



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

第十四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：二零一九年八月二十九日（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 陳萬祥秘書 洗麗媚司庫 黃玉宜女士
沈菜霞女士 蔡金綸先生 陳凌滔先生 莫華滿先生 伍少芳女士

請假：陳惠娟女士 謝麗霞女士 何蕙蓮女士 李丁華先生 李官華先生
袁福華先生 譚智浩先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 高級物業經理陳志東先生
- 物業經理黎永利先生
- 工程主任林文欣先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列席：法團顧問

- 陳球強先生
- 蕭錦榮先生

主持：鄧國權主席

紀錄：物業經理黎永利先生

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屆第十三次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十二及十三次全體委員會議議決事項；

管理處黎經理向與會委員匯報就第十屆管理委員會第十二次及第十三次全體委員會議的跟進議決事項如下：

3.1 第十二次全體委員會議跟進事項：第 3.1 項，有關拍賣長期欠繳管理費單位宏盛閣 2104 室事宜。法團事務律師已向法院發出扣押債務人財產令的申請，現待法院批核。

全體知悉

3.2 第 3.3 項，有關更換中央公園安全地墊事宜。是項工程於 7 月底完成，而中

全體知悉

央公園遊樂場已於 8 月 1 日重新開放供居民使用。承辦商「園綠」提交工程發票 \$186,500，管理處將按報價條款支付款項。

- 3.3 第 5 項，有關申請中電綠適樓宇基金事宜，申請文件已於 8 月 21 日由合資格服務提供者遞交至「中華電力有限公司」，本苑申請編號：NEBF-00289。管理處預計「中電」需時約三個月作審批工作。
- 3.4 第 7 項，有關更換宏泰閣地下垃圾房不銹鋼門的工程已於 7 月底完成。現時新門效果良好穩固。
- 3.5 第 8 項，有關維修宏盛閣地下消防龍頭喉事宜，維修工程經已於 7 月中完成。
- 3.6 第 9 項，有關維修宏志閣消防入水掣喉管事宜，維修工程經已於 7 月中完成。
- 3.7 第 11.1 項，有關宏建閣 807 室違規飼養狗隻事宜。法團事務律師已於 2019 年 8 月 5 日向該單位發出律師信以作警告，並保留採取進一步法律行動之權利。律師樓其後於 8 月 19 日收到該單位業主通知，已將有關狗隻遷離。
- 3.8 第 11.6 項，有關進行清洗公眾地方冷氣機工作事宜。相關的檢查及清洗冷氣機工作已於 7 月 26 日完成。
- 3.9 第十三次全體委員會議跟進事項：第 2 項，有關議決升降機保養合約事宜，「好歷香港升降機有限公司」已簽署 2019 至 2021 年度升降機保養合約，並將會於 9 月份為本苑安排升降機特別保養檢查工作。

4) 跟進強制驗樓計劃(公用部分)事宜：

4.1 管理處匯報進度如下：

管理委員會於 8 月 26 日與顧問公司「鴻毅」舉行工作會議，了解現時最新的檢驗進度。

4.2 「鴻毅」現時的檢驗進度如下：

項目						
座數	外部勘察	內部勘察	航拍	紅外線	問卷	家訪報告
A	完成	完成	完成	完成	完成	完成
B	完成	完成	完成	完成	完成	完成
C	完成	完成	完成	完成	完成	完成
D	完成	完成	完成	完成	完成	完成
E	完成	完成	完成	完成	完成	完成
F	完成	完成	完成	完成	完成	處理中
G	完成	完成	完成	安排中	完成	處理中
H	完成	完成	完成	安排中	完成	處理中
地下	進行中					
地渠	已完成					

4.3 因宏新閣、宏建閣及宏泰閣的檢驗工作已完成，法團計劃於 9 月 20 日晚上邀請顧問公司「鴻毅」舉辦強制驗樓計劃(公用部分)發佈會，為上述座數的業主解說該三座的檢驗過程及進度。管理處需查詢廣福社區會堂可供使用的場地安排。

