



# 宏福苑業主立案法團

## 第九屆管理委員會 第十三次全體委員會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 [www.wangfuk.org](http://www.wangfuk.org) 供業戶瀏覽)

日期：二零一七年七月六日(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 洗麗媚司庫 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 袁福華先生  
沈菜霞女士 蔡金綸先生

請假：邵結華先生 張澤樞先生 莫華滿先生 洗善卿女士

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  
— 工程主任簡志豐先生  
— 物業主任鄭芷盈小姐

列席：好歷香港升降機有限公司 — 鄧耀棠先生

主持：鄧國權主席  
紀錄：助理物業經理黎永利先生

### 會議記錄

跟進者

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。

全體知悉

2) 審議及通過第十二次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第十二次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十二次全體委員會議議決事項

3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第九屆管理委員會第十二次全體委員會議，跟進議決事項如下：

3.2 第3.2項，有關宏仁閣3105室外牆僭建冷氣機組件事宜。法團已回覆給予該單位最後的寬限至2017年5月31日，惟有關業主並未有理會及作出改善行動，該單位違規冷氣機組件至今仍未被拆除，故法團將按議決通知事務律師採取進一步法律行動。張律師同時經已完成草擬申請通知書。

管理公司

3. 3	至於第 3.3 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。案件(LDBM4/2017)於 2017 年 6 月 22 日進行首次聆訊，被告人缺席。案件押後至 2017 年 8 月 2 日審訊。張律師現準備存檔文件及相關陳述書。管理處報告截至 2017 年 6 月 22 日的法律費用開支為 \$9,902，另法團需繳付 \$20,000 予律師樓作按金。	管理公司
3. 4	至於第 3.4 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，管理處已於 2017 年 5 月 17 日收到民政事務署發放支票 \$6,250，並已將款項存入屋苑賬戶內。管理處表示是次「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃」(第二期)的全期津貼 \$20,000，本苑經已全數申領。	全體知悉
3. 5	至於第 3.7 項，管理處已收到「生記工程」繳付拆除私人單位晾衣架的 3 月份至 5 月份的吊船電費，並已將款項存入屋苑賬戶內。	全體知悉
3. 6	至於第 3.8 項，有關宏泰閣 1305 室因長期欠繳管理費而被拍賣事宜。由於該業主現時仍未還清所有欠款，執達主任辦事處再於 2017 年 6 月 14 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。因當時單位並沒有人，執達吏將安排於 2017 年 7 月 19 日作最後一次到訪。如無其他特別事件，預計執達吏可於 7 月 26 日正式獲取該物業擁有權。	全體知悉
3. 7	至於第 10.4 項，有關調升單位裝修按金至 \$5,000，管理處報告有關措施已在 2017 年 6 月 1 日起生效。	全體知悉
4)	跟進升降機更新工程事宜；	
4. 1	管理處報告現時本苑尚餘 10% 工程尾數 \$1,092,000 並未支付。	全體知悉
4. 2	管理處表示收到建築物能源效益資助金秘書處通知，有關部門預計將於本年內關閉，要求本苑盡快申領餘下資助金，否則有關資助額將被終止。	全體知悉
4. 3	管理處表示根據建築物能源效益資助金申領程序，只有在完成工程及已全數繳付工程費用後，再提交工程發票、收據及獨立工程核數報告後，才可成功申領餘下資助。	全體知悉
4. 4	管理處表示已於 2017 年 5 月 29 日回信秘書處，說明現時本苑支付餘下工程款項的進度，並準備申領餘下款項的工作。	全體知悉
4. 5	管理處表示「好歷」已於 6 月份完成更換 L18 地板膠。惟 L3 及 L4 的升降機內門仍有明顯非人為的水平花痕。委員要求「好歷」必須作出更換，「好歷」鄧先生表示同意進行更換，將稍後安排有關工作。	全體知悉
4. 6	管理處提醒「好歷」早前曾向法團承諾會負責聘請獨立核數師進行工程核數報告的費用，「好歷」鄧先生回覆表示同意，管理處會協助進行以便盡快完成申領資助金的程序。	全體知悉
4. 7	經商議後，由洗麗媚司庫動議，陳德誠副主席和議，各委員一致同意通過由升降機維修基金支付款項 \$1,092,000。	全體知悉

