



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會 第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：二零一八年十一月一日(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 陳萬祥秘書 洗麗媚司庫 譚智浩先生 伍少芳女士
沈菜霞女士 袁福華先生 陳凌滔先生 謝麗霞女士 莫華滿先生
陳惠娟女士 蔡金綸先生 黃玉宜女士

請假：陳德誠副主席李官華先生 李丁華先生 何蕙蓮女士

管理公司：置邦興業有限公司
- 高級物業經理陳志東先生
- 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：大埔區議員
法團顧問
- 胡健民先生
- 洗善卿女士

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屆第七次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第七次全體委員會議決事項；

管理處黎經理向與會委員匯報就第十屆管理委員會第七次全體委員會議的跟進議決事項如下：

3.1 第3.2項，有關拍賣長期欠繳管理費單位宏盛閣2104室事宜。管理處表示該業主於8月31日已全數繳付欠繳管理費、利息及雜費合共\$163,326.2，惟尚欠相關法律費用約\$26,200未清還，該業主承諾會於11月前清繳餘下款項，否則拍賣物業的程序將會繼續進行。管理處已通知律師安排最後催繳工作。

3.2	第 3.5 項，有關申請「中電綠適樓宇基金」事宜，「置邦」工程部解釋有關聘請合資格服務提供者的標書內容及所涉及的服務階段，並將更新 L6, L8 升降機、各座食水泵、鹹水泵及大堂冷氣機同時放在需要進行節能評估的項目內，並建議一併申請有關基金以獲取最高資助額。委員一致同意進行招標聘請合資格服務提供者並協助進行基金申請。	管理公司
3.3	第 3.10 項，有關食環署的垃圾收集車到達屋苑的時間不斷延遲事宜。管理處報告雖然已致電食環署作出多次反映，但現在垃圾車到達屋苑的時間仍不固定，主要集中在中午時分到達，管理處會繼續觀察情況。	全體知悉
3.4	第 5 項，有關公用電力系統大檢後的維修事宜，有關各座大樓的維修工作已由 10 月 24 日開始分階段進行，各座的設備維修工作已於 10 月底完成，現會進行公眾地方的電力設備維修工作。	全體知悉
3.5	第 6 項，有關樓層走廊牆身維修事宜。管理處報告維修工程已於 10 月初完成並呈交完成後的牆身外觀相片供委員參閱，委員一致表示完成品效果良好，並建議沿用此油漆批盪方案作為日後牆身損壞的修補方法。	全體知悉
3.6	第 7 項，管理處報告有關本年度颱風前修剪屋苑樹木工作已於 9 月 14 日完成。	全體知悉
3.7	第 10.4 項，有關宏建閣對出車路邊積水維修事宜。經第 46 次工程小組討論後，認為在車路邊緣藏暗喉管很大機會會有沙石阻塞的問題，如只在馬路面剷坑亦未必能有效完全疏水，加上如坑位太闊亦需加渠蓋以防絆倒。故此，因有環境限制，除非再重鋪路面才能徹底解決雨後積水問題，故決定暫不花費進行是項工程。	全體知悉
3.8	第 10.6 項，有關來年舉辦萬家慶新春活動事宜。經第 43 次康樂及福利小組商討後，因預計新春前後將有「強制驗樓計劃」的事項須處理，未必能有足夠時間及人手籌辦大型活動，故決定暫不與廣福邨聯合舉辦萬家慶新春活動。	全體知悉
4)	跟進強制驗樓計劃(公用部分)事宜；	
4.1	法團管理委員會於 2018 年 9 月 27 日在區議員胡建健民先生見證下開啟聘請註冊檢驗人員(RI)標書箱，總共接獲 24 間公司投標。	全體知悉
4.2	管理處已將所有標書資料送交市建局，市建局現正處理有關資料中，預計將於 11 月下旬會聯同獨立顧問與管委會會面商討有關資料。	全體知悉
4.3	管理處向委員報告 24 間回標承辦商資料及標價，惟並非所有投標者均交齊所需資料，現時根據附加資歷評審表以核證各投標者所提交的文件及資歷證明是否齊全，完成後將呈交管委會作參考。委員查詢是否可按提交的資料刪減不合格的承辦商。管理處表示如日後在業主大會上議決，應將所有回標承辦商均列出。	全體知悉
4.4	管理處已將現時進度分別報告「獨立審查組」及「香港房屋協會」。	全體知悉

