



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會 第二十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：二零二三年九月十二日(星期二)

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 洗麗媚司庫 郭嘉樑先生
李官華先生 陳德誠先生 何蕙蓮女士 李丁華先生 伍少芳女士
沈菜霞女士 林茜碧女士 蔡金綸先生

請假：袁福華先生 莫華滿先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 助理總經理陳志東先生
- 物業經理黎永利先生
- 物業主任鄭芷盈小姐
- 高級助理工程經理鄭逸佳先生
- 工程主任林文欣先生

- 余智榮先生
- 黃俠然先生、楊子文先生
- 陳球強先生
- 陳萬祥先生、蔣偉光先生、林景東先生、黃玉宜女士

列席：大埔區居民聯會主席
鴻毅建築師有限公司
法團顧問
業主

主持：鄧國權主席
紀錄：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，是次會議因 9 月 1 日颱風關係而改期，故會繼續跟進有關事項。經審閱後，與會委員一致通過是次會議議程。

全體知悉

2) 審議及通過第十一屆管理委員會第十九次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，委員表示第 3.7 項內應修正為“行之有效”。與會委員一致通過第十一屆管理委員會第十九次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第 19 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就第十一屆管理委員會第十九次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 會議記錄第 3.3 項，有關向個別單位追討升降機水濕損壞事宜。法團曾於 8

全體知悉

月 2 日書面邀約該單位業主會面商討有關事件及可能引致的後果，而該單位最終已回覆拒絕會面。為追討有關事故的損失，委員一致同意交由律師處理。

- | | | |
|-----|--|------|
| 3.3 | 第 3.5 項，有關改善中央公園 L 型花槽工作事宜，「王氏利豐」已於 8 月 4 日再到屋苑起樹頭及在花槽內放置滅蟻藥，稍後會在花槽內再補種新植物。 | 管理公司 |
| 3.4 | 第 3.6 項，有關維修宏道閣及宏新閣地下中電房門事宜。本苑技工已於 8 月上旬完成該兩座的中電房門油漆翻新工作。 | 全體知悉 |
| 3.5 | 第 10.10 項，有關拆除地下大堂大閘門的其中一塊不鏽鋼三角板事宜。本苑技工已完成各座大閘門的一塊不鏽鋼三角板拆除工作。委員經參考工程小組的建議，決定再多拆除推門下方的一塊不鏽鋼三角板，以便察覺門後有小童的情況，減低碰撞意外。 | 管理公司 |

4) 跟進強制驗樓計劃(公用部分)及招標妥事宜

- | | | |
|-----|--|------|
| 4.1 | 工程顧問公司「鴻毅」黃先生報告已完成 57 間承建商的投標資料整理及分析，並於 9 月 5 日初步向管委會講解有關資料內容。 | 全體知悉 |
| 4.2 | 工程顧問公司「鴻毅」黃先生匯報資料分析，包括主要工程項目及其他可選擇的工程項目。 | 全體知悉 |

主要工程項目 [強制驗樓法令的必需維修項目]

- 地盤展開及預備項目
- 鋼筋混凝土及批盪修葺工程
- 外牆粉飾工程(方案一：紙皮石修補+透明面油保護方案，油漆品牌：AKA)
- 室內公眾地方粉飾工程(油漆品牌：AKA)
- 更換天台防煙門及門框
- 更換現有逃生樓梯內爆裂的玻璃磚
- 更換外部公用排水管工程
- 局部更換私人單位內的公用排水管及沖廁水喉工程（需檢查）
- 維修地下管道工程
- 修葺所有公用地方鐵圍欄(包括天台、地下等)、樓梯扶手膠邊及鐵枝工程
- 所有公用石屎水缸修葺工程
- 維修公用部份窗戶工程(各層電梯大堂走廊窗)
- 維修所有公用部份窗戶工程(不包括升降機房內的窗)
- 更換天台及地下泵房食水缸蓋、沖廁水缸蓋及消防水缸蓋工程
- 維修逃生樓梯防火門(G/F 至 31/F)
- 維修公用設施房門(不包括天台門)
- 檢查各戶單位相連外牆違例構築物
- 更換天台升降機房內所有的窗及擋風玻璃連鐵支架
- 更換各層垃圾房及電錶房內的金屬百葉窗
- 修葺外牆所有建築裝飾條(石屎窗眉)工程
- 外牆支承冷氣機石屎板修葺工程
- 更換或維修公用部份窗戶工程(1/F 至 31/F 所有逃生樓梯內的窗)
- 冷氣機排水喉工程 [非法令項目，建議加入主要工程項目內]

