有少量白蟻。

- 8.2 經園藝公司視察後建議需先行杜絕白蟻，才可處理後續樹木維護工作。管理處索取滅白蟻報價如下：

承辦商	費用
「撲滅牠滅蟲有限公司」 - 首次施白蟻專用藥劑 2 次，半年再跟進一次 - 提供白蟻地下型餌盒 2 個及，由合格技師裝設、 監控及適時補充餌劑。	\$8,000
「康蒼環境服務公司」 - 首次施白蟻專用藥劑 1 次，3-6 個月施藥第 2 次	\$8,000
「堅達滅蟲公司」 - 首次施白蟻專用藥劑後 1 年內雙數月到場檢查	\$9,500

- 8.3 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。
- 8.4 經商議後，洗麗媚司庫動議由「撲滅牠滅蟲有限公司」進行上述 4 棵樹的滅白蟻工作，由李官華委員和議，各委員一致贊成通過。

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。
- 9.2 管理處提交 2021 年 7 月份的管理報告供各委員參閱。
- 9.3 管理處報告本苑 2021 年 7 月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂。

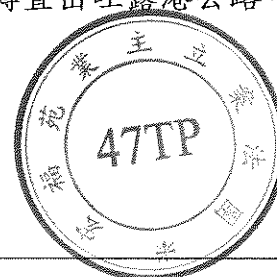
	7 月
總收入：	\$1,562,005.92
總支出：	\$1,565,992.37
盈餘/(赤字)：	(\$3,986.45)
資產總值：	11,050,362.83

10) 其他事項

- 10.1 管理處收到「TraxComm Limited」申請於廣宏街近屋苑牌的行人路段掘地約 30 米鋪設電訊網絡工程，包括地底管道及電纜。經討論後，委員表示該公司未有提供更多詳細資料，或可能有其他位置取代而無需在本苑範圍內挖掘，故建議邀請該公司的代表面議了解有關工程內容，由管理處安排合適的日期及時間。
- 10.2 胡顧問表示廣宏街對出的迴旋處於繁忙時間車輛繁多，現時大埔南分區委員會正商討考慮於廣宏街開闢一條新車路以便車輛可左轉直出吐露港公路，疏導交通。

無其他事項，會議於晚上 10 時 05 分結束。

鄧國權主席簽署：



全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

管理公司

全體知悉