



# 宏福苑業主立案法團

## 第十二屆管理委員會

### 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](http://www.wangfuk.org) 供業戶瀏覽)

檔案編號:WFCI0/Letter/12/No. 086/24 March 2025

日期：二零二五年三月一日（星期六）

時間：上午十一時正

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	張梓雲司庫	江祥發委員
	葉碧兒委員	羅詠麟委員	陳文浩委員	林慧敏委員	謝寶森委員
請假	蘇倩婷委員	徐念忠委員	吳嘉倫委員	陳耀宗委員	麥致誠委員
	馮靜欣委員				

管理公司：置邦興業有限公司

-物業經理黎永利先生  
-工程主任林文欣先生  
-維修文員駱倩盈女士

列席：業主/業戶

-李鏗先生、馮婉文女士、  
-魏甦榮先生、何椿城先生

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 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八次全體委員會議記錄

2.1 就有關第 11.4 項提供合資格人士處理水安全計劃資助計劃的公司應為「AS Raze Biotechnology Holdings Limited」。經審議後，與會委員一致同意上述修訂並通過第十二屆管理委員會第八次全體委員會議記錄。

全體知悉

##### 3) 跟進第十二屆管理委員會第八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八次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 有關第 3.3 項，第六期及第七期已被工程顧問批核的糧款分別為 \$10,812,288.69 及 \$20,532,221.1，已於 2025 年 1 月 4 日及 1 月 18 日交付支票予承建商。

全體知悉

3.3 第 10.3 項，管理處已協助於 2025 年 1 月 15 日向土地註冊署遞交更新委員資料。

全體知悉

3.4 第 13.2 項，有關移除宏盛閣正門對出花槽的枯樹事宜。承辦商「王氏利豐」

全體知悉

已於 12 月 30 日將枯樹移除。委員建議研究鞏固宏仁閣 05 單位對出的大樹。

3.5 第 13.7 項，有關律師就處理冷氣機台三個方案的法律意見。方案一和方案三均會不同程度影響或改變貴屋苑外牆外觀，且方案一同時對外觀及原有遮擋功能構成負面影響；方案二對貴屋苑外牆外觀無實質影響。故在前述三個方案中，僅方案二符合該公契附表二第 8 條之規定，即不影響貴屋苑的外牆外觀及大廈結構。但無論選取何種方案，在重建工程中均需避免致不合理地干擾建築物的任何業主或佔用人對該等部分的使用或享用，或對合法在建築物內的任何人造成滋擾或危險，以防範法律風險。

全體知悉

#### 4) 跟進水安全計劃資助計劃事宜

4.1 管理處報告「AS Raze」已派員到場視察本苑供水系統，並將檢視報告呈交水務署。

全體知悉

4.2 水務署於 2 月 7 日派職員到場覆檢有關供水設施，預計需時約 2 至 3 個月才可完成正式報告交回法團。

全體知悉

4.3 委員表示在未有正式報告期間，如承建商進行維修工程時若有涉及水安全計劃需修葺的項目會否影響資助，這需要與承建商了解及協商安排。

全體知悉

4.4 徐主席報告因「水安全計劃資助計劃」的處理需時，加上大維修工程現正進行中，需趕及在農曆新年前完成首次視察及追趕資助的進度，而有關費用亦可在資助中申領回，屋苑不會有損失，故委員一致決定接納現時的承辦商而不再另行報價。

全體知悉

#### 5) 商討及議決聘請大維修工程監督事宜

5.1 就有關聘請大維修工程監督事宜，根據工程顧問公司最新的消息，暫時收到 6 名有意應徵工程監督的申請者。委員一致表示由工程顧問公司招聘及提供工程監督的服務，需通知顧問公司有關安排。