選擇性工程項目

- 第三者意外保險保額提升至不少於港幣伍仟萬圓正 (HK\$50,000,000)
➤ 第三者意外保險保額提升至不少於港幣壹億圓正 (HK\$100,000,000)
- 履約保證金
- 外牆粉飾工程
 - (方案一：紙皮石修補+透明面油保護方案，油漆品牌:SKK)
 - (方案二：紙皮石修補+顏色面油保護方案，油漆品牌:AKA)
 - (方案三：紙皮石修補+顏色面油保護方案，油漆品牌:SKK)
 - (方案四：重鋪外牆批盪及紙皮石方案，油漆品牌:AKA)
 - (方案五：重鋪外牆批盪及紙皮石方案，油漆品牌:SKK)
- 可再選擇紙皮石面透明面漆，油漆品牌:AKA 或 SKK)
- 室內公眾地方粉飾工程(油漆品牌:SKK)
- 修補樓層走廊地台膠
- 更換樓層走廊地台膠
- 加裝防火板
- 更換各座地下火牛房門及門框
- 更換各座地下電制房門及門框
- 更換各座天台及地下泵房門及門框
- 更換各座樓層設備門及門框
- 更換各座地下電梯大堂內的大閘
- 更換已損壞大廈沙井蓋(每個)
- 水辨測試
- 更換所有水缸頂所有供水系統的配件
- 消防管道油漆翻新
- 各層電梯大堂、走廊及樓梯內公用鐵器及相關設施修葺
- 更換所有高天面工作樓梯(貓梯)
- 加裝不銹鋼晾衣架
- 更換各座1樓平台天井的圍欄
- 地下大堂翻新工程
- 維修垃圾槽
- 更換各座地下設施房窗及泵房百葉窗
- 修葺所有屋苑外圍鐵圍欄
- 光井底防漏工程
- 紅外線檢查
- 各層升降機門油漆翻新
- 更換各座大廈名稱字體工程
- 重建外牆窗眉工程

4.3 另外，根據工程顧問公司的資料分析報告及招標前已議決制訂的評標準則，共有 9 間投標承建商獲較高評級(排名不分先後：「景峰建築工程有限公司」；「俊豪建築工程有限公司」；「宏業建築工程有限公司」；「萬嘉建築工程有限公司」；「樹深建築有限公司」；「民星營造有限公司」；「海得志發展集團有限公司」、「宏溢營造工程有限公司」及「偉利建築工程有限公司」)，

全體知悉

管委會可安排接見面試以便進一步了解其背景及其對工程內容的建議及合理性。

- 4.4 而根據市建局「招標妥」的指引，管委會必須接見回標價最低 5 間的投標承建商(排名不分先後：「昇基工程有限公司」；「好運泰工程有限公司」；「華生建築打樁有限公司」；「益興建築有限公司」及「堅城(梁氏)建築有限公司」)。
- 4.5 經商議後，管委會一致贊成盡快舉行居民諮詢會，讓工程顧問公司向各業主報告現時最新進度及講解各項工程項目，並採納工程顧問公司的建議，安排於 10 月份接見 9 間較高評級及 5 間最低標價的承建商進行面試。
- 4.6 陳顧問建議在諮詢會後應發出問卷收集各業主對工程項目的意見或建議，並配合屋苑電視資訊頻道及宏福通訊發佈相關的內容訊息。所有最終需要進行的維修工程項目，需在日後的業主大會上投票議決落實。
- 4.7 工程顧問公司「鴻毅」黃生表示如管委會對資料報告無其他意見，會按「招標妥」的程序，將資料報告呈交至市建局審閱。委員要求工程顧問公司盡快提供可行的諮詢會日期及安排承建商面試工作。

