



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第十一次全體委員會會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 www.wangfuk.org 供業戶瀏覽)

日期：二零二二年五月十三日(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 陳凌滔副主席 麥滿堂秘書 冼麗媚司庫 郭嘉樑先生
沈菜霞女士 陳德誠先生 蔡金綸先生 林茜碧女士 伍少芳女士
何蕙蓮女士

請假：袁福華先生 李丁華先生 李官華先生 莫華滿先生

管理公司：置邦興業有限公司
— 總物業經理陳志東先生
— 物業經理黎永利先生
— 物業主任鄭芷盈小姐
— 工程主任林文欣先生

列席：法團顧問
大埔區議員
— 陳球強先生
— 姚鈞豪先生

主持：鄧國權主席

紀錄：物業經理黎永利先生

會議記錄

- | | 跟進者 |
|--|------|
| 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十次全體委員會會議記錄 | |
| 2.1 經審議後，與會委員一致通過第十一屆管理委員會第十次全體委員會會議記錄。 | 全體知悉 |
| 3) 跟進第十次全體委員會會議議決事宜 | |
| 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十次全體委員會會議的跟進議決事項如下： | 全體知悉 |
| 3.2 就會議記錄第 7.7 項，有關 2022 年度財政預算草案已於 1 月 10 日張貼在地 下大堂報告板供業主參閱及上載至屋苑網頁。 | 全體知悉 |
| 3.3 就會議記錄第 7.9 項，有關 2020 年度屋苑賬目核數報告事宜。劉耀傑會計 師事務所已送交回有關報告並已上載至屋苑網頁。委員查詢 2021 年度核數 | 全體知悉 |

報告何時完成？管理處表示按法例需要於隨後召開的業主大會上揀選核數師為屋苑核實該年度的賬目。現時管理公司會計部已完成賬目資料，故在下次業主大會上須議決此事項。

4) 跟進強制驗樓計劃(公用部分)及招標妥事宜

- | | | |
|-----|---|------|
| 4.1 | 鄧主席報告管委會於 2022 年 1 月 19 日與「鴻毅」召開會議商討後續驗樓的程序及維修標書內的工作項目。另於 2022 年 5 月 4 日「鴻毅」向法團匯報工程標書項目的內容草稿。 | 全體知悉 |
| 4.2 | 管理處匯報按現時驗樓工作進度，顧問公司應制定維修方案並進行工程估價，完成工程標書制定後便會開展招標工作。有關上述文件需於招標前呈交至「市建局」審閱，「市建局」會就文件內容向法團提出意見。 | 全體知悉 |
| 4.3 | 有關維修方案分三大方向，包括：1)強制驗樓法例下必須性進行的項目；2)法例以外有需要進行的項目；及 3)其他可進行的項目。 | 全體知悉 |
| 4.4 | 委員建議可要求顧問公司設計讓居民在外牆合法安裝新晾衣架的位置，供管委會參考以方便居民日常使用，如確實可行則讓居民選擇自行處理。 | 全體知悉 |
| 4.5 | 顧問公司現正整理項目資料中，預計兩星期後會再與管委會商討相關項目內容，及後再向「市建局」提交招標文件草稿。按現時進度，估計將安排於本年 11 月舉行業主大會揀選工程承建商。 | 全體知悉 |
| 4.6 | 因三大方向內容涉及多種項目和業戶權益事宜，陳顧問建議管委會需積極配合顧問公司進行文書宣傳、意向調查及舉辦諮詢會等。 | 全體知悉 |
| 4.7 | 陳顧問查詢議員辦事處有否收到本苑居民查詢有關大維修事宜，姚議員反映居民多關注維修工程何時開展，希望可盡快進行。 | 全體知悉 |
| 4.8 | 姚議員稱會向社區會堂查詢舉行業主大會的最新人數安排及是否需實行疫苗通行證的措施。管理處亦會適時了解政府的相關措施。 | 全體知悉 |

