



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

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：二零一八年七月九日(星期一)

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 伍少芳女士

沈菜霞女士 蔡金綸先生 李官華先生 黃玉宜女士 陳凌滔先生

譚智浩先生 陳惠娟女士 袁福華先生

請假：何蕙蓮女士 莫華滿先生 謝麗霞女士 李丁華先生

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
- 助理工程經理鄭逸佳先生
- 物業主任鄭芷盈小姐
- 工程主任周榮棠先生

列席：大埔區議員

- 胡健民先生

市區重建局代表

- 葉志豪先生

法團顧問

- 陳球強先生、洗善卿女士

業主

- 林閏華先生

主持：鄧國權主席

跟進者

紀錄：物業經理黎永利先生

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) 審議及通過第五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五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；

管理處黎經理向與會委員匯報就第十屆管理委員會第五次全體委員會議的跟進議決事項如下：

| | | |
|------|---|------|
| 3.1 | 第 3.2 項，有關更換各座低層消防上水喉事宜。承辦商「湯臣」已完成宏仁閣至宏建閣的低層老化消防喉管更換工作，而宏泰閣及宏昌閣的喉管更換工作現正進行中。 | 全體知悉 |
| 3.2 | 第 3.3 項，有關拍賣長期欠繳管理費單位宏盛閣 2104 室事宜。律師樓已完成物業估價。法團主席於 6 月 29 日到律師樓簽署確認相關法律文件。這申請拍賣案件將排期於 8 月 8 日上午 9 時 30 分在區域法院聆訊 (DCMP1586/2018)，現時法律程序開支為 \$15,000。 | 全體知悉 |
| 3.3 | 第 3.4 項，有關增設大廈天線系統新頻道事宜。法團屋苑資訊頻道 Ch. 980 已於 7 月 1 日正式播放，除各座大堂電視機外，各業戶已可透過家中電視機收看有關資訊。 | 全體知悉 |
| 3.4 | 第 3.5 項，有關宏昌閣對出新增地下食水主閘掣事宜。有關工程已於 5 月份完成，並按工程小組的建議，已要求承辦商將新井蓋特別升高。 | 全體知悉 |
| 3.5 | 第 3.6 項，有關申請借用廣福社區會堂事宜。民政事務處已批核申請，現時 8 月 10 日及 9 月 7 日均可供法團使用。 | 全體知悉 |
| 3.6 | 第 6 項，有關維修宏昌閣總電掣房內天花剝落工作已在 5 月 30 日完成，而「中電」隨後亦順利完成更換宏昌閣新總電力掣櫃工作。 | 全體知悉 |
| 3.7 | 第 7 項，有關更換各座地下垃圾房內垃圾槽，承辦商已於 6 月 28 日全數完成各座地下垃圾房內的垃圾槽維修工作。 | 全體知悉 |
| 3.8 | 第 8 項，有關拆除及清理宏建閣旋轉滑梯工作，承辦商將安排於 7 月 26 日進行。而宏仁閣側旋轉滑梯頂部的維修工作已大致完成，由本苑技工稍作翻新後將會重新開放。 | 全體知悉 |
| 3.9 | 第 11.2 項，有關加裝車路閘口八達通系統的可行性。管理處按承辦商模擬車路中間加設八達通入閘機的情況去信消防處查詢，根據消防署的信件回覆，消防署表示不會接受供消防車進出之通道闊度少於 3500mm，亦須遵照 2011 年建築物消防安全守則之相關規定，故其未能接納該方案。 | 全體知悉 |
| 3.10 | 第 11.5 項，有關宏泰閣 505 室及宏志閣 1304 室因長期欠交管理費及相關費用而進行釘契事宜。前者單位在發出最後通知書後，在 6 月 29 日已清還由 2015 年 7 月起的欠繳管理費金額共 \$27,697，惟業主仍未清還所欠利息共 \$4,570.2。由於業主仍未清還所有應繳款項，故律師樓會繼續進行釘契。委員表示再向該單位業主發出律師信作最後提醒。 | 管理公司 |
| 3.11 | 第 11.7 項，有關檢查及清洗各座大堂及設施房冷氣機工作已於 6 月 14 日完成，各機件正常。 | 全體知悉 |

4) 商議強制驗樓計劃(公用部分)事宜；

- | | | |
|-----|---|------|
| 4.1 | 管理處已於 6 月 26 日領回市建局「招標妥」的雙方服務協議及三方服務協議副本，計劃生效日期為 2018 年 6 月 16 日。 | 全體知悉 |
| 4.2 | 獨立專業人士「富邦測量師行」已在 5 月 23 日到本苑進行初步視察工作，有關報告稍後將會呈交市建局後再送交予法團。 | 全體知悉 |

