



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

第十九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：二零二零年八月二十日(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 冼麗媚司庫 黃玉宜女士
沈菜霞女士 蔡金綸先生 陳凌滔先生 伍少芳女士 何蕙蓮女士
李官華先生 袁福華先生

請假：莫華滿先生 謝麗霞女士 陳惠娟女士 李丁華先生 譚智浩先生

管理公司：置邦興業有限公司

－ 總物業經理陳志東先生

－ 物業經理黎永利先生

列席：大埔區議員

－ 議員姚鈞豪先生

－ 議員助理霍漢橋先生

主持：鄧國權主席

紀錄：物業經理黎永利先生

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) 審議及通過第十八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十八次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十八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十八次全體委員會議的跟進議決事項如下：

- 3.1 第3.5項，有關各座樓層垃圾房內的垃圾槽槽口改善工程事宜。承辦商「東利國際」已於6月17日完成各座的垃圾槽槽口改善工作。管理處已書面通知勞工處有關完成垃圾槽槽口的改善工作。
- 3.2 第3.6項，有關申請「防疫抗疫基金」-物業管理業界抗疫支援計劃事宜。政府已批核本苑的申請，補貼款項已存入屋苑賬戶內。

全體知悉

全體知悉

3.3	第5項，有關清洗屋苑沙井及地渠事宜。承辦商「錦明環保工程」已於2020年6月3日完成清洗全苑沙井及地渠工作。	全體知悉												
3.4	第6項，有關申請「優化升降機資助計劃」事宜。管理處已於6月30日向「市建局」遞交申請文件。管理處向各委員再補充說明該計劃的資助額及參加計劃後必須安裝的升降機安全裝置。委員表示向「好歷」查詢加添新的升降機安全裝置費用。	全體知悉												
4)	跟進強制驗樓計劃(公用部分)事宜													
4.1	管理處報告由於受疫情影響，現時獨立審查組仍未能派職員到場進行實地覆核，故尚未對宏泰閣發出「完成樓宇訂明檢驗」。	全體知悉												
4.2	管理處表示已向房協申請延長申領強制驗樓資助的期限。由於現時獨立審查組尚未向法團發出所有座數的完成證明，故現未能向「鴻毅」支付檢驗費用。根據申請條款，資助金必須於支付費用後才可向房協申領。	全體知悉												
4.3	就有關聘請註冊檢驗人員(監督修葺)事宜，管理處已向強制驗樓籌備小組早前未有邀請面議的投標公司發出相同的書面查詢確認，現正整理各投標公司回覆的資料。	全體知悉												
4.4	委員查詢有關收到的標書是否有報價有效期？管理處表示標書內已列明報價有效期一年，如因疫情影響而將近超出標書有效期限，一般會在標書有效期到期前書面向所有投標者再次確認有關標價。	全體知悉												
5)	商議第二十二次周年業主大會事宜；													
5.1	陳秘書表示因應本港第三波新型冠狀病毒病疫情爆發，廣福社區會堂現已關閉及停止供團體借用，故因應疫情及場地限制，暫時未能舉行周年業主大會。	全體知悉												
5.2	經商議後，各委員一致認為在疫情緩和後及社區會堂重新開放予公眾使用時才舉行周年業主大會。	全體知悉												
6)	商議及議決更換近泊車位燈柱事宜													
6.1	管理處報告因近宏盛閣對出泊車位的兩支燈柱底部有老化銹蝕情況，為免引起危險，故建議更換新燈柱。	全體知悉												
6.2	管理處索取提供人手及物料清拆整條舊燈柱，安裝全新兩支燈柱約3米高及Philips LED 路燈(BRP392 LED144/NW120W)連相關配件，報價如下：	全體知悉												
<table><tr><th>承辦商</th><th>費用</th></tr><tr><td>「寰宇工程」</td><td>\$48,800</td></tr><tr><td>「駿昇工程」</td><td>\$56,000</td></tr><tr><td>「復明工程」</td><td>\$69,000</td></tr><tr><td>「生記工程」</td><td>沒有回覆</td></tr><tr><td>「利達建築」</td><td>沒有回覆</td></tr></table>			承辦商	費用	「寰宇工程」	\$48,800	「駿昇工程」	\$56,000	「復明工程」	\$69,000	「生記工程」	沒有回覆	「利達建築」	沒有回覆
承辦商	費用													
「寰宇工程」	\$48,800													
「駿昇工程」	\$56,000													
「復明工程」	\$69,000													
「生記工程」	沒有回覆													
「利達建築」	沒有回覆													

