



# 宏福苑業主立案法團

## 第十一屆管理委員會

### 第十七次全體委員會會議記錄

(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：二零二三年三月十七日(星期五)

時間：晚上八時正

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳凌滔副主席 麥滿堂秘書 冼麗媚司庫 郭嘉樑先生  
李官華先生 陳德誠先生 蔡金綸先生 李丁華先生 伍少芳女士  
莫華滿先生 沈菜霞女士 林茜碧女士 袁福華先生

請假：何蕙蓮女士

管理公司：置邦興業有限公司

— 物業經理黎永利先生  
— 物業主任鄭芷盈小姐  
— 高級助理工程經理鄭逸佳先生  
— 工程主任林文欣先生

列席：法團顧問

業主

業主

— 陳球強先生

— 羅詠麟先生

— 林景東先生

主持：鄧國權主席

紀錄：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 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。

跟進者

全體知悉

#### 2) 審議及通過第十一屆管理委員會第十六次全體委員會會議記錄

- 2.1 經審議後，與會委員一致通過對第十一屆管理委員會第十六次全體委員會會議記錄作出修正如下。第 3.1 項：鄧主席匯報 2023 年 1 月 19 日向每戶發出強制驗樓計劃修葺工程招標書通告、索取標書電子版本登記表及標書簡要資料，另已在各座大堂擺放實體標書和市建局獨立工程顧問評估報告及工程顧問公司跟進回覆供各業戶參閱。隨後亦在大堂展版展示有關資訊及在屋苑 980 電視頻道播放由工程顧問公司扼要介紹標書的項目內容。

全體知悉

- 2.2 第 5.3 項：沈蔡霞委員修改為沈菜霞委員。

全體知悉

#### 3) 跟進第 15 及 16 次全體委員會會議議決事項

- 3.1 管理處黎經理向與會委員匯報就第十一屆管理委員會第十五及十六次全體

全體知悉

委員會議的跟進議決事項如下：

- |     |  |      |
|-----|--|------|
| 3.2 | 就第 15 次全委會會議記錄第 9 項，本苑技工已完成宏仁閣側的滑梯油漆翻新工作，稍後會陸續安裝新的圍邊木板及底部鐵板。                                 | 管理公司 |
| 3.3 | 第 13.3 項，有關宏道閣及宏新閣地下的鏽蝕老化電掣房門事宜。經與「中電」商洽後，其回覆如該大門可順利開關而不構成風險，可無須更換整扇鐵門。故工程部將安排承辦商報價進行局部鐵門維修。 | 管理公司 |
| 3.4 | 第 13.4 項，有關更換宏仁閣 1 號食水泵事宜。承辦商「東洋」已於 3 月 10 日完成更換新水泵，現水泵運作良好。委員建議工程部記錄各座更換水泵的資料概況供委員會參考。      | 全體知悉 |
| 3.5 | 就有關第 16 次全委會會議記錄第 7.1 項，有關向個別單位追討升降機水濕損壞事宜，管理處已通知陳律師草擬有關信件。                                  | 全體知悉 |

#### 4) 跟進 2023 年 3 月 4 日特別業主大會事宜

- |     |   |      |
|-----|---|------|
| 4.1 | 鄧主席報告 2023 年 3 月 4 日舉行的特別業主大會的議決結果：(1)通過根據「強制驗樓計劃」委聘合資格工程承建商的標書為最終版本及(2)通過由 2023 年 4 月 1 日起與現任清潔公司續訂清潔服務合約兩年。   | 全體知悉 |
| 4.2 | 工程顧問公司(鴻毅)已就業主大會上的業主意見對標書文字作出修正，並向管委會呈交修訂項目內容清單。委員審閱後並無其他修訂，稍後將呈交至市建局。  | 全體知悉 |
| 4.3 | 管理處表示根據「招標妥」的指引，在確立標書最終版本後，法團需按市建局的要求，將法團主席已蓋印核證的最終定稿工程標書連同工程標書光碟一式兩份呈交至市建局。在市建局的獨立工程顧問審核後，法團主席需簽署確認文件及聲明，將有關工程標書文件上載至電子招標平台公開招聘合資格工程承建商。   | 全體知悉 |
| 4.4 | 此外，管理處收到市建局通知，預計可於 5 月份舉行簡介會，向各居民簡介日後就維修工程可供申請的資助或津貼。而 2023 年 4 月 1 日起，市建局將推出第三輪樓宇更新大行動 2.0，為樓宇公用部分進行訂明檢驗及修葺工程提供財政支援。市建局表示現正整理相關資訊，將會安排於計劃正式推行後向管委會講解有關上述計劃的內容細節。委員要求管理處盡快向社區會堂申請場地，以便作出相應安排。 | 全體知悉 |
| 4.5 | 委員查詢何時開始正式招標工作？管理處回覆按市建局的安排，在法團呈交最終標書版本文件及經市建局獨立工程顧問審閱後，如再無其他問題或需要糾正的地方，當局將會安排有關招標的相關籌備工作，預計需時兩個月便可正式招標。市建局稍後會與管委會商討落實正式的招標日期及安排。   | 全體知悉 |

