



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會 第十一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)

檔案編號:WFCIO/Letter/12/No. 095/6 August 2025

日期：二零二五年七月九日（星期三）

時間：晚上七時三十分

地點：宏志閣會議室

出席：徐滿柑主席 麥志雄副主席 何仲行秘書 張梓雲司庫 江祥發委員
葉碧兒委員 蘇倩婷委員 麥致誠委員 林慧敏委員 謝寶森委員
馮靜欣委員 李日興委員 鄧嘉恩委員 羅詠麟委員

請假：陳文浩委員 徐念忠委員

管理公司：置邦興業有限公司

-物業經理黎永利先生

-物業主任鄭芷盈女士

列席：業主/業戶

-何椿城先生、胡沛芬女士、

-羅肇忠先生、楊慧冰女士

主持：徐滿柑主席

紀錄：黎永利先生

會議記錄

1) 審議及通過是次會議議程

1.1 經審閱後，與會委員一致通過是次會議議程。

全體知悉

2) 審議及通過第十二屆管理委員會第十次全體委員會議記錄

2.1 經審議後，與會委員一致同意通過第十二屆管理委員會第十次全體委員會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十二屆管理委員會第十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十二屆管理委員會第十次全體委員會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 第3.3項，有關更改法團戶口印鑑授權人事宜。法團代表已於5月29日到大埔分行完成辦理戶口轉簽名的手續。

全體知悉

3.3 第3.4項，有關屋苑日常賬戶定期存款\$9,576,000 已於2025年6月4日續期三個月，年息率為0.55%。

全體知悉

3.4 第11項，有關取消大廈衛星天線電視系統事宜。衛星天線系統保養商「栢衛」將於7月9日將衛星天線電視系統與大廈分離，終止接收信號。另外，保養商會安排將位於天台的衛星接收天線移除。

全體知悉

3.5 第13.1項，有關樓層升降機外門油漆翻新事宜。管理處報告本苑技工會進

管理公司

	行升降機門表面除鏽後再塗上磁油。委員建議在塗磁油前再加一層底油，以一對機門先作試驗。另外，管理處收到有業主反映可使用貼膜形式覆蓋在升降機門上，委員表示先看技工以油漆完成的效果後再研究需否改善工序。	
3.6	第 14.3 項，有關優惠拍攝證件相事宜。「倬倩製作坊」將安排於 7 月 17 日（星期四）晚上 7 時至 9 時於宏志閣會議室提供攝影服務。委員建議安排清潔工在附近位置特別進行一次滅蚊及滅蟲工作。	全體知悉
3.7	第 14.4 項，新一屆樂陶園已於 7 月 7 日開放，因現時仍有一塊田（編號 66）空缺，故管理處會繼續以抽籤形式進行填補。	管理公司
4)	跟進水安全計劃資助計劃事宜	
4.1	管理處簡報及重溫「水安全計劃資助計劃」的工作流程及現時進度。水務署的顧問已完成審閱水安全風險評估報告，經水務署審核後建議本苑進行維修項目共 178 項，當中 52 項為非需即時進行的項目。如需申領上述資助，必需按水務署的維修建議，妥善完成 126 項必須性的維修項目。	全體知悉
4.2	就必須維修的項目例子包括：水缸蓋加標籤牌、雙止口水缸蓋、水缸內喉管、管道防護網、入水/排水閘掣及延伸排水管等；非需即時進行的項目例子包括：食水泵、水泵控制箱、食水分掣、止回閥、避震喉等。	全體知悉
4.3	現時本苑需就有關建議維修項目工程進行招標並揀選承辦商，及後遞交至水務署審核以釐定最終的資助金額。由於有部分建議的項目或會與大維修工程項目重疊，故需與承建商協調有關項目。管理處已將建議維修項目的資料給予承建商，現待其回覆。	全體知悉
5)	匯報大維修工程集資狀況及跟進集資欠款事宜	
5.1	管理處報告截至 2025 年 6 月 30 日的大維修賬戶結存為 \$83,792,770.90。	全體知悉
5.2	截至 2025 年 6 月 30 日的大維修集資情況。現時共有 1925 戶 (97%) 已繳付第一期集資款項；共有 1902 戶 (95.9%) 已繳付第二期集資款項；共有 1878 戶 (94.7%) 已繳付第三期集資款項；共有 1791 戶 (90.3%) 已繳付第四期集資款項；共有 57 戶 (2.9%) 已繳付第五期集資款項；共有 26 戶 (1.3%) 已繳付第六期集資款項。	全體知悉
5.3	委員表示有個別業主反映尚未收到繳付大維修集資的收據。管理處表示這情況可能因太多業主在最後截止日期前一至兩天才到管理處繳交支票，因同日有大量支票處理，故有機會在一至兩天後才可發出收據至業主信箱內。如業主欲查詢收據狀況或希望補發收據，可直接聯絡管理處。	全體知悉
5.4	管理處報告大維修工程第十一期已被工程顧問批核的糧款為 \$11,584,070.10，法團已於 2025 年 6 月 30 日交付支票予承建商。綜合大維修第一期至第十一期已繳付的總費用為 \$118,640,912.22。	全體知悉
5.5	就有關困難戶事宜，現時法團仍在處理 6 個非申請貸款的業主就豁免逾期集資利息的書面申請。	全體知悉