5) 跟進車路安裝八達通系統事宜

- 5.1 管理處報告「置邦」工程部於 2023 年 7 月 17 日向 8 間車閘系統公司發出招標報價邀請（包括：「集寶香港有限公司」；「祥興電子電器有限公司」；「安樂機電設備工程有限公司」；「天耀停車場設備有限公司」；「E Solution GROUP」；「EC InfoTech Ltd」；「卓越國際發展有限公司」及「爾高科技香港有限公司」）。截至 8 月 2 日的截標時間，管理處未有收到任何標書報價。

- 5.2 因招標未有承辦商回覆報價，管理處向各承辦商查詢後的回覆如下：

承辦商	回標情況
「集寶香港有限公司」	不能滿足招標規格要求
「祥興電子電器有限公司」	不能滿足招標規格要求
「天耀停車場設備有限公司」	不能完全滿足招標要求
「安樂機電設備工程有限公司」	因業務繁忙未能報價
「E Solution GROUP」	因人手不足未能報價
「爾高科技香港有限公司」	沒有回覆
「EC InfoTech Ltd」	沒有回覆
「卓越國際發展有限公司」	沒有回覆

- 5.3 「置邦」工程部鄭生推測承辦商不報價的原因，包括：未必有所要求的系統設備、不符合施工期限或未能滿足車閘系統的功能（例如：倒車取消、破壞警報、計數、跟車自動感應、語音對講系統、攝錄系統安裝等），亦可能是承辦商因擔心工程未能符合緊急車輛通道的要求，而影響日後未能成功收取工程款項。

- 5.4 「置邦」工程部鄭生表示有關車閘功能是基本功能，而攝錄系統現時已具備，屆時承辦商只作搬移位置即可，故亦不明白有何困難。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

顧問公司

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

5.5 經商議後，由於未有任何承辦商報價，故委員一致建議「置邦」工程部再向曾表示未能或未完全滿足招標要求的承辦商查詢標書內不能滿足的條款後，再向管委會匯報及優化標書。

6) 商討及議決更換垃圾站老化閘門事宜

6.1 管理處表示收到清潔工反映大垃圾站內的閘門已老化鏽蝕，導致一邊閘門未能正常移動。工程部視察後發現原有鐵閘已有多處鏽蝕，故建議更換全新 316 不锈鋼門框連上下路軌、安裝全新下插鎖、手柄及橫向牛頭鎖及不少於 6 條 316 不锈鋼門身斜通(40mmx40mm 厚 1.2mm)，報價如下：

6.2

承辦商	報價
「生記」	\$44,000
「復明」	\$52,800
「永豐」	\$68,500
「寰宇」	沒有回覆
「東利」	沒有回覆

全體知悉

6.3

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

6.4

工程部林主任解釋因清潔工人每日會用水沖洗垃圾房，故由原生鐵物料改為採用 316 不锈鋼物料會較為合適及耐用。

全體知悉

6.5

經商議後，陳德誠委員動議由最低報價的「生記」進行更換垃圾站新閘門，洗麗媚司庫和議，各委員一致贊成通過。

全體知悉

7) 商討及議決更換宏新閣老化鹹水泵事宜

7.1

管理處報告宏新閣泵房內的 2 號鹹水泵已使用超過 12 年有老化情況，雖然現時仍可操作，但上水效能已逐漸衰減。經參考水泵保養承辦商檢查後的意見，建議更換新水泵確保供水穩定性。