- 5) 商議升降機保養合約事宜；
- 5.1 管理處報告有關招標在 2017 年 6 月 8 日下午 5 時截標，並於 6 月 9 日在 6 名委員見證下開標，共收到 2 份標書分別為「好歷香港升降機有限公司」及「聯誼工程有限公司」。「好歷香港升降機有限公司」標價為首年每月 \$78,000，次年每月 \$87,360。「聯誼工程有限公司」標價劃一每月 \$132,000。
- 全體知悉
- 5.2 管理處經覆核後，兩間公司均屬註冊升降機承辦商及聘有註冊升降機工程師，而兩者於機電署的安全評級均達標。管理處表示「聯誼工程有限公司」列明並不包括升降機五年檢的費用，每部需額外收取 \$3,500。「好歷」鄧先生表示合約期內任何法例要求的年檢費用均不會額外收費。
- 全體知悉
- 5.3 管理處表示現時「好歷」標價平均加幅為 12%。委員要求「好歷」下調收費。經「好歷」鄧先生考慮後，最後願意維持每年各加幅 10%，即首年每月收費 \$76,560，次年每月收費 \$84,240。
- 管理公司
- 5.4 委員要求「好歷」在新合約開始後，須額外提交各座升降機現時的健康報告。「好歷」鄧先生表示將於 2 星期內提交。
- 管理公司
- 5.5 經商議後，由李官華委員動議，陳萬祥秘書和議，各委員一致同意通過「好歷香港升降機有限公司」為 2017 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日的本苑升降機保養服務承辦商。
- 全體知悉
- 6) 跟進「強制驗窗計劃」及「強制驗樓計劃」事宜；
- 6.1 管理處報告公用部分驗窗方面：「安多工程顧問公司」現時已完成各座樓層走廊及樓梯窗的檢驗及修葺工作，現尚餘各座地下各設施房的窗戶未進行檢驗。
- 全體知悉
- 6.2 「置邦」工程部將派員再進行抽查檢驗修葺後的窗戶狀況。
- 全體知悉
- 6.3 管理處收到獨立審查組書面通知，已批核本苑驗窗完成期限延長至 2017 年 8 月 23 日。
- 全體知悉
- 6.4 在公用部分驗樓方面：法團已於 2017 年 6 月 7 日書面向獨立審查組申請延長完成期限 1 年，現待回覆。
- 全體知悉
- 6.5 管理處向委員查詢就驗樓項目聘請註冊檢驗人員的標書是否需修改或其他意見。委員表示審閱後無其他修改，管理處可安排進行聘請註冊檢驗人員的招標工作。管理處稍後會準備有關招標排程及工作細節。
- 管理公司
- 7) 商議屋苑管理合約事宜；

7.1	管理處報告管理服務問卷調查結果於 5 月 15 日截止，共收回問卷 502 份，回應率 25.3%，結果如下：	全體知悉
	1) 閣下對屋苑公眾設施保養及維修之意見。	
	16.2% 很滿意	72% 接受
	7.7% 不滿意	4.1% 沒有意見
	2) 閣下對屋苑公共地方清潔的狀況。	
	28% 很滿意	65% 接受
	4% 不滿意	3% 沒有意見
	3) 閣下對屋苑園藝及樹木管理的狀況。	
	26.3% 很滿意	59.5% 接受
	6.3% 不滿意	7.9% 沒有意見
	4) 閣下對屋苑管理員之工作表現及服務。	
	34.5% 很滿意	55.2% 接受
	6.7% 不滿意	3.6% 沒有意見
	5) 閣下認為現時管理公司整體所提供的服務如何？	
	18.6% 很滿意	66.7% 接受
	8.8% 不滿意	5.9% 沒有意見
	6) 閣下是否同意「置邦興業有限公司」，由 2017 年 10 月 1 日起繼續提供管理服務予本苑？	
	68% 同意	25% 沒有意見
	7% 不同意	
7.2	委員表示參考問卷結果後，共有 68% 業戶贊成 2017 年 10 月 1 日起繼續聘用「置邦」。委員表示必須尊重大多數業戶的意向，並遵從建築物管理條例(第 344 章)的法規，由伍少芳委員動議，黃玉宜委員和議將此項目安排在 9 月份的業主大會上投票議決，各委員一致贊成。	全體知悉
8)	議決外牆小型維修工程合約事宜；	
8.1	「置邦」工程部已於 2017 年 6 月 9 日向 8 間承辦商進行邀標，截標日期為 6 月 20 日下午 5 時正。管理處共收到 5 間承辦商回標，分別為「建澤工程有限公司」、「生記屋宇維修有限公司」、「駿昇裝飾工程公司」、「錢坤工程有限公司」及「Cornerstone Associated Ltd」。	全體知悉
8.2	「置邦」工程部審閱回標資料後，向各承辦商就標書內容、面積計算及負責人資歷的問題作出澄清。	全體知悉
8.3	委員要求「置邦」工程部向各承辦商查詢能否提供優惠價格。	管理公司
8.4	經商議後，由於現時未有最新價格的資料，委員建議授權工程小組再審閱有關細節後進行揀選承辦商。由陳德誠副主席動議，蔡金綸委員和議，各委員一致通過贊成。	全體知悉