4.4 管理處表示會分別向獨立審查組及市建局報告本苑現時檢驗工作的進度，按

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

管理公司

全體知悉

顧問公司現時的進度符合預期，預計於9月底可完成檢驗報告初稿及呈交法團審閱，而正式的檢驗報告將會呈交至獨立審查組備存。

- 4.5 管理處表示完成檢驗工作後，法團需開始籌備繼續招聘註冊檢驗人員進行監督修葺工作及是否申請公用地方維修津貼的資助。

全體知悉

5) 商討及議決更換宏昌閣不鏽鋼垃圾房門事宜；

- 5.1 因宏昌閣地下垃圾房大門門框及單扇門鉸已嚴重鏽蝕，門鉸老化爆裂損毀。管理處為免鐵門危險脫落而傷及清潔工人，故已由本苑技工將單扇大門即時拆除。經工程小組商討後建議參照宏泰閣地下新垃圾房門的規格，更換316級不鏽鋼垃圾房大門連門框(寬約6呎，高約7呎，厚1.5mm)。管理處索取更換不鏽鋼大門報價如下：

承辦商	報價
多寶德物業保養有限公司	\$30,000
駿昇裝飾工程公司	\$38,000
生記工程公司	\$42,000
復明工程公司	\$55,000
錢坤工程有限公司	沒有回覆

- 5.2 工程部林先生表示承辦商進行此工程時需要包括更換門框、泥水修補、貼上瓦仔及門洞收口等工作。

全體知悉

- 5.3 委員查詢現時垃圾房門有否覆蓋？林先生表示由於清潔工人及大型垃圾筒需經常進出垃圾房，未能用封板固定，故現時已加設帆布暫作遮蓋用途。

全體知悉

- 5.4 經商議後，陳德誠副主席動議由最低報價的「多寶德」更換宏昌閣不鏽鋼垃圾房門，沈菜霞委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

- 5.5 委員表示其他座數的地下垃圾房門亦已使用多年，建議工程部可作現時大門物料狀況評估後再考慮是否一併報價進行更換。

管理公司

6) 商討及議決消防年檢後執修工作事宜；

- 6.1 各座消防年檢工作已於2019年7月30日完成。消防保養承辦商已將缺損的消防設備記錄，缺損設施需進行修葺以符合消防條例。

全體知悉

- 6.2 修葺工作內容包括：提供人手及物料進行更換搖擺式喉轆盆連轆芯3個；更換消防喉轆之射咀3個；更換到期滅火筒34個；更換T8 2呎光管支架連後備電池及叉電器36套；更換消防警鐘1個；更換消防拉輪1個；更換100mm法蘭雙鼓避震喉及消防泵出水喉1段。

全體知悉

- 6.3 工程部林先生表示上述工程包括一年保養、二千萬第三者責任保險及完工後簽發合格消防証書FS251。

全體知悉

- 6.4 管理處索取維修報價如下：

全體知悉

承辦商	報價
宏泰消防工程有限公司	\$54,770
泰星工程服務有限公司	\$54,800
威臨施工工程有限公司	\$56,420

立豐消防工程有限公司	\$70,350
湯臣工程有限公司	\$72,210
得力確工程有限公司	\$146,700
東洋工程有限公司	沒有回覆
中興工程有限公司	沒有回覆

6.5 經商議後，洗麗媚司庫動議由最低報價的「宏泰消防工程有限公司」進行執修工作，蔡金綸委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

7) 商討及議決進行宏盛閣近康體設施的花槽改善工作事宜；

7.1 管理處報告因現時本苑外圍花槽的植物及泥土普遍已老化，再加上外圍風大，故以現時本苑植物重新移植栽種效果並不理想。現時園藝保養承辦商「王氏利豐園藝」早前曾到本苑視察，建議可選在近元洲仔里康體設施的一小幅外圍花槽，進行花槽改善工作以試驗效果。