5)	商討更換遊樂設施安全地蓆事宜；										
5.1	管理處報告現時中央公園遊樂場的地蓆塊邊緣位會於大雨後有脹起現象，有機會令使用者絆倒，故為安全起見現時已將該設施暫停開放及圍封。	全體知悉									
5.2	工程部表示因現時該遊樂場地蓆已使用多年，如全數更換新安全地蓆，現時已不能沿用最初的舊地蓆尺寸，因其厚度已不符合現時安全標準，而安全地蓆與遊樂設施的距離亦不足1.8米，加上空間限制及地面有井蓋設施，故未必可完全擴展安全地蓆的範圍。	全體知悉									
5.3	經第50次工程小組初步討論後，管理處分別索取了方形地蓆及無縫地蓆的初步估價供委員參考，由於採用新式無縫地蓆的價格較方型地蓆約貴50%，加上方形地蓆會較易維修，故工程小組建議以方形地蓆的更換方式由管理處進行招標更換中央公園遊樂場的安全地蓆，各委員一致贊成。	管理公司									
6)	商討及議決更換宏盛閣鹹水泵止回閥事宜；										
6.1	管理處報告宏盛閣1號及2號鹹水泵的兩個止回閥出現老化滲漏，持續會對水泵摩打有不良影響及縮減其使用壽命，故需進行更換。	全體知悉									
6.2	管理處索取供應及更換宏盛閣1號及2號鹹水上水泵出水3吋“Welson”止回閥包括316不鏽鋼芯的報價如下：	全體知悉									
6.3	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>「榮基工程」</th> <th>「駿昇工程」</th> <th>「生記工程」</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>報價</td> <td>\$8,200</td> <td>\$12,000</td> <td>\$14,000</td> </tr> </tbody> </table>	承辦商	「榮基工程」	「駿昇工程」	「生記工程」	報價	\$8,200	\$12,000	\$14,000	全體知悉	
承辦商	「榮基工程」	「駿昇工程」	「生記工程」								
報價	\$8,200	\$12,000	\$14,000								
6.4	經討論後，洗麗媚司庫動議由最低報價的「榮基工程」進行上述工作，由謝麗霞委員和議，各委員一致贊成通過，由管理處安排承辦商盡快更換。	管理公司									
7)	報告及商討處理颱風後公眾設施的修復安排；										
7.1	管理處報告本苑在颱風「山竹」吹襲後，宏泰閣地下「中電」變電站門被暴風吹開，而內門門鉸已有老化銹蝕現象，故未能完全暢順開關。經管理處通知「中電」派遣技術員到場檢查後，建議更換整扇大門。	全體知悉									
7.2	管理處收到有宏泰閣業戶建議更換為鐵門較經濟合適。經第50次工程小組討論後，小組委員表示以往屋苑亦嘗試將舊式鐵門更換成不鏽鋼門，既美觀亦堅固耐用，建議管理處同時索取鉛水鐵、生鐵及不鏽鋼的物料報價後再作比較及考慮。	全體知悉									
7.3	另一方面，宏志閣垃圾房門亦被暴風吹毀，雖然門身可繼續使用，但門框已完全變形及折斷，故需重新安裝新門框。管理處索取維修該地下垃圾房大鐵門連新造門框，包括泥水及貼上瓦仔收口的報價如下：	全體知悉									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>「榮基工程」</th> <th>「復明工程」</th> <th>「駿昇工程」</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>報價</td> <td>\$6,500</td> <td>\$7,500</td> <td>\$8,500</td> </tr> </tbody> </table>	承辦商	「榮基工程」	「復明工程」	「駿昇工程」	報價	\$6,500	\$7,500	\$8,500		
承辦商	「榮基工程」	「復明工程」	「駿昇工程」								
報價	\$6,500	\$7,500	\$8,500								
7.4	經討論後，沈菜霞委員動議由最低報價的「榮基工程」進行上述工作，由黃玉宜委員和議，各委員一致贊成盡快進行維修，以免造成環境清潔問題。	管理公司									

8) 商討及議決 2019-2020 年度屋苑各項保險事宜；		
8.1 本苑各項保險合約將於 2018 年 12 月 31 日屆滿，管理處共向 11 間持牌保險公司發出投標邀請，包括：「中國太平保險（香港）有限公司」、「安盛保險有限公司」、「中銀集團保險有限公司」、「中國太平洋保險（香港）有限公司」、「中國平安保險（香港）有限公司」、「創興保險有限公司」、「滙豐保險（亞洲）有限公司」、「三井住友海上火災保險（香港）有限公司」、「昆士蘭保險（香港）有限公司」、「新鴻基地產保險有限公司」及「蘇黎世保險有限公司」。	全體知悉	
8.2 截至 2018 年 10 月 16 日截標時間，管理處收到「中國太平保險（香港）有限公司」及「中國太平洋保險（香港）有限公司」兩間保險公司回標。	全體知悉	
8.3 管理處參照保險公司的回覆資料，「中國太平保險（香港）有限公司」所提供的服務承諾均與以往一致，惟「中國太平洋保險（香港）有限公司」未有提交相關書面資料，故及後由管理處以電話方式聯絡進行確認。	全體知悉	
8.4 由於經第 51 次財務小組商討後，暫時無需特別聘請測量師進行物業估價，故參考建築成本上升將影響物業重置費用，財務小組建議來年大廈及公共地方財產全險保額由 18 億調升至 20 億。有關各項保險報價如下：	全體知悉	

