



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第九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：二零二一年十一月十七日（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 洗麗媚司庫 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

請假：袁福華先生 陳德誠先生 何蕙蓮女士

管理公司：置邦興業有限公司
- 總物業經理陳志東先生
- 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

大埔區議員
- 姚鈞豪先生

主 持：鄧國權主席
紀 錄：物業經理黎永利先生

會議記錄

跟進者

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八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八次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第八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八次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 就會議記錄第 3.2 項，有關更換宏道閣老化鹹水泵事宜。承辦商「志豐工程」已於 11 月 3 日完成更換上述的老化鹹水泵，現況水泵運作正常。

全體知悉

3.3 第 3.3 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」已於 11 月 2 日完成上述花槽改善工程。工程部會安排修補附近爆裂牆身及翻新欄杆油漆工作。

全體知悉

3.4 第 3.4 項，有關屋苑修剪樹木工作事宜。承辦商「王氏利豐園藝」已於 10 月 7 日完成全苑修樹工作。

全體知悉

3.5 第 3.6 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」已於 10 月 12 日完成維修工作。

全體知悉

3.6 第 8 項，有關中央公園花槽滅蟲事宜。承辦商「撲滅牠滅蟲」已於 11 月 2 日完成滅蟲工作，半年後會再到場覆檢有關地方。

全體知悉

4) 報告及跟進 10 月 30 日法團發出的問卷調查意向

4.1 鄧主席表示因受疫情影響關係，令部分屋苑事務需暫緩處理，故法團於 2021 年 10 月 30 日向各業主發出問卷調查，以收集居民意見。

全體知悉

4.2 是次問卷於 2021 年 11 月 8 日截止。共收回有效問卷共 396 份，回應率 20%。有關結果已張貼在各座大堂的報告板上。

全體知悉

1. 下列三個項目，您認為那個項目應最優先處理？

選項	數量	百分比
法令強制驗樓的大維修工作，進入選聘監督修葺顧問公司的程序	260	65.7%
管理合約重新公開招標	58	14.6%
有 5% 以上業主要求撤換全部管委會委員	29	7.3%
多於一個選項	6	1.5%
空白	43	10.9%

