宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第六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：　二零一三年七月二十五日(星期四)
時　　間：　晚上八時三十分
地　　點：　宏志閣會議室
出席委員：　鄧國權主席　陳德誠副主席　黃屏屏秘書　冼麗媚司庫　袁福華先生
鄭瑞卿女士　陳球強先生　蔡金綸先生　伍少芳女士　李丁華先生
張澤樞先生　沈菜霞女士　張汝良先生　冼善卿女士　莫基鴻先生
莫華滿先生

請假　　：　陳萬祥先生　李官華先生　黃漢泉先生　岑錦馨女士　何蕙蓮女士
邵結華先生

管理公司：　置邦興業有限公司
- 高級物業經理洪嘉倫先生
- 物業經理陳志東先生
- 助理物業經理梁耀基先生

主　　持：　鄧國權主席
紀　　錄：　助理物業經理梁耀基先生

會議記錄

	跟進者
1)　審議及通過是次會議議程	
經審議後，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 5 次全體委員會議記錄	
經審議後，與會委員一致通過第 5 次全體委員會議記錄。	全體知悉
3)　跟進第五次全體委員會議議決事項	
3.1　管理處梁經理向與會委員匯報第 5 次全體委員會議跟進議決事項如下:	
3.1.1 會議記錄 3.2 項，有關業戶自行在水錶房公眾地方安裝加壓泵事宜，該業戶已於 6 月 17 日自行拆除加壓泵。	全體知悉
3.1.2 至於 3.3 項，有關本苑電力 5 年檢事宜，承辦商「順通」已向機電署提交檢驗報告，現在等待機電署批核。	管理公司
3.1.3 至於 3.5 項，有關購買路燈事宜，管理處將於其他事項報告。	全體知悉
3.1.4 至於 3.7 項，有關修改升降機保養合約事宜，管理公司工程部仍在審議中。如有進一步消息，管理處將盡快向法團匯報。	管理公司

3.1.5 至於第 5 項，有關支付第 2 至第 4 期更新升降機工程費用事宜，管理公司已於 7 月 2 日向承辦商「好歷」發放支票共$4,368,000。	全體知悉
3.1.6 至於第 7 項，有關升降機機房維修事宜，承辦商「嘉順」基本上已完成石屎剝落維修及於宏仁閣及宏新閣 3 個特定地方進行"打針"工程，現在待管理公司工程部驗收。	管理公司
3.1.7 至於第 9.2 項，有關 1 個單位超過 6 個月欠交管理費事宜，上述管理費已於 7 月初繳清。	全體知悉
3.1.8 至於 9.3 項，有關業主被收數人仕騷擾事宜，管理處已加強屋苑保安及近月來已沒有收到有關投訴。	全體知悉
3.1.9 至於 10.2 項，有關更換宏志閣大門破爛防水帆布事宜，承辦商「香港帳篷」將於下星期到本苑進行更換，費用為$3,240。	管理公司
4) 審議及通過 2011 年核數師核數報告	
4.1 冼司庫表示已於 2013 年 6 月 12 日收到核數師「羅廣華會計師行」所呈交的 2011 年度核數報告，摘要如下:	
4.1.1 本苑 2011 年度總收入為$12,208,544.79，而總開支為$11,622,457.62，連同存入維修基金$120,000 及存入升降機保養基金$660,000，2011 年度赤字為$193,912.83。 截至 2011 年 12 月 31 日，本苑累積盈餘為$8,525,432.60。	全體知悉
4.1.2 本苑 2011 年度流動資產為$19,738,356.26，流動負債為$748,750.90，而非流動負債為$1,880,541。截至 2011 年 12 月 31 日，本苑資產淨額為$17,109,064.36。	全體知悉
4.1.3 核數師認為本報告已真實而公平地反映本苑截至 2011 年 12 月 31 日的財務狀況及現金流量。	全體知悉
4.2 管理處須按慣例把已簽署的 2011 年核數師核數報告張貼於各座大堂。陳球強委員建議把上述核數師核數報告上載至本苑網頁以供業戶查閱。	管理公司
4.3 經審議後，與會委員一致通過 2011 年核數師核數報告，並授權法團主席及司庫簽署 2011 年核數師核數報告正本。此外，與會委員一致同意如業戶需索取上述核數報告副本，只需支付影印費用，每份為$14。	管理公司
5) 議決及通過按升降機更新工程合約內有關規定支付第 5 期工程費用($1,638,000)	
5.1 管理處梁經理表示已收到更新升降機工程承辦商「好歷」所發出的更新升降機第 5 期工程費用帳單，金額為$1,638,000。上述帳單仍有待工程顧問核實。	管理公司