9) 議決消防年檢執修工程事宜；

9.1 管理處報告已索取報價如下：

宏泰消防 工程有限公司	湯臣工程 有限公司	飛達國際防火 工程有限公司	立豐消防工程 有限公司
\$84,650	\$108,600	沒有回覆	沒有回覆

全體知悉

9.2 項目內容包括供應及更換射咀 10 個、拎手掣 3 個；消防警鐘 6 個；9 公升水劑滅火筒 1 個；消防泵 32A 菲士、消防喉轆閘掣 2 個；消防搖擺喉轆盆連喉芯及膠喉 4 個；T8 2 吋光管支架連後備電池及叉電器 9 套；100mm 消防喉約 3.5 米連曲及叉各 1 個(宏仁閣)；40mm 消防水缸回缸喉約 14 米連閘掣 1 個(宏道閣)；100mm 消防喉 2 段共約 3 米(宏新閣)；40mm 消防喉連鑿補地台(宏新閣)；100mm 消防喉約 4 米(宏建閣)；100mm 消防喉約 1 米連閘掣 1 個及止回閥 1 個(宏泰閣及宏盛閣)；3 吋出水蓋冚 1 個(宏志閣)。保固期一年，完工後發出消防証書 FS251。

9.3 經商議後，陳德誠副主席動議採用最低報價之「宏泰消防」進行執修工作，以確保大廈消防安全及符合法例，由陳萬祥秘書和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

10) 議決維修宏盛閣 01 及 02 單位天面防水事宜；

10.1 承上次會議討論，管理處已索取重做宏盛閣 01 及 02 單位的天面防水報價，共有 5 間承辦商回覆：「駿昇工程」、「錢坤工程」、「大中華防水工程」、「生記工程」及「Cornerstone」。報價如下：

大中華	生記	錢坤	駿昇	Cornerstone
\$192,400	\$250,000	\$274,800	\$286,000	\$336,000

全體知悉

10.2 管理公司申報「Cornerstone」是 ISS 集團旗下的公司。

全體知悉

10.3 「置邦」工程部在 7 月 4 日就工程內容與各承辦商進行面議，包括向承辦商確認施工程序、防水物料規格、施工時間、完工後紅外線測試報告及提供優惠價等。及後「置邦」工程部再向各承辦商就面議內容發出書面確認。

簡要如下：

	大中華	生記	錢坤	駿昇	Cornerstone
紅外線測試	包括	包括	包括	包括	包括
政府認可實驗所	Infrascan	Fugro	Castco	ETS	Castco
防水物料須按照 原廠建議的工序	可以 (價格上調)	是	是	是	是
施工期	6 星期	3-4 星期	3-4 星期	3-4 星期	3-4 星期
最後優惠價	\$259,000	\$242,500	\$239,076	\$286,000	\$306,000

