



宏福苑業主立案法團

第四屆管理委員會

第八次全體委員會會議記錄

日期：二零零三年十二月十八日(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 鄧國權先生 莫華滿先生 胡展鴻先生
彭燕英女士 張澤樞先生 陳偉大先生 葉漢清先生 陳德誠先生
周安先生 冼城焯先生 孫強先生 庾振祥先生

請假：鄭佩麟先生 盧志強先生 岑錦馨女士

列席：法團顧問 – 李彝國先生 梁國偉先生

宏新閣 – 譚先生

宏昌閣 – 羅女士

宏昌閣 – 吳女士

宏昌閣 – 周女士

宏昌閣 – 李先生

宏盛閣 – 雷小姐

宏盛閣 – 梁先生

宏志閣 – 小姐

宏志閣 – 陳小姐

宏志閣 – 譚先生

其他業戶 – 廖先生 杜女士

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) 黃屏屏主席提出第七次全體委員會會議記錄有以下地方作出修改：

1.1) 請假：加上岑錦馨女士及孫強先生

1.2) 一致通過第七次修訂後全體委員會會議記錄

2) 一致通過第八次全體委員會會議議程

3) 跟進第七次全體委員會會議記錄事項

3.1) 有關本苑已收到宏昌閣天台設備一事，管理處表示「電訊盈科」暫時

未有回覆。另外，由於宏泰閣天台有士多房可使用，故建議「數碼通」將申請天台安裝電訊設備改為在宏泰閣，而「數碼通」表示沒有問題，並表示會重新提交建議書及準備草稿合約予管理處。

- 3.2) 管理處報告已與保安組張澤樞委員巡視本苑及商討本處提交的保安建議書的可行性。張澤樞委員諮詢：「如地下的簷蓬闊度可否改窄一些及將設施房及垃圾房門外之簷蓬改為向下傾斜的簷蓬，請「置邦」工程部給予意見。」而「置邦」工程部回覆法例上沒有規定簷蓬的闊度，但是，如因工程而引致大廈的結構有所改動時，則需要向屋宇署或房屋署申請，而有關費用則需數萬元。管理處將於 12 月 19 日提交防盜保安報價予法團。

保安組及工程組繼續跟進。

- 3.3) 管理處已提供本苑可動用的基金資料予法團。

- 3.4) 管理處已向警務處申請在 03 年 1 月 12 日晚上 8 時 30 分到本苑安排保安講座，場地暫定中央公園，如大埔公立學校批准管理處借用有蓋操場的申請，則改為在後者舉行，管理處會安排張貼通告通知各業戶。至於向警務處申請安排流動車到本苑的計劃則暫時擱置。

- 3.5) 管理處已提交「泓迪」在 8 月份開始在宏新閣安裝的光管節能裝置的測試報告及管理處之分析報告予「置邦」工程部，「置邦」工程部表示對於「泓迪」的報告沒有其他意見，但建議本苑如使用這裝置則需定期進行檢討，因設備使用一段日子後，功能的效率會有所下降。

工程組跟進。

- 3.6) 馬志樂幹事繼續安排各委員做委員証。

- 3.7) 就鄭佩麟司庫於第七次全委會議上提出如將現時升降機保養費用每月之差額開設一個戶口作為定期存款，有可能需要交稅一事，管理處就該項問題向稅務署查詢，稅務署表示沒有此需要。

4) 管理公司匯報

- 4.1) 管理處報告「置邦」提供預防流感針之安排，每針\$70 至\$80 元。另外，管理處表示如業戶參與人數多，可安排護士到本苑，方便業戶。

主席請管理處查詢 65 歲以上的人士可否便宜一些及了解預防針是預防那一種流感病毒。康樂組跟進及研究可否安排津貼予年長人士。

- 4.2) 臨時泥水技工由於工作表現不及水平，根據僱傭合約給予七天通知終止其合約。

蔣偉光秘書詢問有關維修石屎剝落的工程進度，管理處表示已完成各座天台樓梯的維修工程。故不須再用臨時泥水技工。

- 4.3) 管理處表示已提交年花的報價資料予法團。

園藝組跟進。

- 4.4) 羅經理報告她將於 2004 年 1 月 1 日正式調職，由吳小姐代替其職位。主席要求管理公司新舊經理需要清楚地交接工作。各委員同意下於 2004 年 1 月 6 日設宴歡送前花王謝志乾先生、羅經理及歡迎新到任經理，由彭燕英委員負責安排。