			2019.01.01-2020.12.31	
保險類別	受保項目	保額	中國太平保險	中國太平洋保險
大廈及公共地方財產保險	大廈屋殼及公共地方	\$2,000,000,000 (港幣二十億元正)	\$208,083.2/兩年 (\$104,041.6/年)	\$260,104/兩年 (\$130,052/年)
公共責任保險	第三者人身傷亡責任 (法例要求的保險)	每一事件 \$10,000,000 (港幣一千萬元正) 無限次事件	\$20,008/兩年 (\$10,004/年)	\$15,006/兩年 (\$7,503/年)
	第三者責任 (人身傷亡及財物責任)	每一事件 \$20,000,000 (港幣二千萬元正) 無限次事件	\$50,020/兩年 (\$25,010/年)	\$56,022.4/兩年 (\$28,011.2/年)
現金保險	現金運送途中	\$100,000 (港幣十萬元正)	\$3,001.2/兩年 (\$1,500.6/年)	\$3,741.5/兩年 (\$1,870.75/年)
	存放於上鎖的櫃桶或夾萬	\$100,000 (港幣十萬元正)		
	存放於上鎖的櫃桶或夾萬 (非辦公時間)	\$20,000 (港幣二萬元正)		
集體個人意外保險	法團活動參與者(7-70歲)的個人意外身亡或永久傷殘(以 65 人為上限)	每人最高 \$100,000 (港幣十萬元正)	\$3,771.51/兩年 (\$1,885.75/年)	\$10,004/兩年 (\$5,002/年)
全年總保費			\$284,883.91/兩年 \$142,443.95/年	\$344,877.9/兩年 \$172,438.95/年
與最低報價相差			\$0	+\$59,993.99/兩年 +\$29,995/年

8.6 經商討後，因「中國太平洋保險(香港)有限公司」的回覆資料不足及各項保費需按年再作調整，故委員一致同意向最低保費的「中國太平保險(香港)有限公司」投保。洗麗媚司庫動議，袁福華委員和議，各委員一致贊成通過向「中國太平保險(香港)有限公司」投保 2019-2020 年度上述屋苑各項保險。

9) 審議 2019 年度屋苑財政預算；

9.1 管理處呈交 2019 年度財政預算供各委員審閱。預算上的各項開支均為實報實銷，並參考現時管理費用及其他各項收入來源作評估。管理處報告 2019 年財政年度預期總收入約 1788 萬，而預期撥備後總支出約 1861 萬，將預計錄得年度赤字約 73 萬。其他非經常性支出的預計改善工程或未來驗樓的費用將會在屋苑各項基金預留款項支付。

9.2 管理處匯報預計截至 9 月 30 日的屋苑各項基金及累積盈餘狀況：管理費按金約 208 萬；維修及保養基金約 79 萬；升降機保養基金約 219 萬；備用維修基金約 370 萬；年度及累積盈餘約 250 萬；屋苑基金總值約 1128 萬。

9.3 管理處表示經財務小組審閱有關預算草案，因預計 2019 年度日常開支將錄得赤字，故管委會可考慮維持現時管理費收入，而年度赤字將由屋苑累積盈餘支付。此外，亦可考慮調升管理費達至年度收支平衡。

9.4 經討論過後，雖然累積盈餘可應付赤字，惟本苑來年將面對驗樓的各項開支及其他改善工程，故需要保持健康的財政儲備，此外，若持續現時管理費水平，未來數年後可能令赤字擴大而導致將來有大幅上調管理費的壓力。故此，伍少芳委員動議及建議由來年 3 月 1 日調升管理費 5%，由黃玉宜委員和議，各委員一致贊成。

9.5 管理處將修改上述財政預算後再將貼在各座大堂供業戶參閱。

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 7 月份至 9 月份的管理報告供各委員參閱。

10.3 管理處報告本苑 2018 年 7 月份至 9 月份的財務概況如下，財務報表已張貼在各座大堂。

	7 月	8 月	9 月
總收入：	\$1,487,953.96	\$1,557,844.84	\$1,499,219.80
總支出：	\$1,342,595.36	\$1,381,979.13	\$1,968,143.36
盈餘/(赤字)：	\$145,358.60	\$175,865.71	(\$428,923.56)
資產總值：	\$11,432,821.47	\$11,675,736.18	\$11,288,899.98

10.4 管理處提交截至 2018 年 9 月 30 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。

