



宏福苑業主立案法團

第四屆管理委員會

第二次全體委員會會議記錄

日期：二零零三年五月十六日(星期五)

時間：晚上八時三十五分

地點：宏志閣會議室

出席委員：黃屏屏主席 蔣偉光秘書 葉漢清先生 鄧國權先生 胡展鴻先生
張澤樞先生 盧志強先生 岑錦馨女士 陳偉大先生 彭燕英女士
陳德誠先生 周安先生 孫強先生 庾振祥先生

請假：莫華滿先生 冼城焯先生

列席：鄭佩麟司庫

置邦興業有限公司 - 左承亮高級物業經理
羅婉儀助理物業經理
柯子健物業主任
馬志樂工程監督

主持：黃屏屏主席

紀錄：柯子健物業主任

會議記錄

1) 黃屏屏主席提出第一次全體委員會會議記錄有以下地方作出修改。：

1.1) 第 3.2.2 點「一致通過.....；而在用戶口時.....，方為有效。」

更改為「一致通過.....；而在用戶口時，上限為\$5,000，.....方為有效。」

1.2) 第 6.1.1 點「污水渠工程專責小組由莫華滿委員及鄭佩麟司庫負責。」

更改為「污水渠工程專責小組由莫華滿委員及鄭佩麟司庫主責，工程總務組協助。」

一致通過第一次全體委員會會議記錄。

2) 一致通過第二次全體委員會會議議程。

3) 跟進第一次全體委員會會議記錄事項。

3.1) 安裝分體式冷氣機事宜

管理處報告根據大廈公契，本苑是不容許業戶在冷氣機窗台位以外的位置安裝冷氣機。本處早前已張貼有關之通告及將此通告附加在宏福苑一住戶裝修守則內。另外，一些已安裝在非指定位置的分體式冷氣機散熱器的單位，管理處會去信要求他們提交文件証明其散熱器安裝位置是合乎建築物條例，否則，必須將違例散熱器拆除。

3.2) 電訊公司安裝固定網絡事宜

管理處表示待「中電」完成本苑的工程後，會安排「和記」進行挖地安裝固定網絡工程，預計於5月26日開始。(會後補註：須等待法團審閱挖地路線後才能開工)

3.3) 「銀河衛視廣播公司」事宜

管理處表示由於「銀河衛視」仍未開台，未能進行試播。而且，也不知道「銀河衛視」的系統會否影響本苑電視的接收訊號。因此，建議暫時擱置此計劃。

3.4) 更換48個水缸蓋事宜

管理處報告「復明」於4月4日已完成更換本苑48個水缸蓋。

3.5) 欠繳管理費事宜

3.5.1) 管理處表示已繼續安排管理處職員上門向積欠多個月管理費的單位追討管理費。黃屏屏主席表示現時的成績已有進步。

3.5.2) 馬志樂先生已派發有關追收管理費法律知識的單張予各委員作參考之用。

3.6) 飼養狗隻事宜

法團各委員一致通過管理處向收到律師信的單位業戶收取\$500的行政費用。

3.7) 天台升降機房更換氣窗事宜

3.7.1) 本苑共16個的天台升降機房氣窗工程，並將原用的鐵線玻璃改為強化玻璃。管理處表示「置邦」工程部表示使用強化玻璃是沒有違反消防條例，但是建議最好使用原先設計的鐵線玻璃。另外，管理處表示強化玻璃可分多種級數，而「復明」報價中使用的強化玻璃是屬於一般質素，故此「復明」也建議使用鐵線玻璃。

