



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

第四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：二零一八年三月七日（星期三）

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 李官華先生 袁福華先生

請假：陳惠娟女士 莫華滿先生 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

- 工程主任周榮棠先生

列席：法團顧問

- 洗善卿女士

業主

- 麥滿堂先生、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 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) 審議及通過第三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三次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第三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三次全體委員會議，跟進議決事項如下：

3.1 就第 5.5 項，有關 2018 年度財政預算草案已張貼在各座大堂報告板供各業戶參閱。陳秘書表示將 2018 年度無需增加管理費的重點張貼於大堂。

全體知悉

3.2	第 8.2 項，強制驗樓計劃(公用部分)簡介會及管理合約解說會已分別於 2017 年 11 月 21 日及 2018 年 1 月 14 日舉行。	全體知悉
3.3	第 11.1 項，管理處已索取 Hisense 40 吋大堂電視機 9 部連掛牆架報價，「海信(香港)有限公司」\$19,540；「SHOWROOMS」\$23,211；「香港家居購物協會」\$23,850。各主責已同意向「海信」採購，電視機已於 2017 年 12 月 28 日送貨，由本苑技工進行安裝，並已經運作中。	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 2018 年 1 月 21 日的特別業主大會上已議決通過參加市建局「招標妥-樓宇復修促進服務」。	全體知悉
4.2	管理處已於 2018 年 1 月 31 日將已填妥的「招標妥」申請表及相關證明文件送交市建局。	全體知悉
4.3	市建局現時已確認收妥所有申請文件，本苑申請編號：ST-00335。	全體知悉
4.4	根據市建局的回覆，經市建局審批本苑申請後將會正式書面通知法團，並安排與法團主席簽訂服務協議及商討後續招聘註冊檢驗人員安排事宜。	全體知悉
4.5	管理處已將本苑現時處理強制驗樓進度及已經申請參與「招標妥」計劃的情況通報獨立審查組及香港房屋協會。獨立審查組會按實際情況去評估可給予屋苑去處理驗樓法令的延期時間。	全體知悉
4.6	鄧主席表示日後在市建局正式提供協助後，如收到市建局有關驗樓的最新消息，須特別通知各居民，多作宣傳讓居民知悉。	全體知悉
5)	商議更新 L6 及 L8 升降機事宜；	
5.1	陳秘書表示各座共 22 部升降機(除 L6 及 L8)已於 2014 年 6 月完成更新並運作正常，在第 19 次工程小組經參考「好歷」提供的建議，為避免 L6 及 L8 升降機日後因摩打損壞而影響運作，可參照早前已更新升降機的方案進行更新。	全體知悉
5.2	陳副主席向各委員講解 L6 及 L8 曾分別於 2004 及 2006 年由「好歷」進行初步更新，而其他 22 部升降機則在 2013 年的升降機更新工程進行更新。由於當年 L6 及 L8 未符合申請能源效益資助金的資格，故沒有對該升降機進行更新。	全體知悉
5.3	管理處表示翻查記錄，當年 L6 及 L8 升降機更新內容為：內籠翻新及更換升降機控制櫃，已較原先的升降機省電。其餘升降機更新內容較 L6 及 L8 全面，包括：控制系統、鋼纜、節能摩打及機身裝修。現時於宏道閣及宏新閣大堂可對比兩者外觀分別。	全體知悉
5.4	管理處報告 L6 及 L8 於過去一年因機件損壞而停機的次數不高，分別為 7 次及 3 次。主要故障原因為機箱風扇及門刀故障。同時管理處已要求「好歷」提交過去兩部升降機的故障報告作參考。如日後需要進行更新，參照過往更新工程金額，必須進行招標。	全體知悉

