



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第二十一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：二零二三年十一月二十三日(星期四)

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 洗麗媚司庫 蔡金綸先生 郭嘉樑先生
李官華先生 陳德誠先生 何蕙蓮女士 李丁華先生 伍少芳女士
袁福華先生 林茜碧女士
請假：麥滿堂秘書 莫華滿先生 沈菜霞女士

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：法團顧問
業主

- 陳球強先生
- 劉小瑩女士

主持：鄧國權主席
紀錄：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二十一次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第十一屆管理委員會第二十一次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 20 次全體委員會議決事項

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二十一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 3.3 項，有關改善中央公園 L 型花槽工作事宜，「王氏利豐」已於 9 月 25 日在花槽內補種新植物。

全體知悉

3.3 第 3.5 項，有關再拆除地下大堂大閘門的一塊不鏽鋼三角板事宜。本苑技工已於 9 月底完成拆除各座大閘門的不鏽鋼三角板工作。委員表示收到不少居民反映拆除不鏽鋼三角板後的效果良好。

全體知悉

3.4	第 6 項，有關更換垃圾站老化閘門事宜。承辦商「生記」已於 11 月 14 日完成新閘門安裝工作，清潔工亦表示滿意。	全體知悉
3.5	第 7 項，有關更換宏新閣老化鹹水泵事宜。承辦商「志豐」已於 10 月 10 日完成更換新水泵工作。	全體知悉
3.6	第 9.1 項，有關屋苑修樹事宜。承辦商「王氏利豐」除單車徑外圍尚有數棵樹未完成修剪外，其餘屋苑內的修樹工作經已完成，餘下工作將安排在 11 月底繼續進行。	全體知悉
3.7	第 9.2 項，有關維修有潛在掉下石屎危險的 4 個單位外牆工作，最後一個需維修的單位在業主配合下將於 11 月底完成。	全體知悉
3.8	第 9.3 項，有關「光電」安裝太陽能板事宜。「光電」於 10 月 12 日完成各座的物料吊運工作，現正進行各座低天台面的太陽能板安裝工作，預計可於 12 月繼續在高天面安裝太陽能板及電線接駁工作。管理處表示其中有一個鹹水落水閘制會被太陽能板覆蓋而較難操作，委員建議員工可使用板車作輔助以便進行操作。	全體知悉

4) 跟進強制驗樓計劃(公用部分)及招標事宜

4.1	鄧主席匯報法團於 2023 年 10 月 2 日及 6 日舉辦的強制驗樓業主諮詢會已完成。工程顧問公司「鴻毅」在會上解說了工程標書內按強制驗樓法令下必需進行的主要修葺工程範圍及其他可揀選的工程項目，亦解答業主們的查詢。	全體知悉
4.2	管委會隨後於 2023 年 10 月 14 日及 16 日，分別面見在投標資料分析報告獲較高評級的 9 間承建商及最低標價的 5 間承建商，而當中有 1 間承建商缺席面試。	全體知悉
4.3	為有效收集各業主對外牆維修方案及選擇性工程項目的意向，工程顧問公司「鴻毅」於 2023 年 11 月 3 日向全苑各戶派發問卷，進行強制驗樓修葺工程項目的意向調查。經管理處統計後，共收回問卷 529 份，當中有 12 份為空白，詳情如下：	全體知悉
4.4	【主要工程項目】	

外牆翻新方案	方案一	方案二	方案三	無效
	11. 8%	30. 4%	57. 8%	1. 4%
(1/F 至 31/F)所有逃生樓梯內的窗(防火窗)	更換	維修	無效	
	28. 8%	61. 3%	9. 9%	

【選擇性工程項目】

	同意	反對	無效
第三者意外保險保額(HK\$50,000,000)	48. 2%	34. 8%	17%
第三者意外保險保額(HK\$100,000,000)	37. 3%	47. 4%	15. 3%
履約保証金	38. 5%	31. 3%	30. 2%
修補樓層走廊地台膠	44. 7%	43. 9%	11. 4%
更換樓層走廊地台膠	32. 5%	56. 3%	11. 2%

