



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會 第十三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:WFCI0/Letter/12/No. 118/25 November 2025

日期：二零二五年十一月七日（星期五）
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 謝寶森委員
葉碧兒委員 鄧嘉恩委員 江祥發委員 林慧敏委員 羅詠麟委員
李日興委員
請假：陳文浩委員 麥致誠委員 蘇倩婷委員 馮靜欣委員
管理公司：置邦興業有限公司 -物業經理黎永利先生
-工程主任林文欣先生
列席：業主/業戶 -何椿城先生
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 | 全體知悉 |
| 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十二次全體委員會議記錄 | |
| 2.1 有關 10.1 項：共收到有 4 間註冊升降機承辦商回覆報價，更正為共收到有 4 間消防承辦商回覆報價。另將每月費用刪除每月兩字。 | 全體知悉 |
| 2.2 有關 12.4 項：將須需快處理，更正為須盡快處理。 | 全體知悉 |
| 2.3 經修訂及審議後，與會委員一致同意通過第十二屆管理委員會第十二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十二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十二次全體委員會議的跟進議決事項如下： | 全體知悉 |
| 3.2 第 3.4 項，有關樓層升降機外門油漆翻新事宜。因考慮到人手及停用升降機的時間，本苑技工會對現時油漆面較老化的升降機門進行翻新。預計會先在宏仁閣及宏道閣交替進行首批升降機門的油漆翻新。 | 全體知悉 |
| 3.3 第 3.5 項，有關「王氏利豐」免費美化廣宏街三角名牌花槽的植物事宜，承辦商已於 10 月 10 日補回已枯死的植物，另再加送 6 盆米仔蘭。 | 全體知悉 |
| 3.4 第 5 項，有關安裝車路八達通閘機系統事宜。「八達通卡有限公司」已正式 | 全體知悉 |

批核開戶申請，承辦商正在等待八達通公司提供的系統機件，如順利於 11 月底送到，初步預計可在 12 月的第二個星期到場安裝。委員建議增加首小時泊車的收費，稍後再作商議。

- 3.5 第 9.4 項，有關更換宏盛閣對出太極輪事宜。供應商表示不會就柱底部額外加設套筒作保護。委員建議新設施送抵時可由工程部自行加裝。全體知悉
- 3.6 第 11.1 項，有關管理服務問卷調查，是次共收回有效問卷 431 份，回應率 21.7%，結果如下。全體知悉

	非常滿意					非常不滿意	無效
	5	4	3	2	1		
1) 現時管理公司服務的整體滿意度	8.8%	37.4%	34.1%	11.4%	4.4%	3.9%	
2a) 管理處文職職員(工作態度)	11.8%	39.9%	31.3%	10%	6.3%	0.7%	
2b) 管理處文職職員(專業知識)	8.4%	33.9%	36.2%	13.5%	5.3%	2.8%	
2c) 管理處文職職員(處理投訴)	9%	34.8%	30.6%	14.2%	9.3%	2.1%	
2d) 管理處文職職員(儀表及禮貌)	11.8%	40.4%	29.7%	10.9%	4.4%	2.8%	
3a) 保安服務(崗位值勤)	19.5%	45.5%	25.8%	5.6%	2.3%	1.4%	
3b) 保安服務(儀表及禮貌)	19%	44.8%	26.2%	6%	2.1%	1.9%	
3c) 保安服務(責任感)	16.9%	39.9%	29.7%	7.2%	3.7%	2.6%	
3d) 保安服務(警覺性及應變能力)	11.6%	35.3%	33.4%	13.5%	3.9%	2.3%	
3e) 保安服務(員工與業主/住客溝通)	16.2%	38.7%	31.3%	7.0%	4.4%	2.3%	
4a) 監督維修保養服務(升降機)	11.8%	44.1%	33.4%	6.0%	3%	1.6%	
4b) 監督維修保養服務(供水系統)	16%	44.1%	30.4%	4.9%	2.1%	2.6%	
4c) 監督維修保養服務(電力系統)	18.8%	47.3%	28.1%	2.8%	1.2%	1.9%	
4d) 監督維修保養服務(閉路電視)	8.4%	36.4%	40.6%	7.9%	4.2%	2.6%	
4e) 監督維修保養服務(其他設施)	5.6%	28.8%	43.6%	8.4%	3.7%	10%	
5) 監督整體環境清潔狀況	6.7%	37.8%	35%	12.1%	6.3%	2.1%	
6) 監督園藝及樹木狀況	7%	41.5%	34.6%	11.8%	3.2%	1.9%	
7) 通告張貼的內容及時間性	10.4%	44.5%	31.8%	8.8%	2.8%	1.6%	
8) 大維修期間的溝通效果	4.4%	33.4%	36.2%	15.3%	7.4%	3.2%	
9) 大維修期間個案跟進滿意度	4.6%	31.6%	36.7%	16.7%	7.4%	3%	

