



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第二十四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：二零二四年四月二十二日（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 洗麗媚司庫 陳德誠先生
郭嘉樑先生 李官華先生 何蕙蓮女士 李丁華先生 伍少芳女士
蔡金綸先生 林茜碧女士 莫華滿先生

請假：沈菜霞女士 袁福華先生

管理公司：置邦興業有限公司 - 助理總經理陳志東先生
- 物業經理黎永利先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列席：法團事務顧問 - 陳球強先生
鴻毅建築師有限公司 - 胡俊賢先生、楊子文先生、蔡國興先生
宏業建築工程有限公司 - 侯建華先生、何建業先生

主持：鄧國權主席
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 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二十三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二十三次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 23 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十一屆管理委員會第二十三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 3.3 項，有關更換宏道閣 2 號鹹水泵事宜。承辦商「志豐」已於 2024 年 3 月 14 日完成更換工作。

全體知悉

3.3 第 3.4 項，有關公用電力系統大檢後的維修事宜。承辦商「創建」已於 2024 年 4 月 8 日完成公用電力系統維修工作。同時，「中電」更換宏道閣變電站的供電高壓設備工作亦已完成。

全體知悉

3.4	第 7.1 項，有關更換宏仁閣對出行人路地底爆裂供水喉管事宜。承辦商「復明」已於 2024 年 3 月 12 日完成更換地底爆裂供水喉管工作。維修地底爆裂食水管費用為 \$72,000。	全體知悉								
3.5	第 7.2 項，有關「中電」在宏道閣及宏新閣之間的行人通道進行掘地鋪設新地底電纜事宜，該工程已於 2024 年 3 月 25 日完成。管理處於 4 月 16 日再收到「中電」通知，需要在同一位置再進行掘地工作，更換另一條新地底電纜以確保供電穩定。	全體知悉								
4)	跟進強制驗樓計劃及落實業主大會的議決事項									
4.1	鄧主席報告市建局經已完成審核及確認宏福苑強制驗樓計劃的修葺工程合約，法團主席隨即落實業主大會的有關議決，並於 2024 年 4 月 16 日在三名大埔區議員(余智榮議員、梅少峰議員及羅曉楓議員)和多位委員的見證下，代表法團與中標承建商「宏業建築工程有限公司」簽署強制驗樓計劃的修葺工程合約。合約一式三份，將呈交至市建局存檔及稍後上載至市建局電子平台供各業主閱覽。	全體知悉								
4.2	管理處報告在工程開展前，需要處理工程集資、籌備施工安排及協助業主申請市建局資助事宜。	全體知悉								
4.3	工程顧問公司「鴻毅」向承建商呈交施工前準備工作的各項內容要求，要求承建商必須遵從及提交相關文件。同時，建議法團每兩星期與工程顧問及承建商舉行聯合工作會議，以便跟進各項施工前的籌備工作。	全體知悉								
4.4	委員建議成立法令維修專責工作組，與工程顧問公司及承建商商討工程規劃、監察工作進度及相關事宜。專責工作組組員包括：鄧國權主席、陳凌滔副主席、麥滿棠秘書、冼麗媚司庫、莫華滿委員、李丁華委員、陳德誠委員、李官華委員及林茜碧委員。各委員一致贊成。	全體知悉								
4.5	有關委托律師進行大維修集資的相關法律服務，管理處已索取報價如下：									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>陳俊華律師事務所</th> <th>褐氏律師行</th> <th>鍾沛林律師行</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- 提供集資分攤計算、備製每戶應繳分攤表； - 向每單位發出分攤通知書； - 向欠款單位發出一次過催繳信及最後警告信； - 於工程期間解釋公契條文及提供法律意見； - 向屋苑內加建僭建物的單位發出律師信；</td> <td>\$69,000 無限</td> <td>\$60,000 起 上限 100 封，其後每封 \$2,500</td> <td>\$18,484 起 (催繳信及最後警告信需另收每封 \$680) 每封 \$2,400</td> </tr> </tbody> </table>		陳俊華律師事務所	褐氏律師行	鍾沛林律師行	- 提供集資分攤計算、備製每戶應繳分攤表； - 向每單位發出分攤通知書； - 向欠款單位發出一次過催繳信及最後警告信； - 於工程期間解釋公契條文及提供法律意見； - 向屋苑內加建僭建物的單位發出律師信；	\$69,000 無限	\$60,000 起 上限 100 封，其後每封 \$2,500	\$18,484 起 (催繳信及最後警告信需另收每封 \$680) 每封 \$2,400	
	陳俊華律師事務所	褐氏律師行	鍾沛林律師行							
- 提供集資分攤計算、備製每戶應繳分攤表； - 向每單位發出分攤通知書； - 向欠款單位發出一次過催繳信及最後警告信； - 於工程期間解釋公契條文及提供法律意見； - 向屋苑內加建僭建物的單位發出律師信；	\$69,000 無限	\$60,000 起 上限 100 封，其後每封 \$2,500	\$18,484 起 (催繳信及最後警告信需另收每封 \$680) 每封 \$2,400							
4.6	經商議後，委員一致同意有關安排，冼麗媚司庫動議由「陳俊華律師事務所」提供進行大維修集資的相關法律服務，由李丁華委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉								
4.7	此外，有關集資安排，為有效監察集資賬目及避免與日常屋苑管理費賬戶重疊，委員建議在中國銀行開立新獨立賬戶以處理大維修的收支事宜。	全體知悉								
4.8	經商議後，各委員一致贊成在中國銀行新開立賬戶以處理大維修的收支事宜，法團戶口印鑑授權人士為法令維修專責工作組成員，必須由 9 位授權委員之其中 5 位同時簽署方為有效。授權人名單如下：	全體知悉								

