



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

第十七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：二零二零年三月十二日(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
沈萊霞女士 譚智浩先生 陳凌滔先生 莫華滿先生 何蕙蓮女士
李官華先生

請假：伍少芳女士 謝麗霞女士 蔡金綸先生 陳惠娟女士 李丁華先生
袁福華先生

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
- 助理工程經理鄭逸佳先生
- 工程主任林文欣先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列席：法團顧問

大埔區議員

- 周伯度先生
- 蕭錦榮先生
- 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) 審議及通過第十六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屆第十六次全體委員會會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十六次全體委員會會議議決事項

管理處黎經理向與會委員匯報就第十屆管理委員會第十六次全體委員會會議的跟進議決事項如下：

3.1	第 3.1 項，有關宏建閣 807 室違規飼養狗隻事宜。由於該單位業主仍有拖帶狗隻進出大廈，法團事務律師已準備申訴通知書文件，在法團主席簽署確實後，再送交至土地審裁處作進一步法律行動。	全體知悉
3.2	第 3.2 項，有關「中電綠適樓宇基金」事宜，承辦商「百利工程」已完成大堂冷氣機系統部分；因應受新型肺炎疫情影響，管理處已通知承辦商「東洋工程」先進行水泵系統部分的機件及線路安裝工作，以縮減稍後換水泵時停食水的時間。管理處將安排於 3 月 13 日先更換宏志閣的食水泵以評估實際工程所需時間，隨後再安排更換餘下需更換的食水泵工作。就更新 L6 及 L8 升降機部分，承辦商「好歷」預計整個工程將於 2021 年 1 月完工。	全體知悉
3.3	第 3.3 項，有關宏志閣對出安裝新兒童遊樂設施事宜。因受疫情影響，承辦商預計有關康樂設施安裝工作將安排於 4 月中下旬進行。	全體知悉
3.4	第 3.5 項，有關「好歷」免費安裝 8 部升降機故障監察系統事宜。有關工作已於本年 1 月份完成。	全體知悉
3.5	第 9.1 項，有關維修宏建閣 21 樓近 06 單位的走廊牆身磚事宜。有關工作已於 2020 年 1 月 18 日完成。	全體知悉
3.6	第 10.1 項，有關更換地下垃圾房門事宜。因受疫情影響，有關工作將安排於 3 月底進行。	全體知悉
3.7	第 11.1 項，有關採購 15 個 660L 大垃圾桶事宜。有關垃圾桶已於 1 月份送抵本苑，並由技工加上編號及屋苑名稱。	全體知悉
4)	跟進強制驗樓計劃(公用部分)事宜	
4.1	管理處匯報已於 2020 年 1 月 20 日將「公用地方維修資助」的申請表送交市建局。(申請編號：IBRAS-04191)	全體知悉
4.2	法團於 2020 年 1 月 2 日在東方日報公開招聘註冊檢驗人員進行強制驗樓計劃的監督修葺工作，並已於 2020 年 1 月 20 日進行開標，共收到 35 份投標書，管理處將標書資料同時送交至「市建局」。	全體知悉
4.3	法團接獲的投標公司如下：(排名不分先後) 1) 葉大永建築師有限公司 2) 快利達建築工程顧問有限公司 3) 國天建築顧問有限公司 4) 鮑氏建築師樓宇維修顧問有限公司 5) 萬景工程顧問有限公司 6) 張潘測量師行 7) 恆建建築師事務所有限公司 8) 毅建築設計顧問有限公司 9) 雅仕建築顧問國際有限公司 10) 亞太建築顧問有限公司 11) 藝建工程顧問有限公司 12) 鴻毅建築師有限公司 13) 卓越展圖建築師有限公司	全體知悉

- 14)郭駿建築師有限公司
- 15)亞洲顧問工程師有限公司
- 16)大地建築顧問有限公司
- 17)恒新顧問服務有限公司
- 18)濤天顧問工程師有限公司
- 19)香港國際建築顧問有限公司
- 20)偉高工程顧問有限公司
- 21)百偉香港顧問有限公司
- 22)天築國際顧問有限公司
- 23)專業屋宇工程及顧問有限公司
- 24)天嵐建築及測量顧問有限公司
- 25)亞迪雅工程顧問有限公司
- 26)馬海良棟建築顧問有限公司
- 27)艾比斯顧問有限公司
- 28)意顧問工程有限公司
- 29)榮栢工程顧問服務有限公司
- 30)信徽工程顧問有限公司
- 31)余晨理測量師行有限公司
- 32)雅斯建築顧問有限公司
- 33)錦達測量行有限公司
- 34)江明工程顧問有限公司
- 35)朱黃倫建築師測量師有限公司