11) 其他事項

- 11.1 管理處匯報「香港電訊」電話機固網系統、傳真及寬頻服務合約將於 12 月期滿。新收費如下：「香港電訊」每月 \$1,469；「香港寬頻」每月 \$980，各委員一致同意選用「香港寬頻」。
- 11.2 管理處表示收到有業戶反映建議在中央公園加設長椅事宜。經討論後，委員表示現時公園內有足夠石椅，而新增長椅的地方亦不合適，或會造成嘈音影響低層業戶，故暫不加設，日後有需要時再作討論。
- 11.3 管理處匯報由於颱風後近單車徑外圍樹林及樂陶園門口共 10 棵樹因接近單車徑及馬路範圍，恐防會有塌下的危險，管理處即時向 4 間園藝公司索取報價緊急清理：「清新園藝」\$20,000；「萬成園藝」\$28,000；「百花園藝」及「王氏利豐」因欠缺人手未能報價。有關緊急清理工作已於 9 月 23 日由「清新園藝」完成，各委員一致表示滿意。
- 11.4 此外，颱風後餘下暫不阻礙公眾地方的斷枝及斜樹修剪共 81 棵，另清理屋苑塌樹及需移除的樹木合共 50 棵。管理處向 14 間園藝公司發出邀請報價，收到回覆報價如下：「清新園藝」\$60,000；「綠森林園藝」\$65,500；「美盛園藝」\$132,000；「王氏利豐」\$150,000。各委員同意採用最低報價的「清新園藝」進行修剪及清理樹木工作。
- 11.5 大埔區議員胡健民先生報告社區資訊如下：
- 胡議員表示現時宏福苑強制驗樓計劃的進度理想。
 - 有關宏福苑地下空格事宜，已向地政署查詢可以申請借用，但須得到房屋署批准。
 - 議員辦事處早前舉辦有關「平安紙」的講座，居民反應非常熱烈。未來將會考慮舉辦有關滲水事宜的講座，詳情稍後通知居民。
 - 近日接獲居民反映 K18 巴士等候時間較長。經與運輸署查詢後，原因是南運路交通燈經調節後的影響。
 - 早前颱風後近大王爺廟有一棵十多米高的大樹因有危險性，已去信向「WWF」團體反映事件，但該團體至今仍未跟進，故會密切留意進度，以免影響安全。

無其他事項，會議於晚上 10 時 20 分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 41 次工作會議：B 組：保安, 園藝及清潔

日期：2018 年 8 月 16 日

1. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
2. 管理處現將流動閉路電視放置在近宏盛閣對開處，監察翻撲垃圾、高空擲物及使用垃圾站的情況。
3. 管理處收到投訴指車閘更亭內的一張座椅過大，會造成危險。經檢視後，更亭內的空間足夠，惟該椅部分有損壞，管理處已作出更換。
4. 委員反映有座頭在崗位內放置多於一部的風扇，管理處會跟進處理。另管理處需提示替位座頭必需留意大堂的情況。
5. 正值農曆七月，管理處已在籃球場的指定範圍設置了化寶桶供業戶使用。
6. 管理處報告供業戶晾曬厚衣棉被的公眾晾衣架已拆除。
7. 管理處報告，已相約學校與法團會面，商討 9 月新學期車路交通管制的安排。
8. 管理處報告有關在宏仁閣近廣宏街消防閘旁花槽加泥工作已完成，另指示花王在該處加種鴨腳木以美化觀感。
9. 有關 2018 年屋苑修樹工程，將安排於 9 月中進行。
10. 花王已完成宏道閣後 B04 花槽大紅花的修剪工作。
11. 宏福苑名牌三角位植物現時高度可能影響該處射燈的燈光，已指示花王進行修剪工作。
12. 管理處報告在籃球場近廣宏街花槽有一棵樹塌下，花王已完成清理工作。
13. 籃球場旁邊的雜草生長速度較快，管理處會通知承辦商派外圍支援隊協助清理。
14. 與會委員對於花王的工作表現表示讚賞，認為可向園藝公司讚揚花王的表現給予鼓勵。
15. 委員表示想清晰宏仁閣旁擴展花槽報價的細節問題，管理處會安排園藝公司到場講解。
16. 清潔部報告由於天雨關係，原本安排在本月初進行的噴霧滅蚊工作將順延。
17. 清潔部報告有關滅鼠的工作情況，現時每日均發現在有鼠屍，表示放置的鼠藥有效。清潔部會繼續在有老鼠出現的宏昌閣地下渠位、垃圾房及中央垃圾站放置鼠藥、鼠籠。
18. 有關預防鼠患的源頭，委員表示可向業戶多加宣傳，避免在垃圾站棄置家居廚餘，切勿餵飼野貓，以免飼料成為老鼠的食糧。管理處需多加巡視，如發現有業戶作出以上的行為應作出勸喻。另外，負責外圍的清潔員工如發現有棄置的家居廚餘在外圍的垃圾桶內，應將之放到 660L 垃圾桶內。
19. 清潔部指近日食環署垃圾車到屋苑收集垃圾的時間大約在中午 12:00，管理處仍繼續向食環署反映提早時間。委員提示在等待垃圾車時，需將垃圾桶蓋好，避免傳出臭味。
20. 委員提醒無論全職或兼職清潔員工，在工作時必需穿著制服以之識別。
21. 清潔部向委員講解有關公司對員工清潔樓層及大堂的指引及工作程序。
22. 有關房署維修地下空格天花的工程，現時尚餘宏盛閣及宏志閣需待房署人手安排。另關於法團與房署討論處理地下空格的問題，管理處已去信房署，現正等候回覆。
23. 委員指宏福苑停車場地下空格位現進行工程，但屋苑未收過領展有關工程的通知，委員建議找胡議員協助了解有關工程的事宜。
24. 管理處與委員商討特別業主大會的籌備工作。

