



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會 第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 供業戶瀏覽)

日期：二零一七年十二月十一日(星期一)

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

沈菜霞女士 蔡金綸先生 譚智浩先生 黃玉宜女士 陳凌滔先生

謝麗霞女士 陳惠娟女士

請假：袁福華先生 莫華滿先生 李官華先生 何蕙蓮女士 李丁華先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 高級物業經理陳志東先生

- 物業經理黎永利先生

- 物業主任鄭芷盈小姐

- 工程主任周榮棠先生

列席：大埔區議員

- 胡健民先生

法團顧問

- 周伯度先生、陳球強先生、蕭錦榮先生

業主

- 麥滿堂先生、林閏華先生、洗善卿女士、

梁惠娟女士

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 管理處黎經理向在場各位宣讀是晚會議議程。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屆第二次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第二次全體委員會議議決事項；

管理處黎經理向與會委員匯報第十屆管理委員會第二次全體委員會議，跟進議決事項如下：

3.1 就第7項，有關法團委任顧問事宜，業主周伯度先生、陳球強先生及蕭錦榮先生均願意接受法團邀請作為義務法團顧問。鄧主席誠意邀請業主洗善卿女士擔任義務法團顧問，洗女士最後欣然接受。

全體知悉

- 4) 商議強制驗樓計劃(公用部分)事宜；
- 4.1 管理處表示因現時最新強制驗樓(公用部分)的法定通知完成期限至 2017 年 12 月 10 日，故此法團需要向獨立審查組說明現時處理情況及申請延長期限。
- 4.2 根據強制驗樓計劃的要求，現時法團需要聘請註冊檢驗人員進行訂明檢驗。由於法團已申請強制驗樓資助計劃，故法團可沿用房協提供的標書樣版進行招標聘請註冊檢驗人員或參與市建局的招標妥計劃，由市建局主導招標流程。
- 4.3 委員查詢參加招標妥對本苑的好處。管理處表示市建局的招標妥計劃主要是在招標的階段上向屋苑提供協助，主要包括市建局會有獨立顧問事前為屋苑進行初步工程項目的評估及對註冊檢驗人員的勘察報告提供意見及工程費用估算，並提供電子招標平台獨立進行招聘註冊一般承建商及對回標標書進行獨立分析及提供意見。當日後屋苑已完成揀選註冊一般承建商後，市建局的角色便會完結。
- 4.4 蕭顧問建議法團應參加招標妥，由第三方機構進行招標程序及監察，除可預防圍標，亦可避免法團在招標程序上被人作出不必要的指控。同時其服務費用現時已有下調。
- 4.5 管理處表示招標妥費用由 2017 年 9 月起，因受政府加大資助額，故如果現時本苑參加，收費已由 \$75,000 下調至 \$3,750。此外，現時申請門檻已降低，亦已放寬與申請公用地方維修津貼的抵觸，值得參加。而公用地方維修津貼計劃中除對維修項目提供財務上的資助，亦會有市建局人員對維修項目提供意見。由於上述計劃的申請條款規定必須在業主大會通過參加計劃及授權人士與市建局簽訂相關文件，故委員會需決定有關處理的安排。
- 4.6 陳顧問表示即使參加招標妥計劃，法團日後亦需要不斷與市建局的獨立顧問開會跟進，故委員會工作量亦會有所增加，希望各委員共同努力。同時亦須通過有效的溝通渠道，讓業主知道驗樓法令的要求及作為業主的責任，我們更須全面協助業戶的其他措施(包括個別單位的特殊滲漏情況及如何申領政府津貼或低息貸款的途徑等)。
- 4.7 經商議後，委員一致贊成參加招標妥計劃去處理強制驗樓(公用部分)的法定要求，並由法團秘書處協同管理處具體領導和推行，預計在明年一月二十一日(周日下午)舉行全體業主大會讓業主們投票議決是否參加。同時，管理處須通知市建局有關安排。
- 5) 審議 2018 年度屋苑財政預算
- 5.1 管理處呈交 2018 年屋苑財政預算供各委員參閱。
- 5.2 洗司庫表示財務小組已審閱有關預算草案，預算屋苑 2018 年度將有約 20 萬盈餘，而現時本苑資產在扣除管理費按金後仍有超過 4 個月管理費的儲備，故 2018 年度無須調整管理費。此外，若無特別情況，2019 年度亦很