加裝防火板	31.9%	56.1%	12%
更換各座地下火牛房門及門框	41.4%	48.4%	10.3%
更換各座地下電制房門及門框	41.6%	47.6%	10.8%
更換各座天台及地下泵房門及門框	40%	49.1%	10.8%
更換各座樓層設備門及門框	31.5%	58.2%	10.3%
更換各座地下電梯大堂內的大閘	32.5%	58.8	8.7%
更換已損壞大廈沙井蓋(每個)	70.4%	21.1%	8.5%
所有公用石屎水缸後的水瓣測試	53%	27.1%	19.9%
更換所有水缸頂所有供水系統的配件	66.2%	24.4%	9.5%
消防管道油漆翻新	42.2%	47%	10.8%
各層電梯大堂、走廊及樓梯內公用鐵器及相關設施修葺	56.3%	33.3%	10.4%
更換所有高天面工作樓梯(貓梯)	42.6%	43.9%	13.5%
加裝不鏽鋼晾衣架	37.9%	51.8%	10.3%
更換各座 1 樓平台天井的圍欄	34.6%	54.9%	10.4%
地下大堂翻新工程	25.7%	64.4%	9.9%
維修垃圾槽	63.1%	29.2%	7.7%
更換各座地下設施房窗及泵房百葉窗	44.1%	45.3%	10.6%
修葺所有屋苑外圍鐵圍欄	37.7%	43.9%	18.4%
光井底防漏工程	52.8%	36.6%	10.6%
光井底防漏工程後的紅外線檢查	50.5%	37.7%	11.8%
各層升降機門油漆翻新	49.5%	41.6%	8.9%
更換各座大廈名稱字體工程	23%	67.5%	9.5%
重建外牆窗眉工程(每平方米)	51.1%	38.3%	10.6%

#無效：多重選項/空白

- | | | |
|-----|---|------|
| 4.5 | 委員查詢在主要工程項目中：(1/F 至 31/F)所有逃生樓梯內的窗(防火窗)，若日後屋苑接到消防安全(建築物)條例(第 572 章)後，是否須全部更換有關窗戶？管理處表示根據工程顧問公司的表述，屋苑暫未接獲有關命令，但由於該工程項目需要使用棚架進行，故可讓業主們選擇是否一併進行更換。 | 全體知悉 |
| 4.6 | 由於現時市建局仍在審閱各投標承建商的分析報告，故陳顧問建議書面向市建局查詢有關具體情況及希望市建局盡快完成審閱工作，以便與管委會進行會議，緊貼籌組工程進度。 | 全體知悉 |

5) 跟進車路安裝八達通系統事宜

- | | | |
|-----|--|------|
| 5.1 | 承上次會議之討論，「置邦」工程部再向曾表示未能或未完全滿足招標要求的承辦商查詢標書內不能滿足的條款包括： | 全體知悉 |
| | 1. 施工期期限原本工作完工日 60
2. 倒車取消出入場功能
3. 警報功能
4. 計數功能
5. 跟車自動感應功能
6. 警報監察功能 | |

	7. 有對故障分機電池干擾防雷功能 8. 有警報輸出口可接警報喇叭閃燈 9. 減速平台由石屎改為塑膠 10. 未能提供安裝兩部車閘入口防水日夜監察 4G 鏡頭 11. 未能提供現有閉路電視系統 12. IP 68 防水要求未能提供 13. 提供技術人員免費修改車場運作的收費程式															
5.2	經討論後，委員認為除第 3 項及第 7 項需再研究外，其餘功能均並非有實際重要的需要，而有關第 10 項及第 11 項關於閉路電視設備的裝置可交由閉路電視系統保養的承辦商處理。	全體知悉														
5.3	此外，鄧主席表示曾在坊間的展覽會上得悉有新技術的車閘出入系統，建議可邀請相關承辦商到本苑視察車路，再提供可行的方案建議。	全體知悉														
6)	商討及議決消防保養承辦商事宜															
6.1	管理處於 2023 年 10 月 26 日向 6 間消防系統保養承辦商發出保養合約招標報價邀請，包括：「立豐消防工程有限公司」、「宏泰消防工程有限公司」、「威臨施工工程有限公司」、「飛達(國際)防火工程有限公司」、「東洋工程有限公司」及「福昌工程(香港)有限公司」。保養範圍包括：進行季檢及年檢，檢查各消防裝置包括消防泵、警鐘、控制箱、火警鐘玻璃掣、總入水掣、喉轆系統、滅火筒等；性能測試及確保其運作正常；提供維護報告並簽發合格消防認證。	全體知悉														
6.2	截至 2023 年 11 月 3 日，共收到 3 間承辦商回覆，「東洋」表示因人手問題而拒絕報價，費用詳情如下：	全體知悉														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th><th>年費</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宏泰消防工程有限公司*</td><td>\$20,000/年</td></tr> <tr> <td>福昌工程(香港)有限公司</td><td>\$216,000/年</td></tr> <tr> <td>東洋工程有限公司</td><td>拒絕報價</td></tr> <tr> <td>立豐消防工程有限公司</td><td>沒有回覆</td></tr> <tr> <td>威臨施工工程有限公司</td><td>沒有回覆</td></tr> <tr> <td>飛達(國際)防火工程有限公司</td><td>沒有回覆</td></tr> </tbody> </table>	承辦商	年費	宏泰消防工程有限公司*	\$20,000/年	福昌工程(香港)有限公司	\$216,000/年	東洋工程有限公司	拒絕報價	立豐消防工程有限公司	沒有回覆	威臨施工工程有限公司	沒有回覆	飛達(國際)防火工程有限公司	沒有回覆	
承辦商	年費															
宏泰消防工程有限公司*	\$20,000/年															
福昌工程(香港)有限公司	\$216,000/年															
東洋工程有限公司	拒絕報價															
立豐消防工程有限公司	沒有回覆															
威臨施工工程有限公司	沒有回覆															
飛達(國際)防火工程有限公司	沒有回覆															
	*現時保養承辦商															
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	管理處表示現時保養年費為 \$12,000。工程部曾向「福昌」查詢是否其報價有誤，其回覆表示費用正確無誤。	全體知悉														
6.5	經商議後，陳德誠委員動議由最低報價的「宏泰消防工程有限公司」，由李官華委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉														
7)	商討及議決閉路電視系統保養承辦商事宜															
7.1	管理處於 2023 年 10 月 26 日共向 5 間閉路電視系統保養承辦商發出報價邀	全體知悉														