5.5	洗顧問擔心 L6 及 L8 的鋼纜會否有危險。管理處表示鋼纜有一定法例要求的規格，而升降機每年有年檢確保安全運作，按現時升降機全保合約的內容，如發現有鋼纜損毀，承辦商必須進行更換以確保安全。	全體知悉																				
5.6	陳秘書要求「好歷」需要提交專業報告說明建議更換原因及經「置邦」工程部審閱後再作考慮。	管理公司																				
6)	商討及議決進行公用電力系統大檢事宜；																					
6.1	管理處報告根據《電力條例》的電力(線路)規例規定，若固定電力裝置的允許負載量超逾 100 安培，裝置擁有人必須根據法例最少每 5 年為裝置安排一次檢測及領取證明書。	全體知悉																				
6.2	管理處向各委員匯報上一次各座定期電力測試(WR2)已在 2013 年完成，而各座定期電力測試證明書最快由本年 5 月起將陸續期滿，故必須進行電力裝置定期檢測以符合法例要求。	全體知悉																				
6.3	管理處向各委員解述公用電力系統大檢的程序：需要有註冊承辦商進行檢測，及後如有損壞或未能符合法例要求的部分則要進行維修。而現階段委聘的承辦商只會處理檢測部分的工作。	全體知悉																				
6.4	法團於 2018 年 1 月 27 日發出通告，邀請業主推薦優質工程承辦商參與投標。	全體知悉																				
6.5	「置邦」工程部於 2018 年 2 月 1 日共向 6 間承辦商發出報價邀請，截至 2018 年 2 月 26 日的截標時間共有 4 間承辦商回覆報價。	全體知悉																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">承辦商</th> <th style="text-align: center;">標價</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">順通電機工程有限公司</td> <td style="text-align: center;">\$158,400</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Cornerstone Associated Ltd</td> <td style="text-align: center;">\$195,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">錢坤工程有限公司</td> <td style="text-align: center;">\$229,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">駿昇裝飾工程公司</td> <td style="text-align: center;">\$237,500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Join Asia Engineering Co</td> <td style="text-align: center;">沒有回覆</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">大光明工程公司</td> <td style="text-align: center;">過了截標日期</td> </tr> </tbody> </table>	承辦商	標價	順通電機工程有限公司	\$158,400	Cornerstone Associated Ltd	\$195,000	錢坤工程有限公司	\$229,000	駿昇裝飾工程公司	\$237,500	Join Asia Engineering Co	沒有回覆	大光明工程公司	過了截標日期							
承辦商	標價																					
順通電機工程有限公司	\$158,400																					
Cornerstone Associated Ltd	\$195,000																					
錢坤工程有限公司	\$229,000																					
駿昇裝飾工程公司	\$237,500																					
Join Asia Engineering Co	沒有回覆																					
大光明工程公司	過了截標日期																					
6.6	「置邦」工程部鄭生申報「Cornerstone Associated Ltd」為 ISS 集團旗下的公司。	全體知悉																				
6.7	「置邦」工程部鄭生表示於 2018 年 2 月 1 日安排各承辦商實地視察，「Cornerstone Associated Ltd」及「大光明工程公司」均有代表出席。	全體知悉																				
6.8	「置邦」工程部鄭生向各回標承辦商確認標書內容。	全體知悉																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">順通</th> <th style="text-align: center;">Cornerstone</th> <th style="text-align: center;">錢坤</th> <th style="text-align: center;">駿昇</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1)報價是否包括由註冊工程師於兩星期內簽發檢測報告</td> <td style="text-align: center;">不包括</td> <td style="text-align: center;">包括</td> <td style="text-align: center;">包括</td> <td style="text-align: center;">包括</td> </tr> <tr> <td>2)提交有效註冊工程師證書</td> <td style="text-align: center;">未能提交</td> <td style="text-align: center;">包括</td> <td style="text-align: center;">未能提交</td> <td style="text-align: center;">包括 委聘後提交</td> </tr> <tr> <td>3)是否包括出席工作會議</td> <td style="text-align: center;">不包括</td> <td style="text-align: center;">包括</td> <td style="text-align: center;">包括</td> <td style="text-align: center;">不包括</td> </tr> </tbody> </table>		順通	Cornerstone	錢坤	駿昇	1)報價是否包括由註冊工程師於兩星期內簽發檢測報告	不包括	包括	包括	包括	2)提交有效註冊工程師證書	未能提交	包括	未能提交	包括 委聘後提交	3)是否包括出席工作會議	不包括	包括	包括	不包括	
	順通	Cornerstone	錢坤	駿昇																		
1)報價是否包括由註冊工程師於兩星期內簽發檢測報告	不包括	包括	包括	包括																		
2)提交有效註冊工程師證書	未能提交	包括	未能提交	包括 委聘後提交																		
3)是否包括出席工作會議	不包括	包括	包括	不包括																		

- 6.9 「置邦」工程部鄭生向各委員解述檢測的範圍及程序。
全體知悉
- 6.10 委員查詢註冊工程師的角色。「置邦」工程部鄭生表示註冊工程師資歷比電力工程 C 牌為高，會就檢測人員的檢查部分進行核證，亦需要就經核證的部分負上責任，在大型屋苑會較合適。而註冊工程師不應為承辦商的持份者。
全體知悉
- 6.11 委員查詢電力檢查是否以一個屋苑為單位。管理處表示每座均有固定電力裝置，故檢測時需要分座進行，而測試證書亦以每座形式簽發。
全體知悉
- 6.12 「置邦」工程部鄭生補充在檢驗後如有維修，維修承辦商亦須將報告交回檢測承辦商確認，現時各回標檢測承辦商均不另收費。
全體知悉
- 6.13 委員同意經註冊工程師核實檢測較有保障，可避免承辦商加大日後需要維修的項目。
全體知悉
- 6.14 經討論後，因「順通」未能包括註冊工程師簽證及提交相關證書，陳德誠副主席動議選聘「Cornerstone」進行公用電力系統大檢。由陳萬祥秘書和議，各委員一致通過，工程款項由維修及保養基金支付，管理處安排有關準備工作。
管理公司

7) 商討及議決更換各座低層消防上水喉事宜：

- 7.1 管理處報告本苑消防上水喉自樓宇落成使用至今已超過三十年，低層部份喉管有明顯老化情況。在過去 12 個月亦有消防上水喉曾發生爆裂湧水的情況，工程部經參考消防保養商的建議，除更換 1 至 10 樓的老化消防上水喉外，再逐層巡查後另發現共有 7 組高層上水喉有明顯鏽蝕情況，建議一併更換以避免在使用時出現受壓爆喉風險，嚴重者或會影響消防系統運作。
全體知悉
- 7.2 管理處向各委員展示需要更換樓層消防上水喉的位置圖表，合共 62 組。
全體知悉
- 7.3 法團於 2018 年 1 月 27 日發出通告，邀請業主推薦優質工程承辦商參與投標。
全體知悉
- 7.4 管理處於 2018 年 2 月 9 日共向 9 間消防系統承辦商發出報價邀請，截至 2018 年 2 月 28 日的截標時間共有 6 間承辦商回標，報價如下：
全體知悉

	湯臣	立豐	宏泰	威臨施	安樂	東洋
前期工作	--	\$4,000	\$2,000	--	\$20,000	\$20,000
更換消防上水喉及修補地台	\$248,000	\$272,800	\$297,600	\$397,500	\$496,000	\$607,600
備用金	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000
總金額	<u>\$268,000</u>	<u>\$296,800</u>	<u>\$319,600</u>	<u>\$417,500</u>	<u>\$536,000</u>	<u>\$647,000</u>
額外更換每組喉管	\$4,000	\$4,400	\$4,800	\$6,300	\$8,000	\$9,500

