



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會 第五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)

檔案編號:WFCIO/Letter/12/No. 056/4 October 2024

日 期：	二零二四年九月二十一日(星期六)				
時 間：	晚上六時正				
地 點：	宏志閣會議室				
出 席：	徐滿柑主席	麥志雄副主席	何仲行秘書	陳文浩先生	謝寶森先生
	林嘉韻女士	葉碧兒女士	吳嘉倫先生	馮靜欣女士	蘇倩婷女士
	徐念忠先生	江祥發先生			
請 假：	張梓雲司庫	黎鴻傑先生	陳耀宗先生	林慧敏女士	
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：	業主/業戶				
		-李日興先生、何椿城先生、吳振邦先生			
		-羅德沛先生、馮可兒女士、劉美燕女士			
		-馮婉文女士、胡沛芬女士、鄧素媚女士			
		-陳圓元女士、梁從珍女士、錢廣德先生			
		-尤麗貞女士、曾伊雲女士、黃錦華先生			
		-蔡耀基先生、鄺偉廉先生、羅雪明女士			
主 持：	徐滿柑主席				
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 管理處黎經理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) 審議及通過第十二屆管理委員會第四次全體委員會議記錄
 - 2.1 經審議後，與會委員一致通過第十二屆管理委員會第四次全體委員會議記錄。全體知悉
- 3) 跟進第十二屆管理委員會第三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十二屆管理委員會第三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 3.2 項，有關集資戶口定期存款事宜。法團於 2024 年 9 月 3 日定期一個月存款\$11,000,000，年息率 3.43%。全體知悉
 - 3.3 第 6.1 項，有關支付大維修第一期工程費用事宜，第一期支票\$9,771,120全體知悉

已於 2024 年 8 月 23 日支付予承建商，支票副本已在大堂報告板張貼。

4) 跟進管理委員會交接安排和進度事宜

- 4.1 各新任管委會委員已於 2024 年 9 月 11 日向土地註冊處提交更改註冊事項通知書及委員申報資格陳述書。全體知悉
- 4.2 就有關第十二屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的每月\$1,200 津貼仍然生效，徐主席表示因現職工作的規限，故不會領取上述津貼。而麥副主席、何秘書及張司庫會接受領取上述津貼，有關津貼會用於日常會議所需的飲品或小食，及日後回饋於屋苑事務上。全體知悉
- 4.3 委員多謝前任管委會的兩位事務顧問過去的貢獻，而現任管委會委員一致認為不需要有關職能，故不設事務顧問一職。全體知悉
- 4.4 管理處報告法團在中國銀行開立處理屋苑大維修戶口的授權人變更事宜，現時所收的大維修集資款項會存入該賬戶，而支票簿在管理處保管。動用戶口需由前任管委會 9 位授權委員之其中 5 位同時簽署方為有效。根據銀行的要求，法團需提供會議記錄及新的戶口授權人的身份證及住址證明給銀行辦理手續。一般銀行會在收齊資料後進行資料查冊，預計需時最少要兩個月。全體知悉
- 4.5 新授權人名單如下：全體知悉
- | | | |
|----------|-----------|----------|
| 1. 徐滿柑主席 | 2. 麥志雄副主席 | 3. 張梓雲司庫 |
| 4. 江祥發委員 | 5. 謝寶森委員 | 6. 林嘉韻委員 |
| 7. 陳文浩委員 | 8. 馮靜欣委員 | |
- 4.6 各委員一致通過贊成簽署授權人中必須包括主席或副主席其中一位及司庫，另加 5 位委員之其中 2 位同時簽署方為有效。此安排適用於在中國銀行的所有由宏福苑業主立案法團開立的賬戶。全體知悉
- 4.7 管理處會通知中國銀行及協助法團提交所需文件。管理公司

5) 商討大維修工程進度和安排事宜

- 5.1 有關宏昌、宏盛及宏志閣(第一期)現時進行加裝窗戶的保護物料及安排拆除單位冷氣機的工作。全體知悉
- 5.2 承建商將會於 9 月 24 日開展宏新、宏建及宏泰閣(第二期)的外牆搭棚工作，而第二期拆除單位冷氣機工作預計須於 9 月 30 日完成。全體知悉
- 5.3 就有關預算工程進度的協調，管委會於同日上午與工程顧問公司及承建商商討改善方案，爭取拆冷氣機回贈建議及要求承建商每月初在大堂張貼最新經修訂的工程進度預算表，以便各業主清晰最新及更準確的大維修工程工作進度。另外亦要求承建商每星期更新拆冷氣進度表及可安排師傅在星期六及日拆除冷氣機。全體知悉
- 5.4 市建局將安排於 9 月 27 日下午 4 時至 8 時到廣福社區會堂舉辦資助簡介及現場示範如何填寫資助申請表。全體知悉
- 5.5 管委會將安排於 9 月 28 日及 29 日舉辦解說會，專題說明外牆飾面物料事全體知悉

宜，現正嘗試向廣福社區會堂及浸信會學校申請場地。至於外牆飾面物料選用紙皮石或磚瓦，將會在特別業主大會供各業主投票決定。

6) 商討及議決調整工程集資期後的相關安排事宜

- 6.1 法團根據 2024 年 9 月 6 日的特別業主大會的議決結果，已通過最新的集資安排如下。

第一期截止日：2024 年 10 月 2 日	第四期截止日：2025 年 7 月 2 日
第二期截止日：2025 年 1 月 2 日	第五期截止日：2025 年 10 月 2 日
第三期截止日：2025 年 4 月 1 日	第六期截止日：2026 年 1 月 2 日

