



# 宏福苑業主立案法團

## 第十一屆管理委員會

### 第二十二次全體委員會議記錄

(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：二零二四年一月十九日(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 洗麗媚司庫 陳德誠先生 郭嘉樸先生  
李官華先生 沈菜霞女士 何蕙蓮女士 李丁華先生 伍少芳女士  
袁福華先生 林茜碧女士 莫華滿先生  
請假：麥滿堂秘書 蔡金綸先生

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  
- 工程主任林文欣先生

列席：法團顧問  
大埔區議員

- 陳球強先生  
- 梅少峰先生

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。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二十一次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，委員建議在 8.1 項，應在升降機公司保養組通知前加入「好歷」。此外在 8.2 項，應改為打走石屎至離鋼筋至少 15mm 再打磨生鏽鋼筋。與會委員再無其後修改，一致通過第十一屆管理委員會第二十一次全體委員會議記錄。

全體知悉

##### 3) 跟進第 21 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二十一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 3.8 項，有關「光電」安裝太陽能板事宜。「光電」現已完成安裝電線喉管工作，另預計於農曆新年前完成鋪設及接駁電線工作。

全體知悉

3.3 第 5 項，有關車路安裝八達通系統事宜。「聯衛防盜系統有限公司」曾到訪屋苑視察現時車路狀況，委員要求承辦商安排於 1 月 31 日晚上向各委員介

全體知悉

	紹新式車閘系統設計及運作流程。	
3.4	第 8 項，有關維修宏新閣升降機機房天花石屎剝落事宜。承辦商「復明」現正進行維修工作，預計將於下星期二完工。	全體知悉
3.5	第 10 項，有關採購聖誕花事宜。承辦商「東記」已於 12 月 14 日將聖誕花送抵屋苑。	全體知悉
3.6	第 13.1 項，有關申請「水安全計劃資助計劃」事宜。管理處已協助填寫申請表格，經諮詢市建局意見後，可同時一併參加「樓宇排水系統維修資助計劃」，有關申請已呈交至市建局。	全體知悉
4)	<b>跟進強制驗樓計劃(公用部分)及招標事宜</b>	
4.1	鄧主席報告法團於 2023 年 12 月 13 日收到市建局通知，已完成審閱工程顧問公司「鴻毅」呈交的承建商回標分析報告，並通知法團現可開展籌備議決工程承建商及工程項目的工作。	全體知悉
4.2	工程顧問公司「鴻毅」分別就強制驗樓計劃主要工程項目及連同 11 月份曾發出意向調查問卷結果中獲得大多數同意的工程項目，整合為承建商投標價格總額一覽表(S1-S3)供各業主參閱，有關資料已於 2023 年 12 月 19 日派發至各戶的信箱內。	全體知悉
4.3	法團於 2024 年 1 月 6 日在大埔浸信會公立學校舉辦強制驗樓簡報會，邀請工程顧問公司「鴻毅建築師有限公司」報告現時工作進度及解說早前已派發至各業主信箱的承建商投標價格總額一覽表資料。	全體知悉
4.4	法團於 2024 年 1 月 15 日至 1 月 17 日(下午 3 時至晚上 10 時) 在宏志閣地下法團會議室公開展示有關強制驗樓修葺工程 57 間投標承建商的標書及相關資料，讓各業主閱覽。此外，工程顧問公司「鴻毅建築師有限公司」的代表已於 2024 年 1 月 18 日(晚上 7 時至 9 時)，在宏志閣地下法團會議室解答任何對強制驗樓修葺工程事宜的查詢。	全體知悉
5)	<b>跟進 2024 年 1 月 28 日特別業主大會事宜</b>	
5.1	管委會已訂於 2024 年 1 月 28 日(星期日)下午 2 時在本苑籃球場舉行特別業主大會，議決各項有關強制驗樓計劃修葺工程的事宜。	全體知悉
5.2	表決事項如下：	全體知悉
	2a) 議決強制驗樓計劃必須性項目	
	2b) 議決外牆粉飾工程方案	
	2c) 議決進行重鋪外牆批盪及紙皮石方案的保護面油 [如 2b 項投票結果為 (方案三)]	
	2d) 議決處理 1-31 樓所有逃生樓梯內的窗的方法	
	2e) 議決進行業主意向調查問卷結果中獲得大多數同意的選擇性工程項目	
	3. 議決強制驗樓計劃的修葺工程承建商	
	4. 議決修葺工程備用金	
	5. 議決授權法團主席簽署強制驗樓計劃的修葺工程合約	

