



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會

第十次全體委員會會議記錄

(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.090/17 June 2025

日期：二零二五年五月二十一日(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 陳文浩委員 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
請假：蘇倩婷委員 徐念忠委員 陳耀宗委員

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

-工程主任馬煥煒先生

列席：業主/業戶

-何椿城先生、胡沛芬女士、羅詠麟先生

-陳元元女士、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九次全體委員會會議記錄

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九次全體委員會會議記錄。

全體知悉

3) 跟進第十二屆管理委員會第九次全體委員會會議議決事項

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九次全體委員會會議的跟進議決事項如下：

全體知悉

3.2 第 3.4 項，有關鞏固宏仁閣 05 單位對出的大樹事宜。管理處將安排承辦商在兩棵樹幹(T311 及 T312)加裝四點式圓鐵通支架及固定扣，防止樹幹傾斜。因現時承建商在該處擺放了工具設施，故在該工序完成後才加固。

全體知悉

3.3 第 8.4 項，有關更改法團戶口印鑑授權人事宜。管理處收到「中銀」通知有關法團戶口轉簽名文件的安排，必需要法團主席，另加副主席或司庫其中一位到大埔分行簽署文件。相關人士會再自行商討簽名日期，決定後會通知管理處安排。

全體知悉

3.4	第 13.3 項，有關屋苑日常賬戶定期存款\$9,576,000 將於 2025 年 6 月 4 日到期。委員經參考最新「中銀」的定存息率後，委員一致決定將上述款項繼續定期 3 個月，參考年息率為 1.9%。張司庫建議管理處向公司會計部現時使用的渣打銀行查詢最新的定存息率，以作參考。	全體知悉
3.5	第 13.6 項，有關在法團會議室添置可移動式智能電視及收音設備事宜。管理處已訂購「TCL」75 吋智能電視連流動支架及流動無線咪，費用為\$8,039。	全體知悉
3.6	第 13.8 項，有關在 3 月 21 日的特別業主大會上已補選兩名新管委會委員，管理處於 4 月 9 日已將新委員的註冊文件送交土地註冊處存檔。	全體知悉
4)	跟進水安全計劃資助計劃事宜	
4.1	管理處報告顧問公司「AS Raze」呈交「水安全計劃資助計劃」的索款表格(費用\$80,000)供法團簽署及呈交水務署。委員一致同意主席及秘書簽署有關文件。	全體知悉
4.2	管理處於 5 月 16 日再與水務署職員聯絡，署方表示仍需時間整理檢查報告上的資料，回覆會盡快完成並將報告送交法團。	全體知悉
5)	跟進大維修工程及聘請工程監督事宜	
5.1	管理處報告大維修工程第八期、第九期及第十期已被工程顧問批核的糧款分別為\$10,410,985.17、\$15,986,605.23 及\$13,121,779.77，法團已分別於 2025 年 3 月 24 日、4 月 15 日及 5 月 16 日交付支票予承建商。綜合大維修第一期至第十期已繳付的總費用為\$106,878,282.12。	全體知悉
5.2	顧問公司已按 2025 年 3 月 21 日特別業主大會的議決結果，向承建商發出建築師指示(AI001)：刪除項目金額合共\$15,814,520(包括：透明面漆、水辦測試、檢查違例構築物、維修垃圾槽及升降機門油漆翻新)及新增因窗眉嚴重欠妥而進行重建工程項目金額\$16,500,000，更新後工程總金額為\$316,272,410(不包括備用金)。管理處同時將上述指示送交給市建局存檔。	全體知悉
5.3	承建商已於每座大堂報告板張貼最新工程進度表，列出各項外牆工程的最新進度及預算施工期。	全體知悉
5.4	有關跟進天台水缸過牆銅喉是否一併更換事宜。經承建商提交的資料及顧問公司覆檢後，現時水缸過牆喉是銅喉，全部狀況良好故無需更換，另外個別的出入水缸其他喉管及閘掣有老化情況，由管理處安排更換。	全體知悉
5.5	就有關政府資助事宜，管理處分別向市建局及屋宇署查詢最新預計發放款項的進度。有關「樓宇更新大行動 2.0」，市建局預計在本年第三季會向申請人發出協議書，預計最快年底可發放首期資助。而「有需要人士維修自住物業津貼計劃」的申請人，在簽訂協議書後，待確認扣除其他發放給單位業主的資助額後發放。屋宇署「樓宇安全貸款計劃」的進度仍待署方回覆及確認。管理處稍後會將經整合的資料張貼在各座大堂。	全體知悉
5.6	承建商現正進行升降機房天花石屎維修，曾通知過程中發現天花有滲漏情況。委員表示需記錄滲漏位置，要求管理處電郵通知「光電」備案並將副	全體知悉