#### 5) 商討及議決「強制驗樓計劃」審核工程承建商的評標準則

- |     |   |      |
|-----|---|------|
| 5.1 | 鄧主席報告就工程顧問公司(鴻毅)建議的評標準則，主要分為公司背景、報價合理性及面試評估三方面。有關評標準則資料已分別在 3 月 4 日的業主大 | 全體知悉 |
|-----|---|------|

會上及最新一期的宏福通訊發佈。

- 5.2 鄧主席報告有關工程顧問公司(鴻毅)建議的公司背景評估資料如下：
1. 屋宇署註冊一般承建商 RGBC 及牌照
  2. 公司商業登記證及註冊證書
  3. 提供 ISO 9001:2015/ISO 14001:2015/ISO 45001:2018 品質管理證書
  4. 近 5 年由業主立案法團發出有關樓宇復修之推薦信(不少於 5 封)
  5. 近 10 年的同類型大型屋苑(每單規模:最少 4 座及不少於 800 個單位)修葺工程記錄(最少 2 單)。詳列樓宇位置、工程金額、委託人、開工及完工日期。包括最少 1 單合約工程金額不少於 HKD\$100,000,000
  6. 公司簡介(包括公司及工程人員架構、負責人履歷及註冊資料等)
  7. 過往 3 年由核數師簽署的財政報告及近六個月由銀行發出的財務證明(最少港幣 8 位數字或以上存款額)
  8. 近 2 年由執業律師發出的無法律訴訟證明文件
  9. 過往 8 年訴訟記錄
  10. 註冊一般建築承建商牌照屆滿日期
  11. 註冊一般建築承建商牌照持牌年資
- 5.3 管理處報告已按管委會的要求，將評標準則在會議前呈交至市建局提供意見。市建局於 3 月 15 日回覆對整個評標準則的框架未有其他意見，惟需就個別項目的評分字眼需加以列明清楚。
- 5.4 參考市建局提供的意見，評分內容如下：
- 第 1 項：必需(如無則不符合資格)
- 第 2 項：必需(如無則不符合資格)
- 第 3 項：ISO9001:2015=基本要求(不予評分), ISO14001:2015=1 分, ISO45001:2018=1 分
- 第 4 項：不少於 5 封=1 分, 6-10 封=2 分, 11 封或以上=3 分
- 第 5 項：2-3 單=1 分, 4-6 單=2 分, 7-8 單=3 分, 9-10 單=4 分, 11 單或以上=5 分
- 第 6 項：提供認可人士證書=1 分, 提供註冊結構工程師證書=1 分, 提供認可營造師證書=1 分, 提供 1-8 位僱員 MPF 記錄=1 分, 提供 9-15 位僱員 MPF 記錄=2 分, 提供 16 位或以上僱員 MPF 記錄=3 分, 提供公營機構(MTR, URA, HKHA 及 HKHS)認可名單/定期合約=1 分, 註冊安全主任=1 分
- 第 7 項：有=3 分, 無=0 分
- 第 8 項：有=3 分, 無=0 分
- 第 9 項：有訴訟=0 分, 無訴訟=3 分
- 第 10 項：註冊一般建築承建商牌照屆滿日期(牌照有效期為三年，可在到期前四個月申請續牌)。少於半年=0 分，多於半年=1 分。
- 第 11 項：少於 3 年=0 分，多於 3 年=1 分，多於 9 年=2 分。
- 附註：於發佈分析報告資料時，同步提供市建局估價資料。
- 5.5 委員向「置邦」工程部查詢評標準則的要求是否合理？「置邦」工程部鄭經理回應一般承建商大部分能符合相關要求。
- 5.6 經商議後，由陳德誠委員動議，陳凌滔副主席和議，各委員一致同意上述經修訂的評標準則。有關評標準則將會呈交市建局作最終審核及備存。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