	6. 議決集資方法、日期及相關細節事宜									
5.3	委員一致申報沒有在上述大會的表決事項存在利益衝突的情況。	全體知悉								
5.4	因議程及投票項目繁多，管理處已索取電子點票的報價如下：「Datacap」\$18,730；「Worldlink」\$22,300。點票公司需提供設備選票、人手及設備處理點票事宜。委員一致贊成聘用最低報價的「Datacap」進行點票工作。	全體知悉								
5.5	由於大會日期更改至1月28日，未有製作公司能提供一條龍式服務，故舞台、音響及其他設備會分別由不同公司提供。音響及司儀費用為\$9,000，另舞台、背板、長枱、摺椅及排隊柱的報價：「3K」\$24,750、「閃電」\$14,980。委員建議由最低報價的「閃電」提供大會所需設備。	全體知悉								
5.6	委員表示需額外聘請10名保安員負責當日大會現場保安工作。	全體知悉								
5.7	管理處另索取租借4部流動電視的報價如下：「Truecolor」\$13,800；「閃電」\$14,000；「E-banner」\$19,020。經商議後，委員一致認為無需使用以節省開支。	全體知悉								
5.8	就有關委聘律師進行大會見證，委員一致同意邀請陳律師出席大會，費用為每小時\$5,000，另加1小時作為交通及雜費。	全體知悉								
5.9	委員表示下星期初或會下雨，建議需在大會前兩天確認天氣狀況以決定是否需要額外租借帳篷10個，費用\$3,000。	全體知悉								
6)	商討及議決更換宏盛閣1號及2號鹹水泵閘掣事宜									
6.1	管理處收到水泵保養承辦商通知，宏盛閣地下泵房內1號泵及2號泵的閘掣有老化現象，有爆裂射水的風險，建議盡快更換。	全體知悉								
6.2	經管理處工程部視察後，索取提供人手及材料安裝全新1號泵及2號泵3寸「AVK」閘制共兩個連相關配件的報價如下：	全體知悉								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>年費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>復明工程</td> <td>\$11,000</td> </tr> <tr> <td>寰宇工程</td> <td>\$16,000</td> </tr> <tr> <td>生記工程</td> <td>\$20,000</td> </tr> </tbody> </table>	承辦商	年費	復明工程	\$11,000	寰宇工程	\$16,000	生記工程	\$20,000	
承辦商	年費									
復明工程	\$11,000									
寰宇工程	\$16,000									
生記工程	\$20,000									
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	經第131次工程小組討論，為避免爆喉造成更大損害，工程小組建議由最低報價的「復明工程」盡快進行更換工作。	全體知悉								
6.5	經商議後，陳德誠委員動議由最低報價的「復明工程」更換上述閘掣工作，由陳凌滔委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉								
7)	商討及議決更換宏道閣2號鹹水泵事宜									
7.1	管理處發現宏道閣泵房2號鹹水泵因已使用16年出現老化情況，在運行時出現滲漏，需更換新水泵以確保供水穩定。	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	全體知悉								

[牌子:STAA 型號:KVN 15-12 11kW/2900rpm]、"Migishita" 4 吋 300 磅壓力錶, "FS" 不銹鋼波子掣 (3/8") )、"WELSON" 3 吋止回閥、"AVK" 3 吋閘掣 1 個、"TOZEN" 3 吋雙鼓避震喉 1 個連接駁新泵摩打線及不銹鋼螺絲等，另外需新做 SS316 不銹鋼水泵底座 1 套連接駁及安裝有關線路及喉管的報價如下：

承辦商	報價
志豐工程	\$61,800
生記工程	\$82,000
寰宇工程	\$98,800
東洋工程	沒有回覆

- 7.3 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
- 7.4 經第 131 次工程小組討論，小組建議由最低報價的「志豐工程」進行更換新鹹水泵工作。全體知悉
- 7.5 經商議後，洗麗媚司庫動議由最低報價的「志豐工程」進行更換水泵工作，何蕙蓮委員和議，各委員一致贊成通過。全體知悉
- 8) 商討及議決進行公用電力系統大檢後的維修事宜
- 8.1 管理處報告在按法例完成大廈定期電力測試(WR2)後，如有電力裝置損壞或未能符合法例要求的部分，裝置擁有人則需要進行相關維修安排。全體知悉
- 8.2 「置邦」工程部將檢驗報告內必需要進行執修的部分進行招標。包括：更換 2500A ACB 連電巴，掣板面，A 錶，V 錶，指示燈及控制線路 1 個、更換三相過載及漏電保護及所需控制線路、菲士制 100A 共 3 個、菲士制 200A 共 1 個、菲士制 315A 共 3 個、菲士制 400A 共 1 個、500 A 樓層菲士制共 11 個、加裝隔氣電木板 15 個、加裝等電位水線 59 個、更換制柜背蓋所有螺絲、更換天台升降機房門口燈 2 個及修補地台漏水位置 8 個等。承辦商完工後需向機電工程署發出五年定期檢測和測試固定電力裝置 WR2A 證書及更新所有原理接線圖。全體知悉
- 8.3 「置邦」工程部於 2023 年 11 月 16 日向 10 間電業承辦商發出報價邀請，並同時在大堂張貼招標通告。截至 2023 年 11 月 29 日的截標時間共有 4 間承辦商回覆報價。