全體知悉

7.2

管理處索取提供人手、工具及物料安裝，更換地下鹹水上水泵連接駁配件 [牌子:STAA 型號: KVN 15-12 11kW/2900rpm]、"Migishita" 4 吋 300 磅壓力錶，"FS" 不锈鋼波子掣 (3/8")、"WELSON" 3 吋止回閥、"AVK" 3 吋閘掣兩個、"TOZEN" 3 吋雙鼓避震喉 1 個連接駁新泵摩打線及不锈鋼螺絲等。另外需新做 SS316 不锈鋼水泵底座 1 套連接駁及安裝有關線路及喉管的報價如下：

全體知悉

7.3

承辦商	報價
「志豐」	\$59,300
「寰宇」	\$86,800
「東洋」	\$91,000
「百利水電」	沒有回覆
「湯臣」	沒有回覆

全體知悉

7.4

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。

- 7.5 管理處報告經工程小組商議後，曾向最低報價的「志豐」查詢有否減價空間。「志豐」回覆基於物料及人工上漲因素，故維持現有費用\$59,300。全體知悉
- 7.6 經商議後，麥滿堂秘書動議由最低報價的「志豐」進行更換新2號鹹水泵，陳德誠和議，各委員一致贊成通過。全體知悉
- 7.7 陳顧問建議工程部需檢視其他座數的水泵狀況並制定更換老化水泵的工作排程，逐步更換效能衰減的上水泵。管理公司

8) 會務報告及管理處工作報告

- 8.1 會務報告詳情請參閱附件一。全體知悉
- 8.2 管理處提交2023年5月份及6月份的管理報告供各委員參閱。全體知悉
- 8.3 管理處報告本苑2023年5月及6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

	6月	5月
總收入：	\$1,630,554.44	\$1,614,649.78
總支出：	\$1,736,685.75	\$1,587,549.17
盈餘/(赤字)：	(\$106,131.31)	\$27,100.61
資產總值：	\$9,869,158.82	\$10,140,687.13

9) 其他事項

- 9.1 管理處報告已索取屋苑修樹報價，包括：按樹型修剪過多的樹葉、垂枝及枯枝共57棵；移除枯樹(不起樹頭)共6棵；移除枯樹(須起樹頭)共1棵；移除屋苑近單車徑圍欄邊小樹(樹幹直徑不多於3吋)共10棵及大垃圾站範圍植物修剪。管理處展示有關需修剪的樹木位置分佈多集中在行人路、中央公園旁及近單車徑的樹林。「王氏利豐」\$56,500；「永霖花園」\$58,800；「百花園藝」\$76,500；「琦豐園藝」及「四季樹藝」均沒有回覆。由於經9月12日的園藝小組商議後，為免受近期大雨影響及再有颱風吹襲而造成更多的樹木倒塌，故陳凌滔副主席動議由最低報價的「王氏利豐」進行上述緊急修樹工作，沈菜霞委員和議，各委員一致贊成通過。管理公司
- 9.2 管理處報告獨立審查組因應近日本港陸續出現有樓宇石屎剝落掉下的情況，故曾於8月初到本苑檢視外牆情況，發現有4個單位的外牆石屎部分有潛在掉下危險。管理處已聯絡有關單位業主安排配合進行外牆維修工作。全體知悉
- 9.3 有關「光電」希望向法團申請吊運太陽能板上各座天台面事宜。因現時高天面防水執修工作尚未完成，委員建議與「光電」開會，要求其匯報現時最新工作狀況後才決定批准相關工作。全體知悉

