



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會

第七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.075/10 December 2024

日期：二零二四年十一月十五日(星期五)

時間：晚上七時三十分

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 謝寶森委員
蘇倩婷委員 葉碧兒委員 陳文浩委員 林慧敏委員 江祥發委員
徐念忠委員

請假：吳嘉倫委員 馮靜欣委員 林嘉韻委員 陳耀宗委員

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

-胡沛芬女士、楊慧冰女士、馮可兒女士

-魏甦榮先生、何椿城先生、蔡寶珊女士

-麥致誠先生、羅詠麟先生、林冰華女士

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 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六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六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六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六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 3.2 項，就有關變更銀行戶口授權人事宜，管理處於 11 月 6 日收到中國銀行職員通知已完成新授權人核證程序及相關轉名手續，銀行戶口新授權人現已生效。

全體知悉

3.3 第 3.3 項，市建局在開始接受本苑業主的樓宇更新大行動 2.0 的申請後，第三場(最後一場)資助簡介及示範如何填寫資助申請表已於 11 月 3 日下午 4 時 30 分在廣福社區會堂舉行。委員建議在地下大堂張貼告示及在電視頻道提醒各業主樓宇更新大行動 2.0 的申請在 11 月 23 日截止。

管理公司

3.4	第 3.7 項，有關中石化的石油氣供應合約標金\$9,576,000，管理處已於 2024 年 11 月 11 日收到上述款項的支票，並於同日存入至中國銀行的屋苑賬戶內，有關支票及存款記錄已張貼在大堂報告板上。因短期內沒有需要使用此儲備，故委員一致贊成通過敘造定期存款三個月。	全體知悉
3.5	第 3.8 項，有關「園綠」提供遊樂設施改善建議事宜。委員一致同意須更換新地墊(包括：籃球場側的兩條滑梯、蝸牛架、搖搖樂、跳飛機及宏盛閣對出的毛蟲架)。另外籃球場側的搖搖樂需維修彈弓；高滑梯需加設一個兒童騎乘設施；跳飛機位置加裝新座式腳踏設施和告示牌；宏盛閣側的拉手器及太極輪維修即可，由管理處報價跟進。	管理公司
3.6	第 4.5 項，法團於 11 月 13 日已向承建商發出第二期及第三期的部分工程糧款，分別為\$6,224,328 及\$4,727,339。第二期及第三期的餘款分別為\$173,520 及\$79,840，將會稍後支付。第四期已被工程顧問批核的糧款為\$7,719,018.84。	全體知悉
3.7	第 4.6 項，管理處報告截至 2024 年 10 月 31 日的大維修賬戶結存：\$59,442,832.14。	全體知悉
3.8	第 4.7 項，管理處報告截至 2024 年 11 月 15 日的大維修集資情況。現時共有 1875 戶(94.5%)已繳付第一期集資款項；共有 162 戶(8.2%)已繳付第二期集資款項；共有 24 戶(1.2%)已繳付第三期集資款項；共有 11 戶(0.6%)已繳付第四期集資款項；共有 8 戶(0.4%)已繳付第五期集資款項；共有 8 戶(0.4%)已繳付第六期集資款項。	全體知悉
3.9	第 4.8 項，管理處報告截至 2024 年 11 月 7 日，協助業主共收集到 565 份市建局申請表(包括 2.0 資助 490 份及有需要人士津貼 75 份)，已送交至市建局。	全體知悉
3.10	第 6 項，有關「中石化」檢查石油氣喉管事宜。管理處已與「中石化」協商，其承辦商一般會安排在「宏業」工人打鑿前進行外牆喉管檢查，而入單位檢查室內石油氣喉管會在「宏業」完成整棟樓宇外牆打鑿後再作安排。	全體知悉
3.11	第 11.3 項，就有關印刷來年賀年月曆事宜，已訂購大、小賀年月曆各 2000 個，預計約在 11 月 25 日前可送到本苑。	全體知悉
3.12	第 13.4 項，有關相約清潔公司開會事宜，已安排於 11 月 20 日晚上 8 時進行。	全體知悉
4)	商討及跟進外牆紙皮石物料的測試報告	
4.1	「宏業」已將紙皮石的廠家測試報告張貼在宏道閣正門對出的空格物料展示區，而「鴻毅」同時會將一般紙皮石規格的資料張貼。	全體知悉
4.2	法團將安排委聘第三方檢測公司進行紙皮石測試。	全體知悉
5)	商討及議決更換樓梯新防火窗為 316 不銹鋼窗框	
5.1	委員表示因應現時合約內將會更換的樓梯防火窗物料為鉛水鐵，經工程會議商討後建議將上述窗框物料升級為 316 不銹鋼。	全體知悉