5) 會務報告

5.1) 主席報告

- 5.1.1) 民政處趙亮怡先生表示宏福苑停車場的優先使用期屆滿，而房署將繼續給予本苑居民可優先租用宏福苑停車場之使用權，剩餘的車位會對外開放予本苑以外居民租用。
- 5.1.2) 原定於 12 月 11 日晚上與黃碧嬌議員會面，由於法團當晚需要開會，故在 2004 年才再安排時間。

5.2) 園藝/ 清潔/ 環境組

5.2.1) 商討加設宏福苑的標誌

管理處需先索取建造宏福苑標誌的報價資料，並交園藝小組跟進。

5.2.2) 新任花王現時的工作主要是打理苗圃、灌溉花基植物及修剪樹木工作，待園藝組與管理處開會商討本苑 2004 年上半年的園藝工作計劃後，才依照計劃進行。

葉漢清委員表示新花王在培植花幼苗十分落力，但欠缺修剪工作，特別是中央公園的野草，沒有作出修剪。葉漢清委員稱由於新舊花王交接不理想，請管理公司跟進。本苑外圍的植物呈現枯黃及枯死，是灌溉不足引致，左經理表示有關新舊花王交接工作上的事宜，主要原因是現時所聘的花王與之前退休的花王中間有一花王上班後不久便自行辭職。