3.7.2) 法團各委員一致通過選取最底價錢的承辦商「復明」負責更換

3.8) 檢討第七次業主週年大會工作

3.8.1) 黃主席要求管理處跟進有關第七次業主週年大會的工作檢討。

3.8.2) 黃主席表示現時仍未成立工作小組，專責跟進有關事宜。

4) 管理公司匯報

4.1) 管理處文員呂明珠小姐將於5月31日正式離職，而本處正在招聘一名文員補替這空缺。

4.2) 5月13日凌晨管理員郭陸海在工作期間弄傷腰部，送院治理。

4.3) 在4月份收到衛生署通知表示本苑宏建閣有一名業戶懷疑感染「非典型肺炎」一事，事後証實該名人士不是居住在本苑。羅經理多謝鄺佩麟司庫調查及確認該名人士不是住在本苑內。

4.4) 在5月8日收到宏昌閣1樓某業戶表示其單位被賊匪從廁所氣窗爬入，並偷取其財物。管理處事後加強保安措施，並且已張貼通告通知各座低層業戶小心門窗。

4.5) 新聘請的臨時清潔工人(月薪\$7,500)已於5月7日正式上班，在各座

樓層巡迴噴射稀釋漂白水，現時可以每日完成 3 座，各座的管理員亦就此項措施協助在各樓層張貼小心地滑通告。現時已開始第三個循環的工作。

- 4.6) 收到「香港寬頻」的建議，如准許「香港寬頻」在本苑範圍內進行推廣活動，就會免費提供網站，現時租用網站的費用是每月\$525。黃主席要求管理處索取多些有關的資料，並交由資訊科技組在 5 月 23 日的會議上商討。(會後補註：「香港寬頻」須於 5 月底才能提交有關資料)

5) 會務報告

5.1) 主席報告

- 5.1.1) 由於莊志明先生因私人原因退出第四屆管理委員會，而直至現時為止，只有一名業主庾振祥先生參加替補空缺，故此，黃主席建議庾振祥先生加入為第四屆管理委員會委員，直至下一次業主週年大會，各委員並無異議。
- 5.1.2) 青少年中心將於 5 月 20 日晚上舉行第一次會議商討有關因「非典型肺炎」而對居民的影響及憂慮。由岑女士做主責。
- 5.1.3) 管理處可代法團發出委任狀予被法團邀請的顧問。
- 5.1.4) 法團將舉辦由庚艾盈小姐主持「與人溝通的技巧」的講座，請各委員踴躍參加，日期及時間於稍後公佈。
- 5.1.5) 黃碧嬌及劉江華邀請宏福苑業主立案法團於 5 月 29 日一同合辦慶祝 親節點心宴，每位長者 10 元正。

5.2) 園藝組

- 5.2.1) 葉漢清先生報告上半年園藝工作大部份都依照園藝計劃完成。
- 5.2.2) 樂陶園 5 月份進行抽籤重新分配耕地工作，並在 5 月 25 日前清理所有樂陶園內的植物。
- 5.2.3) 園藝小組要求管理處準備下半年的園藝計劃及安排與園藝小組開會商討。
- 5.2.4) 籃球場花基改善工程的報價因太昂貴，所以不考慮由承辦商負責，改為由花王及其助手協助跟進。

5.3) 康樂組

陳偉大先生報告將於暑假舉行大浪灣旅行。

5.4) 工程組

- 5.4.1) 馬志樂先生轉達莫華滿委員表示因他需要考試，故欲辭退工程小組組長一職，並推薦由庾振祥委員代替。(後記：取消此提議)
- 5.4.2) 宏昌閣與花圃中間改建一段「腳底按摩小徑」，現已完成部份工程，希望各委員可提供一些意見。
周安委員表示需要留意去水的問題及做不銹鋼長型的欄杆。
葉漢清委員表示該段小徑上的石卵鋪砌較疏落及旁邊做斜位，希望加以改善。張澤樞委員表示可參觀廣福 內的石春地。
- 5.4.3) 宏仁閣大堂冷氣機已由「迅華」負責加雪種，並會觀察日後的運作情況。
- 5.4.4) 宏道閣大堂冷氣機壓縮器已由「中原」更換。

