



# 宏福苑業主立案法團

## 第十二屆管理委員會

### 第二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)

日期：二零二四年六月二十七日（星期四）

時間：晚上八時正

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳德誠副主席 何蕙蓮秘書 洗麗媚司庫 蔡金綸先生  
郭嘉樑先生 李官華先生 麥滿堂先生 陳凌滔先生 江祥發先生  
沈菜霞女士 林茜碧女士 莫華滿先生 陳萬祥先生  
請假：李丁華先生 袁福華先生 陳惠娟女士

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

列席：法團事務顧問

- 陳球強先生  
- 黃碧嬌女士

業主

- 黃靖斌先生  
- 張彬先生  
- 羅德沛先生  
- 馬基國先生

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) 審議及通過第十二屆管理委員會第一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一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一次全體委員會議決事項

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一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 3.2 項，有關「中電」更換地底電纜事宜。「中電」更改電纜新更換位置至宏建閣對出行人路，並已於 2024 年 5 月 30 日完成更換工作。

全體知悉

3.3 第 3.4 項，有關更換宏盛閣近 08 單位外牆滲漏雨水喉事宜。承辦商「復明」已於 6 月 20 日更換上述工作。

全體知悉

3.4	第 3.5 項，更換宏泰閣近 05 單位天台滲漏雨水喉事宜。承辦商「創建」已於 6 月 20 日完成更換上述工作。	全體知悉																															
3.5	第 3.6 項，有關更換滅火筒事宜。承辦商「創建」將會安排在下星期五更換滅火筒。	全體知悉																															
4)	<b>跟進強制驗樓計劃及追認通過工程集資優化安排事宜</b>																																
4.1	承上次會議討論，管委會大維修工作組在 6 月 17 日晚上與工程顧問公司及承建商聯合進行的工作會議，要求工程顧問再審視工程進度及預計的現金流，盡力協調在不影響工程開展的情況下優化集資安排。第一期截止繳款日建議優化延長至 2024 年 7 月 31 日，而其後每期相隔為 2 個月。	全體知悉																															
4.2	管委會於 6 月 18 日向全苑業主發出大維修集資優化安排通告，優化工程集資的最後繳款日期如下：	全體知悉																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">第一期截止日：2024 年 7 月 31 日</td> <td style="padding: 2px;">第四期截止日：2025 年 1 月 31 日</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">第二期截止日：2024 年 9 月 30 日</td> <td style="padding: 2px;">第五期截止日：2025 年 3 月 31 日</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">第三期截止日：2024 年 11 月 30 日</td> <td style="padding: 2px;">第六期截止日：2025 年 5 月 31 日</td> </tr> </table>		第一期截止日：2024 年 7 月 31 日	第四期截止日：2025 年 1 月 31 日	第二期截止日：2024 年 9 月 30 日	第五期截止日：2025 年 3 月 31 日	第三期截止日：2024 年 11 月 30 日	第六期截止日：2025 年 5 月 31 日																										
第一期截止日：2024 年 7 月 31 日	第四期截止日：2025 年 1 月 31 日																																
第二期截止日：2024 年 9 月 30 日	第五期截止日：2025 年 3 月 31 日																																
第三期截止日：2024 年 11 月 30 日	第六期截止日：2025 年 5 月 31 日																																
4.3	有關各單位集資金額維持如下：																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="padding: 2px;">單位</th> <th style="padding: 2px;">第一期</th> <th style="padding: 2px;">第二期</th> <th style="padding: 2px;">第三期</th> <th style="padding: 2px;">第四期</th> <th style="padding: 2px;">第五期</th> <th style="padding: 2px;">第六期</th> <th style="padding: 2px;">全期總數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">03, 07</td> <td style="padding: 2px;">\$31, 321</td> <td