



宏福苑業主立案法團

第四屆管理委員會 第六次全體委員會會議記錄

日期：二零零三年十一月十三日(星期四)

時間：晚上八時三十分

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 周 安先生 彭燕英女士 陳德誠先生
庾振祥先生

列席：法團顧問 – 李彝國先生

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

主持：蔣偉光秘書

紀錄：柯子健物業主任

會議記錄

1) 一致通過第五次全體委員會會議記錄

2) 一致通過第六次全體委員會會議議程

3) 跟進第五次全體委員會會議記錄事項

3.1) 管理員郭陸海在 2003 年 5 月 13 日工作期間弄傷腰部一事，病假延期至 12 月 29 日。管理處表示已安排保險公司調查及跟進此個案。

3.2) 管理處報告已致電稅務局查詢「電訊盈科」租用宏昌閣天台設施稅務事宜，稅務局表示以法團性質租出物業都需要交稅，故預計稅務局會追收過往的物業稅，分別為\$92,160 (1999 至 2002 年度)及\$21,600(2003 年度)。

黃屏屏主席要求管理處去信「電訊盈科」提及本苑已收到有關之收入報稅單。

至於「數碼通」申請在宏昌閣天台安裝的計劃，在合約的細節列明費用及包括的項目。蔣偉光秘書表示日後所有本苑收取費用的有關合約內容都需要清楚列明由承辦商或租用的公司負責支付所有有關稅項的費用。

3.3) 加強保安的建議

3.3.1) 管理處已完成在僻靜地點的 1 樓單位外牆加裝 線的工程。

3.3.2) 管理處已提交加強本苑保安的建議書予法團。

3.3.3) 蔣偉光秘書要求管理處在 2 星期內索取有關工程的報價及提交分析報告予法團。此項工程交由工程小組討論。

3.4) 更換遊樂場地墊

管理處已提交本苑部份遊樂設施改為適合本苑不同人士長者使用的建議書予法團。

蔣偉光秘書表示此項目交由工程小組研究。

4) 管理公司匯報

4.1) 管理處已聘請另一名臨時泥水技工代替日前離職的泥水技工。該名技工已於 11 月 12 日到任，為期兩個月。

4.2) 管理處表示已購買速印機顏色鼓。黃屏屏主席報告有關之費用是由法團及「置邦」各支付一半的價錢。

另外，黃屏屏主席表示由於已購買速印機，故暫不考慮更換管理處之影印機，要求管理處與影印機保養商繼續續約，並在影印機下一次保養期屆滿前，提交一份詳盡的影印機報價資料予法團。

4.3) 左經理表示在巡查外圍巡邏簿後，本處員工確實已加強本苑之保安巡邏工作。

羅經理報告本處職員在晚上巡邏時穿上反光衣及在宏昌閣後面的更亭安排一名管理員駐守後，加強了阻嚇的作用。

蔣偉光秘書表示由保安組張樞澤委員負責抽查及跟進管理處之保安工作。

4.4) 管理處報告本苑在 11 月 22 日下午 2 時 30 分至 4 時會安排宏仁、宏道、宏新及宏建閣的住戶進行消防火警演習。屆時，警鐘鳴響約 15 分鐘。參與的住戶需在警鐘鳴響後盡快到籃球場集合，消防署代表會主持講座，講解防火知識等。

本處已安排升降機及消防保養商到場協助進行防火演習活動。

黃屏屏主席建議座頭管理員當日提醒住戶會進行防火演習，陳德誠委員詢問如何處理傷殘及老弱人士參與防火演習？管理處表示會根據業戶資料預先通知有傷殘及老弱人士的單位業戶，可自行選擇是否參與防火演習。

4.5) 管理處報告已開始接受業戶申請「樂陶園」耕地種植計劃，抽籤日期為 11 月 18 日下午 5 時 30 分，歡迎各委員出席。

4.6) 管理處報告「迅華」已完成更換及安裝現時宏建及宏盛閣已損壞之大堂分體式冷氣機。

蔣偉光秘書詢問管理處現時大堂冷氣機預設之溫度。另外，建議如有業戶搬運裝修物料或傢俬時，超過指定的時間便需要關掉冷氣機，以免過載。

鄭佩麟司庫建議給予明確操控大堂冷氣機的指示予各員工。

4.7) 保險合約

管理處報告「澄心」保險公司已提交報價資料予本處，除火險的保費由 \$249,577.46 減至 \$230,378.9 外，其他的保險費用沒有調整。如購買全保，費用比火險多四萬多元。

管理處表示全苑將會進行更換污水渠工程，建議購買全保。

黃屏屏主席要求管理處索取其他公司的報價，包括「置邦」總公司購買

的責任保資料。

- 4.8) 管理處報告宏盛閣 2205 室至 2405 室單位外牆紙皮石剝落，有隨時下跌的危險，在四間報價公司中，建議由「祥利」以 \$24,000 最低價錢負責進行此項維修工程。

與會委員一致通過由「祥利」以 \$24,000 負責該項工程。

- 4.9) 管理處報告「中電」在更換宏志閣變壓房內設備的工程已順利完成，而掘地鋪電纜的工程，只剩餘修復地面的磁磚未完成。「中電」承辦商表示將於幾天後完成有關之工程。

