



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會

第八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. 077/13 January 2025

日期：二零二四年十二月十八日(星期三)

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	謝寶森委員	江祥發委員
	蘇倩婷委員	馮靜欣委員	陳文浩委員	林慧敏委員	麥致誠委員
請假	張梓雲司庫	徐念忠委員	林嘉韻委員	陳耀宗委員	葉碧兒委員
	吳嘉倫委員				

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

-馮可兒女士、蔡寶珊女士、林冰華女士
-魏甦榮先生、何椿城先生、羅詠麟先生
-歐顯威先生、

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七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七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七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七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 3.4 項，有關中石化的石油氣供應合約標金\$9,576,000 已於 12 月 3 日敘定期存款三個月，年息率為 3.7%。房屋署通知石油氣供應合約生效期為 2025 年 7 月 1 日，為期 10 年。

全體知悉

3.3 第 3.6 項，法團於 2024 年 11 月 28 日已向承建商發出第四期的工程糧款 \$7,719,018.84。而第五期已被工程顧問批核的糧款為 \$7,319,236.32，法團已於 12 月 14 日交付支票予承建商。

全體知悉

3.4	第 3.7 項，管理處報告截至 2024 年 11 月 30 日的大維修賬戶結存：\$50,909,191.25。	全體知悉
3.5	第 3.8 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 1887 戶(95.1%)已繳付第一期集資款項；共有 428 戶(21.6%)已繳付第二期集資款項；共有 36 戶(1.8%)已繳付第三期集資款項；共有 12 戶(0.6%)已繳付第四期集資款項；共有 9 戶(0.5%)已繳付第五期集資款項；共有 9 戶(0.5%)已繳付第六期集資款項。委員一致同意如業主已申請屋宇署的樓宇安全貸款計劃並能出示證明，則酌情免罰息 1%，所有收到的利息均會存於屋苑大維修賬戶內。委員建議管理處致電尚未繳付第一期集資的單位作提示，稍後再決定如何進行法律行動。	全體知悉
3.6	第 3.9 項，管理處報告截至 2024 年 11 月 15 日，協助業主共收集到 598 份市建局申請表(包括 2.0 資助及有需要人士津貼)，經已全數送交至市建局。	全體知悉
3.7	第 3.11 項，就有關印刷來年賀年月曆事宜。月曆已於 11 月 25 日開始派發，現已有 1750 個業戶已領取月曆，是年業戶反應非常踴躍。	全體知悉
3.8	第 10.1 項，有關更換宏新閣地下大堂冷氣機事宜。該冷氣機已於 11 月 26 日完成更換。	全體知悉
3.9	第 11.3 項，有關填補管理委員會委員空缺事宜。管理處已於 11 月 22 日通知土地註冊處更新資料。	全體知悉
3.10	第 12.2 項，有關 2024-25 年度抽單車位安排事宜。現時已有 381 個單車位使用者繳付行政費繼續使用一年。	全體知悉
3.11	第 12.4 項，有關採購節日聖誕花事宜。聖誕花已於 12 月 16 日送抵屋苑，由花王擺放到中央公園及各座大堂正門口。	全體知悉
3.12	第 12.5 項，有關額外聘請專業滅鼠公司事宜。「滅靈滅蟲公司」分別於 11 月 29 日及 12 月 5 日到各座地面及沿屋苑外圍的公眾地方放鼠藥滅鼠。根據截至 12 月 15 日的統計，於 12 月份已發現 13 隻鼠屍，會繼續觀察成效。	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」已於 11 月 22 日書面回覆就現時提供的通體紙皮石物料與早前樣板牆物料的分別主要有兩項。其一，樣板牆的紙皮石厚度為 4mm，通體紙皮石厚度為 5mm，兩者之間的厚度差距為 1mm。其二，樣板牆的紙皮石背部接近平滑面，只有很淺的坑紋，通體紙皮石加做了燕尾槽，而燕尾槽深度大於 0.5mm，拉拔強度更高，可加強紙皮石的黏貼功能。	全體知悉
4.2	「鴻毅」已將一般紙皮石規格的資料張貼在宏道閣空格的物料展示區，現時承建商提供的紙皮石是合符規格的。	全體知悉
4.3	法團曾嘗試聯絡 5 間第三方檢測公司希望進行紙皮石測試，只有 1 間回覆但不接受私人委托，亦需要提供完整紙皮石模板才可進行測試，故要待實物來貨時再決定進行測試。	全體知悉