5) 跟進管理合約事宜

- | | | |
|-----|--|------|
| 5.1 | 鄧主席報告管理合約已於 2022 年 1 月 28 日截標，合共有四間公司索取標書及進行實地視察，現時所有收到的標書已封存放在標箱內。 | 全體知悉 |
| 5.2 | 受第五波疫情影響及需時間處理標書事宜，法團決定以現有條款及費用與管理公司延續合約至 2022 年 9 月 30 日，以利有效繼續處理屋苑事務。 | 全體知悉 |
| 5.3 | 委員建議可考慮聘請律師處理標書事宜。經討論後，因不涉及繁複的文書工作，亦有表格格式依從，實無必要向律師額外支付費用，故不建議浪費資源。此外，雖然文書處理工作屬管理公司職責，但為避嫌，委員一致決定由法團秘書處主責處理標書資料。 | 全體知悉 |
| 5.4 | 委員一致決定於 2022 年 5 月 16 日下午 5 時正於法團會議室進行管理合約開標，並邀請姚議員及各事務顧問見證開標。在日後召開業主大會時，方由管理處一併文書處理。 | 全體知悉 |

6) 商討及議決外牆小型維修工程合約事宜

6.1 管理處報告於2021年10月30日共向8間承辦商發出報價邀請，包括：「復明工程公司」、「駿昇工程公司」、「東洋工程有限公司」、「生記工程公司」、「永豐工程發展有限公司」、「大中華防水工程有限公司」、「榮基工程有限公司」及「多寶德物業保養有限公司」。截至2021年11月15日，共收到7間承辦商回標。

全體知悉

6.2 管理處已整理有關常用維修項目報價如下：

修復外牆及窗簷	生記	榮基	復明	東洋	駿昇	大中華	永豐
面積不超過0.5m ²	\$4,700	\$3,000	\$4,500	\$6,000	\$4,850	\$6,600	\$6,000
面積0.5m ² 至1m ²	\$5,650	\$3,000	\$5,200	\$8,000	\$5,830	\$6,600	\$7,000
面積1m ² 至1.5m ²	\$6,600	\$4,800	\$5,900	\$8,200	\$6,590	\$7,700	\$8,000
面積1.5m ² 至2m ²	\$7,550	\$6,400	\$6,600	\$8,500	\$7,470	\$9,500	\$10,000
面積2m ² 至3m ²	\$9,400	\$9,400	\$8,300	\$9,000	\$9,030	\$14,000	\$13,000
提供棚架沿牆寬度不超過1.5M	\$4,100	\$2,000	\$4,000	\$3,500	\$4,600	\$7,000	\$7,000
沿牆寬度1.5M至3M	\$5,200	\$2,000	\$4,700	\$4,000	\$5,200	\$8,500	\$8,500
沿牆寬度3M至5M	\$6,800	\$2,000	\$6,200	\$5,000	\$7,000	\$10,000	\$10,000

6.3 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

6.4 管理處表示按過去工作經驗，現時維修承辦商「生記」工作質量及表現良好，棚期準時及所提交的工作照片及指定表格文件齊備，亦配合每月公家維修外牆個案的安排，故建議可繼續採用。根據工程部過往的工程資料，「榮基」曾有多次工程失約記錄，施工質量屬一般，管委會須審慎考慮。

全體知悉

6.5 經討論後，洗麗媚司庫動議由「生記」進行未來兩年的外牆小型維修工作，蔡金綸委員和議，各委員一致贊成通過由2022年7月1日生效，合約期兩年。委員要求「生記」參考最低標，盡量下調費用或提供其他增值服務。