- 6.2 管理處已於各座大堂張貼最新工程集資期的通告。此外，法團亦向每戶發出最新大維修集資的各期集資金額及最後繳款日期。

- 6.3 管理處報告截至 2024 年 8 月 31 日的大維修賬戶結存為 \$44,610,946.54。

- 6.4 另外，截至 2024 年 9 月 15 日的首三期大維修集資情況，共有 1536 戶 (77.4%) 已繳付第一期集資款項；共有 65 戶 (3.3%) 已繳付第二期集資款項；共有 11 戶 (0.6%) 已繳付第三期集資款項。

- 6.5 由於繳款日期已延長至三個月一期，經過大家商議後，為保障工程能順利進行，決定維持第二次全委會會議通過的項目 4.5，維持 1% 罰息。以 01 單位為例子：第一期集資款項為 \$36,541，如逾期一個月內繳交，相應罰息為 \$366；如逾期超過一個月且並不多於兩個月內繳交，相應罰息為 \$732，如此類推。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

7) 商討如何應對支付不同持份者工資的臨時安排

- 7.1 管理處報告按 2024 年 9 月 5 日經工程顧問核證的支付證明，現時屋苑需要向承建商支付第二期工程費用 \$6,397,848，惟現時管委會委員未能動用大維修賬戶的資金，故未能支付上述款項。

- 7.2 由於現時屋苑大維修賬戶只能由前任管理委員會授權的成員才能簽發支票，戶口支票簿現時由管理處保管，而銀行轉名查冊程序最少要兩個月才能完成。為確保能順利支付款項，現任管理委員會會否在正式完成轉名手續前，授權前任管委會的授權人經現任管委會同意下去暫時處理支付安排。

- 7.3 各委員一致認為需諮詢法律意見後才決定是否進行上述安排。另會再與承建商協商通融工程款項的支付安排。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

8) 商討是否需要聘用一名駐場工程監工

- 8.1 工程顧問於 2024 年 8 月 27 日在勞工處刊登招聘廣告，共收到兩名應徵者。經審閱資歷後其中一位較為合適。

- 8.2 委員建議顧問公司安排工程監督的合適人士供管委會進行第二輪面試。委員考慮可否由管理公司負責聘用工程監督、經其他顧問公司提供工程監督或由法團直接聘用。

全體知悉

全體知悉

9)	商討及議決舉行特別業主大會事宜	
9.1	各委員一致同意於 2024 年 10 月 5 日，晚上 7 時 30 分於大埔浸信會公立學校雨天操場舉行業主大會，議程為議決大維修工程外牆物料飾面事宜(原尺寸紙皮石或改為 2x4 吋磚瓦)。	全體知悉
9.2	委員表示將邀請民政事務處派代表出席當晚會議。	全體知悉
10)	確認屋苑所有官方溝通渠道	
10.1	委員一致決定不會使用舊有的 Whatsapp 號碼 64666899 作法為法團的通訊渠道。	全體知悉
10.2	委員表示前任管委會現使用上述法團 Whatsapp 向業戶發放訊息，擅自將居民電話作其他用途或建立新群組，委員一致同意要求法律顧問向前任管委會發出律師信警告及保留法律追究權利。	全體知悉
10.3	管委會會考慮設立新的 Whatsapp、電郵及其他社交媒體，稍後會作公佈。	全體知悉
11)	商議與管理公司提出完善及提升服務質素的方案	
11.1	委員提出方案完善及提昇管理公司的服務質素，如重新檢視報告板的擺放及張貼位置；管理員培訓及工作指引；管理處繳費處中午時段可否無間持續開放；進行全苑業主名冊更新及跟進宏道閣及宏志閣大堂冷氣機故障事宜。	全體知悉
11.2	管理處會先檢視上述各事項並於下次會議報告跟進情況。	管理公司
12)	其他事項	
12.1	管理處報告就有關早前本苑與廣福邨進行石油氣供應聯合招標事宜。法團收到房屋署通知已完成招標共接獲 3 間投標石油氣公司，經房屋署評標後，本苑及廣福邨的石油氣供應合約由「中石化」投得。根據是次投標的標金分配方式，本苑將可獲得\$9,576,000。	全體知悉
12.2	委員建議稍後檢視現有屋苑康樂設施，可考慮增設新鞦韆或其他遊樂設施。	管理公司
12.3	委員建議重新檢討下列各項安排，包括：公眾曬衫架的開放時間；戶外單車位單位及孖位的分類；大堂興趣班的招生告示。	管理公司
12.4	管理處向各委員講解每年樂陶園所收取的費用，將扣除日常田園工具及物資後，餘款會全數存入管理費戶口。	全體知悉
12.5	委員要求在宏志會議室安裝寬頻網絡。委員提出可否使用 ZOOM 通訊軟件出席管委會會議。經管理處早前曾諮詢法律意見，因條例要求管委會委員須親身出席會議，故委員使用 ZOOM 出席並不可行。委員建議向民政處查詢透過視像會議可否等同親身出席會議。	管理公司

- | | |
|--|------|
| 12.6 委員查詢宏仁閣管理處後方的房間是否法團使用。管理處回覆多年前為法團其中一個辦公室，現已作為由管理處職員辦公使用。委員要求盡快移除該門口的法團指示牌。 | 管理公司 |
| 12.7 委員查詢可否辭退現時常年法律顧問。管理處表示現時合約期至 2025 年 8 月 31 日並已繳付了費用，委員表示暫時保留現時法律顧問並會稍後提供其他律師行作報價以選聘新法律顧問。 | 全體知悉 |

餘無別事，會議於晚上 8 時 15 分結束。