	1. 鄧國權先生 4. 李丁華先生 7. 莫華滿先生	2. 麥滿棠先生 5. 陳德誠先生 8. 林茜碧女士	3. 陳凌滔先生 6. 李官華先生 9. 洗麗媚女士	
4. 9	管理處需向中國銀行查詢開戶手續及協助法團提交所需申請文件。			管理公司
5)	跟進及議決有關業主要求召開特別業主大會事宜			
5. 1	承上次會議討論，法團主席向所有簽署人士書面求證及釐清是否其真實意願。經諮詢法律意見後，認為召集人交來的簽名有很大疑點，未必符合建築物管理條例 344 章的要求。經書面求證後，主席共收到 56 個業主回覆堅持要求召開大會，有 22 個業主撤回簽署，當中大部份表示不知道會被用作上述用途，有少數業主更表示從未有簽署。故此主席透過律師於 3 月 22 日向召集人發出律師信告知有關事宜，並保留法律追究權利及向大埔警署備案。			全體知悉
5. 2	為免業主們被失實的內容誤導，法團管委會於 2024 年 3 月 2 日發出特別通告，列出相關事件發生經過及相關事實，同時向全苑發出意向調查，徵詢各業主的意向是否贊成召集人要求再召開特別業主大會的要求。最終全苑業主意向調查收到 572 份，回應率 28.8%。當中 78% 的業主反對召集人召開特別業主大會的要求。此外，法團管委會於 2024 年 3 月 28 日向全苑發出「實事求事，以正視聽，落實工作」的通告，澄清有關事項，以免一些流言不斷影響業主的猜疑。			全體知悉
5. 3	鄧主席報告於 2024 年 4 月 13 日收到召集人向土地審裁署申請要求主席按其指明事項召開業主大會的通知。為節省不必要的法律費用，主席會自行向土地審裁署提交反對通知書。			全體知悉
5. 4	法團主席自辯反對申請人召開業主大會的要求如下：			全體知悉
	1) 2024 年 1 月 28 日舉行的特別業主大會，在各項表決事項中，總有超過 5% 或以上業主投選非常選結果的選擇，但所有議決均是最終以過半數的票數才能通過的，各議決結果是合符法例。			
	2) 在業主大會上工程顧問綜合過往的簡介會、交流會、全苑業主問卷調查及維修工程內容等，每項議程都是再一次詳細解說後，才進入投票程序。雖然在解說時，發現有人未經許可向現場業主派發匿名傳單及不斷散播未經証實的流言及刻意推薦高價承建商，最終是次業主大會亦得以順利完成。			
	3) 其次在特別業主大會舉行後的不足十四天，本人收到有自稱召集人遞交要求重開特別業主大會的要求，但是並無附上有關要求的具體原因，其要求歸納為三大議題：(1)重選是屆管理委員(2)解僱管理公司及(3)重新議決特別業主大會已通過的議題。			
	4) 如果在完成業主大會後，有人以收集 5% 及少數業主的簽名再召開業主大會重新議決已通過的議程，本人深感疑惑，有很大機會令大多數業主質疑日後業主大會議決的成效！故此，本人隨即交由律師跟進和處理，公開召集人的要求信和有關的具體處理過程予全體業主知悉，徵求各業主的意向。總共收到 572 份業戶的意向回條，包括 123 個贊成和 439 個反對召集人要求召開業主大會的要求。			

