



# 宏福苑業主立案法團

## 第十二屆管理委員會

### 第六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: WFCIO/Letter/12/No.070/14 November 2024

日期：二零二四年十月二十一日(星期一)

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  
林嘉韻委員 葉碧兒委員 陳文浩委員 林慧敏委員 蘇倩婷委員  
徐念忠委員 江祥發委員

請假：吳嘉倫委員 馮靜欣委員 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

-李日興先生、何椿城先生、黃桂芳女士

-郭仲平先生、馮可兒女士、楊慧冰女士

-蔡寶珊女士、胡沛芬女士、羅雪明女士

-司徒筱群女士

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五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五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五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五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 4.7 項，就有關變更銀行戶口授權人事宜，管理處於 10 月 4 日將會議記錄、新授權人的資料及所需文件送交至中國銀行審批及進行相關註冊核證程序。管理處於今日黃昏接獲中國銀行職員通知，新戶口授權人可到銀行辦理新簽名手續，完成後約 7 至 10 個工作天便可正式動用戶口。 | 全體知悉 |
| 3.3 | 第 5.4 項，市建局第二場資助簡介及示範如何填寫資助申請表會於 10 月 24                                                                                                    | 全體知悉 |

日下午 4 時 30 分及 6 時 15 分，分兩場在廣福社區會堂舉辦。

- |                         |                                                                                                                                                               |      |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 3.4                     | 第 9.1 項，在 10 月 5 日的特別業主大會上已投票議決通過外牆飾面物料為紙皮石。                                                                                                                  | 全體知悉 |
| 3.5                     | 第 7.3 項，經諮詢法團法律顧問律師的意見，在現任管理委員會同意下去授權前任管委會的戶口授權人去處理支付款項安排是可行的。委員表示由於現時中銀已覆實可辦理新簽名手續，預計兩星期後便可簽發支票以支付工程款項，故暫無需授權前任管委會的戶口授權人去處理支付款項事宜。司庫建議在戶口新授權人生效後再檢討需否調整簽名組合。 | 全體知悉 |
| 3.6                     | 第 10.2 項，有關向前任管委會發出律師信事宜，法團法律顧問律師已準備有關警告信草稿，由各委員先閱覽及修改，暫記錄在案。                                                                                                 | 全體知悉 |
| 3.7                     | 第 12.1 項，「中石化」通知由於本苑並非政府機構，所以銀行不能提供一次性 10 年期的銀行保證書，故保證書按金會分開每五年向銀行購買一次，而「中石化」預計有關標金\$9,576,000 會於 11 月底全數存入屋苑賬戶。                                              | 全體知悉 |
| 3.8                     | 第 12.2 項，管理處已邀請遊樂設施承辦商到屋苑視察各康樂設施空間，初步建議部分地席需要更換，稍後會提交設施改善建議。                                                                                                  | 全體知悉 |
| 3.9                     | 第 12.3 項，有關公眾曬衣架的開放時間，以往多為 6 月份開放一個月並因應天氣情況再延期多一個月。委員一致表示由於大維修工程進行中，故宏盛閣側的公眾曬衣架因安全理由在工程期間不建議開放，而本苑籃球場側的公眾曬衣架明年開放時間訂為 6 月至 9 月。                                | 全體知悉 |
| 3.10                    | 第 12.6 項，有關宏仁閣 05 單位地下房間門口的法團名牌已被拆除。秘書表示需留意該房間對出大樹的安全性，委員建議加固支撐。                                                                                              | 全體知悉 |
| <br><b>4) 跟進大維修工程事宜</b> |                                                                                                                                                               |      |
| 4.1                     | 委員反映因承建商工程車輛駛入而令宏盛閣對出行人路出現凹凸不平的情況，已書面承諾於完成大維修工程後會重新修復該行人路面的平整度。委員要求承建商須書面承諾全苑受影響的行人路均須重新修復路面。                                                                 | 全體知悉 |
| 4.2                     | 為保護行人路的地磚及渠蓋，承建商會在各座主要車輛出入的地方加鋪鐵板，現已完成了宏建閣及宏昌閣對出的路面，而其餘地方會陸續安排。委員認為鐵板太薄及闊度不夠，已要求承建商作出改善。                                                                      | 全體知悉 |
| 4.3                     | 委員表示收到居民反映，承建商應每日清理工地垃圾及水樽。另外有居民稱棚架上有老鼠出沒，需安排滅鼠建議或措施。                                                                                                         | 全體知悉 |
| 4.4                     | 承建商已裝設臨時水錶及電錶，會向法團提供有關用量讀數。                                                                                                                                   | 全體知悉 |
| 4.5                     | 承建商於 10 月 15 日向法團發出要求發放第二期(\$6,397,848)及第三期(\$4,807,179)的工程糧款催繳信。法團知悉及將會盡快處理。                                                                                 | 全體知悉 |
| 4.6                     | 管理處報告截至 2024 年 9 月 30 日的大維修賬戶結存為\$48,209,064.71。                                                                                                              | 全體知悉 |
| 4.7                     | 另外，截至 2024 年 10 月 3 日的首三期大維修集資情況，共有 1787 戶(90.1%)已繳付第一期集資款項；共有 100 戶(5%)已繳付第二期集資款項；共有 18 戶(0.9%)已繳付第三期集資款項。                                                   | 全體知悉 |
| 4.8                     | 管理處報告現時已協助業主收集約 230 份市建局資助申請表，並已額外加                                                                                                                           | 全體知悉 |