- 5.7 此外，委員要求管理處向市建局查詢如日後經業主大會已揀選的承建商，其註冊牌照於開展工程時未能續期，應如何處理？ 管理公司
- 6) 跟進車路安裝八達通系統事宜
- 6.1 「置邦」工程部鄭經理表示已於 2023 年 2 月 13 日邀請承辦商進行招標報價，包括：「Ozzo Technology HK Limited」、「AECOM Asia Company Limited」、「Asia Engineering HK Limited」、「FDB Holdings Ltd」、「Prudential Surveyors International Ltd」、「WSP (Asia) Limited」。另有 3 間業戶推薦承辦商索取標書：「Ensec Solutions Hong Kong Limited」、「聯衛防盜系統有限公司」及「興華創建有限公司」。截至 2023 年 2 月 27 日的截標時間，共收到 1 間公司「Ozzo Technology HK Limited」回覆報價。 全體知悉
- 6.2 「置邦」工程部鄭經理向各委員簡介車路八達通系統標書顧問服務的項目，如只進行可行性研究的顧問服務，收費為\$110,000。如再需要向各政府部門呈交文件有關涉及緊急車輛通道或交通燈改動，則額外收費 39 至 42 萬。 全體知悉
- 6.3 委員查詢本苑車路是否屬於緊急車輛通道？「置邦」工程部鄭經理回覆根據圖則及現有的車路指示牌，本苑車路是屬於緊急車輛通道，故需符合相關道路限制。 全體知悉
- 6.4 「置邦」工程部鄭經理建議可先聘請顧問公司作方案可行性研究，以免在承辦商完成安裝後因違反道路使用條件或產生其他問題或交通意外，而令法團需承擔相關責任。 全體知悉
- 6.5 委員認為聘請顧問公司花費甚高，只是完成可行設計方案最少需花費 50 萬，而且其他屋苑有成功安裝八達通車閘系統的個案，故建議邀請與八達通車閘工程相關的承辦商提供方案建議，並要求「置邦」工程部提供有類似工程經驗的承辦商給法團參考。 全體知悉
- 6.6 經商議後，參考過往車路虧損情況及節省人手開支，長遠應採用自動系統以減低人手需求。各委員一致同意現階段不聘請顧問公司，但需先與八達通車閘工程相關的承辦商商洽及要求提供車閘系統安裝方案的建議後再作討論及考慮。 全體知悉
- 7) 商討及議決配置升降機安全裝置(特別保養工作)事宜
- 7.1 「置邦」工程部鄭經理表示已於 2023 年 1 月 30 日邀請註冊升降機承辦商進行招標報價，包括：「電梯工程有限公司」、「奧的斯電梯香港有限公司」、「日立電梯工程香港有限公司」、「好歷香港升降機有限公司」、「其士香港有限公司」、「蒂升電梯香港有限公司」、「三菱電梯香港有限公司」及「通力電梯香港有限公司」。截至 2023 年 2 月 10 日的截標時間，共收到 1 間公司「好歷香港升降機有限公司」回覆報價工程費用\$504,000。 全體知悉
- 7.2 管理處報告，根據機電工程署《升降機工程及自動梯工程實務守則》，要求舊式升降機須每年進行最少兩次「特別保養」工作，若任何機齡的升降機沒有配置以下任何一項設備(包括：雙重制動器、防止機廂不正常移動裝置及防止機廂向上超速裝置)便需要進行額外的「特別保養」，作為提升舊式升降

機安全水平的措施。本苑除 L6 及 L8 外，其餘升降機需進行配置升降機安全裝置(防止機廂不正常移動裝置及防止機廂向上超速裝置)，才可豁免法定要求的特別保養工作。