7.6 工程部周生解述消防上水喉的運作原理，工程施工方法及其工序。而在是次更換喉管的工序中亦會新增過牆位置的喉管保護套筒，以防地面水濕加快喉管鏽蝕。
全體知悉

7.7	管理處補充如工程完成時無特別新增項目，工程備用金是無須支付的。如過程中有其他喉管有問題被建議更換，費用將會按額外更換每組喉管計算，這類項目必須經過法團批核後才可進行，以作保障。	全體知悉																
7.8	經討論後，由袁福華委員動議由最低報價的「湯臣」進行更換，蔡金綸委員和議，各委員一致通過，工程款項由維修及保養基金支付。秘書建議在進行工程時承辦商可拍攝記錄不同階段的工作。	管理公司																
8)	商討及議決拍賣長期欠繳管理費單位事宜；																	
8.1	管理處向各委員報告截至 2017 年 12 月 31 日，屋苑長期欠繳管理費單位的情況，包括：欠款年期、管理費欠款、利息及處理狀況。	全體知悉																
8.2	管理處報告截至 2017 年 12 月 31 日，本苑有 5 個單位因長期欠繳管理費而已被法團進行不同法律行動，包括 3 個欠款最多的單位已被釘契及其餘 2 個單位已入稟小額錢債審裁署。	全體知悉																
8.3	管理處表示現時會定期向所有欠款的單位發出繳費提示信件，而現時欠款最多的首兩個單位宏新閣 1402 室及宏盛閣 2104 室已欠款長達 12 年。翻查記錄，數年前已對兩個單位再發出律師信催繳及已被法院釘契，惟欠繳情況仍沒有改善。經第 20 次財務小組商討後，小組建議對欠款最多的兩個單位進行拍賣以收回欠款。	全體知悉																
8.4	宏新閣 1402 室業主的親屬代表於 2018 年 2 月 1 日書面要求法團暫停拍賣，並希望分期償還。法團代表於 2 月 13 日與該業主代表會面了解情況，該業主代表現時已初步繳清雜項欠款約 2 萬元，並承諾會每月連息分期歸還管理費。經委員考慮後一致同意分期安排，惟如該單位期間不履行承諾而中斷還款，拍賣程序將繼續進行。	全體知悉																
8.5	另一方面，宏盛閣 2104 室現時一直有人居住，管理處過去曾多次以書面及電話聯絡欠繳單位的業主，惟直至現在亦未收到任何回覆。經商議後，委員一致認為欠款情況不能繼續接受，由陳德誠副主席動議，李官華委員和議對該單位進行拍賣以收回欠款。	全體知悉																
	管理處索取相關法律費用報價如下：	全體知悉																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>盧偉強律師樓*</th> <th>陳崔律師事務所</th> <th>李郭羅律師行</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>向法庭申請及獲取命令售賣有關物業(包括所須傳票、誓章、出席聆訊及草擬相關文件等)</td> <td>\$17,000 起</td> <td>\$28,800 起</td> <td>\$49,000 起</td> </tr> <tr> <td>由法庭執達吏進行強制收樓(包括扣押財產令、管有令及所須執達吏)</td> <td>\$6,460</td> <td>\$8,000</td> <td>\$65,000</td> </tr> <tr> <td>處理售賣或拍賣相關物業</td> <td colspan="3">收費將在售賣物業的收益中扣除(估算約 2-4 萬)</td></tr> </tbody> </table>		盧偉強律師樓*	陳崔律師事務所	李郭羅律師行	向法庭申請及獲取命令售賣有關物業(包括所須傳票、誓章、出席聆訊及草擬相關文件等)	\$17,000 起	\$28,800 起	\$49,000 起	由法庭執達吏進行強制收樓(包括扣押財產令、管有令及所須執達吏)	\$6,460	\$8,000	\$65,000	處理售賣或拍賣相關物業	收費將在售賣物業的收益中扣除(估算約 2-4 萬)			
	盧偉強律師樓*	陳崔律師事務所	李郭羅律師行															
向法庭申請及獲取命令售賣有關物業(包括所須傳票、誓章、出席聆訊及草擬相關文件等)	\$17,000 起	\$28,800 起	\$49,000 起															
由法庭執達吏進行強制收樓(包括扣押財產令、管有令及所須執達吏)	\$6,460	\$8,000	\$65,000															
處理售賣或拍賣相關物業	收費將在售賣物業的收益中扣除(估算約 2-4 萬)																	
	*現時法團事務律師																	
8.6	管理處表示上述報價為一般無爭議情況下的報價，並不包括各項所須雜費開支。如被告有強烈的爭議，所耗用的法律開支時間會上升，故收費亦會上升。根據律師回覆，如法團成功就案件取得售樓令，上述費用一般會由被告人承擔，並在售賣物業的收益中扣除。	全體知悉																

8.7 經商議後，由於業主一直沒有理會並無意還款，故各委員一致贊成拍賣物業方案，由陳德誠副主席動議，黃玉宜委員和議，委聘最低報價的「盧偉強律師樓」代表法團對長期欠繳管理費的單位宏盛閣 2104 室進行申請拍賣物業的法律程序。

9) 商討及議決增設大廈天線系統新頻道事宜；

9.1 承上次會議的討論，經現時天線系統保養承辦商視察天線系統後，最直接發放資訊給各戶的方法可在現有大廈天線系統訊號源加裝媒體播放器及相關訊號處理儀器，再設立新公共電視頻道，將影像透過天線系統傳輸至各戶。日後資料的更新須到宏建閣天台電訊房進行。