- 5.6 截至 2025 年 6 月 30 日，以首三期工程集資的繳付資料，管理處統計總欠繳只有一期集資的單位共 24 戶；總累計欠繳兩期集資的單位共有 22 戶；總累計欠繳共三期集資的單位共 60 戶。管理處職員曾於 6 月 7 日就非困難戶及非屋宇署貸款戶而從未交集資款項的單位(共 38 戶)上門了解，當中有 24 戶無人應門。管理處職員會將逾期款項通知書放到有關單位的信箱內。委員建議每月管理處再派職員到訪有關單位了解。
- 5.7 現時大維修集資剛已完成第四期，委員就是否應向各欠款單位發出催繳款項的律師信作討論。委員擔心會否因未有完成追收款項的程序而引致最終未能收回欠款，亦會影響大維修工程基金的現金流。管理處表示法團已向各業主發出集資通知書，而管理處亦會在每個集資期再向各業主發出集資的溫馨提示及逾期款項通知書，法團可就不超過 7 萬 5 千元的欠款透過小額錢債審裁處追討。法團事務律師就大維修有一次性追收工程款項的免費律師信可發出。
- 5.8 經討論後，參照現時首四期的大維修集資情況理想，委員一致決定於第五期集資完結後才再考慮向欠款單位發出催收款項的律師信。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

6) 商討及議決進行大維修額外工程項目(修葺地渠及消防水缸喉)

- 6.1 就有關大維修進行修葺屋苑地渠工程，由於費用按實際需要更換的數量計算，經 2025 年承建商再進行地渠勘探工作，獲得最新需要處理的地渠位置及數量均多於 2019 年的勘探結果。有關修葺地渠工程項目數量及費用如下。

內容	單價	數量	費用
機械式高水壓清洗地下管道工程 [2025 年勘探]	\$2,100	29m	\$60,900
開坑式更換地下管道工程 [2025 年勘探]	\$9,000	44.3m	\$398,700
扣除原有機械式高水壓清洗地下管道工程 [2019 年勘探]	\$2,100	18.4m	(\$38,640)
扣除原有無坑式更換地下管道工程 [2019 年勘探]	\$7,300	9m	(\$65,700)
需額外支付費用：			<u>\$355,260</u>

- 6.2 有關開坑式更換地下管道工程的位置涉及 19 個地方的地渠，管委會已參閱相關需要處理的地渠管道狀況及照片，而地渠物料規格會由工程顧問審視。

全體知悉

- 6.3 各委員一致通過上述新增費用由工程備用金支付。

全體知悉

- 6.4 就有關宏建閣、宏泰閣、宏盛閣及宏志閣地下及天台消防缸喉及配件工程，因承建商在進行消防水缸防水工作時，發現缸內有部分喉管已有老化鏽蝕情況，稍後亦會用作為食水臨時水缸，故建議在進行水缸工程時一併更換水缸喉，有關內容及費用如下。

全體知悉

全體知悉

內容	座數	金額
地下消防缸入水延伸管延長至出水口(壓力喉)	4	\$18,000
拆除原地下消防缸波曲，更換為 3 吋「Welson」316 不銹鋼波曲連食水紙及 12 吋環保浮波	4	\$58,400

更換天台消防缸入水 4 吋銅喉(不連過牆炮筒)	4	\$20,800
拆除地下及天台水缸內高、低水位喉管、過刮直喉及地下消防缸內出水延伸喉。		已包括
需額外支付費用：		\$97,200

6.5 各委員一致通過上述新增費用由工程備用金支付。

全體知悉

備註：因修葺地渠項目早已在大維修工程的備用金預留款項，而上述後加工程費用不超過法團每年預算的 20%，故無須在業主大會上議決通過。

7) 商討及議決園藝保養合約事宜

7.1 承上次會議討論，管委會委員於 6 月 28 日與現時園藝保養承辦商巡視屋苑的綠化範圍，商討優化屋苑植物事宜。「王氏利豐」承諾會免費美化廣宏街三角名牌花槽的植物及稍後提供中央公園花槽的優化建議。