- 7.3 有關工程內容包括由註冊升降機工程師為制動系統進行產品認證及註冊；核實升降機設備，具備“防止機廂不正常移動保護裝置”及“防止機廂向上超速裝置”的法例要求，並就有關裝置進行認可及向機電工程署登記豁免特別檢查，簽發准用證 LE11 表格。承辦商需預留工程備用金為\$20,000。 全體知悉
- 7.4 管理處報告根據現時升降機保養合約所訂費用，現時 22 部升降機每半年需要進行一次特別保養的費用為\$63,800。每年費用合共\$127,600。 全體知悉
- 7.5 委員查詢工程備用金\$20,000 是否必需給承辦商？「置邦」工程部鄭經理回覆如工程期間無需要動用備用金，承辦商是不會收取有關款項。 全體知悉
- 7.6 此外，管理處表示本苑已申請「優化升降機資助計劃」，而市建局回覆最快能於本年 4 月底批核本苑的申請，此資助計劃可提供工程顧問服務及資助工程費用估算的 60%或上限 50 萬[較低者為準]。市建局初步估算其後進行的工作程序(包括聘請顧問公司、招標、議決承辦商)及所需工程時間，需時約兩年。 全體知悉
- 7.7 管理處就有關未來特別保養開支進行估算，如在 2024 年 12 月 31 日前可完成工程，期間需要進行 4 次的特別保養工作，費用為\$255,200。假設扣除預計可獲得資助的上限後，屆時會有約\$35,200 的盈餘。但如工程在 2024 年 12 月 31 日後至 2025 年 6 月 30 日前完成，期間需要進行 5 次的特別保養工作，費用為\$319,000，在扣除預計可獲得資助的上限後，則屋苑要多付\$28,600。 全體知悉
- 7.8 委員考慮未來的升降機特別保養及工程費用有機會會上調，現時特別保養工作亦不能不進行，加上配置升降機安全裝置實有利提升升降機的安全性，故李官華委員動議不申領上述資助計劃，並由「好歷香港升降機有限公司」進行配置升降機安全裝置的工作。袁福華委員和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉
- 7.9 管理處報告經議價後，「好歷香港升降機有限公司」願意提供 5%特別折扣，故工程費用連備用金為\$479,800。 全體知悉

## 8) 商討及議決水泵保養合約事宜

- 8.1 管理處於 2023 年 1 月 30 日共向 5 間水泵保養承辦商發出報價邀請，截至 2023 年 2 月 15 日的截標時間共有 4 間承辦商回覆報價。合約期為 24 個月，保養範圍包括：每兩星期到場檢查及保養全苑合共 16 台食水泵及 16 台鹹水泵。每月服務費用如下： 全體知悉

承辦商	費用
湯臣工程有限公司*	\$5,400
百利水電有限公司	\$9,000
志豐水泵工程有限公司	\$12,800
東洋工程有限公司	\$20,000
震宇工程	沒有回覆

\*現時保養承辦商

- 8.2 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。 全體知悉
- 8.3 委員查詢現時水泵保養承辦商的工作表現。管理處工程部林主任表示參考現時水泵保養承辦商的工作表現滿意，亦對本苑供水系統設施較熟識，而例檢時會按檢查清單每座逐項進行。 全體知悉
- 8.4 經商議後，洗麗媚司庫動議由「湯臣工程有限公司」提供水泵保養服務，每月服務費用\$5,400，蔡金綸委員和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉

9) 會務報告及管理處工作報告

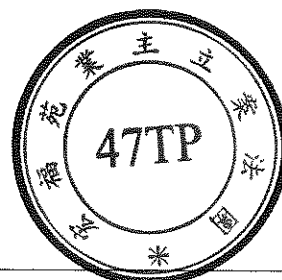
- 9.1 會務報告詳情請參閱附件一。 全體知悉
- 9.2 管理處提交 2022 年 12 月份的管理報告供各委員參閱。 全體知悉
- 9.3 管理處報告本苑 2022 年 12 月的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂報告板。 全體知悉

	12 月
總收入：	\$1,636,552.89
總支出：	\$2,483,899.00
盈餘/(赤字)：	(\$847,346.11)
資產總值：	9,512,161.87