- 3.7 第 12.4 項，有關移除超強颱風後被吹倒的危險樹木事宜。承辦商「綠森林園藝」已於 10 月 1 日到屋苑移除 5 棵危險塌樹。全體知悉

4) 跟進水安全計劃資助計劃事宜

- 4.1 管理處簡報工程部已準備好招標書，標書內已列各座數的必須性維修項目及建議需修葺的項目供承辦商報價。全體知悉
- 4.2 委員查詢是否有部分的必須性維修項目已由大維修承建商進行維修？管理處回覆有部分項目已包括在大維修的合約內，例如：於天台/地面食水缸蓋面加上清晰和不易褪色的固定標籤牌及裝鎖牌並上鎖；更換食水缸的缸蓋為設有雙行豎邊(雙止口)的水缸蓋；於食水缸的浮動開關及洞孔上安裝設有活動蓋掩的不鏽鋼箱，並需用適當物料填封底部等。此外，有部分項目全體知悉

因承建商在進行水缸防水工作時可以共同處理而不另收費，故承建商會協助處理，例如：拆除水缸內的溢流管、出水管及浮動開關導管；於地面食水缸的洞孔上用適當物料填封；拆除天台食水缸部分過度延伸的排水管及在其末端安裝銅或不鏽鋼製的塞子等。故此，上述項目無需額外進行修葺。

5) 跟進天台太陽能板項目事宜

- 5.1 管理處報告法團曾委托律師於 9 月 23 日向「香港光電」發出律師信，要求該公司盡快處理天台防水事宜，另要求該公司無條件解除在本苑各座天台安裝太陽能系統的合約。全體知悉
- 5.2 截至現時法團仍未收到該公司的書面回覆，經管理處致電聯絡該公司的項目經理查詢後，其回覆指仍需等待上級的指示。全體知悉
- 5.3 管理處收到承建商通知有部分天台升降機房頂亦有滲漏情況，雖然現時承建商在維修機房天花時已局部進行天花灌漿工作，惟長遠亦需解決高天面的滲漏問題。管理處已將有關位置及相片給予「香港光電」，要求該公司派員視察及解決滲漏問題。全體知悉
- 5.4 委員一致認為已在多次通知的情況下，「香港光電」仍未有任何具體的回應及處理，如再不處理則以法律途徑跟進。全體知悉

6) 匯報大維修工程集資狀況及跟進集資欠款事宜

- 6.1 管理處報告截至 2025 年 9 月 30 日的大維修戶口結存為 \$91,692,401.95。全體知悉
- 6.2 截至 2025 年 11 月 6 日的大維修集資情況。現時共有 1926 戶 (97.1%) 已繳付第一期集資款項；共有 1907 戶 (96.1%) 已繳付第二期集資款項；共有 1896 戶 (95.6%) 已繳付第三期集資款項；共有 1877 戶 (94.6%) 已繳付第四期集資款項；共有 1859 戶 (93.7%) 已繳付第五期集資款項；共有 86 戶 (4.3%) 已繳付第六期集資款項。全體知悉
- 6.3 管理處報告大維修工程第十四期及第十五期已被工程顧問批核的糧款分別為 \$10,756,870.20 及 \$9,852,773.40，法團已於 2025 年 10 月 13 日及 2025 年 11 月 7 日交付支票予承建商。綜合大維修第一期至第十五期已繳付的總費用為 \$179,894,166.84。全體知悉
- 6.4 截至 2025 年 11 月 6 日的已繳付工程集資的資料，管理處統計總欠繳只有一期集資的單位共 21 戶；總累計欠繳共兩期集資的單位共有 18 戶；總累計欠繳共三期集資的單位共 11 戶；總累計欠繳共四期集資的單位共 19 戶；總累計欠繳共五期集資的單位共 58 戶，欠繳款項共涉及 127 個單位。委員建議管理處稍後將欠繳單位再細分困難戶及非困難戶的數目供委員參考。全體知悉
- 6.5 委員建議處理有關不合乎免息資格的非困難戶，凡業主曾書面向法團提出豁免逾期利息的要求，管委會會逐一接見並按個別情況審視及處理。全體知悉

