



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

第五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：二零一八年五月七日(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 冼麗媚司庫 伍少芳女士
沈萊霞女士 蔡金綸先生 李丁華先生 黃玉宜女士 陳凌滔先生
謝麗霞女士

請假：陳惠娟女士 莫華滿先生 袁福華先生 何蕙蓮女士 李官華先生
譚智浩先生

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
- 助理工程經理鄭逸佳先生
- 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
法團顧問
好歷香港升降機有限公司
業主

- 胡健民先生
- 周伯度先生、陳球強先生、蕭錦榮先生
- 鄧耀棠先生
- 麥滿堂先生、林閏華先生

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) 審議及通過第四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四次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第四次全體委員會議議決事項；

管理處黎經理向與會委員匯報就第十屆管理委員會第四次全體委員會議的跟進議決事項如下：

- 3.1 就第6項，有關大廈公用電力系統大檢事宜。宏仁閣、宏道閣、宏新閣、

全體知悉

宏建閣及宏泰閣經已完成檢測工作，宏盛閣及宏志閣將於5月8日進行，而宏昌閣將配合「中電」工程而安排於6月1日進行。在宏仁閣進行檢測時，升降機房一組315A供電掣因老化斷裂而即時影響該座升降機供電，須進行緊急維修以便恢復各升降機運作，故由「Cornerstone」以\$14,300更換整套315A新電箱，升降機已於同日下午5時恢復運作。

- | | | |
|----------------------|--|------|
| 3.2 | 第7項，有關更換各座低層消防上水喉事宜。承辦商「湯臣」已完成宏建閣的喉管更換工作，而宏仁閣喉管已被更換，現尚欠封回該座樓層石屎層，惟現時施工期比預期慢。 | 全體知悉 |
| 3.3 | 第8項，有關拍賣長期欠繳管理費單位宏盛閣2104室事宜。律師樓已於4月28日收到進行法律程序的按金\$15,000。律師現正準備申請拍賣物業通知書供法團主席簽署確實。 | 全體知悉 |
| 3.4 | 第9項，有關增設大廈天線系統新頻道事宜。承辦商「栢衛」於5月初配合宏建閣停電時，已裝設硬件設備，需進行測試後才可正式啟用。 | |
| 3.5 | 第11.3項，有關宏昌閣對出新增地下食水主閘掣事宜。經第22次工程小組討論，工程部與承辦商視察環境後建議在宏昌閣側的空地依照現有喉路進行挖掘約1.5m x 1.5m並新加10吋AVK新食水閘掣。管理處索取報價：「復明」\$70,000；「東洋」\$92,000；「榮基」\$94,000。工程小組建議由「復明」進行加裝食水閘掣工作，水務署已批核及安排於5月10日停水以便進行上述工程。各委員一致同意，管理處已發出停水通告及通知鄰近團體。 | 全體知悉 |
| 3.6 | 第11.4項，有關申請借用廣福社區會堂事宜。管理處已向民政事務處遞交7月13日、8月10日及9月7日晚上6時至10時借用廣福社區會堂的申請，現需待民政事務處批核場地。 | 全體知悉 |
| 4) 商議強制驗樓計劃(公用部分)事宜； | | |
| 4.1 | 管理處報告獨立審查組已暫批核本苑延期至2018年6月10日，在到期時需向獨立審查組匯報有關進度以配合「招標妥」的安排。 | 全體知悉 |
| 4.2 | 市建局代表於2018年4月10日向法團講解與市建局及獨立專業顧問的「招標妥-樓宇復修促進服務」的服務協議。計劃指定法團要在18個月內達至召開業主大會以委聘工程承建商。 | 全體知悉 |
| 4.3 | 根據「招標妥」服務協議，市建局已指派「富邦測量師行」(RS Surveyors)為本苑的獨立專業顧問，提供「招標妥」下之技術協助及專業意見。 | 全體知悉 |
| 4.4 | 法團主席在2018年4月19日，由區議員胡健民先生見證下簽署「招標妥」服務協議。管理處已於4月23日將上述文件送交市建局。 | 全體知悉 |
| 4.5 | 管理處報告根據市建局回覆，獨立顧問公司於簽訂三方服務協議後，會安排到本苑進行初步工程項目評估。同時，法團可根據「市建局」及「房協」提供的強制驗樓計劃標書範本籌備招聘註冊檢驗人員的安排。 | 全體知悉 |
| 4.6 | 在市建局完成簽署「招標妥」服務協議後，會送回一份正本給法團主席，「招標妥」亦會正式生效。 | 全體知悉 |