9.2 管理處索取報價如下：

項目內容	柏衛	環衛
1 模擬制式	\$6,800	\$10,800
2 在宏建閣天台主機房大廈天線系統新安裝 <u>高清(HDMI)</u> 調諧器連影音播放器各一套，包括設定新頻道，佈置線路，調校及測試等工作。不包括個別單位內 TV 搜尋及選台服務。	\$9,880	\$18,800

9.3 管理處分別提供模擬及高清制式的畫面質素報價參考。委員表示現時大多數電視機皆為高清制式及考慮到畫面的播放質素，如成功安裝後，用戶只需進行一次搜台便可觀看。經商議後，由陳凌滔委員動議，沈菜霞委員和議，一致同意選用「柏衛」的高清制式，價錢為\$9,880。

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 2017 年 11 月至 2018 年 1 月份的管理報告供各委員參閱。

10.3 管理處報告本苑 2017 年 10 月份的總收入為 \$1,483,390.38，總支出為 \$1,418,436.20，故此 10 月份錄得盈餘 \$64,954.18。而截至 2017 年 10 月 31 日，本苑包括管理費按金的資產總值為 \$10,244,144.98。

10.4 管理處報告本苑 2017 年 11 月份的總收入為 \$1,522,363.37，總支出為 \$1,633,202.36，故此 11 月份錄得赤字 \$110,838.99。而截至 2017 年 11 月 30 日，本苑包括管理費按金的資產總值為 \$10,196,816.99。

10.5 管理處報告本苑 2017 年 12 月份的總收入為 \$1,483,823.90，總支出為 \$2,012,820.13，故此 12 月份錄得赤字 \$528,996.23。而截至 2017 年 12 月 30 日，本苑包括管理費按金的資產總值為 \$9,486,691.76。

10.6 管理處提交截至 2018 年 1 月 31 日的法團定期及儲蓄戶口資料供各委員參閱。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

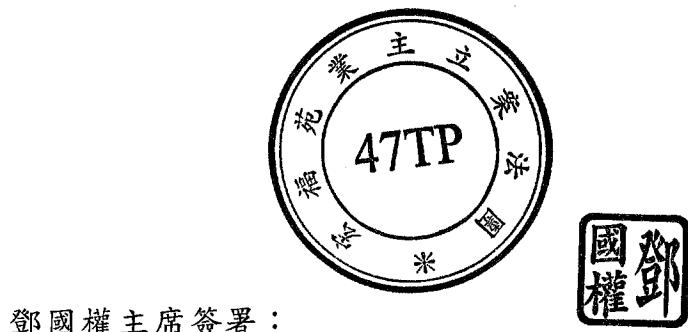
全體知悉

全體知悉

11) 其他事項

- 11.1 管理處報告「好歷」已完成更換升降機電子門刀工作並提交工程發票 50% 尾數\$161,700，工程部亦再巡查現時新門刀狀況，一切正常。各委員一致同意支付上述款項。
- 11.2 管理處報告 1 月 10 日宏泰閣因地下鹹水缸入水浮波掣損壞及發現有地底喉滲漏而影響水壓，故需暫停宏泰閣鹹水供應及安排「復明工程」進行緊急維修更換泵房鹹水管及相鄰的食水及消防喉管共三條，費用為 \$70,000，鹹水供應已於 1 月 13 日恢復正常。由於分閘掣功能已失效，故暫未能更換食水及消防喉管。各委員一致同意一併更換所屬的地下分閘掣，確保狀態良好，由工程小組作跟進。
- 11.3 管理處報告現時本苑食水是由水務署循環供水，因現時本苑範圍內只有近宏仁閣的一個地下食水主閘掣，如日後需維修地下食水管時，除緊急爆喉情況外，必須要預先向水務署申請停水及待批准後才可進行工程，亦要繳付停水費用，大大減低維修工程的流動性，故工程部建議考慮在宏昌閣側加設新地下食水主閘掣。各委員建議授權予工程小組跟進上述工程。
- 11.4 管理處表示民政處現正接受 7 至 9 月份借用廣福社區會堂的申請。委員建議申請每月的其中一個星期五晚作為日後配合強制驗樓資訊發佈的用途。
- 11.5 管理處表示經初步視察本苑遊樂設施後，發現宏建閣近單車徑的滑梯組件接駁位已嚴重鏽蝕老化，未能再進行修補。為避免發生危險，現時已停止開放該滑梯。委員建議將是否拆除滑梯或日後是否更換成其他康樂設施交由康樂小組及工程小組再作商討方案。
- 全體知悉
管理公司
管理公司
管理公司
全體知悉