10.4	「置邦」工程部鄭先生表示根據各承辦商的書面回覆，除「大中華」外，其餘各承辦商均確認完全根據標書的防水要求施工。因「大中華」表示如根據標書要求，價格將會上調，故工程部建議不採納其報價。	全體知悉												
10.5	委員向「置邦」工程部鄭先生查詢「錢坤工程」的公司背景及工作專長。鄭先生表示「錢坤工程」在其他屋苑亦曾進行類似的防水工程，質量不俗。	全體知悉												
10.6	經商議後，由李官華委員動議，沈菜霞委員和議由「錢坤工程」進行宏盛閣 01 及 02 單位的天面防水工程，各委員一致贊成通過。	全體知悉												
11)	議決進行屋苑修剪樹木事宜；													
11.1	管理處報告臨近風季，屋苑內部份樹木需要修剪，以防造成倒塌，經邀請園藝承辦商巡視屋苑後，已索取報價如下：	全體知悉												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>百花園藝</th><th>王氏利豐</th><th>琦峰園藝</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 修樹 20 棵（修剪垂枝及枯枝） 位置：近樂陶園、宏新至宏昌外圍(單車徑)</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>2. 移除枯樹 20 棵至泥面，不起樹頭 位置：近元洲仔里、樂陶園、宏新至宏昌外圍(單車徑) 包括公眾責任保險、夾車清理垃圾、工人及所需工具。</td><td>\$28,000</td><td>\$36,000</td><td>\$39,800</td></tr> </tbody> </table>		百花園藝	王氏利豐	琦峰園藝	1. 修樹 20 棵（修剪垂枝及枯枝） 位置：近樂陶園、宏新至宏昌外圍(單車徑)				2. 移除枯樹 20 棵至泥面，不起樹頭 位置：近元洲仔里、樂陶園、宏新至宏昌外圍(單車徑) 包括公眾責任保險、夾車清理垃圾、工人及所需工具。	\$28,000	\$36,000	\$39,800	
	百花園藝	王氏利豐	琦峰園藝											
1. 修樹 20 棵（修剪垂枝及枯枝） 位置：近樂陶園、宏新至宏昌外圍(單車徑)														
2. 移除枯樹 20 棵至泥面，不起樹頭 位置：近元洲仔里、樂陶園、宏新至宏昌外圍(單車徑) 包括公眾責任保險、夾車清理垃圾、工人及所需工具。	\$28,000	\$36,000	\$39,800											
11.2	經商討後，為免風季來臨吹倒樹木而影響居民或途人安全，沈菜霞委員動議，黃玉宜委員和議選聘最低報價的「百花園藝」進行屋苑修樹工作。各委員一致贊成通過。	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 3 月份至 5 月份的管理報告供各委員參閱。	全體知悉												
12.3	本苑 2017 年 2 月份的總收入為 \$1,498,619.73，總支出為 \$1,216,191.21，故此 2 月份錄得盈餘 \$282,428.52。而截至 2017 年 2 月 28 日，本苑資產總值為 \$10,724,013.40。	全體知悉												
12.4	本苑 2017 年 3 月份的總收入為 \$1,466,548.55，總支出為 \$1,231,726.03，故此 3 月份錄得盈餘 \$234,822.52。而截至 2017 年 3 月 31 日，本苑資產總值為 \$11,025,800.92。	全體知悉												
12.5	本苑 2017 年 4 月份的總收入為 \$1,486,203.26，總支出為 \$1,310,399.49，故此 4 月份錄得盈餘 \$175,803.77。而截至 2017 年 4 月 30 日，本苑資產總值為 \$10,720,604.69。	全體知悉												

- 12.6 管理處提交截至2017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

13) 其他事項

13.1 「好歷」鄧先生建議為本苑升降機更換新式二合一門刀(即機械碰撞及電子感應)，以提高安全及穩定性，較適合長者使用。「好歷」提交每對新門刀報價費用\$19,500。管理處提醒由於早前「好歷」曾承諾會提供更優惠價，故委員要求「好歷」必須下調門刀費用。「好歷」鄧先生表示需請示公司後再回覆。

