



宏福苑業主立案法團

第九屆管理委員會

第十二次全體委員會會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 www.wangfuk.org 供業戶瀏覽)

日期：二零一七年四月二十七日(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 伍少芳女士
何蕙蓮女士 李官華先生 李丁華先生 黃玉宜女士 冼善卿女士
沈菜霞女士 蔡金綸先生 袁福華先生

請假：邵結華先生 張澤樞先生 莫華滿先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 高級物業經理陳志東先生
- 助理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

列席：法團事務顧問

- 陳球強先生

好歷香港升降機有限公司

- 鄧耀棠先生

業主

- 林閔華先生

主持：鄧國權主席

紀錄：助理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 經審議後，與會委員一致通過是次會議議程。

跟進者

全體知悉

2) 審議及通過第十一次全體委員會會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第十一次全體委員會會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十一次全體委員會會議議決事項

3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第九屆管理委員會第十一次全體委員會會議，跟進議決事項如下：

3.2 第 3.5 項，有關宏仁閣 3105 室外牆僭建冷氣機組件事宜。管理處表示如發現單位有違規僭建情況，一律均會向單位業主先發出勸喻信件要求進行還原工作。法團事務律師曾於 2017 年 1 月 4 日向該單位發出律師信要求拆除違規冷氣機。惟直至現時，有關違規僭建物仍然未被拆除。該單位業主於 2017 年 3 月 10 日書面聯絡法團要求再延長清拆時

管理公司

間，及後經管理處電話查詢，該業主希望再延期 1 年。管理處表示經翻查記錄，該單位曾於 2016 年 1 月書面回覆律師表示會於農曆新年後拆除違規冷氣機。管理處表示現在只能再發信要求業主還原或採取進一步法律行動。委員表示該業主理應有足夠時間處理違規冷氣機的事宜，故一致認為再延期並不合理，如仍持續違規將採取法律行動，並向有關業主追討費用。

- | | | |
|-----|--|------|
| 3.3 | 至於第 3.6 項，有關對宏志閣 2205 室違規飼養狗隻的業主採取法律行動事宜。法團事務律師已於 2017 年 1 月 9 日就違規事項入稟土地審裁署，禁止該單位飼養狗隻。管理處報告於 2017 年 1 月 27 日收到該業主書面通知已將狗隻遷離本苑，要求停止法律行動。委員查詢該單位現時是否仍有拖帶狗隻進出大廈。管理處表示近日仍發現有違規情況，並曾作出勸喻。委員表示已有足夠機會給違規單位進行改善，故一致同意繼續進行法律行動。 | 管理公司 |
| 3.4 | 至於第 8.4 項，有關申領「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃」(第二期)事宜，管理處表示已於 2017 年 3 月 1 日將所須申請證明文件送交民政事務署處理，現待批核中。 | 全體知悉 |
| 3.5 | 至於第 9.7 項，有關宏建閣 7 樓近 05, 06 單位的一條消防上水喉爆裂而影響私人單位。現時除該樓層破損消防上水喉已被更換外，往下至 1 樓的消防上水喉亦經已被更換，以避免日後因喉管老化而爆裂。管理處收到 705 單位索償受損財物信件，已按程序通知保險公司處理。委員要求保險公司盡快回覆索償結果。 | 全體知悉 |
| 3.6 | 至於第 10.2 項，有關太古可口可樂公司於本苑擺放飲品販賣機事宜。該飲品販賣機經已在 2017 年 3 月 30 日完成安裝及正式運作中。管理處已特別要求該公司加強飲品販賣機的減音措施，以免滋擾低層業戶。 | 全體知悉 |
| 3.7 | 至於第 10.3 項，管理處報告已收到「生記工程」繳付拆除私人單位晾衣架的 1 月份及 2 月份的吊船電費，並已存入屋苑賬戶內。 | 全體知悉 |
| 3.8 | 至於第 10.7 項，有關宏泰閣 1305 室因長期欠繳管理費而被拍賣事宜。執達主任辦事處於 2017 年 4 月 12 日根據法院收樓令向上述單位發出遷出通知書，要求佔用人交出單位。因當時單位沒有人，執達吏將於 7 天後再安排日子到訪。法團事務律師於 2017 年 4 月 24 日收到執達主任辦事處通知，該業主已於 2017 年 4 月 21 日向執達主任辦事處交付 \$200,502.9。由於有關款項仍未足夠清還所有欠款，故律師會與對方代表聯絡作還款跟進。 | 全體知悉 |
| 4) | 跟進升降機更新工程事宜； | |
| 4.1 | 管理處報告已於 4 月份根據會議議決向「好歷」支付 5%工程款項 \$546,000。 | 全體知悉 |