第 42 次工作會議：C 組：工程及總務

日期：2018 年 8 月 20 日

1. 管理處工程主任報告近期已完成的工程項目，並展示有關工程相片供委員參閱。包括：宏仁閣側的旋轉滑梯維修及油漆翻新工作、宏建閣側的旋轉滑梯拆除工程、更換宏建閣水泵房內的食水缸 4 吋波咯工程。
2. 有關宏泰閣水泵房對出更換食水及消防喉工程，由於收到有業戶反映承辦商應採用牛油布包裹喉管，經工程部視察後已與承辦商了解。承辦商回覆是次工程所選用的物料均滿足實況要求，為避免在工程質量上有猜疑，故願意將保固期延長至 5 年。

3. 管理處報告宏昌閣天台消防水缸出水及回缸水喉管出現鏽蝕，建議進行更換。管理處索取 2 份報價。委員建議由最低報價的承辦商進行維修工作。
4. 就有關宏建閣對出車路邊位積水事宜，需要在該行車路邊進行排水口工程。管理處索取 3 份報價。委員建議留待全委會議議決。
5. 就有關更換宏昌閣 31 樓的電錶房木門事宜，管理處已向大埔墟的木廠商鋪「生昌」報價採購木門作比較。委員同意採購並由本苑技工嘗試安裝。
6. 「置邦」工程部匯報聘請就申請中電綠適樓宇基金前聘請顧問公司進行評估的標書情況，而有關文件經已完成，各委員同意由「置邦」進行邀標。
7. 就有關大廈固定電力裝置五年檢後維修事宜，「置邦」工程部匯報回標分析結果。「置邦」工程部已發出 7 份邀請招標文件，共有 4 間公司回標。「置邦」工程部申報「Cornerstone」為 ISS 集團旗下的獨立子公司。為減省是次維修項目經費，已把損毀較輕微及安全風險較低的維修項目放在回標項目第 10.0 項中，供各委員參考。委員建議選用最低報價的承辦商進行維修，並在全委會上議決。

第 43 次工作會議 : A 組 : 康樂及福利

日期 : 2018 年 8 月 22 日

- 由於「己亥年大埔萬家慶新春」已修改撥款守則如下：「如各區域多於一個團體符合〈大埔區議會撥款守則〉的相關規定各本會遞交新春活動撥款申請，則會以抽籤決定一個團體負責舉辦該區的新春活動。」而廣福邨及宏福苑為同一區域，故法團須考慮是否舉辦萬家慶活動及是否以合作形式與廣福邨合辦。
- 與會委員認為本苑正值處理「強制驗樓計劃」時間，預計新春前後將有重要事項須處理。未必能有足夠時間及人手籌辦大型活動。故決定不申請大埔區議會撥款。
- 管理處報告訂購掛曆、中秋佈置及派發糖果安排，費用將邀請承辦商贊助及主席、副主席、秘書及司庫每月津貼贊助。
- 廉政公署推出「大埔區倡廉活動」，委員建議可按以往方式舉辦，另外亦可於法團資訊頻道播放相關影片。
- 管理處報告，除興趣班外，法團須就「強制驗樓計劃」或「招標妥」是否須使用會堂。
- 特別業主大會將於 9 月 7 日舉行，管理處已準備有關物資、義工、保安及文件。
- 秘書為是次大會統籌，而法團委員亦會隨時提供協助。

第 44 次工作會議 : D 組 : 財務、合約及保險

日期 : 2018 年 8 月 27 日

- 委員審閱 6 月份財務報表及查詢有關 4 月及 5 月地租事宜，管理處表示跟進後匯報。
- 委員表示提醒「生記」收回有關拆除晾衣架工程的 10 萬按金。
- 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
- 管理處匯報現時「置邦」代行銀行戶口超過 220 萬，故將按合約條款要求會計部開票撥回 80 萬到法團戶口。
- 管理處匯報現時屋苑有 9 個單位違規安裝冷氣於外牆，有部份曾給予律師信，建議法團可考慮採取進一步法律行動。
- 管理處表示本苑保險合約將到期，故預計於 9 月中進行邀標，管委會可聘請專業測量師去評估樓宇重置價值，費用估算約 8 千至 2 萬。與會委員表示可根據原有合約出標。
- 管理處匯報已草擬「招標妥」聘請註冊檢驗人員標書，將安排刊登招標公告於東方日報。
- 委員表示看到街招有業戶於單位經營中醫，建議保安員多加留意陌生人出入。
- 委員表示將地下空格位置拍照，以便於特別業主大會上讓業主知悉。