5) 商議更新L6及L8升降機事宜；

- | | | |
|------|--|------|
| 5.1 | 承上次會議討論，管理處經書面要求「好歷」提交報告建議進行更新的原因。「好歷」回覆建議更新升降機的項目與 2014 年完成更新的 22 部升降機一致，包括機房設備、機廂裝修及機廂門設備，而樓層外門可繼續保留。完成更新後除可避免日後升降機摩打老化時沒有替代零件的情況，亦可減低壞機率、更節能及使機箱運行平順。 | 全體知悉 |
| 5.2 | 「好歷」鄧生講述 L6 及 L8 升降機早於十年前曾更換較新的控制系統作為試驗，而其餘 22 部升降機當時均未作更換。直至政府推出建築物能源效益資助金，22 部升降機才進行更新工作。 | 全體知悉 |
| 5.3 | 「好歷」鄧生展示升降機系統參考圖，現時 L6 及 L8 的升降機掣動系統對比本苑其餘升降機較為舊款，並表示過去四年 L6 及 L8 升降機曾更換零件包括：摩打台避震膠、摩打啤令、運行接觸器、小型繼電器、門威也、門轆等。 | 全體知悉 |
| 5.4 | 「置邦」工程部鄭生表示已參照 2013 年進行的升降機更新工程的內容，並套用至 L6 及 L8 的標書上，同時會加入現時機電署升降機及自動梯條例(第 618 章)建議升降機優化的項目及能源效益(FOC)的規定。 | 全體知悉 |
| 5.5 | 「置邦」工程部鄭生表示工期預計約 100 天，繳款會以分期的形式進行，暫時繳款期數訂為 5 期。 | 全體知悉 |
| 5.6 | 「置邦」工程部鄭生表示法團可按需要而考慮是否委聘「置邦」工程部作為監督，費用約\$26,000。另外，亦可選擇由駐苑工程人員負責跟進而無須收費。委員認為現時未有需要，待日後有需要時再作討論。 | 全體知悉 |
| 5.7 | 委員查詢如非由現時保養公司進行更換，日後零件維修會否有問題？「好歷」鄧生表示零件供應問題不大，惟由於每座 3 部升降機皆使用同一機房，內裡有多組系統，如有其他升降機公司師傅在內工作而有機件損壞，可能日後互相會有爭拗。 | 全體知悉 |
| 5.8 | 「置邦」工程部鄭生表示已向「中電」查詢，現時未有適合本苑的資助可供申請。 | 全體知悉 |
| 5.9 | 「好歷」鄧生表示鑑於早前其他屋苑有舊式升降機發生運行上升的意外，已按管理處的要求為本苑各部升降機進行了特別安全裝置的檢查，現時各裝置一切運作正常。 | 全體知悉 |
| 5.10 | 委員提醒「好歷」需提交各座升降機的健康報告，「好歷」鄧生回覆會盡快呈交予管理處。 | 「好歷」 |
| 5.11 | 陳副主席要求日後在試機的時期，「好歷」可派專門負責本苑的師傅監察及協調，盡量減低磨合期的故障發生。 | 「好歷」 |
| 5.12 | 經商議後，委員一致同意進行更新 L6 及 L8 升降機，並要求「置邦」工程部將標書整理後再給委員審閱。 | 管理公司 |
| 6) | 商討及議決維修宏昌閣總電掣房內天花剝落事宜； | |
| 6.1 | 管理處收到「中電」通知，希望在本苑宏昌閣進行電力大檢時，一併更換地下總電掣房內的舊式電力供電掣櫃，而工程費用將由「中電」負責。同時「中電」需在宏泰閣及宏昌閣之間挖掘約 1m 闊的地面以鋪設 1 條 11kv | 全體知悉 |

電纜。各委員同意進行有關工作。

- 6.2 此外，「中電」與管理處於4月17日到場檢視更換宏昌閣總電力掣櫃的安排，巡查時發現宏昌閣總電掣房內有天花剝落情況，面積約20平方米，因石屎落下有機會損壞高壓供電設施，故須要盡快進行維修以確保環境安全及供電穩定。 全體知悉

- 6.3 管理處索取維修報價：「復明工程」\$85,000；「榮基工程」\$86,800；「生記工程」\$120,000。維修工人需具備電工A牌及佩帶安全裝備，並在「中電」人員陪同下進行維修工作。 全體知悉

