



宏福苑業主立案法團

第九屆管理委員會

第九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：二零一六年十月二十日(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 冼麗媚司庫 沈萊霞女士 伍少芳女士

蔡金綸先生 李官華先生 李丁華先生 黃玉宜女士 邵結華先生

請假：陳德誠副主席 何蕙蓮女士 莫華滿先生 周漢傑先生 張澤樞先生

冼善卿女士 袁福華先生

管理公司：置邦興業有限公司

— 助理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

— 胡健民先生

主持：鄧國權主席

紀錄：助理物業經理黎永利先生

會議記錄

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。

跟進者

全體知悉

2) 審議及通過第八次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第八次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第八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八次全體委員會議，跟進議決事項如下：

3.1.1 第 3.1.1 項，有關在升降機機頂安裝安全網事宜。「好歷」回覆願意提供折扣，將現時報價\$216,000 調減至\$198,000(減幅為 8.3%)，即全苑 24 部升降機每部費用為\$8,250。另外，現時「好歷」提供駐場員工協助其他承辦商進行工程每日費用為\$2,600。「置邦」工程部將與「好歷」確認有關安全條例的必要性。

管理公司

3.1.2 至於第 3.1.6 項，有關宏仁閣天台升降機房頂防水工程事宜。「置邦」工程部已覆核承辦商底漆物料質量，為免影響防水效果，現要求承辦商必須待 3 個連續晴天才可進行接續防水層的工序。

全體知悉

3.1.3 至於第 3.1.7 項，有關採購樓層緊急照明燈事宜。管理處於本年 7 月向承辦商書面確認訂購數目為 496 支，故扣減 24 支燈具後費用為 \$295,120。本苑各座樓層緊急照明燈已於本月上旬完成安裝，而替換出來已失去緊急照明功能但未完全損壞的舊燈具可作日常照明用途，本苑技工將會安裝在現時樓梯的傳統 2 呎燈具上作取代。	全體知悉
3.1.4 至於第 3.1.8 項，有關向違規飼養狗隻單位採取法律行動事宜。由於宏志閣 2205 室的業戶現時仍然繼續攜帶多隻狗隻進出本苑，張律師現正準備有關法律文件並向該單位採取法律行動。	全體知悉
3.1.5 至於第 6 項，有關申請拍賣長期欠繳管理費單位事宜。案件於 10 月 6 日在區域法院聆訊。陳秘書表示當日法團派代表出席旁聽，而該業主並未有出席聆訊，法官表示須於該單位門前張貼法庭傳票後才可接納拍賣申請，案件延後至 11 月再進行。委員表示屆時管理處可到該單位拍照傳票作內部記錄。	管理處
3.1.6 至於第 7 項，有關本苑地下空格事宜，法團已於 8 月 22 日書面邀請房屋署代表會面，以便釐清權責事宜。房屋署已回函建議由法團先擬定時間及地點。委員建議由主席、秘書及顧問相約時間後再與房屋署代表會面。	全體知悉
3.1.7 至於第 10.2 項，有關 2007 年宏盛閣天台防水工程預留工程款項 \$207,720.90 事宜。管理公司會計部已將有關預留款項取消並於 8 月份撥備回屋苑日常運作賬戶內。	全體知悉
4) 跟進「強制驗樓計劃」事宜；	
4.1 管理處匯報香港房屋協會已在 9 月 23 日初步接納本苑「強制驗樓資助計劃」的申請，並向法團發出「原則上批准通知書」。	全體知悉
4.2 「置邦」工程部經閱覽香港房屋協會就上述資助計劃提供的標書參考範本及指引後，以其藍本再加入保障屋苑的條款以編制標書，經委員審閱及確認後可進行招標。	全體知悉
4.3 管理處表示已將本苑現時處理「強制驗樓計劃」公用部分的最新進度通知獨立審查組，該組表示除非已到完成檢驗及修葺的期限，否則現時本苑並未需要進行延期申請。	全體知悉
5) 商議「強制驗樓計劃」私人部分晾衣架處理事宜；	
5.1 管理處表示已按「運輸及房屋局」獨立審查組回覆本苑對晾衣架可行的處理方法，分別向合資格承辦商就「檢驗」或「拆除」的方法提供報價供業主參考。就聘請註冊檢驗人員檢驗(晾衣架)方面，管理處於 9 月 6 日向六間承辦商發出報價邀請，截至 9 月 15 日的截止時間共收回四間承辦商的報價。此外，就聘請合資格承辦商拆除(晾衣架)方面，管理處於 9 月 12 日向六間承辦商發出報價邀請，而截至 9 月 23 日的截止時間共收回四間承辦商的報價。	全體知悉

