



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會 第一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：二零二四年六月十四日（星期五）

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 | 冼麗媚司庫 | 蔡金綸先生 |
| | 郭嘉樑先生 | 李官華先生 | 麥滿堂先生 | 李丁華先生 | 袁福華先生 |
| | 沈菜霞女士 | 林茜碧女士 | 莫華滿先生 | 陳萬祥先生 | 江祥發先生 |
| | 陳惠娟女士 | | | | |

請假：陳凌滔先生

| | | |
|-------|----------|--------------|
| 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

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二十四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二十四次全體委員會議記錄。全體知悉
 - 3) 跟進第十一屆管理委員會第 24 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二十四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 3.5 項，有關「中電」更換地底電纜事宜。「中電」已於 2024 年 5 月 30 日完成更換宏建閣對出行人路的地底新電纜。全體知悉
 - 3.3 第 6 項，有關房委會就宏福苑及廣福邨的石油氣供應聯合招標事宜。委員查詢何謂來索即付擔保書。管理處表示中標者需繳付服務金額的指定百分比作為按金，以證明其財政穩健及真誠地履行合約。全體知悉
 - 3.4 第 7 項，有關更換宏盛閣近 08 單位外牆滲漏雨水喉事宜。因連續天雨影響，承辦商「復明」預計於 6 月下旬進行更換上述喉管。全體知悉