- 6.4 「中電」會於屋苑完成維修總電掣房天花後，才會開展更換宏昌閣新總電力掣櫃的工作。 全體知悉

- 6.5 經討論後，洗麗媚司庫動議由最低報價的「復明工程」進行維修工作，由黃玉宜委員和議，各委員一致通過。 全體知悉

7) 商討及議決更換各座地下垃圾房內垃圾槽事宜；

- 7.1 管理處報告經巡查各座後，發現現時各座的地下大垃圾房內的垃圾槽口護筒大部份經已嚴重銹蝕，可能有脫落危險及影響清潔工日常工作，部分座數現已由本苑技工自行嘗試加固修補，惟金屬部分破損嚴重，建議更換700mm x 1200mm, 3mm厚304不鏽鋼鋼板，並採用英泥沙漿修補槽內破爛石屎面。管理處呈交有關相片及已索取報價如下： 全體知悉

承辦商	「復明工程」	「榮基工程」	「駿昇工程」
報價	\$80,000	\$128,000	\$184,000

- 7.2 經商議後，陳凌滔委員贊同第22次工程小組的建議，確保清潔工人身安全，動議由最低報價的「復明工程」進行維修工作，由蔡金綸委員和議，各委員一致通過。由管理處與清潔公司安排維修期間清倒垃圾的安排。 全體知悉

8) 商討及議決處理老化遊樂設施事宜；

- 8.1 管理處報告經檢視本苑遊樂設施後，大部份兒童遊樂設施皆屬樓宇落成時興建，雖然過去一直由本苑技工進行翻新，但大部份已明顯有老化跡象。其中宏建閣對出近單車徑的滑梯，由於滑梯組件接駁位有多處嚴重銹蝕，損壞部分已無法維修，故現時已將滑梯圍封，經第22次工程小組討論後，建議先拆除該滑梯部分以免兒童玩耍時發生意外。 全體知悉

- 8.2 管理處索取拆除及清理宏建閣旋轉滑梯1條連膠地席(不包括修補地台)的工程報價： 全體知悉

承辦商	「駿昇工程」	「Cornerstone」	「榮基工程」
報價	\$ 9,800	\$11,500	\$14,300

- 8.3 委員查詢報價是否已包括運走所有廢料。管理處表示承辦商會一併於完成拆除後運走。 全體知悉

- 8.4 委員查詢是否可新增其他遊樂設施。管理處工程主任解釋如安裝新遊樂設施，設施必須符合最新的遊樂設施安全條例，亦需要提供足夠的安全緩衝空間。 全體知悉

8.5 經商議後，為免意外發生，陳萬祥秘書動議由「駿昇」進行拆除，陳德誠副主席和議，各委員一致通過。 全體知悉

8.6 此外，宏仁閣側旋轉滑梯頂部的保護環及金屬護筒亦發現已嚴重銹蝕破損，物料表面破損會傷及兒童手部，故現時已暫停開放，管理處索取維修及更換零件報價如下： 全體知悉

承辦商	「Cornerstone」	「榮基工程」	「駿昇工程」
報價	\$12,840	\$ 24,800	沒有回覆

8.7 經商議後，因非涉及結構安全及組件仍可進行修復，謝麗霞委員動議由「Cornerstone」進行維修，李丁華委員和議，各委員一致通過。 全體知悉

8.8 委員表示管理處需要將上述滑梯的狀況於各座大堂電視機播放。 管理公司

9) 商討及議決擴闊宏仁閣近車路石栗樹花槽事宜；

9.1 管理處報告宏仁閣近車路開口旁的四棵石栗樹，由於樹根不斷擴展導致地面隆起，樹身也可能出現傾斜的狀況。為免有意外發生，早前已由專業樹藝師為四棵樹做了一次樹木風險評估報告(Form2)。 全體知悉

9.2 經專業樹藝師評估後，報告指出該四棵樹現時並沒有倒下危險，無必要移除。樹藝師建議若希望樹根有更健康的生長，可考慮擴展其花槽範圍。 全體知悉

9.3 有關宏仁閣近車路開口旁四棵石栗樹(WFT429-432)花槽的擴展工程，工作包括鑿開原有花槽圍邊及需擴展的地面約 2.3M x 2.3M x 0.3M、以水泥鋪平地面、再以磚砌花槽圍邊及補回黃沙泥，完工後清走所有廢料。管理處索取相關報價： 全體知悉

承辦商	百花園藝	清新園藝	琦峰園藝
報價	\$20,000	\$22,000	\$23,200

9.4 經商議後，委員表示參照擴展花槽的位置及鄰近空間後，認為現時擴展花槽的位置效果未必理想，故留待園藝小組再作商討及優化。 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 2018 年 2 月至 3 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 2018 年 1 月份及 2 月份的財務概況如下： 全體知悉