5.2 法團代表安排於10月18日分別與最低報價承辦商「生記工程公司」及「潘威林測量師行」進行會面了解服務內容及查詢細節，建議列舉聘請註冊檢驗人員進行檢驗及聘請合資格承辦商拆除的價目供業主自行選擇，並協助業主統籌拆除晾衣架以取得較低價格。

全體知悉

5.3 各委員審閱強制驗樓計劃(私人部分)晾衣架處理事宜通告，並對流程圖及內容提出修改意見。管理處修改後預計可於下星期內發出。

管理處

6) 議決委聘合資格承辦商進行「強制驗窗計劃」公用部分的訂明檢驗；

6.1 法團於8月25日至9月2日邀請業戶推薦優質工程承辦商。管理處表示並未有業戶登記推薦。

全體知悉

6.2 管理處於9月5日向10間合資格承辦商發出標書，包括：「新進建築有限公司」、「嘉順土木工程有限公司」、「駿昇裝飾工程有限公司」、「天雄工程公司」、「順基工程有限公司」、「加港建築工程有限公司」、「大中華防水工程有限公司」、「多寶德物業保養有限公司」、「宏信工程有限公司」、「東洋工程有限公司」。截至9月19日的截標時間共有5間承辦商回標。而「駿昇裝飾工程有限公司」由於在截標後才遞交標書，故有關標書不被接納。

全體知悉

6.3 1)公用部分窗戶檢驗費用：

全體知悉

	進行窗戶訂明檢驗	進行維修後監督及驗證	總數
新進	\$ 48,000	\$ 48,000	\$ 96,000
東洋	\$ 64,000	\$ 24,000	\$ 88,000
大中華	\$ 90,000	\$ 60,000	\$ 150,000
順基	\$ 24,000	\$ 10,000	\$ 34,000
嘉順	\$ 40,000	\$ 10,000	\$ 50,000
天雄	沒有回覆		
駿昇	沒有回覆		
加港	沒有回覆		
多寶德	沒有回覆		
宏信	沒有回覆		

全體知悉

2)窗戶零件維修費用：

	更換鉚釘/螺絲	更換不銹鋼鉚釘/螺絲	更換窗軌/窗轆 8-12 吋	更換窗軌/窗轆 >12 吋
新進	\$220	\$220	\$330	\$360
東洋	\$180	\$180	\$280	\$380
大中華	\$200	\$200	\$300	\$500
順基	\$150	\$150	\$300	\$400
嘉順	\$200	\$260	\$460	\$520

	更換玻璃 (細/大)	更換密封膠	更換窗鎖	更換 7 字鎖
新進	\$1500/\$2000	\$300-\$700	\$130	\$130
東洋	\$500/\$800	\$150-\$200	\$150	\$150
大中華	\$500/\$1500	\$500-\$1500	\$200	\$200
順基	\$750	\$360-\$430	\$300	\$150
嘉順	\$320/\$350	\$450	\$200	\$200

- 6.4 委員審閱「置邦」工程部提交的報價分析。「置邦」工程部表示如同一承該商進行檢驗及修葺窗戶，並不須要收取「進行維修後監督及驗證」費用。委員表示承辦商維修窗戶零件費用較私人部份的價格或市場高，故建議採用全包價形式聘請同一合資格承辦商進行檢驗及維修。

全體知悉

- 6.5 「置邦」工程部向委員解釋一般檢驗流程：先聘請合資格檢驗承辦商進行檢驗並提交檢驗報告，其後再根據檢驗報告聘請合資格承辦商進行修葺(如需要)。「置邦」工程部表示現時最低報價承辦商「順基」的檢驗費用經參考其他「置邦」管理的屋苑曾進行的檢驗價，價格亦屬合理，而有關零件維修費用則作參考。如委員覺得零件維修費用昂貴，可先委聘承辦商進行檢驗工作，完成檢驗報告後可再進行招標以揀選維修承辦商。如以全包形式招標有可能會令承辦商報大需維修的項目數量而導致總標價上升。