7) 商討及議決更換老化水缸閘掣事宜

- 7.1 按早前工程監督檢視天台及地面泵房後，建議更換未能正常運作的老化水全體知悉

缸閘掣。由於大維修承建商需要停止水缸入水才可進行水缸防水工作，故管理處已就各類閘掣及喉管配件的項目進行招標報價。整合工程監督建議需更換的項目如下。

		「駿昇」	「創建」	「宏業」
宏仁閣	天台 4 寸閘制 1 個 地下 4 寸筒隔 1 個 地下 3 寸閘制 1 個	\$17,400	\$23,300	\$24,300
宏道閣	地下 4 寸閘制 2 個 地下 3 寸 DI 炮筒 2 個	\$24,800	\$28,600	\$29,400
宏新閣	地下 3 寸閘制 1 個	\$5,000	\$6,100	\$6,300
宏建閣	天台 4 寸閘制 1 個	\$5,400	\$7,500	\$7,700
宏泰閣	地下 4 寸閘制 1 個	\$5,400	\$7,500	\$7,700
宏昌閣	地下 3 寸閘制 2 個	\$10,000	\$12,200	\$12,600
宏志閣	地下 3 寸閘制 1 個 地下 4 寸閘制 1 個	\$10,400	\$13,600	\$14,000
	總計：	<u>\$78,400</u>	<u>\$98,800</u>	<u>\$102,000</u>

- 7.2 「湯臣」、「百利」及「生記」回覆未能報價，而「復明」及「東洋」均沒有回覆。全體知悉
- 7.3 有部分閘掣或會因使用年期較長，需要在更換時再以人手測試是否能運作正常，否則有可能在關閘掣時因內部配件老化而未能重開閘掣，屆時可能會令大廈供水中斷。全體知悉
- 7.4 經商議後，徐主席動議由最低報價的「駿昇」進行上述更換組件工作，各委員一致贊成通過。全體知悉
- 7.5 備註：按現時法例此項目無須在業主大會上議決通過。全體知悉

8) 商討及議決美化中央公園花槽植物事宜

- 8.1 就有關早前委員建議美化中央公園花槽植物，管理處已索取在中央公園行人路旁邊的長方形花槽清走原有植物；翻土及添加新黃泥及黑泥；種植新植物及清走廢物的報價如下。全體知悉

承辦商	費用
「王氏利豐園藝」*	\$20,750
「綠森林園藝」	\$21,650
「永霖花園」	\$30,000
「百花園藝」	\$39,950

*現時保養承辦商

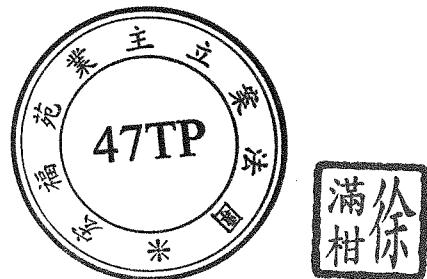
- 8.2 新種植物包括：7 吋鴨腳木 200 棵；7 吋大葉龍船花(紅色)200 棵；7 吋大葉灑金 50 棵及 4 呎龍柏樹 8 棵。全體知悉
- 8.3 經商議後，江祥發委員動議由最低報價的「王氏利豐園藝」美化中央公園花槽植物，1 位委員棄權，8 位委員一致贊成通過。全體知悉
- 8.4 備註：按現時法例此項目無須在業主大會上議決通過。全體知悉