羅經理表示就灌溉問題已向花王作出訓示，而清潔公司亦協助花基灌溉。此外，花王放假時亦已安排清潔員工灌溉本苑的植物。

5.2.3) 葉漢清委員稱有裝修及搬運傢俬工人在本苑車路旁倒泥及落貨，阻礙車路運作而車路開口管理員為什麼不作出任何處理？

左經理表示車路開口的管理員是不應離開崗位，而是通知管理處主管作出跟進。

5.2.4) 葉漢清委員指出管理員請病假情況需要改善，另外，管理處需要改善在午飯時間時由一名管理員兼顧兩座樓的情況。

5.2.5) 胡展鴻委員表示宏仁閣旁之花基地台爆裂，原因是樹根凸起引致。由園藝小組跟進。

5.2.6) 莫華滿委員表示樹根的生長問題會否引致地底渠管爆裂。黃屏屏主席建議由工程小組跟進。

5.3) 康樂組

- 5.3.1) 已派發 130 張，12 月 20 日粵曲組表演的門票，表演當日由彭燕英女士協助幫忙。

5.4) 工程/ 保安/ 資訊科技/ 總務組

- 5.4.1) 莫華滿委員表示雨季將至，本苑之 U 渠是否已完成維修。

左經理表示約兩年前已與馬志樂工程監督巡視本苑後，作出了以下的安排：

- 損毀嚴重的 U 渠，安排報價維修；
- 損毀輕微的 U 渠，由泥水技工維修；
- 暫時未出現問題的 U 渠，會密切留意情況；
- 而最近亦未有發覺情況惡化。

5.4.2) 莫華滿委員詢問管理處本苑水電維修員之日常職責，管理處回覆水電維修員主要的職責是更換光管、檢查電錶房及水泵房內的設施，及協助技工一些日常的工作。

6) 跟進更換污水渠及雨水渠工程

6.1) 出席居民對更換污水渠及雨水渠工程，發表以下的問題

- 6.1.1) 宏盛 1802 室廖先生詢問庾振祥委員對工程的認識及經驗。
- 6.1.2) 宏昌閣 1703 室吳太表示換渠工程之預算費用貴及詢問會否分期繳交費用及石棉處理的問題。
- 6.1.3) 宏昌閣 2903 室業戶詢問如採用外牆喉管設計，可使用多久。
- 6.1.4) 宏志閣 2708 室業戶表示代表幾名業戶發表意見，詢問本苑有否登報紙公開招標，有關更換污水渠工程的通告不夠大及顯眼，換渠費用昂貴及室外喉管設計可使用的年期。
- 6.1.5) 宏盛閣 2308 室梁先生表示換渠工程對樓層高的單位業戶不公平，如使用室外喉管設計，日後清理塞渠費用需數仟元及外牆維修喉管時的費用需要考慮保險問題。
- 6.1.6) 業戶廖先生詢問低層單位的污水渠尺寸會否大一些以免做成回湧。
- 6.1.7) 宏新閣 2805 室業戶詢問更換污水渠及雨水渠意向問卷調查是否在作出統計後，便通過更換及清拆石棉工程是否與更換污水渠工程一同進行。
- 6.1.8) 有業戶反映「兆康苑」有業戶表示在室內更換污水渠工程後，近廁所的睡房牆身仍有出現滲漏。

6.2) 法團委員回答業戶的問題

- 6.2.1) 庾振祥委員向業戶簡介其學歷及已有 20 多年工程監督的經驗，並表示本苑喉管已到期更換，因與本苑同樓齡的屋苑已相繼作出更換。
- 6.2.2) 蔣偉光秘書表示現時的工程費用是顧問公司的初步估價，確實的工程費用要等待公開招標及通過揀選承建商後才知道。另外，本苑先聘請工程顧問公司，是出於其專業資格能夠提供設計方案，入圖申請，承擔工程責任及監管承建商等。
- 6.2.3) 蔣偉光秘書表示「裕基」提供的勘察報告及資料中表示，本苑單位內之熱水喉是用石棉繩包裹，根據現時香港法例及資料，石棉現時是禁用及會致癌，如因工程期間，有石棉暴露於空氣，是必須按照環保署的指引清理單位內的石棉。再且，現時約有四成單位已自行更換熱水喉管，故清拆石棉之費用不會放在公家的工程費用上，而由個別業戶支付。至於每個單位清理石棉的費用，若參照「瓊山苑」的方法則需約\$3,000，但實際價錢要稍後才能確實，因現時法團、「裕基」及管理公司正在面見及揀選註冊石棉顧問公司。而將來聘請的石棉顧問會分兩個階段工作，第一階段是選取某些單位勘察，並提

交方案及報告予環保署審批，第二階段則在換渠工程期間進行全苑勘察那些單位內有石棉。

- 6.2.4) 蔣偉光秘書表示有業戶指出「兆康苑」更換污水渠的費用，每個單位只支付約數千元事宜，已要求「裕基」提供工程費用確實金額及工程內容。
 - 6.2.5) 蔣偉光秘書表示問卷的目的是收集各業戶選取室內、室外喉管設計的意向調查，而調查結果會在稍後張貼各座大堂。
 - 6.2.6) 蔣偉光秘書表示在完成換渠工程後，有一年的保養期，業戶在這期間內所提出有關換渠工程的問題，承建商及顧問公司必須作出跟進及處理。
 - 6.2.7) 黃屏屏主席表示暫時未定出換渠工程之付款方案，需要留待業主大會上由業戶表決。
 - 6.2.8) 蔣偉光秘書表示「裕基」將會負責協助有需要的業戶向政府申請貸款以支付本苑換渠的工程費用。
 - 6.2.9) 解釋之後大部份列席的業主離去，會議繼續進行。
- 6.3) 蔣偉光秘書表示在早前的工程會議上，委員一致通過原定於 04 年 1 月 10 日的業主大會改為諮詢會，由「裕基」劉錦勝先生主持。
黃屏屏主席要求管理處盡快張貼通告通知業戶。最好可以在開會前的 14 天通知各業戶。
- 6.4) 黃屏屏主席表示日後收到的問卷調查需要蓋上回收日期。
- 6.5) 蔣偉光秘書表示本苑換渠工程宣傳不足，特別是對於新業戶，故要求管理處準備一份單張派發給新業戶介紹這項工程予新業戶。
- 6.6) 蔣偉光秘書報告暫時回收 316 份更換污水渠及雨水渠的意向問卷結果，暫時大部份業戶選取室外喉管的方案。
- 7) 審議及通過 2004 年度火險(全保)、第三者、金錢及誠信保險合約
- 7.1) 黃屏屏主席報告根據小組兩次開會商討後及管理處提供的保險合約報價分析報告後，建議與「新鴻基」購買本苑之保險。
 - 7.2) 蔣偉光秘書表示「新鴻基」的財務背景及實力較理想，再且，其提供的服務內容有所升級。另外，「新鴻基」同意刪除每座最多的賠償金額為九仟多萬元的條款，故小組通過揀選「新鴻基」。
 - 7.3) 管理處報告由於「JLT」及「AON」沒有提交完整的報價資料，故不作考慮。另外，由於「新鴻基」提供的是全保而不是本苑現時向「澄心」購買的火險，服務內容有所升級。再且，「新鴻基」經巡視本苑作出全苑風險檢查後，才作出這份的報價，加上其公司實力雄厚，故建議選取「新鴻基」。
 - 7.4) 羅經理表示已就近日發生因業戶忘記關掉食水掣而引致全屋水浸的個案報告予「新鴻基」，而「新鴻基」推薦之 Royal & Sun Alliance Insurance (HK) Ltd. 表示這意外是住戶疏忽引致，故不影響早前提提供的報價價錢。
 - 7.5) 冼城焯委員動議 2004 年度火險(全保)、第三者、金錢及誠信保險合約揀選「新鴻基」，孫強委員和議；與會委員一致通過。
 - 7.6) 羅經理報告在 12 月 4 日保險合約截標後，宏仁閣某單位業戶施先生提