- | | | |
|-----|---|------|
| 4.4 | 管理處於2020年2月20日按委員的查詢，向35間投標公司發出書面查詢：包括標書內的總投標價是否全苑總費用及是否清楚是次標書要求監督修葺的工作範圍。 | 全體知悉 |
| 4.5 | 管理處表示由於受疫情影響，雖然「市建局」暫未能出席是次會議，但已提交回標價目簡報表(V:10/3)供各委員作參考。同時轉述「市建局」建議有關安排與顧問公司面試的注意事項。 | 全體知悉 |
| 4.6 | 蕭顧問表示「市建局」的價目簡報表上只有工人工作日數而未有包括總工期，標書設計並不完善，亦未有考慮維修方案的類型，維修總工期時間及工作量等，故投標者未必能按不同工程的施工方案作出準確報價，故法團難作比較。 | 全體知悉 |
| 4.7 | 委員建議向「市建局」書面查詢上述疑問及解決方案。 | 全體知悉 |
| 4.8 | 「置邦」工程部鄭先生向各委員解述各投標者的公司背景及資歷等資料，由於投標者眾多，法團在選擇與顧問公司面議時應設立選擇準則，委員建議需再開會商討有關事項。 | 全體知悉 |
| 4.9 | 陳秘書參照早前負責檢驗的顧問公司「鴻毅」的書面回覆，表示由於其已負責檢驗了樓宇各種數據，故無須再涉及額外的人工成本，而標書的過程亦有市建局協助，故監督顧問實際只需要就日後的回標工程承辦商資料進行分析，除非外牆需要全面打鑿及重鋪，否則現時服務的費用已足夠應付驗樓法令的要求。故此，其他承辦商有可能因為日後不同的維修方案而收取不同費用，建議日後需就不同外牆維修方案向所有投標者查詢費用。 | 全體知悉 |

4.10 「置邦」工程部會擬定就面議投標者的問題後再供法團參考。

管理公司

5) 商議及議決維修宏建閣天台 01-02 單位防水層事宜；

5.1 因宏建閣 3102 單位室內天花滲漏，單位曾於 2019 年進行天花灌漿修補工作，為有效防止再發生滲漏的情況，委員建議進行該相連單位的天台重造防水層。

全體知悉

5.2 管理處於 2020 年 1 月 3 日共向 6 間承辦商發出報價邀請，包括：「錢坤工程有限公司」、「駿昇裝飾工程公司」、「復明工程公司」、「永豐工程發展有限公司」、「生記工程公司」及「多寶德物業保養有限公司」。截至 2020 年 1 月 10 日，共收到 4 間承辦商回標。報價如下：

全體知悉

承辦商	費用
復明工程公司	\$208,000
多寶德物業保養有限公司	\$220,000
生記工程公司	\$273,000
駿昇裝飾工程公司	\$288,000
錢坤工程有限公司	沒有回覆
永豐工程發展有限公司	沒有回覆

5.3 工程主任林先生向各委員解釋施工方法及工序。委員查詢為何天面企身牆要使用 V 形剗坑作收口？林生表示此做法對防漏效果會更好，而且亦是一般防水工程的做法。

全體知悉

5.4 經商議後，洗麗媚司庫動議由最低報價的「復明工程」進行重做 01 及 02 單位防水層的工作，陳凌滔委員和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

6) 商議及議決進行樓層垃圾房內垃圾槽槽口改善工程事宜

6.1 承第 15 次全委會的討論，因本苑收到勞工處按《職業安全及健康條例》(第 509 章) 要求改善本苑大廈樓層垃圾槽槽口的實質大小不能大於 350mm x 250mm，提供足夠的安全措施以防止相關工作人員意外墮進槽內。

全體知悉

6.2 管理處於 2020 年 2 月 17 日就收細樓層垃圾槽槽口的兩個改善方案樣版向 6 間承辦商發出報價邀請(收細樓層垃圾槽槽口總數為 245 個)，包括：「東利國際工程有限公司」、「駿昇裝飾工程公司」、「復明工程公司」、「永豐工程發展有限公司」、「生記工程公司」及「多寶德物業保養有限公司」。截至 2020 年 2 月 24 日，共收到 5 間承辦商回標。報價如下：