	1 月	2 月
總收入：	\$1,488,985.34	\$1,482,971.49
總支出：	\$1,279,494.99	\$1,392,547.16
盈餘/(赤字)：	\$209,490.35	\$90,424.33
資產總值：	\$10,508,435.19	\$10,663,979.52

10.4 管理處提交截至 2018 年 3 月 29 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。 全體知悉

11) 其他事項

- 11.1 管理處報告於4月24日舉行了樂陶園使用者諮詢會，使用者建議在來年度額外繳付樂陶園行政費\$20，作為購買額外園藝用品的費用。經第29次康樂小組商議後，計劃在下一年度實行，而所有行政費均撥入屋苑管理費賬戶。經商討後，各委員同意有關安排如下。

行政費：港幣180元 (每年度一次性提供的物品)	額外費用：港幣20元
購買淡水沙用作鋪設通道	所有「樂陶園」使用者 必須繳付。使用者如需 額外購買物品，必須得 到組長同意。
鎖頭及鎖匙	
花灑、泥鏟及灰池各10個	
竹掃把、大鋤頭及鋤仔各2件	

全體知悉

- 11.2 陳副主席建議再考慮加裝車路開口入達通系統的可行性，並曾嘗試聯絡入達通拍卡系統的公司給予意見。「置邦」工程部鄭先生表示年多前曾就此作出討論，需要注意車路消防通道的限制，亦建議可交由專業道路顧問作出可行性評估及車閘設置的方案。委員建議可邀請承辦商視察現場環境後再提供意見。

全體知悉

- 11.3 管理處報告由於宏盛閣經常有垃圾及糞便從高空擲下，為有效監察及避免情況惡化，新增設的流動閉路電視將預計於五月中開始運作。

管理公司

- 11.4 第29次康樂小組建議在宏志閣新增一部自動飲品售賣機。經商議後，委員表示現時屋苑內已有兩部飲品售賣機，而售賣機有可能阻礙通道或吸引外來人仕聚集，故暫不同意再安裝。

全體知悉

- 11.5 管理處報告現時宏泰閣505室及宏志閣1304室經入稟小額錢債審裁處後已超過一年，但有關單位業主仍未有繳交任何費用，故第25次財務小組建議對上述單位進行釘契，以保障屋苑利益。各委員一致贊成，並向有關單位發出最後通知書。

全體知悉

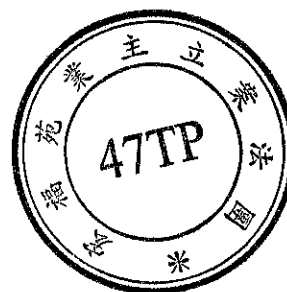
- 11.6 管理處影印機租用合約將於本年6月30日到期，合約期五年，「Ricoh」月費\$1,380(包10,000張黑白及100張彩色)，「Sharp」月費\$1,615(包9,000張黑白及100張彩色)。經第28次財務小組商討後，小組建議選用較低價的「Ricoh」，各委員一致同意通過。

全體知悉

- 11.7 因夏季將至，除日常定期清潔外，公眾地方冷氣機均會每年大洗一次，管理處建議進行檢查及清洗各座大堂及設施房冷氣機共16部，索取報價如下：「桓昌冷氣」\$10,200；「信興機電工程」\$17,200；「百利水電工程」\$17,400。各委員一致同意由最低報價的「桓昌冷氣」進行清洗工作。清洗冷氣機的日期由管理處安排。