- 5.2 委員表示參考其他屋苑使用鉛水鐵物料的經驗，日後維修有一定困難，加上本苑鄰近海邊，空氣中鹽份較重，故使用不銹鋼物料在防銹方面會較鉛水鐵物料為好及會較耐用。 全體知悉
- 5.3 因合約內的樓梯防火窗物料已包括為鉛水鐵，故升級為 316 不銹鋼窗框，承建商須額外收取每隻窗\$1,200 差價，合共為\$297,600。 全體知悉
- 5.4 徐滿柑主席動議更換樓梯新防火窗為 316 不銹鋼窗框，江祥發委員和議，各委員一致贊成通過，由大維修賬戶支付。 全體知悉
- 6) 商討及議決舉行特別業主大會事宜
- 6.1 因應近日收到顧問公司報告有關外牆窗簷及冷氣機台構件的潛在危險問題，故管委會需要與工程顧問公司再作了解情況，特別業主大會的安排需要容後再議。 全體知悉
- 7) 商討及議決聘請律師就大維修提供法律意見事宜
- 7.1 就有關現時處理大維修工程合約時需要審閱不同的工程條款，管委會希望在有需要時聘請有大維修工程相關經驗的律師去協助處理大維修工程合約事宜。 全體知悉
- 7.2 委員表示因應工作性質無需長期聘用專業律師，故建議可按日後的實際工作需要，以一次性付費形式另聘專業律師作大維修工程上的法律諮詢。各委員一致贊成上述安排。 全體知悉
- 8) 商討及議決屋苑常年法律顧問合約事宜
- 8.1 承上次會議討論，管理處已邀請常年法律顧問律師報價如下。 全體知悉
- 8.2
- | | 李淑萍律師行 | 陳崔律師事務所 | 禰氏律師行 | 李偉斌律師行 |
|--------------|--------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| 兩年費用 | \$18,000 | \$26,000 | \$35,000 | \$400,000 |
| 免費律師信 | 每年 20 封 | 每年 20 封 | 每年 20 封 | 每年 20 封 |
| 免費參與會議 | 每年 1 次業主大會
/管委會會議 | 每年 1 次業主大會 | 每年 1 次業主大會
/管委會會議 | 每年 1 次業主大會/
管委會會議 |
| 如需出席會議
費用 | \$3000/小時(平日)
\$4500/小時(假日) | \$3000/小時 | \$3000/小時 | \$4000/小時 |
| 主要負責律師 | 蘇鍵泰律師 | 崔龍生律師 | 禰婉芬律師 | 楊文聲律師 |
- 8.3 管理處再於 10 月 29 日按管委會的要求向多三間律師事務所發出報價邀請，截至 11 月 5 日的回覆結果如下： 全體知悉
- 8.4
- | | 何氏律師事務所 | 黎錦文李孟華
律師事務所 | 歐陽鄭何田
律師事務所 |
|-------|----------|-----------------|----------------|
| 兩年費用 | \$40,000 | 無意報價 | 沒有回覆 |
| 免費律師信 | 每年 10 封 | | |

免費參與會議	每年 1 次業主大會 /管委會會議		
如需出席會議 費用	另外商議		
主要負責律師	資深法律行政人員		

- 8.5 經商議後，因李淑萍律師行的代表在 9 月 6 日的業主大會表現未如理想，而陳崔律師事務所在過去亦曾服務屋苑，感覺欠佳。再考慮到其餘律師行的費用及現時與陳俊華律師事務所的常年法律合約仍然有效，可留待再跟進。

全體知悉

9) 商討及議決 2025-2026 年度屋苑各項保險事宜

- 9.1 承上次會議的跟進，管理處再於 10 月 23 日逐一向未有回覆的保險公司查詢不回覆報價的原因。詳情如下：

全體知悉

保險公司	查詢結果
中國太平保險	已回覆報價
新鴻基地產保險有限公司	無意報價
安盛保險有限公司	沒有回覆
中銀集團保險有限公司	沒有回覆
中國太平洋保險(香港)有限公司	沒有回覆
中國平安保險(香港)有限公司	無意報價
創興保險有限公司	人手未能安排
三井住友海上火災保險(香港)有限公司	沒有回覆
昆士蘭保險(香港)有限公司	無意報價
蘇黎世保險有限公司	無意報價