| 3.5 | 第 8 項，更換宏泰閣近 05 單位天台滲漏雨水喉事宜。因連續天雨影響，承辦商「創建」預計於 6 月下旬進行更換上述喉管。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----|------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--|
| 3.6 | 第 9 項，有關更換滅火筒事宜。承辦商「創建」預計於 6 月下旬進行上述工作。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4) | 跟進強制驗樓計劃及工程集資安排事宜 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 | 鄧主席報告法團已委托律師樓於 6 月初將工程集資通知書派發至各單位的信箱內，有關集資的時間是參考工程顧問公司按預算工程進度的規劃及評估風險而決定。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2 | 就有關第 2 至 8 座的 02, 04, 06, 08 單位集資通知書因律師樓員工手文之誤，將上述單位第 4, 5, 6 期的集資金額打錯，然而單位全期集資金額沒有影響。律師樓已於 6 月 5 日特別向上述受影響的單位發出更正通知及致歉。委員要求「置邦」會計部協助就有關金額再作覆核。 | 管理公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.3 | 有關各單位集資金額如下： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th><th>第一期</th><th>第二期</th><th>第三期</th><th>第四期</th><th>第五期</th><th>第六期</th><th>全期總數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03, 07</td><td>\$31, 321</td><td>\$31, 321</td><td>\$23, 490</td><td>\$23, 490</td><td>\$23, 490</td><td>\$23, 490</td><td>\$156, 602</td></tr> <tr> <td>02, 04, 06, 08</td><td>\$33, 931</td><td>\$33, 931</td><td>\$25, 448</td><td>\$25, 448</td><td>\$25, 448</td><td>\$25, 448</td><td>\$169, 654</td></tr> <tr> <td>01, 05</td><td>\$36, 541</td><td>\$36, 541</td><td>\$27, 405</td><td>\$27, 405</td><td>\$27, 405</td><td>\$27, 405</td><td>\$182, 702</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 | \$156, 602 | 02, 04, 06, 08 | \$33, 931 | \$33, 931 | \$25, 448 | \$25, 448 | \$25, 448 | \$25, 448 | \$169, 654 | 01, 05 | \$36, 541 | \$36, 541 | \$27, 405 | \$27, 405 | \$27, 405 | \$27, 405 | \$182, 702 | |
| 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 | \$156, 602 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 02, 04, 06, 08 | \$33, 931 | \$33, 931 | \$25, 448 | \$25, 448 | \$25, 448 | \$25, 448 | \$169, 654 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 01, 05 | \$36, 541 | \$36, 541 | \$27, 405 | \$27, 405 | \$27, 405 | \$27, 405 | \$182, 702 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.4 | 有關各期的繳款截止日如下： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>第一期截止日：2024 年 6 月 30 日</td><td>第四期截止日：2024 年 11 月 15 日</td></tr> <tr> <td>第二期截止日：2024 年 8 月 15 日</td><td>第五期截止日：2024 年 12 月 30 日</td></tr> <tr> <td>第三期截止日：2024 年 9 月 30 日</td><td>第六期截止日：2025 年 2 月 15 日</td></tr> </table> | 第一期截止日：2024 年 6 月 30 日 | 第四期截止日：2024 年 11 月 15 日 | 第二期截止日：2024 年 8 月 15 日 | 第五期截止日：2024 年 12 月 30 日 | 第三期截止日：2024 年 9 月 30 日 | 第六期截止日：2025 年 2 月 15 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一期截止日：2024 年 6 月 30 日 | 第四期截止日：2024 年 11 月 15 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二期截止日：2024 年 8 月 15 日 | 第五期截止日：2024 年 12 月 30 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第三期截止日：2024 年 9 月 30 日 | 第六期截止日：2025 年 2 月 15 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.5 | 委員查詢市場上或其他屋苑的集資經驗。管理處曾向市建局及律師查詢並參考大埔鄰近屋苑的工程經驗，普遍工程集資期均不多於 1 年。而管理處表示近日亦收到有業主反映對集資期及申請資助或貸款的意見。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.6 | 委員表示在本年 1 月 28 日的業主大會已表決了各項有關強制驗樓計劃的修葺工程項目，而法團亦特別在會議完結後將會議記錄連同附件的集資金額派發至每一戶的信箱，有關資料亦同時張貼在地下大堂展板約有 3 個月，並非坊間所述在 5 月底才公布集資金額的。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.7 | 委員表示有業戶反映希望法團管委會對集資的安排能作出調整以舒緩有財務困難的業主。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.8 | 經討論後，管委會同意以整體大局為重的前提下，盡量滿足和解決全苑業主所需，承諾在 6 月 17 日晚上與工程顧問公司及承建商聯合進行的四方工作會議，要求工程顧問再審視工程進度及現金流，盡力調整及優化集資安排，並研究針對財政困難戶的特別措施。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.9 | 此外，法團將盡快與市建局落實七月份在廣福社區會堂，邀請局方派代表再次向業主們解說申請資助的詳情，亦須向業主們說明如何參加樓宇安全貸款計劃，希望迎合各方所求，在此感謝大多數業主的配合和支持法團工作。管委會繼續會跟進法令維修工作，及時回應業主的意見，加強溝通。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

4.10 (後記補充)：經 2024 年 6 月 17 日的工作會議討論結果，第一期截止繳款日建議延長至 2024 年 7 月 31 日，而其後每期相隔為 2 個月。全體知悉

5) 商議及通過第十二屆管理委員會工作架構、推選各小組主責及委任「法團」顧問等事宜

5.1 經商議後，通過是屆管理委員會將設立五個小組以負責監察及處理各項屋苑事務。小組包括：康樂及福利組；保安、清潔及園藝組；工程組；財務及合約組；文書宣傳及公關組。另外，法令維修專責工作組將繼續監察工作進度及法令維修工程相關事宜。各小組成員分組如下：