交「AXA」對本苑的保險報價一份，而此份報價資料管理處已轉交法團。但是，由於報價限期已過，而有關的代理人亦未能回覆「AXA」報價時是否有參考本苑過往的索償記錄，故法團決定不考慮該份報價。

8) 審議及通過 2004 年度消防設備保養合約

管理處報告「威和」表示價錢與去年一樣，每年費用為\$9,600。

庾振祥委員動議由「威和」負責本苑 2004 年度消防設備的保養工作。

胡展鴻委員和議；

與會委員一致通過。

9) 審議及通過 2004 年度食水及咸水泵保養合約

9.1) 管理處報告「東洋」表示每月的保養費用比去年便宜\$200，即每月為\$2,200。

9.2) 莫華滿委員建議管理處每四個月對保養商作出評核。

9.3) 蔣偉光秘書表示經過 2002 年農曆年前本苑發生爆地底水喉時，當時的保養商「湯臣」未能安排及解決問題，而要找「東洋」協助，故此，在 2003 年改為揀選「東洋」負責本苑之食水及咸水泵保養。

9.4) 馬志樂工程監督表示「東洋」安排不同的師傅到本苑進行例行檢查，故此，未能熟悉本苑的情況，需要在這方面作出改善。

莫華滿委員要求管理處向「東洋」反映。

9.5) 莫華滿委員動議揀選「東洋」負責本苑 2004 年度食水及咸水泵保養。

陳德誠委員和議；

與會委員一致通過。

10) 審議及通過 2004 年度地下大門對講機保養合約

10.1) 管理處報告「偉松」表示每月\$2,000 的保養費用與去年一樣維持不變。

孫強委員動議揀選「偉松」負責本苑 2004 年度地下大門對講機保養。

胡展鴻委員和議；

與會委員一致通過。

11) 審議及通過全苑電費按金安排

黃屏屏主席報告管理處向法團建議不再與「中國銀行」購買現金保證，而直接付各座電錶按金予「中電」，因為與「中國銀行」購買現金保證要付手續費約港幣\$8,280 及存放定期金額作為保證以現時利率計算不大化算。再且，「中電」會有利息回扣。

陳偉大委員動議全苑電費按金安排。

周安委員和議；

與會委員一致通過。

12) 其他事項

- 12.1) 蔣偉光秘書建議管理處在下年度的保養合約將屆滿前，索取多份報價資料，作出比較。
- 12.2) 主席報告鄭佩麟司庫由於身體不適暫時請假，故有關本苑之文件暫時不給他審閱。

沒有其他事項，會議於晚上 12 時結束。

主席黃屏屏簽署：_____