無其他事項，會議於晚上10時50分結束。

鄧國權主席簽署：



第 110 次工作會議(A組：康樂及福利)	日期：2023 年 7 月 10 日(星期一)
1. 管理處報告拍攝證件相活動將於 7 月 21 日(星期五)及 8 月 9 日(星期三)晚上 7 時至 9 時於宏志閣會議室舉行。	
2. 管理處報告收到樂陶園園友投訴耕地有違規事項，已到場視察及跟進。	
3. 管理處報告已找到兩間本地旅遊社的一天遊費用，行程包括提供自助餐及參觀文化博物館。出發日期為 8 月 27 日(星期日)。由於安排時間比較急，需要再召開特別會議商討。	
4. 有委員指會議室冷氣出風口太強，建議安裝擋風板。	
第 111 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)	日期：2023 年 7 月 18 日(星期二)
1. 管理處報告花王恆常淋花、修剪、除草工作。	
2. 原本安排在 7 月 15 日進行重鋪中央公園壁報板 L 形花槽工作因受颱風影響，故有待天晴時再處理。	
3. 委員反映宏新至宏泰後近單車徑樹林的雜樹及植物外觀雜亂。管理處表示圍欄外圍部分並非本苑範圍，故會通知政府部門處理。	
4. 管理處表示曾有一應徵者來電希望出任主管一職，惟其從未有任何保安工作經驗，亦沒有保安牌照，故不作考慮。	
5. 清潔公司報告 6 月恆常清潔工作情況。	
6. 委員表示有清潔工在垃圾站揀雜物，建議清潔公司多加注意。	
7. 管理處表示收到綠在大埔通知，指回收膠樽的大垃圾桶內有老鼠屍，有可能老鼠吃藥後經桶底的疏水口進入垃圾桶內，建議清潔公司，將該疏水口密封。	
8. 管理處向各委員報告垃圾徵費計劃的內容，條例將於 2024 年 4 月 1 日生效，並設有 6 個月適應期。	
第 112 次工作會議(C組：工程及總務)	日期：2023 年 7 月 24 日(星期一)
1. 「復明」已於 6 月 30 日完成更換宏道閣 102 室的污水喉。	
2. 「復明」已於 6 月 30 日完成更換宏志閣泵房食水泵止回閥。	
3. 「寰宇」已於 7 月 4 日完成更換宏志閣會議室冷氣。	
4. 「復明」已於 7 月 4 日完成更換宏志閣泵房鹹水喉曲。	
5. 「復明」已於 7 月 7 日完成更換宏盛閣天台鹹水閘掣	
6. 「寰宇」已於 7 月 15 日完成更換宏建閣大堂冷氣。	
7. 工程部因發現宏新閣鹹水泵出現老化現象，故建議更換其中一台年份較高的鹹水泵。	
8. 有關籃球場籃球板背已損爛，管理處現索取報價更換。	
9. 有關各座大堂閘門事宜，早前技工已拆除宏盛閣大閘門的一件不銹鋼板，測試後效果良好。	
第 113 次工作會議(D組：財務及合約)	日期：2023 年 7 月 29 日(星期六)
1. 委員審閱 2023 年 4 月及 5 月份財務報表。	
2. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況(截至 2023 年 6 月 30 日)。	
3. 委員建議管理費可每年調整，避免一次性過大加幅。	
4. 委員建議將現時 1 年的定期於到期日後轉為 3 個月定期。	
5. 委員表示在宏志閣單位內近來又聽到有聲響，與上次水泵系統有問題的聲音相若，建議工程部跟進及檢查。	
第 114 次工作會議(B組：保安、清潔及園藝)	日期：2023 年 8 月 14 日(星期一)
1. 管理處報告花王恆常淋花、修剪、除草工作。	
2. 園藝公司在 8 月 4 日進行重鋪中央公園壁報板 L 形花槽的外圍圍邊鴨腳木。因花槽發現有白蟻，故已在花槽內投放滅蟲藥粉，而稍後會繼續補種回球型植物。	



