



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會

第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 供業戶瀏覽)

檔案編號:WFCI0/Letter/12/No. 115/27 October 2025

日期：二零二五年九月二十九日（星期一）

時間：晚上七時三十分

地點：宏志閣會議室

出席 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 麥致誠委員 林慧敏委員 羅詠麟委員
馮靜欣委員 李日興委員

請假：陳文浩委員 江祥發委員 蘇倩婷委員
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

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十一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十一次全體委員會議記錄。

3) 跟進第十二屆管理委員會第十一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十一次全體委員會議的跟進議決事項如下：

3.2 第 3.3 項，有關屋苑日常賬戶定期存款\$9,576,000 已於 2025 年 9 月 4 日續期三個月，年息率為 2.3%。

3.3 第 3.4 項，有關取消大廈衛星天線電視系統事宜。保養商「栢衛」已於 8 月 11 日將宏建閣天台衛星接收天線裝置移除。

3.4 第 3.5 項，有關樓層升降機外門油漆翻新事宜。本苑技工已在宏仁閣一樓進行升降機門表面油漆翻新工作，施工需停用該部升降機兩天。委員表示施工效果可以接受。

3.5 第 7.1 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，「王

全體知悉

「氏利豐」已於 9 月 5 日完成。由於有兩棵植物已枯死，故承辦商會再提供新的植物填補。

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。經對比水務署審核後建議本苑進行的維修項目，當中 58 項已包括在大維修工程項目內，而有 45 項承建商亦會協助處理而不另收費。故在必須性的維修項目下，法團只須處理維修 48 項，各座主要包括：水缸蓋加標籤牌、管道防護網、入水/排水閘掣及管道末端加塞等。全體知悉
- 4.2 管理處工程部將會準備有關標書以符合水務署的要求，在承辦商回標後，管理公司管委會可視乎非必須性的項目費用才考慮是否進行維修或更新。
- 4.3 委員查詢是否需要刊登報紙或有否免費網上的招標平台。管理處表示按法例及水安全計劃資助計劃均未有要求登報規定，管委會考慮到登報會產生額外的費用及其成效，故按一貫做法決定不額外於報紙刊登招標廣告。全體知悉

5) 跟進安裝車路八達通閘機系統事宜

- 5.1 管理處報告已於 2025 年 8 月 1 日向「八達通卡有限公司」遞交八達通車場繳費系統開戶申請，並於 9 月 25 日收到「八達通卡有限公司」的協議文件，主席簽署後便可送交回「八達通卡有限公司」批核申請賬戶。全體知悉
- 5.2 承辦商「EC Infotech」於 9 月 16 日向各委員簡介新八達通自動車閘機的設施安裝位置及實際運作方式，安裝期約需 1 個月，待「八達通卡有限公司」正式批核開戶申請及成功啟用八達通系統後，承辦商便可進行新車閘的安裝工作。全體知悉
- 5.3 新自動化車閘系統以現時車輛進出的模式為藍本，入閘時以車牌識別系統放行及出閘時使用八達通卡結賬。系統附以紅綠燈及地感裝置協助車輛進出。鑑於現時外牆仍進行工程中，故車路八達通閘機系統會分開兩個階段進行，預期目標可於本年底完成安裝。全體知悉

6) 跟進天台太陽能板項目事宜

- 6.1 法團曾於 6 月 12 日與「香港光電」的代表會面，跟進天面防水及合約事宜，要求該公司盡快維修天面防水層。「香港光電」的代表曾承諾會於 1 個月後回覆有關安排，惟截至 9 月中法團仍未收到該公司有任何具體跟進的行動。全體知悉
- 6.2 法團委托律師於 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
- 6.3 管委會表示如「香港光電」於限期前仍未處理防水事宜，將考慮自行聘請承辦商修復天台防水層，而有關費用將向該公司追討。全體知悉

- 7) 匯報大維修工程集資狀況及跟進集資欠款事宜
- 7.1 管理處報告截至 2025 年 8 月 31 日的大維修賬戶結存為 \$92,620,130.87。全體知悉
- 7.2 截至 2025 年 9 月 26 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 1906 戶 (96.1%) 已繳付第二期集資款項；共有 1893 戶 (95.4%) 已繳付第三期集資款項；共有 1873 戶 (94.4%) 已繳付第四期集資款項；共有 734 戶 (37%) 已繳付第五期集資款項；共有 53 戶 (2.7%) 已繳付第六期集資款項。全體知悉
- 7.3 管理處報告大維修工程第十二期及第十三期已被工程顧問批核的糧款分別為 \$16,332,020.82 及 \$24,311,590.20，法團已於 2025 年 7 月 19 日及 2025 年 9 月 2 日交付支票予承建商。綜合大維修第一期至第十三期已繳付的總費用為 \$159,284,523.24。全體知悉
- 7.4 截至 2025 年 9 月 23 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 20 戶；總累計欠繳兩期集資的單位共有 13 戶；總累計欠繳共三期集資的單位共 59 戶。委員建議待管理處整理第五期集資的欠繳資料後再作討論發出催收款項的律師信安排。全體知悉