	5) 實際上，舉行业主大會需花費不少人力、物力和財力，場地的申請和時間的安排也大費周章，而且大多數業主都回應表示反對召集人的要求。這樣顯然導致各業主反感及引起社區不安，甚至可引發業主間的糾紛，也必然導致法令大維修工程有所延誤，有違法規。									
	6) 召集人在社區傳播宣稱為維護業戶權益和關心屋苑事務才找業主簽署的，但不明白為什麼一直不具名來函要求本人解釋其疑惑甚至可舉辦交流會互相探討，而急不及待要進行此要求，實不利「齊參與、共承擔、同分享」的團結心去處理屋苑事務。									
	7) 綜合上述各項，本人反對申請人的要求，並期待土地審裁處能提供解決此困擾的途徑，而無需浪費公帑和時間進行此舉措。									
5.5	各委員一致認同及贊成主席作出的決定。	全體知悉								
5.6	補充記錄：法團主席在4月23日收到召集人的通知，已向土地審裁署終止有關申請。	全體知悉								
6)	跟進房委會就宏福苑及廣福邨的石油氣供應聯合招標事宜									
6.1	鄧主席表示收到房屋署的邀請，於2024年4月10日聯同委員代表到位於太和的房屋署辦事處，了解宏福苑及廣福邨的石油氣供應聯合招標的文件草案。包括有關來索即付擔保書(On-demand bond)的安排、確認本苑的單位數目資料及投標承辦商到場進行視察的注意事項。	全體知悉								
6.2	有關來索即付擔保書的安排，委員一致同意跟從房屋署的招標條款，要求投標承辦商須提交來索即付擔保書。	全體知悉								
6.3	有關本苑的單位數目資料將按照屋苑公契所列明的資料一致。	全體知悉								
6.4	有關投標承辦商如需到屋苑進行實地視察的安排，投標承辦商必須預先通知管理處以作安排。	全體知悉								
6.5	經商議後，各委員一致同意本苑跟隨房屋署石油氣聯合招標安排，包括房屋署所擬定標書的各項招標條款，以保障屋苑權益。	全體知悉								
7)	商討及議決更換宏盛閣近08單位外牆滲漏雨水喉事宜									
7.1	管理處報告宏盛閣近08單位的外牆雨水喉出現破損，在大雨或洗水缸時污水會由破損喉管濺出至天井及大堂正門出入口位置。	全體知悉								
7.2	管理處已索取承辦商提供人手及物料安裝吊棚工作台、拆除及安裝玻璃、更換全新100mm漏水PVC膠喉約1米長及相關配件的報價如下：	全體知悉								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>復明工程</td> <td>\$8,500</td> </tr> <tr> <td>寰宇工程</td> <td>\$10,000</td> </tr> <tr> <td>生記工程</td> <td>\$18,900</td> </tr> </tbody> </table>	承辦商	費用	復明工程	\$8,500	寰宇工程	\$10,000	生記工程	\$18,900	
承辦商	費用									
復明工程	\$8,500									
寰宇工程	\$10,000									
生記工程	\$18,900									
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。	全體知悉								
7.4	經商議後，陳德誠委員動議由最低報價的「復明工程」更換上述外牆滲漏雨水喉，由陳凌滔副主席和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉								

