



宏福苑業主立案法團

第四屆管理委員會

第十一次全體委員會會議記錄

日期：二零零四年五月十七日(星期一)

時間：晚上八時四十五分

地點：宏志閣會議室

出席委員：黃屏屏主席 蔣偉光秘書 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 盧志強先生 葉漢清先生
陳德誠先生 周安先生 孫強先生 庾振祥先生

請假 鄭佩麟先生 岑錦馨女士 冼城焯先生

列席：法團顧問 — 李彝國先生

— 梁國偉先生

宏仁閣 1203 室業戶 — 葉先生

置邦興業有限公司 — 左承亮高級物業經理

— 吳碧茵助理物業經理

— 柯子健物業主任

— 馮志樂工程監督

主持：黃屏屏主席

紀錄：柯子健物業主任

會議記錄

- 1) 一致通過第十次全體委員會會議記錄。 跟進者
全體知悉
- 2) 一致通過第十一次全體委員會會議議程。 全體知悉
- 3) 跟進第十次全體委員會會議記錄事項
 - 3.1) 「數碼通」至今仍未提供有關申請在宏泰閣天台安裝天線及租用天台士多房放置設備建議書的補充資料。 管理公司
 - 3.2) 「泓迪」於宏仁、宏道、宏建、宏泰、宏盛及宏志閣安裝的光管節能裝置已於4月6日正式開始使用，現時管理處員工每天會記錄每座3個監察光管節能裝置電力分錶的度數，並會每半年將有關資料交「泓迪」提供分析報告。管理處需要作出各座(宏昌閣除外)的電力費用比較，並交分析報告予法團。 管理公司
 - 3.3) 吳經理表示現時逢星期一都會與物業主管、物業副主管及高級物業管理員開會檢討員工的工作表現及報告本苑的跟進個案進度。另外，管理處將會每四個月提交一次員工工作表現評估予法團，而本年度1月至4月之員工工作表現評估，約在5月底提交。 管理公司

黃主席要求管理處需加強監察夜班管理員的工作表現，因有部份夜班管理員時常俯首工作，再且近日又有業戶反映在信箱收到聘請褓姆的傳單。管理處可考慮安排指定地點供業戶張貼有關廣告，左經理表示可提供其他物業的指定廣告紙樣板給法團參考。

- | | | |
|-------|---|-------------|
| 3.4) | 管理處需要與花王及本苑工程部研究如何在不影響大樹生長的情況下修剪部份宏仁閣旁花基引致地台凸起的地底樹根。 | 管理公司 |
| 3.5) | 宏福苑標誌已於5月12日正式開幕，當日部份委員及管理處職員出席開幕儀式。 | 全體知悉 |
| 3.6) | 「香港寬頻」已於5月10日提交工程計劃流程表，並預計在5月28日開始施工。有關批准此項工程的草稿信件已交予法團審閱，並會在稍後將有關信件發出予「香港寬頻」。管理處需與「香港寬頻」商討有關工程期間的問題，如擺放物料等。 | 法團/
管理公司 |
| 3.7) | 就早前「和記」推銷員於拒絕登記後毆打管理員一事，「置邦」人事部已回覆如員工因公事與他人起爭執而引致受傷時，會當作工傷事件跟進。葉委員反映約在兩星期前再發現有「和記」職員上樓進行推銷，管理處需要再次去信向「和記」反映。 | 管理公司 |
| 3.8) | 管理處已提交外牆維修標書的分析報告予法團。另外，就「全達」的招標書沒有在標書收集箱內一事，管理處需提交報告予法團。 | 管理公司 |
| 3.9) | 管理處報告宏昌閣閉路電視系統已回復正常。另外「衛」於3月18日及19日在本苑進行衛星電視系統的年檢，報告顯示系統大致正常，有關的報告亦已交給法團審閱。
「衛」已回覆本處有關與銀行商討凍結本苑衛星電視系統保養費問題暫時未獲接納，而有關與銀行之跟進文件，「衛」表示由於是與銀行的內部文件，故不能提交本處。
「衛」已複查多宗因維修員未能即時跟進及維修衛星電視系統故障而需要本苑支付緊急維修費用的個案，並表示萬分歉意，為表對事件之誠意，現時只收取象徵式費用。 | 管理公司 |
| 3.10) | 早前訂購之72盆淺啡色及24盆深啡色原裝外牆紙石已於5月10日運抵本苑。 | 全體知悉 |
| 3.11) | 管理處報告已於4月28日張貼通告通知宏盛閣業戶有關宏盛閣將會進行樓層垃圾房改裝工程，而這項工程將於本星期內完成，屆時管理處工程監督會負責驗收工作。管理處稍後會張貼通告或發信通知宏盛閣業戶有關領取垃圾房鎖匙及使用垃圾房時的守則等資料。
黃主席建議在正式使用樓層垃圾房時必須進行徹底的清潔工作，並加強留意日後清潔衛生等問題。
吳經理反映有關鄰近垃圾房的單位業戶之意見，表示要留意安全及衛生問題。 | 管理公司 |
| 3.12) | 管理處需跟進如何處理停泊在橋底的電單車問題。
黃主席建議先向交通部查詢有關處理的方法。 | 管理公司 |
| 3.13) | 「香港升降機」已於5月17日完成更換60套升降機井通道槽燈罩。 | 管理公司 |