本抄送法團，以跟進天面太陽能板及防漏工作。

- 5.7 就有關聘請工程監督事宜，管委會早前委托顧問公司於勞工處刊登招聘廣告，招聘駐地盤工程監督，協助監督屋苑大維修工程日常各項工序、驗收物料、跟進個案及記錄整體工作進度，確保工程施工質量。駐地盤工程監督黃展鏗先生現已正式到任。顧問公司將收取一次性勞保、個人防護裝備電腦及相關設備\$18,000，另工程監督薪金及行政費每月\$39,718，為期 18 個月，各委員一致同意贊成，相關費用由大維修賬戶支付。 全體知悉
- 6) 跟進大維修工程集資事宜
- 6.1 管理處報告截至 2025 年 4 月 30 日的大維修賬戶結存：\$85,615,594.38。 全體知悉
- 6.2 截至 2025 年 5 月 20 日的大維修集資情況。現時共有 1920 戶(96.8%)已繳付第一期集資款項；共有 1896 戶(95.6%)已繳付第二期集資款項；共有 1862 戶(93.9%)已繳付第三期集資款項；共有 75 戶(3.8%)已繳付第四期集資款項；共有 34 戶(1.7%)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
- 6.3 管理處報告頭三期的集資率理想，全部超過 90%業主已繳交費用。根據截至 5 月 16 日的記錄，總共有 67 戶從未有繳交任何大維修費用。委員要求管理處在第四期集資截止日前，上門了解上述非困難戶或非屋宇署貸款戶的業戶未交費用的情況。 管理公司
- 6.4 就有關困難戶事宜，現時有 153 個單位登記為困難戶，當中有 39 個單位已向管理處提交申請屋宇署貸款的批核證明文件。此外，有 21 個非申請貸款的業主書面向法團申請豁免利息，委員查詢有關單位現時繳交集資的狀況，管理處稍後提交清單予管委會以作參考。委員會就有關書面申請逐一審視個案後再作決定。 全體知悉
- 7) 商討及議決安裝車路八達通開機系統事宜
- 7.1 管理處於 2025 年 4 月 22 日邀請 11 間自動化車閘系統公司就本苑車路安裝八達通開機系統進行投標，包括：「聯衛防盜系統有限公司」；「榮誌有限公司」；「Keytop Parking Industrial Group」；「環衛工程有限公司」；「EC InfoTech Ltd」；「創威電子系統有限公司」；「集寶香港有限公司」；「祥興電子電器工程有限公司」；「展卓科技有限公司」；「安樂機電設備工程有限公司」及「聯科工程有限公司」。 全體知悉
- 7.2 截至 2025 年 5 月 13 日共接獲 6 間承辦商回標，包括：「聯衛」、「創威」、「EC」、「Keytop」、「展卓」及「榮誌」，而「祥興」及「安樂」均未能報價，其餘 3 間承建商均沒有回覆。有關基本工程費用介乎 27 萬至 59 萬。委員稍後會就各回標承辦商所提供的系統設備及方案內容再作詳細商討。 全體知悉
- 8) 商討及議決更換屋苑遊樂設施及安全地墊事宜
- 8.1 管理處匯報早前管委會建議優化屋苑遊樂設施及更換方塊式安全地墊的項 全體知悉

目內容，已索取報價如下：

項目	位置	維修/加裝設施
A	籃球場側休憩處(搖搖樂)	維修現有彈弓及更換安全地墊
B	籃球場側休憩處(跳飛機)	加裝座式腳踏及告示牌及更換安全地墊
C	籃球場側休憩處(短滑梯側)	加裝拉手杆、告示牌及更換安全地墊
D	籃球場側休憩處(短滑梯)	更換安全地墊
E	籃球場側休憩處(高螺旋滑梯)	更換安全地墊
F	籃球場側休憩處(蝸牛攀爬架)	更換安全地墊
G	宏盛閣對出休憩處(毛蟲攀爬架)	更換安全地墊
H	宏盛閣及宏志閣側休憩處(太極輪)	更換拉手器及太極輪