全體知悉

樣版 A (以 316 不銹鋼角鐵造框日字形包裹槽口)

承辦商	費用
駿昇裝飾工程公司	\$232,750
復明工程公司	\$294,000
永豐工程發展有限公司	\$441,000
東利國際工程有限公司	\$490,000
生記工程公司	\$612,500
多寶德物業保養有限公司	沒有回覆

樣版 B (以 316 不銹鋼角鐵並以 3mm 鋁花板覆蓋槽口)

承辦商	費用
東利國際工程有限公司	\$203,350
駿昇裝飾工程公司	\$269,500
復明工程公司	\$318,500
生記工程公司	\$465,500
永豐工程發展有限公司	\$612,500
多寶德物業保養有限公司	沒有回覆

6.3 委員查詢現時此兩個樣板是否穩固？工程主任林生表示四邊會有螺絲收緊，故不易鬆脫。 全體知悉

6.4 委員查詢兩個樣板有何分別？工程主任林生表示兩個樣板只是外觀款式不同，兩者槽口均同樣不大於 350mmx250mm 以符合條例要求。 全體知悉

6.5 經討論後，何蕙蓮委員動議選用較平的樣板 B 及選聘「東利國際工程有限公司」進行改善垃圾槽槽口工程。由沈菜霞委員和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉

7) 商議決申請「防疫抗疫基金」-物業管理業界抗疫支援計劃

7.1 管理處報告政府在「防疫抗疫基金」下設立「物業管理業界抗疫支援計劃」，旨在為私人住宅和綜合用途樓宇的前線物業管理員工(即清潔和保安員工)提供財政支援，協助他們加強個人防護和環境衛生，並肯定他們的服務。同時亦可減輕大廈加強清潔工作的額外成本，從而減輕居民的負擔。 全體知悉

7.2 「物管支援計劃」包括抗疫辛勞津貼及抗疫清潔補貼，內容如下： 全體知悉

類別	詳情
抗疫辛勞津貼	資助合資格的物管公司/業主組織向每名前線物管員工發放每人每月 1,000 元的「抗疫辛勞津貼」，為期四個月(二零二零年二月至五月)。每幢合資格樓宇最多六個名額。每個物業的名額為物業內合資格樓宇幢數的名額的總和。
抗疫清潔補貼	向合資格的物管公司/業主組織發放每幢合資格樓宇一筆過 2,000 元的「抗疫清潔補貼」。每個物業的補貼總額為物業內合資格樓宇幢數的補貼的總和。

7.3 經討論後，各委員一致同意申請「物管支援計劃」的抗疫辛勞津貼及抗疫清潔補貼。法團要求管理公司協助申請，而有關抗疫清潔補貼費用將於撥款後直接存入屋苑賬目內。 管理公司

8) 商議第二十二次周年業主大會事宜

8.1 陳秘書表示法團上次業主周年大會於 2019 年 1 月 25 日舉行，直至現時已將近十四個月，而按照建築物管理條例，下一個業主周年大會應不遲於十五個月舉行。屆時法團需要舉行業主大會及安排新一屆管理委員會事宜。鑑於現時疫情及響應衛生署的呼籲，實不宜舉行集會及社交接觸，以免增加社區傳染病毒的風險，建議各委員就此提出意見。 全體知悉

8.2 委員表示由於現時社區會堂已就新型肺炎疫情有特別措施及限制在場使用 全體知悉

人數，而使用其他場地亦同樣會有人群聚集感染的風險，故建議向民政處查詢意見有關是否使用社區會堂舉行相關會議。

- 8.3 姚議員表示近期曾向民政處查詢，其回覆是多由法團自行決定是否延期舉行，可代法團再向民政處初步諮詢意見。 全體知悉
- 8.4 周顧問建議法團可書面向民政處查詢，並考慮約見民政處代表商討上述事宜。 全體知悉
- 8.5 「置邦」陳經理表示有其他屋苑曾就延期會議向民政處諮詢，建議法團必須將有關決定通知民政處，而法團需取捨如居民因出席會議而被感染的責任風險。 全體知悉
- 8.6 經討論後，各委員一致決定書面向民政處查詢舉行業主大會的安排。 全體知悉

