



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會 第十八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：二零二三年五月十九日（星期五）

時間：晚上八時正

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳凌滔副主席 麥滿堂秘書 洗麗媚司庫 郭嘉樑先生
李官華先生 陳德誠先生 何蕙蓮女士 李丁華先生 伍少芳女士
莫華滿先生 沈菜霞女士 林茜碧女士

請假：袁福華先生 蔡金綸先生

管理公司：置邦興業有限公司
- 助理總經理陳志東先生
- 物業經理黎永利先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列席：法團顧問
- 陳球強先生
業主
- 劉小瑩女士
業主
- 林景東先生

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) 審議及通過第十一屆管理委員會第十七次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第十一屆管理委員會第十七次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 17 次全體委員會議決事項

3.1 管理處黎經理向與會委員匯報就第十一屆管理委員會第十七次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 會議記錄第 3.2 項，本苑技工已完成宏仁閣側的滑梯及蝸牛架的維修及油漆翻新工作，現已重新開放使用。有委員建議於滑梯花鐵板下的螺絲位進行加固以加強耐用度，工程部會跟進。

管理公司

3.3 第 3.5 項，有關向個別單位追討升降機水濕損壞事宜。管理處已通知律師向有關單位發出律師信以追討有關款項，惟該業主現時仍未有清繳款項，

管理公司

陳律師向法團查詢是否需要採取進一步法律行動。委員建議書面邀約該業主商討有關細節及後果，如再無回應則繼續採取進一步法律行動。

- 3.4 第 7 項，有關配置升降機安全裝置(特別保養工作)事宜。承辦商「好歷」已於 4 月底完成為 22 部升降機配置有關安全裝置，故此本苑無須再額外進行特別保養工作及繳付有關費用。

全體知悉

4) 跟進 2023 年 3 月 4 日特別業主大會事宜

- 4.1 鄧主席報告 2023 年 5 月 5 日舉行的特別業主大會，已通過申請參加第三輪「樓宇更新大行動 2.0」及相關事項。管理處已準備相關申請文件，在主席及秘書簽妥申請文件及確認會議記錄後便可呈交至市建局。
- 4.2 有關市建局代表在大會上講解的資助內容資料已透過屋苑資訊頻道播放。
- 4.3 各委員審閱第 28 期宏福通訊，刊載各資助內容及業主的意見之答問，委員一致同意印刷並於 5 月 23 日發出。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

5) 跟進強制驗樓計劃(公用部分)及招標妥事宜

- 5.1 管理處報告，按市建局「招標妥」的指引，管委會同意於 2023 年 5 月 16 日使用「招標妥」電子招標平台刊登招標廣告，公開誠邀具有相關工程經驗及具備『註冊一般建築承建商』專業資格之工程承建商參與投標。此外，法團同時已在「星島日報」刊登招標廣告，費用 \$2,079。所有投標者必需於截標時間前將投標要求的資料及已填妥的標書密封，交往設於市建局「市建一站通」之標書收集處內。

全體知悉

5.2 有關招標的重要日期如下：

刊登招標日期：2023 年 5 月 16 日

投標者實地視察：2023 年 5 月 23 日至 25 日 [上午 9 時 30 分 - 下午 5 時]

申請招標澄清截止日：2023 年 6 月 14 日

招標澄清日：2023 年 6 月 26 日

投標截止日期：2023 年 7 月 4 日 [下午 5 時]

開標日：2023 年 7 月 5 日 [下午 2 時]

全體知悉

- 5.3 因現時本苑已進入招標程序，市建局啟用電子招標平台，業主可在平台內查閱招標資料。管理處已將市建局提供的本苑業主專區登入賬戶及密碼於 5 月 16 日派發至每戶的信箱內。

全體知悉

- 5.4 按「招標妥」的指引，開標當日除了由市建局委派的獨立人士處理開標工作外，法團管理委員會必須委派 3 名委員出席實體開標會議見證開標過程。各委員一致同意出席委員如下：1. 陳凌滔副主席 2. 麥滿堂秘書 3. 陳德誠委員 4. 林茜碧委員(後備) 5. 李官華委員(後備)。管理處會將上述出席名單呈交至市建局。而市建局獨立顧問的工程估價及工程顧問公司「鴻毅」的工程估價會於開標當日提交至管委會。