8) 商討及議決屋苑常年法律顧問合約事宜

8.1 管理處就屋苑常年法律顧問服務已索取報價如下：

	陳俊華律師事務所*	陳崔律師事務所	禰氏律師行	何氏律師事務所	鍾沛林律師行
兩年費用	\$14,000	\$14,500	\$40,000	\$28,000	\$71,900
免費律師信	24 封	只限同金額無限	24 封	10 封	24 封
免費參與會議	-- +\$21,000(2 次)	-- +\$18,500(2 次)	2 次	1 次	--
出席會議費用	\$2700-\$5000/小時	\$3000/小時	\$3000/小時	另議	\$3750-\$3850/小時

*現時法律顧問

- 8.2 另外，「李郭羅律師行」、「麥耀華律師行」及「黎錦文李孟華律師事務所」全體知悉均沒有回覆。
- 8.3 委員查詢現時陳律師是否包括免費出席業主大會。管理處表示現時如律師出席業主大會是需要額外收費。全體知悉
- 8.4 委員查詢只限同金額無限次律師信的範圍。管理處表示以催繳信件為例，全體知悉無限次只限於同金額資料的信件，如金額不同則須另外報價。

8.5 鑑於稍後有機會就追討款項而發出律師信，故是次報價亦包括額外發出追收欠款/集資款項的律師信費用如下。

發出信件數量	陳俊華律師事務所	陳崔律師事務所	禰氏律師行	何氏律師事務所	鍾沛林律師行
總數每次不多於 20 封	950	另議^	500	2,000	\$620/\$640
總數每次多於 20 封而不多於 40 封	850	另議^	500	2,000	\$620/\$640
總數每次多於 40 封而不多於 60 封	750	另議^	300	2,000	\$620/\$640
總數每次多於 60 封而不多於 80 封	650	另議^	300	2,000	\$620/\$640
總數每次多於 80 封而不多於 100 封	550	另議^	100	2,000	\$620/\$640
總數每次多於 100 封	550	另議^	100	2,000	\$620/\$640

8.6 經商議後，考慮到現時律師服務表現及報價費用，現時大維修亦有一次性 全體知悉的催繳款項律師信，徐主席動議由「陳俊華律師事務所」提供屋苑常年法律顧問服務兩年，1 位委員棄權，8 位委員一致贊成通過。

8.7 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) 商討及議決更換宏盛閣對出太極輪事宜

9.1 就有關宏盛閣的康樂設施(太極輪)已損壞，管理處索取供應及安裝全新太極輪 1 套的報價如下： 全體知悉

承辦商	費用
「園綠有限公司」	\$8,700
「捷時(集團)有限公司」	\$14,400
「華昌(香港)企業有限公司」	\$35,000
「建樂康體設備有限公司」	沒有回覆

9.2 經商議後，由於有不少居民會使用該康樂設施，故徐主席動議由最低報價 全體知悉的「園綠有限公司」更換新太極輪，1 位委員棄權，8 位委員一致贊成通過。

9.3 委員表示該康樂設施附近有大維修的廢料斗，如發現有影響安全的風險， 全體知悉則需通知承建商移開有關廢料斗。

9.4 委員表示太極輪柱底部或會易鏽蝕，建議承辦商考慮加保護措施。 全體知悉

9.5 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

10) 商討及議決消防設備執修事宜

10.1 管理處報告於 2025 年 9 月 1 日共向 8 間消防承辦商發出消防年檢後的設備 全體知悉執修報價邀請。截至 2025 年 9 月 15 日的截標時間，共收到有 4 間註冊升降機承辦商回覆報價，詳情如下：

承辦商	每月費用
宏泰消防工程有限公司*	\$144,170
信興機電工程有限公司	\$160,000

福昌工程(香港)有限公司	\$237,250
立豐消防工程有限公司	\$239,650
安樂工程有限公司	截標後遞交
得力確工程有限公司	未能報價
威臨施工工程有限公司	未能報價
東洋工程有限公司	沒有回覆