開指定的晚間時間收集表格以方便有需要的業主。

- 4.9 就有關承建商提議因第3座至第5座已完成搭棚，故可於11月初提早開展搭建第1座及第2座的竹棚。由於受影響的樓宇主要為第1座及第2座的居民，管理處建議可向該兩座發出問卷以查詢業主的意願。經委員商議後，提早搭棚雖可趕及於明年夏季前裝回冷氣機及有較充裕時間去處理拆單位冷氣機的安排，惟考慮到現時的集資安排及屋苑支付工程款項的能力，故委員一致同意要求承建商維持原預算的工期，即於12月初才可開展第1座及第2座的搭棚工作。

全體知悉

- 4.10 委員考慮是否可要求承建商刪減外牆透明面油的項目，現正與顧問公司商討及研究其可行性。

全體知悉

#### 5) 跟進聘請大維修工程監督安排事宜

- 5.1 工程顧問公司早前經勞工處刊登招聘後已有合適應徵者作次輪面試，惟現時該應徵者已另覓工作，故不會出席面試。

全體知悉

- 5.2 委員一致決定需再刊登工程監督的招聘廣告。

全體知悉

#### 6) 報告檢查外牆石油氣喉管事宜

- 6.1 因應大廈進行大維修工程，會搭建外牆棚架，管理處已通知「中石化」藉此機會安排外牆石油氣喉管的檢查工作。「中石化」預計會於2024年10月21日至26日派員在F座的01、06、07及08單位的外牆進行石油氣喉管檢查工作，如發現有潛在危險的喉管，會安排擇日一併維修。

全體知悉

- 6.2 委員查詢檢查費用是由那一方負責。管理處回覆外牆石油氣喉管檢查費用由「中石化」負責，本苑無需額外支付款項。

全體知悉

- 6.3 委員建議「中石化」盡可能及早提交喉管缺損清單資料供法團參考。

全體知悉

#### 7) 商討及議決屋苑常年法律顧問合約事宜

- 7.1 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

7.2		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

- 7.3 一般服務內容包括：無限次電話法律諮詢(包括公契、建築物管理條例、法團職能、小額錢債及屋苑管理事務)；發出催收管理費或違反大廈公契律師

全體知悉

信及出席法團會議。所有法庭費用(土地審裁署、區域法院、高等法院、小額錢債)、釘/解契、押記令、查冊等支出及法律行動代支費用均不包括。

7.4 此外，以電郵向律師查詢，一般律師會以電話作口頭回覆。如需要特別要求書面回覆或法律意見書，需作另外報價收費。

全體知悉

7.5 徐主席表示蘇律師曾於9月6日協助出席業主大會，而楊律師則俱備工程師牌及經居民介紹，故邀請其報價。另聘請律師原意為協助處理大維修工程合約事宜，故建議如處理工程合約事宜，可按需要付費另聘有大維修工程經驗的律師負責。

全體知悉

7.6 經商議後，各委員一致同意再了解律師背景及實際需要後，再決定是否額外聘用法律顧問律師。

全體知悉

## 8) 商討及議決更換宏仁閣正門天花帳篷事宜

8.1 管理處報告宏仁閣大堂正門天花帳篷故障及有石屎鬆脫的情況，為安全起見，已將天花帳篷拆下及處理鬆脫石屎。現時由本苑技工裝設的臨時帳篷取代。

全體知悉

8.2 管理處已索取使用工作台維修天花橫樑石屎及重新安裝黃色帳篷(56寸x88寸)連去水位接水喉的報價如下。

全體知悉

承辦商	報價
創建	\$18,000
生記	\$30,000
震宇	\$36,800
駿昇	沒有回覆
復明	沒有回覆

8.3 經商議後，因宏仁閣大維修搭棚工作將於12月初進行，如現在進行維修，預計維修完成後只有約一個月使用期便要停用。另外，大維修完成後應不會出現正門滴水的情況，故委員一致決定暫不在原位置安裝回新帳篷，如有需要可暫時使用流動帳篷取代。