無其他事項，會議於晚上 11 時 15 分結束。



鄧國權主席簽署：

第 9 次工作會議 B 組：保安、園藝及清潔	日期：2017 年 12 月 4 日(星期一)
1. 管理處報告現時保安人手短缺狀況。	
2. 管理處報告學校旅行日有多部校巴駛入本苑，雖然有事前通知管理處，但違反了停車等候規則並且無教職員維持秩序，管理處已書面向學校反映有關情況。	
3. 管理處匯報一名管理員近日成功截獲收數人士，被大埔警署加許讚揚。	
4. 管理處報告聖誕花已可進行採購。委員表示先向農場查詢貨期後才到農場選購。	
5. 管理處報告就宏仁閣近車路的四棵石栗樹的處理方案，待園藝公司報價。	
6. 委員表示農曆新年可外購水仙，以確保質素及可觀性。	
7. 管理處報告清潔公司已安排於本星期進行清洗食水缸及鹹水缸工作，並已發出通告。	
8. 清潔公司於 12 月中起進行樓層地面打蠟工作，預計在兩個月內完成。	
9. 公眾地方洗大地工作亦已分階段進行。由於高壓槍會令地磚底的沙石流失，故完成後本苑技工需要翻修有關地磚。	
10. 鄧主席查詢可否參與優質食水計劃？管理處表示有關計劃屬開放參加，有一定的規則要遵從，例如屋苑需要聘請持牌水喉匠及實驗室定期驗水及提交報告到水務署，一般費用為數千元。委員表示已有定期清潔水缸，暫無須增加開支。	
11. 管理處報告公眾地方疏通地渠及沙井工作已完成，並要求清潔公司一併進行滅蟲工作。	
12. 委員表示收到業戶反映宏建閣 27 樓有業戶經常擺放手推車在走廊。	
13. 委員建議在地下大堂設置廢紙回收筒，方便收集業戶棄置的廣告信件。	
14. 委員檢視「強制驗樓簡介會」摘要，並建議可同時張貼在大堂及中央公園佈告板。	
15. 委員檢視有關「反圍標講座」的海報申請，由於已除去政黨標誌，故可讓其在本苑張貼。	
第 10 次工作會議：A 組：康樂及福利	日期：2017 年 12 月 8 日(星期五)
1. 由廉政公署主辦，「全城·傳誠」大埔區倡廉活動已順利完成。	
2. 大埔區防火講座，管理處已張貼活動海報於各座大堂。將購買小食於活動期間派發，由法團 4 人每月津貼支付。	
3. 聖誕佈置及糖果派發安排，管理處職員已完成節日佈置，並已訂購節日糖果。節日糖果費用全數由法團 4 人津貼、管理公司及清潔公司支付。	
4. 蛇宴聯歡，舉行日期：2018 年 1 月 18 日(星期四)，蛇宴共 13 席已全數售罄。	
5. 宏福新春盆菜宴，管理處提交邀請嘉賓名單予與會委員閱覽。 *整個活動支出由法團 4 人每月津貼中贊助。	
6. 法團計劃於 2018 年 1 月 14 日及 1 月 21 日舉行居民交流會，初步主題：管理合約解說會，招標妥。	
7. 法團計劃於 4-6 月舉行各類型活動日，活動內容待商議決定。	
8. 職工年夜飯，地點及菜單於下次會議上商議。	
第 11 次工作會議：C 組：工程及總務	日期：2017 年 12 月 14 日(星期四)
1. 管理處報告 1, 2, 3, 6, 7 座天井防水工程跟進事宜，承辦商將會安排在現有的防水層上按「置邦」工程部的要求再加一層防水物料，加強保障。	
2. 管理處表示宏盛閣天台 01, 02 單位天面防水工程已完工。而宏盛閣 01, 08 天井位置的防水工作將安排進行，如承辦商能順利安排紅外線檢測工作，預期工程可在月底前動工。	
3. 管理處報告「好歷」已將新式門刀運抵本苑，管理處要求提交工作排程後才可進行更換。	
4. 管理處報告屋苑疏通沙井及地渠工作已完成，一切正常，沒有發現淤塞情況。	
5. 管理處共向 6 間消防系統保養承辦商發出報價邀請，共有 5 間承辦商回覆報價，並由委員見證開標報價。委員表示個別承辦商標價特別低，服務內容是否與其他一致。工程部表示所有標書的內容均一致無誤。小組委員建議採用最低報價的承辦商，並由全委會議決。	

6. 管理處共向 5 間閉路電視系統保養承辦商發出報價邀請，共有 3 間承辦商回覆報價，並由委員見證開標報價。小組委員建議採用最低報價的承辦商，並由全委會議決。
7. 管理處匯報已安排承辦商到屋苑視察，評估在各座大堂加設新電視系統的可行性。
8. 管理處報告收到天線系統保養承辦商通知，可提供 5 條數碼衛星頻道，免費為期 12 個月。其後須每月收費及每戶須繳付每年牌照費。委員考慮到提供的頻道並不吸引，且須要額外收費，故一致認為暫不需要增加頻道。
9. 委員要求相約網頁 IT 人員會面，以商討未來網頁的宣傳及技術支援。
10. 管理處提交 2 間投影機承辦商報價如下：委員一致同意向最低報價承辦商購買。

第 12 次工作會議：D 組：財務、合約及保險

日期：2017 年 12 月 20 日(星期三)

1. 委員審閱 10 月份財務報表。
2. 管理處報告因已進行所有進入本苑車路的的士均要取車飛，故車飛支出將會增加。
3. 委員查詢天井防水工程進度，管理處表示預計於 2018 年 1 月份完成。
4. 紘書提醒一月份須提交年終欠繳管理費狀況給委員參閱。
5. 紘書提醒須出欠交管理費表。
6. 委員建議繼續跟進長期欠繳管理費個案。

第 13 次工作會議：A 組：康樂及福利

日期：2017 年 12 月 21 日(星期四)

1. 蛇宴聯歡將於日期：2018 年 1 月 18 日舉行，管理處提交嘉賓及贊助名單予各委員參閱。
2. 特別業主大會將於 2018 年 1 月 21 日舉行，時間：下午 2:00-5:00，地點：廣福社區會堂。
3. 法團及職工年夜飯將於 2018 年 1 月 29 日舉行，管理處提交 3 份酒家菜單予與會委員商議，最後一致同意於廣福明星海鮮酒家舉辦活動。費用由法團 4 人每月零用金支付。
4. 屋苑還神將於 2018 年 2 月 3 日舉行，費用由法團 4 人每月零用金支付。
5. 千歲宴將於 2018 年 2 月 22 日舉行，管理處將致電義工查詢能否參與當日義工活動。
6. 新春祈福及新春醒獅將於 2018 年 2 月 24 日舉行，費用由法團 4 人每月零用金支付。
7. 宏福盆菜宴將於 2018 年 2 月 24 日舉行，管理處報告指已向學校申請借用場地(天氣不穩時使用)。活動期間，將安排嘉賓頒發委任狀予各委員及顧問。
8. 宏福萬家慶新春將於 2018 年 2 月 24 日舉行，管理處報告指已向學校申請借用場地(天氣不穩時使用)，並提交宣傳資料款式(共 3 款)予與會委員挑選。

