



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第十五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：二零二三年一月十六日(星期一)

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 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 袁福華先生 林茜碧女士 何蕙蓮女士

管理公司：置邦興業有限公司 — 總物業經理陳志東先生

— 物業經理黎永利先生

— 高級助理工程經理鄭逸佳先生

— 物業主任鄭芷盈小姐

— 工程主任林文欣先生

列 席：法團顧問 — 陳球強先生

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) 審議及通過第十一屆管理委員會第十四次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致通過第十一屆管理委員會第十四次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十四次全體委員會議議決事宜

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十四次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 就會議記錄第3.2項，有關升降機改善安全設施事宜。工程部已經完成添加升降機安全裝置的招標文件，將邀請下列註冊升降機承辦商投標：「好歷香港升降機有限公司」；「電梯工程有限公司」；「三菱電梯香港有限公司」；「日立電梯工程(香港)有限公司」；「其士(香港)有限公司」；「通力電梯(香港)有限公司」；「奧的斯電梯(香港)有限公司」及「蒂升電梯香港有限公司」。

全體知悉

管理處同時會在大堂張貼招標告示，委員一致同意，招標期為 2023 年 1 月 30 日至 2 月 10 日。

3.3 第 4 項，有關採購聖誕花事宜。由於「順景農場」回覆聖誕花已全數沽清，而「東記花園」及「永霖花園」亦表示聖誕花已售罄，故管理處再向「百花園藝」及「王氏利豐」查詢現有聖誕花存貨及報價分別為 \$12,130 及 \$13,300。經各委員同意後已向「百花園藝」採購聖誕花。

全體知悉

4) 跟進強制驗樓計劃(公用部分)及招標妥事宜

4.1 管理處匯報市建局於 2022 年 12 月已完成審閱早前由顧問公司呈交的標書初稿，並於 12 月 15 日與管理委員會進行會議，講解有關市建局獨立顧問對工程標書的意見。而本苑的工程顧問公司於 2022 年 12 月 30 日已將完成修訂及補充資料的標書再呈交至市建局審閱。

全體知悉

4.2 市建局於 2023 年 1 月 6 日回覆管委會就顧問公司提交的修訂標書文件無其他意見。故根據「招標妥」的指引，管委會可透過管理委員會會議或業主大會議決標書的最終版本。管委會經與顧問公司商討後，決定將安排在業主大會上由各業主投票通過有關標書內容的最終版本，隨後交由市建局的獨立工程顧問作最終審閱後透過電子招標平台展開下一步的公開招標工作。

全體知悉

4.3 就工程估算事宜，因市建局現暫無提供任何實質估算，只粗略指出顧問公司呈交的估算中，個別項目的估算出現偏高或偏低情況，故需要留待在進行正式招標時，由市建局獨立顧問呈交的估算作最終的參考標準。此外，法團管理委員會各委員一致認為基於工程估算屬於高度敏感的資料，為確保公平公正原則，管委會、管理公司及各業主在正式公開招標前均不會獲得任何關於工程的估算資料(包括本苑工程顧問的獨立估算)。

全體知悉

4.4 各委員一致同意除了在各座地下大堂擺放標書、市建局的評估意見及本苑工程顧問的跟進回覆外，亦已要求顧問公司提供電子版光碟供有需要的業主付費取閱，費用為 \$10，在收集實際需要的數量後再交由顧問公司處理。

全體知悉

4.5 鄧主席表示需要通知各業主有關現時最新強制驗樓的進度，委員一致同意出通告並附上節錄標書項目摘要，於農曆新年前派發至全苑業主的信箱。此外，將透過屋苑 980 電視頻道播放由顧問公司扼要介紹標書的項目內容，讓各業主較易明白及理解標書。

全體知悉

5) 跟進 2022 年 12 月 17 日業主周年大會事宜

5.1 就有關管理合約事宜，管理公司已準備合約文本供各委員審閱。鄧主席表示將安排於 1 月 18 日與「置邦興業有限公司」進行簽約。同時，管理公司須附上有效物監局的管理公司牌照及專業責任保險證明副本供法團備悉。委員建議在屋苑 980 頻道發放簽署合約的照片及相關內容。

全體知悉

5.2 就有關審核 2021 年及 2022 年度的屋苑賬目事宜。管理公司會計部已通知核數師進行 2021 年度的屋苑賬目核數工作，而會計部現正整理 2022 年度的屋