| | | |
|------|--|------|
| | | 全體知悉 |
| 4.3 | 管理處表示「市建局」及「房協」提供的強制驗樓計劃標書範本已準備包括檢驗及監督修葺部分。法團現時需要準備招聘註冊檢驗人員進行強制驗樓計劃的檢驗工作。包括招標形式、聘請註冊檢驗人員的種類、最低資歷及標書內容審議等。 | |
| 4.4 | 市建局葉生表示如法團需要額外增加條款，建議通知市建局及留意增加條款後的影響。另外，法團在登報招聘註冊檢驗人員時，可同時或分開登報招聘檢驗或監督修葺部分，兩者方法過往均有不同的法團採用，視乎是否考慮行政便利，或視乎會否將檢驗報告夾附在招聘監督修葺部分的標書內。 | 全體知悉 |
| 4.5 | 委員查詢如需要進行在強制驗樓法令外的檢驗項目(如加裝外牆冷氣機去水喉)，需要如何處理？市建局葉生表示除非有特別要求，一般會由檢驗人員去檢查屋苑內的項目，如收到強制驗樓法令，只需完成法令內容則可。如有額外項目需要檢驗，可於標書內分項說明，而有關選擇性的項目最終並不是必定要進行的。 | 全體知悉 |
| 4.6 | 「置邦」工程部鄭生表示可考慮以書面向所有回標公司查詢進行額外檢驗項目的費用。市建局葉生表示現時檢驗部分的標書內除強制項目外，亦有其他項目供投標者自行填寫，而投標者將會按不同階段報價收費，一般預設標書不會將項目再細分拆。因現階段主要為宏觀勘察，如要求太多分項報價可能會對檢驗價錢有影響。法團有權增加條款，要考慮會否影響投標者的數量，如有投標者已投標但不符合資格，亦須將有關公司列出。 | 全體知悉 |
| 4.7 | 胡議員表示除價格外，亦需考慮承辦商是否有足夠能力去承擔工作。市建局葉生表示一般會要求承辦商同時提交公司資料以作考慮。 | 全體知悉 |
| 4.8 | 管理處向市建局查詢根據過往已參加招標妥計劃的屋苑經驗，會否在強制驗樓的標書範本外再另外增加條款。市建局葉生表示處理強制驗樓法令而參加招標妥的大型屋苑現時不多，一般均會沿用標書範本直接進行招聘註冊檢驗人員工作。如法團有額外的檢驗要求，建議分頁列出，以免投標者造成混亂。 | 全體知悉 |
| 4.9 | 管理處向市建局查詢當回標後，有關標書副本將會送交市建局分析，而市建局會否提供註冊檢驗人員的大約市場價格作為參考？市建局葉生表示一般會是資料性分析，並不會就價錢上提供意見，避免造成干預。 | 全體知悉 |
| 4.10 | 市建局葉生建議法團不宜將回標的公司及價錢過早公開，以免資料外洩。此外，法團亦可按情況安排與投標者面議，如有投標者不合符資格，法團應清楚註明以讓居民知悉。 | 全體知悉 |
| 4.11 | 委員要求「置邦」工程部草擬投標者所需的最低資歷供委員審閱。 | 管理公司 |
| 4.12 | 委員要求「置邦」工程部需要多作支援，「置邦」陳經理表示未來強制驗樓並非短期性工作，行政工作及文件處理量無可避免會加重，工程部亦將會增加到訪屋苑作支援及跟進屋苑工程事務而不另收費。由於現時管理處空間有限，建議使用宏仁閣法團會址作支援辦公地方，方便協調工作。委員表示此對日常的維修工程跟進工作亦有幫助，亦可作為日後制作法團電視影像的工作空間。 | 全體知悉 |