管理公司

13.2 鄭主席表示收到4名本苑業主來信，希望約見法團主席及副主席會面商談橫額內容有關「私利」的問題。各委員不明白當中為何會出現「私利」，並同時已在法團早前發出的通告清楚說明，故希望有關業主能詳述有關「私利」的問題後，法團才能選擇適當日期與有關業主會面溝通。

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 11 時結束。



鄧國權主席簽署：



## 第 83 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2017 年 5 月 5 日

1. 管理處提交 9 份旅行社本地遊行程報價予各委員商討，與會委員暫決定於 2017 年 12 月舉行「宏福歡樂一天遊」，並先向大埔區議會申請撥款資助。由於本屆委員即將完結，此活動最終決定權將由新一屆管理委員會決定是否舉行。
2. 委員表示接到業戶反映日前有一貨車駛上宏建閣行人道上，且消防閘開啟。要求日後遇上相同情況。必須由管理處職員從旁維持安全。
3. 委員反映，大埔浸信會學校經常出現中型校巴駛入本苑，根據協定，本苑只容許指定大巴於上下課時駛入本苑，其他一律禁止，要求管理處跟進。另，建議如下：  
- 凡駛入本苑之校巴，全程必須有校方職員於車路協助，以便即時處理道路問題。  
- 本苑車路應嚴禁車輛響按，以免滋擾業戶。
4. 委員反映由於宏泰閣車路彎位經常有車輛停泊，阻塞車路及阻礙緊急車輛進行救援工作。建議於該位置路面噴上「鎖車地帶 請勿停泊」字眼，並設置路障(如石躉)。
5. 委員反映，日前見到有人於本苑垃圾房翻撲垃圾，而管理員未能即時阻止，要求管理處日後加強巡邏及禁止任何人士翻撲垃圾。

## 第 84 次工作會議(B 組：保安、園藝及清潔)

日期：2017 年 5 月 10 日

1. 因臨近夏天多雨季節，清潔公司表示經與管理處協商後，將加強屋苑滅蟲滅蚊的工作，在 5 至 7 月其間，增至每月三次，包括其中一次為噴霧式滅蚊服務。
2. 為防止屋苑的垃圾站被濫用，委員有以下建議：在垃圾站加裝圍欄並限制垃圾站的開放時間；在垃圾站加裝閉路電視系統及將有關裝修守則及指引派給業戶參閱。清潔公司表示加闊或會影響夾車操作，而業戶可能會隨意棄置於走廊及後梯。
3. 清潔公司報告有關 1 樓以下外牆的清洗工作已進行中，並表示沒有特定時間表，現時只要發現污漬，便會安排於清洗天井時同時清洗。
4. 管理處表示在屋苑垃圾站因翻垃圾而導致受傷，無論是否屋苑的業戶，屋苑也沒有賠償的責任。
5. 委員提議在宏福通訊刊載有關環保回收膠樽須注意的事項。
6. 委員提議在宏福通訊再次提醒各業戶使用公眾晾衣架晾晒厚衣棉被的守則。
7. 管理處報告近單車徑樹林，一棵相思樹因樹身傾斜，而樹根已升離地面，管理處提交移除的報價，與會委員則建議在風季前進行修樹時才一併移除，價錢會較相宜。
8. 為避免拖行水喉造成行人不便及發生意外，管理處已在花王工作房外加裝水龍頭，以方便在宏志閣至宏昌閣的外圍花槽淋水。
9. 管理處經理介紹新入職保安主管予各委員認識。另報告現時保安人手短缺情況。
10. 管理處會提示保安員工在應對業戶詢問時，需要有耐性及保持良好的態度。
11. 委員反映夜間替更保安員質素參差，管理處要多加留意及向外判公司反映意見。
12. 因經常有住戶將車輛違泊在宏建閣側的馬路，導致大型車輛不能轉出，委員建議在該位置放置石躉，減少違泊情況。
13. 有關宏新閣一單位滴水投訴事件，管理處已通知該單位上層業戶處理。另管理處向委員詳述處理一般滴水的程序。
14. 有關學校校巴接載學生的問題，委員要求管理處需向學校反映其須派員在場監管學生上落車。同時，去信提示學校需依循早前與屋苑訂立使用車路的條款。
15. 管理處表示奇妙電視將於 5 月 14 日開放頻道，惟本苑要接收須於公共天線系統加裝配件，委員表示先觀察實際需要後再考慮是否進行安裝。
16. 本苑兩部飲品售賣機已完成搬移工作並正式運作。
17. 管理處表示由 5 月 18 日開始，工程承辦商會進行屋苑公眾地方驗窗工作，預計每日檢驗一座。相關承辦商會穿著制服及掛有工作証以供管理處及業戶識別。
18. 宏建閣一單位索償事宜，該業戶已向屋苑保險公司提出索償金額，正等待公正行回覆。