全體知悉

5.2 就有關屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」，管理處協助法團於 2 月 22 日向屋宇署遞交首次工作進度報告(整體工程完成度約 22%)，有待貸款組進行發放貸款的審批工作。屋宇署待市建局確定申請的用戶可於「樓宇更新大行動 2.0」及「公用地方維修津貼」等資助計劃下原則上獲批准的資助金額後，屋宇署貸款計劃小組便可安排成功的貸款申請人簽署貸款協議，貸款申請人所獲的貸款額亦將會按他在市建局資助計劃下獲得的資助額作出相應調整，原則是申請人於市建局所獲得的資助金額與於貸款計劃下獲得的貸款額的總和不應超過申請人在同一維修工程項目上所需要繳交的集資金額。

全體知悉

5.3 就有關市建局「樓宇更新大行動 2.0」的資助發放，管理處已通知市建局希望可盡快發出有關發放資助的確認信。

全體知悉

#### 6) 跟進大維修工程集資事宜

6.1 管理處報告截至 2025 年 1 月 28 日的大維修賬戶結存：\$60,579,053.74。

全體知悉

6.2	截至 2025 年 2 月 28 日的大維修集資情況。現時共有 1913 戶 (96.4%) 已繳付第一期集資款項；共有 1869 戶 (94.2%) 已繳付第二期集資款項；共有 93 戶 (4.7%) 已繳付第三期集資款項；共有 27 戶 (1.4%) 已繳付第四期集資款項；共有 15 戶 (0.8%) 已繳付第五期集資款項；共有 13 戶 (0.7%) 已繳付第六期集資款項。	全體知悉
6.3	管理處於 2025 年 1 月 27 日向 210 個單位發出逾期費用通知，現時已有 78 戶交回款項，尚有 132 戶仍未繳交集資欠款。此外，當中有 45 個單位只繳交回集資費用但沒有繳付逾期利息，委員表示稍後再研究如何處理。	全體知悉
6.4	委員建議在下次發出逾期通知的溫馨提示信件上，加入逾期利息的通知提示，亦建議管理處就從未有回應的單位業主可上門拍門了解情況。	全體知悉
6.5	委員表示有業戶可能在銀行開立本票後忘記到管理處交回本票正本，故亦可提醒以銀行本票繳交款項的業戶將本票正本交回到管理處。	全體知悉
6.6	就有關困難戶事宜，現時有 121 個單位登記為困難戶，當中有 73 個單位已繳交了集資，有 14 個單位業主已獲批樓宇安全貸款而豁免逾期利息，現尚有 48 個困難戶未能提交貸款的批核證明。此外，有 16 個非申請貸款的業主書面向法團申請豁免利息。委員表示如困難戶最終未能提交屋宇署樓宇安全貸款的批核證明均需繳交回逾期利息，而有關書面申請會逐一審視個案後再作決定。	全體知悉
7)	<b>商討及議決進行外牆紙皮石物料測試事宜</b>	
7.1	徐主席表示法團已向多間實驗室接洽就外牆紙皮石的物料測試事宜，但收到大多數實驗室的回覆均不接受以屋苑或法團名義作測試，暫時只有 1 間公司願意回覆報價承接檢測服務。管委會再作跟進。	全體知悉
8)	<b>商討及議決更改法團戶口印鑑授權人事宜</b>	
8.1	因應其中一位法團戶口印鑑授權人林嘉韻女士已辭任委員，故需在授權人名單中刪除。	全體知悉
8.2	委員一致贊成通過更改新授權人名單如下：	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. 陳文浩委員      7. 馮靜欣委員	
8.3	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，另加司庫及 4 位委員合共 5 位之其中 3 位同時簽署方為有效。	全體知悉
8.4	管理處會通知中國銀行及協助法團提交所需文件。	全體知悉
9)	<b>商討及議決舉行特別業主大會事宜</b>	
9.1	經諮詢廣福社區會堂，現時 3 月 14 日及 21 日晚上 8-10 時可供法團借用舉行業主大會。委員已聯絡羅議員協助申請借用該兩天 6 點後的場地使大會	全體知悉