第 14 次工作會議：B 組：保安、園藝及清潔

日期：2018 年 1 月 11 日(星期四)

1. 管理處報告現時保安人手短缺狀況。
2. 委員要求管理處預備有關替更管理員支出的文件單據，在財務小組會檢閱。
3. 委員關注晚上有大型車輛停泊在屋苑泊車位，管理處表示如遇大型車輛進入，職員會詢問其進苑的目的，而凡進入屋苑的車輛皆會發出車票，如過了半小時免費停車時間均需繳付泊車費。
4. 有關處理業戶有物件跌落天井位置的程序，基於安全指引，管理處職員不能到天井工作，需要清潔公司安排時間派員到天井協助取回品件，一般需時約一至兩天。
5. 管理處報告已採購聖誕花。並於聖誕節後已將聖誕花花泥保留備用，同時將仍未凋謝的聖誕花繼續放置在屋苑內展示。
6. 管理處提交 4 份有關宏仁閣近車路閘口旁四棵石栗樹花槽擴展報價。委員一致同意採用最低報價承辦商並要求列明詳細工作內容，管理處會聯絡園藝公司安排進行是項工程。
7. 委員建議可相約園藝公司巡視屋苑各花槽有否增加泥土的需要。
8. 在宏福苑牌三角花槽圍邊的紅草有部份因枯樹而需要更換，管理處將會採購補回。
9. 管理處表示有關購買年花的報價會於 1 月中給小組委員商議，預計 2 月初進行採購工作。
10. 有關宏道與宏新閣後中間花槽數棵紫薇修剪工作，由於該些樹幹較粗，花王未能用現有工具修剪，需要園藝公司提供適合工具，花王已通知會其公司安排。
11. 「新紀元」報告屋苑各座清洗食水缸及鹹水缸工作已於 12 月 8 日完成。

12. 有關全苑八座樓層走廊地面打蠟工作已於 12 月開始，預計一月份完成；至於尚在進行裝修的單位走廊，會待各裝修單位清理完畢後，屆時會為此等樓層補回落蠟工作。
13. 有關公眾地方高壓槍清洗大地工作，預計二月初完成。
14. 管理處表示收到承辦商通知，流動攝錄裝置尚未完成組裝，故會延後送貨。
15. 管理處會於二月初張貼冬防通告於各座大堂。
16. 管理處報告由 1 月 15 日開始，全體管理員將會更換新款制服。
17. 有關農曆新年車路管制安排，委員建議在八個訪客車位泊滿時，暫停車輛進入。
18. 管理處會通知各裝修單位於農曆新年期間(初一至初十)暫停裝修工作，在 2 月 15 日前清理所有裝修保護裝備，之後會安排清潔公司進行清潔工作。
19. 管理處報告宏泰閣因水缸入水浮波掣損壞及發現地底喉滲漏，故需暫停鹹水進行緊急維修工作。

第 15 次工作會議 : C 組：工程及總務

日期 : 2018 年 1 月 17 日(星期三)

1. 管理處報告有關跟進第 1, 2, 3, 6, 7 座 02 及 03 單位天井防水工程事宜，承辦商現正在面層加塗一層防水膠膜，預計於 1 月底前可完工。
2. 宏盛閣正門 01 及 08 單位天井現正進行防漏維修工作，承辦商已完成表層打鑿，如天氣情況理想，將會做斜水及防水物料，管理處預計可於農曆新年前完工。
3. 就有關更換新式門刀事宜，承辦商已於 1 月開始陸續更換舊式門刀。為避免於更換後出現系統不協調的情況，故管理處要求每次每座只能更換一部。現時本苑已有一半的升降機已完成更換，並預計於 1 月底可全數完成。期間，工程部發現安裝後的門刀物理裝置未如理想，故已要求需執修有關部分。委員提醒將新舊門刀均拍照作記錄。
4. 管理處報告就宏盛閣 31 樓一單位客廳天花及浴室因天台滲漏而須修葺天花事宜。管理處索取 3 間承辦商維修報價。委員一致同意選用最低報價的承辦商進行維修。
5. 管理處報告已採購 9 部新大堂電視已由本苑技工完成安裝。
6. 管理處匯報發現宏泰閣咸水供應暫停，隨即發現近泵房位置一地底鹹水喉出現滲漏，故令鹹水水壓未能達至正常供水水平到水缸。已安排承辦商進行緊急維修鹹水喉，以便恢復鹹水供應及減低居民生活不便。此外，為免鄰近的食水管及消防喉出現相同情況，故建議一併進行更換過牆部分。另外，由於負責控制供水往宏泰閣的地底鹹水閘掣亦因老化而未能正常運作，故亦須進行更換。委員贊成盡快進行緊急維修工程以恢復供水。
7. 管理處報告建築物能源效益基金秘書處已向法團發放升降機更新工程餘下款項，並已全數存入屋苑賬目內。
8. 本苑大廈公用電力裝置五年檢將於 2018 年 5 月屆滿，故需委聘承辦商進行檢驗工作以符合法例要求。工程部已準備標書，由於檢驗時需暫停大廈電力系統，故建議於農曆新年後及夏季前進行，以減低影響居民生活上的不便。工程將會邀請承辦商投標並會於各座大堂張貼招標邀請告示。
9. 工程部報告有關業戶在工程上求助的個案及進度。
10. 管理處報告將計劃進行更換各座 1-10 樓消防上水喉工程的招標工作，以避免喉管老化而在緊急供水時出現喉管爆裂而影響運作，工程將會邀請承辦商投標並會於各座大堂張貼招標邀請告示。
11. 管理處報告現時本苑樓層電掣房內的公眾電力保險絲已沒有後備存貨，由於保險絲屬舊式型號，故現時已停產及市面上已沒有供應。管理處建議更換一層新掣箱連新保險絲，故更換後的舊零件便可作日後備用。管理處索取共 3 間承辦商報價。委員表示委聘最低報價的承辦商盡快進行工程。
12. 管理處報告經保養承辦商檢查後，發現宏道閣 1 號及 2 號鹹水上水泵 3 吋止回閥故障，需進行更換。管理處提交 3 間承辦商報價。委員同意委聘最低報價的承辦商進行維修。
13. 管理處報告宏仁閣一單位室內污水喉槽內的公眾鹹水喉出現滲漏，須進行維修及更換波子掣。管理處提交 3 間承辦商報價。委員一致同意選用最低報價的承辦商進行更換，並須盡快處理，以免情況惡化。