5.2	黃秘書表示法團必須提交具有5名印鑑授權委員簽署的相關會議記錄予銀行，銀行才會放行支付所述金額，故現必須按合約內有關規定通過支付費用。當然，仍等待工程顧問核實帳單後，法團才會落實支付上述工程費用。	全體知悉
5.3	與會委員商議後，由陳副主席動議按升降機更新工程合約內有關規定支付第5期工程費用$1,638,000，並由袁福華委員和議，經投票一致通過。	全體知悉
6)	**審議及通過財務安排以支付升降機更新工程(第5期)費用**	
6.1	冼司庫表示法團存放於「中國銀行」(戶口:012-600-5-082844-2) 的3個月定期存款$8,354,183.74已於7月22日到期。法團已於2013年7月16日舉行的工程及總務小組上建議將上述的3個月定期存款其中$1,600,000轉為一個月定期，其餘$6,754,183.74仍繼續存放3個月定期。當1個月定期存款到期時，存款將以每日定期形式存放，以支付日後工程費用。	全體知悉
6.2	經審議後，由冼司庫動議通過上述財務安排，李丁華委員和議，投票一致通過。	全體知悉
7)	**會務報告**	
7.1	詳情請參閱附件一。	全體知悉
7.2	鄧主席、陳副主席及其他主責委員曾巡視宏仁閣L3及宏道閣L5升降機，一致認同升降機地板的款式可以接受，故認為其他升降機也可採用相同款式的地板。與會委員一致認同上述意見。	全體知悉
7.3	陳球強委員提醒管理處盡快跟進本苑閉路電視改善工程。	管理公司
7.4	康樂及福利小組建議增設議員贊助名冊以作記錄。	全體知悉
7.5	有鑑於法團委員未必可以出席所有小組會議和/或是次會議，遂要求管理處向未能出席全委會議的委員發予會議補充資料，以便了解會議情況。	管理公司
8)	**管理處工作報告**	
8.1	管理公司匯報截至2013年5月31日，管理公司的運作基金為$161,881.40，金額並未超出$1,500,000限額。	全體知悉
8.2	有鑑於天氣日漸炎熱，管理處已加強滅蚊措施。	全體知悉
8.3	管理處已採取臨時措施以保障清潔工人於清潔大廈天井時的人身安全。	全體知悉
8.4	有業戶要求在「樂陶園」搭建竹枝棚。冼委員及小組成員將召開「樂陶園」參與者會議共同探討「樂陶園」規則。	全體知悉

8.5	管理處梁經理向與會委員報告宏泰閣 L13 及 L14 升降機於 7 月 25 日下午 3 時 30 分同時發生故障，管理處已即時通知保養商「好歷」緊急維修。L13 升降機於同日下午 4 時 45 分恢復運作，而 L14 升降機則於晚上 10 時 45 分回復正常。管理處已要求「好歷」提交事件報告。	管理公司
9)	**其他事項**	
9.1	<u>有關購買路燈招標事宜</u>	
9.1.1	管理處梁經理表示管理公司工程部已於 2013 年 7 月 12 日向 9 間承辦商招標購買 40 支路燈，並於 7 月 23 日截標，共有 6 間承辦商回標。	全體知悉
9.1.2	由於助理工程經理林先生未能出席是次會議，上述招標事宜將順延至下一次工程及總務小組詳細討論。	全體知悉
9.2	鄧主席表示路政署擬於王肇枝中學附近興建 2 部升降機，並邀請法團委員出席會議以作諮詢。上述工程為期約 20 個月。路政署期望可於 8 月 5 日前與法團會面。陳德誠副主席、冼麗媚司庫、張澤樞委員及冼善卿委員將代表法團出席上述會議。	全體知悉
9.3	鄧主席表示大埔區議員黃碧嬌女士及邱榮光博士轉達香港電台欲採訪宏福苑「樂陶園」。康樂及福利小組組長表示可代為安排。管理處答應協助及跟進。	管理公司
9.4	陳球強委員稱，一如既往，如收到業主向法團投訴或交來信件，必須獨立存檔及轉交法團主席處理。為了加強集體領導，每一位管委會成員應審閱存檔文件。此外，一切投訴或來函必須以書面回覆，以利日後跟進。	全體知悉
10.	會議於晚上 10 時 40 分結束。	全體知悉