5) 商討及議決申請「中電」綠適樓宇基金事宜；

| | | |
|-----|--|------|
| 5.1 | 管理處表示中電近日推出新一期「中電綠適樓宇基金」計劃，資助合資格的住宅樓宇、商業樓宇、工業樓宇及綜合樓宇，及其鄰近的附屬設施進行屋宇設備改善工程，以提升其能源效益表現。主要改善工程包括：照明系統、空調系統、升降機及自動電梯、電力裝置(如水泵等) | 全體知悉 |
| 5.2 | 管理處已查閱有關基金的申請資格，而宏福苑已符合申請條件。 | 全體知悉 |
| 5.3 | 資助金額將視乎樓宇類別、設備種類及工程期長短而定，資助比例佔工程費用一成至五成不等，上限每座樓宇 30 萬及每個申請 100 萬，以較低者為準。此資助只適用於與節能有關之工程部分、聘用合資格服務提供者，以及賬目審計方面的開支。資助金額會以「先支付，後發放」模式發放。節能改善工程須於申請批核後二十四個月內完成。 | 全體知悉 |
| 5.4 | 管理處表示申請流程與數年前屋苑申請政府能源效益資助金相類似，須向資助機構申請及批核後才可進行工程，故管委會需要決定是否申請此資助。 | 全體知悉 |
| 5.5 | 「置邦」工程部鄭生補充，工程進行前必須向「中電」遞交申請書，待「中電」初步評核及批核後，才可進行相關工程。同時，法團在申請前需要聘請一名合資格服務提供者去確定節能工程的範圍及節能估算。而此資助可適用於擬進行的 L6 及 L8 升降機更新工程。 | 全體知悉 |
| 5.6 | 委員表示只申請升降機資助項目未能充份領取最高資助額，故建議聘請合資格服務提供者一併評估進行節能水泵或更換大堂冷氣機的項目。 | 全體知悉 |
| 5.7 | 經商議後，洗麗媚司庫動議申請「中電綠適樓宇基金」，由陳惠娟委員和議，各委員一致通過。此外，陳德誠副主席動議聘請合資格服務提供者評估更新 L6 及 L8 升降機項目，並一併連同水泵及大堂冷氣機進行評估。由沈菜霞委員和議，各委員一致贊成通過。「置邦」工程部需準備有關聘請合資格服務提供者的資料供委員審閱後再進行邀請招標工作。 | 管理公司 |
| 6) | 商議樓層走廊牆身維修事宜； | |
| 6.1 | 管理處報告現時有部分樓層的走廊牆身瓦片已老化撻起，而空心瓦片有機會剝落，除影響外觀外，亦可能會構成危險。 | 全體知悉 |
| 6.2 | 管理處表示早前已尋找承辦商查詢訂製走廊牆身瓦片事宜，但多間承辦商均回覆市面上已不能配對近似顏色的瓦片，而市場上大廠亦由於訂購數量少而不承接訂單。此外，市場上近似的代替品在尺寸及顏色上有明顯色差，故工程小組建議用牆身批蠟油漆取代補回牆身瓦片方案。 | 全體知悉 |
| 6.3 | 管理處初步向承辦商查詢切割及鑿鬆牆身磚瓦片至混凝土層，再做回牆身英泥沙批蠟及掃上近似色油漆，報價為每平方米約 \$2,500 起(每次工程量最少 2m ²)。 | 全體知悉 |
| 6.4 | 委員建議嘗試採用油漆維修方案，管理處會索取一樓層走廊牆身批蠟油漆修補的報價後，再作試驗以觀察成效。 | 管理公司 |
| 7) | 商討及議決維修宏仁閣管理處對出地底喉管滲漏事宜； | |

- 7.1 管理處報告宏仁閣管理處對出地面通道近日發現有長期積水情況，懷疑地底有鹹水喉管滲漏所致，現已暫時圍封該地方並密切留意情況。管理處同時已檢查附近沙井，未有發現淤塞情況。當水務署因爆街喉而暫停鹹水供應後，該位置已明顯再沒有積水，故地底喉管明顯有滲漏情況。
- 7.2 管理處索取打鑿及更換約 1.5 米 D. I. 鹹水喉管及相關配件報價如下：
- | 承辦商 | 「復明工程」 | 「榮基工程」 | 「生記工程」 |
|-----|----------|----------|----------|
| 報價 | \$40,000 | \$44,100 | \$80,000 |
- 7.3 管理處估計該鹹水管只供水往宏道閣，故水壓及影響範圍會較細，維修時只會影響兩座的鹹水供應。
- 7.4 經商議後，袁福華委員動議由最低報價的「復明工程」進行維修工作，由陳凌滔委員和議，各委員一致通過。
- 7.5 此外，在水務署於 7 月 4 日晚上恢復鹹水供應後，於 7 月 5 日凌晨時分及清晨時分，管理處分別發現宏建閣對出行人路及宏泰閣與宏昌閣之間近花槽圍欄位置地面有鹹水湧出，故已即日由「復明工程」視察爆喉位置並安排緊急更換宏建閣對出行人路約 2Mx2M 地底 8 吋 DI 喉連所需配件、封喉石屎及填回 40/20 硬石屎，價格為 \$90,000。
- 7.6 管理處隨後索取更換宏泰閣近花槽圍欄爆裂鹹水管約 2Mx2M 地底 8 吋 DI 喉連所需配件及封喉石屎報價如下：
- | 承辦商 | 「復明工程」 | 「榮基工程」 | 「駿昇工程」 |
|-----|----------|----------|-----------|
| 報價 | \$81,000 | \$93,000 | \$128,000 |
- 7.7 「復明」回覆如同時承接宏建閣及宏泰閣維修地底爆裂鹹水管工程，因節省成本開支，價格可扣減 \$28,000，故兩項工程總額合共 \$143,000。委員一致同意由「復明」進行維修工作，以便盡快恢復本苑鹹水供應，並要求「復明」再下調費用。
- 8) 商討及議決近廣宏街外圍花槽加泥事宜；
- 8.1 管理處報告上述花槽位置因泥土風化流失，部分樹木根部外露，花王指出土層薄弱不利植物生長，建議在該花槽內添加新泥土。
- 8.2 管理處索取廣宏街近宏仁閣消防閘入口側花槽添加黃沙泥約 500kg 的報價如下：
- | 承辦商 | 「清新園藝」 | 「王氏利豐園藝」 | 「百花園藝」 |
|-----|---------|----------|----------|
| 報價 | \$7,800 | \$8,000 | \$14,800 |
- 8.3 第 31 次保安清潔園藝小組會議上，委員建議因參考「王氏利豐園藝」以往在屋苑園藝工作的表現及會包括該部分鬆土工作，因此建議選用「王氏利豐園藝」。
- 8.4 經商議後，沈菜霞委員動議由「王氏利豐園藝」進行上述花槽加泥工作，黃玉宜委員和議，各委員一致通過。由管理處聯絡承辦商安排加泥日期。