第 45 次工作會議 : B 組 : 保安, 園藝及清潔

日期 : 2018 年 9 月 13 日

- 管理處報告現時保安人手短缺情況。

2. 主管表示 9 月開學日的車路管制尚算順利，雖然仍有家長私家車想進入本苑，保安會繼續攔截，如有不合作的家長車會通知學校職員處理。
3. 因應天文台預報接連會有颱風吹襲，管理處已發出颱風注意事項通告提醒居民需注意事項，並已通知裝修單位鞏固棚架。此外亦已要求清潔公司完成水渠清理，及將膠垃圾筒收回空格內。中秋燈飾亦會局部拆除，其他雪糕筒亦會按情況暫時收回存放。
4. 管理處表示收到有業戶反映近宏泰閣苗圃有蘭花紮在樹上，要求除下。委員表示該位置的蘭花沒有問題，屬觀賞性質，亦沒有危險性。
5. 委員表示近中央公園佈告版側的花糟內有一個枯樹頭內有洞，為防老鼠匿藏，建議將整個樹頭移除，管理處建議可同時在該位置放置鼠餌。
6. 管理處表示已修剪廣宏街宏福苑名牌三角位的植物。
7. 管理處已特別巡視本苑各個花槽，暫時並未有發現白蟻。
8. 屋苑大型修樹工作，已安排進行，如遇惡劣天氣，修樹工作將 4 會另行安排日子進行。
9. 秘書表示特別業主大會已議決「新紀元」為本苑提供清潔服務，並查詢增值服務中的免費垃圾筒預計何時送到本苑。清潔部表示預計會先運送 6 個全新垃圾筒到本苑，其後再每月送兩個，直至總數 24 個。管理處屆時會進行拍照記錄，以作證明。
10. 委員表示收到業戶報稱清潔工人在洗地時的水弄濕其衣服。清潔部表示洗地時會放置指示牌，亦會提醒員工多加注意而避免影響業戶。
11. 委員查詢外圍澆水安排，由於新清潔合約內已列明清潔公司需負責外圍澆水，清潔公司將會安排在洗石渠時一併進行。
12. 委員表示清潔工人可留意升降機或大堂內是否有鼠踪，以免令鼠患進入民居。
13. 清潔公司表示 9 月下旬會停止協助浸信會學校推倒垃圾筒的安排。
14. 秘書建議考慮將整個垃圾站圍封及商討日後清潔工搬運垃圾時會否造成阻礙，安裝方法留待工程小組再作商討，而管理處需配合日後居民放置大型垃圾的措施安排。
15. 委員巡視屋苑樹木狀況。

第 46 次工作會議：C 組：工程及總務**日期：2018 年 9 月 17 日**

1. 管理處報告已完成更換宏昌閣天台消防水缸出水及回缸水喉管。
2. 就有關宏昌閣 31 樓電錶房木門經已訂購，送到本苑後將由本苑技工進行加工及安裝。
3. 管理處報告維修宏志閣 22 樓樓層牆身磚工程已展開，現時承辦商已將鬆脫牆身磚打鑿，再進行批盪工作。委員建議加地腳線，避免拖地時的水令油漆褪色。
4. 管理處匯報大廈固定電力裝置 WR2 執修工作即將開始，順序逐座進行，預計需時維修約兩個月。前期階段無須停電及影響單位電力。
5. 管理處匯報現正進行註冊檢驗人員的招標工作。委員表示訂於 9 月 27 日上午開標，並邀請胡議員出席作見證。管理處表示開標後價目資料需送交市建局。
6. 委員查詢颱風後的清理垃圾安排。管理處報告現時屋苑各設施受損情況，由於風暴強勁，大部份斷樹吹遍在屋苑地上，故首要清除及清理屋苑主要通道的垃圾及障礙物，並優先處理有危險的地方及進行圍封工作。
7. 就有關車路積水事宜，經工程部與承辦商研究後，認為在車路邊藏暗喉管很大機會會有沙石阻塞的問題，而喉管因路面厚度亦不能太粗。此外，如只在馬路面剝坑亦未必能有效完全疏水，加上如坑位太闊亦需加渠蓋以防絆倒。委員表示有環境限制，除非再重鋪路面才能徹底解決積水，故暫不進行是項工作。
8. 管理處報告現時外牆維修的情況，由於現時輪候單位已有 250 個，故在沒有新的嚴重個案下，一般沒有危險性的單位須輪候至少兩年才可進行維修。

第 47 次工作會議：D 組：財務、合約及保險

日期：2018 年 9 月 27 日

1. 委員審閱 7 月份財務報表及最新銀行戶口存款狀況。
2. 管理處匯報現時置邦代行銀行戶口超過 220 萬，會計部已開票撥回 80 萬到法團戶口，並將安排作 3 個月定期。
3. 管理處匯報本苑保險將於年底到期，除財產全檢按委員要求保額增至 20 億，其餘按原有合約於本星期安排出標。
4. 管理處匯報已收到「新紀元」的新合約，現正審閱有關內容，並表示以往此合約是由趙董事簽署，在場委員同意此安排。
5. 管理處匯報有關「招標妥」聘請註冊檢驗人員標書，已於東方日報刊登招標公告。本處記錄一共有 28 間承辦商索取標書，由在場委員及胡議員見證下開標，共收到 24 份回標。