全體知悉

6) 商討調整管理費事宜

- 6.1 管理處提交最新修訂的 2023 年度財政預算草案。2023 財政年度預期總收入為 \$1,902 萬；預期撥備後總支出為 \$1,976 萬，在維持現有管理費收入下將預計錄得年度赤字約 \$74 萬。全體知悉
- 6.2 因近三年均屬赤字預算，如保持現有管理費水平不變，預計年度赤字可由屋苑儲備承擔，或可調升管理費以減少赤字。根據建築物管理條例第 344 章指引，法團管委會有責任調整管理費以維持屋苑收支平衡。全體知悉
- 6.3 委員認為管理費自 2019 年 3 月以後已數年沒有調整，故建議可適量調整管理費以增加屋苑收入，既可繼續保持財政穩健，亦避免因一次性大幅調整而加重居民負擔。全體知悉
- 6.4 管理處分別列出假設由 4 月 1 日起調升 3% 至 6% 管理費的預計年度盈餘/(赤字)如下：全體知悉
- | | +3% | +4% | +5% | +6% |
|-----------------|-------------|-------------|------------|----------|
| 預計年度
盈餘/(赤字) | (\$323,621) | (\$184,880) | (\$46,138) | \$92,603 |
- 6.5 委員建議應每兩年檢討一次管理費水平。全體知悉
- 6.6 委員建議於農曆新年後向全苑業主發出問卷調查，收集對管理費加幅水平的意向。各委員一致贊成。管理公司

7) 商討清潔服務合約事宜

- 7.1 管理處報告屋苑清潔服務合約將於 2023 年 3 月 31 日期滿，管委會需決定是否繼續聘用現有的清潔服務承辦商。全體知悉
- 7.2 委員建議向全苑業主發出問卷調查，收集各業主對本苑清潔服務的意見後才作出相關安排。各委員一致贊成。全體知悉

8) 商討車路安裝八達通自動系統事宜

- 8.1 「置邦」工程部鄭生回顧多年前管委會曾商討車路安裝八達通自動閘機系統。當時由於道路空間限制；不符合現時消防走火通道條例及現時車路行車方向可能導致駕駛者產生混亂，故使上述系統一直未能成功安裝。全體知悉
- 8.2 因可能需涉及不同政府部門的准許及需符合相關法例，「置邦」工程部鄭生建議法團聘請專業顧問公司進行相關工程評估及可行性研究，以免安裝後被有關部門要求拆除。全體知悉
- 8.3 委員認為坊間其他屋苑亦多已轉用八達通自動閘機系統，要求工程部盡快提供有關聘請專業顧問的費用，以評估車路安裝八達通自動閘機系統的可行性，供各委員考慮有關道路及裝置的設計方案。管理公司

9)	商討及議決採購物料維修宏仁閣側矮滑梯事宜													
9.1	因宏仁閣側矮滑梯的金屬面出現老化鏽蝕，現時管理處已圍封該地方。工程部將訂購物料進行加固工作。有關需訂購的物料如下：鋅鐵皮 1mm 厚外徑 66 吋共 2 件、不銹鋼六角螺絲 3/8 吋 x3 吋半共 50 支、不銹鋼絲帽 3/8 吋共 50 個、不銹鋼介子 3/8 吋共 100 個、鋁花板 3mm 厚直徑 62 吋半共 2 件、生樟木 1 吋半 x3 吋半 x31 吋刨邊及上力架油共 24 支，報價如下：	全體知悉												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>「振興五金」</td> <td>\$9,300</td> </tr> <tr> <td>「良記物料」</td> <td>\$12,800</td> </tr> <tr> <td>「雷朋國際」</td> <td>沒有回覆</td> </tr> <tr> <td>「新興行」</td> <td>沒有回覆</td> </tr> </tbody> </table>	承辦商	費用	「振興五金」	\$9,300	「良記物料」	\$12,800	「雷朋國際」	沒有回覆	「新興行」	沒有回覆			
承辦商	費用													
「振興五金」	\$9,300													
「良記物料」	\$12,800													
「雷朋國際」	沒有回覆													
「新興行」	沒有回覆													
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	經商議後，陳德誠動議向最低報價的「振興五金」採購維修物料，由陳凌滔副主席和議，各委員一致贊成通過。	全體知悉												
9.4	委員提醒設施維修後必須要安全穩固，要求工程部在工程完工後需通知各委員實地視察。	管理公司												
10)	追認通過更換宏志閣泵房 1 號鹹水泵滲漏喉管事宜													
10.1	管理處報告宏志閣泵房內的 1 號鹹水泵喉管老化滴水，需盡快進行維修。有關維修工程包括承辦商提供人手及材料拆除現有閘制止回閥及雙鼓避震喉各 1 個、曲 1 個、直喉 3 支加吋半放水掣 1 個，再安裝 3 吋「AVK」閘制 1 個、3 吋「Welson」止回閥 1 個及「TOZEN」雙鼓避震喉及曲 1 個，另直喉 3 段長約 12 吋、24 吋及 36 吋，加吋半放水掣 1 個連相關配件，在工程完工必須清理現場垃圾。有關報價如下：	全體知悉												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>「復明工程」</td> <td>\$23,500</td> </tr> <tr> <td>「寰宇工程」</td> <td>\$28,500</td> </tr> <tr> <td>「生記工程」</td> <td>\$29,800</td> </tr> <tr> <td>「志豐工程」</td> <td>沒有回覆</td> </tr> <tr> <td>「湯臣工程」</td> <td>沒有回覆</td> </tr> </tbody> </table>	承辦商	費用	「復明工程」	\$23,500	「寰宇工程」	\$28,500	「生記工程」	\$29,800	「志豐工程」	沒有回覆	「湯臣工程」	沒有回覆	
承辦商	費用													
「復明工程」	\$23,500													
「寰宇工程」	\$28,500													
「生記工程」	\$29,800													
「志豐工程」	沒有回覆													
「湯臣工程」	沒有回覆													
10.2	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												
10.3	為免影響供水穩定，經各委員同意後，上述工程已安排最低報價的「復明工程」進行並已於 2022 年 12 月 6 日完成。委員提醒工程部需一併檢查其他各座泵房內的喉管是否有類似的狀況。	管理公司												
11)	追認通過維修宏志閣升降機房百葉窗頂事宜													
11.1	因管理處發現宏志閣天台升降機房外的百葉窗頂出現裂縫，故需要進行維修	全體知悉												