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

管理公司

全體知悉

全體知悉

大機會不需要加管理費的。曾有業戶質疑 2016 年度管理費加幅 19% 事宜，在此再陳述該年度預算案是入不敷支及升降機更新工程的政府大額津貼仍未到位，存著潛在的財務風險，故法團經過業主大會議決通過調升管理費。其實根據建築物管理條例第 344 章的說明，法團管理委員會是可以根據預算案的入不敷支增收管理費而無須召開業主大會的。

- 5.3 此外，部分來年進行非經常性的工程項目將預計會在大廈基金支付，包括強制驗樓計劃的檢驗費用；公用電力系統大檢；更換低層消防上水喉；更換各座食水泵控制箱及地下泵房水缸維修工程等。
- 5.4 委員查詢為何雜項開支會大幅上升。管理處表示雜項開支是沒有歸納在其他各項主要項目內的開支。因應來年要處理公用部分的強制驗樓計劃，故舉行業主大會及資訊發放的簡介會次數將預計會增加。
- 5.5 經商議後，委員一致通過 2018 年度預算草案，管理處將於地下大堂張貼此財政預算草案供各業戶參閱。
- 全體知悉
- 全體知悉
- 管理公司

6) 商議及議決消防保養承辦商；

- 6.1 陳秘書表示管理處於 2017 年 11 月 29 日共向 6 間消防系統保養承辦商發出兩年期的報價邀請，截至 2017 年 12 月 6 日的截標時間共有 5 間承辦商回覆報價，分別是：「宏泰消防工程有限公司」、「飛達(國際)防火工程有限公司」、「立豐消防工程有限公司」、「東洋工程有限公司」、和「福昌防火工程有限公司」。保養範圍包括：檢查及維護全苑消防系統、裝置及滅火筒，並簽發合格消防認證。詳情如下：
- 全體知悉

承辦商	每年服務費用
宏泰消防工程有限公司	\$3,200
飛達(國際)防火工程有限公司	\$20,000
東洋工程有限公司	\$20,000
立豐消防工程有限公司	\$28,000
福昌防火工程有限公司	\$67,500

「湯臣工程有限公司」因在截標後才提交報價，故不被接納。

- 6.2 工程主任周先生表示「宏泰消防」為現時聘用的保養承辦商，現時價格維持不變。翻查記錄在過去一年亦未有重大失誤，而工作範圍及內容均與其他承辦商一致。
- 6.3 經討論後，洗麗媚司庫動議選聘最低報價的「宏泰消防工程有限公司」為 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日的消防系統保養承辦商，服務年費為 \$3,200 元。由沈菜霞委員和議，各委員一致通過。
- 全體知悉
- 全體知悉

7) 商議及議決閉路電視系統保養承辦商；

- 7.1 陳秘書表示管理處於 2017 年 11 月 29 日共向 5 間閉路電視系統保養承辦商發出兩年期的報價邀請，截至 2017 年 12 月 6 日的截標時間共有 3 間承辦商回覆報價，分別是：「栢衛通訊器材有限公司」、「祥興電子工程有限公司」和「聯科工程有限公司」。「信興機電工程有限公司」及「卓越國際發展有限公司」因工程繁忙而未能報價。保養範圍包括：全苑閉路電視系
- 全體知悉

統、警報系統、各座對講機系統及各座拍卡系統。詳情如下：

承辦商	每月服務費用
栢衛通訊器材有限公司	\$1,764
聯科工程有限公司	\$3,250
祥興電子工程有限公司	\$5,000
信興機電工程有限公司	未能報價
卓越國際發展有限公司	未能報價