鄧國權主席簽署：_____

第 28 次工作會議(C 組：工程及總務) **日期：2013 年 6 月 4 日(星期二)**

1. 現時升降機更新工程中，如舊有的摩打性能良好則保留作後備用途。
2. 由於工程影響範圍逐漸擴大，如行駛中的升降機發現任何聲響或異常情況，因涉及安全問題，必須即時停止行駛作維修，一切以安全為重。
3. 司庫向「好歷」解釋有關工程費用支付程序：法團須有全體委員會議記錄及其中五位授權委員簽署後，方能通知銀行發放有關費用。
4. 「好歷」表示已安排職員巡查機井內壁有否石屎剝落，暫並無任何發現，並會陸續跟進。
5. 審閱顧問公司提交的巡查報告。
6. 有關升降機保養合約，與會委員一致同意以中文版本為憑，並需要更改第 7 項條款為法團和升降機保養公司各方有權提出終止合約的權利。
7. 「好歷」簡述有關升降機巡查機制。
8. 「好歷」表示如鋼纜設於室外，必須經常抹油，反之如鋼纜設於室內(除生銹等情況外)則無須經常抹油。對於升降機保養措施，須按升降機廠的指引處理。
9. 「好歷」須每 3 個月提交檢查報告及每部升降機的獨立的維修記錄(如：例行檢查表)。
10. 就有關清潔天井時工作環境之安全要求，須了解其他屋苑的措施及有關法例規定，邀請清潔公司出席下次工作會議詳述要求在天井位置加裝防墮設施事宜。
11. 運輸署所提交廣宏街道路改善方案包括：於廣宏街路口開始加設雙白線至本苑路口止，並同時在雙白線中間安裝膠柱、在兩邊行人道加建圍欄、設置斑馬線。
12. 管理公司報告，屋苑照明系統之新招標文件尚在準備中。
13. 本苑各座大堂保安監察系統(CCTV)出現老化，建議採用較先進的無線監察系統，由管理公司提供建議和跟進有關事宜。

第 29 次工作會議(C 組：工程及總務) **日期：2013 年 6 月 18 日(星期二)**

1. 「好歷」報告， L3 和 L5 可於下星期進行升降機機身內部裝修、L7 和 L10 已更換新鋼纜、L15 和 L18 進行更換鋼纜及 L21 和 L24 將於 2013 年 6 月 23 日開始暫停使用。
2. 「好歷」報告，升降機內之天花燈將採用 LED 燈，會更加節省用電量及更為耐用。而升降機公司會按機電署之指引要求確保空氣流通量達到規格的標準。
3. 升降機之地板圖案是維持方格形式，待第一批機交付後再作檢討。而升降機機內對講機系統連接到大堂的控制板位置由管理處和顧問實地視察作決定。
4. 「好歷」承諾在拆除舊鋼纜後會通知管理處組織委員檢視。
5. 「好歷」報告，各座的升降機共用同一井槽並沒有分隔。初步並未有發現機井槽內牆身有剝落情況，如一旦發現井槽有剝落便會通知管理處跟進。
6. 顧問已檢視宏仁閣及宏道閣機房內天花，該 2 個天花已重新油漆和維修中。
7. 清潔公司建議法團提供安全通道到天井和加裝設施確保清潔員工不會由高梯墜下。
   法團要求清潔公司用書面講解牽涉之風險、提供法例上之要求和安排安全主任提供建議書，再由管理公司作出評估後再作商討。
8. 法團委員於 6 月中旬巡視宏盛閣全座樓層。管理處匯報了需要跟進之事項。管委會責成管理公司加緊巡查並須與清潔公司商討加強清潔服務之安排。
9. 管理處匯報視察吐露港天橋下之工程情況。有委員稱，因是項工程地點接近宏福苑，恐防有滋擾事宜發生，影響居民，故本法團需要知悉工程的情況。