8.2

承辦商	費用
園綠有限公司	\$146,000
捷時(集團)有限公司	\$206,600
華昌(香港)企業有限公司	\$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

全體知悉

8.3

委員表示需向供應商查詢新地墊是否可具備防水及防蟻功能，並建議管理處索取無縫式地墊的費用後再作討論。

全體知悉

9) 商討及議決水泵保養合約事宜

9.1

管理處於2025年3月7日共向5間水泵保養承辦商發出報價邀請，截至3月19日的截標時間共有4間承辦商回覆報價。合約期為24個月，保養範圍包括：每兩星期到場檢查及保養全苑合共16台食水泵及16台鹹水泵，檢查各水泵系統裝置、電源組件；轉換供水泵運作；運作機件檢測；機件清潔及潤滑；更換破舊小零件；性能測試、提供維護報價及緊急到場維修服務，每月服務費用如下：

全體知悉

承辦商	費用
湯臣工程有限公司*	\$5,900
百利水電工程	\$12,000
志豐水泵工程有限公司	\$17,000
東洋工程有限公司	\$28,000
寰宇工程	沒有回覆

*現時保養承辦商

9.2

管理處表示現時保養月費為\$5,400。「湯臣」回覆緊急到場維修服務費用為每小時\$400，其餘承辦商為每小時\$200。綜觀過去兩年本苑未曾使用緊急到場維修服務。

全體知悉

9.3

經商議後，徐主席動議由最低報價的「湯臣工程有限公司」提供水泵保養

全體知悉

服務，各委員一致贊成通過，由 2025 年 6 月 1 日生效。

10) 商討及議決園藝保養合約事宜

- 10.1 管理處於 2025 年 4 月 8 日邀請 6 間園藝承辦商報價未來兩年的屋苑園藝保養服務。截至 2025 年 4 月 23 日的截止時間，共收到 5 間承辦商提交報價如下：

全體知悉

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

- 10.2 管理處表示現時保養月費為\$18,000，並解述其服務內容包括：在合約期 24 個月內提供 1 個駐苑花王，負責日常屋苑指定範圍淋水、修剪及除草等工作，並在有需要時施肥及殺蟲。另外，承辦商需提供一次性樹藝師樹木評估報告(表格 1)。
- 10.3 管理處表示服務內容按屋苑一貫以常綠植物為主的原則，如希望加添其他色彩的植物，可另外要求園藝公司提供設計建議或付費定期更換時花。
- 10.4 委員建議向園藝公司查詢花槽使用噴灑或霧化灌溉的方案。
- 10.5 委員認為先與現時的園藝保養公司會面商討現時園藝植物的狀況或建議，並要求其他園藝公司提交參考屋苑名單以作參考後再決定。

全體知悉

全體知悉

全體知悉

全體知悉

11) 商討及議決處理公共衛星天線系統合約事宜

- 11.1 管理處報告就法團於 2025 年 4 月 8 日發出的問卷調查，共收回有效問卷 727 份，回應率 36.6%，有關結果如下。

全體知悉

1. 閣下有否收看上述衛星天線電視頻道？		
選項	數量	百分比
有	253	34.8%
無	469	64.5%
空白	5	0.7%

2. 閣下就有關處理屋苑衛星天線系統的意向？		
選項	數量	百分比
保留	278	38.2%
終止	445	61.2%
空白	4	0.6%

- 11.2 有關衛星天線電視新計劃建議的內容如下。

全體知悉

	現時	新計劃書
公共天線系統保養	已包括	已包括
衛星天線電視頻道	1. 中央電視 4 台 2. 鳳凰衛視中文台 3. 鳳凰衛視資訊台 4. 湖南衛視台 5. 湖北衛視台 6. 雲南衛視 7. 東方衛視	1. 中央電視 4 台 2. 鳳凰衛視中文台 3. 鳳凰衛視資訊台 4. 湖南衛視台 5. 湖北衛視台 6. 雲南衛視 7. 東方衛視 另新加 3 個衛星電視頻道
信號制式	模擬	數碼高清
月費	\$6,050	\$6,050
合約期	兩年	五年