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

- 9) 商議清潔服務合約事宜；
- 9.1 本苑清潔服務合約將於 9 月 30 日期滿，法團在 2018 年 6 月 4 日於東方日報刊登招標公告進行公開招標。招標日期由 2018 年 6 月 4 日下午 2 時至 2018 年 6 月 20 日下午 5 時。管理處同時邀請 8 間清潔承辦商參與投標，包括：新紀元清潔有限公司、服務系統香港有限公司、利興環境服務有限公司、慧滌清潔服務有限公司、惠康環境服務有限公司、合力清潔服務有限公司、羅氏清潔服務有限公司及萬成清潔服務有限公司。
- 9.2 截至 2018 年 6 月 20 日截標時間共收到有 5 間承辦商回標，包括：寶聯環衛服務有限公司、新紀元清潔有限公司、雅潔清潔工程有限公司、張記環保有限公司及天美高清潔服務有限公司。
- 9.3 管理處呈交各回標者資料供各委員審閱。委員表示希望安排於 7 月 18 日與各投標者面議，由管理處通知各回標承辦商有關安排。
- 9.4 管理處表示此事項將安排於業主大會上供業主投票議決，各委員一致同意。
- 全體知悉
- 全體知悉
- 管理公司
- 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。
- 10.2 管理處提交 2018 年 4 月至 5 月份的管理報告供各委員參閱。
- 10.3 管理處報告本苑 2018 年 3 月份及 4 月份的財務概況如下，財務報表已張貼在各座大堂。
- | | 3 月 | 4 月 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 總收入： | \$1,515,062.32 | \$1,467,642.28 |
| 總支出： | \$1,323,285.02 | \$1,348,534.37 |
| 盈餘/(赤字)： | \$191,777.30 | \$119,107.91 |
| 資產總值： | \$10,927,416.82 | \$11,113,183.73 |
- 10.4 管理處提交截至 2018 年 5 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「建澤工程」提交在 2016 年進行的宏仁閣天台升降機房頂防水工程完工發票 \$143,000。此外，第 1, 2, 3, 6, 7 座的 02 及 03 天井防水工程已完工及由工程部驗收妥當，「建澤工程」提交 70% 工程完工發票 \$79,800，並將保養期由 3 年免費延長至 10 年，以確保其工程質素，管理處會按工程條款支付上述款項，各委員一致同意。
- 11.2 管理處匯報為配合宏昌閣於 6 月 1 日進行電力裝置大檢時的停電安排，建議一併進行更換 3 層樓層電錶房的菲士箱連全套 8 個 60A 菲士，以補給備用的公用電掣箱菲士數量及減低日後再次停電而造成居民的不便。管理處索取報價：「榮基」\$40,500；「復明」\$41,250；「駿昇」\$51,000；「生記」\$54,000。經向工程小組匯報後，由「榮基」於進行電力裝置大檢時一併更換 3 組樓層電錶房菲士箱連菲士，各委員一致同意。
- 全體知悉
- 全體知悉
- 全體知悉

- 11.3 管理處匯報宏盛閣 L19 升降機閉路電視經承辦商檢查後，發現 RG58 訊號線損壞，故完全失去影像，需要更換天台機房至地下大堂的訊號線。管理處索取報價：「EC INFOTECH」\$6,400，「旭訊」\$8,000，「祥興」\$9,000。經向工程小組匯報情況後，已安排「EC INFOTECH」盡快進行維修以恢復閉路電視訊號，各委員一致同意。
- 11.4 管理處匯報「好歷」由 6 月底開始會陸續進行升降機年度檢查，一般預計在 3 個月內完成。此外，管理處近日收到有居民反映 L9 及 L13 升降機運行有聲響，已通知「好歷」作特別檢查。及後「好歷」已特別更換上述升降機的全新機箱隨行轆，以保持運行暢順。
- 11.5 管理處匯報宏盛閣 3105 單位內出現滲漏滴水，調查後屬天台滲漏所致。管理處已索取天花灌漿報價：「駿昇」\$11,000；「復明」\$15,000；「生記」\$15,000；「榮基」\$22,500。為免滲漏情況惡化而持續影響單位住戶，故經諮詢工程小組後已安排「駿昇」進行緊急維修工作，各委員一致同意。
- 11.6 有關優惠拍攝證件相事宜，活動將安排在 7 月 18 日晚上 7 時 30 分，在宏志閣地下的法團會議室進行。
- 11.7 「置邦」工程部鄭生表示承辦商已提交各座電力大檢的檢驗報告，由於項目繁多，工程部會檢視有關缺損內容後再覆檢必需要維修的項目。
- 11.8 管理處表示由於在早前升降機更新工程完成時，「好歷」曾承諾會負責該項目能源審計的開支，費用為 \$5,500，惟現時仍未收到有關款項。管理處已發出書面要求「好歷」必需在本月內清還該款項。
- 11.9 管理處表示自 7 月份起，發現食環署的收集垃圾車到達屋苑的時間不斷延遲，除影響清潔工作進度外，大型垃圾筒存放時間延長亦會引起衛生問題。管理處曾致電食環署反映有關情況，回覆表示垃圾車會按固定路線進行，並會記錄有關情況再作參考。委員要求胡議員幫忙跟進食環署垃圾車到達屋苑的時間可否回復至原來時間。
- 11.10 胡議員報告社區資訊如下：
胡議員表示除跟進日常居民反映外，最近接獲較多關於「平安紙(遺產分配)」及「政府公共年金」的居民查詢。有見及此，辦事處將舉辦相關講座，有關詳情將稍後通知居民。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