有更充裕的時間，現待確認中。

- 9.2 委員表示曾聯絡兩間鄰近學校借用場地，惟校方因人手安排未能外借。全體知悉
- 9.3 是次特別業主大會的議程主要包括大維修工程項目；冷氣機台、窗簷及窗眉的處理方案及委員空缺補選等。因議程項目繁多，徐主席建議將3月14日晚上的場地保留用作業主大會前的解說會並邀請工程顧問公司及承建商作解說，以使3月21日的業主大會當日流程暢順進行。全體知悉
- 9.4 委員建議以現場直播形式播放解說會的內容，以便讓未能出席的業主知悉。全體知悉
- 9.5 是次業主大會嘉賓將邀請大埔民政事務處、市建局、獨立審查組及大埔區議員出席。全體知悉
- 9.6 委員一致同意是次特別業主大會採用電子點票形式進行，另建議在會堂外加設電視屏幕聲畫轉播，若當晚人數太多時業主亦可在會堂外即時知悉現場情況。全體知悉

#### 10) 商討及追認通過維修地底爆裂鹹水喉事宜

- 10.1 管理處報告就1月15日車路迴旋處口的地底鹹水喉管爆裂事宜。管理處已索取維修報價，內容包括：使用挖掘機鑿地約2米x2米、拆除及安裝全新4吋DI喉約2米長及相關配件、測試完成後再用封喉石屎包回DI喉管及落回全新乾黃沙泥，用震船機壓實相關地面後鋪馬路網，再用混凝土倒回40/20石屎，需提交申報工程文件及完工後清走所有泥頭及工程廢料。全體知悉

承辦商	費用
復明	\$110,000
創建	\$160,000
生記	\$175,000
宏業	沒有回覆

為免影響業戶用水，上述緊急維修工程已於1月22日完成。各委員一致同意通過追認由最低報價的「復明」進行上述維修。

- 10.2 就1月16日中央公園報告板後方行人路的地底鹹水喉管爆裂事宜已索取維修報價，內容包括：使用挖掘機鑿地約1.5米x2米、拆除及安裝全新8吋DI喉約1米長及相關配件、測試完成後再用封喉石屎包回DI喉管及落回全新乾黃沙泥，用震船機壓實相關地面後鋪馬路網，再用混凝土倒回40/20石屎，需提交申報工程文件及完工後清走所有泥頭及工程廢料。全體知悉

承辦商	費用
復明	\$150,000
創建	\$185,000
生記	沒有回覆
宏業	沒有回覆

為免影響業戶用水，上述緊急維修工程已於2月7日完成。經議價後，「復明」提供\$3000折扣，費用為\$147,000。各委員一致同意通過追認由最低報價的「復明」進行上述維修。

- 10.3 就2月3日中央公園報告板行人路近宏仁閣消防閘口的地底鹹水喉管爆裂全體知悉

事宜。管理處已索取維修報價內容包括：使用挖掘機鑿地約 1.5 米 x2 米、拆除及安裝全新 8 吋 DI 喉約 1 米長及相關配件、測試完成後再用封喉石屎包回 DI 喉管及落回全新乾黃沙泥，用震船機壓實相關地面後鋪馬路網，再用混凝土倒回 40/20 石屎，需提交申報工程文件及完工後清走所有泥頭及工程廢料。

承辦商	費用
復明	\$147,000
創建	\$176,000
寰宇	\$195,000

為免影響業戶用水，上述緊急維修工程已於 2 月 10 日完成接駁新喉管並恢復供水。各委員一致同意通過追認由最低報價的「復明」進行上述維修。

- 10.4 委員建議日後可考慮將地底喉升起至地面或花槽，以方便日後維修。

全體知悉

### 11) 商討及追認通過更換宏志閣地下大堂對講機事宜

- 11.1 有關宏志閣地下大堂正門的對講機故障，經保養商檢查後需更換新主控制線路板、顯示屏線路板、按鍵組件及電源供應板連不鏽鋼密碼鍵盤按鍵。管理處索取更換上述零件及連駁原有訊號線的報價如下。