第 48 次工作會議：A 組：康樂及福利

日期：2018 年 9 月 27 日

1. 管理處提交「宏福歡樂一天遊」活動海報予與會委員查詢，與會委員並無修改，海報將於本月內張貼於各座大堂及中央公園佈告版。
2. 管理處報告「蛇宴聯歡」安排，港九電器工程電業器材職工會回覆抽籤結果為 2019 年 1 月 3 日，並提交活動海報予與會委員查閱，海報將張貼於各座大堂及中央公園佈告版。
3. 委員建議於初七舉行新春祈福、新春醒獅，當日亦有廣宏千歲宴舉行，各委員可預留當日參與各項活動。管理處將向承辦商索取新春醒獅報價。

第 49 次工作會議：B 組：保安、園藝及清潔

日期：2018 年 10 月 8 日

1. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
2. 委員查詢有關保安員使用的對講機接收訊號問題，管理處表示現時使用中的對講機能正常接收訊號，惟當電池轉弱或在屋苑某些範圍接收訊號時會較弱，故管理處曾建議更換較強接收訊號而需領牌照的對講機，委員贊成在工程小組會議再作商討。
3. 管理處報告有關保安員崗位編配是由保安主管負責。
4. 管理處報告有關屋苑大型修樹工作已完成。
5. 管理處報告近中央公園佈告版側花糟內的枯樹頭，花王已將其餘下的樹幹部分移除，而清潔公司亦在該處放置了鼠藥，以防鼠患。
6. 管理處報告有關在廣宏街行人路加裝圍欄工作已完成及颱風後屋苑樹木的善後工作。
7. 管理處報告由於近單車徑外圍樹林及樂陶園門口共 10 棵樹因接近單車徑及馬路範圍，恐防會有塌下的危險，管理處即時向 4 間園藝公司索取報價緊急清理。委員同意採用最低報價承辦商盡快處理危險樹木，緊急清理工作已完成。
8. 管理處報告餘下暫不阻礙公眾地方的斷枝及塌樹，經管理處點算後已向 14 間園藝公司發出邀請報價。委員同意採用最低報價的承辦商進行此項工程，管理處會張貼通告通知各業戶有關清理樹木的安排。
9. 清潔公司報告已將 8 個全新的 660L 垃圾桶送到屋苑，並已拍照記錄。另外，2018 年度的噴霧滅蚊工作已於 9 月份完成及會開始進行 1 至 8 座清洗食水缸工作。
10. 清潔公司報告在宏昌閣及宏志閣地下去水渠位放置了鼠藥，並表示現時鼠患受控。
11. 有關在宏道閣升降機及大堂內懷疑有鼠踪，清潔公司表示暫未有發現。
12. 委員反映清潔公司需提示各員工在回答業戶的問題時須答案一致，如不清楚問題答案，可提意業戶向清潔科文或管理處查詢，避免造成誤會。
13. 委員反映有業戶指有清潔員工在工作時間聚集傾談，清潔公司表示，跟據職安健的建議，在正常工作時間內會給予員工小休的時間，不過公司會指示員工在小休時避免多人聚集在一起高談闊論，以免業戶誤會在工作時躲懶。
14. 管理處表示有勞工處職員到屋苑巡查樓層垃圾槽槽口的面積，表示基於職業安全，建議可縮小槽口的長度及闊度，管理處會與屋宇署聯絡了解相關的條例。

15. 管理處報告現時屋苑有 9 個單位違規裝置冷氣機，當中有 1 個單位已呈交土地審裁署處理，管理處會再發信通知該單位跟進清拆進度。另管理處將會向其中 2 個單位發出警告信，而餘下的單位均已向其發出律師信，促其盡快處理違規冷氣機。
16. 管理處收到中石化的通知，屋苑有 24 個單位在過去 3 年未曾進行過安全檢查，管理處會協助通知該些單位聯絡中石化進行檢查。