4.2	管理處報告截至 2017 年 4 月 25 日，本苑現尚餘 10%工程尾數 \$1,092,000 並未支付。	全體知悉
4.3	管理處向委員呈交申請能源效益項目資助金的歷程及屋苑過去三年的整體節能狀況。與 2012 年未進行升降機更新工程前比較，屋苑公用電力電費過去三年平均節省約 30%，平均每年電費開支節省約 60 萬。	全體知悉
4.4	就有關升降機更新工程執修事宜，管理處要求「迅達」師傅於 3 月底到屋苑，由管理處陪同視察 L18 地板膠的最新情況，並同時觀察內門花痕，「好歷」鄧先生表示預計可於 6 月份安排更換地板膠，預計工程期約兩天。而關於內門問題，「好歷」鄧先生表示現時鏡鋼面不能作打磨修補，如要處理須整扇門更換，但由於中間門隙空間細小，故更換後亦可能再出現相同情況。「好歷」鄧先生表示在維修師傅到場處理 L18 執修時再研究內門處理情況。	全體知悉
5)	商議升降機保養合約事宜；	
5.1	升降機保養合約將於 2017 年 6 月 30 日期滿，現時保養月費：\$69,600。	全體知悉
5.2	「好歷」提交新年度升降機保養合約收費建議，首年調升 10%(\$76,560)，次年再調升 10%(\$84,216)。	全體知悉
5.3	經第 81 次工程小組會議討論，建議進行招標索取升降機保養服務報價。	全體知悉
5.4	委員表示因升降機更新工程並未包括更換門刀項目，現時部分門刀有老化現象，如須維修時有機會將整條門刀拆回機器廠修理，大大影響升降機運作。管理處表示翻查記錄，「好歷」曾於 2015 年 10 月報價每部升降機更換新門刀費用為 \$19,500。	全體知悉
5.5	委員建議「好歷」於新合約中可考慮免費替本苑更換新升降機門刀或降低服務費用。	全體知悉
5.6	委員要求「置邦」工程部準備升降機保養服務合約標書，以進行招標工作。	管理公司
6)	商討及議決委聘合資格人士進行「強制驗窗計劃」(公用部分)檢驗及相關修葺事宜；	
6.1	承上次會議議決，2017 年 3 月 16 日法團代表與回標價 10 萬以下的投標承辦商會面進行面試。	全體知悉
6.2	管理處就當日會面的主要查詢向承辦商發出書面確認內容，詳情如下：	

項目	詳細資料 標書總標價	承辦商回覆							
		偉高	葉大永	志豐	安多	利民	國天	特思	毅志
		\$80000	\$70000	\$80000	\$98016	\$98600	\$51000	\$98000	\$85000
1	在標書工程時間表的項目 Total (item2.1+2.2) (第 SW2 頁) 報的總額(HK\$)是否已經包括標書工程時間表的項目 2.1 的訂明檢驗後的缺陷要完成修葺工程及須向房屋署的獨立審查組 (ICU) 呈交相關表格, 以證明完成該修葺工程? (即此總標價是完全包括完成檢驗及完成所需修葺以符合法例要求而無須增加費用)		否	否	是	是	否	否	沒有回覆
	a) 只是監管費用及須向房屋署的獨立審查組 (ICU) 呈交相關表格, 以證明完成該修葺工程費用; 不包括修葺檢驗後的缺陷	是	是	是	/	是	是	是	
	b) 如進行修葺, 是否根據在標書工程時間表的項目 2.4 (第 SW4 頁) 的單價(HK\$)來完成修葺檢驗後的缺陷 (即修葺費用須額外計算)	是 未包括工作台及棚架費用	是	是	/	是	是	是	
	a) 根據標書的要求保固期是十二個月, 該保固期可否延長到十八個月或更長?	是	是	是	是	是	是	是	
2	b) 如果以上答案選擇是: 是, 請列明除現時 12 個月保固期外, 可額外免費提供保固期時間? 備註: 延長保固期, 不影響十二個月後可全數取回保固金	6 個月	18 個月	24 個月	18 個月	6 個月	24 個月	6 個月	
	總保固期:	18 個月	30 個月	36 個月	30 個月	36 個月	18 個月		

- 6.3 經第 81 次工程小組討論, 由於當中只有「安多」及「利民」回覆是完全符合標書項目 1 的內容(即標價包括一併檢驗及維修費用), 故其他承辦商不作考慮。工程小組經參考總標價、保養期及「置邦」工程部的意見後, 一致認為「安多」較為合適。
- 6.4 管理公司申報利益衝突, 表示所有回標承辦商均並非在「置邦」的認可承辦商名單內, 而管理處並無與上述公司有任何業務往來及利益關係。
- 6.5 各委員申報利益衝突, 表示並無與上述公司有任何業務往來及利益關係。
- 6.6 經商議後, 李官華委員動議選聘「安多(工程顧問)公司」承辦本苑強制驗窗計劃(公用部分)的訂明檢驗及修葺服務, 總費用為\$98,016, 由陳德誠副主席和議, 各委員一致通過。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