9) 會務報告及管理處工作報告

- 9.1 會務報告詳情請參閱附件二。 全體知悉
- 9.2 管理處提交 2019 年 11 月份及 12 月份的管理報告供各委員參閱。 全體知悉
- 9.3 管理處報告本苑 2019 年 11 月份及 12 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

	11 月	12 月
總收入：	\$1,581,272.58	\$1,574,374.44
總支出：	\$1,625,310.25	\$2,094,078.10
盈餘/(赤字)：	(\$44,037.67)	(\$519,703.66)
資產總值：	\$11,525,216.96	\$10,854,009.30

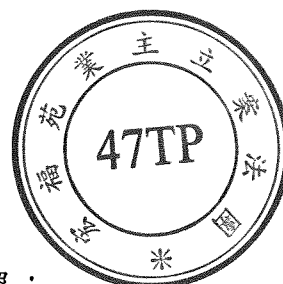
- 9.4 管理處提交截至 2020 年 1 月 31 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。 全體知悉

10) 其他事項

- 10.1 管理處報告於 2020 年 1 月 7 日發現宏志閣地下泵房對出有地底鹹水喉爆裂湧水上地面，影響該座鹹水供應，管理處已索取鑿地 1.5mx1.5mx1m 及緊急更換 4 吋 DI 地底鹹水管報價：「復明工程公司」\$44,000、「宏泰消防工程有限公司」\$75,000 及「百利水電工程」\$86,000。上述工程已於 2020 年 1 月 13 日由「復明工程」進行緊急維修工作並已恢復該座鹹水供應。 全體知悉
- 10.2 有關採購新年賀年年花事宜，包括：大號缸硃砂桔 1 盆、12 吋盆四季桔 22 盆、小品四季桔 22 盆、12 吋盆紅菊 14 盆、12 吋盆黃菊 28 盆、9 吋盆黃菊 12 盆、水仙花 11 盆。管理處索取報價如下：「陳浩農場」\$16,452；「東記花園」\$18,110；「百花園藝」\$22,616。經園藝小組商議後，已向最低報價之「陳浩農場」購買上述年花供農曆新年期間擺放。 全體知悉
- 10.3 管理處報告宏新閣 1202 室廁所污水喉槽內的 4 吋公眾污水喉管出現滲漏，需打鑿及更換 UPVC 喉約 1m 長及相關配件，管理處索取報價如下：「復明工程公司」\$8,200；「百利水電工程」\$8,500；「生記工程公司」\$12,000；「多寶德物業保養有限公司」及「駿昇裝飾工程公司」沒有回覆。上述工程現正與業主配合相關工程施工期。 全體知悉

- 10.4 管理處報告宏泰閣905室廚房對出外牆公眾污水喉出現滲漏，需搭棚更換4吋UPVC喉約1M及相關配件，報價如下：「復明工程公司」\$6,500；「百利水電工程」\$7,500；「生記工程公司」\$8,500；「駿昇裝飾工程公司」\$9,400；「多寶德物業保養有限公司」沒有回覆。為避免病菌傳播，有關維修工作已由「復明工程」於2020年2月18日完成維修。 全體知悉
- 10.5 管理處匯報宏泰閣2號鹹水泵及宏昌閣1號鹹水泵已故障並停用，故現時該座只使用一台鹹水泵運作。經翻查記錄，上述鹹水泵已使用超過10年，故建議更換損壞的兩台鹹水泵。管理處索取更換兩台11kW鹹水泵(高福CRN15-10 AFGJAEHQE)連不銹鋼底座及相關配件報價如下：「志豐」\$93,440；「百利水電」\$98,000；「復明」\$110,000；「東洋」\$129,000；「湯臣」及「泰星工程」均沒有回覆。各委員一致贊成向最低報價的「志豐」進行採購。 全體知悉
- 10.6 管理處報告宏新閣2502室及宏道閣3003室的廚房對出外牆公眾污水喉出現滲漏，需搭棚更換4吋UPVC喉約1M及相關配件，管理處分別索取報價如下：「復明工程公司」\$6,500；「百利水電工程」\$7,500；「生記工程公司」\$7,800；「多寶德物業保養有限公司」及「駿昇裝飾工程公司」沒有回覆。為避免病菌傳播，有關維修工作已由「復明工程」分別於2020年2月18日及2月21日完成維修。 全體知悉
- 10.7 管理處報告宏昌閣29樓的垃圾槽內出現石屎爆裂，鋼筋部分已外露斷裂並影響清潔工日常傾倒垃圾工作。管理處索取維修報價如下：「復明工程公司」\$7,500；「生記工程公司」\$10,000；「永豐工程發展有限公司」\$16,000。「多寶德物業保養有限公司」及「駿昇裝飾工程」均沒有回覆。為免破損垃圾槽弄傷清潔工，維修工作已於2020年1月20日由最低報價的「復明工程」完成。 全體知悉
- 10.8 管理處報告於消防季檢時，宏泰閣的2號消防泵故障失效，故必須更換新消防泵以確保安全。管理處已索取拆除及更換15匹新消防泵及相關喉管接駁工作，完成後需發出合格消防證書的報價如下：「宏泰消防工程」\$29,800；「東洋工程」\$31,000；「立豐消防工程」\$34,000；「復明工程」\$38,000；「泰星工程」沒有回覆。為確保消防系統運作正常，李官華委員動議由最低報價的「宏泰消防工程」進行更換上述消防泵，冼麗媚司庫和議，各委員一致贊成。 全體知悉
- 10.9 姚議員報告社區資訊如下： 全體知悉
- 現時宏福苑停車場乒乓球桌位置因疫情關係暫時封閉，過往曾經常有人於該位置聚賭及隨處便溺，故稍後將與「領展」商討日後如何解決有關問題。
 - 早前議員辦事處舉辦上網登記抽口罩活動，口罩已派發予有關居民。
 - 如居民有任何社區問題，歡迎聯絡區議員研究如何解決。