- 6.3 陳副主席表示新燈柱的光度會較高，擔心會影響低層居民。管理處表示新燈頭方向向下，故不會直接照射到鄰近的低層單位。此外，由於燈柱位置會照射泊車位及車路，故需要有一定的光度要求。 全體知悉
- 6.4 委員一致表示該燈柱經已老化，建議先進行更換，及後可觀察安裝後的實際光度效果。陳副主席建議可向承辦商查詢同類型的燈具有否較低功率的產品，可作為日後參考。 管理公司
- 6.5 經商議後，陳凌滔委員動議由「寰宇工程」更換兩支新燈柱，由何蕙蓮委員和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉

7) 商議及議決維修宏志閣對出攀爬遊樂設施事宜

- 7.1 管理處報告宏志閣對出攀爬遊樂設施腳部出現銹蝕現象，影響使用安全，故需要進行維修加固。內容包括：提供人手及物料，清理及維修生銹腳柱共12條(鐵通直徑60mm)，並重新油回近似顏色。報價如下： 全體知悉

承辦商	費用
「復明工程」	\$8,500
「東利國際」	\$9,500
「寰宇工程」	\$12,880
「生記工程」	\$18,000

- 7.2 委員表示此設施具有歷史價值，故希望盡量保留進行維修而無需將整個設施拆除。 全體知悉
- 7.3 委員表示雖然最低報價為「復明工程」，經參考工程小組的建議，由於「東利國際」業務較專注不銹鋼及鐵器維修工作，故建議選用「東利國際」進行維修。 全體知悉
- 7.4 經商議後，袁福華委員動議由「東利國際」進行宏志閣對出攀爬遊樂設施的維修工作，由何蕙蓮委員和議，各委員一致贊成通過，並提醒需使用較穩固的焊接方法。 全體知悉

8) 商議及議決採購戶外長椅事宜

- 8.1 管理處表示早前有居民建議在中央公園加設有椅背的長椅，讓長者坐得較為舒適。管理處索取兩件有椅背的長椅(長1.8m，物料為鐵架及環保木條)報價如下： 全體知悉