管理公司

7) 商討及議決補種 A01、G02 及 G03 花槽的植物事宜

7.1 因有部分屋苑花槽內的植物已枯萎一段時間，故園藝小組建議在 A01(宏仁閣門口)、G02 及 G03(宏盛閣及宏志閣之間)的花槽補種植物。

全體知悉

7.2 A01 花槽種植植物包括：黃榕球(2呎 x 2呎)4棵；大葉龍船花(7吋)50棵；花葉荷蘭鴨腳木(7吋)50棵。

全體知悉

7.3 G02 及 G03 花槽種植植物包括：黃榕球(2呎 x 2呎)2棵；紅繼木球(2呎 x 2呎)2棵；花葉荷蘭鴨腳木(7吋)100棵；及細葉龍船花(7吋)80棵。

全體知悉

7.4 管理處已索取報價如下：

全體知悉

承辦商	費用
「清新園藝」	\$11,160

「王氏利豐」	\$11,450
「東記花園」	\$17,830

- 7.5 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
- 7.6 委員認為「王氏利豐」為現有園藝保養承辦商，其種植後的保養工作與花王配合會較好，故小組委員建議採用「王氏利豐」。 全體知悉
- 7.7 經討論後，陳凌滔副主席動議由「王氏利豐」進行上述花槽補種工作，陳德誠委員和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉
- 7.8 委員提醒 A01 花槽底曾被鹹水水浸影響，故可通知園藝承辦商選擇合適的種植時間及進行相關處理工作。 全體知悉

8) 追認通過維修宏仁閣對出花槽底的爆水管事宜

- 8.1 管理處報告於 2022 年 2 月 24 日發現宏仁閣正門對出花槽旁有水從地面湧出，工程部視察後證實是一條供水給宏道閣的地底鹹水喉出現老化爆裂。 全體知悉
- 8.2 管理處索取有關承辦商需提供人手及挖掘機鑿地約 1 米深 x1.5 米闊 x11 米長，拆除現有滲漏地底 4 吋鹹水管並更換新 4 吋鹹水 DI 喉約 11 米長及相關配件，再用石屎封喉回填及震船壓實泥面，完工後須清理有關工程產生的廢料及清洗場地並還原花槽的報價如下： 全體知悉

承辦商	報價
復明工程	\$110,000
鼎盛工程	\$128,000
生記工程	\$138,000
寰宇工程	\$172,000
東洋工程	沒有回覆
駿昇工程	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 因供應宏道閣的地底鹹水閘掣已一直使用多年而未有更換，委員要求一併更換 4 吋鹹水「AVK」閘掣連新造掣井，費用\$30,000。另要求承辦商於新喉管上免費再加纏油布作保護。 全體知悉
- 8.5 上述緊急維修工程已由最低報價的「復明工程」於 2022 年 3 月 14 日完成，承辦商已於新喉管上免費再加纏油布作保護。 全體知悉
- 8.6 各委員一致同意追認由最低報價的「復明工程」進行上述緊急維修工作。 全體知悉

9) 商討及議決參加「可再生能源上網電價」事宜

- 9.1 鄧主席報告政府推出「可再生能源上網電價」計劃，推動可再生能源發展，讓電力公司客戶裝設的可再生能源系統能夠接駁至電網，中華電力會以較現時電價為高的價格購買系統所產生的電力。法團收到三份安裝太陽能系統計劃書，與承辦商合作以零投資分成方案在大廈天台安裝太陽能板發電，讓屋苑獲得電價分成。 全體知悉

9.2 現時「上網電價」價格如下：

可再生能源系統發電容量	上網電價（每度電）
≤ 10 千瓦	港幣 4 元
> 10 千瓦 至 ≤ 200 千瓦	港幣 3 元
> 200 千瓦 至 ≤ 1 兆瓦	港幣 2.5 元

9.3 有關 3 間公司安裝太陽能板計劃概要如下：

	香港光電	德勤節能	匯展科技
公司年份	2018	2006	2006
安裝後維修保養	有	有	有
上網電價(HKD/Kwh)	HK\$3	HK\$4	HK\$3
安裝位置	高天面及天面	高天面	高天面及天面
屋苑分成比例	25%	20%	26%
預計平均分成年收入	\$230,830 (保證 90%)	\$76,807	\$149,190 (保證 90%)
已安裝太陽能樓盤數目	48 個	4 個	21 個
8 座發電容量	290KW	80KW	173.84KW
太陽能板品牌	PowerWatt	Trina Solar	Jinko
逆變器品牌	Growatt	Huawei	Solar
天面防水保養	天面防水質保至 2033	沒有	除非其太陽能結構破壞天面防水層，否則不會進行維修
8 座太陽能板數量	538	200	424
保險	有	有	有
監測數據及記錄系統	有	沒有	有