無其他事項，會議於晚上11時15分結束。



鄧國權主席簽署：

第 106 次工作會議(B 組：保安, 園藝及清潔)		日期：2020 年 1 月 9 日
1.	管理處報告花王將聖誕花的花泥作肥料使用，約十盆則放置在迴旋處花槽內栽種。	
2.	管理處提交3份採購年花報價，委員同意向最低報價之公司購買年花。	
3.	管理處報告現時保安人手短缺情況。	
4.	因應近日肺炎情況，管理處已購入消毒噴劑及搓手液擺放在各座座頭供住戶使用。	
5.	委員詢問現時有否規定座頭在工作時配戴口罩，管理處表示除座頭有個人需要外，現階段並沒有規定座頭需要配戴，除非收到政府相關指引後才會作出安排。	
6.	有關農曆年間單位裝修安排，由年初一至年十六停止所有裝修工程，管理處會要求裝修工人在新年前清理所有裝修保護物料，其後再安排進行清潔及回補落蠟工作。	
7.	有關新年車路安排，主管表示會指示進苑車輛停泊在八個泊車位，泊滿後將暫停車輛進入，避免造成阻塞。而新年管理處會加強屋苑外圍巡邏工作。	
8.	委員反映垃圾站花槽範圍有較多鼠洞，並有老鼠咬樹根的情況，清潔公司表示放置鼠藥的工作一路進行，並會與花王配合堵塞鼠洞。	
9.	清潔公司表示有老鼠經由元洲仔里近宏昌閣後閘花槽進入屋苑，管理處會指示花王修剪後閘側較密的灌木，避免老鼠在該處躲藏。	
10.	清潔公司向委員表示已根據合約內所指示的淋水範圍安排淋水工作。	
11.	清潔公司報告有關各座走廊地面打蠟已完成，正補回裝修單位樓層的落蠟工作。	
12.	為預防近日流感/肺炎，清潔公司表示已訂購滴露備用，現時會用 1 比 99 比例的漂水每日兩次抹門口大閘、信箱、升降機按掣等，員工亦會在工作時配戴口罩。	
13.	清潔公司報告有關農曆新年工作及休息安排。	
14.	管理處報告近宏志閣有地下喉管爆裂，需要緊急進行維修，索取 3 份報價。委員同意採用最低價之承辦商進行此維修工程，並於全委會議上補追確認。	
15.	管理處報告新購買的 15 個 660L 垃圾桶供農曆年間使用。已拍照記錄及噴字識別。	
第 107 次工作會議(C 組：工程及總務)		日期：2020 年 1 月 13 日
1.	工程主任報告近期已完成的工程，並提交相片供各委員參閱。	
2.	有關宏志閣地下泵房對出地底鹹水喉爆裂事宜，管理處已索取 3 份維修報價。工程包括鑿地及更換鹹水喉，工程已由最低報價承辦商進行緊急維修工作。	
3.	承辦商已完成宏建閣 21 樓走廊的牆身磚維修牆身磚打鑿及表面批盪工作，現需進行油漆配色後才可繼續施工上色。	
4.	有關更換仁、道、建、泰、昌及盛的地下大堂冷氣機事宜，工程將於明天完工。	
5.	宏泰閣地下 2 號鹹水泵避震鼓出現滲漏滴水，並已完成維修。	
6.	管理處報告收到清潔工通知，於宏昌閣 29 樓的垃圾槽內出現石屎爆裂，鋼筋部分已外露斷裂，影響日常傾倒垃圾工作。管理處索取 5 份報價。委員建議由最低報價的承辦商盡快進行維修，並提醒施工時必須做好安全措施，以免發生意外。	
7.	有關宏建閣 31 樓 01 及 02 單位天面防水工程。管理處邀請 6 間承辦商投標。並收到 4 間承辦商回標。委員查詢施工方法及保固期。工程主任解述有關工序及由於非重做整個天台，故承辦商只提供 1 年保養。	
8.	管理處表示有關招標註冊檢驗人員(監督修葺)工作的招標將於 1 月 17 日下午 5 時截止，及後需要 3 名委員見證開標。委員暫訂於 1 月 20 日上午 11 時進行開標工作，並邀請本區區議員姚先生出席見證。	
9.	管理處報告就更新 L6 及 L8 事宜，「好歷」已簽回工程確認書並表示可於 388 日內完工，惟現與「QSP」就有關資助差額的問題上未能達成共識。管理處將要求「好歷」書面回覆確實安排，委員表示如書面回覆未如理想，需邀請「好歷」到場交代事件，以免延誤更新 L6、L8 工作。	
10.	工程主任表示技工已完成三個收細垃圾槽口的樣版，將通知勞工署到場視察。	