5) 商討及議決聘請大維修工程監督事宜

5.1	徐主席報告曾於 12 月 7 日聯同工程顧問公司接見 1 名工程監督的應徵者，初步面試後認為合適，需商議聘用合約條款及薪酬待遇事宜。	全體知悉																														
6)	商討及議決舉行特別業主大會事宜																															
6.1	由於現時廣福社區會堂未有可外借用以舉行業主大會的合適時間，故各委員一致暫訂於明年 1 月 11 日至 20 日期間舉行特別業主大會，以議決有關大維修事宜。實際舉行日期需視乎相關議題的資料是否能完成整理。	全體知悉																														
6.2	委員表示主席可向區議員協助尋找適合舉行業主大會的場地，如最終未有場地則安排在中央公園舉行。	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以一次性付費形式，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	此外，委員希望聘請另一名常年律師去處理大維修期間的法律諮詢，留待下次全委會議決。	全體知悉																														
8)	商討及議決 2025-2026 年度屋苑各項保險事宜																															
8.1	經 2024 年 11 月 15 日開標後，有關各項屋苑保險報價(已包括法定的保險徵費)如下：	全體知悉																														
8.2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>保險類別</th> <th>受保項目</th> <th>保額</th> <th>中國太平保險</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大廈及公共地方財產保險</td> <td>大廈屋殼及公共地方</td> <td>\$2,000,000,000</td> <td>\$240,240/兩年 (\$120,120/年)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公共責任保險</td> <td>第三者人身傷亡責任 (法例要求的保險)</td> <td>每一事件\$10,000,000 無限次事件</td> <td>\$20,020/兩年 (\$10,010/年)</td> </tr> <tr> <td>第三者責任 (人身傷亡及財物責任)</td> <td>每一事件\$20,000,000 無限次事件</td> <td>\$70,070/兩年 (\$35,035/年)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">現金保險</td> <td>現金運送途中</td> <td>\$100,000</td> <td rowspan="3">\$3,503.5/兩年 (\$1,751.75/年)</td> </tr> <tr> <td>存放於上鎖的櫃桶或夾萬</td> <td>\$100,000</td> </tr> <tr> <td>存放於上鎖的櫃桶或夾萬 (非辦公時間)</td> <td>\$30,000</td> </tr> <tr> <td>集體個人意外保險</td> <td>法團活動參與者(7-70 歲) 的個人意外身亡或永久傷殘(以 65 人為上限)</td> <td>每人最高\$100,000</td> <td>\$3,903.9/兩年 (\$1,951.95/年)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">總 保 費</td><td style="text-align: right;"><u>\$337,737.4/兩年</u> <u>\$168,868.7/年</u></td></tr> </tbody> </table>	保險類別	受保項目	保額	中國太平保險	大廈及公共地方財產保險	大廈屋殼及公共地方	\$2,000,000,000	\$240,240/兩年 (\$120,120/年)	公共責任保險	第三者人身傷亡責任 (法例要求的保險)	每一事件\$10,000,000 無限次事件	\$20,020/兩年 (\$10,010/年)	第三者責任 (人身傷亡及財物責任)	每一事件\$20,000,000 無限次事件	\$70,070/兩年 (\$35,035/年)	現金保險	現金運送途中	\$100,000	\$3,503.5/兩年 (\$1,751.75/年)	存放於上鎖的櫃桶或夾萬	\$100,000	存放於上鎖的櫃桶或夾萬 (非辦公時間)	\$30,000	集體個人意外保險	法團活動參與者(7-70 歲) 的個人意外身亡或永久傷殘(以 65 人為上限)	每人最高\$100,000	\$3,903.9/兩年 (\$1,951.95/年)	總 保 費		<u>\$337,737.4/兩年</u> <u>\$168,868.7/年</u>	全體知悉
保險類別	受保項目	保額	中國太平保險																													
大廈及公共地方財產保險	大廈屋殼及公共地方	\$2,000,000,000	\$240,240/兩年 (\$120,120/年)																													
公共責任保險	第三者人身傷亡責任 (法例要求的保險)	每一事件\$10,000,000 無限次事件	\$20,020/兩年 (\$10,010/年)																													
	第三者責任 (人身傷亡及財物責任)	每一事件\$20,000,000 無限次事件	\$70,070/兩年 (\$35,035/年)																													
現金保險	現金運送途中	\$100,000	\$3,503.5/兩年 (\$1,751.75/年)																													
	存放於上鎖的櫃桶或夾萬	\$100,000																														
	存放於上鎖的櫃桶或夾萬 (非辦公時間)	\$30,000																														
集體個人意外保險	法團活動參與者(7-70 歲) 的個人意外身亡或永久傷殘(以 65 人為上限)	每人最高\$100,000	\$3,903.9/兩年 (\$1,951.95/年)																													
總 保 費		<u>\$337,737.4/兩年</u> <u>\$168,868.7/年</u>																														
8.3	管理處表示有關中國太平的保費與現時投保的保費一致。	全體知悉																														
8.4	經商議後，徐主席動議繼續向「中國太平保險(香港)有限公司」投保，各	全體知悉																														