- 6.7 管理處須與中標承辦商安排進行窗戶檢驗工作的工作排程。 管理公司
- 7) 商議「強制驗樓計劃」(公用部分)事宜；
- 7.1 「置邦」工程部鄭先生報告已更新「強制驗樓計劃」委聘註冊檢驗人員的中文標書內容。標書是以房協的「強制驗樓資助計劃」的申請指引為藍本，如委員無其他意見及修改，可進行招標籌備委聘註冊檢驗人員的工作。 全體知悉
- 7.2 委員表示因內容繁多，需要時間細閱標書內容，故留待工程小組先作討論後，再於全委會上討論招標詳情。 全體知悉
- 7.3 委員查詢現時可申請的各種政府資助計劃的申請詳情。管理處表示現時有「強制驗樓資助計劃」；「公用地方維修津貼」及「招標妥」分別可供本苑申請，惟各計劃當中有各種申請條款限制，故本苑不可在同一階段同時申請上述計劃。 全體知悉
- 8) 商討及議決園藝保養合約事宜；
- 8.1 管理處報告園藝保養合約將於 2017 年 4 月 30 日期滿，現時保養月費：\$14,800。管理處索取報價如下： 全體知悉
- 8.2
- | 服務內容 | 王氏利豐園藝 | 琦峰設計園藝 | 永霖花園 |
|---|---------------|----------------|------|
| -提供 1 個駐苑花王
每週工作 6 天，每天 8 小時
-日常淋水、修剪、除草
-有需要時施肥及殺蟲
-提供工具、肥料、殺蟲水
-包括勞工保險及第三者責任保險
-合約期 24 個月 | \$ 16,280/月 | \$ 16,000/月 | 未能報價 |
| 與現時月費相差： | \$1,480(+10%) | \$1,200(+8.1%) | — |
- 8.3 管理處表示於第 76 次保安、清潔及園藝小組會議商討，「王氏利豐」會額外提供外圍隊協助花王清理雜草，並在新合約會免費提供一次屋苑樹木評估報告(表一)；而「琦峰設計」則需要額外收費。 全體知悉
- 8.4 園藝小組考慮雖然「琦峰」月費最平，但對「王氏利豐」現時提供的服務表現滿意及其日後能提供較多的免費服務，故建議繼續選用「王氏利豐」。 全體知悉
- 8.5 經商議後，沈某霞委員動議選聘「王氏利豐園藝有限公司」承辦本苑園藝保養服務，合約期為 24 個月，每月收費\$16,280，由黃玉宜委員和議，各委員一致通過。 全體知悉

9)	商議屋苑管理合約事宜	
9.1	屋苑管理服務合約於 2017 年 9 月 30 日期滿，管理公司表示希望繼續為宏福苑服務，並遞交服務計劃書予法團參考。	全體知悉
9.2	「置邦」提交三年服務合約續約建議，總公司行政費及經理人酬金首年整體加幅為 5%，次年加幅為 5%。員工薪酬整體平均加幅首年約 5.4%，次年加幅約 5%。第三年加幅將屆時與法團透過協商再決定。	全體知悉
9.3	委員表示為可全面及客觀地評估「置邦」的工作表現，建議向所有業主發出問卷調查，以收集各業主對管理公司服務及工作表現的意見，再參考問卷結果而決定處理來年度管理合約的程序，最終結果將於業主大會上議決。	全體知悉
9.4	經商議後，各委員一致同意上述安排，並預計於 2017 年 5 月 4 日向所有業主發出問卷，截止日期為 2017 年 5 月 15 日。委員建議屆時可邀請本區區議員及業主作見證。	全體知悉
10)	商討及議決調升裝修按金事宜；	
10.1	管理處表示現時如單位業主須進行多於 1 星期的室內裝修工程，須於工程開始前到管理處辦理單位裝修申請，並繳交按金\$3,000。	全體知悉
10.2	如在裝修期間發現工程破壞公眾設施、影響公眾地方清潔及亂棄裝修廢料時，管理處將扣除相關按金。如一切正常，則將全數按金無息退還予申請者。	全體知悉
10.3	根據管理處記錄，因上述按金金額已超過十年未有調整，為確保在公眾設施受影響時對屋苑有足夠的保障，故經第 79 次保安、清潔及園藝小組討論後，同意並建議調升裝修按金至\$5,000。	全體知悉
10.4	經商議後，沈麗媚司庫動議調升裝修按金至\$5,000，生效期為 2017 年 6 月 1 日，由沈麗媚委員和議，各委員一致通過。委員表示管理處須通知業主及裝修公司有關安排。	管理公司
11)	商議處理地下空格事宜；	
11.1	法團代表在 2017 年 4 月 18 日聯同管理處經理及胡建民議員與房屋署代表會面商討本苑地下空格事宜。房署表示收到有本苑居民投訴本苑空格的用途，房署向委員解述現時本苑空格位置，建議法團會否先行解放被圍封的空格或其他佔用物，並查詢現時宏建閣地下空格的用途，會否用作已被批核的管理處用途。法團向房署表達空格使用的權責問題，並表示房署的要求不合理。	全體知悉
11.2	法團強調因空格使用關乎屋苑整體利益須知會居民，且是屆法團將於本年度期滿，故雙方暫未有共識，或考慮於下一屆的管理委員會再商討長遠安排。	全體知悉