第 108 次工作會議(A 組：康樂及福利)					日期：2020 年 2 月 6 日
1. 管理處匯報各項新春活動舉辦時間及資料：					
千歲宴	新春祈福	新春醒獅	盆菜宴	萬家慶新春	
1月31日	2月1日	2月1日	2月1日	2月1日	
下午3:00	上午8:30	上午10:00	晚上6:30	晚上7:15	
2. 委員建議購買大炮仗裝飾掛在各座大堂，以增添新春節日氣氛。另管理處需跟進車路大燈籠數量是否充足，如有需要可補購。					
3. 委員建議向民政署申請 3 月及 4 月廣福社區會堂，作為業主大會場地。					
第 109 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)					日期：2020 年 1 月 20 日
1. 委員審閱及查詢：11 月份財務報表、最新銀行戶口存款以及發票狀況。					
2. 管理處匯報保險公司賠償有關：早前因颱風引致宏泰閣電房門損毀及宏昌閣一單位因颱風引致其單位部分屋苑原有裝置。					
第 110 次工作會議(A 組：康樂及福利)					日期：2020 年 1 月 29 日
1. 管理處於收到廣宏耆老千歲宴大會通知，鑑於新型冠狀病毒感染情況，決定將取消千歲宴。管理處隨即已張貼通告於各座大堂，以及將有關通告派入各已登記的參加者信箱，亦已通知各職員提醒各長者。					
2. 為免業戶聚集於各座地下大堂，今年新春醒獅有以下安排：各座將不會掛高青，以及醒獅不進入大堂內。職員屆時將邀請業戶到戶外空曠地方參與活動。					
3. 鑑於新型冠狀病毒感染情況的最新發展，以及公共衛生安全的考慮，為保障業主參加者以及工作人員的健康，經考慮後溪家取消萬家慶新春及盆菜宴。					
第 111 次工作會議(A 組：康樂及福利)					日期：2020 年 2 月 6 日
1. 與會委員大致滿意今年醒獅表演，惟對梅花樁較往年少了一組高樁，日後要留意。					
2. 疫情期間，民政署已宣布，所有社區會堂/中心暫停開放。委員認為，為保障參加者健康，如會堂於本月內重新開放，法團仍會暫停興趣班。					
3. 委員建議每星期安排派發毛巾予各座頭職員，以用作清潔升降機、信箱等設施。					
4. 因應近日新型肺炎情況，為避免人群聚集，委員贊成今年不會進行剪年桔活動。					
5. 由於經常有老鼠出現於垃圾站及樂陶園內覓食，為配合滅鼠工作，委員建議本年度樂陶園先進行收地，及後進行滅鼠及消毒工作，待鼠患有明顯改善後才重新推行樂陶園種植計劃。管理處須先行發信通知現有用戶有關安排。					
第 112 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)					日期：2020 年 2 月 10 日
1. 管理處報告：園藝公司已進行打草工作，另近宏昌閣後開花槽的棕竹已修剪，另在垃圾站處的修剪棕竹工作亦在進行中。					
2. 因應近日新型肺炎情況，為避免人群聚集，委員贊成今年不安排剪年桔。會將年花及年桔的花泥留為肥料使用。另會再購買黃泥於滅鼠工作完成後填補鼠洞。					
3. 管理處報告有夜更保安員因家住內地而在政府實施強制隔離措施後，未能回港工作，所以現時夜更人手短缺，需以替更保安員代替。					
4. 管理處現時每日在各員工上班時會先量度體溫及填寫健康申報表，確保各人在沒有發燒的情況下才開始當日的工作。若有員工拒絕量度體溫，管理處會予以警告。					
5. 委員反映業戶意見指有替更座頭未有戴口罩工作，管理處表示因應現時疫症情況，會向替更公司要求所有替更保安員需在工作時戴口罩。					
6. 委員贊成早前管理處的建議，跟隨政府封閉屋苑內的所有遊樂設施，減少住戶在使用設施時有任何密切的接觸。但仍然會安排清潔員工每日一次使用漂白水清潔。					
7. 清潔公司向委員表示每日均會有員工清抹宏志閣會議室的桌面。					
8. 清潔公司報告現時已轉用新鼠藥，需要時間觀察效果，待發現死老鼠的情況減少及至沒有個案，管理處便會安排填鼠洞。並表示此藥會影響種植，或會令植物生長不理想。					