加固以防物件脫落墮下。有關維修工程包括承辦商提供人手及物料使用吊棚工作台、將不鏽鋼片兩側加固及焊接瓦斯焊及完工後必須清理現場垃圾，報價如下：

承辦商	費用
「寰宇工程」	\$9,770
「復明工程」	\$12,000
「生記工程」	\$13,000

- 11.2 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。
11.3 為避免潛在危險及影響途人安全，經各委員同意後，上述工程已安排最低報價的「寰宇工程」進行維修加固工作，並已於 2022 年 12 月 7 日完成。
11.4 工程部林生補充經巡查其他各座的相同裝置後均屬正常，並無潛在危險。

全體知悉
全體知悉
全體知悉

12) 會務報告及管理處工作報告

- 12.1 會務報告詳情請參閱附件一。
12.2 管理處提交 2022 年 11 月份的管理報告供各委員參閱。
12.3 管理處報告本苑 2022 年 11 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。

	11 月
總收入：	\$1,563,261.99
總支出：	\$1,687,257.97
盈餘/(赤字)：	(\$123,995.98)
資產總值：	\$10,295,107.98

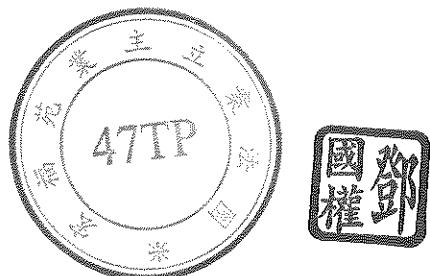
13) 其他事項

- 13.1 就有關因應地底水管爆裂而進行緊急維修工作，為縮短索取維修報價的時間，工程部已制訂固定維修項目的標書。如發生突發性地底爆喉，可按承辦商預先已報價的項目進行維修，加快恢復供水的時間。管理處預計將於 1 月 30 日進行招標工作。
- 13.2 因水泵保養合約將於 2023 年 3 月 31 日期滿，管理處已準備招標報價文件，預計於 1 月 30 日進行招標工作。
- 13.3 管理處表示收到「中電」通知，稱宏道閣及宏新閣地下的電掣房門鏽蝕老化，建議進行更換。經工程部視察後屬金屬面板生鏽，而門鉸並未有受影響，會稍後與「中電」聯絡是否必需要更換整個金屬門。
- 13.4 管理處近日收到水泵保養承辦商通知，指宏仁閣泵房內的 1 號食水泵已故障，未能正常運作上水。經工程部視察後現只能由 1 台水泵運作，故建議盡快更換已損壞的食水泵。同時，本苑仍有兩台食水泵已使用超過 15 年而現在運作中，故將會於本年內排期更換新泵。管理處已索取更換「Grundfos」:CR32-8 A-F-A-E-HQQE 15W 水泵 1 台、「Migishita」4 吋面壓力錶 (300 磅) 或同級以上、「FS」不鏽鋼波子掣 3/8 吋、4 吋「AVK」閘掣、

管理公司
全體知悉
全體知悉
全體知悉

4 吋「WELSON」止回閥及 4 吋「TOZEN」雙鼓避震喉各 1 個，另需接駁新泵摩打線連不銹鋼螺絲等的工程報價如下：「東洋工程」:\$83,670、「志豐水泵」:\$106,600、「生記工程」\$125,000；「力士泵廠」及「傑信水電」沒有回覆。為避免影響宏仁閣食水供應穩定，洗麗媚司庫動議由最低報價的「東洋工程」盡快更換水泵及喉管工作，由陳德誠委員和議，各委員一致贊成通過。

無其他事項，會議於晚上 10 時 05 分結束。



鄧國權主席簽署：