3. 管理處報告在 7 月 17 日的颱風過後，宏泰閣正門花槽有一樹幹斷裂，而宏建閣後方遊樂設施亦有一棵大臺灣相思倒塌。委員同意由「王氏利豐」進行清理，工作已於 7 月 24 日完成。
4. 園藝公司於 8 月 12 日派外圍隊到本苑進行外圍打草工作，同時協助清理宏建閣後方近單車徑樹林圍欄的外伸簕杜鵑。
5. 管理處報告中央公園有一樹木的樹葉已凋零，經園藝公司職員視察後發現該樹木已枯，建議需在修樹時一併移除。
6. 園藝公司表示免費安排於 8 月 16 日派樹藝師到場，協助視察本苑需修樹的數量，各委員一致同意，並由管理處陪同隨行。委員建議應一併移除在宏建閣側康體設施旁的斜生樹木。
7. 管理處報告發現有本苑業戶在屋苑花槽內採摘植物，已即時阻止及進行勸喻。
8. 管理處向各委員介紹新上任的管理處主管陸先生。
9. 清潔公司報告 7 月份的恆常清潔工作情況。
10. 委員表示有清潔工在垃圾站揀雜物，建議清潔公司多加注意。
11. 清潔工會陸續清理拆除各座大堂閘門三角鐵板後的污漬。
12. 委員表示發現有個別業主將傢俬直接放在垃圾站門口而不放入內，以騰出空間讓其他業主使用。委員建議清潔工如發現有此情況盡量協助搬運至垃圾站內部，亦應教導業主們將物件放入垃圾站內以免阻塞通道。
13. 委員們讚揚兩位清潔科文的工作表現稱職。
14. 委員表示宏志閣近元洲仔里花槽內的植物上有紅絲帶，如非花王設置應盡快移除。
15. 委員表示宏志閣地下電訊房的鐵門底部老化破損，建議工程部封阻孔洞，防止有老鼠進入設施房內。

第 115 次工作會議(C 組：工程及總務)

日期：2023 年 8 月 21 日(星期一)

1. 工程部報告「駿昇」已於 7 月 28 日完成更換宏新閣食水、鹹水及消防系統新控制箱。
2. 就有關更換宏新閣 2 號鹹水泵事宜，管理處已向最低報價的「志豐」查詢有否減價的空間，惟「志豐」回覆基於物料及人工上漲因素，故維持現有費用，委員建議於全委會上議決。
3. 管理處表示收到有業戶反映應多拆除一塊三角鐵板。經商議後，委員偏向再拆除活動門下方的三角鐵板或將所有三角鐵板全部拆除，留待全委會再討論。
4. 就車路八達通閘機系統招標事宜，管理處報告截至截標日均沒有收到任何標書。委員要求管理處向未能滿足招標要求的公司查詢不能滿足的事項以作參考。
5. 有關更換宏仁及宏志閣 2 號鹹水泵止回閥事宜，經保養承辦商檢查後發現未能正常運作。委員一致同意由最低報價的「復明」進行更換，以免滲漏或發出異常聲響。
6. 就有關法定大廈固定電力裝置五年檢已安排於 8 月 28 日至 8 月 31 日進行。管理處除在大堂張貼 A3 通告外，亦已將通告派發至各戶的信箱內。
7. 清潔工反映大垃圾站閘門鏽蝕老化導致閘門未能移動，工程部視察後發現原有鐵閘門已多處鏽蝕，建議更換全新閘門。委員一致同意由最低報價的「生記」進行更換，在全委會上議決。
8. 管理處報告獨立審查組職員曾於 8 月初到屋苑視察各座外牆破損狀況，發現有 4 個單位有高風險的石屎剝落情況，管理處已圍封有關地面及安排盡快維修。
9. 委員查詢八達通門禁系統的情況。管理處表示已由保安系統保養商到場視察及稍後將會提交系統方案及參考費用等資料。
10. 宏志閣近 02 單位電訊房門底因鏽蝕而破損，本苑技工將會加鐵網之或鐵板以防止有老鼠經已破損的大門孔洞進入。
11. 有關擬將現時衛星天線頻道提昇為數碼系統事宜，管理處已向衛星天線系統保養商索提昇頻道訊號的報價，新系統的保養期為一年。