承辦商	費用
「華聰工程有限公司」	\$6,800
「新世紀物料及工程有限公司」	\$7,760
「悠閒戶外產品有限公司」	未能報價

- 8.2 委員查詢長椅將會擺放的位置。管理處回覆考慮將其安放在中央公園近宏建閣出入口對出花槽圍欄的角位。 全體知悉

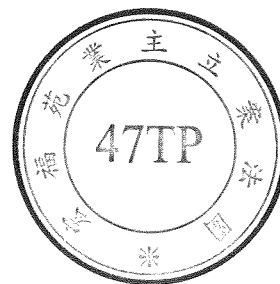
- 8.3 經討論後，各委員表示現時中央公園已設有不少長凳，座位數量非常充足，倘若放置新木長椅會影響整體觀感，故現時不贊成再額外增加長椅數量。如日後有需要，有關事項將安排在小組會議上再作商討。
- 全體知悉
- 9) 商議屋苑清潔合約及管理合約事宜
- 9.1 陳秘書表示鑑於本苑清潔合約及管理合約將於 2020 年 9 月 30 日期滿，管委會需要決定處理兩份合約的方法。
- 全體知悉
- 9.2 管理處表示按建築物管理條例第 344 章所列，法團可以用招標承投的方式取得有關服務或繼續聘用現任的服務供應商，並須藉法團業主大會上通過的決議。
- 全體知悉
- 9.3 陳秘書建議是次以公開招標方式去處理上述兩份服務合約，而由於現時受新冠肺炎疫情影響，令部分行政工作受到影響而需要延後處理。經討論後，各委員一致贊成以現有條款及費用暫時與現任清潔公司及管理公司續約三個月至本年 12 月 31 日，希望疫情持續緩和及以便進行相關招標工作。
- 全體知悉
- 9.4 陳秘書要求管理處以書面形式向「新紀元」及「置邦」確認暫時續約三個月的事宜，並需發出通告通知居民有關上述安排。
- 管理公司
- 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 2020 年 4 月份至 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 2020 年 4 月份至 6 月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂。
- 全體知悉
- | | 4 月 | 5 月 | 6 月 |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 總收入： | \$1,580,119.04 | \$1,752,999.25 | \$1,369,983.00 |
| 總支出： | \$1,711,472.71 | \$1,570,938.67 | \$1,580,304.47 |
| 盈餘/(赤字)： | (\$131,353.67) | \$182,060.58 | (\$210,321.47) |
| 資產總值： | \$11,322,428.13 | \$11,573,550.71 | \$11,430,380.24 |
- 10.4 管理處提交截至 2020 年 6 月 30 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 管理處報告宏仁閣近飲品自動售賣機對出的地底鹹水喉爆裂事宜，需進行緊急維修地底爆裂鹹水喉。工程包括提供人手及物料開鑿地台約 1.5 米 x1.5 米 x1 米，清拆現有 4 寸鹹水喉約 1 米長連相關配件。管理處已索取報價如下：「復明工程」\$43,000；「東洋工程」\$44,000；「生記工程」\$68,000；「駿昇工程」及「志豐水泵工程」沒有回覆。為免滲漏範圍擴大，已由最低報價的「復明工程」於 6 月 19 日完成緊急維修工作。
- 全體知悉

11.2	管理處報告收到升降機承辦商通知，宏新閣天台升降機房頂石屎有剝落情況。為免出現天花滲漏或鬆脫石屎掉落至升降機機件，工程小組建議先打鑿鬆脫石屎，再在摩打上加裝保護措施防止雨水滴下。管理處索取提供人手及物料、再用 6 分夾板及木方加裝保護約 4 米 x5 米天花位置防止天花石屎落下，再加帆布作防水用途的報價如下：「寰宇工程」\$16,880、「復明工程」\$21,000；「駿昇工程」\$24,000；「鼎盛工程」\$24,000；「生記工程」\$35,000。因雨季已來臨，委員一致認為應盡快加裝保護措施以免因滲水而影響機件受損。有關維修工作已由「寰宇工程」於 6 月 6 日完成加裝上述保護措施。	全體知悉
11.3	管理處報告有關宏建閣 1 號鹹水泵已使用多年而老化故障，現已停用並由另一台鹹水泵運作，故需要盡快更換以免影響整棟大廈鹹水供應穩定性。管理處已索取提供人手、工具及物料、更換地下鹹水上水泵(高福 11kW)連接駁配件、AVK 閘掣、不銹鋼螺絲、坑膠、控制、電源接駁連急停掣等報價如下：「志豐水泵工程」報價\$43,700；「百利水電」\$46,800；「生記工程」\$65,000；「復明工程」\$68,000。由於「志豐」未有現貨安裝，故由同級「STAA」11KW/2900rpm 水泵替代，費用為\$42,000。承辦商「志豐水泵工程」已於 6 月 18 日完成更換宏建閣 1 號鹹水新泵，現運作正常。	全體知悉
11.4	鑑於本苑宏盛閣及宏新閣分別於7月底及8月初先後有業戶被確診2019冠狀病毒病個案，管理處已安排清潔公司即日對上述樓宇進行徹底清潔工作。由於確診單位未明，為減低造成環境感染風險及保障各住戶的健康，各委員一致同意特別聘用專業清潔消毒公司，進一步加強各座地下大堂、信箱、升降機機廂、各樓層走廊牆身地面、各按鈕面板掣及設施房等公共位置，進行全面噴灑消毒工作及抗菌塗層處理，抗菌效能可維持3個月。每棟樓宇報價如下：「魄毅清潔及工程公司」\$17,000；「智賢專業有限公司」\$24,000；「新紀元清潔有限公司」\$58,900。有關消毒工作已於2020年8月13日由最低報價的「魄毅」完成。	全體知悉
11.5	管理處報告「好歷香港升降機有限公司」將於 2020 年 9 月 7 日起進行 L6 及 L8 升降機更新工程。工程內容與早年前已進行 22 部升降機的更新工程一致，完成後升降機將配備優化節能系統，包括：更換電子控制系統；主制動系統；節能摩打；鋼纜；對講機及訊號裝置等。而機廂飾面將參照同座其餘兩部已更新的升降機為樣板。為配合申領中電綠適樓宇基金資助的安排，故更新工程將分為兩階段進行，預計於本年內先完成節能資助部分，而機廂飾面部分將安排在明年進行。	全體知悉
11.6	委員查詢就政府剛公佈在第二輪防疫抗疫基金推出「保就業」計劃，向合資格的僱主提供的工資補貼。「置邦」陳經理表示總公司將會申請，並按照政府的指引將補貼回饋屋苑。	全體知悉
11.7	管理處報告有業戶查詢本年公眾設置晾衣架晾曬厚衣棉被安排事宜。由於受新冠肺炎疫情影响，考慮到衛生問題及減低病毒可能經物件間傳播的風險，故委員一致決定本年度暫不在宏仁閣及宏盛閣對出設置公眾晾衣架。	全體知悉
11.8	陳秘書表示收到房屋署有關地下空格的來信，要求法團首先處理宏道閣及宏昌閣地下的空格。委員表示現時已將宏昌閣地下的空格還原，並會按照曾與房屋署商討的相互共識，逐步探討及處理空格事宜。	全體知悉