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 2017 年 1 月份及 2 月份的管理報告供各委員參閱。 全體知悉
- 12.3 本苑 2016 年 12 月份的總收入為 \$1,481,696.25，總支出為 \$2,242,524.34，故此 12 月份錄得赤字 \$760,828.09。截至 2016 年 12 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,010,343.97。 全體知悉
- 12.4 本苑 2017 年 1 月份的總收入為 \$1,495,930.40，總支出為 \$1,122,757.49，故此 1 月份錄得盈餘 \$373,172.91。截至 2017 年 1 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,456,715.88。 全體知悉
- 12.5 管理處提交截至 2017 年 3 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

13) 其他事項

- 13.1 管理處報告宏盛閣一裝修單位師傅因搬運物件時不小心令 L20 升降機門刀損毀，經升降機師傅檢查後屬人為損壞，管理處現正與該單位業主及裝修公司相討賠償事宜。委員表示管理處須先行扣起該單位的裝修按金。 管理公司
- 13.2 管理處收到「生記工程」在進行拆除晾衣架工作時，發現有單位廚房對出的公眾污水喉出現滲漏，同時天井位有部分外牆紙皮石爆裂及拱起，有即時掉下危險。管理處檢視有關位置後屬實，經第 81 次工程小組討論，為免影響下層居民及清潔工的安全，將盡快使用吊船進行維修。 全體知悉
- 13.3 管理處報告收到宏道閣 3001 室業主求助，因其地台隔氣出現滲漏至下層單位，由於其下層單位以前曾經拒絕進行更換污水喉工程，故該層公眾污水喉亦未被更換。經管理處協調上下層單位的意願後，管理處建議一併同時進行更換該舊有公眾污水喉，以避免日後出現嚴重老化而爆裂，初步工程報價約 \$18,000。經管理處翻查記錄，由於其下層單位當年已繳付全數更換污水喉工程費用但仍未完成工程，委員一致同意一併進行更換該舊有公眾污水喉，而該戶主必須承擔是次工程費用的差價。 管理公司
- 13.4 管理處收到宏盛閣 3102 室業主表示單位天花出現滲水情況，管理處視察後發現天台出現滲漏，故已安排承辦商進行視察及準備維修方案以避免影響下層單位業戶。管理處索取其客廳天台天面的重做防水的報價(面積約 30 平方米)如下：「駿昇裝飾工程」\$82,000；「建澤工程」\$95,000；「大中華防水工程」\$105,000；「生記工程」\$120,000。經商討後，委員建議同時重做 01 及 02 單位的天面防水，管理處須再索取報價作比較。 管理公司
- 13.5 管理處表示收到宏仁閣 1501 室業主向法團就 2015 年公眾污水喉滲漏而影響其私人財物損失，要求法團賠償 \$35,000。由於事件已交由保險公司及公證行處理，法團表示將根據公證行的調查結果及其評估有關索償金額是否合理，故暫不會作出任何賠償。 全體知悉

- 13.6 管理處報告「維他」已派技工到本苑進行飲品販賣機的安裝場地評估，預計於本月底可進行搬移工作。
- 13.7 委員表示收到居民反映近日早上時份於宏志閣 L22 升降機內的按鈕面板上有透明黏液，建議管理處須多加提示升降機使用者注意衛生及避免弄污公眾設施。

全體知悉

管理公司

無其他事項，會議於晚上 11 時結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 73 次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2017 年 2 月 13 日

1. 管理處報告現時水泵保養合約將到期，已索取 3 間報價，合約期 2 年。工作範圍包括每兩星期檢查及每年度檢查；檢查各水泵系統裝置、電源組件；轉換供水泵運作；運作機件檢測；機件清潔及潤滑；更換破舊小零件；性能測試及提供維護報價；提供緊急到場維修服務。
2. 管理處表示現時承辦商每月均按時檢查，惟額外的維修費用報價較貴，故很少由該公司作維修。而緊急到場支援服務均滿意。經商討後，委員建議繼續選用最低報價的承辦商，並在全委會上議決。
3. 管理處向各委員解述建築物能源效益資助金事宜，報告已收到「環境保護署」會計事務組通知，已覆核本苑能源效益資助金額 80% 的申請。由於本苑仍未支付工程全數，故餘下款項須於清繳全數並進行審計報告後才可申領。
4. 管理處報告收到「好歷」根據付款協議提交升降機更新工程發票。由於機電署已書面確認秘書處正在審批本苑個案中，故可進行支付款項，而其後工程費用尚餘 10% 未支付。上述款項將於全委會議上議決通過。
5. 「置邦」工程部提交「強制驗窗計劃」(公用部分)的報價分析表。管理處表示是次回標的承辦商皆符合最低的「合資格人仕」資歷，部分更曾參與大型維修工程的經驗或具備更高的工程資歷。
6. 「置邦」工程部提醒因承辦商一併進行檢驗及維修，故承辦商多數只申報法例最低的要求以減低工程費用。
7. 「置邦」工程部報告當中「捷榮」為最低報價，「偉高」及「志豐」均為第二最低報價。工程部表示雖然「捷榮」為最低報價，但標書內報價資料不詳，未有填寫細項報價項目，而價錢極低，參考過往經驗驗窗平均每棟報價約 1 萬多，亦未有參與驗窗經驗，故不建議選用，建議邀請報價 10 萬以下承辦商作面議。
8. 委員表示贊成，亦擔心價格太低會影響工程質素。有關安排將在全委會上向各委員報告及議決。
9. 因現時仍有 2 部升降機未被更新，委員建議索取翻新 L6 及 L8 的報價供委員先作參考。
10. 管理處報告「生記」將開始進行宏仁閣及宏道閣拆除晾衣架工程。「生記」在使用吊船時亦會協助檢查污水喉狀況，檢查喉管有否滲漏，以便管理處作出維修安排。
11. 委員表示有關車路入達通系統事宜，由於涉及繁複的交通條例及要聘請相關的顧問，故須涉及一定的開支，按現時本苑財務狀況，暫不建議進行。