鄭佩麟司庫希望管理處檢查掘地工程近渠位置有否下墮。

5) 會務報告

5.1) 主席報告

- 5.1.1) 童軍在 12 月會舉行步行籌款，希望各委員踴躍參與，有興趣的委員可向法團幹事馬志樂先生報名，籌得的款項其中百分之四會撥入 1436 童軍旅。

- 5.1.2) 為了保障本苑居民，管理處將會發信予全苑安裝違例鐵閘的單位業戶，而有關之信件法團正在修改中。

5.2) 園藝/ 清潔/ 環境組

- 5.2.1) 已多購買二十棵中葉龍船。

- 5.2.2) 商討加設宏福苑的標誌

葉漢清委員建議在籃球場司令台後面及車路入口分別加設宏福苑的標誌，並希望管理處協助設計。另外，葉漢清委員建議將加設宏福苑標誌一事放在本苑網頁內，呼籲業戶提供有關的意見及設計。

5.3) 康樂組

- 5.3.1) 黃屏屏主席建議將原定於 11 月 15 日在宏志閣會議室舉行法團委員及其家屬的交流會改為 12 月聖誕前舉行，由陳偉大委員負責。

- 5.3.2) 已完成印刷月曆，由管理處安排先派給已填寫法團發出的管理公司服務問卷調查或「衛」衛星頻導問卷。派發工作由管理處安排。

5.4) 工程/ 保安/ 資訊科技/ 總務組

- 5.4.1) 全苑花基、石、圍欄油漆翻新工程已差不多完成，只剩餘元洲仔後面的位置未完成。

- 5.4.2) 周安委員表示他本人及管理處已索取更新管理處電腦的報價資料，稍後由管理處提交有關之分析報告。

周安委員建議報價包括接駁伺服器、box 及視窗，並建議在電腦上加標籤。

黃屏屏主席建議安排第三者評估管理處的電腦運作情況。

鄭佩麟司庫表示會提供其他視窗及軟件的資料，以供資訊及科技小組參考。

6) 跟進更換污水渠/ 雨水渠工程

- 6.1) 「復明」已完成建造兩個更換污水渠工程樣辦房。

- 6.2) 黃屏屏主席報告於 11 月 12 日法團、管理處及「裕基」開會商討更換污水渠工程事宜，「裕基」需在 11 月 15 日前提提交修改後的問卷予本處，經

法團及管理處審閱後，才安排派發給各業戶，而有關工程之全體業戶諮詢大會將於 12 月 6 日或 12 月 13 日舉行，由「裕基」負責主持，業戶在聽取諮詢大會後，才自行填寫問卷。

- 6.3) 黃屏屏主席報告已安排在 11 月 29 日(星期六)下午 2 時到「裕基」負責早前已完成更換污水渠工程之兆康苑及現時正在進行換渠工程之瓊山苑拜訪及了解，有興趣之委員請在下星期三前向管理處鄭小姐報名。而當日車輛之安排則由管理處及陳偉大委員負責。
- 6.4) 蔣偉光秘書表示已要求「裕基」提交石棉註冊顧問的資料及索取石棉顧問的報價，而聘請石棉註冊顧問的費用約為\$20,000，主要負責提交處理石棉的方案及報告予環保署審批。至於，有關處理單位內石棉的費用，則由個別業戶負責。
- 6.5) 黃屏屏主席表示由於更換全苑污水渠的工程龐大，為了避免溝通上的混亂如各委員有任何有關工程之疑問，應向管理處或法團主席提出，由他們向「裕基」或日後之承建商查詢，而不可自行直接聯絡。詢問後的結果會由主席報告。蔣偉光秘書希望各委員清楚知道自己的身份及立場。
- 6.6) 黃屏屏主席報告更換污水渠會議會每兩星期開會一次，並要求「置邦」工程部黎先生及管理處鄭小姐出席。
- 6.7) 鄺佩麟司庫要求管理處檢查本苑還可動用的基金。
庾振祥委員建議應獨立處理這項工程的費用，將戶口可動用之基金留待日後本苑將會進行之改善工程。
蔣偉光秘書要求管理處審查本苑可動用的基金後及未來三至五年本苑需要動用的費用之報告予法團。
左經理表示會將有關之分析報告與司庫商討後，再交由財務小組開會商討及提交全委會。

7) 審議 2004 年至 2005 度管理公司合約

黃屏屏主席多謝「置邦」多年來為本苑提供管理服務，由於本苑的管理合約於 2003 年 12 月 31 日屆滿，就有關事宜法團較早前成立了專責小組跟進。小組委員和「置邦」公司吳美全董事及左承亮高級物業經理多次討論及會議。「置邦」所提出新合約的建議得到小組初步接納。而各委員經過內部會議亦清楚合約跟進情況。

從法團於 10 月 31 日向各業戶發出的問卷調查中有 95.33%贊成與「置邦」續約，2.62%不贊成及 2.05%是其他意見。

跟據是次問卷調查報告及經審議後，各委員在會議建議和「置邦」續約。

會議上各委員同意在 11 月 29 日全委的議程上通過 2004 至 2005 年度與「置邦」續簽本苑的管理合約。

8) 審議 2004 年度清潔及洗水缸合約

「新紀元」向法團提交的建議，新合約將增加多項服務，而月費由\$86,800 減至\$85,200。法團問卷調查結果中有 60.85%業戶滿意清潔服務；34.74%戶接受；2.57%戶不滿意及 1.84%業戶沒有意見。

各委員同意以上的審議。並於 2003 年 11 月 29 日的全委會上通過與「新紀元」之 2004 年度清潔及洗水缸合約續約。

9) 其他事項

9.1) 鄭佩麟司庫要求管理處在各座大堂張貼通告時，選擇適當的位置。

9.2) 11 月 29 日第七次全體委員會議。

沒有其他事項，會議於晚上 11 時 15 分結束。

主席黃屏屏簽署：_____