管理公司

無其他事項，會議於晚上11時15分結束。



鄧國權主席簽署：_____

第 21 次工作會議：A 組：康樂及福利	日期：2018 年 3 月 9 日(星期五)
1. 管理處提交新春活動支出表及各贊助資料表予委員查閱。	
2. 宏福歡樂一天遊日期：2018 年 3 月 25 日(星期日) 聚星樓/唐人新村水耕農莊/流浮山海鮮宴/米埔外圍后海灣/元朗蘑菇種植場 第一車：滿額 第二車：34 人(未能成團) 負責人：主席/秘書/司庫	
3. 有關宏建閣遊樂場滑梯處理方案，與會委員一致同意交由工程及總務決定。	
4. 與會委員商討有關 2018 年 4-9 月社區會堂使用安排。	
第 22 次工作會議：C 組：工程及總務	日期：2018 年 3 月 12 日(星期一)
1. 管理處報告宏盛閣 31 樓一單位室內天花批盪修補工程，客聽天花位置已完成。	
2. 管理處報告 1 至 3 座及 6 至 7 座天井地台防漏維修跟進事宜。	
3. 管理處將會通知在全委會已議決的工程承辦商，商討進行公用電力裝置五年檢及更換消防上水喉的安排。委員表示雖然全委會已議決，建議再議價，是否再有優惠提供。	
4. 工程部表示已要求中標承辦商在維修各座低層消防上水喉管時提供免費拍攝服務。惟承辦商已回覆只會提供施工過程照片。	
5. 管理處表示現正尋找承辦商查詢訂製走廊牆身瓦片事宜。委員建議對於需求少的顏色瓦片可考慮向外採購而無須大量訂製，以免積囤太多存貨。	
6. 管理處報告已按全委會的討論結果要求「好歷」提交 L6 及 L8 的過去故障報告及建議進行更新的報告。	
7. 就有關宏建閣對出近單車徑的滑梯，經康樂小組商議後，對現時圍封處理方法沒有意見，已一致同意交由工程小組決定是否拆除。委員建議將嚴重損壞的部分拍照，並可在大堂電視播放。由於現時損壞部分已無法維修，長期圍封亦不是長遠解決方法，決定先拆除滑梯部分以免兒童玩耍時發生意外。由管理處索取工程報價後作考慮。	
8. 管理處報告承上次全委會的討論及說明現時本苑地下閘掣的位置及食水供水方法。由於現時本苑內只有近宏仁閣的一個主食水閘掣，故未能由本苑自行停水，必須透過水務署負責停水工作，大大降低日後維修喉管的彈性，亦有機會一併影響鄰近屋苑的供水。由於早年曾經嘗試在宏昌閣對出的泥地進行挖掘工作，但亦未能發現閘掣，故工程部與承辦商視察環境後建議在宏昌閣側的空地依照現有喉路新加食水閘掣。管理處提供 3 份報價供委員參閱。	
9. 委員表示實有必要新加閘掣以便日後進行維修喉管等相關工作，亦可減低停水的時間，故建議由最低報價的承辦商優先進行新增閘掣工作。	
10. 工程部報告截至 3 月份的業戶工程求助個案數目，委員建議可再作小分類，以便可以了解個案的內容。	
11. 工程部匯報本苑緊急工程事項，包括：宏盛閣及宏昌閣一單位廚房外牆污水主喉管接駁位出現滲漏情況、宏泰閣一單位室內污水主喉管出現滲漏情況、宏建閣及宏志閣 1 號鹹水上水泵已老化。就以上緊急工程，管理處提交報價予委員商議，與會委員同意各項工程由最低報價承辦商盡快處理。	
12. 經工程部巡查後，發現宏仁閣、宏新閣及宏泰閣鹹水上水泵止回閥已失效，有機會會影響水泵運作，建議更換。管理處提交 3 份索取報價供委員參閱。	
13. 管理處報告現時各座的地下垃圾房內的垃圾槽口護筒大部份經已嚴重銹蝕，可能有脫落危險及影響清潔工工作，現已自行嘗試加固修補，建議進行更換。管理處 3 份報價供委員參閱。委員一致同意由最低報價承辦商進行維修工作。	

14. 管理處發現宏道閣及宏盛閣天台升降機機房天花有石屎剝落情況，建議盡快進行維修機房天花石屎剝落。管理處提交3份報價供委員參閱，委員同意由最低報價的承辦商進行維修，並必須做好保護措施以免灰塵影響機件運作。
15. 委員就是否在各座大堂增設廢紙回收筒作出討論，由於在位置及運作效果上未有共識，故留待日後再作討論。
16. 委員建議重置宏志閣會議室內擺設，以便添置新文件櫃。同時安裝電視，作為加強開會時發放資料用的。

第23次工作會議：A組：康樂及福利

日期：2018年3月15日(星期四)

1. 與會委員跟進有關2018年4-6月及2018年7-9月社區會堂使用安排。
2. 活動日期：2018年3月25日(星期日)，管理處當日須準備紙包飲品派發予參加者。
3. 與會委員分享就有關「新春醒獅」、「宏福盆菜宴」及「宏福萬家慶新春」的意見，提出一些改善方案，作為日後舉辦同類型活動的參考。

第24次工作會議：B組：保安、園藝及清潔

日期：2018年3月22日(星期四)

