



# 宏福苑業主立案法團

## 第十二屆管理委員會

### 第三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：二零二四年八月五日(星期一)

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 陳惠娟女士 陳凌滔先生 江祥發先生  
沈萊霞女士 林茜碧女士 李丁華先生 陳萬祥先生 袁福華先生  
請假：莫華滿先生 麥滿堂先生

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  
－ 文員駱倩盈小姐

列席：大埔民政事務處  
警民關係組

－ 聯絡主任何璋明先生  
－ 社區聯絡主任王偉勤警長  
－ 社區聯絡主任宋偉傑警長  
－ 梅少峰先生  
－ 陳球強先生、黃碧嬌女士  
－ 羅德沛先生、蔣偉光先生  
－ 冼善卿女士、林愛群女士  
－ 伍少芳女士

大埔區議員  
法團事務顧問  
業主

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二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二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二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二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，有關更換滅火筒事宜。「創建」已於 2024 年 7 月 5 日 全體知悉

完成更換滅火筒工作。		
3.3	第 4.7 項，有關增聘一名維修文員事宜。有關文員已於 2024 年 8 月 1 日上班，會協助業主填寫資助/貸款申請表，亦會協助處理有關大維修的投訴、正確資訊發放及文書處理工作。	全體知悉
3.4	第 4.9 項，有關集資戶口定期存款事宜。洗司庫經與中國銀行洽商後，銀行可提供特別定期存款利率，故法團在 8 月 1 日將\$16,640,000 定期 1 個月，息率 3.55%。	全體知悉
<b>4) 跟進大維修第一期工程事宜</b>		
4.1	管理處報告承建商由 7 月 16 日起開始搭建第一期座數的棚架。承建商現時向第 6 至 8 座已交回工程問卷的單位相約上門家訪時間。同時，如個別單位的業主有需要提早拆除冷氣機，承建商會盡量配合。	全體知悉
4.2	就有關第一期集資情況，截至 2024 年 7 月 31 日，已繳交第一期集資費用共 1,464 戶，總集資額\$50,908,432。	全體知悉
4.3	此外，截至 2024 年 8 月 5 日，共有 112 個業主已登記為困難戶而未能依時繳費。區議員辦事處亦已轉介 7 個困難戶個案給管理處。鄧主席表示需整理有關資料後，再逐一個案了解及提供協助。如困難戶已申請屋宇署貸款，稍後應提供證明文件以作識別。	全體知悉
4.4	委員要求管理處盡快提供已繳費單位的記錄表。管理處表示因在第一期截止前數天收到大量單位繳款，故需時間整理及核對後張貼。	管理公司
4.5	管理處暫時收到有業戶反映工程施工期間的投訴包括：工人吸煙問題、安全裝置及工人管理等問題，已即時記錄及通知承建商跟進及要求改善。	全體知悉
4.6	委員表示收到有業戶反映稱見到有工人在花槽小便。經了解，現時工人會到苑外的元州仔公廁便溺，委員建議承建商考慮加設流動廁所供工人使用。	全體知悉
<b>5) 跟進工程解說會事宜</b>		
5.1	鄧主席表示全苑 1-8 座的工程解說會已於 8 月 3 日完成。8 場解說會合共錄得 803 戶出席，有關解說會內容已上截至屋苑網頁及在屋苑資訊電視頻道播放。	全體知悉
5.2	委員建議整理歸納各場解說會的問答內容並派發給各業主參考。有關資訊在發放前需經顧問公司及承建商確認內容。	全體知悉
5.3	委員建議可以向其他網上的媒體或報刊發放正確資訊，避免不實流言繼續散播。經商議後，13 名委員贊成通過，2 名委員棄權。	全體知悉
<b>6) 跟進 7 月 19 日法團發出的民意調查結果</b>		
6.1	法團於 7 月 19 日向全苑發出問卷調查，截至 8 月 1 日共收回問卷 489 份，其中 10 份為無效，回應率為 24.1%。	全體知悉

6.2	<p>因在收集問卷後管理處仍需時間統計有關資料，故報告有關結果如下：</p> <p>1. 有關法令大維修進度</p> <p>76% 在確保質素下，應該盡快進行</p> <p>20.9% 在確保質素下，可以適度地進行</p> <p>3.1% 無意見</p> <p>5. 您對第二期起的集資意見？</p> <p>45% 現時每兩個月一期集資是合理（全期 11 個月）</p> <p>49.3% 在第一期集資後如儲備足夠，可以每期最多延長一個月即每期相隔三個月</p> <p>5.7% 無意見</p> <p>6b. 按標書和合約規定外牆物料是原色紙皮石</p> <p>66.4% 贊成</p> <p>25.5% 不贊成</p> <p>8.1% 無意見</p> <p>7. 法團主席在 7 月 5 日收到徐姓業主交來 5%以上業主要求罷免管委會信件</p> <p>76% 反對 5%以上業主要求罷免管委會</p> <p>13.1% 贊成罷免管委會</p> <p>10.9% 無意見</p>	全體知悉
6.3	委員表示有關問卷有助管委會了解各業主的意向作參考，要求管理處盡快統計完整問卷結果並在宏福通訊上列載有關內容。	管理公司
7)	<b>跟進外牆物料及樣板事宜</b>	
7.1	<p>鄧主席報告收到承建商就外牆飾面事宜的信件，法團隨即於 8 月 2 日與工程顧問、承建商、管理公司及市建局舉行會議，商討處理外牆飾面的情況。法團將要求法律顧問就相關事項提供進一步意見，亦指示工程顧問針對上述擬作出的物料變動對合約及法團利益方面的影響作出評估。同時，以上事項亦將呈交市建局索取意見及獲得批准的情況下，法團才按程序舉行業主大會供全體業主揀選。倘若以上的建議對原先獲得的市建局資助構成任何影響，有關物料轉換的推展工作將立即終止。</p>	全體知悉
7.2	就有關較大尺寸的紙皮石，委員建議工程顧問公司再索取不同報價作比較。	顧問公司
7.3	委員表示 2x4 吋的物料是為較大的紙皮石，只是尺寸不同，故建議統一詞語以免混淆及被誤傳。	全體知悉
8)	<b>跟進特別業主大會事宜</b>	
8.1	鄧主席報告在 2024 年 7 月 5 日收到徐滿柑先生遞交一份簽名文件，要求召開特別業主大會議決提出罷免現屆管理委員會及將大維修集資期再優化。	全體知悉
8.2	鄧主席於 7 月 22 日向所有 287 個簽名人士發出確認信件。截至 7 月 31 日共收到 147 個業主回覆，當中 130 個業主要求召開大會，13 個業主撤回簽署，3 個業主並無填選。此外，有 9 個業主表示不知道簽名的用途及 7 個業	全體知悉