全體知悉

- 5.5 管理處收到工程顧問公司「鴻毅」提交第一階段(工程籌劃及標書制定)的工程顧問發票 \$68,000。由於現已進入招標程序，故管委會將按合約的工作

全體知悉

6) 跟進車路安裝八達通系統事宜

- 6.1 管理處報告於 3 月底至 4 月初邀請了 7 間有八達通車閘工程相關經驗的承辦商到本苑實地視察，提供可行的八達通車閘方案建議，最終共收到 5 間承辦商回覆建議。
- 6.2 有關方案大致歸納為三類，包括：1)道路兩邊雙閘桿設計沿用現有行車方向；2)道路兩邊雙閘桿設計更改現有行車方向及 3)中間流動式雙閘桿設計沿用現有行車方向。
- 6.3 因涉及多個可行方案，委員建議相約「置邦」工程部再召開專題會議商討各項方案的利弊。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

7) 商討及議決升降機保養合約

- 7.1 升降機保養服務合約將於 2023 年 6 月 30 日期滿，管理處報告於 2023 年 4 月 28 日共向 10 間註冊升降機承辦商發出兩年保養服務報價邀請。截至 2023 年 5 月 15 日的截標時間，共收到有 3 間承辦商回覆報價，另有 2 間承辦商回覆因公司商業決定及資源問題而拒絕報價。詳情如下：

承辦商	每月費用
好歷(香港)升降機有限公司*	\$99,120
蒂升電梯(香港)有限公司	\$156,000
迅達升降機(香港)有限公司	首年\$220,800 次年\$228,000
奧的斯電梯(香港)有限公司	拒絕報價
安力電梯有限公司	拒絕報價
通力電梯(香港)有限公司	沒有回覆
星瑪電梯(香港)有限公司	沒有回覆
電梯工程有限公司	沒有回覆
日立電梯工程(香港)有限公司	沒有回覆
三菱電梯香港有限公司	沒有回覆

*現時保養承辦商

- 7.2 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。
- 7.3 管理處報告「好歷」為現時升降機保養服務承辦商，現時保養月費 \$93,600，其加幅為 5.9%。
- 7.4 經商議後，陳凌滔副主席動議繼續由「好歷(香港)升降機有限公司」提供本苑升降機保養服務，沈菜霞委員和議，各委員一致贊成通過。合約期由 2023 年 7 月 1 日起，為期兩年。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

8) 商討及議決園藝保養合約事宜

8.1 園藝保養合約將於 2023 年 5 月 31 日期滿，管理處於 2023 年 3 月 28 日邀請 5 間園藝承辦商報價未來兩年的園藝保養服務。截至 2023 年 4 月 14 日的截止時間，共收到 2 間承辦商提交報價，另有 2 間承辦商回覆因公司資源問題而拒絕報價。詳情如下：

承辦商	每月費用
「百花園藝有限公司」	\$16,800
「王氏利豐園藝有限公司」*	\$18,000
「琦峰設計園藝」	拒絕報價
「麗華花園有限公司」	拒絕報價
「明生園藝工程有限公司」	沒有回覆

*現時保養承辦商

8.2 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。

全體知悉

8.3 此外，「百花園藝有限公司」承諾會派外圍隊每月到訪清理樹枝及每月贈送時花 50 盆。而「王氏利豐園藝有限公司」承諾會免費改善中央公園 L 型花槽植物連起舊樹頭及每年贈送時花 300 盆。

8.4 管理處表示現時保養月費為 \$16,800，並解述其服務內容包括：在合約期 24 個月內提供 1 個駐苑花王、免費工具、肥料及殺蟲水，負責日常屋苑指定範圍淋水、修剪及除草等工作，並在有需要時施肥及殺蟲。另外，承辦商最少每三個月安排一次外圍隊到場進行打草工作及免費提供一次樹藝師樹木評估報告(表格 1)。