第 74 次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2017 年 2 月 20 日

1. 委員審閱 12 月份財務報表並查詢當中項目。
2. 委員建議索取其他種類交通回彈柱的資料參考。
3. 管理處匯報園藝保養合約將於 4 月底屆滿，已索取 3 間報價，將於園藝小組會議商討。
4. 管理處表示早前於宏新閣升降機房加設牛角扇以降低溫度，減少升降機電子板故障。升降機師傅表示能有效將溫度降低，建議於各座升降機房新增一部，各委員一致同意。
5. 管理處匯報建築物能源效益資助金-升降機更新工程已被批核 \$2,930,400 款額，並全數存入法團戶口，上述資訊將張貼通告予業主知悉。委員表示將全數獲批款額作一日定期。
6. 委員表示從法團戶口(定期一日)繳付升降機更新工程尾數 5% 予「好歷」。
7. 管理處表示已按委員要求通知會計部開票，將 78 萬轉回法團戶口，現待會計部處理。
8. 管理處匯報物業主管將於本月底離職，現將進行招聘。

第 75 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2017 年 3 月 3 日

1. 各項新春活動順利完成，建議下年度繼續舉行。
2. 「新界區百萬行」已順利完成，共籌得善款\$2,020，已全數存入公益金戶口。
3. 「宏福新春行大運」參加人共 120 人，將開設兩車。
4. 管理處報告，由於收到宏道閣一單位投訴飲品售賣機操作時發出噪音，影響日常生活，希望可將售賣機移至其他位置。與會委員建議先由本苑技工評估可擺放的位置，並且須考慮取電位置及是否需於地面動工等，稍後再作商議。

第 76 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)

日期：2017 年 3 月 9 日

1. 管理處報告所有清潔事務按每月排程進行，一切正常。
2. 委員表示在夾車到屋苑工作的時候，需有清潔公司員工在場監督。
3. 管理處報告「王氏利豐園藝」於 2 月 11 日已完成屋苑花槽加泥工作。
4. 管理處收到食環署通知，已完成近單車徑植物修剪的工作。
5. 有關在中央公園花槽新增加一個水龍頭，管理處技工已視察安裝環境，預計於下星期採購物料後，便可以進行鋪設喉管工作。
6. 管理處報告現時保安人手短缺情況，現正進行主管招聘及甄選工作。
7. 委員建議若業戶有意列席全委會會議，須預先在管理處登記並核實業主身份，並須在會議室內放置攝錄機，記錄會議的過程，此議題在下次全委會會議上討論。
8. 委員詢問有關單車違泊的處理程序，並表示管理處須依照所定的指引執行。
9. 委員詢問承辦商在新的園藝合約有否增值服務提供。王先生指除不定時派外圍隊協助花王清理雜草外，還表示在新合約會免費提供一次屋苑樹木評估報告。
10. 而有關在屋苑的樹林位置加裝手動灑水系統，承辦商表示會提供裝置設施的方案。
11. 委員表示承辦商可於颱風後盡快到本苑進行清理工作，並提供優惠的年花報價。
12. 有關戶外長椅事宜，承辦商表示可於下星期送到屋苑。
13. 管理處發現宏志閣一單位仍然違規飼養狗隻，委員表示可諮詢律師意見，並再作最後一次警告，若然違規情況持續，委員同意須繼續進行法律行動。
14. 有關宏仁閣一單位違規裝置分體式冷氣機的單位在收取律師信後仍未處理，管理處表示按程序須再進行法律行動。委員表示暫時再出警告信作最後通知。
15. 管理處報告已向民政事務署遞交關愛基金舊樓法團津貼計劃(第二期)的申請表，現等待通知批核結果。
16. 管理處報告消防系統保養商在進行宏建閣消防年檢期間，因 7 樓水錶房內消防喉管破裂而導致清水流入單位事件。管理處報告現時破損的喉管已被更換。有個別業主要求索償家中受影響的財物，管理處已向有關業主解釋保險程序，並轉交屋苑保險公司跟進。
17. 管理處建議更換全苑低層水錶房內消防上水喉管，委員表示可待消防系統保養商完成年檢報告後，再作討論。
18. 管理處報告有關「強制驗窗計劃」(公用部分)暫時收到 5 間承辦商回覆出席。
19. 水務署通知由於需進行食水水管接駁工程，屋苑的食水供應將於 3 月 16 日晚暫停至 17 日的清晨時分，管理處將在各座大堂張貼通告。