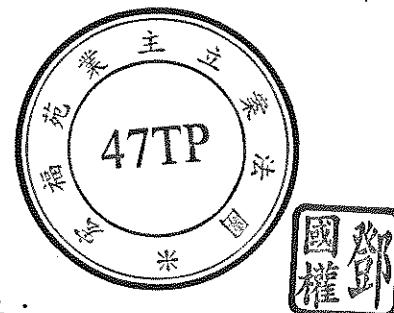
管理公司

管理公司

胡議員

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 11 時 30 分結束。



鄧國權主席簽署：

第 29 次工作會議 (A 組：康樂及福利)

日期：2018 年 5 月 7 日

1. 管理處報告 2018 年 4-6 月會堂使用安排。
2. 管理處提交「太古」於宏志閣擺放售賣機的示意圖及過去一年「太古」及「維他」的收入情況予各委員查閱。
3. 與會委員建議於 7 月及 8 月各舉行一次優惠拍攝證件相活動。
4. 管理處報告，收到免費都市報〈香港仔〉申請於本苑派發，與會委員表示現本苑一直有派發「頭條日報」，需有個別居民指經常一早已派發完畢，但大多數居民反應正面，同意增派多另一選擇予居民。
5. 管理處報告，由於大堂設計，未有足夠冷氣到達保安員崗位，故建議為各座頭添置一部風扇。與會委員同意購買座地扇，並由管理處負責跟進。
6. 管理處報告，已舉行樂陶園諮詢會，出席者除反映內經常有陌生人進入，甚至採摘或破壞農作物，個別使用者無理責罵其他使用者、種植之農作物過高等問題外，經各人商討下，同意調整收費。
7. 冼司庫建議由 2019 年開始，個別屋苑活動/項目：新春醒獅、節日燈飾裝飾佈置，改為由管理處支付。與會委員同意以上安排。

第 30 次工作會議 (C 組：工程及總務)

日期：2018 年 5 月 14 日

1. 管理處報告天井地台防漏維修跟進事宜。「建澤」現已全數完成修補工作。經蓄水測試檢測後，已確認沒有滲漏，防水效果良好。管理處展示工程照片記錄。
2. 管理處報告公用電力裝置五年檢事宜，除宏昌閣因配合「中電」更換供電組件工程外，其餘各座已完成檢測工作。
3. 有關更換各座低層消防上水喉管，已完成宏建閣更換消防喉管的部分，現處理宏仁閣喉管油漆工作。鄧主席建議觀察消防喉轆位置的夾層洞口會否有阻塞情況。
4. 管理處現繼續尋找承辦商查詢訂製走廊牆身批盪油漆面報價。
5. 管理處報告「好歷」已提交 L6 及 L8 的過去故障報告及建議進行更新的報告。
6. 管理處報告宏昌閣對出加裝新地下食水主喉管閘掣已完成，承辦商現正進行回泥工作及盡量升高石屎井井蓋以免日後容易被泥土覆蓋。
7. 工程部周生匯報下列已完成的工程事項，並提交工程相片記錄。
8. 管理處報告已完成更換宏仁、新、泰閣的鹹水上水泵出水 3 吋止回閥連 304 不鏽鋼螺絲。
9. 管理處匯報已緊急更換宏道閣食水缸回力浮波掣及緊急更換宏泰閣食水缸抽芯波曲。
10. 宏道閣天台升降機機房天花石屎剝落維修工作已完成。
11. 管理處報告宏盛閣 31 樓一單位花有水滴情況，雖然並不嚴重，但很大機會是天台滲漏所致，為免影響住戶，工程部現正處理中及索取維修報價，暫建議使用灌漿修補。
12. 管理處報告現時宏昌閣及宏志閣升降機房內有少量天花灰剝落情況，工程部已暫時用帆布覆蓋有關位置作觀察及安排維修。
13. 鄧主席關注近日再有新聞報道有其他屋苑的升降機引致致命意外，雖然早前升降機公司已進行了安全裝置檢查並確認一切正常，希望再要求升降機公司再進行特別檢查有關安全裝置，確保仍運作正常。
14. 管理處報告市建局已書面確實指派到本苑「招標妥」的獨立專業人士為「富邦測量師行」，並將安排到本苑作初步視察，有關資訊將會通告各居民知悉。當市建局交回已簽署的服務協議後，「招標妥」正式生效。管理處表示獨立專業人士的初步視察是會根據屋苑現時整體狀況而作出初步評估。

第 31 次工作會議(B 組：保安, 園藝及清潔)