- 7.2 工程主任周先生表示「栢衛」為現時聘用的保養承辦商，現時價格維持不變。同時翻查記錄在過去一年亦未有重大失誤，惟有時維修的時間頗長。
全體知悉
- 7.3 經討論後，陳萬祥秘書動議選聘最低報價的「栢衛通訊器材有限公司」為2018年1月1日至2019年12月31日的閉路電視系統保養服務承辦商，服務月費為\$1,764元。由謝麗霞委員和議，各委員一致通過。
全體知悉
- 8) 商議業主要求召開業主特別大會事宜；
- 8.1 鄧主席報告於2017年11月25日舉行的強制驗樓計劃(公用部分)簡介會上，收到業主馮先生提交187位業主簽名，要求管理委員會召開特別業主大會，議題是公佈管理合約內容事宜。
全體知悉
- 8.2 委員表示法團早在2017年10月27日就業主大會跟進事宜，特別向全苑各業戶發出通告，將安排強制驗樓計劃(公用部分)簡介會及管理合約解說會，現在重複議題，故並沒有需要額外再召開會議，亦浪費屋苑資源。
全體知悉
- 8.3 委員表示目前首要處理的，是公家驗樓如何進行的相關工作和一系列的探討和會議，但管理合約解說會仍會安排的。
全體知悉
- 8.4 鄧主席表示經諮詢法律意見後，雖然法例可賦予業主在符合條件下可要求召開業主大會，惟如果議題是相近，實無必要浪費額外資源。
全體知悉
- 8.5 經討論後，委員會一致決定無需要召開特別業主大會重複議題，亦避免虛耗屋苑資源去處理此事務。主席將會發出聲明通告，通知全苑各業戶有關情況。
全體知悉
- 9) 商議約見房屋署商討巴士站花槽及地下空格事宜；
- 9.1 鄧主席表示收到房屋署於2017年11月17日向法團發出信件，指收到本苑居民投訴有關各座地下空格事宜。房屋署指出各座地下空格為房委會所管理的業權，要求法團清空及糾正佔用空格。
全體知悉
- 9.2 此外，鄧主席表示法團收到業主劉先生於2017年11月24日書面要求要開通近宏仁閣巴士站的花槽，作為行人通道，以便居民通過。
全體知悉
- 9.3 洗顧問表示現時本苑已有安全通道直達巴士站，現時配套亦有不合理的地方，如天橋的管理，學校使用車路等。法團須關注有關地方的權責、工程開支及日後保險事宜，不能輕率作決定。
全體知悉
- 9.4 陳顧問表示屋苑內與房屋署有密切關係的事宜是需要和房屋署溝通及跟
全體知悉

進的，包括：地下空格被要求取消存放單車事宜；近巴士站花槽的設計和地權責任事宜；房署移交法團的設施房使用權事宜；車路及停車位的維修和使用權事宜；樂陶園土地使用權事宜及其他和房署有關連的土地權事宜。這些都整整經歷了過去二十年的管理和使用事宜，部分措施已沿用多年，如有變化需時處理，實不迫切。

- 9.5 經商議後，各委員建議邀約房屋署會面以商討上述各項事宜。主席將會發出通告通知各居民及房屋署。

全體知悉

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。

全體知悉

- 10.2 管理處提交 2017 年 8 月至 10 月份的管理報告供各委員參閱。

全體知悉

- 10.3 管理處報告本苑 2017 年 7 月份的總收入為 \$1,496,847.55，總支出為 \$1,500,421.89，故此 7 月份錄得赤字 \$3,574.34。而截至 2017 年 7 月 31 日，本苑包括管理費按金的資產總值為 \$9,917,941.49。

全體知悉

- 10.4 管理處報告本苑 2017 年 8 月份的總收入為 \$1,682,642.04，總支出為 \$1,705,705.06，故此 8 月份錄得赤字 \$23,063.02。而截至 2017 年 8 月 31 日，本苑包括管理費按金的資產總值為 \$9,968,329.47。

全體知悉

- 10.5 管理處報告本苑 2017 年 9 月份的總收入為 \$1,496,537.24，總支出為 \$1,329,707.91，故此 9 月份錄得盈餘 \$166,829.33。而截至 2017 年 9 月 30 日，本苑包括管理費按金的資產總值為 \$10,209,038.80。

全體知悉

- 10.6 管理處提交截至 2017 年 10 月 31 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。因屋苑定期儲蓄戶口 012-600-1-009122-8 及 012-600-5-135963-7 定期已到期，故將上述戶口進行整合。