全體知悉

8.5 園藝小組經考慮現時花王工作表現滿意及「王氏利豐園藝有限公司」會免費改善中央公園 L 型花槽工作，故建議繼續聘用現有的園藝保養承辦商。

全體知悉

8.6 經商議後，沈菜霞委員動議繼續由「王氏利豐園藝有限公司」提供園藝保養服務，每月服務費用 \$18,000，陳凌滔副主席和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

9) 商討及議決維修宏道閣及宏新閣地下中電房門事宜

9.1 承上次會議之報告，管理處已索取維修宏道閣及宏新閣地下的老化中電房門，工作內容包括修理、打磨及調較電房門兩對，並更換鐵門腳位鐵板 4 件(每件約 12 寸 x 48 寸)，及門較 4 隻連執補漆油的報價如下：

承辦商	費用
「復明工程」	\$15,000
「寰宇工程」	\$17,540
「生記工程」	\$28,000

9.2 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。

全體知悉

9.3 莫華滿委員動議由最低報價的「復明工程」進行上述維修工作，由李丁華委員和議，各委員一致贊成通過。委員要求工程部技工於完工後一併翻新整扇門的油漆。

全體知悉

9.4 經向承辦商議價後，「復明工程」願意額外提供 \$500 工程費用折扣，最終費用為 \$14,500。

全體知悉

10) 商討及議決就最低工資調升的應變措施事宜

- 10.1 管理處報告法定最低工資水平由 2023 年 5 月 1 日起由每小時 37.5 元調升至每小時 40 元，升幅 6.66%。現時本苑所有駐苑員工均符合最低工資的要求，管理員平均基本時薪約\$46。
- 10.2 管理處報告現時日夜班管理員空缺已達 12 人，雖然已不斷透過勞工處、展覽招聘會及公司招聘網絡嘗試聘請新員工，惟至今仍未有求職者接洽，加上自農曆新年後持續有管理員流失，如員工流失情況再持續會嚴重影響屋苑日常運作。此外，雖然現時有替工填補工作空缺，但並非長期固定人手，對日常崗位運作有一定的影響。
- 10.3 根據勞工處大埔區一般屋苑招聘管理員的薪酬水平及參考鄰近屋苑，如廣福邨、明雅苑、富善邨及寶湖花園的管理員平均時薪已介乎\$50-\$54。故此，管理公司建議按管理合約條款，按法定最低工資的調整比例，將現時駐苑員工包薪費用調升 6.6%，由每月\$843, 480 上調至\$899, 140，避免現有員工流失及以較貼近市場工資水平嘗試聘請新員工。
- 10.4 經商議後，委員表示雖然調升後仍未達致市場水平，惟不能再持續流失屋苑員工而影響屋苑日常運作，亦希望加強競爭力吸引新員工入職，故洗麗媚司庫動議實行上述方案的應變措施，陳德誠委員和議，各委員一致贊成通過，由 6 月 1 日起生效以減低法定最低工資的影響。同時，委員建議可在屋苑外圍增加招聘橫額，加強招聘效果。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

11) 會務報告及管理處工作報告

- 11.1 會務報告詳情請參閱附件一。
- 11.2 管理處提交 2023 年 1 月份及 2 月份的管理報告供各委員參閱。
- 11.3 管理處報告本苑 2023 年 1 月及 2 月的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂報告板。

	2 月	1 月
總收入：	\$1, 563, 873. 91	\$1, 591, 763. 07
總支出：	\$1, 462, 315. 67	\$1, 399, 034. 63
盈餘/(赤字)：	\$101, 558. 24	\$192, 728. 44
資產總值：	9, 937, 204. 55	9, 770, 721. 31

全體知悉

全體知悉

全體知悉

12) 其他事項

- 12.1 管理處報告宏盛閣地下大堂座頭崗位對上的一條排水管滲漏滴水，雖然本苑技工在數月前曾進行局部修補，惟喉管因鏽蝕老化再次破損，故已索取提供人手及物料安裝全新 100mm 紅筒喉 1.2 米長及 90 度曲連相關配件的報價如下：「復明工程」\$5, 500；「寰宇工程」\$12, 800；「鼎盛工程」沒有回覆。各委員一致贊成由最低報價的「復明工程」進行維修工作。
- 12.2 管理處報告宏新閣 31 樓走廊的一條天台排水管滲漏滴水，已索取提供人手