日期 : 2018 年 5 月 24 日

1. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
2. 管理處報告流動閉路電視攝錄裝置已經運作中，並在日前拍攝到宏盛閣 1、8 號單位位置有高空擲物事件發生，管理處已報警處理。而在宏盛閣 6、7 號單位方向亦同時有多次高空擲物，管理處稍後會將流動閉路電視移至該處。
3. 管理處介紹新花王給與會委員認識，並報告花王現時已完成的工作。
4. 委員建議近樂陶園門口的雜草需要清理，管理處會指示花王安排時間進行修剪工作。
5. 承上次會議，有關在廣宏街近宏仁閣消防閘入口側花槽加泥的工作，提交 3 份報價。委員表示基於「王氏利豐」以往在屋苑園藝工作的表現及有較佳的服務質素，因此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。
6. 有關宏仁閣近車路閘口旁四棵石栗樹花槽的擴展工程，經各委員再商討後，建議將現時四個花槽合併為一個大花槽，可讓樹根有更好的伸展，管理處會索取相關報價。
7. 清潔公司報告五月份已進行了兩次落蚊油及一次大型噴霧滅蚊工作，現會再觀察成效。
8. 清潔公司向與會委員解說有關滅蚊的控制及預防工作。
9. 管理處表示現時滅蟲次數足夠，如需增加每月噴霧滅蚊次數，需要額外支付費用。
10. 有委員建議可在較多蚊子出現的地方安裝滅蚊燈/機，與會委員表示可再作商討。
11. 委員查詢有關夾車的情況，清潔公司指由於業戶在垃圾站棄置大型家居垃圾、雜物的情況普遍，夾車的次數有時一星期需要兩次。
12. 清潔公司表示住戶在樓層走廊擺放垃圾的情況未有太大改善，委員建議在大堂電視播放相關圖片勸喻住戶保持公眾地方清潔。
13. 管理處表示清潔合約將於 9 月 30 日到期，清潔標書亦已備妥，而有關負責外圍花槽淋水工作的條款已在標書內列明。如委員無其他意見，管理處將於 6 月 4 日登報招標。
14. 管理處報告由於澳門蓮花衛視停用現時衛星廣播並已改用高清衛星廣播，故現時本苑未能繼續接收澳門蓮花衛視，委員同意用其他免費頻道取代。
15. 有關法團電視頻道的系統測試經已完成，現可流暢地直接播放圖片及高清影片。
16. 有關現時車路的闊度在安裝八達通入閘機後，會否違反消防條例的問題，由於不在房署管轄範圍，故房署表示沒有意見。管理處將向消防處書面查詢車路安裝入閘機的可行性。
17. 有關在宏泰閣門口泵房更換地下閘掣工程，因會影響浸信會學校食水供應，故將聯絡學校商討安排停水的日期，將停水的不便減到最低。
18. 有關宏盛閣 31 樓一單位天花滲漏屬天台滲漏所致。管理處提交 4 間維修報價。委員同意採用打針方式由「駿昇」盡快進行維修工作，以免滲漏情況惡化。
19. 承上次工程小組討論，有關更換樓層電錶房菲士箱連全套菲士，總共 3 組，管理處已索取 4 份報價。由於更換此菲士箱需要停電進行，為配合宏昌閣於進行 WR2 及「中電」工程的全座停電時間，建議一併進行更換。委員同意有關安排，由「榮基」更換 3 組樓層電錶房菲士箱。
20. 管理處報告收到 TVB 劇組通知，因拍攝調動安排，故取消到本苑取景拍攝。
21. 管理處報告工程部已更新 L6, L8 升降機分期付款安排，因「中電」在本月推出新的綠適樓宇基金，可資助節能工程，故如需申請資助，標書需要特別加入符合申請資助的條款，如註冊人員的審計及協助處理申請資助等。
22. 管理處報告招標委獨立專業人士「富邦」的兩名代表已於 5 月 23 日到訪屋苑進行初步視察本苑公眾地方，預計於 1 個月後提交報告予法團。

第 32 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2018 年 5 月 28 日

1. 委員審閱及查詢 3 月份財務報表。
2. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
3. 管理處匯報有關聘請註冊檢驗人員驗樓事宜，已將標書交市建局審閱，待市建局給予意見後便可進行登報招標。
4. 管理處匯報已草擬清潔合約標書給委員參閱，如沒有修改，將安排登報招標。
5. 管理處匯報已入稟小額錢債審裁處向 3 個欠繳 6 個月或以上的管理費單位追討欠款。
6. 委員表示近日於宏泰閣單車位發現老鼠，須通知清潔承辦商加強注意。