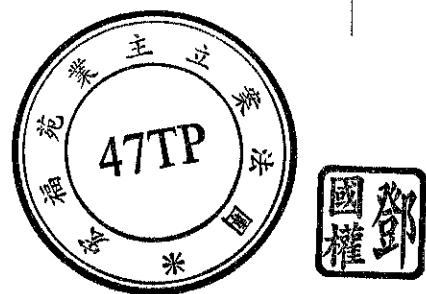
管理公司

11) 其他事項

- 11.1 陳秘書表示為加強和業戶溝通，建議在各座地下大堂信箱頂加裝電視機，以播放文字通告或影片。事實上，未來日子將有更多驗樓資訊和屋苑事務要公佈和傳播業戶關注的事件。日後如有設備及可行，甚至可考慮經電視頻道入每家每戶，更能增添透明度。經各委員討論後，一致贊成增設此溝通渠道，管理處須盡快進行有關工作。

管理公司

無其他事項，會議於晚上 10 時 50 分結束。



鄧國權主席簽署：

第1次工作會議(A組：康樂及福利)

日期：2017年9月29日(星期五)

1. 本年度訂製掛曆安排：派發換領券到各業戶信箱日期：2017年11月25日，每個單位獲派換領券一張，憑券換領掛曆一個。而換領券上必須印有「數量有限，先到先得，換完即止。」字句。
2. 管理處報告，港九電器工程電業器材職工會回覆蛇宴聯歡抽籤結果，法團可舉辦的日期為2018年1月18日。委員建議活動海報上須註明：如未能購買全席的參加者，將安排先收費及登記，直至夠12人，才可安排席券，如不足12人，則安排全數退回已繳付之金額。
3. 管理處提交4間盆菜到會服務承辦商報價予各委員商議，經與會委員商議決定選用「福臨」為盆菜宴之承辦商。
4. 「宏福萬家慶新春」由於未有製作公司提交報價，故留待下次會議再作商討。
5. 「宏福歡樂一天遊」舉行日期：2017年12月3日，行程點：東涌炮台，東涌粵菜宴，合味道工作坊(包入場費及自創杯麵一個)及機場2號客運大樓翔天廊探知館。
管理處提交3間本地一天遊服務承辦商報價予各委員商議，經商議後，與會委員考慮收費、菜單及服務質素等，決定選用「陽光」，並要求管理處再與「陽光」商討是否有下調空間。
而是次活動已向大埔區議會申請撥款資助，每名參加者資助上限為港幣30元正。
6. 與會委員商討各項新春活動的初步構思，詳情將再作商議。

第2次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2017年10月12日(星期四)

1. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
2. 物業主管報告有關返學放學的車路管制措施運作正常，維持同一時間只容許兩部大巴在屋苑內接送。委員表示在返學放學以外的時間不應讓大巴進入屋苑接載學童，因會對路面造成損耗，管理處會與學校反映有關意見。
3. 有業戶反映在屋苑泊車位出現有的士等待交更的情況，管理處會指示車閘保安員對所有進入屋苑的車輛均需發出車咭(除緊急車輛外)，以避免泊車位被濫用。
4. 物業主管表示已訓示各管理員在座頭當值期間勿看手機或垂著頭，現時情況已有改善。另外，委員表示對於進出大堂門口不方便的人士，例如老人家等，座頭可主動作出協助。
5. 有關宏建閣近消防閘車路面雨後積水問題，現時管理處已在該處行人路欄杆掛上橫額，以防積水濺上行人路，並已要求清潔公司在出現積水時需盡快清理。
6. 管理處報告「百花園藝」已完成修剪40棵樹的工作。
7. 「王氏利豐園藝」已完成清理因颱風導致的塌樹及斷枝的工作及已進行打草工作。
8. 有關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，管理處詢問過花王的意見，現時高度並不會影響光度，並因現時是花期，待花期過後會進行修剪工作。
9. 有關考慮擴展宏仁閣近車路閘口旁的四棵石栗樹的花槽範圍，管理處表示會向園藝公司索取相關工程的建議。
10. 清潔公司報告本年度進行的噴霧式滅蚊工作已完結，清潔公司仍會在易生蚊蟲的地方繼續進行日常滅蚊工作，另外會於十月份開始進行高壓打地工作。
11. 清潔公司表示會於11月開始進行各座樓層走廊落蠟工作。
12. 有關住戶擺放非家居垃圾於樓層垃圾房內導致阻塞垃圾房門，管理處表示現時若收到有關投訴，會於大堂、樓層張貼相關勸喻的通告或告示並附有彩色照片。
13. 有關在屋苑垃圾站加裝圍欄的建議，由於涉及多方面運作上的問題，管理處會與法團、清潔公司再詳細研究，現時管理處已安排人手加強巡邏阻截非屋苑居民使用。
14. 管理處報告向較早前採購的20個660L環保垃圾桶已在9月15日送抵宏福苑。