全體知悉

- 6.6 由於各委員表示回標價格未如理想及零件維修費用頗高，陳萬祥秘書動議暫不議決委聘上述合資格承辦商進行「強制驗窗計劃」公用部分的訂明檢驗，並以全包檢驗及維修形式再重新進行公開招標作比較，由冼麗媚司庫和議，各委員一致贊成。

全體知悉

- 6.7 委員表示「置邦」工程部須準備有關標書。

管理公司

7) 議決更換宏仁閣及宏泰閣食水泵事宜；

- 7.1 管理處宏仁閣食水 2 號泵有衰退現象及宏泰閣食水 1 號泵已故障未能啟動，管理處已邀請 5 間承辦商進行報價更換上述食水泵，當中「福昌水泵工程有限公司」沒有回覆報價，有關報價如下：

全體知悉

承辦商：	東洋工程 有限公司	潔臣水泵工 程有限公司	湯臣工程有 限公司	力士水泵 有限公司
-提供人手及物料更換 2 台 "Grundfos" CR32-8 15kw 食水泵 -更換完成後需測試系統及維持正常運作。	\$119,200	\$128,000	\$149,000	\$150,000

- 7.2 經翻查記錄，由於該兩台食水泵已使用 12 年並已損壞或老化，經工程小組討論後，小組委員建議選聘最低報價承辦商「東洋工程」進行上述工程。

全體知悉

- 7.3 經商議後，由李官華委員動議選聘最低報價的「東洋工程有限公司」進行更換宏仁閣及宏泰閣食水泵工作，蔡金綸委員和議，各委員一致通過。 全體知悉

8) 議決維修 1 樓天井位置防漏工程；

- 8.1 管理處發現於大雨後第 1、2、3、6、7 座地下設施房天井位置(02-03 單位)有滲漏情況，為免影響設施房內設施，管理處已邀請 5 間承辦商進行報價維修上述天井防水層，當中「復明工程有限公司」及「多寶德物業保養有限公司」沒有回覆報價。報價如下： 全體知悉

承辦商：	建澤工程有限公司	駿昇工程有限公司	大中華防水工程有限公司
總價：	\$114,000	\$130,000	\$150,000

- 8.2 委員表示由於現時出現滲漏，為避免影響下層設施房設施及其他供電組件，工程小組建議選用最低報價的「建澤工程」進行上述工程。 全體知悉

- 8.3 委員表示因近期天氣不穩多雨，防水工作最好安排在雨季後進行。 全體知悉

- 8.4 經商議後，陳萬祥秘書動議選聘最低報價的「建澤工程有限公司」進行第 1、2、3、6、7 座地下設施房天井位置(02-03 單位)防漏工作，由沈菜霞委員和議，各委員一致通過。 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一。 全體知悉

- 9.2 管理處提交 2016 年 8 月份及 9 月份的管理報告供各委員參閱。 全體知悉

- 9.3 本苑 2016 年 7 月份的總收入為 \$1,264,799.97，總支出為 \$1,260,065.46，故此 7 月份錄得盈餘 \$4,734.51。截至 2016 年 7 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,060,215.95。 全體知悉

- 9.4 本苑 2016 年 8 月份的總收入為 \$1,473,885.71，總支出為 \$1,267,814.49，故此 8 月份錄得盈餘 \$206,071.22(當中 \$207,720.90 為 2007 年宏盛閣天台防水工程預留工程款項撥備)。截至 2016 年 8 月 31 日，本苑資產總值為 \$7,331,287.17。 全體知悉

- 9.5 管理處提交截至 2016 年 9 月 30 日的法團定期戶口資料供各委員參閱。 全體知悉

- 9.6 管理處提交已經由「羅廣華會計師行」核數師審核的 2015 年度核數報告。截至 2015 年 12 月 31 日，屋苑全年總收入 \$15,064,437.55；屋苑全年總支出 \$14,867,920.51；全年撥備後赤字 \$583,482.96；累積盈餘 \$3,998,568.13；維修及保養基金 \$974,273.82；改善基金 (\$686,000.00)；維修儲備 \$987,028.78；資產淨值 \$5,273,870.73。另管理費按金 \$1,988,934。上述報告將由主席及司庫簽署後送回會計師行由會計師加簽核證。 全體知悉