1. 管理處報告現時保安人手短缺情況。
2. 管理處報告流動閉路電視攝錄裝置已送抵屋苑，並正進行測試。
3. 有關業戶透過法團熱線表達投訴，秘書表示投訴人須確認是宏福苑住戶方會接受。
4. 基於管理公司的安全指引，管理處職員已改為使用附有安全驗證的纖維梯或鋁梯，並禁止所有員工使用及外借木梯給業戶。
5. 有關在廣宏街近宏仁閣側消防閘花槽加泥及廣宏街行人路種有簕杜鵑花槽改種其他植物等建議，管理處遞交3份報價。委員希望聽取「王氏」對以上的改善工作意見後，才再相討有關報價，並要求「王氏」出席下次小組會議。
6. 有關宏仁閣近車路閘口旁四棵石栗樹花槽的擴展工程，於上次會議時委員同意採用「琦峰」的報價。惟其回覆需重新檢視花槽現時的情況並要再作報價。管理處未能接受，故同時再向其他園藝公司索取3份相關報價。由於「琦峰」仍未有提交資料，委員一致同意採用「百花」的報價，並建議在全委會議上進行議決。
7. 委員反映有個別業戶對於花王在工作上及應對業戶的態度上有意見，洗顧問表示應以屋苑整體園藝情況作出對花王的評價而非個別業戶的意見，故委員建議可透過工作評核表以評估花王在工作上的表現。
8. 管理處報告各座正進行清洗食水缸工作。清洗食水缸為每三個月進行一次，清洗咸水缸為每半年進行一次。
9. 管理處表示消防缸在每年消防年檢時會將水缸內的水全部放出，一般無須進行清洗。
10. 委員表示清潔合約訂明清潔公司需負責屋苑外圍花槽的淋花工作，管理處表示會提醒清潔公司需按合約執行。
11. 委員建議在工程小組上討論屋苑垃圾站加裝閉路電視、改掛較大的警示橫額或其他有關的設施，以阻嚇非屋苑住戶棄置大型垃圾。
12. 管理處建議可採購雨傘在雨季加設借用雨傘服務，委員表示需要額外購買雨傘及實用性不高，故暫不考慮。
13. 管理處展示在宏志閣會議室的二手文件櫃款式，委員一致同意購置。
14. 有業戶因遺失管理費按金單正本而不能直接退還按金表示不滿。管理處向委員解說退還管理費按金通常是在單位買賣時出現，退還手續須業主出示按金單正本，如遺失可到民政處宣誓或經律師信證明，有關程序管理處會註明在回覆物業買賣的律師信上，委員認同現時退還的機制合理。管理處表示會在全委會議時再詳細報告。

15. 管理處報告工程部會與承辦商商討進行電力五年檢的安排，檢測時一般會停電半日。
16. 有關單位外牆維修的輪候機制及現時輪候情況，管理處表示會安排一日連同工程部及保安主管向各委員作出解說。
17. 有關在大堂放置廢紙回收箱的建議，委員表示可稍後再商討。

第 25 次工作會議：D 組：財務、合約及保險

日期：2018 年 3 月 26 日(星期一)

1. 委員審閱 1 月份財務報表。
2. 委員查詢交通費支出事宜，管理處表示除到銀行入數，其餘到區議會交文件及協助業主大會的義工交通費等均計算在內。
3. 委員查詢去年水費支出，管理處表示需查閱後匯報。
4. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
5. 管理處分別展示管理員替工及維修外牆的單據給委員查閱。
6. 管理處匯報兩個單位因長期欠繳管理費，經已入稟小額錢債審裁署，而法官已判法團勝訴，惟現時該兩個單位仍未清還管理費，故建議給予最後律師信追討。如仍未還款，將進行釘契，與會委員一致同意上述安排。
7. 管理處匯報有關宏新閣一單位分期還繳管理費事宜，將給予確認信件予還款者。
8. 管理處匯報有關宏盛閣一單位強制拍賣事宜，法團需繳付按金以便準備有關文件。
9. 管理處匯報有關電力五年檢查及維修各座消防上水喉管，因不是日常維修工作，故將於「維修及保養基金」支出。
10. 管理處匯報有關清潔服務合約將於 9 月 30 日到期，故須開始準備是否進行招標工作，與會委員同意使用公開招標方式，並將於全委會議商討。
11. 管理處匯報因夏天將至，大堂管理員反映希望各座增設一把風扇於大堂。經商討後，委員建議安裝掛牆風扇較座地風扇適合，故將索取報價後商討。
12. 委員表示本年度的新春醒獅費用由屋苑戶口支付，管理處表示因過往屬主責個人名義贊助，故這須於全委會議上報告。
13. 有關「招標妥」事宜，市建局回覆可派代表到本苑進行簽約及講解日後工作流程。

第 26 次工作會議：C 組：工程及總務

日期：2018 年 4 月 9 日(星期一)