15. 管理處將安排在 10 月尾至 11 月期間進行清理屋苑沙井工程。
16. 管理處會在下次會議時提交有關違規裝置分體式冷氣機單位的記錄。
17. 委員表示在全委會列席的業主在進入會議室前，將安排先在會議室外登記，及須在列席簽到表上簽署。
18. 若業主要求索取屋苑數年以上的舊資料，委員建議需徵收行政費及影印費用。
19. 有關宏仁閣一單位因滲水影響室內牆身出現發霉，而經小額向法團申索的案件，法團會委派代表出席聆訊。
20. 有關向「聯科工程」購置一部流動攝錄裝置事宜，管理處經再詢問報價後，連同顯示器的價錢為\$11800(不包顯示器為\$10800)，委員同意連同顯示器一併採購，希望能改善本苑業戶高空擲物的情況。

第3次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2017年10月18日(星期三)

1. 管理處報告有關更換新門刀事宜，會計部正準備 30% 工程訂金\$97,020。「好歷」預計在收到訂金後，將於 11 月中開始進行工程。
2. 管理處報告就宏昌閣 LED 緊急照明燈叉電顯示燈閃爍事宜，「駿昇工程」已更換 11 支新燈，並將燈具取回公司作檢查，查找閃爍原因。
3. 管理處報告宏志閣地下垃圾房門已完成更換。
4. 「置邦」工程部鄭生匯報宏盛閣 01 及 02 單位天面防水工程進度。
5. 「置邦」工程部表示根據外牆維修承辦商回覆，本苑外牆紙皮石存貨只剩下少數，其亦嘗試外商鋪配色，但坊間只有極少存貨，故建議重新訂購一批新紙皮石。管理處表示上次訂購已超過 5 年，工程部會向供應商查詢現時紙皮石的價格及最低訂購數量作參考。
6. 「置邦」工程部表示發現有單位因在窗外僭建晾衣架而阻礙搭棚工作，承辦商不能在指定的窗戶進出單位內。管理處表示由於這屬僭建物，故需有關業主自行處理並須配合工程進行。
7. 就有關跟進 1, 2, 3, 6, 7 座天井防水工程事宜。「置邦」工程部現提供兩個解決方案。經商議後，各委員一致認為增加保養期至 5 年較有利本苑，如保養期內防水層有問題，承辦商須免費進行執修。
8. 管理處報告水泵保養承辦商檢查後發現宏新閣沖廁水閘掣已老化，建議一併更換不鏽鋼浮波掣及佛蘭等配件，管理處提交 3 份報價予委員商議。委員一致同意選用最低報價的「志豐水泵」進行更換，以免喉管爆裂而影響鹹水供應。

第4次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2017年10月31日(星期二)

1. 委員審閱 7 月及 8 月份財務報表。
2. 委員表示宏新閣一單位因長期欠繳管理費，建議進行強制拍賣，故將於全委會議上商討。
3. 委員表示現時未能直接進入法團網頁可能手機不支援，建議修改網頁程式改善問題。
4. 委員建議訂制電子走字板放置於宏道閣側面向中央公園，方便業戶得知屋苑資訊。管理處表示將於索取報價後匯報。
5. 管理處表示有關管理服務合約的 220 萬保證書，預計於 11 月內可交予法團。
6. 管理處匯報有關邀請「市建局」代表向業戶講解「招標妥」事宜。委員同意於 11 月內舉行簡介會，將由管理處安排場地。

第5次工作會議(A組：康樂及福利)

日期：2017年11月10日(星期五)

1. 「新春醒獅」，舉行日期：2018 年 2 月 24 日，管理處曾邀請 5 間醒獅表演服務公司報價，惟只有 3 間回覆，而其中「陸智夫國術總會」及「夏國璋龍獅團」均回覆檔期已滿。另「群兄國術公司」所提交的報價收費為\$6,988，表演內容包括：屋苑巡遊、兩頭醒獅表演點睛採青，及高椿採青。與會委員同意選用「群兄國術公司」為是次表演承辦商，並要求安排金獅及紅獅表演。