10) 其他事項

10.1 管理處提交 2016 年 10 月 1 日至 2017 年 9 月 30 日管理合約收費調整，總部行政費及經理人酬金將參考政府統計處公佈 2015 年度消費物價指數調升 3%；而整體員工薪酬建議調升幅度為 5%。

委員表示收到部分業戶反映有管理處內當值管理員應對電話及在處理業戶投訴時欠缺應有服務態度，實不能接受，故不贊成整體員工薪酬調升幅度為 5%，並建議調升幅度 3%。

管理處回應會調查事件以確保員工維持應有禮貌，惟考慮現時市場薪酬加幅及鄰近保安員薪酬水平，另最低工資將在 2017 年 5 月由 \$32.5 調升至 \$34.5，升幅為 6.2%，如不調升薪酬於聘請員工上將頗有困難，或令現時表現較好的員工流失。經討論後，委員一致同意整體員工薪酬調升幅度為 4%，但表現欠佳之員工薪酬將不獲調升或相應扣減。

10.2 管理處表示收到「ViuTV」申請於 11 月 2 日在本苑中央公園的遊樂場進行小型拍攝工作，需時約 1 小時。委員一致表示同意並由管理處作安排。

10.3 大埔區議員胡健民先生報告有關社區資訊如下：

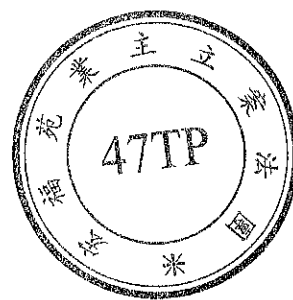
1. 最近有不少宏福苑業戶到議員辦事處查詢有關處理晾衣架事宜。
2. 建議提高透明度讓業戶知悉屋苑資訊，預防圍標。
3. 由於眼鏡橋升降機隧道現正進行工程，會間歇性封路。
4. 水務署現正更換大埔區地底喉管，有可能由阮鄭夢芹小學至南運路封路，故影響附近居民出入，現要求水務署考慮其他方案。
5. 提醒居民請勿於行人路踏單車，因警方會嚴厲執法。
6. 本議員辦事處將於 11 月 20 日正式開幕，故邀請法團委員有空出席。

無其他事項，會議於晚上 10 時 45 分結束。

全體知悉

全體知悉

全體知悉



鄧國權主席簽署：

第 50 次工作會議(D組：財務、合約及保險)

日期：2016 年 8 月 22 日

1. 委員審閱 6 月份財務報表。
2. 委員查詢每年清洗全苑冷氣機及日常清潔承辦商清洗冷氣機工序，並要求下次清潔承辦商清洗大堂冷氣機時，可通知委員視察。另外，查詢雜項維修中更換冷氣機零件事宜，並建議於工程小組商討考慮更換各座大堂冷氣機。
3. 管理處匯報有關拍賣物業事宜，律師已完成有關誓章，待法團代表簽署後將入稟法庭處理。
4. 管理處表示將對一個欠繳 6 個月以上管理費的單位入稟小額錢債審裁署處理。
5. 委員建議下次商討衛星電線系統保養合約及管理處電話線及寬頻合約事宜。
6. 委員查詢 2015 年度屋苑核數報告的進度，管理處向會計部查詢後，核數報告預計於本月內完成。

第 51 次工作會議(A組：康樂及福利)

日期：2016 年 9 月 2 日

1. 宏福歡樂一天遊，舉行日期：2016 年 10 月 16 日(星期日)，管理處匯報已報名之參加人數，建議向廣福邨各互委會及區議員辦事處申請張貼活動海報，與會委員同意上述安排。
2. 管理處報告，已訂購 1300 個掛曆，經與會委員商議後，決定於 2016 年 12 月 1 日晚上將印有單位號碼的換領券派入住戶信箱內，如有遺失，恕不補發。
3. 管理處報告，已訂購中秋燈籠，將安排技工安裝於各座大堂、中央公園及車路等地方，以增添節日氣氛。另外，已訂購糖果，將安排於 9 月 15 日(農曆八月十五日)於各座大堂派發。
4. 經與會委員商議後，新春醒獅、萬家慶新春、盆菜宴，將定於舉行日期：2016 年 2 月 4 日，管理處將向大埔區議會申請萬家慶新春活動撥款申請表及將索取醒獅報價及盆菜報價。