請，包括：「EC Infotech Limited」、「栢衛通訊器材有限公司」、「祥興電子電器工程有限公司」、「建興盛有限公司」及「E Solution Engineering limited」。保養範圍包括：全苑閉路電視系統、警報系統、各座對講機系統及各座拍卡系統。

7.2 截至 2023 年 11 月 3 日，共收到 4 間承辦商回標，費用詳情如下：

全體知悉

承辦商	報價
栢衛通訊器材有限公司	\$1,805/月
EC Infotech Limited*	\$1,960/月
建興盛有限公司	\$3,200/月
祥興電子電器工程有限公司	\$4,000/月
E Solution Engineering limited	沒有回覆

*現時保養承辦商

- 7.3 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。
- 7.4 管理處報告「EC」為現時保養承辦商，參考過去工作表現，其服務質素較「栢衛」優勝，故建議繼續使用。
- 7.5 經商議後，陳凌滔副主席動議繼續使用現時保養承辦商「EC」，袁福華委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

8) 商討及議決維修宏新閣升降機機房天花石屎剝落事宜

- 8.1 管理處報告因收到升降機公司保養組通知，在宏新閣天台機房內的天花有石屎剝落的情況。雖然現時該天花已由本苑技工將鬆脫石屎鑿下，經參考升降機公司的意見後，為免有小沙石掉下或引發潛在滲水問題而影響升降機機件運作，故建議應盡快進行修復天花工作。
- 8.2 工程部報告維修工作包括：提供人手及物料拆除現有爆裂的天花石屎面積約 32x16 呎，打起石屎至離鋼筋至少 15mm 再打磨生鏽鋼筋，如鏽蝕部份超過原有鋼筋的 1/3 則需更換或加添新鋼筋。在鋼筋塗上「Killrust」鉛水底油及兩層「Sparks」混凝土防水料再用英泥沙漿混和「Sparks」混凝土做回批盪及掃回乳膠漆面。管理處已索取報價如下：

承辦商	報價
復明工程	\$96,000
寰宇工程	\$117,720
生記工程	\$180,000
東洋工程	\$215,000
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。
- 8.4 經第 119 次的工程小組會議討論後，委員曾要求最低報價的「復明」減價，最後「復明」願意提供\$500 折扣，故費用為\$95,500。
- 8.5 經商議後，洗麗媚司庫動議由最低報價的「復明」進行上述維修工作，蔡金綸委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