2. 「宏福萬家慶新春」，舉行日期：2018年2月24日，管理處提供3間服務承辦商報價予與會委員商議，而要求提供的項目包括：舞台製作(設計連安裝)，音響及燈光，主持、歌手表演及現場樂隊，摺椅200張，橫額2條，A3海報連製作。
經商議後，一致同意聘用最低報價「3K葉敏娛樂製作服務」為是次活動提供服務。
3. 「蛇宴聯歡」，舉行日期：2018年1月18日，售票日期：2017年11月20日。
包場總席數：13席，收費：每位\$200./每席\$2250.
與會委員建議邀請大埔區議員胡健民先生及黃碧嬌女士出席及贊助。
4. 「大埔區防火講座」，舉行日期：2017年12月11日(星期一)，時間：1545-1630，地點：宏福中央公園，管理處將安排張貼活動海報於各座大堂。
5. 「聖誕佈置」，管理處將安排職員於12月上旬開始佈置，與會委員指如有需要，可添置聖誕裝飾，上限為\$2000(全苑)，亦同時邀請管理公司及清潔公司贊助。
6. 「派發節日糖果」，派發安排：2017年12月24-25日(派完即止)，預算為每座\$100.
7. 「職工年夜飯」，與會委員會同意應如以往一樣，設宴款待宏福苑駐苑員工，而為方便職員上下班，建議於廣福邨酒家舉辦，而由於廣福邨酒家尚未開始營運，故與會委員建議待該酒家正式營運後再索取菜單。
8. 「屋苑還神」，舉行日期：2018年2月3日，所需物資將由沈菜霞委員及管理處駱小姐安排。

第6次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2017年11月13日(星期一)

1. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
2. 有關校巴進入屋苑接載學童問題，委員表示不可讓校巴在非返學放學時間於屋苑內等候接載，重申只能在返、放學時間每次進入兩部校巴，管理處會與學校反映有關意見。
3. 為避免屋苑泊車位被濫用為的士交更用途或長期逗留苑內，委員表示須加強進入的管制，無論的士內有否乘客，如進入屋苑，均需與其他車輛一樣領取車飛以作記錄，過時停泊則需收費。
4. 委員反映有住戶提出加裝冷氣機集水喉的建議，與會委員同意在屋苑驗樓工程進行時商討有關方案，並先可在宏福通訊刊發有關信息。
5. 物業主管馬先生表示經向各替更管理員及各座頭訓示後，現時服務情況已有改善。
6. 委員反映在臨時單車位有單車停泊在非指定範圍的地方，管理處表示已知悉有關情況，除已加強巡查及記錄亂泊車輛，並會加貼告示提示各業戶。
7. 有業戶反映在學校門口行人路旁的石屎垃圾桶阻礙行人，管理處會予以跟進。
8. 有關裝修單位安裝大門鐵閘的規格及式樣，在裝修申請書內已詳細列出，管理處亦會在申請人提出相關工程時作出提示。
9. 管理處表示如行動不便的老人家需要反映意見，可經由座頭轉述相關意見予管理處跟進。
10. 管理處報告在駐苑花王放假期間，「王氏利豐園藝」已派替位花王到屋苑工作。
11. 有關計劃擴展宏仁閣近車路閘口旁的四棵石栗樹的花槽範圍，管理處將安排園藝公司到屋苑視察相關工程的可行性及建議。
12. 就有關採購節日聖誕花事宜，管理處提交4份報價。委員一致同意向最低報價之「陳浩農場」購買聖誕花，管理處將於12月上旬與委員前往農場採購。
13. 清潔公司報告有關屋苑高壓打地清潔工作已進行中；另各座樓層走廊落蠟工作將安排於12月上旬開始。
14. 委員詢問有關清潔員工轉換人手問題，清潔公司表示由於近期需要安排各長工放假，故正職員工的工作會由替位員工負責。
15. 管理處收到有業主反映有關個別夾車師傅未能盡用夾車空間，清潔公司表示已向夾車公司反映意見，清潔公司亦會在夾車入場時監察夾車的工作，而事前事後均有拍照。另外需研究閘門的可行性及增設閉路電視的位置加強監察。