第 52 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)

日期：2016 年 9 月 7 日

1. 委員表示近日屋苑有老鼠出沒，管理處會指示清潔公司多加注意並安排滅鼠工作。
2. 為預防蚊患及寨卡病毒，清潔公司除進行噴霧滅蚊工作外，更會在去水渠位置增加落蚊油的次數，如遇雨天則改期進行。
3. 管理處與清潔公司在中秋節期間將進行月餅盒回收活動，回收籠會放置在宏新閣地下空格位內。
4. 管理處表示收到清潔部通知需採購 20 個 660L 新垃圾桶，以替補現時破爛而不能使用的垃圾桶，管理處現正索取有關報價。
5. 管理處報告已完成近巴士站 A02 花槽加裝膠圍欄工作。
6. 有關中央公園及宏志閣外圍近元洲仔里的修樹工作，「百花園藝」暫定於 9 月下旬進行。
7. 管理處表示在苗圃近單車徑位置有一條拆斷的大樹橫枝懸掛在高處，本苑花王未能處理。「王氏利豐」表示可待外圍隊除草時再安排協助清除。
8. 「王氏利豐」表示，公司會作出更好的配合以提供園藝工具予花王使用。另表示屋苑植物的顏色較為單一，但由於多風，不宜種植時花，建議可種一些顏色植物，以增添色彩。另外會免費補回宏仁閣 A03 花槽部份圍邊已枯的金連翹。
9. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
10. 管理處報告於學校開學日的頭一星期屋苑車路控制情況理想及暢順，在上、下課時學校亦會有職員在車路協助學生過馬路及上落校巴。警方同時亦應管理處要求在元洲仔里及廣宏街協助疏導交通，避免阻塞及違泊情況出現。
11. 委員反映時有電召的士司機在第四座及第五座間的消防閘前等客，管理處會適時加以指示司機在停車位等候。
12. 管理處回應委員有關冷氣機滴水投訴問題，如經多次處理也未有改善，便會轉介食環署跟進。
13. 委員同意本年度的抽單車位活動在 10 月份進行，管理處將籌備有關工作。

14. 管理處報告有關 E1305 室因長期欠交管理費而被進行拍賣物業，案件已定於 10 月 6 日上午 9 時 30 分在區域法院聆訊，管理處會於大堂張貼相關通告。
15. 管理處報告有關 10 月份管理公司合約的員工薪酬調整安排，委員初步了解並表示於財務小組再商討，管理公司將提供有關資料。
16. 委員巡視宏仁閣天台升降機機房天面防水工程進度，以及巡視宏仁閣樓層狀況。