| | |
|-----------|---|
| 康樂及福利組 | 何蕙蓮女士(組長)；沈菜霞女士(副組長) 組員：袁福華先生、陳惠娟女士、蔡金綸先生 郭嘉樑先生、林茜碧女士。 |
| 保安、清潔及園藝組 | 陳凌滔先生(組長)；郭嘉樑先生(副組長) 組員：李官華先生、洗麗媚女士、林茜碧女士、 何蕙蓮女士。 |
| 工程組 | 陳德誠先生(組長)；李丁華先生(副組長) 組員：麥滿堂先生、陳凌滔先生、李官華先生、 江祥發先生、郭嘉樑先生、蔡金綸先生、 莫華滿先生。 |
| 財務及合約組 | 洗麗媚女士(組長)；李官華先生(副組長) 組員：李丁華先生、陳萬祥先生、麥滿堂先生、 林茜碧女士、袁福華先生、何蕙蓮女士、 江祥發先生。 |
| 文書宣傳及公關組 | 鄧國權先生(組長)；麥滿堂先生(副組長) 組員：林茜碧女士、莫華滿先生、李丁華先生、 李官華先生、陳德誠先生、袁福華先生、 郭嘉樑先生、江祥發先生。 |
| 法令維修專責工作組 | 組員：鄧國權先生、陳德誠先生、麥滿堂先生、 洗麗媚女士、莫華滿先生、李丁華先生、 陳凌滔先生、李官華先生、林茜碧女士。 |

5.2 鄧主席提醒所有非該小組的委員，如有空亦可出席各個小組會議。全體知悉

5.3 就有關邀請事務顧問方面，委員建議繼續邀請上屆事務顧問業主陳球強先生及區議員黃碧嬌女士為本屆管理委員會的義務事務顧問。全體知悉

5.4 委員建議可嘗試在苑內邀請有其他特別專業範疇的業主為法團顧問。由於現時未有合適人選，故可在稍後再作商議。全體知悉

5.5 經商議後，陳德誠副主席動議邀請黃碧嬌女士及陳球強先生繼續出任是屆法團事務顧問，何蕙蓮秘書和議。經投票後 15 位委員贊成通過，1 位委員反對。全體知悉

| 6) | 審議及通過法團戶口印鑑授權人 | | | | | | | | | | | |
|-------|--|------|----|-------|----------|------|----------|------|----------|------|------|--|
| 6.1 | 管理處表示新一屆管理委員會需重新授權代表及訂立規則，以便處理屋苑管理費存款戶口及各項基金的事宜，包括處理提款、定期、轉賬等程序，以便銀行確認。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 6.2 | 按上一屆管委會訂立的規則，須由 7 位授權委員之其中 5 位同時簽署方為有效。委員建議授權委員中必須包括主席、副主席及司庫。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 6.3 | 經商議後，各委員一致贊成第十二屆管理委員會的法團戶口印鑑授權人士維持由 7 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： 1. 鄧國權主席 2. 陳德誠副主席 3. 何蕙蓮秘書 4. 洗麗媚司庫 5. 林茜碧委員 6. 陳萬祥委員 7. 江祥發委員 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 6.4 | 上述人士稍後需預約到中國銀行進行簽署確認手續，管理處會稍後與中國銀行職員聯絡有關安排。 | 管理公司 | | | | | | | | | | |
| 7) | 商討及議決進行屋苑修剪樹木事宜 | | | | | | | | | | | |
| 7.1 | 管理處報告已索取屋苑修樹報價，工作包括按樹型修剪過多的樹葉、垂枝及枯枝共 26 棵；移除枯樹至泥面共 10 棵；修剪魚尾葵共 5 處地點及修剪宏福苑牌三角花槽側的簕杜鵑。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>王氏利豐*</td> <td>\$32,000</td> </tr> <tr> <td>百花园艺</td> <td>\$32,600</td> </tr> <tr> <td>永霖花园</td> <td>\$33,500</td> </tr> <tr> <td>琦豐園藝</td> <td>沒有回覆</td> </tr> </tbody> </table> | 承辦商 | 費用 | 王氏利豐* | \$32,000 | 百花园艺 | \$32,600 | 永霖花园 | \$33,500 | 琦豐園藝 | 沒有回覆 | |
| 承辦商 | 費用 | | | | | | | | | | | |
| 王氏利豐* | \$32,000 | | | | | | | | | | | |
| 百花园艺 | \$32,600 | | | | | | | | | | | |
| 永霖花园 | \$33,500 | | | | | | | | | | | |
| 琦豐園藝 | 沒有回覆 | | | | | | | | | | | |
| | *現時園藝保養承辦商 | | | | | | | | | | | |
| 7.2 | 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 | | | | | | | | | | |
| 7.3 | 經商議後，沈菜霞委員動議由最低報價的「王氏利豐」進行屋苑修樹工作，由何蕙蓮秘書和議，各委員一致贊成通過。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 8) | 追認通過更換宏盛閣地下大堂冷氣機事宜 | | | | | | | | | | | |
| 8.1 | 管理處報告因宏盛閣地下大堂冷氣機件故障，經檢查後製冷系統已失效及無法復修，故須更換大堂室內及室外冷氣組件連所需喉管配件，包括：「大金」型號 FCRN-100AV 大堂天花 4 匹分體機及室外冷氣組件連急停掣及不銹鋼螺絲及墊底膠連全新雪種喉及 Class 0 防火膠約 10 米長。 | 全體知悉 | | | | | | | | | | |
| 8.2 | 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>寰宇工程</td> <td>\$44,770</td> </tr> <tr> <td>生記工程</td> <td>\$45,000</td> </tr> </tbody> </table> | 承辦商 | 費用 | 寰宇工程 | \$44,770 | 生記工程 | \$45,000 | | | | | |
| 承辦商 | 費用 | | | | | | | | | | | |
| 寰宇工程 | \$44,770 | | | | | | | | | | | |
| 生記工程 | \$45,000 | | | | | | | | | | | |