承辦商	報價
創建工程	\$1,068,000
大光明工程	\$1,133,100
駿昇工程	\$1,454,700
智源工程	\$1,528,450

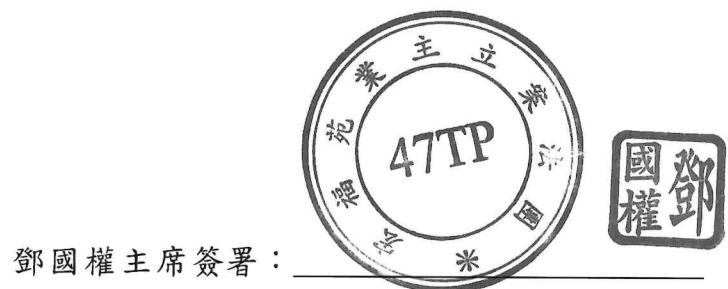
- 8.4 各委員申報與上述公司沒有任何業務往來及沒有存在利益衝突的情況。全體知悉
- 8.5 經第 131 次工程小組會議討論後，由於升降機房內的隔氣電木板經核證後無需維修，故會扣除該費用。小組建議由最低報價的「創建工程」進行維修工作，扣除上述費用後為 \$1,066,500。委員建議林主任在下次工程小組展示項目內容的位置供參考。

8.6	經商議後，陳德誠委員動議由最低報價的「創建工程」進行上述執修工作，沈菜霞委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉										
9)	<b>商討及議決採購年花事宜</b>											
9.1	管理處已索取 2024 年花(包括：大號龍缸硃砂桔 1 盆，12" 盆四季桔 22 盆、小品四季桔 22 盆、12" 盆紅菊 19 盆、12" 盆黃菊 19 盆、9" 盆黃菊 10 盆及 9" 盆麗金菊 14 盆)連運費的報價如下：	全體知悉										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>供應商</th><th>報價</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>順景農場</td><td>\$19,180</td></tr> <tr> <td>東記花園</td><td>\$19,892</td></tr> <tr> <td>麗華花園</td><td>\$22,380</td></tr> <tr> <td>百花園藝</td><td>\$22,412</td></tr> </tbody> </table>	供應商	報價	順景農場	\$19,180	東記花園	\$19,892	麗華花園	\$22,380	百花園藝	\$22,412	
供應商	報價											
順景農場	\$19,180											
東記花園	\$19,892											
麗華花園	\$22,380											
百花園藝	\$22,412											
9.2	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										
9.3	為確保質素，3 頭水仙花共 10 盆會由管理處職員在大埔區市場採購。	全體知悉										
9.4	經參考園藝小組的意見，莫華滿委員動議向最低報價的「順景農場」採購年花，林茜碧委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉										
10)	<b>商討及議決授權委託房委會就宏福苑及廣福邨的石油氣供應聯合招標事宜</b>											
10.1	管委會於 2023 年 12 月 18 日與房屋署代表會面，房屋署表示廣福邨及宏福苑均屬同一石油氣營運商的供氣範圍。過去招標由房署負責，中標承辦商分別與廣福邨(房署)及宏福苑(法團)簽訂合約。  房署表示將計劃於 2024 年處理中央石油氣供應的招標安排，會根據現時政府指引進行招標工作，建議法團可一併由房屋署處理及進行招標。因廣福邨和宏福苑是共用同一供氣系統，綜合廣宏的用戶數目(廣福邨約有 6000 戶及宏福苑 1984 戶)，可提高與石油氣公司的議價能力，爭取最大的得益。否則，兩個屋苑需要分別獨立與承建商商討收費及條款。	全體知悉										
10.2	法團其後於 2023 年 12 月 29 日，正式收到房屋署書面查詢本苑是否同意就廣福邨及宏福苑的石油氣供應合約進行聯合招標的安排。	全體知悉										
10.3	經商議後，已參考屋苑法律顧問的意見，洗麗媚司庫動議授權委託房委會就宏福苑及廣福邨的石油氣供應聯合招標，袁福華委員和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉										
11)	<b>會務報告及管理處工作報告</b>											
11.1	會務報告詳情請參閱附件一。	全體知悉										
11.2	管理處提交 2023 年 10 月份的管理報告供各委員參閱。	全體知悉										
11.3	管理處報告本苑 2023 年 10 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										