9.	由於有部分住戶喜愛將家居垃圾拋棄在地面的石垃圾桶內，此舉或會為老鼠提供食糧，委員建議移走所有大廈門口的石垃圾桶到花園。
10.	有關宏新閣 19 樓有住戶在走廊潑水的情況仍有發生，管理處表示現時當收到投訴時會派員多加巡視及於該樓層張貼告示。委員建議可考慮安裝閉路電視記錄潑水的情況，惟需先向同層各住戶發問卷收取安裝閉路電視的意見。
11.	清潔公司表示有人將口罩紙巾等拋棄到天井，管理處會張貼有相片的通告勸喻。
12.	管理處已訂購較大面積的新消毒地毯並將放在各座大堂的門前地面。
13.	委員在會議後巡視近宏昌閣後開的花槽修剪情況。
14.	因應新型肺炎疫情可能經由污水管傳播，管理處收到有 3 個單位業戶反映公眾污水喉管有滲漏的情況，建議盡快進行維修。委員贊成由最低報價的承辦商盡快進行維修工作。為免病菌傳播，期間如公家喉管有滲漏情況必須盡快進行維修。
第 113 次工作會議(C 組：工程及總務) 日期：2020 年 2 月 13 日	
1.	工程主任報告近期已完成的工程，並提交相片供各委員參閱。包括：宏昌閣 21 樓維修破損垃圾槽及宏建閣 21 樓走廊維修牆身空心磚。
2.	有關更換宏道閣至宏志閣食水泵及控制箱事宜。原訂工程承辦商於 2 月中會進行更換食水泵工作，惟由於新型肺炎疫情影響及工程需要暫停食水供應，為避免居民無食水清潔，故暫時將換泵工作延後，現在只進行電器線路部分的安裝工作。
3.	就有關更新 L6 及 L8 升降機事宜。由於就完工期保價方案未能達成共識，故管理處建議三個方案供「好歷」參考。委員建議使用月費回贈形式較為理想，故需再協商。
4.	有關收細垃圾槽口的工程，經諮詢清潔部的意見後，認為宏仁閣的樣版最佳。有委員建議使用鐵板的樣版，可在中間位置加鐵鞏固。工程部修改設計後會再進行報價。
5.	工程主任匯報經巡查後，發現宏泰閣 2 號鹹水泵及宏昌閣 1 號鹹水泵已經故障並停用，故現時只使用一台鹹水泵運作。經翻查記錄，有數座鹹水泵曾於 2005 年更換，惟現時仍運作正常，故建議暫時更換損壞的兩台鹹水泵。管理處索取 2 份報價。各委員同意並贊成向最低報價的承辦商採購。
6.	宏泰閣 9 樓一單位廚房對出外牆污水喉出現滲漏，管理處索取 5 份報價。委員表示採用最低報價的承辦商盡快進行維修。
7.	有關招聘註冊檢驗人員(監督修葺)事宜，蕭顧問表示投標書有可能錯誤理解標書內容，故需多加注意。管理處表示可向所有投標者發出確認信作為參考，以查詢其是否了解是次投標工作範圍及所報的費用並非以每座為單位。另外由於現時受新型肺炎疫情影響，故市建局預計於三月份與法團開會商討有關招聘工作事宜。
第 114 次工作會議(D 組：財務、合約及保險) 2020 年 2 月 24 日	
1.	委員審閱及查詢：12 月份財務報表、最新銀行戶口存款。
2.	委員建議將現時一日定期戶口改為一個月。
3.	委員建議增加欠繳管理費利息的百分比。管理處表示按公契列明收取過期利息，如須更改，必須全部業主同意才可。
4.	委員查詢中電綠適樓宇基金顧問費用是否已全數支付。管理處表示現時支付的為完成申請後的首期費用，共分兩期支付費用。
5.	委員查詢有關每月夾車費用，管理處表示每月平均為 6 車。
6.	委員查詢「好歷」是否已簽署 L6 及 L8 升降機更新工程的文件。管理處表示「好歷」預計於本星期內可簽回確認文件。
7.	管理處表示預計本星期內有酒精搓手液到貨，屆時會再擺放於各座大堂供業戶使用。另外，有業戶擔心經排污系統傳播病毒，管理處建議放置消毒漂餅於各座鹹水缸加強消毒作用，與會委員贊成相關安排。