第 77 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2017 年 3 月 16 日

1. 就有關升降機保養合約事宜，管理處邀請「好歷」代表向各委員商討新的保養合約內容。委員要求「好歷」先提交書面的確實報價後，再作討論。
2. 管理處表示根據記錄，「好歷」過去兩年均按照合約要求每兩星期進行例檢，惟現時尚未提交過去已替本苑更換重要零件的清單，要求「好歷」盡快提交。
3. 管理處查詢本苑是否已完成機電署建議的重大升降機優化項目。「好歷」表示須再作檢視現時本苑升降機狀況，是否有必要進行。

4. 「置邦」工程部向「好歷」查詢有關升降機安全網的工作情況，並表示如非新加的法例及涉及安全事項，「好歷」應盡早通知法團有關安排。
5. 就有關支付升降機更新工程餘下款項事宜，管理處報告現時尚有 10%工程款項未支付，因現時「好歷」仍有部分問題仍未跟進或處理，包括：L18 地板膠尚未更換，部分升降機門有水平直線花痕。
6. 「好歷」表示因有關負責的職員已離職，實屬抱歉，預計安排於 3 月內更換。而特別有花痕的升降機門將須作研究處理方法。
7. 委員表示有意於仍未進行過更新工程的 L6 及 L8 升降機一併進行更新，建議「好歷」提交工程報價供委員參考。「好歷」表示可於 4 月中前提交報價。
8. 管理處表示由於宏建閣 7 樓曾發生行泵時出現爆喉，管理處建議一併更換宏建閣 1-5 樓的消防上水喉，以免因喉管老化爆裂而影響單位業戶。管理處提交 3 個報價，各委員同意由最低報價的承辦商進行上述工程。
9. 管理處表示其餘各座的消防喉均屬同一年期而從未曾更換，故建議日後可安排一併更換 10 樓以下較底層而壓力較大的喉管。主席建議可先計劃報價更換未測試上水系統的大廈，以減低爆喉風險。管理處將索取有關報價。
10. 管理處提交本年度強制驗窗及驗樓計劃的預計時間表，並向委員解述各項計劃的重要日期及相關程序。同時，管理處會定期向獨立審查組溝通現時本苑就上述計劃的最新情況。
11. 管理處表示本苑外牆維修合約將於本年 6 月 30 日期滿，「置邦」工程部現正準備標書。
12. 管理處提交本年度強制驗窗及驗樓計劃的預計時間表，並向委員解述各項計劃的重要日期及相關程序。同時，管理處會定期向獨立審查組溝通現時本苑就上述計劃的最新情況。
13. 管理處報告就收取拆除私人晾衣架承辦商電費事宜，「生記」已繳交 1-2 月份電費。此外，承辦商在進行工程時會一併檢查廚房對出公眾污水喉管，發現宏仁閣及宏道閣分別共有 4 個及 11 個單位廚房天井污水喉出現滲漏情況，經報價後，各委員一致同意選用最低報價承辦商盡快進行維修，以免污水影響下層單位業戶。
14. 就有關強制驗窗計劃(公用部分)事宜。與最低報價的 8 間有效投標承辦商會面後，因部份投標者對標書內容及負責工作有誤解，故工程部將發出書面查詢以釐清疑問。
15. 管理處報告現時 L14 門刀因損壞而未能作少修補，如送回廠修理必須停機約 1 星期。為免影響住戶日常生活，管理處要求升降機公司安裝新門刀暫時作取代。「好歷」表示同意暫時使用及不會收取額外費用。

第 78 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2017 年 3 月 20 日

1. 委員審閱 1 月份財務報表並查詢當中項目。
2. 委員審閱最新銀行戶口狀況。
3. 管理處表示會計部已發出 78 萬支票，並待委員簽署後存到法團戶口作一日定期。
4. 委員查詢有關升降機合約事宜，管理處表示待「好歷」修訂合約後再作商討。

第 79 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)