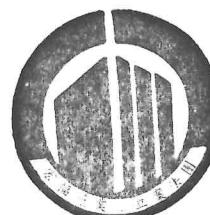
	10 月
總收入：	\$1, 607, 876. 70
總支出：	\$1, 828, 681. 07
盈餘/(赤字)：	(\$220, 804. 37)
資產總值：	\$9, 856, 830. 48

12) 其他事項

無其他事項，會議於晚上 10 時 05 分結束。



<b>第 127 次工作會議(A 組：康樂及福利)</b>	<b>日期：2023 年 12 月 4 日(星期一)</b>
1. 第三輪單車位於 12 月 6 日舉行，剩 66 個位。	
2. 樂陶門牌物資已到及待維修。	
3. 聖誕裝飾已在迴旋處及各座門口裝上。	
4. 萬家慶新春舞台及表演已付訂金\$14,950。	
5. 醒獅表演因與萬家慶活動重疊因而取消。	
6. 委員選擇「南苑」盆菜到會，與萬家慶新春活動同時本苑籃球場舉行。	
7. 新春行大運（旅遊）沒有委員跟進及沒有贊助決定暫停。	
8. 職工年夜飯於 2024 年 1 月 22 日晚上舉行，共五席。	
9. 與往年一樣管理處將準備賀年糖果，放置於座頭。	
10. 開工利是\$20，由法團四人戶口支出。	
11. 管理處將協助千歲宴報名活動（如有）	
<b>第 128 次工作會議(D 組：財務及合約)</b>	<b>日期：2024 年 1 月 6 日(星期六)</b>
1. 委員審閱 2023 年 9 月及 10 月份財務報表。	
2. 委員查詢清理垃圾槽塞槽費用是否按每次計算，管理處回覆是按每次收費。	
3. 委員查詢印刷一次泊車咭可用多久？管理處回覆大約 3 個月。	
4. 委員審閱最新銀行戶口存款狀況（截至 2023 年 11 月 30 日）。	
5. 管理處匯報早前宏新閣地下泵房供水系統受突發爆喉水濕事件。	
6. 管理處匯報有關 2024 年財政預算草案已於各座大堂張貼 14 天及上載至網頁，沒有收到其他意見。	
7. 管理處匯報宏仁閣及宏泰閣共 2 個單位因長期欠繳管理費而需進行釘契。	
8. 有關 1 月 15 日至 17 日在宏志閣會議室展示 57 間承建商標書，委員決定臨時增聘 2 名保安，維持秩序及防止有文件被取走。	
9. 管理處報告有關「大廈固定電力裝置維修」已進行招標及張貼通告讓業主推薦承辦商投標，於 2023 年 11 月 29 日截標。經委員見證下開標收到 4 間承辦商回標。	
<b>第 129 次工作會議(A 組：康樂及福利)</b>	<b>日期：2024 年 2 月 8 日(星期六)</b>
1. 委員檢視萬家慶新春台上背板海報及橫額樣板，委員認為背板上中間的位置過於簡潔，建議多加裝飾豐富整個畫面。	
2. 管理處報告交給區議會的萬家慶新春申請撥款表格的財政預算一欄項目有所更改。由於舞台報價已超過撥款資助，所以決定取消小禮物一欄。將小禮物的預算支出撥入舞台製作。	
3. 截至 2024 年 1 月 5 日為止，共剩餘單車位 17 個，行政費總收入\$29,255 已存入管理費戶口。	
4. 由於醒獅表演與萬家慶新春撞期，現更改為 2 月 24 日（正月十五）上午 10 時 30 分舉行。由「群兄」為本苑進行醒獅及舞龍表演。	
5. 管理處提醒承辦商贊助的超市禮券有 1000 元於本年 6 月 30 日到期。委員建議將禮券使用在購買公家用品（例如：廁紙，電芯及飲品。）及屋苑還神用糖果。	