全體知悉

8.4 委員表示天文台預計本周末會有颱風，故建議管理處於颱風前拆除該臨時帳篷。

管理公司

## 9) 商討及議決於法團會議室加裝寬頻上網事宜

9.1 管理處已索取於宏志閣會議室加裝1000M寬頻上網服務(24個月合約)的報價如下。

全體知悉

	香港寬頻	HKT	有線寬頻
月費	\$288	\$308	只能提供200M寬頻上網服務
一次性安裝費	\$550	豁免	
回贈	\$1,500 月費 \$2,000 飲品券	沒有	
合約期總數	\$5,962	\$7,392	沒有報價

經商議後，徐滿柑主席動議選用「香港寬頻」上網服務，由江祥發委員和議，各委員一致贊成通過，而有關回贈的飲品券將會用於屋苑活動上。

**10) 追認通過緊急維修宏仁閣 31 樓供電電纜事宜**

- |      |                                                                                                                                                           |      |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 10.1 | 管理處報告於 9 月 25 日晚上宏仁閣 31 樓有單位的漏電斷路器不斷跳掣，故經業主同意下暫時停止該單位電力供應。經工程部檢查後發現於電掣房至走廊一段的供電線受損，需緊急維修及新造 PVC 喉、過路箱及電線以恢復單位用電，「創建」報價為\$15,000。有關單位的電力已於 9 月 26 日晚上恢復正常。 | 全體知悉 |
| 10.2 | 各委員一致同意追認通過上述緊急維修工程。                                                                                                                                      | 全體知悉 |

**11) 商討乙巳年大埔萬家慶新春活動事宜**

- |      |                                                                                 |      |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| 11.1 | 管理處報告已協助法團向民政事務處入表申請社區參與計劃撥款，廣宏區有上限 2 萬的活動建議撥款，以舉辦乙巳年萬家慶新春活動。                   | 全體知悉 |
| 11.2 | 由於農曆新年期間屋苑正進行大維修工程，屆時各座外圍應已搭建棚架，中央公園未必合適舉行大型活動，委員建議查詢廣福社區會堂的可供借用日期及時間，以便舉行新春活動。 | 管理公司 |
| 11.3 | 就有關印刷來年的賀年月曆，委員建議印刷一大一細月曆各 2000 個。                                              | 全體知悉 |

**12) 商討及議決委員黎鴻傑先生辭職及替補事宜**

- |      |                                                                                           |      |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 12.1 | 法團秘書於 9 月 24 日收到委員黎鴻傑先生辭任管理委員會委員一職，即時生效。法團秘書已於 9 月 28 日向土地註冊處遞交更改註冊事項通知書，更新管理委員會委員資料。     | 全體知悉 |
| 12.2 | 管理處表示按現時條例，管委會可決定是否需要填補空缺。如經管委會填補空缺，其任期只會直至下一次的業主大會；如經業主大會填補該空缺，其任期會直至下一次管委會委員卸任的業主周年大會止。 | 全體知悉 |
| 12.3 | 委員一致同意如有興趣成為管委會委員的業主可聯絡管理處。                                                               | 全體知悉 |

**13) 其他事項**

- |      |                                                                                                                                            |      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 13.1 | 委員查詢「水安全計劃資助計劃」及「樓宇排水系統維修資助計劃」的進度。管理處表示就「水安全計劃資助計劃」的原則上批准通知書，將會於短期內收到，而「樓宇排水系統維修資助計劃」的原則上批准通知書經已收妥，市建局已處理中。                                | 全體知悉 |
| 13.2 | 委員報告現時處理天台太陽能事宜的困難，按現時的太陽能板位置及高度應需重新審視是否合乎法規。此外，「光電」至今仍未掛錶，亦曾承諾法團於 10 月 15 日拆除 6-8 座的天面太陽能板及支架以便配合進行大維修工作，其後又再回覆其無人手進行清拆。法團將保留向「光電」追討拆卸太陽能 | 管理公司 |

板及支架費用的權利，另會向「光電」發出律師信，要求需在 7 日內拆卸有關太陽能板及支架。

- 13.3 管理處報告就屋苑各項保險將於本年底期滿，已向 10 間保險公司索取報價邀請，在截止後只收到現時投保的「中國太平」回覆報價及「新鴻基保險」回覆不報價，委員表示管理處嘗試向其他未有回覆的保險公司查詢不報價的原因。

管理公司

- 13.4 委員建議相約清潔公司的管理層到屋苑會面，以了解清潔工糧款及其他清潔事宜。

全體知悉

餘無別事，會議於晚上 10 時 30 分結束。



徐滿柑主席簽署：\_\_\_\_\_