第 33 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2018 年 6 月 7 日

1. 管理處報告，樂陶園已清場，所有私人物品及植物已移離樂陶園。將安排花王協助處理通道雜草。以及安排工程部於通道鋪上英泥沙，以方便用戶出入。
2. 與會委員強調，樂陶園目的是為居民提供一個健康活動空間，加強居民間的互動溝通，為免有個別用戶挑起事端，管理處必須嚴格執行樂陶園所訂下的守則。
3. 與會委員建議宏福歡樂一天遊舉行日期為 11 月 11 日，行程包括：志蓮淨苑及酒店享用自助餐。由管理處索取行程報價於下次會議商議。
4. 就有關管理處報告，就有關「優惠拍攝證件相」活動，已與倬倩影樓確認活動日期：分別在 7 月 18 日及 8 月 15 日，管理處將安排於 7 月上旬張貼活動海報。
5. 就上次會議商議於宏志閣增設飲品售賣機事宜，經商議後決定暫時不作考慮。

第 34 次工作會議(B 組：保安, 園藝及清潔)

日期：2018 年 6 月 13 日

1. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
2. 管理處報告已完成外圍籠線的維修工作。
3. 管理處報告近日擺放共享單車於屋苑花槽、花圃或隱蔽處的情況增多，管理處發現時需安排人手將其移離屋苑，同時在圍欄位置新張貼「請勿停泊共享單車」的告示。
4. 委員關注裝修單位在升降機內部鋪設保護裝置的事宜，管理處表示按照現時提供指定的規格及物料均有保護作用。委員表示座頭需留意搬運傢俱或運送裝修物料後有否令保護設施損毀，如有需要要向管理處匯報及建議管理處研究更全面的升降機內籠保護裝置。
5. 有關有業戶投訴有高空擲物事件發生，管理處透過流動閉路電視裝置成功攝錄事件發生的過程，各委員贊成管理處報警處理，並需勸喻各業戶勿作出高空擲物的行為，管理處會張貼通告並列出相關刑責後果。
6. 管理處報告花王已完成近樂陶園門口清理雜草的工作。
7. 管理處報告在三號風球期間，近宏建閣後樹林有兩棵斜生樹木塌下，花王已清理部份斷枝，樹幹部份需代園藝公司修樹期間時一併清理。
8. 管理處表示本年度需要修剪的樹木約 49 棵，需移除 3 棵及清理塌樹 2 棵，管理處會安排園藝公司為以上工作進行報價。
9. 有關宏仁閣近車路闢口旁四棵石栗樹花槽合併為一個大花槽，園藝公司需再作實地視察，預計 6 月底可提供新報價。
10. 管理處會通知「王氏利豐」派外圍支援隊協助清理籃球場旁邊的雜草。
11. 清潔公司表示由於本月下雨日子較多，六月份的噴霧滅蚊工作會安排在月尾進行以免減低藥效，另會有兩次在各去水渠落蚊油的工作。
12. 清潔公司報告本月會進行定期清洗食水缸及咸水缸的工作。

13. 清潔公司表示在清潔公司合約期內送給屋苑的 12 個 660L 垃圾桶，餘下的 6 個分別會在本年六月、七月及八月份各送兩個，六月份的兩個已送到屋苑。
14. 有關上次會議委員建議可在較多蚊子出現的地方安裝滅蚊燈，管理處經報價後，由於考慮到價錢、安裝數量及實際效能問題，加上現時已有額外的滅蚊工作，故與會委員表示除非管理處收到有更多住戶反映戶外有嚴重蚊患情況，暫時不會加裝滅蚊燈。
15. 管理處報告本月已安排承辦商進行各座垃圾房內的垃圾槽維修工作，預計有部分時間需停用垃圾槽，故管理處會與清潔公司協調收集垃圾的安排，以便進行維修工作。
16. 清潔公司表示現時有足夠的人手在大雨後疏通各去水渠的阻塞物，以避免水渠淤塞。
17. 委員表示設置於籃球場側的化寶桶有損壞，建議管理處安排更換。
18. 管理處報告已在 6 月 4 日於報章刊登清潔合約招標廣告，暫時有 5 間清潔公司索取標書，而截標時間為 6 月 20 日下午 5 時正。
19. 管理處報告宏道閣空格位天花有石屎剝落的情況，管理處已即時將該處有可能掉落的天花石屎敲擊，並通知房署有關空格的維修工作。
20. 委員表示在宏志閣有分體式冷氣機安裝在外牆，管理處會聯絡該單位業主跟進。
21. 管理處向與會委員講解招標妥的流程安排及招聘註冊檢驗人員的安排，並列出出現階段法團需要注意的事項。