委員一致贊成通過。投保期為 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

9) 商討及議決採購新年年花事宜

- 9.1 管理處已索取 2025 農曆新年年花(包括：大號龍缸硃砂桔 1 盆、12" 盆四季桔 20 盆、小品四季桔 22 盆、12" 盆紅菊 10 盆、12" 盆黃菊 10 盆、9" 盆黃菊 10 盆及 9" 盆麗金菊 14 盆)連運費的報價如下：

供應商	報價
百花園藝	\$16,332
永霖花園	\$16,516
東記花園	\$16,620
王氏利豐園藝	\$28,976

全體知悉

- 9.2 另外，為確保水仙花質素及配合開花期，3 頭水仙花共 10 盆會由管理處在農曆新年前往大埔區市場採購現貨。

全體知悉

- 9.3 經商議後，徐主席動議向最低報價的「百花園藝」採購年花，各委員一致通過贊成通過。

全體知悉

10) 商討及議決填補管理委員會委員空缺事宜

- 10.1 何秘書報告已於 12 月 18 日收到委員林嘉韻女士書面請辭管委會委員一職。

全體知悉

- 10.2 徐滿柑主席動議羅詠麟先生出任管委會委員一職，其任期將直至到下一次業主大會。各委員一致贊成通過。

全體知悉

- 10.3 管理處將安排通知土地註冊處的相關手續。

全體知悉

11) 跟進水安全計劃資助計劃事宜

- 11.1 管理處報告水務署已於 10 月底向本苑發出水安全計劃資助計劃的原則上批准通知書。故此，按水務署的指引，本苑需要聘請合資格人士就上述資助制定水安全計劃及水安全風險評估。

全體知悉

- 11.2 就檢查部分，屋苑每座樓宇可獲得聘請合資格人士的資助上限\$10,000。如有涉及水安全的維修項目，每座樓宇的資助上限為\$250,000。

全體知悉

- 11.3 有關合資格人士的工作需完成建築物的基本概況描述報告、勘察建築物的內部水管系統並完成大廈的供水流程圖、進行水安全風險評估並簽署風險評估摘要表，及為控制水安全風險所需的維修工程項目及提供建築物的常規水安全檢查清單。

全體知悉

- 11.4 為免政府於新財政年度收緊資助額，加上承建商曾轉介有成功申請此資助計劃經驗的合資格人士供管委會參考，徐主席動議由「AS Raze Biotechnology Limited」提供合資格人士處理上述資助計劃所要求的評估工作，每座費用為\$10,000，合共\$80,000。各委員一致贊成通過。