1. 管理處報告 1 至 3 座及 6 至 7 座天井地台防漏維修跟進事宜。「建澤」現正進行修補工作中。宏盛閣及宏昌閣暫時已完成並收貨，其餘座數預計可於本月內完成。
2. 管理處報告已與公用電力裝置五年檢的承辦商協商停電安排。有關前期準備工作會於 4 月初開始，而實際各座停電檢測預計由 4 月 26 日起逐座進行。在檢查宏新閣時中電會一併進行維護工作，由於中電需在宏昌閣更換供電組件，故停電日期需再稍後決定。
3. 工程部表示承辦商回覆維修各座低層消防上水喉管已是最優惠價格，故未能有額外折扣提供。現時已完成宏建閣更換消防喉管的部分，惟因夾層封口位未如理想，故待工程部完全收貨後才會批准開始進行其他座數的更換喉管工作。
4. 管理處表示已尋找承辦商查詢訂製走廊牆身瓦片事宜，但多間承辦商均回覆市面上已不能配對近似顏色的瓦片，而市場上大廠亦由於訂購數量少而不承接訂單。委員查詢可否放棄瓦片而改用批盪油漆面，因外觀及天氣而引致的保養問題，故工程部並不建議。委員建議嘗試索取報價後再作討論。
5. 管理處報告已按第四次全委會的討論結果要求「好歷」提交 L6 及 L8 的過去故障報告及建議進行更新的報告。委員建議在下次全委會邀請「好歷」到場講解。
6. 管理處報告更換各座地下垃圾房內的垃圾槽口護筒事宜，承辦商已到場度尺寸，現正準備有關維修物料，維修期間管理處需要與清潔公司商討配合收集垃圾安排。

7. 就有關宏建閣對出近單車徑的滑梯，由於現時損壞部分已無法維修，長期圍封亦不是長遠解決方法，小組決定先拆除滑梯部分以免兒童玩耍時發生意外。管理處提交3份工程報價：拆除及清理宏建閣旋轉滑梯1條連膠地席(不包括修補地台)。為免意外發生，委員建議由最低報價承辦商進行拆除，並在全委會上討論議決。
此外，經工程部檢查後，近宏仁閣的旋轉滑梯頂部亦已嚴重銹蝕破損，物料表面破損容易傷及兒童，故現時已暫停開放，管理處提交3份維修報價。管理處表示一般舊式滑梯離地高於2米，故有一定危險，加上維修困難，長遠難免會被淘汰。委員表示如非影響結構安全，建議先作維修並在全委會上討論議決。
8. 因宏昌閣對出花園位置有鹹水從泥底湧出，經承辦商視察後證實地底鹹水喉爆裂需緊急維修，因現時位置與加裝地下食水主喉管閘掣相近，故會因一併進行挖掘工作並已完成維修，而各座鹹水供應亦於同日恢復正常。
9. 就宏昌閣對出加裝新地下食水主喉管閘掣事宜，因水務署要求管理處需通知鄰近組織有關停水安排後，才會批准停水，故待水務署批准後才繼續挖掘工作，而有關工地將會暫時圍封。委員建議在泥地加石屎井時盡量升高井蓋以免日後容易被泥土覆蓋。待新食水總閘掣完成後，才會進行宏泰閣水泵房外的食水及消防喉管改道工作。
10. 工程部報告截至4月份的業戶工程求助個案數目。
11. 工程部匯報下列已完成的工程事項，並提交工程相片記錄：
12. 按上次會議上委員的要求，就有關更換宏仁閣、宏新閣、宏泰閣的鹹水上水泵出水3吋止回閥工程部向承辦商查詢後，回覆可提供折扣，各委員一致同意進行。
13. 宏盛閣天台升降機機房天花有石屎剝落維修工作已完成。管理處提交相關照片記錄。由於整個工序正常，故宏道閣的天台升降機機房天花石屎剝落將安排於4月份進行。升降機服務在工程期間同樣會逐部暫停運作以配合維修工作進行。
14. 管理處報告已邀約市建局代表到本苑，向法團講解招標妥服務協議內容。
15. 委員關注近日有新聞報道指一部升降機急促上升而引致的意外，管理處表示一般升降機有不同的限速及緊急暫停的裝置監控，急促上升實為罕見。為確保安全，管理處已要求升降機公司進行特別檢查有關安全裝置，確保運作正常。

第 27 次工作會議：B 組：保安、園藝及清潔

日期：2018年4月19日(星期四)