日期：2017 年 4 月 5 日

1. 「新紀元」駐苑主管劉先生介紹清潔科文毛女士給各委員認識。
2. 「新紀元」表示電召夾車每次均是空車駛入屋苑，而到場時清潔公司亦會有員工在場監督但不會全程長駐，管理處同時亦抽查夾車進入屋苑工作的情況，暫未有發現非空車進入的情況。
3. 委員查詢何時會電召夾車。「新紀元」表示會視乎垃圾站的滿載情況電召夾車；委員提示夾車在工作期間，避免將垃圾壓著垃圾站頂的植物。

4. 清潔公司報告近日宏盛閣 04、05 室高空擲物(污穢物)的情況頻密，管理處已張貼通告提示，清潔公司建議在該處增設閉路電視監察情況，管理處亦會在宏福通訊刊載有關投擲污穢物影響公眾衛生的資訊。
5. 有關 1 樓以下外牆的清洗工作，清潔公司表示將會在 5 月或之前進行。
6. 委員對於清潔公司在屋苑整體的清潔情況及員工表現等都表示滿意。
7. 管理處報告已在宏新閣至宏建閣近外圍單車徑的範圍補種米仔蘭及清香木；而中央公園加裝水龍頭亦已完成；管理處將在風季前提交修樹的方案。
8. 委員希望相約「王氏利豐」出席下次會議，商討有關加裝手動灑水系統及屋苑樹木評估報告事宜。
9. 委員建議詢問園藝公司有關在管理處後方種有石栗樹的四方花槽，因地下樹根伸展而導致地面隆起不平的解決方法。
10. 管理處報告現時保安人手短缺情況。現正進行主管及副主管的招聘及甄選工作。
11. 管理處報告宏盛閣一裝修單位因搬運物件時碰撞升降機門刀，導門刀損毀，經升降機師傅檢查後屬人為損壞，管理處現正與該單位業主相討賠償事宜。
12. 委員建議在 6 月份起調升裝修按金金額，將待全委員通過。
13. 委員表示懷疑有女保安員在仍穿著制服時吸煙，管理處表示據了解未有女保安員有吸煙習慣，可能並非屬管理處保安，會再作留意。
14. 有關新添置的戶外長椅，已安裝在宏泰閣側近石春路的休憩處供居民使用。
15. 管理處已書面約見房屋署於 4 月 18 日下午 3 時開會商討空格事宜，胡議員表示將會列席，現待房署回覆。
16. 管理處表示有關宏建閣後方康體設施的太極輪膠把手損毀，需要更換，價錢為\$1,200，各委員同意更換。
17. 管理處表示新的汽水機已移至宏仁閣管理處側，而另一部將稍後安排時間搬移。
18. 管理處報告收到「中石化」通知，會於 4 月 6 日深夜進行石油氣喉年度檢查，本苑石油氣供應將暫停。
19. 有關宏建閣一單位因消防喉管破裂而導致清水流入單位事件，該單位業戶不願意向屋苑保險公司提交索償清單及拒絕讓公證行入屋進行評估，管理處繼續跟進及已將有關文件交由保險公司處理。
20. 管理處報告有關宏泰閣一單位物業拍賣進度。
21. 有關宏仁閣一單位分體式冷氣機事宜，業戶回覆表示要求延期拆除，委員表示在全委會再作商議。
22. 管理處反映律師表示對於宏志閣一單位仍然違規飼養狗隻，已無必要再浪費金錢及時間出律師信，建議直接進行法律行動，委員表示在全委會再作討論。
23. 有關宏建閣一單位廚房窗戶被圍封，管理處已聯絡業戶要求還原，業主表示需與裝修師傅商討。
24. 管理處將向委員會提交有關管理公司意見問卷和管理合約建議書，另委員建議邀請胡議員及業戶在問卷開箱時監察。
25. 有關升降機保養合約文件及更新 L6 和 L8 升降機價錢報價，管理處暫未收到「好歷」提交有關資料，將繼續催促「好歷」提交。
26. 委員表示現時在宏泰閣 L14 及宏昌閣 L18 升降機使用中的電子門刀，試用效果良好，建議更換其餘各座升降的機械門刀。有關事宜再在工程小組討論。