全體知悉

7.2 有關園藝保養費用報價如下：

承辦商	每月費用
「王氏利豐園藝有限公司」*	\$18,000
「麗華花園有限公司」	\$23,000
「琦峰設計園藝」	\$24,000
「芳序園藝」	\$24,000
「永霖花園有限公司」	\$24,200
「東記花園園藝有限公司」	沒有回覆

*現時保養承辦商

7.3 經商議後，徐主席動議由最低報價的「王氏利豐園藝有限公司」提供屋苑園藝保養服務兩年，各委員一致贊成通過，由 2025 年 8 月 1 日生效。

全體知悉

備註：費用不超過法團每年預算的 20%，無須在業主大會上議決通過。

8) 商討及議決升降機保養合約事宜

8.1 管理處報告於 2025 年 6 月 20 日共向 10 間註冊升降機承辦商發出兩年保養服務報價邀請。截至 2025 年 7 月 4 日的截標時間，共收到有 2 間註冊升降機承辦商回覆報價，另有 4 間承辦商回覆因公司商業決定及資源問題而拒絕報價。詳情如下：

全體知悉

承辦商	每月費用
好歷香港升降機有限公司*	\$102,000
迅達升降機(香港)有限公司	首年\$237,600 次年\$246,000
富士達(香港)有限公司	拒絕報價
安力電梯有限公司	拒絕報價
奧的斯電梯(香港)有限公司	拒絕報價
三菱電梯香港有限公司	拒絕報價
蒂升電梯香港有限公司	沒有回覆
日立電梯工程(香港)有限公司	沒有回覆

星瑪電梯(香港)有限公司	沒有回覆
通力電梯(香港)有限公司	沒有回覆

*現時保養承辦商

- 8.2 「好歷香港升降機有限公司」及「迅達升降機(香港)有限公司」均申報為「Jardine Schindler」集團旗下的公司。全體知悉
- 8.3 管理處報告「好歷」為現時升降機保養服務承辦商，現時保養月費\$97,200，加幅為4.9%。全體知悉
- 8.4 上述每月費用不包括由機電署每年發出的檢驗升降機證明書費用。全體知悉
- 8.5 經商議後，徐主席動議由最低報價的「好歷香港升降機有限公司」提供屋苑升降機保養服務兩年，各委員一致贊成通過，由2025年9月1日生效。備註：費用不超過法團每年預算的20%，無須在業主大會上議決通過。全體知悉

9) 商討及議決安裝車路八達通閘機系統事宜

- 9.1 承上次會議討論，有關各承辦商安裝車路八達通閘機系統及保養費用如下。全體知悉

	聯衛	創威	EC	Keytop	展卓	榮誌
拆除現有更亭及相關設備，供應及安裝車路八達通閘機系統連相關所需設備總價	\$279,500	\$329,000	\$340,000	\$341,000	\$528,122	\$586,000
如將閘機與控制室改為以wifi無線取代有線連接總價	\$264,500	\$329,000	\$270,000	\$320,000	--	\$586,000 另700/月
首年保養費(月)	\$3,000	\$2,000	\$3,500	\$4,300	\$4,400	\$3,200
次年保養費(月)	\$3,000	\$2,000	\$3,500	\$4,600	\$8,200	\$3,200
第三年保養費(月)	\$3,100	\$2,000	\$3,500	\$4,600	\$5,000	\$3,520
第四年保養費(月)	\$3,200	\$2,000	\$3,500	\$4,920	\$6,500	\$3,520
全保式保養費(月)	\$5,000	\$4,000	\$4,500	\$4,300	--	\$6,400
一次性免費八達通收據機紙卷數量	30	18	100	20	3	10

- 9.2 徐主席表示改用自動化車閘系統可減省現時車路更亭所需的當值人手，長遠有助抵銷相關的人力開支。全體知悉
- 9.3 為了不用額外進行車路鑿地及放線工作，徐主席動議以無線方式連接閘機與控制室的通訊，各委員一致贊成。全體知悉
- 9.4 何秘書查詢承辦商何時可以開始動工安裝。管理處表示因現時大維修期間宏仁閣正進行外牆工作，需要與承辦商協商會否影響短期的無線設備裝設。委員建議與承辦商研究臨時裝設的位置及可否於完成大維修後再移位。全體知悉
- 9.5 由於「聯衛」提供的八達通機件及閘機防水規格最高只有IP54，且考慮日後的全保式保養費用，「EC」現時有承接政府的車閘系統相關經驗，車閘系統操作具穩定性。全體知悉
- 9.6 江祥發委員動議使用包人工及零件的全保式保養及由「EC Infotech Limited」承辦上述安裝車路八達通閘機系統工作，各委員一致贊成通過。備註：費用不超過法團每年預算的20%，無須在業主大會上議決通過。全體知悉