9.4 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

9.5 陳顧問表示經參閱資料後，因「德勤」只會在高天面安裝太陽能板，而「匯展」的大太陽能板技術只作單面吸收陽光發電，「香港光電」的太陽能板能雙面均可吸收陽光發電則有優勢。

全體知悉

9.6 管理處表示承辦商需要確保有關太陽能板的安裝需符合政府法例的要求，並要有適當的保險。此外亦需留意日後如天台進行大維修工作的配合。

全體知悉

9.7 陳顧問建議將有關安裝計劃書同時交給驗樓顧問公司及管理公司工程部審閱施工安排及防水資料等。

管理公司

9.8 經商議後，由於屋苑可直接持續增加收入，免費防水層質保可加強天台面的保護，而且有不少樓宇已有成功安裝先例，承辦商會協助屋苑向「中電」申請及審批有關計劃，故各委員一致贊成參加「可再生能源上網電價計劃」。郭嘉樑委員動議由「香港光電」在各座天台安裝太陽能系統，林茜碧委員和議，各委員一致贊成通過。由法團主席跟進和處理有關與「香港光電」簽署合約的事宜。

全體知悉

10) 會務報告及管理處工作報告

10.1 會務報告詳情請參閱附件一。

全體知悉

10.2 管理處提交 2021 年 10 月份至 2022 年 1 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

10.3 管理處報告本苑 2021 年 10 月份至 2022 年 1 月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂。

全體知悉

	10 月	11 月	12 月	2022 年 1 月
總收入：	\$1,575,966.93	\$1651,791.97	\$1,563,609.51	\$1,590,473.54
總支出：	\$1,551,167.67	\$1790,927.67	\$3,065,023.51	\$1,399,498.77
盈餘/(赤字)：	\$24,799.26	(\$139,135.70)	(\$1,501,414.00)	\$190,974.77
資產總值：	11,783,005.12	\$11,712,100.42	\$10,122,598.42	\$10,389,318.19

11) 其他事項

11.1 管理處報告 L6 及 L8 升降機分別曾於 2020 年因有個別單位內的私人鹹水喉管爆裂水浸而導致上述升降機受損。雖然主要費用已獲得本屋苑的保險公司賠償，惟本屋苑仍須支付墊底費用，故委員一致贊成必須向有關單位業主追討回費用。陳顧問建議管理處可再致電有關業主，提醒業主可與其所投保的家居保險公司了解條款細則。藉此提醒全苑業主應投保合適的家居保險，以保障自身的風險。

管理公司

11.2 因收到清潔公司反映現時有 12 個 660L 大垃圾桶已老化破損，故需進行採購新桶以作替換。管理處已索取 12 個德國 WEBER 660L 綠色垃圾桶的報價如下：「華聰工程有限公司」：\$17,160；「新世紀物料供應及工程有限公司」：\$20,640；「億達清潔用品有限公司」：\$20,976。委員一致同意向「華聰工程有限公司」盡快採購，以免影響清潔工進行日常垃圾清理工作。

全體知悉

11.3 就有關政府「物管支援計劃」向每名合資格前線物業管理員工在 2022 年 2 月至 6 月期間可獲發放每人每月兩千元的津貼。管理處已協助法團為所有駐苑員工、清潔工及花王申請。此外，提交申請的業主組織可就每名成功申請津貼的員工於受資助期內提供服務的月數獲發每月一佰元的行政費用，以作鼓勵，預計屋苑可獲得津貼約三萬元。

全體知悉

11.4 管理處報告就宏新閣一個長期欠交管理費的單位，管理處已於本年初收回所有該單位的欠繳管理費、逾期利息及其他雜項費用合共\$62,011。

全體知悉

11.5 就有關駐苑員工定期進行新冠病毒檢測事宜，雖然近日本地確診數字已回落，但為安全起見及預防有隱形傳播患者，委員要求所有員工需維持每星期進行兩次檢測，並建議購買檢測包費用由法團四主責津貼贊助。

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 10 時 40 分結束。



鄧國權主席簽署：_____