9)	商討及議決維修宏新閣中電變電站內牆身及地台事宜													
9.1	管理處收到「中電」通知，表示變電站內的牆身有石屎剝落及地面石屎有空鼓情況，要求盡快維修以確保供電裝置穩妥運作。因變電站的牆身及地面屬屋苑設施，管理處已索取維修報價。	全體知悉												
9.2	工程部向各委員解述需維修的工作包括：提供人手及物料拆除鬆脫牆身及地面石屎約 50 平方尺，重新批回「Sika」修補英泥及掃回油漆面。報價如下：	全體知悉												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th><th>報價</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生記工程</td><td>\$11,000</td></tr> <tr> <td>復明工程</td><td>\$15,000</td></tr> <tr> <td>寰宇工程</td><td>\$22,200</td></tr> <tr> <td>駿昇工程</td><td>沒有回覆</td></tr> </tbody> </table>	承辦商	報價	生記工程	\$11,000	復明工程	\$15,000	寰宇工程	\$22,200	駿昇工程	沒有回覆			
承辦商	報價													
生記工程	\$11,000													
復明工程	\$15,000													
寰宇工程	\$22,200													
駿昇工程	沒有回覆													
9.3	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												
9.4	委員查詢工程完成後需否由「中電」驗收？管理處表示維修時會有「中電」人員負責開門及駐守現場，完工後亦需向「中電」發出書面報告。	全體知悉												
9.5	經參考工程小組的意見，林茜碧委員動議由最低報價的「生記工程」進行維修工作，陳德誠委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉												
10)	商討及議決採購聖誕花事宜													
10.1	就有關 2023 年採購聖誕花事宜，管理處已索取聖誕花 9 吋盆 46 件及 12 吋盆 44 件的報價如下：													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th><th>報價</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東記花園</td><td>\$6,550</td></tr> <tr> <td>順景農場</td><td>\$6,880</td></tr> <tr> <td>永霖花園</td><td>\$7,620</td></tr> <tr> <td>奇峰設計園藝</td><td>\$8,202</td></tr> <tr> <td>王氏利豐</td><td>\$13,300</td></tr> </tbody> </table>	承辦商	報價	東記花園	\$6,550	順景農場	\$6,880	永霖花園	\$7,620	奇峰設計園藝	\$8,202	王氏利豐	\$13,300	
承辦商	報價													
東記花園	\$6,550													
順景農場	\$6,880													
永霖花園	\$7,620													
奇峰設計園藝	\$8,202													
王氏利豐	\$13,300													
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	管理處表示上述費用已包括送貨至屋苑，貨到後由花王再分派至各座擺放。	全體知悉												
10.4	經參考園藝小組的意見，伍少芳委員動議向最低報價的「東記花園」進行採購聖誕花，何蕙蓮委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉												
11)	審閱 2024 年度屋苑財政預算													
11.1	管理處呈交 2024 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												
11.2	管理處報告 2024 年財政年度預期總收入約 \$1,974 萬，而預期撥備後總支出約 \$2,033 萬，將預計錄得年度赤字約 \$59 萬。其他非經常性支出的改善工	全體知悉												

程費用將會在屋苑各項基金預留款項支付。

- | | | |
|------|---|------|
| 11.3 | 管理處匯報截至 2023 年 9 月 30 日的屋苑各項基金狀況，基金總值為 \$10,007,898，當中包括管理費按金\$2,297,603。 | 全體知悉 |
| 11.4 | 管理處提醒因應政府於來年 4 月 1 日起會實施垃圾收費法例，有關對屋苑日常運作的影響仍與清潔公司商討中，故有關因應條例而衍生的開支未有在此預算上反映。屆時如因遵從法例而令屋苑開支上升，管委會可因應情況對管理費作出調整。 | 全體知悉 |
| 11.5 | 管理處補充此預算是以維持現時管理費收入計算，年度赤字將由屋苑儲備支付。有委員建議來年應輕微調升管理費以維持年度收支平衡，可減低日後需要一次性大幅調升管理費的情況發生。陳顧問認為現時屋苑儲備有超過 4 個月的管理費收入，財政穩健足以應付來年赤字開支，加上來年有機會因進行大維修工程而需要工程集資，故維持現有管理費水平可減輕業主們的財政負擔。 | 全體知悉 |
| 11.6 | 經討論後，各委員同意維持現有管理費水平，對 2024 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 |

12) 會務報告及管理處工作報告

- | | | |
|------|---|------|
| 12.1 | 會務報告詳情請參閱附件一。 | 全體知悉 |
| 12.2 | 管理處提交 2023 年 7 月份及 8 月份的管理報告供各委員參閱。 | 全體知悉 |
| 12.3 | 管理處報告本苑 2023 年 7 月及 8 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 |

	8 月	7 月
總收入：	\$1,617,839.54	\$1,712,802.58
總支出：	\$1,603,520.55	\$1,508,682.11
盈餘/(赤字)：	\$14,318.99	\$204,120.47
資產總值：	\$9,981,315.28	\$10,136,779.29

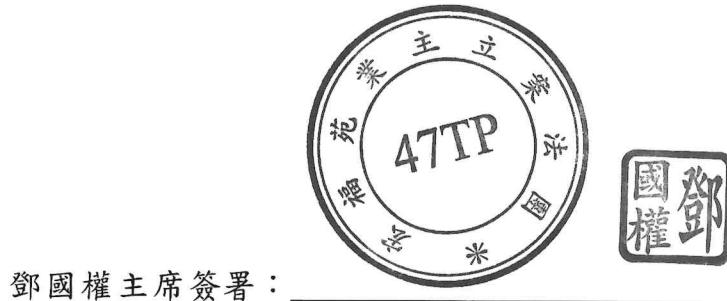
13) 其他事項

- | | | |
|------|---|------|
| 13.1 | 管理處報告收到水務署通知，本苑已符合申請「水安全計劃資助計劃」的資格。該計劃需要由法團作為申請人，資助聘請專業人士制定建築物水安全計劃，有效地管理樓宇內部供水系統及進行維修，從而保障大廈的水質。委員一致贊成向水務署申請該計劃，並進行有關申請程序。 | 管理公司 |
| 13.2 | 管理處報告有關宏仁閣及宏泰閣水泵房內的避震喉已老化及已出現輕微滲漏，需更換新水泵避震喉以避免影響上述兩座的供水。管理處已索取報價如下：「復明」\$7,000；「生記」\$19,000；「寰宇」\$25,700。陳凌滔副主席動議由最低報價的「復明」盡快進行更換，由洗麗媚司庫和議，各委員一致贊成通過。 | 全體知悉 |
| 13.3 | 就有關在各座水泵房內加裝防水箱以保護各組供水系統的控制箱事宜。管理處已索取報價如下：「復明」\$83,000；「東洋」\$89,000；「寰宇」\$102,500； | 全體知悉 |