全體知悉

7.2 管理處提供現時該處狀況的位置及植物相片供各委員參考。

全體知悉

7.3 工作內容包括掘起原有植物、翻土及種植新植物：福建茶 5 寸共 80 棵；花葉鴨腳木 7 吋共 60 棵；大葉龍船花 7 吋共 40 棵；鴨腳木 1 呎高共 30 棵；黑泥 5 包及黃泥 3 包。管理處索取報價如下：

全體知悉

承辦商	報價
百花園藝	\$8,500
王氏利豐園藝	\$8,800
清新園藝	\$12,800

7.4 管理處表示「王氏利豐園藝」報價包括額外翻種宏道閣及宏新閣之間花槽上的長春花。

全體知悉

7.5 經參考園藝小組的建議後，因「王氏利豐園藝」較熟悉本苑花槽環境及會提供翻種植物，沈菜霞委員動議由「王氏利豐園藝」進行宏盛閣近康體設施的花槽改善工作，黃玉宜委員和議，各委員一致贊成通過，由管理處安排施工日期。

管理公司

8) 商討及議決採購戶外長椅事宜；

8.1 因應早前位於宏建閣後方及宏志閣對出的遊樂場老化滑梯已被拆除，經小組委員討論後建議於原有位置加裝長椅以供居民作小休之用。管理處索取兩張戶外長椅報價如下：

全體知悉

承辦商	報價
華聰工程有限公司	\$6,800
新世紀物料供應及工程有限公司	\$7,960

8.2 管理處表示長椅尺寸為 1.8 米長 x 0.6 米闊，採用鐵制支架及環保木條物料所組成。

全體知悉

8.3 委員查詢可否在原址重新裝設其他遊樂設施？管理處表示已邀請遊樂設施承辦商作實地視察，由於新裝設遊樂設施有安全距離的限制，故只有宏志閣對出的原有滑梯位置足夠加設新設施。而宏建閣後方位置則沒有足夠空間。

全體知悉

8.4 經商議後，委員表示加設長椅在外觀上與其他鄰近的遊樂設施構件並不合襯，故建議暫時擱置加設長椅及再討論在原址加設其他可行的康樂設施。各委員一致同意在小組會議上再作商討。

全體知悉

9) 商討及議決屋苑常年法律顧問合約事宜；

9.1 本苑常年法律顧問合約將於 9 月 30 日屆滿，管理處已索取報價如下：

	盧偉強律師樓	陳崔律師事務所	鄧黃張律師事務所	廖陳林律師事務所
首年收費	\$12,888/年	\$16,500/年		
次年收費	\$12,888/年	\$16,500/年	沒有回覆	沒有回覆
總計：	\$25,776	\$33,000		

9.2 服務內容包括：無限次電話法律諮詢(包括：公契、建築物管理條例、法團職能、小額錢債及屋苑管理事務)；每年免費發出催收管理費或違反大廈公契律師信共 20 封；出席 1 次業主大會或 2 次管理委員會會議。

全體知悉

9.3 經討論後，各委員均認同「盧偉強律師樓」在過去的表現，並對本苑的個案現況有一定的認識，而服務費用亦不變，故由陳萬祥秘書動議，陳德誠副主席和議，聘用「盧偉強律師樓」為屋苑提供法律諮詢服務，年期由 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日止，費用為每年 \$12,888。各委員一致贊成。

全體知悉

10) 會務報告及管理處工作報告；

10.1 會務報告詳情請參閱附件一。

全體知悉

10.2 管理處提交 2019 年 5 月份及 6 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

10.3 管理處報告本苑 2019 年 5 月份及 6 月份的財務概況如下，財務報表已張貼在各座大堂。

全體知悉

	5 月	6 月
總收入：	\$1,577,453.29	\$1,561,159.89
總支出：	\$1,539,709.17	\$1,565,959.57
盈餘/(赤字)：	\$37,744.12	(\$4,799.68)
資產總值：	\$11,048,845.72	\$11,116,399.04

10.4 管理處提交截至 2019 年 7 月 31 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。