10) 商討及議決更換屋苑遊樂設施及安全地墊事宜

10.1 承上次會議的討論，管理處已向有關承辦商查詢使用無縫地墊的費用，資料如下。

承辦商	使用方型地墊費用	使用無縫地墊費用
園緣有限公司	\$146,000	拒絕報價
捷時(集團)有限公司	\$206,600	\$247,400
華昌(香港)企業有限公司	\$691,220	\$691,220
瑞康康體有限公司		沒有回覆
建樂康體設備有限公司		沒有回覆
柏溢名基康體設備有限公司		沒有回覆

10.2 經商議後，委員一致認為現時屋苑正值大維修期間，未必適宜更換新設施，而現時地墊亦非破爛到未能使用，故決定在大維修完成後才再作考慮更換新地墊及康體設施。

全體知悉

11) 商討及追認通過維修地底爆裂鹹水喉事宜

11.1 管理處報告就屋苑車路迴旋處入口的地底鹹水喉管爆裂事宜。管理處已索取維修報價，工程內容範圍包括：使用挖掘機鑿地約 2 米 x 2 米、拆除及安裝全新 4 吋 DI 喉約 2 米長及相關配件、測試完成後再用封喉石屎包回 DI 喉管及落回全新乾黃沙泥，用震船機壓實相關地面後鋪馬路網，再用混凝土倒回 40/20 石屎，需提交申報工程文件及完工後清走所有泥頭及工程廢料，報價如下。

	多寶德	駿昇	復明	生記
基本工程範圍費用	\$84,000	\$96,800	\$110,000	\$138,000
如需額外鑿地費用(每平方米)	\$15,000	\$30,000	\$15,000	\$28,000
如需額外更換喉管費用(每米)	\$5,000	\$18,000	\$5,000	\$13,000

沒有回覆：創建、寰宇、名盛、百利。

11.2 為免車路持續滲漏而影響車輛進出，上述緊急維修工程已於 7 月 7 日完成。各委員一致同意通過追認由最低報價的「多寶德」進行上述維修工作。

全體知悉

11.3 因最終涉及多於一個喉管爆裂位置，工程需額外開鑿地面約 3.8 米長及額外更換新喉管約 1.6 米，故需支付 \$65,000 的額外工程費用。經管理處再與承辦商協商後，其願意提供 \$4,000 折扣，故總費用為 \$145,000。

全體知悉

11.4 此外，就宏盛閣地下泵房門口對出地底鹹水喉管爆裂事宜。管理處已索取維修報價，工程內容範圍包括：提供人手、工具及物料進行漏水位置開鑿地面約 1 米 x 1.5 米，更換地底 4 吋鹹水 DI 喉約 1 米長，完工後補回石屎及乾黃沙泥，需提交申報工程文件及完工後清走所有泥頭及工程廢料，報價如下。

全體知悉

承辦商	費用
「復明」	\$45,000
「生記」	\$56,000
「多寶德」	\$78,000

「創建」	沒有回覆
「駿昇」	沒有回覆
「百利」	沒有回覆

11.5 因爆喉位置不斷湧水出地面及影響宏盛閣的單位鹹水供應，故上述緊急維修工程已於 6 月 30 日完成。各委員一致同意通過追認由最低報價的「復明」進行上述維修工作。

全體知悉

12) 商討於天台安裝加壓食水泵系統事宜

12.1 經討論後，委員曾諮詢水喉專家的意見，為免加大水壓而令單位內老化的食水喉未能承受壓力而爆裂，有機會造成喉管滲漏或室內水浸的情況。

全體知悉

12.2 經風險評估後，麥志雄副主席動議暫時擱置於天台安裝加壓食水泵系統，江祥發委員和議，各委員一致贊成。

全體知悉

13) 商討及議決舉行周年業主大會事宜

13.1 管理處報告法團現時可使用廣福社區會堂的日期分別為 2025 年 8 月 2 日的下午時段及 9 月 13 日的晚上時段。

全體知悉

13.2 委員建議於 2025 年 8 月 2 日的下午於廣福社區會堂舉辦居民交流會，而業主大會將安排於 9 月 13 日的晚上舉行。

全體知悉

14) 其他事項

14.1 管理處報告就有關宏昌閣地下大堂對講機系統故障，需更換主控制線路板、顯示屏線路板、電源供應板及按鍵組件，報價如下：「創威」\$14,900；「EC」\$18,000；「栢衛」沒有回覆。委員一致同意由最低報價的「創威」盡快進行更換。