「生記」及「永豐」均沒有回覆。陳德誠委員動議由最低報價的「復明」盡快進行安裝作保護用途，由何蕙蓮委員和議，各委員一致贊成通過。

- | | | |
|------|---|------|
| 13.4 | 管理處已索取委聘專業通渠公司以高壓水機進行三天疏通地渠的報價：「獲利」\$13,440；「東方」\$15,000；「錦明」\$20,400；「文記」沒有回覆。委員曾反映地渠狀況良好，根據管理處以往經驗在管道內未有發現大量油污淤塞物，加上來年有機會進行大維修工程，可按情況隔年進行而無需每年通渠以節省資源，各委員一致同意。 | 全體知悉 |
| 13.5 | 鄧主席表示收到房屋署通知希望於12月份與管委會會面，各委員一致同意於12月14日晚上7時進行面見，由管理處安排落實。 | 管理公司 |
| 13.6 | 就有關2023年區議會選舉在屋苑內展示選舉廣告事宜，各委員一致決定各大埔南候選人在本苑展示選舉廣告安排如下：
1) 每位候選人只可在車路設置一條橫額，位置由車路更亭方向開始，以先到先得形式分配，並會收取\$500按金，如橫額在選舉完結後7天仍未被清走，管理處將會代為清理而按金將不獲發還。
2) 每位候選人可在中央公園報告板張貼一張不大於A3海報。
3) 所有其他形式的宣傳或未經管理委員會許可的方法均不能在本苑範圍內使用。 | 全體知悉 |

無其他事項，會議於晚上10時結束。



第 116 次工作會議(A 組：康樂及福利)	日期：2023 年 9 月 4 日(星期一)
1. 管理處報告樂陶園開園情況及至今處理過的投訴事項。	
2. 由於往年本苑居民領取 2023 年法團月曆反應熱烈，有委員建議贊助月曆由 1200 個增至 1300 個。委員一致贊成。	
3. 有委員指會議室冷氣出風口太強，建議安裝擋風板。管理處回應將安排工程部處理。	
第 117 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)	日期：2023 年 9 月 12 日(星期二)
1. 管理處報告花王恆常淋花、修剪及除草工作。	
2. 管理處展示 2023 年修樹的樹木位置分佈範圍，主要集中在單車徑旁樹林及中央公園等地方，以免樹木影響途人。	
3. 管理處報告已索取修樹報價。包括：按樹型修剪過多的樹葉、垂枝及枯枝共 57 棵；移除樹(不起樹頭)共 6 棵；移除樹(須起樹頭)共 1 棵；移除屋苑近單車徑圍欄邊小樹(樹幹直徑不多於 3 吋)共 10 棵及大垃圾站範圍植物修剪。委員建議由最低報價的「王氏利豐」進行上述工作。	
4. 管理處報告因先後受颱風及黑雨影響，已安排「王氏利豐」於 9 月 9 日到屋苑將風險較高的斷枝移除。另外順道修剪了廣宏街向外生長的樹枝，以免影響途經的巴士。	
5. 清潔公司報告 8 月份的恆常清潔工作情況。包括：清洗各座天井；各座樓層及外圍滅蟲工作、清洗各座風扇及冷氣機隔塵網；清理大堂及升降機膠紙漬工作；清理各座外圍雜草；清洗大地；外圍放鼠藥及清理花槽垃圾、枯葉及淋花工作。	
6. 管理處表示近日有宏泰閣業主反映升降機地板有膠紙漬，要求清潔公司盡快跟進。	
7. 宏建閣早前受黑雨水濕影響令樓層地板有水漬，麥秘書希望清潔公司可特別為該座樓層地板額外做打蠟。清潔公司回覆可安排在 10 月天氣較乾的日子進行。	
8. 清潔公司報告因應頻頻大雨，已加密清理溝渠內的垃圾及枯葉。	
9. 清潔公司報告近日使用老鼠籠均能成功捕獲老鼠，會多加注意鼠跡。	
第 118 次工作會議(D 組：財務及合約)	日期：2023 年 9 月 16 日(星期六)
1. 委員審閱 2023 年 6 月份財務報表。	
2. 委員查詢支裝水是否訂購 3 箱，管理處表示翻查記錄後是 5 箱。	
3. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況(截至 7 月 31 日)。	
4. 委員表示有關 10 月的強制驗樓諮詢會將於 10 月 2 日及 6 日舉辦。	
5. 顧問建議在諮詢會前製作視頻及宏福通訊，讓業主了解資訊。	
6. 委員表示有關強制驗樓維修承辦商，安排於 10 月 14 及 16 日見標。	
第 119 次工作會議(C 組：工程及總務)	日期：2023 年 9 月 18 日(星期一)
1. 工程部林主任報告已於 8 月 28 日由本苑技工維修宏志閣電掣房門的底部鏽蝕部分。	
2. 大廈固定電力裝置五年檢(WR2)已於 8 月 31 日完成，承辦商「駿昇」會於稍後提供詳細檢查報告。林主任表示在跟進檢查期間，發現有部份總電力刀掣未能暢順運作或有鏽蝕現象，故可能稍後需要執修或更換。	
3. 「復明」已於 9 月 5 日完成更換宏仁閣鹹水泵 2 號止回閥。	
4. 「復明」已於 9 月 5 日完成更換宏志閣鹹水泵 2 號止回閥。	
5. 宏新閣升降機機房天花有石屎剝落的情況，為免有小碎石掉下或潛在滲水問題而影響升降機機件，管理處建議應進行修復天花工作。委員認為「復明」工程公司以往在公家項目上施工質素理想，故建議由「復明」進行維修及要求管理處嘗試與承辦商下調費用。	