第 53 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2016 年 9 月 14 日

1. 管理處報告有關宏仁閣升降機房頂天面防水工程事宜。現時承辦商已完成底層批盪工作，下一步將塗上防水物料。管理處及委員到場視察現時天面情況，現時升降機機房頂已沒有發現漏水。
2. 有關更換樓層緊急照明燈事宜，承辦商送抵 496 支燈具到本苑，並已由本苑技工抽樣核對燈具資料。承辦商將開始分階段在每座樓層進行安裝，屆時管理處將會預先發出通告。委員建議安裝後除手動測試外，可抽樣在樓層停電以測試後備照明時間。
3. 有關更換宏泰閣食水泵控制箱後，1 號食水泵仍未能正常運作，即表示該泵已損壞，經保養商檢查後，由於該泵已使用超過 10 年，建議更換新泵，管理處將索取有關報價。
4. 有關加裝升降機頂安全網事宜，「好歷」回覆可將現時報價調減 8.3%。由於管理處較早前已向其他升降機公司招標，但沒有公司回標，委員表示向其他非升降機公司報價只做保護零件及安裝之費用後，再約「好歷」代表商討。管理處表示現時「好歷」提供駐場員工協助工程每日費用為 \$2,600。
5. 按財務小組曾討論之建議，由於地下大堂冷氣已使用多年，在損壞時進行檢查及維修亦須一定費用，建議可逐步更換狀態欠佳的冷氣機。管理處將索取有關報價，委員表示可沿用現時「大金」品牌，亦可考慮「York」品牌作報價比較。
6. 就有關早前進行疏通地渠工作時，發現宏志閣與學校間通道的沙井未能完成暢通，雖然現時對水流並未有影響，承辦商建議進行 CCTV 檢測地渠內狀況。經討論後，由於該段喉管長度不長及已使用多年，可考慮整段更換。管理處將同時索取兩種方法的報價作參考。
7. 委員表示如雨季過後，可按現時宏志閣天面的做法，修葺四面天面去水渠位。管理處表示完成修補工程後，現時宏志閣渠位表面狀況良好，可繼續留意去水情況。
8. 管理處報告已將獨立審查組回覆處理私人部分的驗樓計劃(晾衣架)處理方法及最新延期的訊息發佈給業戶，稍後會再整理報價資料再公佈。
9. 管理處報告現時已就私人部分的驗樓計劃(晾衣架)進行聘請註冊檢驗人員檢驗的報價邀請，當中價格將會按參與單位總數目而有所不同。同時，工程部已制定私人部分委聘合資格承辦商進行拆除晾衣架的報價。
10. 管理處報告公用部分的強制驗窗計劃招標將於 9 月 19 日截止，屆時會在財務小組上進行開標。
11. 管理處報告經多日大雨後，第 1、2、3、6、7 座地下設施房上的天井位置有滲漏情況，已邀請承辦商視察，「置邦」工程部現正檢視有關工序及物料規格後，再進行報價。
12. 管理處報告宏志閣對出的污水井渠蓋爆裂破損，已安排承辦商進行更換。

第 54 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)

日期：2016 年 9 月 19 日

1. 委員審閱 7 月份財務報表。
2. 委員查詢天台照明燈數量及安裝位置，以及天台防水工程應付未付金額事宜，建議將該數分為工程尾數及保固金。
3. 委員審閱 2015 年核數報告摘要，並將於全委會議上報告。
4. 管理處匯報本年 10 月管理合約薪酬調整事宜，有關員工架構將有變動。各小組委員初步同意，並將於全委會議商討。
5. 管理處匯報有關 E1305 拍賣物業事宜，律師樓需再收取按金。

6. 委員查詢衛星電視系統保養合約事宜，管理處表示已聯絡現時保養承辦商索取續約價錢，有待回覆報價。
7. 「置邦」工程部向 10 間承辦商就「強制驗窗計劃-公用部份」進行邀標，共收到 5 間承辦商回標，將交由「置邦」工程部作分析，並於分析後向委員會匯報。
8. 「置邦」工程部向 5 間承辦商就「強制驗樓計劃」聘請註冊檢驗人員檢驗晾衣架進行報價邀請，共收到 4 間承辦商回覆，將交由「置邦」工程部作分析，並於分析後向委員會匯報。

第 55 次工作會議(A 組：康樂及福利)

日期：2016 年 10 月 6 日

1. 「宏福歡樂一天遊」將於 2016 年 10 月 16 日舉行，工作人員支出將由法團四人每月津貼中支付。由於第 2 車人數不足，故已取消第 2 車，而已購票的業戶亦已全數退款。
2. 由於是次活動地點「沙頭角農莊」已包一支飲用水，故法團並不需要額外派發飲用水。
3. 蛇宴聯歡將於 2016 年 11 月 30 日舉行，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活動及贊助禮品，
4. 管理處報告，由於「萬里緣」未能於 2017 年 2 月 4 日提供盆菜到會服務，故來年盆菜宴將安排「福臨美食」承辦。管理處將與「福臨美食」確定有關詳情。

第 56 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)