5.5) 資訊科技組

周安委員要求聘請電腦公司更新宏福苑的網頁，並由該公司負責設計及管理。黃主席要求管理處索取有關的報價。

6) 通過升降機保養合約

6.1) 羅經理報告「香港升降機」已書面回覆可以提供與「通力」同樣的服務範圍。

6.2) 庾振祥委員表示「香港升降機」為本港著名升降機公司「迅達」的子公司，與「通力」均為大公司，兩個牌子也是歐洲升降機。但「香港升降機」在同一服務範圍，而價錢平宜一半，詢問管理處意見。

6.2.1) 左經理希望各委員選擇升降機保養公司時要小心考慮，如由「香港升降機」負責本苑的保養維修，在一般維修的情況下應該沒有大問題，但是，如需調較升降機的速度及舒適度則可能要接手一段時間才能熟習本苑升降機的性能。另外，如調較時控制不好，升降機機件可能會很快損壞。

6.2.2) 左經理繼續表示雖然升降機零件的市場現時已開放，但是如零件只能向原廠公司購買，可能出現一些行政上的延遲。原廠設計的升降機由原廠公司負責保養是零件供應方面比較好，因該公司的員工會清楚自己公司生產的產品。另外，萬一不幸出現問題時，政府部門可能要求依照原廠設計，屆時原廠保養客易達致此要求。

6.3) 周安委員表示「通力」及「香港升降機」的保養月費相差相當大，如果「香港升降機」沒有把握，就不會提供此保養費的價錢。再且，將來是否會出現意外亦未肯定。既然兩間公司的實力都差不多，故此，應考慮價錢來決定。庾振祥委員表示在與「香港升降機」的會議中，對方確認沒有發生過嚴重事故。

6.4) 張澤樞委員表示「通力」多年在本苑提供的服務都不錯。另外，張先生指出如更換保養公司，有問題發生時，法團須考慮其風險。蔣偉光秘書表示各委員需要考慮價錢，日後的風險及服務質素等問題，才作出決定。

6.5) 經討論後，各出席委員就升降機保養合約作出投票。

就「揀選香港升降機為本苑的升降機保養商作出投票」，結果如下：

贊成：葉漢清、鄧國權、胡展鴻、盧志強、岑錦馨、陳偉大、

彭燕英、陳德誠、周安、蔣偉光、庾振祥

棄權：張澤樞、孫強

並無委員支持繼續由「通力」為升降機保養公司。

6.6) 黃主席要求管理處向「香港升降機」索取一份新的合約，以作參閱。

7) 通過聘請 2002 年度核數師

管理處表示已索取兩份報價，分別是：

岑雪芬會計師 \$6,300(可以提供中文本核數報告)

林建良會計師 \$6,000

法團各委員一致通過由上年度為本苑核數的「岑雪芬會計師」為本苑 2002 年度的核數師。

8) 跟進及通過更換污水渠及雨水渠顧問公司招標工作

8.1) 黃主席表示在多次的工程會議商討後，再由「置邦」管理公司工程部再面試及作出評核，並提供一份評核報告，「裕基」所得評分最高，其次為「天怡」，最低為「博德」。工程小組建議接受由「置邦」工程部評分最高的「裕基」為本苑更換污水渠及雨水渠的顧問公司。現由委員投票決定是否揀選「裕基」為此項工程的顧問公司。

贊成：葉漢清、鄧國權、胡展鴻、張澤樞、岑錦馨、陳偉大、

彭燕英、陳德誠、周安、庾振祥

棄權：蔣偉光、盧志強、孫強

8.2) 黃主席要求管理處向「裕基」索取一份正式的合約，並作出分析後給予法團參閱。

9) 其他事項

9.1) 鄭佩麟司庫建議在「非典型肺炎」役潮後，安排舉行一些活動慰勞管理處前線員工及清潔公司員工，而活動的費用由法團撥款贊助。

9.2) 周安委員建議宏福苑的籃球場改為多元化運動場。

沒有其他事項，會議於晚上十二時結束。

主席黃屏屏簽署：_____