## 第 130 次工作會議(B 組：保安、清潔及園藝) 日期：2024 年 1 月 9 日(星期二)

1. 管理處報告「王氏利豐」於 11 月 17 日完成全苑打草工作。
2. 管理處報告「王氏利豐」於 11 月 27 日完成 2023 年修樹的剩餘工作；包括中央公園起樹頭一個、修鋸苗圃附近的一棵大樹及修剪單車徑外圍植物。
3. 花王已將展示完的聖誕花清理，並保留花泥備用。
4. 「王氏利豐」於 12 月 8 日提供了 100 棵小植物加種於宏道閣門外花槽。
5. 有關採購賀年年花事宜，共有 4 間公司回覆報價。委員一致同意向最低報價之「順景農場」購買年花，採購日期待定。因考慮品質關係，管理處將會於臨近農曆新年在大埔市場採購現成水仙花。
6. 有關宏仁閣近車閘口旁花圃草地情況，管理處會指示「王氏利豐」跟進。
7. 關於農曆新年期間裝修安排，管理處會通知裝修單位在 2 月 9 日至 2 月 24 日(年三十至初十五)暫停裝修工作。
8. 清潔公司報告 12 月份的恆常清潔工作情況。另報告已完成清洗 1-8 座食水缸及沖廁水缸工作。
9. 清潔公司報告最近發現老鼠的情況增多，近月已清滅的老鼠數目約 30 隻，已加強滅鼠工作，包括在老鼠出沒黑點多放鼠藥。
10. 管理處收到宏仁閣 5 樓及 9 樓業戶反映樓層及廚房外水渠有老鼠踪影，管理處已即時通知清潔科文安排在樓層及天井放置鼠藥。清潔公司表示為增強效果，會安排在樓層設施房使用老鼠板，另外在天井水渠塗上雪油，或放置刺板，避免老鼠沿水渠爬入屋內。
11. 有關樓層打蠍工作，清潔公司表示會於本週內向管理處提交打蠍時間表。
12. 環保署會於 1 月 17 日在運頭塘社區會堂舉行關於垃圾收費的諮詢會，管理處及法團都會有代表出席，清潔公司表示亦會出席是次會議。

## 第 131 次工作會議(C 組：工程及總務) 日期：2024 年 1 月 12 日(星期五)

1. 工程部林主任報告已於 12 月 15 日由「復明」完成更換宏仁閣及宏泰閣避震喉。
2. 工程部林主任報告更已於 12 月 19 日由「宏泰消防」完成更換宏建閣垃圾房消防喉。副主席建議可將尾段的喉曲一併更換，工程部林主任表示因承辦商檢查喉曲狀況良好，如更換需打鑿牆身，故不建議更換。
3. 工程部林主任報告已於 12 月 14 日由「志豐」完成更換 1 號及 2 號宏盛閣咸水控制箱索掣。
4. 工程部林主任報告已於 12 月 14 日由「志豐」完成更換宏志閣咸水控制箱 1 號索掣。
5. 工程部林主任報告已於 12 月 20 日由「復明」完成宏志閣 05 單位外牆滲漏污水喉。
6. 工程部林主任報告已於 12 月 22 日由「復明」完成宏道閣 08 單位外牆滲漏污水喉。
7. 工程部林主任報告已於 1 月 6 日由「復明」完成宏道閣 01 單位外牆滲漏污水喉。
8. 工程部林主任報告已於 1 月 12 日由「創威」完成宏泰閣對講機主控制板。



9. 管理處收到水泵保養承辦商通知，宏盛地下泵房內 1 號泵及 2 號泵的閘掣有老化現象，有爆裂射水的風險，建議盡快更換。管理處工程部視察後，已索取 3 間工程公司報價。為避免爆喉造成更大損害，工程小組建議由最低報價的「復明」盡快進行更換工作並在全委會上確認。
10. 管理處發現宏道閣泵房 2 號鹹水泵因已使用 16 年出現老化情況，在運行時出現滲漏，需更換新水泵以確保供水穩定。管理處工程部已索取 4 間工程公司報價。委員建議由最低報價的「志豐」進行並留在全委會上議決，要求管理處向承辦商下調費用。
11. 就有關大廈固定電力裝置五年檢(WR2)執修事宜，林主任報告 2.1 項目不用維修，故可扣減有關款項。委員建議由最低報價的「創建」進行。
12. 管理處報告「光電」已完成低天面喉管工作，高天面太陽能板未完成，工程部要求承辦商需於農曆新年前完成放電線工作。另要求承辦商於農曆新年前清走天台廢料。
13. 就有關宏志高層單位內有異響事宜，經工程部與承辦商到天面視察後，懷疑天台後梯位置的喉曲老化令管道收窄所致，建議更換新喉曲。委員同意有關安排並要求盡快解決聲響問題。
14. 就有關安排車閘系統公司向各委員講解系統運作事宜，委員建議於 1 月 30 日或 31 日進行。