日期：2016 年 10 月 12 日

1. 有關採購 20 個 660L 環保垃圾桶，管理處提交 3 間承辦商報價，委員一致表示向最低報價承辦商採購 20 個德國 Weber 660L 環保垃圾桶。
2. 有關每座地下後梯部份位置未能妥善清潔的問題，清潔公司已指示其員工多加注意。
3. 管理處報告本年度之噴霧式滅蚊工作已完結，清潔公司仍會在易生蚊患的地方繼續進行日常滅蚊工作。如發現蚊患嚴重情況有上升趨勢，屆時管理處會與清潔公司再協商增加滅蚊工作。
4. 清潔公司表示已在老鼠出沒的黑點放置鼠藥，但由於經常有住戶在花槽地方餵飼野貓，餵剩的食物容易引來鼠隻，管理處已在此等地點張貼告示勸諭住戶請勿餵飼貓隻。
5. 管理處報告日前樂陶園發現有蛇出沒，當時已報警將其捕獲。管理處已在各座大堂張貼通告，提示住戶避免走近草叢地方，同時亦提醒各員工多加小心注意。
6. 為保持屋苑環境衛生清潔，建議在宏福通訊刊載有關鼠患、蛇出沒和勸諭勿餵飼野貓等訊息。
7. 有關有住戶把家居垃圾放置在樓層垃圾房門外或走廊處，清潔公司已張貼告示提示將垃圾放進垃圾房內。為增加住戶的樓層公眾整潔意識，委員建在宏福通訊表揚整潔程度高的樓層，以作為各住戶的榜樣。
8. 管理處報告有關中央公園及宏志閣外圍近元洲仔里的修樹工作已完成。另外已完成修剪宏福苑名牌三角位附近較高的勒杜鵑和清除籃球場草地雜草的工作。
9. 委員反映有住戶建議在近苗圃更亭附近增加戶外坐椅，好讓長者們多些休憩的地方，管理處會因應屋苑實際環境研究此建議。
10. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
11. 委員反映凡有工程車輛在屋苑內工作的時候，必須要有保安員伴隨負責指揮交通，避免意外發生。
12. 管理處報告 2016 年 10 月 1 日至 2017 年 9 月 30 日管理合約收費調整，將留待全委會再作商討。
13. 就有關強制驗樓計劃私人檢驗晾衣架事宜，管理處可安排最低價的承辦商會面以協商處理方法，委員建議可安排於下星期一或二進行會面。

第 57 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2016 年 10 月 19 日

1. 有關宏仁閣升降機房頂天面防水工程事宜。工程部已覆核承辦商採用的底漆物料質量與標書屬同等級，由於近期間歇天雨，故工程部建議承辦商現時須待 3 個連續晴天才進行防水層的工序。

2. 有關更換樓層緊急照明燈事宜，管理處匯報於本年7月向承辦商書面確認訂購數目為496支。本苑各座樓層緊急照明燈已於本月上旬完成安裝，而替換出來並未完全損壞的舊燈具可作日常照明用途，本苑技工將會安裝在樓梯位置並取代傳統兩呎光管。
3. 有關更換宏建閣及宏盛閣地下大堂冷氣事宜，管理處提交3間承辦商報價。委員建議可向有冷氣工程經驗的委員查詢意見後再作討論。
4. 就有關疏通宏志閣對出地渠事宜，管理處初步索取更換3米長的地渠報價，由於現時水流仍暢通，委員建議由本苑技工嘗試用通渠工具疏通，以看成效。
5. 因宏仁閣食水2號泵有衰退現象及宏泰閣食水1號泵已故障未能啟動，管理處已邀請5間承辦商進行報價更換上述食水泵，管理處表示有關零件產地歐洲，訂貨期約需6至8星期，保養期2年。由於該兩台食水泵已使用12年並已損壞或老化，委員建議選聘最低報價承辦商進行上述工程，建議管理處再向該承辦商議價，並提交至全委會上議決。
6. 管理處已邀請5間承辦商進行報價維修上述天井防水層，由於現時出現滲漏，為避免影響下層設施房設施及其他供電組件，小組建議選用最低報價的承辦商進行上述工程，建議管理處再向該承辦商議價，並提交至全委會上議決。
7. 管理處報告「香港房屋協會」已初步接納本苑「強制驗樓資助計劃」的申請，並發出原則上批准通知書。
8. 委員查詢有關升降機更新工程申請發還能源效益資助金的進度。管理處表示已按機電署的要求，將所有補充文件遞交後並無收到仍需補充文件，相信有關部門正在處理中。
9. 管理處報告「ViuTV」申請於10月23日在本苑籃球場對出的遊樂場進行小型拍攝工作，委員初步表示按過往做法贊成，並於全委會上詢問其他委員意見。
10. 委員建議管理處考慮加裝電話錄音系統，以便進行監察。