14. 管理處報告宏泰閣一單位室內公眾污水喉管出現滲漏，經工程部上門視察後須更換 4 吋主污水喉及配件。管理處提交 3 間承辦商報價。委員一致表示選用最低報價的承辦商進行更換，以免情況惡化。
15. 管理處報告宏志閣 22 樓走廊牆身磚出現爆裂及空心情況，面積約 65 平方呎，建議進行打鑿及重新鋪磚工作。管理處提交 3 間承辦商報價。由於現時本苑已沒有後備牆磚，須向外採購。委員一致表示選用最低報價的承辦商進行更換，並要求將垂直牆身一併更換。

第 16 次工作會議：D 組：財務、合約及保險

日期：2018 年 1 月 25 日(星期四)

1. 委員審閱 11 月份財務報表。
2. 委員查詢駐苑員工薪金及花紅的 10 月份差額支出，管理處表示因管理公司新合約由 10 月份開始，故新調整的金額從本月扣除。
3. 委員查詢緊急更換宏建閣 16A 公眾菲士開支的服務範圍，管理處表示該收費是緊急維修服務的最低收費，服務範圍包括於 2 小時內到達本苑作檢查及緊急維修。
4. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
5. 委員省覽 2017 年度年終欠繳管理費的狀況。
6. 委員表示將有關特別業主大會的開支收據給予委員會參閱。
7. 委員表示有關置邦代行戶口存款已超過 220 萬，一致同意先將 100 萬撥回法團儲蓄戶口作 6 個月定期。
8. 管理處匯報收到中國銀行通知，有關 8 位法團戶口印鑑授權人士須提供身分證副本以制定授權簽署文件。
9. 委員查詢將會進行的更換樓層總電掣箱工程，會否影響升降機運作。管理處表示須查閱電路圖後確認。
10. 委員表示宏新閣及宏盛閣共 2 個單位因長期欠繳管理費，由於管理處經已在早前發出律師信催繳，建議繼續進行強制拍賣，事項將於全委會議上商討議決。
11. 周顧問建議凡由法團發出的通告，須加上法團主席署名較為完善。
12. 周顧問表示接獲宏建閣一名業主反映住戶飼養狗隻問題，建議保安員如在本苑範圍發現違規情況應多加勸喻，並建議日後法團透過大堂電視播放宣傳內容。
13. 委員表示因升降機能源效益資助金已全數獲取，建議商討進行 L6 及 L8 更新升降機事宜。
14. 管理處提交 5 份採購新年年花報價。委員建議向最低報價的承辦商採購年花。

第 17 次工作會議：A 組：康樂及福利

日期：2018 年 2 月 2 日(星期五)

1. 管理處提交宏福新春盆菜宴流程表、出席嘉賓名單予委員參閱。
2. 管理處提交宏福萬家慶新春流程表、出席嘉賓名單予委員參閱。
3. 管理處報告，盆菜宴共延開 29 席，並已向承辦商確認席數及時間。
4. 由於盆菜宴及萬家慶活動將有眾多嘉賓出席，並設有抽獎環節，故各委員須分配負責崗位。

第 18 次工作會議：B 組：保安、園藝及清潔

日期：2018 年 2 月 8 日(星期四)

1. 管理處報告現時保安人手短缺狀況。
2. 有關農曆新年期間裝修安排：管理處要求裝修工人在 2 月 13 日前清理所有裝修保護裝置，其後清潔公司會再進行清潔工作。而 2 月 16 日至 3 月 2 日暫停裝修工作。
3. 管理處已指示保安員工在農曆新年期間多加留意陌生人出入，並會加強屋苑巡邏。
4. 物業主管表示農曆新年的車路管制安排，如非泊在訪客車位的車輛，會通知車主盡快駛離，維持車路暢通。
5. 有業戶反映近日有共享單車在屋苑內隨處亂泊，管理處如發現有此情況時會張貼告示甚至會將其移離屋苑，亦曾與相關機構聯絡反映情況，現已在大堂張貼通告勸喻使用者勿隨處擺放單車。
6. 委員反映籃球場有狗隻糞便，管理處需立即通知清潔公司進行清理。