第 30 次工作會議(E 組：文書及宣傳) **日期：2013 年 6 月 25 日(星期二)**

1. 宏福通訊第 7 期內容：元洲仔段圍欄、廣宏街馬路改善工程、巡苑小結及私家車路管理。
2. 中央公園報告版主要內容：是屆所有宏福通訊、會議記錄、屋苑資訊。
3. 宏道閣報告版主要內容：議員海報、大埔社區活動宣傳海報。

第 31 次工作會議(D 組：財務、合約及保險) **日期：2013 年 6 月 25 日(星期二)**

1. 組員未能即時審議核數報告，由組員自行審閱後於下次會議再作議決。
2. 2013 年 4 月財務報表，須將非經常性開支另外列出，並由管理公司跟進。
3. 已審閱銀行戶口狀況，一切正常。

第 32 次工作會議(C 組：工程及總務) **日期：2013 年 7 月 2 日(星期二)**

1. 「好歷」已向管理處提交升降機的保養合約中文文本。管理公司建議在合約附件內加上法團及承辦商同樣擁有終止上述升降機保養合約的權利。與會委員一致同意並由管理公司跟進。
2. 「迅達」代表曾先生承諾於每部升降機義務安裝 4 個通告箱，唯法團須承擔通告箱成本，委員建議，由法團及「迅達」平均分擔上述成本。「迅達」答應考慮，並於下次會議回覆。
3. 「迅達」向與會委員匯報升降機更新工程進度：L3 及 L5 的裝修工序預計可於 2013 年 7 月 9 日完成，並可於同日向機電署入紙申請驗收。故此，委員可於完工後至機電署驗收前到上述升降機視察。而其他升降機更新工程進度如下：L7 及 L10 已完成 70%、L15 及 L18 已完成 40%、L21 及 L24 已完成 15%。「迅達」期望可準時完成所有升降機更新工程。另一方面，為配合第一期工程可於 2013 年 7 月 15 日完成，建議縮短 L3 及 L5 升降機的試行期，並預計機電署可於 2013 年 7 月 18 日完成上述升降機的驗收程序。
4. 委員提醒「迅達」必須確保樓層指示燈有效運作。
5. 委員建議由 1 套對講機代替 3 部升降機通訊系統，但因 L6 及 L8 非是次工程事項，須待全體委員會議商討。。
6. 「迅達」表示，由於本港曾發生誤墮井道意外，故此公司有指引須 24 小時長開井道燈以保安全。
7. 「好歷」鄧先生承諾會安排職員加強清潔機房掣櫃。
8. 「迅達」表示，當所有升降機更新後，政府才會處理工程資助撥款，建議法團可嘗試再邀請有關政府人員到屋苑講解相關申請程序。
9. 就清潔天井時工人安全措施提出 3 個主要建議：設置高台架的可行性、將一樓走廊氣窗改為活動式、設置安全掛勾。以上建議有待工程部進行分析，再作商議。
10. 管理公司表示已著手更改購買路燈的招標合約及當中所要求之條款。
11. 管理處報告各座機房牆身油漆已完工，而第 1 座及第 3 座天花已落針，並有待完成其他工序。至於 1 至 6 座的石屎剝落復修工程已完工，尚餘第 7 座及第 8 座工程仍未完成。管委會指示管理處繼續跟進。