- 11.3 天線系統保養商可免費提昇系統設備由模擬制式變更為數碼高清制式，惟合約期需增長至 5 年。 全體知悉
- 11.4 徐主席查詢如果轉用數碼高清制式需否另加設接收天線。管理處回覆無需額外加設新衛星天線，但需要增設信號轉換器。 全體知悉
- 11.5 管理處表示如取消衛星天線系統，大廈公共天線系統仍需要保養承辦商每星期定期到場檢查保養及協助處理單位住戶電視接收事宜，月費為\$1,733。 全體知悉
- 11.6 張司庫查詢如果業戶現時使用有線電視，現時保養商會否一併檢查？管理處回覆使用有線電視系統的業戶因接收電視信號屬不同系統，故業戶需要自行致電有線電視處理。如業戶以往曾使用有線電視而該公司沒有在終止服務時將單位接收天線接駁回大廈公共天線系統亦需要自行聯絡有線電視客服，將單位天線接駁回大廈公共天線系統。 全體知悉
- 11.7 經商議後，各委員一致通過取消大廈衛星天線電視系統並由現時保養商收回天台衛星天線裝置，而現時大廈公共天線系統保養服務則繼續進行。一名委員棄權。 全體知悉

12) 商討及議決填補管理委員會委員空缺事宜

- 12.1 何秘書報告於 5 月 21 日收到委員陳耀宗先生書面請辭管委會委員一職。 全體知悉
- 12.2 徐滿柑主席向列席業主詢問有否有意出任管委會委員，並動議業主羅詠麟先生出任管委會委員一職，各委員一致贊成通過。 全體知悉

13) 商討樓層升降機外門油漆翻新事宜

- 13.1 委員向管理處查詢是否可由本苑技工自行翻新升降機外門油漆。工程部回覆因機件影響，如使用噴漆是不能自行進行。如用磁漆則可，惟擔心技工手工未能確保完美勝任。委員建議工程部提交工序細則作參考及找一層升降機門作油漆試驗。 全體知悉

14) 其他事項

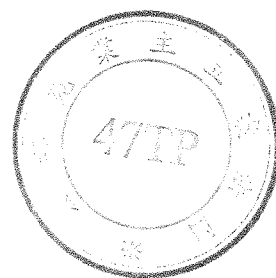
- 14.1 管理處報告公司新推出手機應用程式“ISSPLUS”，讓業戶可在登記後查閱 全體知悉

屋苑通告及管理費狀況。此程式首三個月可免費給屋苑試用，委員初步認為作用不大，表示應加入可透過電話繳付管理費的功能。管理處會向公司 I.T. 部反映有關意見。

- 14.2 就有關清潔服務合約事宜，因現正進行招標工作，委員一致同意與現時清潔公司以現時月費暫時延長清潔服務合約三個月。全體知悉
- 14.3 有關優惠拍攝證件相事宜，「俾倩製作坊」可於7月中的晚上提供各類證件相拍攝服務。委員建議可否要求該公司在7月及8月分別各提供一日到場拍攝。管理處在確認7月份的日期後再張貼海報。管理公司
- 14.4 委員表示新一年度的「樂陶園」將取消組長額外獲得一塊田的獎勵，而新年度只會向使用者提供新泥土、肥料及基本公用的工具。全體知悉
- 14.5 麥副主席建議因應高層單位業戶供水水壓有不足的情況，令家用熱水爐未能運作，建議於天面加設食水加壓泵。各委員一致同意向最高四層的單位業主發出問卷調查以了解單位供水狀況後再作跟進。全體知悉
- 14.6 管理處報告宏仁閣3樓水錶房內的一條消防上水喉漏水，需更換2-3樓80mm消防上水喉，報價如下：「宏泰消防」\$8,500；「威臨施工程」\$8,700；「信興機電工程」\$10,500。委員一致同意由最低報價的「宏泰消防」進行上述維修工作。全體知悉
- 14.7 委員表示近日收到業主反映，於電話收到一位自稱是前法團主席發出的短訊，以個別組織招收居民入會。法團會向大埔民政事務處及房屋署了解事件。由於近期電話騙案不絕，委員認為必須發出聲明提醒業主慎防受騙。全體知悉
- 14.8 管理處報告本苑2025年1月至3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。全體知悉

	2025年3月	2025年2月	2025年1月
總收入：	\$1,727,935.55	\$1,612,019.25	\$1,603,160.61
總支出：	\$1,557,528.38	\$1,575,720.38	\$1,626,248.15
盈餘/(赤字)：	\$170,407.17	\$36,298.87	(\$23,087.54)
資產總值：	\$18,713,107.92	\$18,474,028.75	\$18,374,304.88

餘無別事，會議於晚上10時40分結束。



徐滿柑主席簽署：