- 8) 商討及議決更換宏泰閣近 05 單位天台滲漏雨水喉事宜
- 8.1 管理處報告宏泰閣近 05 單位的天台雨水喉出現破損，在大雨或洗水缸時污水會由破損喉管濺出至天井位置。全體知悉
- 8.2 管理處已索取承辦商提供人手及材料拆除現有鐵架及安裝吊棚工作台以更換 PVC 4 寸漏水曲及紅筒喉約 1 米的報價如下：全體知悉
- | 承辦商 | 費用 |
|------|----------|
| 創建工程 | \$8,500 |
| 寰宇工程 | \$18,800 |
| 生記工程 | \$20,000 |
| 復明工程 | 沒有回覆 |
- 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 經商議後，莫華滿委員動議由最低報價的「創建工程」更換上述外牆滲漏雨水喉，由李官華委員和議，各委員一致贊成通過。全體知悉
- 9) 商討及議決更換滅火筒事宜
- 9.1 管理處報告經消防季檢後，有部分滅火筒將於未來三個月到期，需按法例進行更換以確保消防安全。全體知悉
- 9.2 管理處已索取更換二氫化碳滅火筒 5Kg 共 27 支；二氫化碳滅火筒 2Kg 共 19 支；水劑滅火筒 9Kg 共 7 支；二氫化碳滅火筒 3Kg 共 1 支及須簽發 FS251 消防證書的報價如下：全體知悉
- | 承辦商 | 費用 |
|--------|----------|
| 創建工程 | \$22,500 |
| 立豐消防 | \$23,000 |
| 宏泰消防* | \$23,350 |
| 威臨施工工程 | \$24,300 |
| 東洋工程 | 沒有回覆 |
- *現有保養服務承辦商
- 9.3 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
- 9.4 經商議後，李丁華委員動議由最低報價的「創建工程」更換上述滅火筒工作，由陳德誠委員和議，各委員一致贊成通過。全體知悉
- 10) 商討及安排舉行周年業主大會事宜
- 10.1 鄧主席報告預算於 5 月份舉行周年業主大會，以便議決各項重要屋苑事項及申請資助計劃。有關議程將包括：選舉新一屆管理委員會及相關事項；選聘核數師審核屋苑賬目；申請參加水安全計劃資助計劃及樓宇排水系統維修資助計劃。全體知悉
- 10.2 管理處匯報市建局會應早前法團的邀請，在業主大會上講解有關上述資助內容及報告樓宇更新大行動 2.0 的私人單位申請安排。全體知悉

10.3 各委員經考慮廣福社區會堂可供借用的日期及時間後，一致決定於 2024 年 5 月 25 日(星期六)晚上舉行周年業主大會。全體知悉

11) 會務報告及管理處工作報告

11.1 管理處提交 2023 年 12 月份至 2024 年 1 月份的管理報告供各委員參閱。全體知悉

11.2 管理處報告本苑 2023 年 12 月至 2024 年 1 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。

	2024 年 1 月	2023 年 12 月
總收入：	\$1,607,319.23	\$1,690,297.23
總支出：	\$1,523,196.62	\$1,978,850.00
盈餘/(赤字)：	\$84,122.61	(\$288,552.77)
資產總值：	\$9,839,237.64	\$9,684,832.03

12) 其他事項

12.1 管理處報告近日連場大雨後，發現宏新閣、宏昌閣及宏盛閣的升降機房天花出現滲水情況。本苑工程部已通知「光電」檢視有關天面狀況及進行相關修復工作。同時，管理處會加設帆布作保護，以防水濕影響其他設施。全體知悉