| | |
|------|-----------|
| 復明工程 | \$53, 500 |
|------|-----------|

- 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 因天氣炎熱，上述工作已於 2024 年 5 月 23 日完成。各委員一致追認通過由最低報價的「寰宇工程」進行更換上述冷氣機工作。全體知悉

9) 追認通過更換宏建閣對出行人路地底滲漏喉管事宜

- 9.1 管理處報告因宏建閣對出行人路地底鹹水喉管出現滲漏，需進行緊急維修。管理處已索取使用挖掘機鑿地約 700mm 深 x 1.5m 間 x 2m 長，更換全新 4 吋 DI 喉約 1m 長及相關配件，用封喉石矢包回 DI 喉管及用震船機壓實地面後，再鋪馬路網及泥水修補地面的報價如下：全體知悉

| 承辦商 | 費用 |
|------|-----------|
| 復明工程 | \$55, 000 |
| 生記工程 | \$60, 000 |
| 寰宇工程 | \$69, 770 |
| 創建工程 | \$70, 000 |

- 9.2 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
 9.3 上述工作已於 2024 年 6 月 11 日完成並已恢復鹹水供應。各委員一致追認通過由最低報價的「復明工程」進行更換上述滲漏地底鹹水喉管工作。全體知悉

10) 管理處工作報告

- 10.1 管理處提交 2024 年 2 月份至 3 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 2 月至 2024 年 3 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 3 月 | 2024 年 2 月 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 總收入： | \$1, 633, 164. 88 | \$1, 622, 319. 33 |
| 總支出： | \$1, 578, 064. 98 | \$1, 532, 835. 16 |
| 盈餘/(赤字)： | \$55, 099. 9 | \$89, 484. 17 |
| 資產總值： | \$9, 594, 335. 71 | \$9, 995, 665. 81 |

11) 其他事項

- 11.1 管理處報告收到市建局通知，其獨立顧問已完成優化升降機資助計劃的升降機評估工作，將安排於 6 月 26 日與各方會面報告及商討有關內容。全體知悉
 11.2 委員查詢現時追收管理費的程序。管理處表示每月均有提示信發給上月欠繳的單位業主，如欠繳超過 6 個月會繼續發出催繳通知書，要求在最後限期後繳交，否則將會入稟小額錢債審裁處追討。如最終仍未繳交則會向管委會報告是否採取進一步法律行動。全體知悉

無其他事項，會議於晚上 11 時 15 分結束。



鄧國權主席簽署：