6. 工程部林主任表示經巡查各座升降機房後，有部分機房天花有輕微滲水的情況，但不影響機件，故沒有即時危險。現時已額外用帆布覆蓋升降機機件作保護，待太陽能承辦商稍後完成高天面防水塗層後可再觀察最新情況。
7. 委員贊成為宏新閣水泵房內為食水、鹹水及消防系統供水控掣箱加設外置防水箱。委員要求管理處向各承辦商查詢安裝 8 套的總價及費用有否下調空間。
8. 宏志閣天台食水缸放水閘掣已老化未能正常運作，故管理處已索取報價，在下次洗水缸時一併更換。委員同意由最低報價的「復明」進行更換新閘掣。
9. 委員查詢有關 9 月 17 日晚上宏昌閣短暫無食水事宜，管理處表示因泵房內的自動供水系統故障，當晚已由管理員改用手動運作，並即時恢復供水。翌日工程部已再作檢查及更換水缸豬膽零件。
10. 宏志閣天台食水缸放水閘掣因老化未能正常運作，故管理處已索取報價，委員同意由最低報價的「復明」進行更換。
11. 就有關八達通門禁系統的情況。管理處表示已安排保安系統保養商到場視察及提供系統方案及參考費用。陳組長建議於全委會上報告有關事宜。
12. 有關衛星天線頻道提昇為數碼系統事宜，管理處已索取升級系統的報價。由於現時屬模擬制式，故未能清晰收看節目，委員建議更新接收系統，與時並進。為免日後有維修保養權責的爭議，委員建議進行議價，要求下調費用。
13. 就有關優化升降機資助計劃事宜。市建局委派的顧問公司將於 9 月 15 日及 9 月 22 日到場檢查現時本苑升降機的運行情況及機件狀態。管理處已通知升降機公司到場協助。
14. 管理處於 9 月 21 日下午 2:30 與安裝太陽能板承辦商「光電」開會，跟進現時進度及防水執修事宜。

第 120 次工作會議(A 組：康樂及福利)**日期：2023 年 10 月 11 日(星期一)**

1. 管理處報告有關 2023 年單車位分配計劃的活動安排：
10 月 19 日至 11 月 7 日 - 每戶業主只能申請一次
11 月 7 日 - 下午 3 時截止
11 月 1-8 日 - 業戶需自行將單車移至臨時停泊處
11 月 9 日 - 上午 10 時於中央公園抽籤，確認抽籤順序
11 月 10 日 - 清走仍在單車位上的單車
11 月 13 日 - 於各座大堂貼抽籤順序結果
11 月 19 日 - 單車位選位日
2. 委員訂於 2024 年 1 月 22 日舉辦職工年夜飯，請管理處跟進。
3. 委員訂於 2024 年 1 月 27 日上午 8 時到大王爺廟還神，請管理處跟進。
4. 委員訂於 2024 年 2 月 17 日上午 8 時到大王爺廟祈福，請管理處跟進。
5. 委員訂於 2024 年 2 月 17 日上午 10 年舉行醒獅活動，請管理處跟進。

第 121 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)**日期：2023 年 10 月 17 日(星期二)**

1. 管理處報告花王恆常淋花、修剪及除草工作。
2. 管理處報告 2023 年修樹的進度，已完成宏仁、宏建、宏泰、宏昌及中央公園等地方的修樹，而外圍樹林及籃球場樹林尚未進行。因上星期有大型吊運工作，故修樹會順延至 10 月 20 日繼續。
3. 管理處報告中央公園有一棵枯樹已鋸短，現沒有危險，稍後園藝公司會安排起樹頭工作。經商議後，各委員表示在空置的花槽種草，暫不種回新樹。