11.9 姚議員報告社區資訊如下：

- 簡介「市建局」有需要人士維修自住物業津貼計劃。如申請人年滿 60 歲及符合每月入息及資產限額，計劃可提供津貼最高\$80,000 用以維修自住物業單位或與樓宇安全有關的維修工程，亦可用作償還維修貸款的用途。有需要的居民可經網上遞交申請或到議員辦事處尋求協助。
- 姚議員向法團申請在大堂張貼上述津貼計劃的海報，各委員一致贊成。
- 「路政署」擬研究在廣宏街近廣福邨巴士站天橋安裝升降機之可行性。

無其他事項，會議於晚上 11 時結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 121 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2020 年 5 月 7 日

1. 管理處報告，因應防疫措施，廣福社區會堂最新使用守則：進入會堂必須由會堂職員量度體溫、任何人士進入會堂都必須全程戴上口罩、設施使用人數上限為 8 人。
2. 有關優惠拍攝證件相活動，與會委員建議先向拍攝公司預留活動日期，屆時再因應疫情及限聚令再決定是否如期舉行，建議 7 月及 8 月份各舉辦一次。
3. 避免人群聚雜，及配合屋苑滅鼠工作，樂陶園種植計劃須延期舉行。
4. 為避免人群聚集及病菌傳播，本年度將取消於公眾地方設置晾衣架。
5. 按限聚令的新規定，本苑籃球場及屋苑康體設施已被關閉以減少社區人士互相接觸。於限聚令結束後，清潔公司將會進行清潔工作後才重新開放。

第 122 次工作會議(B 組：保安, 園藝及清潔)