全體知悉

14.2 委員表示曾嘗試以電郵聯絡不同的檢驗公司進行紙皮石的檢測工作，查詢結果如下。

全體知悉

公司	回覆結果
1)香港試驗有限公司	未能提供相關檢驗服務。
2)東業德勤測試顧問有限公司	未能提供相關檢驗服務。
3)土木工程拓展署工務試驗所	不接受私人團體的檢驗委聘。
4)香港標準及檢定中心	部分檢測項目未能適用於細尺寸的紙皮石，除非有完整的一份紙皮石樣板，準備檢測用的溶液需時，檢測周期約 40 多天。
5)輝固技術服務有限公司	未有回覆。

由於紙皮石供應商具備有國標的質量檢測報告，經工程顧問公司審閱後已批准承建商使用有關紙皮石物料及可使用於外牆飾面上。因合約內沒有訂明紙皮石的標準，經管委會諮詢工程顧問公司後，同意現有的測試報告已足夠，委員亦曾到國內該生產紙皮石的廠房視察以檢視物料品質及廠房規模均不俗，故同意繼續使用該紙皮石。稍後委員會就第二批到貨的紙皮石，

會再到國內廠房視察。

- 14.3 管委會就有關大維修物料油漆顏色確認如下：膠窗膠及伸縮縫顏色「DOWSIL 791」深灰色；內牆、天花、樓梯牆身及天花顏色為「AKA」(N95)；樓梯腳線顏色為「AKA」(PN-70)；公用房間門顏色為「Dulux」A721；天台及1樓平台圍欄、樓梯扶手、泵房、消防加壓泵房、電錶房、總電掣房及火牛房公用鐵器油漆顏色為「愛麗牌」(904402)；樓層消防喉油漆顏色為「愛麗牌」(1210402)；外牆石油氣喉管、UPVC 膠喉排水管油漆顏色為「AKA」703 (深色 P12-50H, 淺色 P19-65D)；外牆油漆及室內單車停泊位油漆顏色為「AKA」703 (深色 P12-50H, 淺色 P19-65D)。就垂直冷氣機集水喉的樣式稍後會與承建商再商討及落實。
- 14.4 徐主席報告承建商就工程期間的雨水期、窗眉及窗台混凝土缺失事件、修葺冷氣機台及窗眉重建工作提出工程延期申請，承建商會將有關資料呈交至工程顧問進行審閱其是否合理。承建商亦曾向管委會承諾會盡力於目標的完工期內完成大維修工程。
- 14.5 管理處報告有關市建局近日就「有需要人士維修自住物業津貼計劃」(上限8萬)向申請人發出協議書，如業主是以大維修工程申請上述計劃，工程相關的文件(例如完工證明書及工程尾期賬單)均會由管理處協助一併向有關機構提供。就屋宇署「樓宇安全貸款計劃」，管理處會不時向屋宇署更新大維修工程的最新進度報告。凡涉及需業主個別提交的個人資料，市建局及屋宇署會獨立書面要求申請人提交。有關「樓宇更新大行動2.0」資助(上限4萬/5萬)的進度，市建局維持預計在本年第三季向全苑申請人發出協議書，現階段市建局會個別致函通知需要補交資料的申請人再遞交文件。
- 14.6 徐主席表示近日因應有業主反映冷氣機台或窗台的滲水事宜，工程顧問已向承建商發出建議的處理措施。如業主有室內牆身滲水或損毀，可直接通知承建商或管理處作記錄，承建商職員會逐一處理，而工程顧問會視乎個案情況而決定需否作進一步跟進。
- 14.7 徐主席表示將會向全苑業主分別發出清潔公司服務問卷及管理公司服務問卷，以收集各業主對上述服務的意見及承辦商需要改善之地方。
- 14.8 就本苑2025年4月份的財務概況如下，每月財務報表已張貼在各座大堂報告板。

2025年4月	
總收入：	\$1,610,718.16
總支出：	\$1,814,222.46
盈餘/(赤字)：	(\$203,504.30)
資產總值：	\$18,578,803.62

餘無別事，會議於晚上10時10分結束。

徐滿柑主席簽署：

