



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會

第四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：二零二四年八月十四日(星期三)

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

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：法團事務顧問
大埔區議員

- 陳球強先生
- 梅少峰先生
- 議員助理葉昕先生
- 董事候華建先生
- 地盤主管譚先生

宏業建築工程有限公司

- 吳松輝先生、林順坤先生
- 麥子康先生、伍少芳女士
- 李嬪玲女士

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三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三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三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三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 3.4 項，有關集資戶口定期存款事宜。法團再於 2024 年 8 月 8

全體知悉

	日定期一個月存款\$16,000,000，年息率 3.55%。							
3.3	第 6.3 項，有關民意調查結果事宜。有關結果已在 2024 年 8 月 13 日的第 2 期宏福通訊內列載。	全體知悉						
3.4	第 9.1 項，有關聘請大維修工程監督事宜。委員參閱工程顧問公司提交的招聘稿，一致同意應徵者須持有地盤監督作業守則之適任技術人員 T1 - T3 資歷及持有平安咭，並有不少於五年駐地盤監督或負責樓宇維修駐場監督經驗。工作期設 1 年半固定合約期，另加 6 個月浮動合約期。委員建議需進行面試及設立試用期，如刊登勞工處後兩星期仍未有消息，需立即與工程顧問公司開會商議需否調整招聘條件中的資歷要求安排。	全體知悉						
3.5	第 10 項，有關清洗各座地下大堂及設施房冷氣機事宜。承辦商「寰宇」已安排於 8 月 14 日至 16 日進行上述清洗工作。	全體知悉						
4)	跟進特別業主大會事宜							
4.1	鄧主席報告承上次會議的討論，已決定於 2024 年 9 月 6 日晚上 7 時正，在中華基督教會馮梁結紀念中學舉行特別業主大會，並在 8 月 6 日發出通告，將有關消息通知全苑居民。	全體知悉						
4.2	鄧主席表示及後再收到校方通知，希望能以民政事務署的名義去信校方申請場地，故此，已向大埔民政事務處尋求協助申請場地安排，以便業主大會可順利舉行。	全體知悉						
4.3	後記：2024 年 8 月 23 日的上午在大埔民政事務處及梅少峰區議員的協助下，法團委員與校方代表召開聯合會議商討及落實有關使用校方場地的安排，最終能於同日正式發出特別業主大會議程。鄧主席要求管理處需按校方要求為是次活動購買第三者責任保險及盡快安排場地佈置、視訊音響、工作人員及點票公司等的籌備工作。	全體知悉						
5)	商討及議決調整工程集資期事宜							
5.1	鄧主席表示截至 2024 年 7 月 31 日，已收到 73% 的業主繳付了大維修的第一期集資費用，總集資額約 5 千萬。因應第一期集資情況良好及參考 7 月 19 日法團發出民意調查的結果，當中收到 45% 的回覆認為現時合理，49.3% 認為在儲備足夠下可再優化。經再審計支付安排後，建議可三個月一期集資並須提示各業主準時繳款，否則或會導致延期支付工程款項的財務風險。	全體知悉						
5.2	經商議後，陳德誠副主席動議調整大維修工程集資的最後繳款日期如下：	全體知悉						
	<table border="1"> <tr> <td>第一期截止日：2024 年 7 月 31 日</td> <td>第四期截止日：2025 年 4 月 30 日</td> </tr> <tr> <td>第二期截止日：2024 年 10 月 31 日</td> <td>第五期截止日：2025 年 7 月 31 日</td> </tr> <tr> <td>第三期截止日：2025 年 1 月 31 日</td> <td>第六期截止日：2025 年 10 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 4 月 30 日	第二期截止日：2024 年 10 月 31 日	第五期截止日：2025 年 7 月 31 日	第三期截止日：2025 年 1 月 31 日	第六期截止日：2025 年 10 月 31 日	
第一期截止日：2024 年 7 月 31 日	第四期截止日：2025 年 4 月 30 日							
第二期截止日：2024 年 10 月 31 日	第五期截止日：2025 年 7 月 31 日							
第三期截止日：2025 年 1 月 31 日	第六期截止日：2025 年 10 月 31 日							
5.3	上述調整集資期由林茜碧委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉						
5.4	委員要求承建商盡量配合調整後的集資期但不可影響整體施工進度。「宏業」侯先生表示理解情況，惟法團必須嚴正處理及追收非因經濟困難而不繳費的業主的欠款，以免影響日後整體工程運作。	全體知悉						

5.5 委員表示對於未能依時集資的業主，將按公契的規定處理，除非已向管理處登記有經濟困難或已申請了屋宇署貸款而未能如期繳付款項的業主，法團將會逐一了解情況及提供協助。如法團管委會未能協助，會經業主同意下轉介至區議員作進一步提供協助。

全體知悉

6) 其他事項

6.1 管委會審閱經工程顧問公司於 2024 年 8 月 9 日批核的第一期支付工程費用證明書。經工程顧問核證的已完成工程金額為 \$10,856,800，需保留 10% 工程保固金 \$1,085,680，故第一期支款計量總數為 \$9,771,120。經審閱項目後，洗麗媚司庫動議，陳凌滔委員和議支付上述款項，各委員一致贊成通過由法令維修專責工作組成員按付款機制簽發工程款項支票。

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 9 時 50 分結束。



鄧國權主席簽署：_____