全體知悉

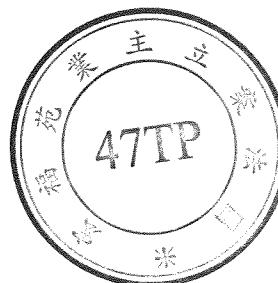
11) 其他事項

11.1 管理處報告由 2019 年 10 月 1 起，管理服務合約收費調整如下：經理人酬金及總公司行政費按合約條款參照 2018 年的綜合消費物價指數調升 2.4%，調整後每月費用分別為 \$28,883 及 \$17,342。有關員工薪酬方面，由於法定最低工資在本年 5 月 1 起已調升 8.7%，故需作相應調整。管委會經考慮區內保安員的薪酬水平及本苑的財政負擔能力，一致認為調升 6.5% 較為合適，調整後每月費用為 \$830,700，各委員一致贊成。

全體知悉

- | | | |
|------|---|------|
| 11.2 | 管理處收到勞工處通知，要求本苑履行<<職業安全及健康條例>>改善屋苑樓層垃圾房內垃圾槽口的設計及構造，以防止工人身體意外墮進垃圾槽。由於現時垃圾槽屬房署落成樓宇時的設施，故管理處會向勞工處核實是否必須遵從有關規定後再作商討。 | 管理公司 |
| 11.3 | 管理處表示宏志閣 3107 室客廳天花出現滲漏，經工程部視察後屬天台防水層缺損所致，故建議盡快以灌漿形式修補。管理處已索取天花灌漿報價如下：「駿昇工程」\$6,000；「多寶德」\$6,500；「復明工程」\$8,000；「生記工程」\$9,000。為免業主受影響，上述工程已於 2019 年 7 月 20 日由「駿昇工程」完成維修。 | 全體知悉 |
| 11.4 | 就有關外牆小型維修合約事宜，合約將於 8 月 31 日期滿，由於估計短期內不會進行外牆大型維修工作，故仍有需要為個別單位進行外牆一般維修工作，委員同意暫時延長合約至本年 12 月 31 日，以便工程部進行招標報價工作。 | 全體知悉 |
| 11.5 | 鄧主席表示於 8 月 26 日與陳秘書共同巡視宏昌閣地下升降機工作站內的環境及零件存放的情況，一切正常。 | 全體知悉 |

() 無其他事項，會議於晚上 10 時 15 分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 82 次工作會議：B 組：保安、園藝及清潔

日期：2019 年 6 月 20 日

1. 「王氏利豐」完成本苑的樹木風險評估工作，評估報告將於 7 月頭收到，管理處會根據報告內容的建議安排修樹工作。
2. 「王氏利豐」已派員到本苑進行打草工作及按合約期內提供一百棵小植物送到本苑，管理處會指示花王先種植在宏道閣及宏新閣門前花槽。
3. 有關清走苗圃內私人盆栽的工作繼續進行，現餘下少量的盆栽將會安排時間清理。
4. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
5. 管理處陸續收到冷氣機滴水的投訴，如遇有違規業戶不合作改善冷氣機滴水問題，管理處最終會轉介至食環署跟進。
6. 管理處主管黎先生報告現時車路管制運作正常。
7. 管理處報告已購置對講機分發給各保安員使用，但仍會保留部分舊機以作備用。
8. 管理處報告已收到雪糕筒連接杆，會安排替換部分圍封範圍的危險帶。
9. 清潔公司表示現時已沒有回收商到本苑進行回收環保筒垃圾的工作，現時由其員工負責處理。
10. 清潔公司報告已完成各座清洗食水缸及鹹水缸的工作。並已進行噴霧式滅蚊及繼續進行清洗大地及清除地面上青苔的工作。
11. 清潔公司表示現時人手足夠，在有新員工入職時會提供基本的培訓，惟個別新人的質素有參差，需要時間改進及教導。
12. 管理處報告已更換全苑八座天井圍欄鎖頭。委員補充清潔員工到天井工作時需注意有關的圍欄安全，以免意外發生。
13. 有關近宏盛閣遊樂場已拆卸的滑梯位置，委員建議在該處加裝一張戶外長椅。