日期：2020 年 5 月 18 日

1. 管理處報告「王氏利豐」已完成清理沿單車徑圍欄內的樹林雜樹雜草工作。
2. 管理處匯報花王已完成的園藝工作。
3. 管理處表示會根據上次樹木評估報告，檢視有需要進行修樹的數目，並安排園藝公司報價，預計可於風季前進行修樹工作。
4. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
5. 管理處報告本苑長者康體設施及籃球場(除籃球架外)已重開，並已在大堂張貼通告。兒童遊樂設施現時仍然封閉。
6. 管理處表示為有效監察外來車輛進入本苑垃圾站棄置廢物的情況，建議在垃圾站範圍及車路加裝新閉路電視系統，將會與承辦商商討有關方案。
7. 清潔公司已進行了全苑噴霧式滅蚊工作，並於 6 月至 8 月期間，每月安排兩次噴霧式滅蚊。另外清除大地磚縫隙青苔及清洗大地的工作現持續進行，下月將進行清洗食水缸及鹹水缸工作。
8. 管理處報告清潔公司於 4 月開始再於垃圾站放置鼠藥，情況仍然受控。
9. 為確保清潔員工於天井工作的安全性，委員提示清潔公司若發現天井圍欄有嚴重銹蝕的情況，須通知管理處安排進行維修工作。
10. 管理處報告收細垃圾槽口的工程，並在大堂張貼通告提示居民使用較細的垃圾袋。
11. 有宏昌閣業戶反映大閘門口內的消毒地毯尺寸稍細。管理處表示已添置較大的新消毒地毯，故現時大堂內較細的地毯可以在殘舊後棄置。

第 123 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2020 年 5 月 21 日

1. 工程主任報告近期進行的工程進度：宏新閣天台升降機房頂石屎剝落、更換宏建閣 1 號鹹水泵、有關樓層垃圾房內垃圾槽槽口改善工程。
2. 管理處報告宏泰閣在更換新鹹水泵後，發現水缸供水力度不足夠，經調查後發現水泵房對出一個地底閘掣未能完全開啟，故影響供水流量。委員同意進行更換以免影響新泵運作及供水穩定性。
3. 工程主任報告已更換宏泰閣 2 號鹹水泵 3 寸閘掣一個。
4. 有關升降機優化資助計劃事宜，預計於本月內可填妥申請文件。
5. 秘書表示宏盛閣 L20 關門時有碰撞聲，管理處將通知升降機師傅檢查。
6. 有關車路加裝閉路電視事宜。管理處將會與閉路電視系統承辦商研究安裝鏡頭的位置，稍後再作匯報。
7. 管理處報告「好歷」已提交就 L6 升降機受住戶爆水喉影響的維修報價。管理處已通知保險公司及肇事單位業主並保留追究權利。為避免影響其他業戶使用升降機，建議如業主在下星期仍未有回覆，法團則先維修，後再向有關業主追討損失。
8. 委員要求更換車閘更亭木門，管理處按現時尺寸訂貨。
9. 委員表示宏志閣對出的毛蟲形遊樂設施底部有銹蝕現象，由管理處安排承辦商檢查。