主表示並不是其本人的意願。

- 8.3 委員查詢有關舉行大會的期限。管理處表示按現時條例，主席在收到不少於5%的業主聯署要求後的45天內要舉行該業主大會。 全體知悉
- 8.4 就有關場地事宜，由於參照7月5日在廣福社區會堂舉行簡報會的出席情況，出現嚴重爆滿而遠超會堂的可容納人數，故未能在此場地舉行。 全體知悉
- 8.5 同時，主席曾書面向大埔浸信會公立學校、東昌街體育館及中華基督教會馮梁結紀念中學查詢可供申請場地進行業主大會事宜。大埔浸信會公立學校及東昌街體育館的代表已回覆未能借出場地，而中華基督教會馮梁結紀念中學初步已同意，現等待校方正式確認中。大埔民政事務處何先生表示會協助與校方聯絡。 全體知悉
- 8.6 警民關係組黃先生提醒大會應有良好的人流措施、業主身份確認及須有場地錄影，以免有混亂情況發生。 全體知悉
- 8.7 委員建議諮詢法律意見在兩個不同場地舉行的可行性。 全體知悉
- 8.8 為方便協調借用場地，委員一致同意授權專責小組跟進安排，成員包括：法團四主責、黃顧問及管理處經理，以便聯絡有關機構進行申請。另外，委員建議主席發出通告，通知各業主有關舉行特別業主大會的安排。 全體知悉
- 8.9 各委員暫訂於2024年9月6日晚上7時，在中華基督教會馮梁結紀念中學舉行特別業主大會。 全體知悉

#### 9) 商討及議決聘請大維修工程監督事宜

- 9.1 承上次討論，經管委會與工程顧問公司商討後，因應是次屬大型外牆飾面打鑿及重鋪工程，而工程顧問公司的職員在工程期間並非每日駐場，故工程顧問公司同意聘請駐場監督有助輔助監管工程的質量，不會與工程顧問的職能及工作重疊。 全體知悉
- 9.2 委員表示有駐場監督可直接即時跟進事件，惟擔心所聘請的人士不盡責，建議須通過面試，了解申請者的工作經驗。 全體知悉
- 9.3 經商議後，陳德誠副主席動議聘請大維修工程監督，費用由大維修賬戶支付，由陳萬祥委員和議，11位委員贊成通過，4位委員棄權。 全體知悉

#### 10) 商議及議決清洗各座地下大堂及設施房冷氣機事宜

- 10.1 有關清洗全苑公眾地方冷氣機事宜，管理處已索取有關清洗各座大堂、設施房、車閘更亭、辦公室及會議室等共15部冷氣機及散熱器的報價如下： 全體知悉

承辦商	費用
寰宇	\$17,920
創建	\$18,800
生記	\$29,800
駿昇	沒有回覆
百利水電	沒有回覆

全體知悉

- 10.2 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
- 10.3 經商議後，何蕙蓮秘書動議由最低報價的「寰宇」進行上述清洗冷氣機工作，陳凌滔委員和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉

11) 追認通過維修宏建閣1樓走廊爆裂地面事宜

- 11.1 管理處收到有宏建閣業主反映，指門口走廊地面出現石屎爆裂令地面凸起，影響其鐵閘及大門開關。管理處上門檢查後，證實需進行地面維修及拆除現有地台凸起位置約6mx1m，更換單位門口地台磚及還原接近顏色走廊地膠。管理處已取報價如下： 全體知悉

承辦商	費用
創建	\$30,000
生記	\$32,000
復明	\$40,000
寰宇	\$42,700

- 11.2 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
- 11.3 因影響單位鐵閘設施及有絆倒危險，故已聯絡最低報價的「創建」安排維修。各委員一致贊成追認通過上述維修工作。 全體知悉

12) 管理處工作報告

- 12.1 管理處提交2024年5月份的管理報告供各委員參閱。 全體知悉
- 12.2 管理處報告本苑2024年5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5月
總收入：	\$1,640,395.39
總支出：	\$1,756,511.64
盈餘/(赤字)：	(\$116,116.25)
資產總值：	\$9,685,479.26

13) 其他事項

- 13.1 因現時第6至8座已搭棚準備維修工作，其餘未搭棚架的座數如發現單位的外牆出現滲水或石屎掉落等即時危險，管理處將會按現時外牆小型維修工作處理。各委員一致同意。 全體知悉
- 13.2 管理處收到中國移動書面申請，希望在苑內鋪設光纖網絡。經工程部檢視後，工程須在各座苑內的行人路鋪設光纖線，而根據提交的資料，樓層設施房內亦有空間供其放置器材。各委員一致贊成。 全體知悉

無其他事項，會議於晚上10時45分結束。

鄧國權主席簽署：