style="padding: 2px;">\$31, 321</td> <td style="padding: 2px;">\$23, 490</td> <td style="padding: 2px;">\$23, 490</td> <td style="padding: 2px;">\$23, 490</td> <td style="padding: 2px;">\$23, 490</td> <td style="padding: 2px;"><u>\$156, 602</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">02, 04, 06, 08</td> <td style="padding: 2px;">\$33, 931</td> <td style="padding: 2px;">\$33, 931</td> <td style="padding: 2px;">\$25, 448</td> <td style="padding: 2px;">\$25, 448</td> <td style="padding: 2px;">\$25, 448</td> <td style="padding: 2px;">\$25, 448</td> <td style="padding: 2px;"><u>\$169, 654</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">01, 05</td> <td style="padding: 2px;">\$36, 541</td> <td style="padding: 2px;">\$36, 541</td> <td style="padding: 2px;">\$27, 405</td> <td style="padding: 2px;">\$27, 405</td> <td style="padding: 2px;">\$27, 405</td> <td style="padding: 2px;">\$27, 405</td> <td style="padding: 2px;"><u>\$182, 702</u></td> </tr> </tbody> </table>		單位	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期	第六期	全期總數	03, 07	\$31, 321	\$31, 321	\$23, 490	\$23, 490	\$23, 490	\$23, 490	<u>\$156, 602</u>	02, 04, 06, 08	\$33, 931	\$33, 931	\$25, 448	\$25, 448	\$25, 448	\$25, 448	<u>\$169, 654</u>	01, 05	\$36, 541	\$36, 541	\$27, 405	\$27, 405	\$27, 405	\$27, 405	<u>\$182, 702</u>
單位	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期	第六期	全期總數																										
03, 07	\$31, 321	\$31, 321	\$23, 490	\$23, 490	\$23, 490	\$23, 490	<u>\$156, 602</u>																										
02, 04, 06, 08	\$33, 931	\$33, 931	\$25, 448	\$25, 448	\$25, 448	\$25, 448	<u>\$169, 654</u>																										
01, 05	\$36, 541	\$36, 541	\$27, 405	\$27, 405	\$27, 405	\$27, 405	<u>\$182, 702</u>																										
4.4	各委員一致贊成通過上述集資安排。	全體知悉																															
4.5	委員商討對逾期繳費的單位所採取的處理方法，同意就法律意見按公契對逾期繳費的單位業主徵收利息，並參照現時管理費的逾期利息計算方法，利率為 1%，另會張貼有關欠款的單位資料。各委員一致贊成。	全體知悉																															
4.6	此外，就有關法團對有財務困難的業主支援措施，例如業主已向屋宇署申請了「樓宇安全貸款計劃」而仍然需要協助，委員建議有關人士可先到管理處登記，以便管委會確實有關人數而考慮另作安排及可協助轉介至有關政府部門或議員辦事處提供協助。管理處表示如業主已向屋宇署申請了上述貸款計劃，署方在收到申請後是會向申請人發出申請證明信件。	全體知悉																															
4.7	委員表示因屋苑有較多年長業主會申請資助或貸款，且大維修開展在即將涉及大量文書及工程資訊發放工作，要求管理公司增聘一名員工負責協助業主填申請表及相關資助的查詢，亦可在日後處理業主在大維修工程期間的投訴。各委員一致贊成，由管理公司進行招聘工作。	管理公司																															
4.8	為協助有財務需要的業主及發放正確的資訊，法團已收到市建局的確認，將於 7 月 5 日晚上在廣福社區會堂再次講解「樓宇更新大行動 2.0」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」及「樓宇安全貸款計劃」的計劃內容及相關申請事宜。管委會同時邀請了廉政公署於當晚講解大維修注意事項，分享防貪資訊。	全體知悉																															
4.9	委員查詢現時已收到的集資總額？管理處表示截至 6 月 26 日約有 750 萬。陳顧問建議會否將集資款項轉做定期。各委員考慮現時市面上普遍只有 3	全體知悉																															