第 83 次工作會議：D 組：財務、合約及保險

日期：2019 年 6 月 24 日

1. 委員審閱 4 月份財務報表。
2. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
3. 委員建議如有單位進行全屋裝修，須用膠紙封上門邊，以免走廊有灰塵。管理處表示現時有員工檢查公眾地方清潔，如發現因裝修弄污，會通知該裝修單位承辦商清潔或須要時從按金中扣除清潔費用。
4. 委員建議將現時升降機保養合約延期兩個月，並將於全委會議上商討有關升降機保養新合約事宜。
5. 管理處匯報因電視頻道「VOA China」已於衛星系統停止廣播，故須由另一頻道取代。經委員商討後，由「廣東衛視台」取代。另衛星系統保養承辦商建議本苑增加器材接收 16 個免費衛星電視數碼台。經委員商討後，暫時不考慮增加有關器材。
6. 管理處匯報已索取全苑清洗冷氣機(15 部)報價，委員建議選用最低價的「桓昌冷氣」清洗全苑冷氣，並將於全委會議上商討。

第 84 次工作會議：A 組：康樂及福利

日期：2019 年 7 月 4 日

1. 委員建議來年醒獅表演與「萬家慶新春」同日，並建議提早索取報價。
2. 委員表示為增添節日氣氛，建議舉辦盆菜宴與「萬家慶新春」同時進行。
3. 管理處匯報有關優惠拍攝證件相活動，將於 7 月 19 日及 8 月 16 日進行。

第 85 次工作會議：C 組：工程及總務

日期：2019 年 7 月 8 日

1. 管理處報告已完成的工程項目，並提交工程相片供委員審閱。
2. 有關「中電」於宏道閣總電掣房更換一組新電纜，工人現正於近屋苑出入口的巴士站進行挖掘，挖掘開坑工作大致完成，期後再安排放設電纜管工作，預計電纜接駁工作將於 7 月底至 8 月中進行。
3. 管理處報告維修遊樂設施配件已完成，同時要求承辦商免費協助設施地腳位置的防鏽處理工作，而更換中央公園遊樂場地蓆已開始動工，預期整個工程可於 7 月底前完工。
4. 有關「中電」綠適樓宇基金的能源效益評估，顧問公司會按全委會的意向，向「中電」就大堂冷氣、L6, L8 升降機及食水泵系統申請資助，申請報告書已遞交往機電工程署，屆時會有書面結果通知法團。
5. 有關宏泰閣地下垃圾房門預計於 7 月 15 日至 18 日進行更換。
6. 管理處報告強制性驗樓工作進度，家訪預計於 7 月中完成。有關外牆紅外線檢測的工作將安排於 7 月份內完成。
7. 有關近廣宏街的宏福苑屋苑名牌已由本苑技工嘗試進行油漆翻新字體。
8. 管理處匯報「好歷」已書面回覆升降機綜合保養(全保)服務合約的豁免首年特別保養費用，並贈送 8 部升降機智能監察系統及一年監察系統月費。「好歷」會再向法團提交加裝新安全裝置的價格，以便日後豁免進行特別保養的費用。
9. 有關宏建閣 3102 單位的室內天花灌漿工作已於 6 月完成，該業主於 7 月份回覆暫時天花未再有滲漏情況。
10. 管理處表示收到宏志閣 3107 室業主反映客廳天花有滲漏，經工程部視察後屬實，懷疑該單位天台防水層缺損所致，故建議現階段先以灌漿形式修補。管理處已索取天花灌漿報價，委員同意盡快由最低報價的「駿昇工程」進行防漏工作。
11. 管理處報告技工羅師傅將於 7 月底因身體手術原因而需要申領病假，屆時假期以醫生紙為準。