9)	商討及議決借出屋苑公眾地方進行拍攝事宜	
9.1	法團於 2025 年 10 月 27 日收到「Viu TV」劇組的書面申請，希望於 11 月中旬至明年 1 月中旬借用屋苑內的公眾地方、會議室、管理處及四個單位進行拍攝。	全體知悉
9.2	徐主席表示劇組的代表早前已到屋苑簡介拍攝內容及構思，內容涉及大維修相關的題材，與香港各類大維修工程息息相關，具有教育意義及可提醒全港居民多主動參與屋苑事務。	全體知悉
9.3	徐主席查詢是否可向劇組收取拍攝期間所使用的水電費用。管理處回覆以往外借場地予劇組拍攝均有收取行政費(\$500/小時)作為屋苑收入，當中水電費已包括在內，而管委會有權決定所收取的行政費金額。	全體知悉
9.4	劇組亦需就次拍攝工作購買第三者責任保險及向管理處提交副本。	全體知悉
9.5	經商議後，徐主席動議借出屋苑公眾地方供「Viu TV」劇組進行拍攝，各委員一致贊成通過，稍後會與劇組商討一次性費用及相關條款。	全體知悉
9.6	此外，就劇組希望可到單位內進行場景拍攝，因涉及私人單位的使用，會發出通告徵求業主自願提供單位供劇組進行拍攝工作。如業主有意借出單位供劇組進行拍攝，可聯絡管理處進行登記，以便將資料轉介予劇組工作人員直接與單位業主商討有關細節及安排。	全體知悉
10)	審閱 2026 年度屋苑財政預算	
10.1	管理處呈交 2026 年度屋苑財政預算草案供各委員審閱。預算上的各項開支均將會為實報實銷，並參考現時管理費用及過往其他各項收入來源作評估。	全體知悉
10.2	因應現時大維修進行期間及屋苑儲備穩健，2026 年財政年度在管理費不變的情況下，預期年度總收入維持約\$1,953 萬，而預期撥備後總支出約\$2,094 萬，將預計錄得年度赤字約\$141 萬。管理處表示如有特別變動的項目會附上備註以供參考，而其他非經常性支出的改善工程費用將會在屋苑各項基金預留款項支付。	全體知悉
10.3	管理處匯報截至 2025 年 8 月 31 日不涉及大維修戶口的屋苑各項基金狀況，基金總值為\$18,496,234.67。	全體知悉
10.4	委員建議如該項目有服務合約，需加上符號標示。	全體知悉
10.5	經討論後，各委員同意維持現有管理費水平，對 2026 年度財政預算並無其他修訂。管理處會將此財政預算張貼在各座大堂供業主參閱。	管理公司
11)	其他事項	
11.1	鑑於 2025 年 12 月 7 日為立法會選舉投票日，以往會在屋苑的指定位置供不同候選人張貼宣傳單張及橫額，有關規則將會通知選舉事務處備悉。新界東北選區各候選人在屋苑內的選舉宣傳活動將沿用以往的規則如下： 1) 每位候選人只可在車路設置一條橫額，位置由車路更亭方向開始，以抽籤形式分配，並會收取\$500 按金。如橫額在選舉完結後 7 天仍未被清走，管理處將會代為清理而按金將不獲發還。	全體知悉

- 2) 每位候選人可在中央公園報告板張貼一張 A3 海報。
- 3) 所有其他形式的宣傳或未經管理委員會許可的方法均不能在本苑範圍內使用。
- 11.2 有關 2025-26 年度單車位的安排事宜，委員考慮到屋苑大維修仍進行中而現時亦有剩餘單車位可供使用，故各委員一致同意現有的單車位使用者在繳付相應的行政費後可繼續使用多一年，由管理處安排。全體知悉
- 11.3 管理處報告已於 10 月中將法團需要向市建局遞交的「樓宇更新大行動 2.0」資助的首次索款資料呈交予市建局。現時仍有文件需要由工程顧問公司配合提交，已通知顧問公司準備。全體知悉
- 11.4 管理處報告市建局已分階段就早前曾遞交「樓宇更新大行動 2.0」(上限 4 萬/5 萬資助)申請表格的業主發出原則上批准通知書、承諾協議及入賬戶口聲明書。委員建議發出通告提示，如業主未收到相關文件，可直接致電聯絡市建局查詢。全體知悉
- 11.5 就宏志閣天台消防缸閘掣滲漏事宜，因該消防水缸閘掣需連過牆位喉管一併更換，管理處已索取更換 2 吋「TYT」銅閘掣 1 個及 2 吋炮筒不鏽鋼放水喉連修補過缸喉洞報價，「復明」\$11,000；「創建」\$15,000；「生記」\$19,000；「寰宇」沒有回覆。考慮到日後整個水缸防水保養期由大維修承建商負責，為免日後雙方爭拗，各委員建議由「宏業」報價進行更換以免影響整體防水保養。全體知悉
- 11.6 就宏泰閣 2508 室廁所公用污水喉出現滲漏事宜，管理處已索取打鑿夾層地台及更換 4 吋 PVC 污水喉叉位及修補回牆身的報價：「復明」\$8,000；「創建」\$15,600；「生記」\$18,000；「寰宇」沒有回覆。委員一致同意由最低報價的「復明」盡快進行維修。全體知悉
- 11.7 管理處報告收到「中電」通知，因宏新閣變電站內的變壓器有漏油情況，需要更換。惟因變電站內地台有空心及不平的情況，故「中電」要求本苑先進行維修後才安排更換新變壓器。管理處將安排承辦商視察及通知大維修工程顧問。管理公司
- 11.8 就本苑 2025 年 8 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。

[一般戶口]	2025 年 8 月	[大維修戶口]	2025 年 8 月
總收入：	\$1,608,227.76	總收入：	\$1,114,871.57
總支出：	\$1,624,071.63	總支出：	\$87,808
盈餘/(赤字)：	(\$15,843.87)	盈餘/(赤字)：	\$1,027,063.57
資產總值：	\$18,496,234.67	資產總值：	\$100,106,402.87

餘無別事，會議於晚上 10 時 05 分結束。



徐滿柑主席簽署：