	個月以上的定期存款利率較吸引，而 1 個月定期的息率與活期相若，故請管理處向中國銀行查詢最新的短期定期利率或銀行有否其他財務建議供管委會參考後再決定。	
4.10	各委員同意如日後需要做大維修集資戶口的定期，須由法令維修專責工作組及財務小組的委員共同協商決定，再在全委會上確認。	全體知悉
4.11	委員一致同意將大維修集資戶口的中國銀行月結單張貼在大堂報告板供業主參閱。	全體知悉
4.12	管理處報告「宏業」已向第 6 至 8 座的單位派發問卷，安排於 6 月 24 日及 6 月 27 日派職員到場解答居民就問卷事宜的查詢。委員建議在下次工作會議時向承建商收集有關問卷的回覆資料，了解業主所需。	全體知悉
4.13	另外，「宏業」將於 7 月 16 日進行拜神儀式，已於 6 月 24 日起開始圍封籃球場以擺放工程物料及設置臨時辦公室等施工前準備工作，而其他工程物料將於 7 月初陸續送抵屋苑。	全體知悉
<b>5) 商討外牆物料及樣板事宜</b>		
5.1	鄧主席報告早前工作會議的討論，收到不少業主建議外牆可否改用瓦仔，而承建商經查詢供應商後，有關外牆現有之 1x1 吋紙皮石飾面物料已不再生產，故承建商提出會否考慮更換為相似顏色之 2x4 吋外牆瓦仔，可提升維修前後的外牆觀感對比，煥然一新。	全體知悉
5.2	工程顧問曾認為雖然原有紙皮石物料於現時不再在市場流行，但應有廠商可獨立設計模版生產，承建商應再作跟進。同時應考慮公契設有條款限制外觀方面的改動及對原有合約項目可能構成增減的影響。	全體知悉
5.3	委員表示如飾面由紙皮石轉用瓦仔雖然物料價格會提高，亦會涉及人工及額外物料費用，但無需塗上透明面油，故應不會有太大價格波動。建議在揀選瓦仔物料時可考慮應具有自潔功能。	全體知悉
5.4	委員表示鄰近的屋苑如明雅苑及海寶花園的外牆飾面已變換為瓦仔，外觀及效果良好。	全體知悉
5.5	因屬初步建議，需待承建商進一步確認及提供實物樣板供業主參考。同時，需諮詢顧問公司及承建商就轉換外牆飾面對承包合約工程總價的影響。	全體知悉
5.6	各委員一致同意先參考實物樣板，如物料效果滿意，會在業主大會上讓業主投票揀選外牆飾面的物料。	全體知悉
<b>6) 商討大維修期間單位冷氣機安排事宜</b>		
6.1	管理處報告根據承建商視察，因應維修外牆時需要全面進行打鑿飾面，故所有單位冷氣機於指定工程期必須分批被拆除以便進行外牆翻新工作。承建商將會在收集各戶交回的問卷後安排家訪，向業戶說明拆除及安裝冷氣機的安排。	全體知悉
6.2	根據承辦商於 6 月 27 日向第 6-8 座單位派發的通告指引，於棚架搭建完成後，為每戶所有冷氣機進行檢查/拍照/記錄，及檢測冷氣機出風溫度及是	全體知悉

否可正常運作。所有拆除之冷氣機組件必須搬回住戶單位內自行保管，待完成上述位置外牆維修及翻新工程後，承建商將再次聯絡單位業主，安排裝回原有冷氣機於冷氣機台位置。

6.3 為免影響各居民的生活，承建商接納管委會的建議，不會同時拆除全屋所有冷氣機，會保留每戶一部客廳位置的冷氣機繼續運行，而保留運作之冷氣機待第一組機重新安裝後，便會拆卸下來讓承建商進行相關位置之外牆維修及翻新工程。

6.4 鑑於大廈公契列明本苑冷氣機只可放置於指定之冷氣機台，因此，承建商只會負責重裝冷氣機到指定位置，而本苑有數個單位的冷氣機是安裝在非原有的冷氣機台內，這情況承建商則不會替業主重裝回原位置。各委員一致同意上述安排。

6.5 黃顧問建議管委會對工程期間有特別需要使用冷氣的業主加以協調，如有需要，其議員辦事處及關愛隊亦可加以協助有特別需要的業戶。

全體知悉

## 7) 商討及議決處理外牆晾衣架及其他僭建物事宜

7.1 管理處收到承建商通知，因應進行外牆維修及翻新工作，所有在外牆的伸延物必須要被拆除。

全體知悉

7.2 承建商會通知有關單位的業主在指定日期前拆除所有外牆伸延物(如：非安裝在廚房對出的原裝位置晾衣架及窗邊花架等)，如單位外牆伸延物於指定日期後仍未被業主拆除，承建商亦會免費代為拆除並歸還拆除物至該單位或代業主棄置而不會再裝回原位。

全體知悉

7.3 委員查詢如業主自行申報小型工程或由承建商代為申請是否可行？如合符屋宇署指定尺寸申報及安裝的伸出物在條例上是合法的，惟公契則不可在外牆安裝物件，而衣物亦不可在任何露台外懸掛晾晒。