4. 管理處報告因先後受颱風及黑雨影響，已安排「王氏利豐」於 9 月 9 日到屋苑將風險較高的斷枝移除。另外順道修剪了廣宏街向外生長的樹枝，以防影響途經的巴士。
5. 委員查詢何時訂購聖誕花，管理處表示已向園藝公司查詢，暫時未有最新價目，要待 11 月份才有價目資料。
6. 委員表示有部分替工在當值時未有在崗位上顯示名牌，要求管理處向替工公司反映。
7. 清潔公司報告 9 月份的恆常清潔工作情況。
8. 管理處表示已有數月未收到夾車發票，要求清潔公司盡快跟進。
9. 清潔公司表示有業戶於清潔工清洗大門帳篷時，不理會現場工作人員指示仍堅持進入大堂，會容易被水濺濕衣物。
10. 清潔公司報告現準備實施方案，以應對將會實行的垃圾徵費法例。預計會於下一個月向法團報告相關情況。
11. 管理處表示收到環保署的推廣活動申請，於 2023 年 11 月 6 日在中央公園設置攤位，宣傳及教育垃圾收費及環保回收活動。各委員一致同意。

第 122 次工作會議(C 組：工程及總務)

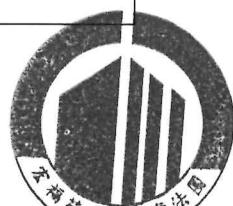
日期：2023 年 10 月 31 日(星期二)

1. 管理處報告宏新閣 2 號鹹水泵已於 10 月 10 日完成更換。
2. 管理處報告宏志閣天台食水缸放水閘制已於 10 月 17 日完成更換。
3. 管理處按上次會議的討論有關維修宏新閣升降機機房天花與最低報價的「復明」議價。「復明」願意提供額外 \$500 工程費用折扣。
4. 管理處報告現時各座天台有關「光電」安裝太陽能板狀況，預計於 11 月完成各座安裝。委員討論安裝太陽能板後對開關天台鹹水閘掣的影響，建議到現場視察現況及了解有關閘掣操作。
5. 管理處表示太陽能承辦商已完成高天面的防水塗層，惟在大雨後收到升降機公司反映宏道及宏泰閣的機房天花角位仍有滲漏，故管理處已通知「光電」跟進有關滲漏位置。
6. 閉路電視系統保養合約及消防系統保養合約將於本年 12 月 31 日期滿，工程部已向承辦商發出報價邀請，現待回覆報價。
7. 管理處向委員提交工程部的屋苑勘察報告。
8. 管理處收到有住戶介紹更換 LED 燈具計劃書。經商議後，委員認為計劃只更換光管而提供的牌子非市場主流，可在燈具損壞時，由技工更換新節能燈具。加上大維修在即，故暫不考慮。
9. 「生記」將於 11 月 9 日到屋苑更換垃圾站的鐵閘。
10. 就有關八達通車閘系統事宜，工程部已聯絡「天耀」並收到其回覆刪除標書內不會進行的工程項目，委員建議在全委會上討論是否接納及再出標。
11. 就有關大廈固定電力裝置五年檢(WR2)，承辦商「駿昇」已提交詳細檢查報告。管理處將會按有關損毀項目進行招標。
12. 委員會後到宏道閣天台巡視太陽能板安裝情況。

第 123 次工作會議(D 組：財務及合約)

日期：2023 年 11 月 4 日(星期六)

1. 委員審閱 2023 年 7 月及 8 月份財務報表。
2. 委員查詢在 8 月份的升降機維修基金為何會減少了。管理處表示因早前安裝升降機安全裝置的 50% 費用 \$239,400 已在此基金支付。
3. 委員省覽 2021 年及 2022 年度核數報告摘要，管理處表示將於下次周年業主大會上報告及省覽。



- | |
|---|
| 4. 管理處向委員講解 2024 年度財政預算，委員建議將有下調幅度的項目保持今年的預算金額，管理處將於修改後給委員審閱。 |
| 5. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況(截至 9 月 30 日)。 |
| 6. 委員同意將現時定期 012-600-5-255111-3，重新再定期 3 個月。 |

第 124 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2023 年 11 月 6 日(星期一)