2. 您是否支持現屆法團管委會繼續履行職責？

選項	支持	合適	不支持	無意見	空白
數量	258	51	26	59	2
百分比	65.1%	12.9%	6.6%	14.9%	0.5%

3. 您認為業主在屋苑公眾地方進行公開宣傳活動，是否需要登記申請？

選項	需要	不需要	無意見	空白
數量	276	49	68	3
百分比	69.7%	12.4%	17.2%	0.7%

4. 法團的宏福通訊、大堂通告及視頻廣播等文宣工作是否有助您瞭解屋苑事務？

選項	很好	合適	無作用	無意見	空白
數量	135	204	32	23	2
百分比	34.1%	51.5%	8.1%	5.8%	0.5%

5. 您有否曾經瀏覽宏福苑網頁瞭解屋苑事務？

選項	有	沒有	不懂上網	無意見	空白
數量	165	145	50	34	2
百分比	41.7%	36.6%	12.6%	8.6%	0.5%

6. 您對 2022 年度管理費的意見？

選項	數量	百分比
財政儲備健康，無須加管理費	252	63.7%
可按通脹適時增加管理費(約 2%)	132	33.3%
空白	12	3%

- 4.3 此外，參照收到回覆問卷調查的較多意見包括：要求全苑安裝冷氣機排水喉、外牆維修和單位滲水問題及盡快進行大維修等，這些事項將會在稍後跟進。
- 4.4 就有關 2022 年度管理費的意見，因應大多數業主回覆均表示現時屋苑財政儲備健康，無須加管理費，故管委會同意來年管理費維持不變。
- 4.5 陳顧問建議問卷結果應發給所有業主知悉，各委員一致贊成。
- 全體知悉
- 全體知悉
- 全體知悉
- 5) 商討及議決舉行特別業主大會事宜
- 5.1 鄧主席報告根據法團於 2021 年 10 月 30 日發出的問卷調查，較多人認為法團最優先處理的項目是強制驗樓的大維修工作。因現時廣福社區會堂受防疫措施所限而未能提供場地供本苑舉行業主大會，鄧主席於 11 月 6 日曾向浸信會公立學校書面申請兩天操場作為業主大會的場地，惟校方因顧及師生的健康風險，故暫不會外借校園地方及設施。
- 5.2 陳顧問表示政府疫情防控措施仍然存在，最重要考慮的是大眾健康和安全，同意主席根據問卷調查結果，強制驗樓是首選處理。自 2016 年收到強制驗樓通知，法團先處理了公家驗窗項目，再協助業主處理私人單位驗樓和驗窗事項，繼而參加了市建局的招標妥，聘請了顧問公司檢驗法定的五大項目。無奈因疫情影響，中斷了後續之進度。
- 5.3 回顧主席於本年 7 月底突然收到 5% 業主召開業主大會要求，因而延遲有關驗樓進度。早前主席亦按法例已訂於 2021 年 9 月 25 日就 5% 業主提交的議題舉行特別業主大會，無奈有本苑業戶不斷向民政處施壓，認為廣福社區會堂不適合舉行業主大會，終因場地有觸犯防疫措施之風險而須延期。本苑樓齡現已達 37 年，外牆老化亦終需處理，過去管理處定期處理單位外牆維修工作，因需維修外牆的單位數目眾多，長遠需透過大維修統一解決。再者，35 間顧問公司的資料已齊備，回標有效期經已延期了一年至 2022 年 1 月中到期，實有其迫切性去處理。因應現時可行的場地考慮，建議可嘗試在本苑籃球場舉行會議。
- 5.4 姚議員表示法團會否考慮在是次大會處理早前就 5% 業主聯署提出的議題，可協助向民政署查詢。蕭顧問建議法團應按實際情況去分別處理輕重緩急之事項。陳顧問表示按程序流程，該 5% 業主提出的議題不可能早於處理驗樓
- 全體知悉
- 全體知悉
- 全體知悉
- 全體知悉
- 全體知悉

法令的項目。

5.5 經商議後，各委員一致同意於 2021 年 12 月 11 日下午 2 時 30 分在本苑籃球場舉行特別業主大會，處理就強制驗樓計劃委聘顧問公司事宜及補選法團秘書。此外，各委員一致贊成及支持現任法團秘書麥滿堂先生繼續擔任秘書工作及需諮詢律師意見，將早前主席收到 5% 業主聯署提出的議題在業主大會一併處理。

5.6 委員一致同意是次業主大會主持為鄧主席、大會統籌組長為陳副主席、副組長為管理處黎經理協助場地設施佈置安排工作。幹事包括：陳顧問、蕭顧問及莫委員。

全體知悉

6) 跟進管理合約公開招標事宜

6.1 鄧主席表示會根據上次全委會的討論，優化管理合約的登報公開招標工作。

6.2 委員參閱公開招標廣告等內容，如下星期再無任何修訂，可參照一貫做法，安排在東方日報進行登報公開招標工作。

6.3 各委員一致贊成招標安排。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

7) 商討及議決消防保養承辦商事宜

7.1 管理處於 2021 年 10 月 29 日向 5 間消防系統保養承辦商發出保養合約招標報價邀請，包括：「立豐消防工程有限公司」、「宏泰消防工程有限公司」、「威臨施工工程有限公司」、「飛達(國際)防火工程有限公司」及「東洋工程有限公司」。另收到有業戶推薦「龍寶工程有限公司」。保養範圍包括：進行季檢及年檢，檢查各消防裝置包括消防泵、警鐘、控制箱、火警鐘玻璃掣、總入水掣、喉轆系統、滅火筒等；性能測試及確保其運作正常；提供維護報告並簽發合格消防認證。

7.2 截至 2021 年 11 月 10 日，共收到 4 間承辦商回標。費用詳情如下：

承辦商	每年費用
宏泰消防工程有限公司*	\$12,000
龍寶工程有限公司	\$20,000
立豐消防工程有限公司	\$68,000
東洋工程有限公司	\$160,000
威臨施工工程有限公司	沒有回覆
飛達國際防火工程有限公司	沒有回覆

*現時保養承辦商

7.3 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。

7.4 委員查詢現時保養承辦商的表現。工程主任林先生表示「宏泰消防」為現時聘用的保養承辦商，在過去一年沒有失誤亦按條例向消防處呈交安全檢查證明，工作範圍及內容均與其他承辦商一致。

7.5 經討論後，陳凌滔副主席動議選聘最低報價的「宏泰消防工程有限公司」為 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的消防系統保養承辦商，服務年費為 \$12,000 元。由沈菜霞委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

8) 商議及議決閉路電視系統保養承辦商事宜

8.1 管理處於 2021 年 10 月 29 日共向 7 間閉路電視系統保養承辦商發出報價邀請，包括：「EC Infotech Ltd」、「栢衛通訊器材有限公司」、「威臨施工工程有限公司」、「先達香港有限公司」、「建興盛有限公司」、「信興機電工程有限公司」及「聯科工程有限公司」。保養範圍包括：全苑閉路電視系統、警報系統、各座對講機系統及各座拍卡系統。