7. 有關流動閉路電視攝錄裝置，承辦商將會在二月底送貨。
8. 有關採購年花事宜，管理處已於 1 月 25 日的財務小組會議提交 5 間報價，委員一致同意向最低報價承辦商採購年花。
9. 管理處反映花王意見，表示屋苑有部份花槽因水土流失，故有增添泥土的需要，管理處會向園藝公司索取有關報價。
10. 有關宏仁閣近車路闊口旁四棵石栗樹花槽擴展工程，承辦商回覆會在農曆新年後再到屋苑視察現時花槽的狀況。
11. 基於近廣宏街花槽的棘杜鵑有部份已枯萎，有棘的枝身容易對途人造成危險，因此管理處建議移除原有的棘杜鵑改種其他植物，例如炮仗花，管理處會向園藝公司索取相關意見及報價。
12. 管理處報告各座樓層地面打蠟工作已完成，清潔公司現正進行補回裝修單位樓層的落蠟工作。
13. 管理處報告有關農曆新年清潔公司收集垃圾的時間。
14. 全體清潔員工將於 2 月 16 日休息一天，2 月 17 日回復正常工作時間。
15. 為預防流感傳播，管理處已要求清潔公司加強大堂的清潔及將清潔升降機內籠增至每日兩次，並已在各座大堂張貼預防流感的通告。
16. 管理處將安排於 2 月 9 日在宏建閣進行更換公用電掣箱工作，故 1-7 樓各單位屆時會暫停供電，而公眾地方供電則不受影響，有關通告經已發放至受影響單位。
17. 管理處報告有關招標妥的申請文件已遞交，暫預計市建局會於 3 月份與法團簽訂協議。

第 19 次工作會議：C 組：工程及總務

日期：2018 年 2 月 12 日(星期一)

1. 管理處報告宏盛閣 01 及 08 號天井防水工程已完成，並提交紅外線檢測報告予委員參考。
2. 管理處報告各座新式門刀已於 1 月份完成更換及重新調較設定，現時一切運作正常。
3. 管理處報告宏道閣水泵房 1 及 2 號鹹水泵止回閥已完成更換，已沒發現有雜聲。
4. 管理處報告 1, 2, 3, 6, 7 座 02 及 03 單位天井防水工程，因承辦商新加的防水層效果未如理想，故會安排於農曆新年後再進行重新執修。
5. 管理處報告宏仁閣及宏泰閣共兩個單位已完成更換室內公眾污水渠破損喉管。由於宏昌閣一單位亦發現有相同情況，故已參照宏泰閣的方案一併完成維修工作。現時管理處未有收到有索償個案。此外，宏盛閣 31 樓一單位天花的維修工作因業主私人原因，需安排在農曆新年後再進行。
6. 管理處報告更換宏建閣 5 樓電掣房內的公用電力新掣箱已完成，由於停電時發現地下總電掣房 1-7 樓供電刀掣未能正常運作，故 5 樓樓層 160A 供電總掣將安排在將會進行的電力五年檢停電時進行維修，以免影響各住戶。
7. 管理處查詢現時 L6 及 L8 升降機是否運作正常，包括其正常使用壽命，機件老化及備用零件是否充足。「好歷」表示正常機件可使用 10 年以上，而 L6 及 L8 掣板現有充足零件，惟摩打機器部分則不能保證，按現時情況，兩年內仍可確保運作正常。
8. 由於各座共 22 部升降機已完成更新並運作正常，為避免 L6 及 L8 日後因摩打損壞而影響運作，故「好歷」建議可參照其餘已更新升降機的方案進行。
9. 委員查詢有否保留舊升降機的零件。「好歷」表示因運輸成本及潮濕會影響零件性能，其公司大多不會特別保留舊摩打。
10. 管理處提醒「好歷」須注意如果現時本苑升降機再進行更新，需要符合機電署的最新法例要求，避免完工後再要進行升級。
11. 「好歷」表示會將建議更換的升降機型號、規格及施工時間等資料送交管理處。
12. 委員表示在制定標書時要注意工程的繳款安排，以保障屋苑利益。
13. 就有關公用固定電力裝置年檢及更換各座低層消防上水喉事宜，管理處並未收到有業主推薦承辦商投標，故已發出招標報價邀請。
14. 工程部周生表示除了早前建議更換 1 至 10 樓的老化消防上水喉外，經巡查後亦發現共有 7 組高層上水喉有鏽蝕情況，建議一併更換以避免使用時出現爆喉風險。

15. 就有關宏泰閣水泵房更換食水及消防喉管事宜。由於承辦商在處理停水時，地下兩組分閘掣均未能正常停水，經工程部評估情況後建議一併進行更換老化食水及消防閘掣。管理處提交 3 份報價。委員建議是否可將閘掣改遷至地面，並到現場實地視察。由於沒有即時危險，建議向承辦商索取改遷閘掣報價作參考。
16. 工程部報告經巡查本苑遊樂設施後，發現宏建閣側近單車徑的滑梯有老化情況，雖經多次翻新油漆飾面，惟鎹蝕部分頗多故不宜繼續使用，建議直接拆除或日後更換全新設施。

第 20 次工作會議：D 組：財務、合約及保險

日期：2018 年 2 月 26 日（星期一）

1. 委員審閱 12 月份財務報表。
2. 委員表示將有關維修外牆的發票給予委員會參閱。
3. 委員查詢升降機維修支出為何出現負數，管理處表示因更換 2 合 1 電子門刀不是日常維修，故轉回由升降機維修基金支出。
4. 有關公用固定電力裝置檢查共收到 4 間承辦商回標，將於全委會上議決。
5. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況。
6. 委員表示早前與宏新閣一業主會面，其表示有關欠繳之管理費希望法團能批准分期歸還，暫停強制拍賣，與會委員決定在全委會上商討有關安排。而宏盛閣一單位因已多次嘗試聯絡業主，但沒有回覆，故建議繼續進行強制拍賣，上述事項將於全委會議上商討議決。
7. 委員表示宏志閣會議室須增設 2 個文件櫃鎖上重要文件，由管理處安排購買。
8. 管理處匯報已索取有關增設大廈天線系統新頻道報價，事項將於全委會議上商討議決。
9. 管理處匯報更換各座消防上水喉標書將於 2018 年 2 月 28 日上午 11 時截標，並將於當日下午 2 時 30 分安排開標。