第 35 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2018 年 6 月 21 日

1. 管理處報告「建澤」呈交宏仁閣天台升降機房頂防水工程的發票，保固期十年。有關工程已在 2016 年完工，而現時升降機房內現況良好，委員同意按合同支付工程款項。此外，「建澤」現已完成天井的防水執修工作，經工程部驗收後滿意，而承辦商願意將保固期延長至十年作為質量保證，各委員一致同意按合同支付工程費用。
2. 有關各座地下垃圾房內垃圾槽維修安排，承辦商經已完成更換外層不鏽鋼板，由於內層石屎修補需暫時停用垃圾槽，故管理處與清潔公司商討後，將安排於 6 月 25 日起分階段停收各座垃圾一晚，而翌日清晨會恢復正常，管理處將會張貼有關通告。
3. 有關走廊牆身批盪油漆面報價，由於市場上已找不到現時各座走廊牆身磚瓦片，故前次工程小組會議上建議用牆身油漆取代牆身磚瓦片方案。初步報價回覆為每平方米約 \$2,500 以上(每次工程量最少 2m²)。委員同意有關安排，並建議在全委會作商討。
4. 管理處匯報宏泰閣水泵房外更換地下食水及消防閘掣事宜，已索取 3 間掘地及更換所需物料報價。管理處表示因閘掣屬原有設施，負責控制供水至宏泰閣，有其功能作用，建議進行更換。委員經考慮後，認為可使用現有的閘掣，故無須進行更換以節省開支。
5. 管理處報告「中電」已完成宏昌閣掘地鋪設新電纜工作，有關地面已被還原。
6. 工程部周生匯報下列已完成的工程事項，並提交工程相片記錄。
7. 有關宏盛閣 31 樓一單位睡房天花滲漏事宜，承辦商已完成天花灌漿修補，暫時效果理想，沒有再發現滲漏情況。
8. 有關配合宏昌閣「中電」工程停電而更換 3 至 5 樓樓層公眾電掣箱 3 個連 FUSE 已完成，共可獲得 24 個 FUSE 備用。
9. 有關宏仁閣對出滑梯頂部維修工作已接近完成，管理處同時要求承辦商免費加裝保護膠條，加強保護，待油漆工作完成後便可重新開放。
10. 就有關計劃更新 L6 及 L8 事宜，工程部鄭生表示因本年 6 月「中電」推出新的綠適樓宇基金，以資助樓宇之屋宇設備裝置改善工程，提升能源效益表現。而升降機部分亦包括在內。

11. 計劃需聘請特定人士進行節能評估及申請，再由「中電」評審委員會批核。資助額比例約工程費用 20-30%，每座樓宇資助上限 30 萬或每個申請 100 萬，以較低者為準。資助將於全數支付款項後才可申領。
12. 委員查詢聘請特定人士的價格及是否必定能成功申請。工程部鄭生表示一般約 4-6 萬，但不等於一定可成功申請津貼，因由「中電」作最終審核，建議可分階段聘請，如成功申請則服務繼續，否則可終止。委員要求工程部準備委聘此特定人士的標書文件。
13. 管理處發現宏昌閣 31 樓的電錶房門已受潮破爛，建議更換全新木門連手柄及門鎖各一套，連油漆及噴字樣。管理處提交 3 份報價。委員表示價格未如理想，建議嘗試向外採購並由技工安裝的價格作參考。
14. 管理處報告宏仁閣及宏道閣間地面通道發现有滲水痕跡，懷疑地底有 3 吋鹹水喉管滲漏所致，需打鑿及更換約 1.5 米 DI 鹹水喉管及相關配件，管理處索取 3 份報價。委員表示現時位置滲漏情況輕微，無須緊急進行維修，暫時密切留意情況再作商討。
15. 管理處匯報宏盛閣 L19 升降機閑路電視經承辦商檢查後，發現 RG58 訊號線損壞，須更換天台機房至地下大堂的訊號線。管理處索取 3 份報價。委員一致同意由最低報價承辦商盡快維修。管理處將聯絡升降機師傅配合維修安排。委員查詢升降機公司會否收取額外費用，管理處回覆一般會安排於例檢時一併進行，故無須額外收費。
16. 管理處報告由 6 月份起，將逐步進行各座升降機的法定年檢，預計於 11 月前完成。
17. 工程部鄭生報告有關八達通車閘事宜，根據消防署的信件回覆，消防署表示不會接受供消防車進出之通道闊度少於 3500mm，亦須遵照 2011 年建築物消防安全守則之相關規定，故此，以承辦商建議車路中間設置拍卡系統的方案未能被接納。
18. 工程部鄭生匯報初步收到 WR2 的承辦商檢查報告，較為重大的缺損包括：H43、H44、D22 及 D23 等數條燈柱電阻值大，有機會需掘地穿喉放線，須再與承辦商商討有關安排，而詳細報告預計兩星期內提交。

第 36 次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2018 年 6 月 25 日

- 委員審閱 4 月份財務報表。
- 委員查詢資產負債表中的「置邦代行法團往來戶口」為何出現負數。管理處表示該戶口為支票戶口，因會計部該月仍未由儲蓄戶口轉數到支票戶口，故會顯示為負數。
- 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
- 管理處匯報有關宏盛閣一單位強制拍賣事宜，律師已草擬有關文件待主席簽署。
- 管理處匯報有關宏泰閣反宏志閣各一單位長期欠繳管理費單位，早前已給予律師信追討管理費。其後，接獲宏泰閣一業主聯絡管理處稱不繳付管理費的原因是曾投訴水錶房滲水而導致其單位損毀。管理處曾到水錶房視察及拍照，並未有任何滲漏。管理處相約該業主到其單位視察，亦未發現公家設施有滲漏情況，已回覆業主有關情況。另外，宏志閣一單位並沒有聯絡管理處，故現時該兩個單位將安排釘契。
- 委員反映宏泰閣有一部升降機現時加了保護物料，但膠紙貼得不足夠，建議管理處跟進。