全體知悉

8.2 截至 2021 年 11 月 10 日，共收到 3 間承辦商回標。費用詳情如下：

全體知悉

承辦商	每月服務費用
EC Infotech Ltd*	\$1,900
建興盛有限公司	\$6,000
栢衛通訊器材有限公司	\$8,000
聯科工程有限公司	沒有回覆
威臨施工工程有限公司	沒有回覆
信興機電工程有限公司	沒有回覆
先達香港有限公司	沒有回覆

*現時保養承辦商

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。

全體知悉

8.4 委員查詢現時因故障而更換零件的情況是否頻繁？工程部林先生表示現時零件損壞的情況不多，亦不一定由保養承辦商進行更換。

全體知悉

8.5 經討論後，洗麗媚司庫動議選聘「EC Infotech Ltd」為 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的閉路電視系統保養服務承辦商，服務月費為 \$1,900 元。由蔡金綸委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

9) 追認通過更換宏昌閣天台鹹水缸豬膽訊號線事宜

9.1 管理處報告宏昌閣天台鹹水缸未能自動供水，經本苑技工檢查後發現地下泵房至天台一段訊號線路受損，故現時需要臨時改為以人手定時操作供水系統，並安排維修自動供水線路系統。

全體知悉

9.2 工程部已索取測試及更換全新 1.5mm 電源線由地下泵房控掣箱至天台水缸朱膽掣電源訊號線約 120m 的報價如下：

全體知悉

承辦商	費用
「復明工程」	\$18,000
「寰宇工程」	\$37,700
「生記工程」	\$60,000
「百利水電」	\$71,500

9.3 因收到宏昌閣居民反映該座鹹水供應不穩定，要求盡快維修及無需管理員每日額外定時到水泵房操作系統，故經諮詢管委會委員後，各委員一致贊成安排最低報價的承辦商「復明工程」於 2021 年 11 月 10 日完成緊急維修工作，現時宏昌閣供水系統已穩定正常運作。

全體知悉

10) 會務報告及管理處工作報告

10.1 會務報告詳情請參閱附件一。

全體知悉

10.2 管理處提交 2021 年 8 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

10.3 管理處報告本苑 2021 年 8 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

8月	
總收入：	\$1,570,961.46
總支出：	\$1,743,461.64
盈餘/(赤字)：	(\$172,500.18)
資產總值：	11,424,366.87

11) 其他事項

11.1 管理處報告宏仁閣對出近飲品自動售賣機的地底發現有鹹水滲漏。工程部視察後發現滲漏範圍開始續漸擴大，破損喉管屬供水至宏仁閣及宏道閣，建議盡快進行維修工作。有關工程報價包括打鑿石屎地台、更換損壞的地底 3 寸 DI 鹹水喉約 1 米連相關配件，補回地面石屎及清理有關廢料：「復明工程」\$45,000；「生記工程」\$50,000；「寰宇工程」\$65,000。委員一致同意由最低報價的「復明工程」盡快進行維修工作，以免滲漏情況惡化。

全體知悉

11.2 就有關「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。經委員於 10 月 21 日與該公司會面了解工程內容後，該公司進一步提供工程施工安排及規劃。蕭顧問認為是次工程規模屬小型，而該公司於工程期間會安排人手協助行人通過工程範圍及妥善處理工程廢料，各委員一致贊成上述申請，要求管理處工程部記錄有關施工情況。

管理公司

11.3 管理處報告收到「中電」通知，將於 2021 年 11 月 22 日至 12 月 1 日陸續更換本苑各單位的智能電錶。根據「中電」提供的資料，單位將會分別停電約 15 分鐘，而所有公眾設施將不受影響。管理處經已發出相應的停電通告。

全體知悉

11.4 委員查詢據悉「通訊事務管理局」將由本年 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，屆時本苑天線系統是否受影響而未能收看？由於管理處已安排承辦商於本年 8 月份完成大廈數碼電視頻道系統調較，故現時各業戶的電視機已可正常接收上述新發射頻率的節目。因應電視機型號不同，部分可能需要自動搜台後才能正常收看。委員建議因有部分業戶採用有線電視系統，故要求管理處向「有線電視」查詢有關轉用新發射頻率情況。

管理公司

11.5 鄧主席表示法團事務顧問胡健民先生於 2021 年 10 月 20 日因履任香港特別行政區政府的政制及內地事務局副局長，故未能繼續再擔任本苑法團的事務顧問。為有利日後本苑與各大埔社區的溝通工作及加強接收社區事務資訊，委員建議邀請黃碧嬌女士作為法團事務顧問。經會議後鄧主席致電聯絡邀請，黃碧嬌女士欣然接受擔任本屆法團事務顧問。

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：