第 86 次工作會議：B 組：保安，園藝及清潔

日期：2019 年 7 月 18 日

1. 管理處報告花王已完成修剪廣宏街行人路旁花槽簕杜鵑及移除較老的枝幹待其重新生長。並已修剪沿單車徑樹林近圍欄植物，以便工程部部進行維修簕線工作。
2. 由於近期連場大雨，令本苑花槽雜草生長迅速。管理處已通知「王氏利豐」安排到本苑進行打草工作。同時大雨影響導致早前種植在宏道閣及宏新閣門前花槽的長春花部分枯死，管理處已指示花王清理枯死部分。
3. 有關近元洲仔里康體設施的一幅花槽改善工作，管理處已索取報價，而「王氏利豐」在完成花槽改善工作後，會免費補種宏道閣及宏新閣門前花槽枯萎的長春花，故各委員一致建議採用「王氏利豐」的報價，並會在全委會議上議決。
4. 管理處收到「王氏利豐」的樹木風險評估報告及可改善屋苑樹木生長的建議，並會按照報告的修樹建議索取相關報價。
5. 委員反映「新紀元」須注意其負責的外圍花槽淋水工作，避免泥土缺乏水份。
6. 清潔公司報告清洗大地及清除地面上青苔的工作持續進行。
7. 委員詢問現時鼠患的情況，清潔公司表示情況受控，老鼠數目明顯較少。
8. 有關各座一樓以下的外牆清洗工作，劉先生清潔公司表示只要發現有嚴重污積便會安排清洗工作。
9. 有關樓層垃圾槽的清潔問題，清潔公司表示其員工於每次清理完垃圾房的垃圾後，便會用水沖洗垃圾槽，避免有殘餘物積聚在槽內，亦可減少臭味。
10. 有關在宏盛閣遊樂場已拆卸滑梯位置加裝一張戶外長椅，由於供應商最低需購買兩張或以上，故管理處建議在近宏建閣遊樂場早前已拆卸滑梯的位置也加裝一張戶外長椅，委員贊成建議。

第87次工作會議：D組：財務、合約及保險

日期：2019年7月25日

1. 委員審閱5月份財務報表。
2. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
3. 委員建議將定期三個月轉為定期一年。
4. 管理處匯報已收到關愛基金批核\$24000津貼款額，款項已存入屋苑管理費戶口。
5. 管理處匯報已收到「好歷」回覆有關合約內非直接疏忽而引致的索償問題，其表示如因升降機故障而產生的非直接性導致的賠償款項，將不獲賠償。舉例如下：
 1. 因升降機停用/因人故障，無法乘搭指定航班/參與某項活動的費用。
 2. 因升降機停用/因人故障，需支付搬屋公司額外的搬運費用。

第88次工作會議：C組：工程及總務

日期：2019年8月15日

1. 管理處工程主任報告已完成的工程項目，並提交工程相片供委員審閱。
2. 有關「中電」於宏道閣總電掣房更換一組新電纜，工程已於8月9日完成，並清理場地。「中電」承辦商已完成宏仁閣對出的沙井邊緣混凝土修復工作並鋪回地磚，過程已拍照記錄。
3. 維修遊樂設施配件及更換全新中央公園遊樂場地蓆工作已完成，中央公園遊樂場已於8月1日重新開放。
4. 有關宏泰閣地下垃圾房不鏽鋼門已完成更換。各委員對完成後的大門效果滿意，由於宏昌閣地下垃圾房亦已損壞，故工程部將按照宏泰閣地下垃圾房門的規格報價更換。
5. 強制性驗樓工作進度，現時各座的家訪視察工作大致已完成，現正進行後補視察及外圍公眾地方的檢驗工作。
6. 管理處匯報「好歷」升降機綜合保養(全保)服務合約已送交總公司由董事代表簽署，預計本星期內完成。「好歷」收到正式合約後會安排首次升降機特別保養工作。
7. 有因屋苑已逐步老化，陳秘書建議工程主任如發現屋苑設施有損壞或有老化跡象，可建議法團進行相應安排及維修。
8. 工程部報告消防年檢後，有部分消防設施需更換及修葺以符合消防條例，已索取報價。委員建議由最低報價的「宏泰消防」進行執修工作，並在全委會上議決。工程部會再整理有關項目明細。
9. 管理處報告外牆維修合約將於9月底期滿，因樓宇檢驗工作大致完成，工程部建議可將外牆維修合約延期至12月31日，以便進行相關招標報價工作。