全體知悉

全體知悉

及物料安裝全新 100mm 紅筒喉 91 吋長及 2 個 90 度曲連相關配件的報價如下：「復明工程」\$7,500；「生記工程」\$11,000；「寰宇工程」\$12,770。各委員一致贊成由最低報價的「復明工程」進行維修工作。

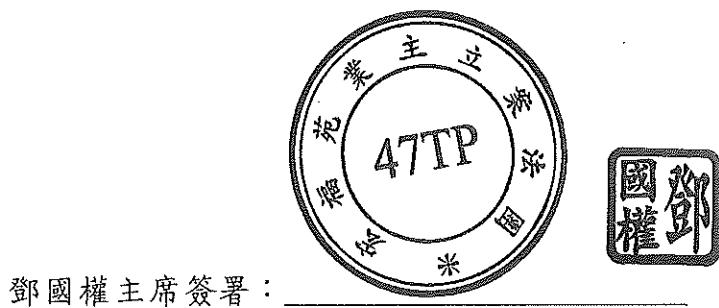
- 12.3 管理處表示近日有環保署職員到屋苑巡查宏道閣後方的化寶桶，稱收到有 1 位居民投訴指化寶桶影響環境衛生及其單位風水。環保署職員經數次巡查後認為未發現有環境衛生問題，故無需作進一步處理。委員表示當年設置該公眾化寶桶是方便本苑業戶使用而避免在後樓梯化寶弄污牆身及避免火警危險。管理處補充現時已參考有關業主的要求，將化寶桶位置稍作調整。
- 12.4 管理處報告收到「香港光電」通知，已將其中一座的太陽能板送抵本苑，惟因太陽能板的尺寸過大而未能經大廈升降機運送至天台，故其提交使用吊機吊運的方案建議。委員要求承辦商到場詳細講解有關解決方案。
- 12.5 委員表示是屆樂陶園種植將近完結，要求管理處應盡快通知各樂陶園使用者有關收田的安排及建議優化新一屆樂陶園組長任期的規則，有關事項將在康福小組作討論。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 10 時結束。



鄧國權主席簽署：

第 95 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝) 日期：2023 年 3 月 20 日(星期一)

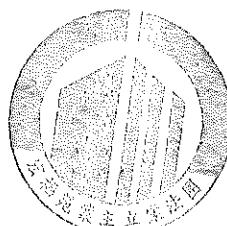
1. 園藝保養合約將於 5 月 31 日屆滿，管理處將向園藝公司發出兩年報價邀請。
2. 委員表示可先索取有關報價後再討論有關中央公園壁佈板花槽改善方案。
3. 管理處報告早前發現宏盛閣有高空擲物事件，經翻查閉路電視確認單位並即時報警處理，事後亦以書面通知警署。
4. 管理處報告於 3 月 1 日起已取消員工強制快測及測量體溫申報。
5. 委員同意暫停使用消毒酒精，但會繼續於座頭放置消毒搓手液供業戶使用。
6. 清潔公司報告 1 月及 2 月恆常清潔工作、清洗鹹水缸及食水缸工作情況。
7. 清潔公司表示臨近雨季會安排加強清理渠道避免大雨時阻塞及增加花槽滅蟲工作以防蚊患。
8. 清潔公司表示早前洗水缸時發現有天台去水渠位有塞，已指示員工處理。管理處指因有太陽能天台面工程進行，如發現去水位因工程造成淤塞，會通知太陽能公司跟進處理。
9. 委員反映宏昌閣有某些樓層的打蠟效果稍遜，未有明顯光亮感覺。
10. 現時疫情過去，清潔公司表示仍會維持特別消毒工作。
11. 清潔公司報告在新合約送贈給屋苑的不鏽鋼垃圾桶及「小心地滑」牌會先安排運送一套樣板到屋苑。
12. 管理處報告本月底會有新技工上班，將安排於宏福苑外圍圍欄進行油漆工作。
13. 管理處報告環保署會於 4 月中派員更換每座地下空格的三色回收桶的新標貼。