10) 其他事項

- 10.1 在會議開始前，有五位人仕進入會議室要求即時列席會議，經管委會即時商議後，各委員一致允許當中兩位本苑業主列席，而其他三位非業主則請其離場。因座位有限及為免影響會議進行，各委員一致同意如日後有業主希望列席會議，需事前向管理處登記後再作安排，列席業主亦需遵守會議規則。 全體知悉
- 10.2 公共衛星天線系統合約將於 2023 年 4 月 7 日期滿，服務承辦商「栢衛」提交續約兩年建議，月費維持\$6,050 不變，將每星期到屋苑 1 次進行系統檢查及保養工作，包括港台數碼電視頻道接收裝置及大廈 980 頻道裝置。可接收的衛星電視頻道如下：中央電視 4 台、湖南衛視台、湖北衛視台、鳳凰衛視中文台、鳳凰衛視資訊台、廣東衛視台、東方衛視。經商議後，各委員一致贊成通過與「栢衛」續訂公共衛星天線系統服務。 全體知悉
- 10.3 管理處報告宏建閣地下鹹水缸內的波曲因斷裂而未能止水，需盡快進行更換。管理處已索取更換 3 吋「Welson」316 不鏽鋼波曲 1 個及法蘭 2 個連不鏽鋼螺絲的報價如下：「寰宇工程」\$13,820；「復明工程」\$15,000；「東洋工程」\$16,000。陳德誠委員動議由最低報價的「寰宇工程」進行更換，由李官華委員和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉
- 10.4 鄧主席表示收到社區資訊消息，政府將於每區成立關愛隊，建議可由廣福邨及宏福苑合作。經商討後，委員如有興趣，可以以個人身份參與。 全體知悉

無其他事項，會議於晚上 10 時 15 分結束。



鄧國權主席簽署：

**第 92 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝)****日期：2023 年 1 月 9 日(星期一)**

1. 管理處報告「王氏利豐」會在花王病假期間安排替工處理日常園藝工作。
2. 管理處報告「百花園藝」於 12 月 21 日完成全苑修樹工作。
3. 有委員反映廣宏街行人路勒杜鵑有橫枝伸出或會影響途人，管理處會指示花王跟進修剪。
4. 宏仁閣近車閘旁花槽草皮有部分出現枯萎情況，管理處會指示花王安排跟進。
5. 管理處已向「順景農場」預留所需數量的年花年桔，將與委員於 1 月 10 日到農場採購。水仙花將於農曆年廿八前採購。
6. 管理處報告有關農曆新年車路管制安排。
7. 管理處報告有關農曆新年期間裝修安排。
8. 清潔公司報告上月恆常清潔工作情況。
9. 清潔公司報告已於 12 月完成清洗鹹水缸，1 月份將完成清洗食水缸工作。
10. 清潔公司表示在洗水缸放水期間發現宏仁閣近大堂上方去水喉管有破損，管理處已安排工程部跟進。
11. 清潔公司安排於 1 月 10 日至 16 日進行全苑樓層打蠟工作。

**第 93 次工作會議(D 組：財務及合約)****日期：2023 年 2 月 24 日(星期六)**

1. 委員審閱 2022 年 11 月份財務報表。
2. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況(截至 1 月 31 日)。

**第 94 次工作會議(C 組：工程及總務)****日期：2023 年 3 月 13 日(星期一)**

1. 管理處報告宏仁閣 1 號食水泵已於 3 月 10 日由「東洋」完成更換。
2. 管理處提交「鴻毅」顧問公司就訂明修葺工程投標文件的修正事項供各委員參閱，將會送交市建局作最後審核。顧問公司表示如市建局在開標時發現投標者未有 RGBC 牌照，將會取消其資格。
3. 「置邦」工程部鄭先生向各委員簡介八達通車閘回標分析。是次共有 9 間公司索取標書，最終共收到一份標書報價。
4. 根據標書項目，如只進行可行性研究的顧問服務，收費為 11 萬。如需要向政府部門呈交文件或 EVA/交通燈改動，則額外收費 39 至 42 萬。
5. 為省免不必要的特別保養費用及提升升降機安全性，委員建議需盡快配置升降機安全裝置。
6. 管理處表示由於本苑已申請「優化升降機資助計劃」，惟市建局回覆行政程序預計需時兩年，故委員建議列出特別保養費用與資助金額比較，再作討論。
7. 管理處報告「香港光電」於 3 月 14 日起，分階段到各座天台進行餘下的防水工作。
8. 就有關地底喉管維修定期合約，委員見證開標共收到 3 間承辦商回標。
9. 委員建議由最低報價的「湯臣工程」繼續未來兩年的水泵保養工作。
10. 管理處表示現時衛星天線服務保養承辦商將維持服務費用不變。各委員一致同意繼續使用，並會在全委會上議決。
11. 管理處報告宏建閣地下泵房鹹水波曲故障，已索取維修報價。委員建議於全委會上再作議決。