第 80 次工作會議(A 組：康樂及福利)	日期：2017 年 4 月 6 日
1. 與會委員建議本年度「優惠拍攝證件相」於 7 月及 8 月各舉辦一次。 2. 避免業戶在不知情情況下改變樓宇結構及大廈外觀，建議於宏福通訊內刊載有關資訊。 3. 法團將稍後向各業戶發出管理服務調查問卷，收集問卷期為 2 星期，開啟問卷收集箱時，需邀請胡議員在場見證。	
第 81 次工作會議(C 組：工程及總務)	日期：2017 年 4 月 13 日
1. 委員向「好歷」查詢現時本苑門刀狀況，「好歷」表示現時除 L14 及 L18 使用新門刀外，其餘均是舊式門刀，建議進行更換新門刀會使升降機運作更穩定。 2. 委員向「好歷」查詢現時 L6 及 L8 的運行情況，「好歷」表示現時兩部升降機均運作正常，而在 10 年前曾經更換摩打，控制板及機廂飾面。委員表示由於此兩部升降機未包括在升降機更新工程內，故建議報價作參考。「好歷」初步估算每部費用約 70 萬，因現時機箱飾面亦未算破舊，故建議法團可考慮只更換機房內的組件，以減低開支。委員表示「好歷」須提交各項報價後再作考慮。 3. 就有關跟進升降機更新工程執修工作事宜，管理處報告迅達師傅已於 3 月底到屋苑，由管理處陪同視察 L18 地板膠的最新情況，並同時觀察內門花痕，「好歷」表示預計可於 1 個月內安排更換地板膠。而現時鏡鋼面不能作打磨修補，如要處理須整門更換，但由於門隙空間細小，故更換後亦可能再出現相同情況，故須研究是否可改薄升降機門。 4. 「好歷」提交新年度升降機合約收費建議。管理處表示由於合約價格已越過 20 萬，故須進行招標，如選擇續用現時承辦商而不招標，則須在業主大會上議決通過。委員表示「置邦」工程部盡快進行招標工作。 5. 管理處表示「好歷」現時仍未提交過去更換主要零件清單，必須在月底前提交。此外，工程部亦未收到「好歷」對於安裝機頂安全網的回覆。 6. 就強制驗窗計劃安排，管理處表示經 3 月份與投標承辦商會面後，就會面的疑問要求投標書作確認。分別收到 7 間投標承辦商回覆。 7. 由於當中只有 2 間承辦商回覆是完全符合標書項目 1 的內容，經參考總標價及保養期後，「置邦」工程部認為「安多」較為合適。各委員一致同意並建議在全委員上議決。 8. 就有關強制驗樓計劃事宜，管理處報告「置邦」工程部已更新標書內容，如委員無其他意見及修改，可進行招標籌備委聘註冊檢驗人員工作。委員表示在全委會上再作討論。 9. 管理處提交各座樓層消防上水喉檢查表，管理處表示可只更換上述有老化現象的喉管，或一併全數更換 10 樓以下的消防喉，委員表示先進行報價作比較。 10. 管理處報告現時「生記」已完成宏建閣拆私人晾衣架工作。同時已一併維修宏新閣廚房天井滲漏污水喉及宏建閣滲漏污水喉，管理處提交維修相片記錄供委員參考。 11. 管理處報告由於生記在進行晾衣架工程時，發現天井位有部分外牆紙皮石爆裂及嚴重樸起，有即時掉下危險，須盡快維修。管理處提交已索取提供人手、物料及工具維修外牆紙皮石報價予委員查閱。 12. 管理處表示如「生記」進行維修會較個別搭棚維修為快及住戶無須留在家中等待工程進行。委員表示為免紙皮石剝落影響居民安全，必須盡快進行維修以免意外發生，由管理處與「生記」聯絡安排有關工作，並需保留完整工程相片記錄。 13. 管理處收到水務署合約項目「博威工程」通知，將預計於未來數月後在夜間進行水管接駁工程。各委員表示並不反對。 14. 管理處報告收到宏道閣一單位求助，因其地台隔氣出現滲漏至下層單位，由於該單位曾經拒絕進行更換污水喉工程，故該層公眾污水喉亦未被更換。經管理處協調上下單位後，管理處建議一併進行更換其公眾污水喉。由於該單位當年已繳付全數工程費用但未完成工程，委員表示該戶主必須承擔是次工程的差價。	

第 82 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2017 年 4 月 24 日

1. 委員審閱 2 月份財務報表並查詢當中項目。
2. 委員查詢交通費支出，建議考慮如收取管理費金額不大，可留待翌日管理費一併存入銀行，以節省交通費。管理處表示現時公司均每天結算，並每天將管理費存入銀行，以減低風險。
3. 委員審閱最新銀行戶口狀況。
4. 委員表示有關升降機保養合約，可以公開招標形式進行招標。
5. 管理處表示宏仁閣一單位已欠繳多於 6 個月管理費，故將入稟小額錢債審裁處處理。
6. 管理處表示有關宏泰閣一單位強制拍賣事宜，執達吏將於 10 天內再到單位貼上「遷出通知書」通知該業主。
7. 管理處表示有關宏建閣消防上水喉爆裂事宜，宏建閣一單位已去信回覆公正行索償金額，公正行現正跟進處理中。
8. 管理處匯報宏仁閣一單位就一年多前的室內滲漏事件去信法團表示不滿公正行評估之賠償，要求更高金額。管理處表示已將有關要求通知保險公司。
9. 管理處匯報宏盛閣一單位裝修工人引致升降機 L20 門刀損毀，已通知業主及裝修承辦商負責人。管理處向裝修承辦商負責人追討更換門刀一半工程費用。由於暫時未得到共識，如該單位業主申請退回裝修按金，本處暫時不會處理。
10. 委員表示升降機 L14 及 L18 升降機現正使用電子門刀，試用效果良好，建議可考慮於各座更換。
11. 管理處匯報新物業主管及副物業主管將於本星期上班。