*現時保養承辦商

- 10.2 管理處向委員報告每座需修葺或更換的消防設施項目，主要包括：消防入全體知悉水掣、喉轆組件(射咀、閘掣、拉輪、標示膠牌、消防警鐘、消防拎手掣、滅火筒、照明燈連電池)等，承辦商完工後需簽發有效的消防證書(FS251)。
- 10.3 經商議後，徐主席動議由最低報價的「宏泰消防工程有限公司」進行消防全體知悉設備執修工作，各委員一致贊成通過。
- 10.4 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

11) 商討管理服務問卷調查及管理合約事宜

- 11.1 法團於 9 月 12 日向全苑業主發出管理服務問卷調查，以便收集各業主對管理公司的工作表現及意見，有助進行管理服務招標和提升管理公司的服務質素。截至 2025 年 9 月 26 日，是次共收回問卷 431 份，回應率約 21.7%，現正統計有關資料，問卷結果將於稍後公布。
- 11.2 徐主席表示因現時管理合約至 2025 年 12 月 31 日，為配合法團進行招標工作，會暫時與現時管理公司以現有條款延長合約三個月，各委員一致同意。

12) 其他事項

- 12.1 有關屋苑大維修賬戶，法團於 2025 年 9 月 16 日開立三個月定期存款全體知悉 \$30,000,000，年息率為 2.3%。
- 12.2 管理處報告宏建閣地下大堂對講機系統故障，需更換主控制線路板、顯示全體知悉屏線路板、電源供應板及按鍵組件，報價如下：「創威」\$14,900；「EC Infotech」\$15,200；「栢衛」拒絕報價；「聯科」沒有回覆。委員一致同意由最低報價的「創威」盡快進行更換。
- 12.3 就宏志閣地下泵房鹹水缸波曲故障事宜，管理處已索取維修報價，工程內容包括：提供人手及工具拆除舊有波曲及安裝全新 3 吋鹹水「Welson」不鏽鋼波曲一個連法蘭、不鏽鋼繩絲連相關配件及完工後清走所有泥頭及工程廢料。報價如下：「復明」\$12,500；「宏業」\$14,600；「生記」\$18,000；「駿昇」\$26,800。各委員一致同意由最低報價的「復明」進行上述更換鹹水缸內組件工作。
- 12.4 就有關 9 月 24 日被超強颱風吹倒的樹木，有 5 棵接近屋苑外圍斜傾的樹木全體知悉會影響行人安全(近單車徑 2 棵及宏昌閣後闊 3 棵)，須需快處理。管理處已索取提供工具及升降台移除危險大樹 5 棵的報價如下：「綠森林園藝」\$11,889；「王氏利豐園藝」\$22,000；「百花園藝」\$28,000。各委員一致同意

由最低報價的「綠森林園藝」進行上述移除樹木工作。由於有安全風險，管理處會要求承辦商盡快到場處理。

- 12.5 宏盛閣 31 樓有單位天花出現滲漏情況。管理處已通知承建商及「香港光電」全體知悉跟進天面防水工作。管理處會暫時協助業戶加設水盤疏水及聯絡相關承辦商以解決滲漏問題，同時亦已通知大廈保險公司備悉。
- 12.6 委員商討大廈新冷氣機集水喉的設計，一致同意最終外牆垂直冷氣機集水喉會直落至地面排水渠。
- 12.7 就本苑 2025 年 5 至 7 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。

[一般賬戶]	2025 年 7 月	2025 年 6 月	2025 年 5 月
總收入：	\$1,619,725.61	\$1,689,475.56	\$1,622,968.96
總支出：	\$1,582,144.39	\$1,781,891.29	\$1,895,828.53
盈餘/(赤字)：	\$37,581.22	(\$92,415.73)	(\$272,859.57)
資產總值：	\$18,447,078.54	\$18,344,497.32	\$18,369,444.05

[大維修賬戶]	2025 年 7 月	2025 年 6 月	2025 年 5 月
總收入：	\$17,312,629.79	\$28,867,607.67	\$2,460,679.72
總支出：	\$16,598,388.82	\$11,699,378.10	\$13,270,937.77
盈餘/(赤字)：	\$714,240.97	\$17,168,229.57	(\$10,810,258.05)
資產總值：	\$100,193,210.87	\$66,293,537.90	\$77,964,114.61

餘無別事，會議於晚上 10 時 10 分結束。

徐滿柑主席簽署：