第 124 次工作會議(D 組：財務、合約及保)		日期：2020 年 5 月 21 日
1.	委員審閱 3 月份財務報表及最新銀行戶口存款狀況。	
2.	管理處表示因有政府電費津貼，故電費支出明顯減少。	
3.	委員查詢現時屋苑財政是否穩健？管理處表示仍是穩健。但需留意有部份工程款項仍未支付及早前申請的各種資助未能申領，故需預留一定資金。	
4.	委員查詢戶口定期為何仍是 1 日？管理處表示需要委員再次簽名才可續期 1 個月。	
5.	管理處表示政府已批核本苑「物業管理界抗疫支援計劃」。	
6.	管理處匯報收到宏昌閣一單位申請豁免欠繳管理費利息。因翻查記錄及業主的理據後，認為業主必須按公契清繳因逾期繳交管理費之利息。	
第 125 次工作會議(A 組：康樂及福利)		日期：2020 年 6 月 4 日
1.	社區會堂：8 人限聚令延長至 6 月 18 日及已取消 6 月 18 日或之前的社區會堂	
2.	秋季旅行(須申請區議會撥款)，日期：2020 年 11 月 8 日，行程：東涌、大嶼山及大澳海鮮宴	
3.	優惠拍攝證件相，經商議後決定 7 月及 8 月各舉行一次，屆時由委員及義工控制人群。	
4.	「防疫抗疫基金-物業管理業界抗疫支援優化計劃」，待各合資格職員簽收後將簽收記錄交回有關部門。	
第 126 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)		日期：2020 年 6 月 11 日
1.	管理處表示「王氏利豐」會於下星期到本苑進行打草工作。	
2.	管理處報告花王已完成的工程。	
3.	有宏志閣業戶反映，大堂門口花槽原有的白蘭樹早前因颱風而折斷，現只留下一段小樹幹，不太美觀。委員表示可稍後諮詢園藝公司的意見後再決定會否保留或重新種植。	
4.	管理處將安排花王修剪宏福苑牌的三角花槽植物及化寶桶附近的花槽。	
5.	管理處報告現時保安人手短缺情況。	
6.	主管表示如進入單位跟進公家設施問題，主要由主管或保安員陪同工程主任處理。	
7.	清潔公司表示會進行全苑噴霧式滅蚊工作。而清除大地青苔及清洗大地持續進行。	
8.	清潔公司報告於上星期再於垃圾站放置鼠藥，暫時未有發現。	
9.	清潔公司表示由於現時樓層垃圾槽口已縮小，如發生塞槽時較難處理，建議在低層的垃圾槽口新造一個活口位以方便處理垃圾塞槽，管理處表示留待工程小組會討論。	
10.	管理處報告已完成清洗屋苑沙井地渠的工作。	
第 127 次工作會議(C 組：工程及總務)		日期：2020 年 6 月 22 日
1.	工程主任報告近期進行的工程進度：宏仁閣近飲品自動售賣機對出的更換地底爆裂鹹水喉、更換宏建閣 1 號鹹水泵、宏新閣天台電梯機房維修天花加裝保護、更換宏泰閣地底鹹水閘掣及泵房口閘掣、樓層垃圾房內垃圾槽槽口改善工程、更換新車閘更亭的大門。	
2.	有關宏志閣遊樂場安裝新遊樂設施進度，由於收到承辦商「園綠」通知預設綠色的安全地墊缺貨，除非更改配色，故需要稍後才可安裝。	
3.	因早前收到有委員反映近停車位的燈柱已有老化銹蝕情況，為免引起危險，故建議更換新燈柱。委員贊成使用較節能的 LED 及盡快進行更換，將於全委會上商討及議決。	
4.	有關 L6 及 L8 升降機更新工程事宜，「好歷」已提交施工排程，工程預計將於 9 月初進行。委員提醒必須預先通知受影響的業戶。	
5.	管理處報告 6 月 5 日晚上宏新閣中層 04 單位廁所內私人爆鹹水喉，並流入升降機槽影響 L8 升降機運作。經升降機保養公司檢查後，需停機並更換受水濕影響的機件。委員同意先進行維修，及後再追討相關費用，以免影響其他業戶進出。	

6. 管理處報告收到宏仁閣一單位申請加大單位至三相供電事宜。委員查詢是否可容許業主自行加大供電系統？工程主任表示經檢視現有樓層電錶房空間及大廈供電系統後，認為對大廈供電系統有一定負擔。委員認為現時單相供電已足夠日常家居電力使用，同時屋苑亦未有個別單位使用三相供電先例，故並不接納。

第 128 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2020 年 6 月 29 日

1. 委員審閱 4 月份財務報表、最新銀行戶口存款狀況及 2019 年核數報告摘要。
2. 委員查詢有關維修水缸事宜，建議提供相片參考。
3. 委員查詢 LED 燈膽於哪個位置試用？管理處表示於樓層垃圾房使用。
4. 管理處表示收到更換食水泵及控制箱的發票，委員同意可安排付款。
5. 管理處表示將安排清潔合約出標。
6. 委員商討業主大會事宜，建議於待政府公佈有關人數限制消息再作商討。