第 96 次工作會議(D 組：財務及合約) 日期：2023 年 3 月 25 日(星期六)

1. 委員審閱 2022 年 12 月份財務報表。
2. 委員審閱截至 2 月 28 日的銀行戶口存款狀況。
3. 管理處匯報有兩個單位已入稟小額錢債審裁署追討欠繳管理費。現時其中一個單位已交回管理費。
4. 管理處匯報收到宏盛閣一位業主申索廁所喉管滲漏，已交由屋苑的保險公司跟進。
5. 顧問建議單車位及樂陶園都須有收支表。
6. 委員表示有關安裝車路八達通系統，已致電邀請 7 間公司到本苑實地視察及提供方案。

第 97 次工作會議(A 組：康樂及福利) 日期：2023 年 4 月 11 日(星期二)

1. 委員提醒樂陶園植物過高，委員建議要嚴厲執行守則，改善樂陶園內的環境。
2. 管理處報告擬於六月份收回樂陶園田地及準備新一輪申請，七月份開始新一期樂陶園活動。
3. 有關樂陶園 CCTV 如有發現個人財物損失，可以與組長聯絡並由組長向管理處提出申請翻查紀錄。
4. 委員建議與往年一樣設置曬衣架供業戶晾曬厚的衣服及棉被。如有發現或投訴有違規物件，管理處將即時收走該物件。
5. 由於某些興趣班經常未能成功抽籤會堂場地，委員建議派出代表在指定日期到民政署監察抽籤情況，以示公平。



第 98 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

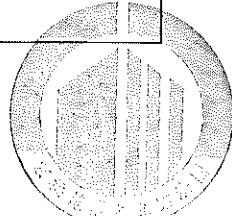
日期：2023年4月17日(星期一)

1. 管理處報告花王工作：除恆常淋花、修剪、除草工作外，另完成宏新及宏道閣後方花槽植物滅蟲和宏新閣門前花槽玫瑰花移植。
2. 有關園藝保養合約事宜，委員同意有關合約事宜將於全委會議上商討。
3. 有關清除中央垃圾站頂植物工作，與會委員商議後，建議由「安杞有限公司」進行此項工作，將於全委會議上議決。
4. 管理處報告主管黎先生將於五月份離職。
5. 關於樂陶園閉路電視事宜，委員詢問關於查看閉路電視片段程序。
6. 清潔公司報告 3 月工作情況，包括每日恆常的清潔工作、各座及外圍滅蟲滅蚊、清理外圍渠口、外圍淋水、清理枯葉、清洗大地、清洗各座天井、清洗大堂冷氣機隔塵網及完成 1-8 座洗食水缸工作。
7. 於夏季期間，清潔公司表示除定期進行的滅蟲滅蚊工作，將會額外每月進行一次噴霧滅蚊工作。
8. 清潔公司報告現時未發現有太多老鼠屍，落鼠藥工作會持續進行，另外樂陶園外圍也會定時放置鼠藥。
9. 委員反映有人使用中央垃圾站水喉及出入垃圾站內擺放雜物。清潔公司表示會多加留意。
10. 管理處報告，近日環保署派員巡視化寶桶，表示收到一業戶投訴指化寶桶的設置會影響環境空氣，祭品會引來蟲鼠而產生衛生問題。
11. 管理處收到「大埔浸信會公立小學」申請預留 5 個泊車位，於 5 月 20 日校慶日下午 1 時至 5 時使用，與會委員同意是次申請。
12. 管理處收到「金融管理局」申請在本苑停泊大型流動硬幣收集車。經討論後，會委員表示本苑未有合適的位置提供停泊，故拒絕該申請。

第 99 次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2023年4月24日(星期一)