19. 管理處報告有關宏泰閣一單位拍賣進度，雖該業主願意繳付部分欠款，惟委員贊成需繼續進行拍賣，直至收取所有的欠款，故張律師會通知執達吏再安排收樓程序。
20. 有關宏仁閣一單位分體式冷氣機事宜，法團已決定不贊成該業主延遲一年拆除的建議，法團將書面通知限期 14 天內須完成清拆，否則會進行法律行動。
21. 法團表示有關管理公司意見問卷將於 5 月 15 日下午 3 時截止，並已邀得胡健民議員及周顧問在當日現場監察開箱情況。
22. 委員建議定時與「好歷」舉行工作會議，開會前需訂議題，並需有正式會議記錄給予該公司。
23. 有關升降機保養合約事宜，「置邦」工程部已準備好標書，並會進行公開招標程序。
24. 近樂陶園入口的兩棵相思樹懷疑有白蟻蹤跡，需找園藝公司檢查跟進。
25. 近元州仔里及單車徑樹林有多棵樹木需修剪或移除，待下次進行修樹工程時一併處理。
26. 近單車徑樹林圍欄有數棵塌下的九牙花，管理處會指示花王修剪。
27. 近元州仔里後閭側的荊線有損毀，管理處會通知維修部進行修補。

## 第 85 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2017 年 5 月 22 日

- 委員審閱 3 月份財務報表。
- 委員查詢 2017 年度預算，管理處表示會覆核有關數字。
- 委員查詢園藝保養合約開支，建議提醒園藝公司每月給予發票，以便清晰帳目。
- 委員審閱最新銀行戶口狀況。
- 委員表示從 1 日定期戶口全數轉做 3 個月定期。
- 委員表示有關置邦代行戶口存款已超過 150 萬，要求將 70 萬轉回法團儲蓄戶口。
- 管理處匯報宏泰閣一單位強制拍賣事宜，律師現正向執達吏辦事處申請排期進行第 2 次收樓。而宏志閣一單位違規飼養犬隻，由於有關犬隻仍於本苑範圍內，故已通知律師繼續法律行動。
- 法團秘書表示已閱覽有關管理服務合約問卷調查內的業主意見，有關意見均會記錄在案並作適時跟進。

## 第 86 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2017 年 5 月 23 日

- 工程部表示升降機保養服務合約招標書已準備，預計於東方日報刊登招標廣告。
- 委員查詢保養服務合約內有什麼零件不包括？工程部表示一般眼見的飾面均不在全包保養範圍內。屆時回標後可安排投標承辦商再作詳細解述。
- 工程部表示已在標書內加入要求承辦商定期與法團開會及定期提交報告的條款。
- 工程部提交外牆維修保養合約的招標書，將邀請承辦商進行報價邀請比較。
- 就有關強制驗窗計劃(公用部分)事宜，管理處報告承辦商已於 5 月 18 日起進行公用部分的驗窗工作。綜觀現時第 1 至 3 座的初步檢驗情況，約有 30% 的鉚釘需要更換。承辦商表示將一併更換全新鉚釘於活動窗上，以加強保障。
- 就有關強制驗樓計劃事宜，委員表示須時間細閱標書的條款。
- 管理處表示因 L20 門刀早前已被認為損壞，現需要更換全新門刀。委員表示盡快更換以免影響使用者安全，同時管理處已向有關單位進行索償。
- 管理處經檢視現時內門門花情況，共有 13 部升降機內門有水平花痕。
- 管理處報告現時宏建閣地下對講機未能正常運作，經保養商檢查後，控制底板已損壞，須進行更換及接駁線路。管理處提交 3 間報價。經商議後，委員同意選用最低報價承辦商進行更換。
- 管理處提交缺損外牆相片記錄並報告「生記工程」維修宏泰閣天井位置外牆共 19 個單位，而維修宏昌閣天井位置外牆共 16 個單位。
- 就有關更換樓層老化消防上水喉事宜，工程部表示經審閱保養承辦商提交的更換建議，加上實地視察後另有部份上水喉亦有老化現象，現正準備有關報價。