全體知悉

7.4 由於本苑有很多單位業戶均因日常晾衣需要而在廳或房間的窗外自行安裝晾衣架，故管理處亦收到不少業戶反映日後如何晾晒衣物的問題。管理處曾諮詢法律意見，如有關晾衣架墮下，除該單位業主負責外，法團亦需負責，而保險有可能因違反公契而未必可獲得發生意外時應得的賠償。如果法團執意決定在新位置安裝晾衣架，須遵從一切條例確保工程安全並須在業主大會上進行議決及向業主們說明安裝後可能會承擔的後果。

全體知悉

7.5 各委員一致贊成藉大維修工程一併清理外牆的各類伸延物，而將晾衣架的事宜安排在業主大會上向業主報告及投票揀選最終統一處理的方法。

全體知悉

## 8) 商討及議決聘請大維修工程監督事宜

8.1 因是次工程涉及全面重鋪外牆飾面工程，雖然顧問公司定期會到場監察工程進度，如有駐場工程監督可作每項工序之驗收及巡查。

全體知悉

8.2 工程監督工作包括：協助法團/工程顧問監督承建商進行工程；檢查及監督承建商各項工序按合約要求進行；驗收各項工程之物料；上棚進行監督工作；協助各方與業主進行溝通聯絡及提供專業意見；需出席工程小組會議及提供工程進度報告等。

全體知悉

8.3	資歷要求：須持有地盤監督作業守則之適任技術人員 T1 - T3 資歷及持有有效建造業安全訓練證明書；具有不少於五年駐地盤監督或負責樓宇維修駐場監督經驗，預算薪金視乎學歷與經驗約每月 \$38,000-\$45,000，另加視乎工作表現的 1.5 個月約滿酬金。	全體知悉										
8.4	委員查詢是否必需要有此駐場監工？管理處表示按工程顧問公司所述非法例要求，亦非每個大維修工程都需要，各大廈可按需要及工程規模決定是否聘請駐場監工。	全體知悉										
8.5	黃顧問提醒有關人士需要設合適的工作日、試用期及購買勞工保險，建議由顧問公司進行招聘工作。	全體知悉										
8.6	經討論後，委員考慮駐場監工的角色會否與工程顧問公司的工作重疊，而亦可於工程期內按需要聘請，建議與顧問公司商討此職位的職能後再作考慮。經投票後，5 位委員贊成聘請，8 位委員棄權，留待下次會議再跟進。	全體知悉										
9)	<b>跟進優化升降機資助計劃事宜</b>											
9.1	2024 年 6 月 26 日法團管委會與市建局及升降機顧問公司的代表開會，了解本苑升降機勘察報告內容。根據勘察結果主要發現升降機房天花及部分井道內有石屎剝落情況，而升降機的機件暫時未有發現特別問題。升降機顧問公司建議如日後要處理升降機機件項目的改善工程，必須要完成石屎維修後才可進行。	全體知悉										
9.2	根據升降機顧問公司的建議，因應本苑升降機現已配置必須的安全裝置，包括：雙重制動系統；防止機廂不正常移動的裝置；防止機廂向上超速的裝置及機廂門鎖及門刀，故如要申領資助則只有更換全新升降機。按計劃下每部升降機的資助上限為 50 萬。	全體知悉										
9.3	經討論後，鑑於本苑的升降機完成更新至今只有約 10 年，而現時未有重大機件問題，加上更換全新升降機估計每部最少需要 100 萬以上，委員一致同意現時無需要再更換新升降機。	全體知悉										
10)	<b>管理處工作報告</b>											
10.1	管理處提交 2024 年 4 月份的管理報告供各委員參閱。	全體知悉										
10.2	管理處報告本苑 2024 年 4 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										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">2024 年 4 月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總收入：</td> <td>\$1,645,391.34</td> </tr> <tr> <td>總支出：</td> <td>\$1,583,782.54</td> </tr> <tr> <td>盈餘/(赤字)：</td> <td>\$61,608.8</td> </tr> <tr> <td>資產總值：</td> <td>\$9,722,144.51</td> </tr> </tbody> </table>	2024 年 4 月		總收入：	\$1,645,391.34	總支出：	\$1,583,782.54	盈餘/(赤字)：	\$61,608.8	資產總值：	\$9,722,144.51	
2024 年 4 月												
總收入：	\$1,645,391.34											
總支出：	\$1,583,782.54											
盈餘/(赤字)：	\$61,608.8											
資產總值：	\$9,722,144.51											
11)	<b>其他事項</b>											
	無其他事項，會議於晚上 10 時 50 分結束。											

鄧國權主席簽署：