承辦商	費用
創威電子系統有限公司	\$14,900
EC InfoTech Limited	\$18,000
科技顧問香港有限公司	\$19,800

- 11.2 上述線路板已於 2 月底完成更換，各委員一致同意通過追認由最低報價的「創威電子」進行更換宏志閣地下大堂對講機。

全體知悉

全體知悉

### 12) 匯報近日管委會收到多封由同一人士發出的信件事宜

- 12.1 徐主席報告收到多封由同一人士(Cheung Ho Wai, Andy)發出的信件，經向管理處查證後未能證實有關來信人士的業主身分，當中涉及的內容失實及屬其個人猜想。該人士同時將信件發送至不同政府部門或機構，惟法團至今亦未收到相關部門提出需要處理或跟進的地方。

全體知悉

- 12.2 委員表示有關信件內容造謠而影響法團運作及聲譽受損表示憤慨。

全體知悉

- 12.3 由於未能確認業主身分亦不知其有何目的，故委員一致決定不對該名人士的信件作出回應。

全體知悉

### 13) 其他事項

- 13.1 管理處報告鑑於在 1 月 6 日屋苑外的廣宏街巴士站發生 1 死 1 傷交通意外事故，故 1 月 15 日曾有大埔區議員、運輸署職員及大埔浸信會公立學校校長到場就該交通意外研究道路安全。運輸署研究在本苑巴士站刪減廣宏街花槽以騰出一條行人路，並擬將廣福邨巴士站向會堂方向後移或加設斑馬線。委員初步贊成上述構思以減少意外，但需關注本苑是否需要付出費用。

全體知悉

- 13.2 管理處報告屋苑衛星天線系統電視服務將於 4 月期滿。委員表示現時衛星電視提供的頻道不太合乎經濟效益，且每月需付 6 千多元的費用，建議發出問卷諮詢業主是否繼續保留該衛星天線系統。 管理公司
- 13.3 就有關屋苑日常賬戶定期存款\$9,576,000 將於 2025 年 3 月 3 日到期，經參考現時息率後，委員一致決定將上述款項繼續定期 3 個月，年息率為 3%。 管理公司
- 13.4 徐主席表示現逢星期六上午 11 點在宏志會議室有大維修工程會，跟進各項大維修事項，歡迎各業主參加。 全體知悉
- 13.5 就有關大維修銀行月結單事宜，經管理處向中國銀行查詢後，由於本苑之銀行賬戶是綜合戶口，故未能將大維修戶口的月結單獨立分開。管委會檢視相關銀行月結單上的資料，均列載不同業主的姓名及交易記錄，涉及私隱而不便隨意公開，而就大維修戶口收支情況亦曾張貼在大堂展示，建議參考大埔區其他屋苑的做法，將每月所有收入及支出整理歸納列出。 全體知悉
- 13.6 有住戶反映建議添置可移動式智能電視及收音設備，以便日後分別於室外或室內開會時展示資料及進行直播予居民收看，各委員同意。 管理公司
- 13.7 就有關八達通車閘事宜，委員建議繼續研究使用八達通自動車閘的可行性，並將邀請相關車閘承辦商到場了解。 全體知悉
- 13.8 法團秘書收到委員吳嘉倫先生辭任管理委員會委員一職，即時生效。有關空缺將會在業主大會上進行替補。 全體知悉
- 13.9 管理處報告本苑 2024 年 12 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
- |          | 2024 年 12 月     |
|----------|-----------------|
| 總收入：     | \$1,700,061.01  |
| 總支出：     | \$2,262,013.81  |
| 盈餘/(赤字)： | (\$561,952.8)   |
| 資產總值：    | \$18,327,592.42 |
- 13.10 管理處報告 2025 年 2 月 3 日至 2 月 24 日由承建商提交臨時水電錶的使用量，估算電費及水費分別為 \$38,250.9 及 \$6,105。 全體知悉

○ 餘無別事，會議於下午 1 時 05 分結束。



徐滿柑主席簽署：\_\_\_\_\_