第 50 次工作會議：C 組：工程及總務

日期：2018 年 10 月 25 日

1. 管理處報告本苑技工已完成更換宏昌閣 31 樓電錶房木門，並已加裝門鎖及噴標示工作。
2. 管理處匯報承辦商已完成宏志閣 22 樓的樓層牆身磚油漆批盪維修，並已要求承辦商加牆身地腳線，效果良好。委員建議日後如有類似牆身損毀，可參照此做法進行維修。
3. 管理處工程部匯報經巡視宏仁閣 31 樓走廊後，並未發現天花及牆身有明顯滲漏的痕跡，而 3 樓樓層走廊玻璃窗亦已完成修復。
4. 管理處報告公用電力裝置五年檢的修復工作已安排於 10 月 24 日至 11 月 18 日進行。預計影響樓層電力系統的修復工作會於 10 月底前完成，有關安排亦已通知機電署。另外由 11 月起，承辦商將會在屋苑公眾地方進行街燈電線維修工作，屆時將可能會有封閉部分行人路的安排，管理處將會發出相關通告。
5. 管理處報告市建局仍對註冊檢驗人員 RI 的回標標書進行分析，而管理處現時就 24 間承辦商所提交的資料進行核實，確保承辦商具備適當的資格，有關資料預計於本月底內完成並呈交管委會。
6. 就有關中央公園遊樂場安全地蓆事宜，管理處表示如需全數更換新地蓆，最初的舊地蓆厚度已不符合現時安全建議，而保護地蓆與遊樂設施的範圍亦不足 1.8 米，加上空間限制及地面有井蓋，故未必可完全擴展安全地蓆的範圍。委員表示可按現時地蓆的範圍進行擴展及更換，而有井蓋的地方則向承辦商查詢市面有否其他物料可作取代的方案。此外，管理處索取了方塊地蓆及無縫地蓆的初步估價供委員參考，由於無縫地蓆的價格較方型地蓆約貴 50%，故委員建議以方型地蓆的做法進行招標。
7. 管理處報告發現本苑籃球場的其中一個籃球板已老化損毀，經本苑技工檢查後螺絲位亦已老化爆裂，故現時已將一個籃球架圍封，並須進行更換。管理處提交 3 份報價。委員表示另一個籃球板雖然外觀完整，但其亦已使用多年，故建議一併進行更換或可節省工程費用。委員提醒應選用不鏽鋼螺絲及更換時做好安全工作，管理處需再查詢有關價格。
8. 管理處報告宏盛閣一號及二號鹹水泵止回閥出現老化滲漏，需進行更換，管理處提交 3 份報，經商討後，各委員建議使用最低報價的承辦商進行上述工程。
9. 管理處報告宏志閣垃圾房門已損毀，雖然門身可繼續使用，但門框已完全變形及折斷，故需重新安裝新門框。管理處提交 3 份報價。委員建議可加強鞏固垃圾房門，以免牆身門框石屎有足夠承託力。為避免垃圾氣味傳出，影響衛生，故建議管理處盡快安排裝回新鐵門，並同意由最低報價的承辦商進行上述工程。
10. 管理處報告宏泰閣地下「中電」變電站門在颱風時被吹開，而內門鉸亦已有老化銹蝕現象，雖然「中電」已協動作臨時處理，但亦建議更換新大門。管理處收到業戶反映更換鐵門較為經濟合適。經討論後，委員表示以往屋苑亦嘗試更換不鏽鋼門，既美觀亦堅固耐用，建議管理處同時索取鉛水鐵、生鐵及不鏽鋼的物料價錢再作比較及考慮。
11. 就宏志閣對出矮滑梯損壞維修事宜，管理處已向多間承辦商作出維修報價邀請，但收到的回覆均表示並非該滑梯的製造商，故不會進行維修及避免安全責任。由於滑梯底部腳踏已斷裂，已不適宜開放使用，避免意外發生。

12. 委員表示就考慮本苑大垃圾站加裝閘欄的構思，以避免有裝修單位業主將所有傢俬棄置於垃圾站。經商議後，委員認為此垃圾站應屬利民服務，如加裝閘門，可能會造成業主們的不便及大幅增加管理員的工作量，亦可能會增加與業主們的糾紛。惟管理處必須阻止裝修單位棄置泥頭及加強垃圾站巡查工作。
13. 管理處報告「好歷」已完成本苑升降機的年檢工作，並將會陸續更換新的升降機行車證。
14. 管理處報告「置邦」工程部已完成 L6 及 L8 升降機更新的節能效能評估者的標書，而標書內亦包括一併評估各座水泵系統及冷氣機的節能效率以便考慮申請「中電綠適樓宇基金」的資助金。
15. 委員查詢現時本苑升降機是否有法例強制性需要加裝的項目而並未安裝。管理處表示經向「好歷」查詢後，本苑新更新的升降機裝置已符合法例要求，而機電署亦有部分建議升級的項目可供法團自行選擇升級與否，但這些項目並非必需的。

第 51 次工作會議：D 組：財務、合約及保險

日期：2018 年 10 月 29 日

1. 委員審閱 8 月份財務報表。
2. 委員查詢資產負債表中的雜項按金類型。
3. 管理處講解 2019 年度財政預算草案，預計以現時屋苑收入水平，將錄得約 70 萬赤字。赤字可由累積盈餘填充，或增加管理費收入達至收支平衡，故將於全委會議上商討。
4. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
5. 管理處匯報 10 月份起管理公司酬金、總部行政費及員工薪金將按合約調升。
6. 管理處匯報本苑保險將於 12 月底到期，故已向 11 間持牌保險公司邀標報價。共接獲兩間保險公司回標。費用已包括保險徵費，而有關「中國太平」颱風及暴雨損毀、升降機的保險墊底費亦因整體颱風損毀增加而有所調升。經委員商討後，建議選用「中國太平」，並將於全委會上議決。
7. 委員建議於宏福通訊發放現時屋苑保險資料，並提示業戶可自行購買家居保險作保障。
8. 周顧問表示接獲居民反映希望於中央公園增加長椅，管理處將索取報價後商討。
9. 現時管理處的寬頻及電話固網服務將於 1 月到期，故已索取 2 份報價。經委員商討後，建議選用較低價的「香港寬頻」。