12.2 就有關宏道閣外圍閉路電視訊號提升工作，經委員討論後，因稍後大廈公眾位置將有棚架工作，故可在屆時按實際情況再整體處理。全體知悉

12.3 委員建議在升降機內加設 1 塊新通告膠片，以便日後可張貼重要通告。全體知悉

無其他事項，會議於晚上 11 時 30 分結束。



第 132 次工作會議(A 組：康樂及福利)	日期：2024 年 4 月 8 日(星期一)
1. 管理處報告有關萬家慶新春活動區議會\$20,000 撥款已收到及存入屋苑賬戶。	
2. 委員認為萬家慶新春活動時間安排不理想及宣傳不足夠，建議可考慮改在晚上舉行。	
3. 委員收到不少居民表示對是次舞龍醒獅活動滿意。	
4. 委員一致同意擺放晾衣架時段為 5 月至 7 月，擺放時間為 3 個月。	
5. 有關樂陶園事宜，處理管報告 4 月份將會發出收田問卷予各田主及會於 5 月份進行收田。	
6. 有關新一期樂陶園申請時間事宜，委員建議業戶可如常進行樂陶園報名，但介簡會及開園時間需另行通知。	
7. 有關單車位事宜，管理處收到業戶反映目前露天單車位「單位」及「孖位」的定義不正確，經討論後委員認為目前露天單車位並無不妥，不用特別更改。	
第 133 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)	日期：2024 年 4 月 15 日(星期一)
1. 管理處報告「王氏利豐」於 4 月 1 日已完成全苑打草工作。	
2. 管理處報告花王在中央公園、宏道、宏新門外花槽進行植物移植工作。	
3. 管理處將計劃於風季前進行修樹工作，已聯絡「王氏利豐」派員協助視察本苑需修樹的數量。	
4. 管理處報告現時管理員人手短缺情況。	
5. 管理處報告因早前發現有宏志閣住戶高處投擲玻璃樽，故安放置流動閉路電視進行監察。惟其間閉路電視遭人多次破壞而受損，管理處即時報警處理並備案，現時該處未再發現有高空擲物事件。	
6. 清潔公司報告 3 月份清潔工作，包括各座及外圍滅蟲滅蚊、清理地渠枯葉、清洗地渠及空格、清洗各座天井、清洗大堂冷氣機隔塵網及風扇、清洗大地及戶外設施、完成 1-8 座洗食水缸工作。另外清潔公司表示安排在 5 月份使用高壓清洗機洗大地。	
7. 為防蚊患，清潔公司指除恆常滅蟲滅蚊外，會安排於 5 至 10 月加強外圍滅蚊工作，如噴霧機滅蚊、放置蚊貼等。委員關注在戶外康體設施範圍噴蚊水會影響設施使用者，建議清潔公司分時段進行，避免在多人使用的時間噴蚊水。	
8. 委員反映有清潔員工在中央垃圾站揀雜物並存放在垃圾站內等待回收，清潔公司表示會提醒有關員工。	
9. 有關預防鼠患工作，清潔公司報告已在宏仁閣的四個天井上的水渠塗上雪油。而宏道至宏志閣天井塗雪油工作，會於 4 月下旬進行。另外，管理處提出預防鼠患建議：在部分能通往天井的水渠安裝鼠擋；在一樓樓層的電掣房內的電線槽道，會使用膨脹膠堵塞縫隙，避免老鼠沿地下電掣房往上爬。各委員贊成建議，管理處將會進行採購。	
10 陳副主席提出老鼠有可能會經地下後門進入大廈內，提示管理處留意。	
11 管理處向委員報告關於垃圾徵費計劃下處理大型垃圾的建議，將採用按重付入閘費的方案，詳細內容會於稍後會議向各委員講解。	
12 委員反映有裝修單位將傢俬雜物棄置在中央垃圾站內，裝修公司應負責將裝修雜物運離屋苑，座頭需提示單位業主或裝修工人不可棄置傢俬雜物在中央垃圾站，亦建議在宏福通訊宣傳裝修單位注意事項。	