全體知悉

12) 審閱 2025 年度屋苑財政預算

12.1	管理處呈交 2025 年度財政預算供各委員審閱。預算上的各項開支均將會為實報實銷，並參考現時管理費用及其他各項收入來源作評估。	全體知悉
12.2	2025 年財政年度在管理費不變的情況下，預期總收入維持約 \$1,974 萬，而預期撥備後總支出約 \$2,083 萬，將預計錄得年度赤字約 \$109 萬。管理處表示如有特別變動的項目會附上備註以供參考，而其他非經常性支出的改善工程費用將會在屋苑各項基金預留款項支付。	全體知悉
12.3	管理處匯報截至 2024 年 10 月 31 日的屋苑各項基金狀況，基金總值為 \$9,379,427，當中包括管理費按金 \$2,379,890。	全體知悉
12.4	由於 2024 年屋苑賬戶獲得約 957 萬的石油氣標金，現時財政穩健，故年度赤字將會由屋苑儲備支付。	全體知悉
12.5	經討論後，各委員同意維持現有管理費水平，對 2025 年度財政預算並無其他修訂。管理處會將此財政預算張貼在各座大堂供業主參閱。	管理公司

13) 其他事項

13.1	管理處 9 部電話機連 4 個分號號碼、傳真線及寬頻上網服務的服務合約將於 2025 年 1 月 1 日屆滿。管理處索取 24 個月的服務報價如下：「香港電訊」每月 \$1,032；「數碼通」每月 \$1,318；「香港寬頻」每月 \$1,390。各委員一致贊成通過繼續使用現時的服務供應商「香港電訊」。	全體知悉
13.2	管理處報告已索取移除宏盛閣正門對出花槽的枯樹報價如下：「王氏利豐」\$6,000；「百花園藝」\$6,500；「永霖花園」沒有回覆。各委員一致贊成通過由最低報價的「王氏利豐」盡快移除，免生危險。	全體知悉
13.3	管理處報告就車路泊車位的地底鹹水喉管爆裂事宜。現時管理處已將有關車位暫時圍封並已索取維修報價，內容包括：使用挖掘機鑿地約 2 米 x 2 米、拆除及安裝全新 4 吋 DI 喉約 1 米長及相關配件、測試完成後再用封喉石屎包回 DI 喉管及用震船機壓實相關地面後鋪馬路鐵網，再用混凝土倒回 40/20 石屎，需提交申報工程文件及完工後清走所有泥頭及工程廢料。「復明」\$140,000；「宏業」\$160,000；「生記」\$198,000；「創建」\$238,000；「駿昇」沒有回覆。考慮到下星期將有聖誕假期，委員要求「復明」須於本星期五到場開展挖掘工作，並須將車路封閉以免造成道路阻塞。徐主席動議由最低報價的「復明」進行緊急維修，各委員一致贊成通過並要求管理處核證有關滲漏位置是否屬以往曾更換過的喉管。	管理公司
13.4	就有關天井棚燈事宜，委員一致表示因現時晚間竹棚的固定分層上已設有棚燈，故為免資源重疊而浪費，在天井的工作棚燈於晚上無需開啟。	全體知悉
13.5	管理處報告會在承建商每兩星期提交的工地水電用量記錄表上，加上估算的水電費開支數據作參考。	全體知悉
13.6	就有關外牆飾面二合一膠沙的顏色，法團根據顧問公司早前提供的色辦，一致確認紙皮石二合一膠沙的色辦選擇為 (#12 灰色)。	全體知悉
13.7	徐主席表示收到有業主書面查詢有關處理冷氣機台三個方案的事宜，有關方案的內容已由工程顧問公司書面列明並張貼在各座大堂，而管委會亦會就各個方案對公契的影響索取書面法律意見，費用為 \$7,500。	全體知悉

13.8 委員建議於大垃圾站加裝新閉路電視鏡頭、擴闊及重鋪地面。另外，管理處需重新檢視現有車路裝設自動化車閘的可行性，索取有關系統設計的方案。

餘無別事，會議於晚上 9 時 40 分結束。



徐滿柑主席簽署：_____