1. 管理處報告已完成 4 個單位的維修滲漏外牆污水喉工作。
2. 「復明」於 1 月 20 日已完成維修有關宏仁閣 20 樓走廊外破損外牆污水喉。
3. 「復明」於 1 月 6 日已完成維修 4 個單位污水喉槽內的滲漏公用污水喉工作。
4. 「復明」於 3 月 4 日已完成維修 1 個單位污水喉槽內的滲漏公用污水喉工作。
5. 「復明」於 3 月 10 日已完成維修 2 個單位污水喉槽內的滲漏公用污水喉工作。
6. 「寰宇」已於 3 月 31 日完成更換宏建閣地下鹹水缸內波曲。
7. 管理處表示已完成有關升降機保養合約事宜的標書並將邀請註冊升降機承辦商投票及在大堂張貼招標告示。
8. 管理處報告共有 3 間承辦商回標及 3 間承辦商沒有回覆有關地底喉管維修定期合約。
9. 有關維修宏道閣及宏新閣地下中電房門事宜，委員表示如中電接受局部維修方案則無需整門更換，並要求完工後重油整扇大門。
10. 委員一致同意盡快由最低報價的「復明」進行維修宏盛閣大堂座頭喉管破損工作。
11. 委員一致同意盡快由最低報價的「復明」進行維修破損宏新閣 31/F 天花雨水喉管工作。
12. 就有關八達通車閘系統事宜。工程部現整理有關資訊，預計於 5 月初提交資料表後再作討論。
13. 有關訂購外牆紙皮石事宜，工程部林主任表示現時只有少量存貨，經配色後已在市面尋找 2 款類似顏色的紙皮石。



14. 管理處表示收到獨立審查組書面通知，稱宏建閣一單位表示其客廳冷氣機台底有裂紋及廳房窗外的簷篷底有石屎剝落。經本苑工程主任上門視察後，發現只有少量髮絲裂紋，有關位置並無滲水或其他即時危險，故記錄在案。
15. 管理處報告「香港光電」已完成各座天台的防水工作。現將安排支架鋪設工作，工程部已要求其提交鋪設太陽能板的佈局圖。委員要求承辦商安裝太陽能板時需穩固妥當，以免日後被強風吹翻。
16. 管理處表示新技工已於3月28日入職，現主要安排進行油漆工作及翻新屋苑設施。

第100次工作會議(D組：財務及合約)

日期：2023年4月29日(星期六)

1. 委員審閱2023年1月份財務報表。
2. 委員審閱截至3月31日銀行戶口存款狀況。
3. 管理處匯報有關園藝合約，將安排於5月8日上午邀請兩間已回標的公司進行見標。(百花園藝、王氏利豐)

第101次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2023年5月8日(星期一)

1. 「百花園藝」在新園藝合約會承諾免費提供以下增值服務：1)每月一次派外園隊協助花王清理高樹樹枝；2)每月提供50棵時花或植物。
2. 「王氏利豐」在新園藝合約會承諾免費提供以下增值服務：1)重鋪中央公園壁報板近宏仁閣行人路L形花槽，包括起樹頭及原有植物、翻土、滅蟲、重種新植物；2)每年送贈300棵植物；3)農曆新年時提供兩盆蘭花；4)提供草種子優化車閘口近宏仁閣長方形花槽草皮。
3. 委員認為「王氏利豐」的增值服務較乎合屋苑需要，而且重鋪花槽可即時優化屋苑觀感，與會委員建議選用「王氏利豐」為新園藝合約承辦商，待全委會議上議決。
4. 管理處報告現時人手短缺情況。
5. 清潔公司報告4月工作情況，包括每日恆常的清潔工作、各座及外圍滅蟲滅蚊、清洗大地及空格、外圍淋水、清理枯葉、清洗天井和清洗大堂冷氣機隔塵網。
6. 為預防蚊患，清潔公司報告有定期噴蚊水及已在外圍更換新蚊貼。
7. 因現時發現鼠屍較少，委員提議可使用老鼠膠，清潔公司表示放老鼠膠的位置並非所有地方皆合適，暫時可試在地下泵房及宏建閣員工休息室放置，觀察效果。
8. 委員詢問清潔員工人手是否足夠，清潔公司報告現時並沒有人手短缺情況。
9. 管理處報告已將化寶桶的位置稍為改動，環保署亦已停止跟進早前的投訴，管理處現時未有收到住戶有特別意見。