1. 物業主管報告共享單車於屋苑內隨處亂泊的情況經常發生，由於屬私人範圍，政府部門不會進行清理。管理處曾嘗試扣留單車，惟成效不佳，故現在只能將單車移離屋苑範圍。
2. 有關裝修單位在升降機內部鋪設保護裝置，需按照管理處指定的規格及使用建議的物料，如未能在裝修前完成鋪設，管理處會通知該單位不可進行裝修工作。
3. 「王氏」向委員講解花槽加泥的工序，在增添新泥的同時亦會進行適量的鬆土工作，而所用的黃沙泥裏已包含有肥料。管理處提交 3 份花槽加泥報價予委員參考。
4. 有關廣宏街行人路改種植物，「王氏」表示炮仗花需要較長時間才會見花，種米仔蘭或黃容仔即時效果易見。委員聽取意見後表示需再作考慮。
5. 管理處報告收到園藝保養商通知，現時花王將工作至本月底，五月份將有新花王接替。
6. 夏天雨季將至，清潔公司表示將加強屋苑滅蟲滅蚊的工作。另外為防鼠患，亦會在花槽放置鼠藥。委員提醒有關位置必須有清晰標示。
7. 有關屋苑外圍花槽的淋水工作，清潔公司表示現已安排每星期進行一次。秘書建議在清潔合約內列明外圍花槽淋水的工作要求。
8. 委員關注大雨後去水渠會否有積水問題，清潔公司表示現時於大雨後都會即時清理各去水渠的阻塞物，保持水渠口去水暢通。

9. 清潔公司表示，雖然管理處已特別發出通告，惟業戶在樓層垃圾房棄置大型垃圾及非家居垃圾的情況並沒有減少，常造成垃圾房門被阻而難於開啟。管理處在收到有關報告時，會在大堂及樓層張貼附有相片的通告和告示，亦不時在宏福通訊作出勸喻。委員建議可在法團電視頻道播放有關資訊以使更多業戶知悉。
10. 管理處報告，勞工處於日前到屋苑巡視安全使用樓層垃圾槽的情況，清潔公司表示各員工有按照安全指引使用垃圾槽，勞工處巡視後表示現況滿意，可行的話亦可考慮縮細槽口面積。
11. 有關屋苑垃圾站有非住戶棄置大型垃圾，管理處表示已加強巡視，當發現有關情況會即時勸喻移走，否則會報警處理。
12. 有關處理業戶有物件跌落天井位置，劉先生表示於安全指引下，一般會按照每星期清潔工到天井工作時一併處理，或有需要時可經由管理處通知清潔公司再作安排。
13. 法團主席在胡健民議員及數名委員見證下簽署「招標妥」服務協議。
14. 「中電」已到場檢視更換宏昌閣新總掣櫃的安排，並須在宏昌閣及宏泰閣之間進行掘地鋪新線工作，將會在宏昌閣電力大檢時一併進行，可避免再影響住戶供電，各委員同意。另發現宏昌閣電掣房內有天花剝落情況，須要進行維修以確保安全。
15. 管理處表示就康樂組建議於近宏志閣增設一部自動飲品售賣機事宜，管理處已向「太古」索取有關資料，每月銷售總額的 25%會回贈給屋苑，各委員贊成。管理處會檢視擺放位置的可行性。
16. 管理處報告收到「電視廣播有限公司」申請，希望在 5 月份借用本苑遊樂設施場景拍攝，各委員表示同意，並須按照以往的守則進行拍攝，由管理處安排。

第 28 次工作會議：D 組：財務、合約及保險

日期：2018 年 4 月 26 日(星期四)

1. 委員審閱 2 月份財務報表。
2. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
3. 管理處匯報有 3 個單位因欠繳 6 個月或以上管理費，須入稟小額錢債審裁處追討。管理處表示宏泰一單位因情況較特殊，委員建議轉介議員辦事處提供協助。
4. 管理處表示影印機合約將於 6 月到期，故已索取 2 報價，經委員商討後，建議選用較低價承辦商，並將於全委會議上議決。
5. 委員表示醒獅費用由屋苑管理費戶口支出，並將於全委會議上商議。
6. 委員表示於宏志閣新增一部汽水機以便居民，並由管理處安排跟進。管理處匯報近日收到一名業戶反映，希望能搬走現時的汽水機，因汽水影響健康。委員表示如接獲更多業戶反映會再作考慮。
7. 委員表示草擬清潔服務合約標書時，須加上清潔員工負責外圍淋花範圍的圖則。
8. 委員表示 L6 及 L8 升降機更新工程標書，有關工程費用的分配安排，建議於全委會議上商議。
9. 委員表示有關招標妥的進度情況，須張貼通告於各座大堂讓業主知悉。