12. 管理處報告「奇妙電視」已正式啟播，而本苑已在覆蓋範圍內。由於訊號須經由公共天線系統處理後才可分配至各單位，須另加裝置及線路接駁，管理處提交 3 間報價。經討論後，委員同意由「栢衛」安裝新裝置及線路接駁。完成安裝後，住客可重新自動搜台接收。
13. 就有關宏盛閣 02 單位天台防水工程，管理處按全委會議要求，索取報價維修 01 及 02 單位天面防水層，管理處提交 4 間報價。委員表示因現時天面有滲漏而影響下層單位，故必須要處理，建議在全委會上議決。

## 第 87 次工作會議(B組：保安、園藝及清潔)

日期：2017 年 6 月 7 日

1. 清潔公司已在六月份開始進行噴霧滅蚊工作，同時在各地面污水渠增加落蚊油的次數。
2. 管理處表示近日屋苑高空擲物情況較為頻密，除張貼通告外，已每層發出告示也未能得到改善。因此，管理處或考慮購置流動閉路電視裝置，增加阻嚇作用，委員表示可作研究。
3. 委員反映部份地下近大門口渠位不時傳出臭味，管理處會與清潔公司商討改善方法；另外亦會提示清潔公司注意各樓層後梯的清潔情況。
4. 有關夜間垃圾收集時間安排，委員表示清潔公司須按所規定的時間進行，並建議在宏福通訊刊出收集垃圾時間，以提示住戶。
5. 委員關注在天井工作的安全問題，管理處會提醒需在天井工作的人員必須在安全的環境及設備下才可進行有關天井的工作。
6. 宏仁閣部份地面在大雨時因去水慢而導致積水問題，管理處建議待將來重鋪地面時可考慮更換較粗的去水喉管以改善積水情況。
7. 有關清拆晒衣架工程所產生的清潔問題，管理處會通知承辦商於完工後需盡快處理。
8. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
9. 委員建議如有裝修單位需進行密集的嘈音工作，可提示裝修師傅先與上、下層會受影響的單位溝通，盡量將影響減低。
10. 管理處表示收到本苑業戶反映，稱領展停車場對出的花槽植物生長過高，影響駕駛視線。管理處已書面通知領展安排修剪工作，而有關工作已於 5 月底完成。
11. 管理處報告自 5 月開始，不時發現有多部「共享單車」違泊在屋苑範圍內。管理處已按照處理違泊單車程序處理，並去信通知有關營運商回收違泊單車及反映私人物業內的違泊問題。管理處會在宏福通訊提示相關資訊。
12. 管理處報告近單車徑外圍樹林的九牙花已全部修剪完成。
13. 有關屋苑近元洲仔里、樂陶園、宏新至宏昌閣外圍(單車徑)修樹工作，管理處提交 3 份報價予委員。與會委員建議採用最低報價承辦此項修樹工作，並在全委會上議決。
14. 管理處匯報拍賣宏泰閣一單位事宜，執達吏將於 2017 年 6 月 14 日再次上門收樓。
15. 管理處報告「奇妙電視」已完成公共天線系統升級及線路接駁工作，並已發出通告通知各業戶。
16. 管理處表示已完成更換宏道閣 29 至 30 樓 01 單位的公眾污水喉更換工作。
17. 管理處表示由於強制驗樓計劃(公用部分)將期滿，故法團需書面向獨立審查組申請延期。
18. 管理處表示收到房屋署查詢空格事宜的跟進情況及最新消息，委員表示須討論作共識。
19. 管理處表示現時宏仁閣一單位的外牆僭建冷氣機組件仍未拆除，故將按照全委會會議議決，通知律師作進一步法律行動。
20. 「好歷」呈交工程尾數發票。法團要求日後和「好歷」進行的正式會議，須將會議記錄副本傳送到該公司存檔。管理處表示 L18 地板已完成更換，要求「好歷」跟進升降機內門花問題。委員表示「好歷」必須認真正視並揀選比較花的內門重做，委員承諾「好歷」完成跟進及處理後即發放工程尾數。司庫要求管理處通知會計部須預備支票手續。管理處再提醒有關升降機更新工程核數報告的開支是由「好歷」負責，「好歷」] 表示按早前承諾同意。
21. 委員要求「好歷」預備更新 L6 和 L8 和電子門刀的建議書給法團考慮。