16. 由於不時有裝修單位將裝修廢料夾雜家居垃圾一併棄置，此舉將會額外增加夾車次數的支出。委員表示如發現有關情況，需在棄置廢料的裝修公司/單位的裝修按金扣除相關費用。管理處可向有關政府部門索取裝修廢料定義的指引，以便向違規的裝修單位執行扣按金程序。
17. 管理處表示會向裝修單位師傅及屋苑承辦商等作出指示，若在升降機內加裝保護牆身設備時，避免使用較難去漬的膠紙。
18. 有關向「聯科工程」購買的流動攝錄裝置將於12月份送貨。
19. 管理處已相約承辦商安排進行清理屋苑沙井地渠工作。
20. 委員討論11月25日的簡介會安排，並須發出邀請信予有回覆回條的業主供優先進場，另須加強當晚會場控制，不准錄影，以免妨礙大會進行。

第7次工作會議(C組：工程及總務)

日期：2017年11月16日(星期四)

1. 管理處匯報將安排屋苑疏通沙井及地渠工作，預計於本月底進行，屆時管理處會發出通告。
2. 管理處匯報宏盛閣天台01及02單位天面防水工程已完成，「置邦」工程部將於收到紅外線檢測報告後便會進行完工交收程序。
3. 管理處匯報收到「建澤」的宏新閣及宏昌閣天面防水工程的保固期工程發票。由於工程已於2013年完成，而保固期亦已完結，故管理處會按標書條款支付工程尾數，各委員一致贊成。
4. 管理處匯報早前廣宏街近宏仁閣巴士站側的行人路地底鹹水喉爆裂，房署經已完成維修。
5. 委員查詢有關外牆維修的投訴個案，由於單位眾多，管理處現時按嚴重性作優先次序處理。顧問建議委員定期查閱記錄加強監察，而管理處亦須定期重新評估個案的嚴重性。
6. 委員查詢新升降機門刀的安裝進度。管理處已與「好歷」師傅協調，預計12月初會進行安裝。管理處建議每座先更換1部會較有保障，可避免升降機同時暫停運作。
7. 就有關安裝電子走字板，工程部周生提交設計樣式及安裝位置建議，表示不可安裝在外牆上，故需使用鐵柱在地面穩固。陳顧問表示安裝在近宏道閣位置並不顯眼，建議各委員親身到現場視察位置及大小。如日後居民欣賞有關訊息的發放方式，可再考慮增加以圖像形式廣播，按步就班。同時將來亦可諮詢廣告設計公司的宣傳建議。
8. 委員建議可設於宏建閣面向中央公園的地方，而中央公園將來須加裝閉路電視以免電子走字板遭人破壞，亦可監察遊樂場的地方。
9. 有關大垃圾站加裝閘門事宜，工程部周生表示現時周邊已有的圍網經已破損，建議重新安裝。另外於垃圾房側的雜物棄置區可考慮安裝鐵閘。
10. 委員擔心加裝閘門後可能令業戶將垃圾放置在垃圾房外，造成阻塞，而現時部分住客亦不會主動將雜物放到最入位置。此外，加裝閘門亦可能妨礙夾車工作。
11. 陳顧問表示如加裝閘門，必須有管理員在場監察，並須多加宣傳，教導業主有關守則。而各座座頭對棄置雜物的業主須作登記及識認，建議先從管理方面作加強。

第8次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2017年11月23日(星期四)

1. 委員及顧問審閱9月份財務報表並建議可於財務報表加上頁碼，以便參閱。。
2. 委員查詢更換大門拍卡器事宜，建議索取八達通拍卡系統報價。
3. 顧問表示將資產負債表上的應收管理費改為應收未收管理費較清晰。
4. 管理處講解2018年財政預算，委員提出有關修改建議，故將於修改後商議。
5. 管理處講解2018年預計的可選擇性改善工程，顧問建議將改善地磚及遊樂設施列入在內。
6. 顧問建議將污水渠定期戶口款項撥回於管理費戶口，故將於全委會上商議。
7. 管理處將有關管理合約的\$220萬保證金證明交予主席保管。
8. 委員建議將本年度長期欠繳管理費表給予委員參閱，管理處表示可待12月後作續。主
席
簽
名