第 33 次工作會議(A 組：康樂及福利) **2013 年 7 月 3 日(星期三)**

1. 「宏福夏日暢泳樂」將於 7 月 28 日舉行，已安排各車義工，並安排於旅遊車上進行問答遊戲。
2. 「金剛動靜氣功」興趣班已有足夠參加者，可如期開班。
3. 將於 2013 年 9 月 6 日舉辦「宏福長者點心宴」。
4. 申請張貼海報安排建議：不可出現政黨標誌及名稱、主要為社區服務、活動及資訊、如涉及敏感性或具爭議性話題，須由法團批核。每次可申請張貼 4 張 A4 或 2 張 A3 海報，由張貼日起最多張貼 10 天。上述建議須在常務委員會議中審議。

第 34 次工作會議(B 組：園藝及清潔) **2013 年 7 月 3 日(星期三)**

1. 就有關清潔公司清潔天井時之安全措施建議，請參閱第 32 次工作會議中第 9 項。
2. 安排花王盡快於康體設施附近加種驅蚊植物及通知清潔公司加緊清潔全苑後園地下青苔。
3. 由於有業戶利用宏道閣後休憩公園的榕樹進行健身活動，為免樹木繼續受損，安排措施如下：用厚海綿包裹該樹受損部份作保護，如情況未有改善，將再作商議。

第 35 次工作會議(C 組：工程及總務) **2013 年 7 月 16 日(星期二)**

1. 「好歷」匯報升降機更新工程進度。
2. 「迅達」表示「機電署」將於 2013 年 7 月 18 日到本苑驗收 L3 及 L5 升降機，預計最遲可於 7 月 23 日恢復使用。「迅達」承諾 L2 及 L4 升降機更新工程必須於 L3 及 L5 升降機恢復使用後才可展開，以免影響居民出入。而 L7 及 L10 升降機預計可於 8 月 1 日恢復使用。如有任何變更，將發出通告予業戶知悉。
3. 升降機大堂門外物料一致贊成採用髮絲鋼。
4. 就升降機之地板款式，待法團收集業戶意見後才與跟進。
5. 建議「好歷」翻新及清洗現有門刀，但如效果欠佳，承辦商須更換門刀。「好歷」表示同意。
6. 「好歷」表示已更新的升降機設有防止「玩升降機」功能。
7. 法團建議升降機的樓層自動關門時間為 5 秒，以減省居民的等候時間。
8. 購買 LED 路燈標書分析報告將於 7 月 25 日舉行的全體委員會議作出滙報。
9. 與會委員一致同意將法團定期戶口 (012-600-5-082844-2) ，其中 $1,600,000 改為定期一個月，而餘下的 $6,754,183.74 則繼續定期 3 個月，以便法團能有足夠款項支付升降機更新工程第 5 期帳單 ($1,638,000)。
10. 管理處已安排承辦商清洗 14 部公眾冷氣機及加添雪種。其中宏仁閣大堂冷氣機因機內散熱器及感應器損壞需即時更換。
11. 清潔員工於清理大廈天井時已實施臨時措施，以圍欄及座頭保安員保護清潔工上落高梯，效果良好。

第 36 次工作會議(A 組：康樂及福利) **2013 年 7 月 22 日(星期一)**

1. 宏福夏日暢泳樂義工分配最後確認，義工須於當日上午 8:15，於宏仁閣法團辦事處集合。
2. 宏福長者點心宴於 2013 年 9 月 6 日舉行，活動海報於 7 月 26 日前張貼於各座大堂。

第 37 次工作會議(D 組：財務、合約及保險) **2013 年 7 月 23 日(星期二)**

1. 已審閱 2011 年核數報告，與會委員並無異議，提請全體委員會議通過。
2. 已審閱 2013 年 4 月財務報表，與會委員並無異議。
   已審閱 2013 年 5 月財務報表，仍有缺失，須再修訂，並由管理公司跟進。
3. 資產負債表中「升降機維修基金」，須待升降機更新工程完工後，商討如何處理。
   資產負債表中「累積盈餘」，將分拆一項為「備用維修基金」，該基金相當於 3 個月管理費收入。