## 第 88 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2017 年 6 月 14 日

1. 管理處報告升降機保養合約已截標，並在 6 名委員見證下開標，共收到 2 份標書。管理處呈交承辦商資料分析表及講述根據兩間公司提交的標書補充條款事項。
2. 委員一致建議選用較低月費的「好歷」，並在全委會上議決。
3. 管理處表示暫未收到有業主推薦優質工程承辦商，故工程部已向 8 間承辦商發出標書。
4. 就有關強制驗窗計劃(公用部分)事宜，管理處報告承辦商已完成各座樓層走廊及樓梯窗的檢驗及修葺工作，現尚餘各座 G/F 的設施房未進行檢驗。
5. 管理處提交 4 間消防年檢執修報價，委員建議選聘最低報價的承辦商，並於全委會上議決。
6. 管理處表示「建澤工程」已完成第 1, 2, 3, 6, 7 座 2, 3 號天井的防漏處理，待完成紅外線檢測及無發現滲漏問題後再鋪回表層石屎。
7. 管理處報告現時「生記工程」正在宏盛閣協助業戶進行拆除晾衣架工作，預計於本月底可移船至宏志閣。管理處呈交天井缺損外牆及滲漏污水喉相片記錄，維修宏盛閣天井外牆共 10 個單位，維修滲漏污水喉單位共 19 個。
8. 管理處報告已安裝新裝置及線路接駁，住客可重新自動搜台以便接收「奇妙電視」。
9. 管理處報告本苑鹹水供應的狀況，並表示已向水務署工程顧問公司反映近宏仁閣入邨方向的鹹水已沒有供應。現時懷疑街外的其中一段供水閘掣損壞所致，水務署表示需要時間作調查。
10. 管理處表示收到能源效益秘書處通知須盡快申領本苑未發還的款項，管理處會協助準備相關文件，並會通知「好歷」盡快於本月內處理內門門花事宜。
11. 就有關強制驗樓計劃事宜，管理處表示已經通知獨立審查組現時本苑的進度，並向該組作出延期申請。委員表示標書的條款無須作大修改，如審閱完成後會通知管理處安排招標工作。
12. 委員反映宏昌閣有部分「防煙門常關」的貼紙已掉下及宏志閣 31 樓防煙門未能緊閉，要求工程部跟進。

## 第 89 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2017 年 6 月 21 日

1. 委員審閱 4 月份財務報表。
2. 委員查詢防火門支出，管理處表示是更換樓層損毀的防火門。
3. 委員查詢節日佈置支出，管理處表示是農曆新年佈置。
4. 管理處表示本苑外牆小型維修保養合約將屆滿，故工程部已向 8 間承辦商進行邀標。管理處表示共收到 5 間承辦商回標，有關上述合約將交由「置邦」工程部分析後商討。
5. 委員審閱最新銀行戶口狀況。委員表示從 1 日定期戶口，將其中 248 萬轉做 3 個月定期。
6. 委員建議擺放「公用地方維修津貼」及「招標妥」宣傳單張於各座大堂，讓業主索取了解詳情。
7. 委員表示與「好歷」會面的記錄，須分開記錄摘要。
8. 委員表示職業安全訓練局現正免費派發流動「水氣掣」，建議工程部索取。
9. 管理處匯報已獲民政署發放「關愛基金」批款已存入法團戶口。