第 115 次工作會議(B 組：保安, 園藝及清潔)		日期：2020 年 3 月 9 日
1.	管理處報告花王已完成垃圾站範圍的棕竹修剪工作。	
2.	管理處會指示花王修剪近宏昌閣後圍欄範圍花槽、迴旋處及垃圾站的鴨腳木，直至見到植物底部的泥面。	
3.	「王氏利豐」已於 3 月 7 日到本苑為近單車徑樹林範圍進行視察及提供改善建議。	
4.	管理處報告現時仍有兩位家住深圳的夜更保安員未能每日來回香港工作，所以仍會以替更保安員代替。	
5.	委員關注替更保安員制服的一致性，建議替更保安員當值時可穿著其公司的制服，或穿著與本苑保安員顏色相近的制服，另必需佩戴工作證，以便業戶識別。	
6.	現時各員工必需在上班時到管理處先量度體溫及填寫健康申報表。	
7.	管理處報告現時屋苑內仍然封閉的所有遊樂設施，將視乎疫情發展狀況，或計劃在復活節後局部重新開放。	
8.	有關政府向前線物業管員工及業主組織提供的「抗疫辛勞津貼」及「抗疫清潔補貼」，管理處會向相關政府部門作出申請安排，各委員贊成。	
9.	現時各座座頭均按照管理處的指示，定時為升降機內外控制進行消毒，為門口地毯噴灑漂白水，委員對此表示讚許。	
10.	清潔公司報告大堂防疫的清潔及消毒工作每日均在進行。另表示若有肺炎確診個案在本苑出現，會隨即安排為整座大廈進行消毒工作，而上述工作則屬於額外收費服務。	
11.	有關有業戶將口罩紙巾等拋棄到天井平台位置，管理處已在大堂張貼附有相片的通告，並勸喻業戶停止影響公眾衛生的行為。	
12.	清潔公司報告使用新鼠藥後，現時垃圾站老鼠的情況受控，近日未有發現鼠蹤。另外宏盛閣地下電掣房懷疑有老鼠，需管理處與中電安排入內進行清潔。	
13.	有關宏新閣 19 樓有住戶在走廊潑水事件，管理處報告得悉早前有警方介入事件，現時潑水的情況暫沒有出現。	
14.	管理處報告現時老鼠的情況已受控，會安排在這個星期開始用泥填補鼠洞的工作。	
15.	管理處表示有關滅鼠工作的影片現正已在法團電視頻道播放中。	