- | |
|--|
| 1. 有關 2023 年度單車位分配計劃事宜：
11 月 1-8 日 - 住戶需禿行將單車移至單車停泊處
11 月 9 日 - 10 時於中央公園抽出順序
11 月 19 日 - 於宏新閣地下空格揀選單車位 |
| 2. 今年共有 12 間公司贊助 2024 年掛曆及訂製 1200 本。 |
| 3. 委員建議醒獅活動於 2024 年 2 月 17 日(初八)10:30 至 12:30 舉行舞龍舞獅表演。 |
| 4. 就有關萬家慶新春活動，管理處向民政署申請兩萬元撥款。目前已初步向「3K 娛樂製作公司」索取報價、另有兩間公司未有回覆。民政署指由於今年「廣宏區」政府萬家慶活動撥款付款只有兩萬元。有委員建議將舞台地點改為廣福邨平台與廣福邨居民共度新年。 |
| 5. 委員擬訂職工年夜飯於 2024 年 1 月 22 日(星期一)於廣福邨明星酒家舉行。 |
| 6. 有委員反映樂陶園入口路面不平，要求工程部處理。 |
| 7. 有委員反映鴻毅大維修問卷調查應釘裝，以防止有缺頁情況。 |

第 125 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2023 年 11 月 13 日(星期一)

- | |
|--|
| 1. 管理處報告花王恆常淋花、修剪及除草工作。 |
| 2. 管理處報告 2023 年修樹的進度大致已完成，有一棵在苗圃附近的大樹需處理，而單車徑外圍的樹身，承辦商亦會再到場修剪。 |
| 3. 管理處已索取 2023 聖誕花報價，為避免聖誕花貨源緊張而影響價格，管理處建議盡早落實有關訂購安排。委員建議由最低報價的「東記花園」進行採購。 |
| 4. 委員表示中央公園花槽有一棵植物枯死，懷疑與白蟻有關，由花王視察有關情況。 |
| 5. 管理處表示公司會為前線員工添置新外套，以統一制服形象。 |
| 6. 管理處報告近日收到有一名宏建閣業戶反映希望在屋苑外圍加裝鐵閘包圍屋苑。委員表示現時各座樓宇已有閘門，而本苑內的範圍在房署落成後亦沒有圍封。 |
| 7. 清潔公司報告 10 月份的恆常清潔工作情況。 |
| 8. 清潔公司講解垃圾收費的模式及建議實行的方法。預計屆時屋苑會產生額外開支，現政府現仍在調節措施，故一切按明年政府公布的最新方法為準。 |
| 9. 委員建議在宏志閣大堂對出的石垃圾筒張貼告示，提醒住戶不要在此棄置廚餘。 |
| 10. 消防系統保養合約共收到 3 份標書：「宏泰消防」、「福昌消防」、「東洋」。 |
| 11. 保安及閉路電視系統保養合約共收到 4 份標書：「EC info」、「栢衛」、「建興盛」、「E-Solution」。 |

第 126 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2023 年 11 月 20 日(星期一)

- | |
|---|
| 1. 管理處報告已於 11 月 4 日由本苑技工於宏新閣電梯機房加裝兩套安全支架。 |
|---|



- | |
|---|
| 2. 管理處報告已於 11 月 13 日由「生記」完成更換大垃圾站鋼閘事宜。 |
| 3. 管理處收到「中電」通知變電站內牆身有石屎剝落及地面石屎有空鼓情況，要求管理處盡快維修以確保供電裝置穩妥運作。管理處已索取維修報價，委員建議由最低報價的「生記」進行維修並在全委會上議決。委員建議工程後必需得到「中電」滿意後才可完工。 |
| 4. 委員建議由最低報價的「復明」進行更換有關宏仁及宏泰閣老化水泵避震喉。 |
| 5. 委員建議由最低報價的「復明」進行有關各座水泵房內加裝防水箱以保護各組供水系統控制箱，並盡快加入在全委會上議決。 |
| 6. 消防系統保養合約共收到 3 份標書。工程部曾致電「福昌」是否報價有誤，而回覆為沒有，故認為報價異常高昂。委員建議繼續選用「宏泰消防」並在全委會上議決。 |
| 7. 就有關大廈固定電力裝置五年檢(WR2)執修事宜，現正進行招標中，將於 11 月 29 日截止。 |
| 8. 管理處報告「光電」正在進行天台太陽能板安裝工作，各座的低天面大致已完成，將會進行電線接駁工作。委員表示經巡視後，發現閘掣位置較難進入開關，故要求光電將最難進入開關的閘掣改位以方便閘掣開關，而建議其中一塊太陽能板改細以騰出較多員工活動空間。工程部林生已通知「光電」安排到場視察。 |
| 9. 管理處已索取三天以高壓水機疏通地渠報價，「獲利」；「東方」；「錦明」；「文記」。因有委員曾反映地渠狀況良好，較少油污，無需每年進行通渠工作，故委員建議可隔年進行一次，節省開支。 |
| 10. 管理處報告近日收到水務署通知已符合「水安全計劃資助計劃」的申請條件，建議盡早申請以獲得資助。由於該計劃與其他本苑已申請的資助計劃有抵觸，經諮詢市建局及水務署後，建議先進行申請，後再審視有關項目。 |