- 9.2 同時，管理處於 2024 年 11 月 13 日按管委會的要求，再向另一間保險公司的中介人索取報價邀請，現時暫未有回覆。

全體知悉

- 9.3 經商議後，委員得悉因大維修期間保險公司的承保風險會有所上升，或會影響各保險公司的承保意欲，委員一致決定開標並在下次會議跟進。

全體知悉

10) 商討及議決更換宏新閣地下大堂冷氣機事宜

- 10.1 因宏新閣地下大堂冷氣機故障，管理處已索取提供人手及物料安裝全新大金 4 匹卡式變頻淨冷天花冷氣機(型號:FCQ100KAVEA/RZR100MYM)及室外機加裝急停制的報價如下：

全體知悉

承辦商	費用
創建	\$32,000
百利水電	\$38,000
駿昇	\$38,600
生記	\$44,000
震宇	\$45,700

10.2	委員查詢是否包括更換冷氣喉？工程部林主任表示因檢查後喉管狀態良好，故無需更換該部份。	全體知悉
10.3	經商議後，由徐滿柑主席動議，麥志雄副主席和議，各委員一致同意由「創建」更換宏新閣地下大堂冷氣機。	全體知悉
11) 商討及議決填補管理委員會委員空缺事宜		
11.1	承上次會議，現時管理委員會有一名委員出缺。	全體知悉
11.2	徐滿柑主席動議麥致誠先生出任管委會委員一職，各委員一致通過贊成。	全體知悉
11.3	管理處將安排通知土地註冊處的相關手續。	管理公司
12) 其他事項		
12.1	徐主席報告就各座天台面的太陽能裝置妨礙大維修工作事宜。法團曾於 10 月 31 日向「光電」發出律師信，要求盡快拆除 6-8 座天台太陽能板及支架，如「光電」在限期前不拆除，法團將安排承辦商自行處理。「光電」在 11 月 15 日書面回覆法團表示已獲得「中電」確認在 11 月 25 日及 26 日掛電錶，但其不接受現時先拆除 6-8 座天台太陽能設施的建議，要待 11 月 27 日成功掛錶後才作考慮，亦不會接受因未成功掛錶而失去的發電收益補償給法團的建議，故現時雙方暫未有共識。法團仍需要時間去研究合約條款如何妥善處理太陽能板的安排。此外，法團擔心天台太陽能板的數量會否違反消防條例，建議向消防處查詢。	全體知悉
12.2	有關 2024-25 年度抽單車位安排事宜，委員考慮到現時屋苑大維修進行中，現有 5 座樓宇經已搭建棚架，而屋苑範圍內的地面空間部分已被承建商臨時放置物料，故為安全起見，現況未能配合抽單車位的程序，需要業主將所有單車搬離單車位及設置安全的臨時存放區。各委員一致同意暫停重新抽單車位一年，而現有的單車位使用者在繳付相應的行政費後可繼續使用多一年，由管理處安排。	管理公司
12.3	管理處已索取 2025 年新春醒獅報價：「醒神獅友社」\$6,680；「A+PRO SPORTS AND ARTS TRAINING CENTRE」\$6,980。因農曆新年期間各座已搭建竹棚，故醒獅活動集中在中央公園進行，日期為 2025 年 2 月 8 日(星期六)上午 10 時舉行。徐滿柑主席動議由「醒神獅友社」承辦 2025 年新春醒獅活動，各委員一致贊成通過。	全體知悉
12.4	就有關採購節日聖誕花事宜，管理處已索取 12 吋盆聖誕花 40 盆及 9 吋盆聖誕花 34 盆的報價：「百花園藝」\$5,092；「東記花園」\$5,462；「永霖花園」\$6,312；「王氏利豐」\$11,012。上述報價已包括運輸到屋苑內的 1 個指定地點但不包清走。徐滿柑主席動議向「百花園藝」採購聖誕花，各委員一致贊成通過。	全體知悉
12.5	有關額外聘請專業滅鼠公司事宜。因應近期收到居民反映夜間經常有老鼠出沒，委員建議聘請專業滅鼠公司進行屋苑範圍的滅鼠工作。管理處索取報價如下：「滅靈滅蟲公司」一年內提供 9 次到場服務，費用合共\$23,500。「康薈環境服務公司」一年內提供 18 次到場服務，費用合共\$42,840。「莊	全體知悉

「滅蟲公司」因範圍太大故拒絕報價；「撲滅牠滅蟲有限公司」未有提供收費詳情。由於「康薈環境服務公司」必須按一年服務費計算，而「滅靈滅蟲公司」可按到場次數收費，故徐滿柑主席動議委聘「滅靈滅蟲公司」進行滅鼠工作以試成效，各委員一致贊成通過。

餘無別事，會議於晚上 10 時 15 分結束。



徐滿柑主席簽署：_____