- 管理處需自行處理已更換的舊燈罩。
- 3.14) 「香港升降機」已訂購 L6 號升降機之電腦掣板，並預計在 6 月中開始施工。管理處需收到「香港升降機」的工程流程表後，盡快張貼通告通知宏道閣業戶有關的安排。 管理公司
- 3.15) 管理處已將第十次全委會會議記錄連同「香港升降機」的保養合約交予「置邦」吳董事簽署。 管理公司
- 3.16) 經法團跟進後，在宏福苑外之三角地帶將會加設的路燈，安裝的位置是不會影響已安裝的宏福苑招牌。 全體知悉
- 3.17) 更換宏仁閣其中一台食水泵的工程約在 5 月 21 日進行。 管理公司
 蔣秘書建議在安裝食水泵前及後需要量度音量數據，並記錄在案。

4) 管理公司匯報

- 4.1) 管理處已於 5 月 8 日張貼通告通知各業戶於 5 月 10 日開始可以到管理處登記申請其單位作為清拆廁所熱水喉管包裹之石棉繩的試點，直至 2004 年 5 月 11 日下午 5 時截止為止，本處共收到 9 名業戶的申請。但是，經本處職員到其中 7 個單位作出檢查後(因有 2 名單位業戶未能安排時間予本處職員到其單位檢查)，發現只有 3 個單位初步符合單位試點的資格。經法團委員葉漢清先生、彭燕英女士及管理處職員在場見證下，於 2004 年 5 月 14 日下午 4 時進行抽籤，結果如下： 管理公司

抽籤結果次序	單 位
1	宏仁閣 1203 室
2	宏新閣 1407 室
3	宏盛閣 3103 室
4	宏志閣 303 室
5	宏昌閣 2703 室

獲抽中的首個單位如未符合已規定的條件，將會喪失成為試點單位的資格，而有關試點將會由其他單位按抽籤結果的先後次序補上，如此類推。管理處職員已於 5 月 15 日到宏仁閣 1203 室檢查，初步發現合乎以下條件。

「有關單位需未曾更換單位私人食水喉管、熱水喉管及未曾改裝廁所設施」。

管理處向出席是次會議之宏仁閣 1203 業戶葉先生表示最終是由「漢臻」石棉顧問決定其單位是否合乎資格作為清拆廁所熱水喉管包裹之石棉繩的試點單位，並簡介是項工程的細節。有關工程項目的內容及詳情需留待「漢臻」於稍後再向宏仁閣 1203 室葉先生講解。

另外，管理處需要盡快聯絡「漢臻」安排是項工程、要求「漢臻」盡快補交有關保險資料及回覆「漢臻」要等待完成清拆石棉繩試點工作後，得到環保署接納有關清拆方案及在法團批准後，才可

以進行 1984 個單位的初步石棉勘察工作。

5) 會務報告

5.1) 主席報告

- 5.1.1) 黃主席、蔣秘書、彭委員及管理處職員已與業戶竺先生及梁先生於 5 月 11 日開會，並回覆竺先生及梁先生有關法團在全委會上一致通過不接納他們提出的二丁方案及再次通知他們不可擅自派發未經法團/管理處批准的信件給其他業戶。 全體知悉
- 5.1.2) 根據廉政公署建議法團會章需要在業主大會通過。 全體知悉
- 5.1.3) 5 月 26 日宏福苑嘉年華會的籌備工作大致已完成。 全體知悉
- 5.1.4) 要求管理處需要在會議後七天內提交會議記錄草稿予法團，而其他的重要的往來信件必須交秘書審閱。 管理公司
- 5.1.5) 宏福苑 1436 旅童軍現時的財政健全，有 仟多元盈餘。 全體知悉

5.2) 園藝/清潔/環境組報告

葉委員表示花王工作態度認真，主動性高及現時本苑園林方面已大有改善。 管理公司

黃主席表示管理處可自行對花王的薪金作出適當的調整。

5.3) 康樂組報告

沒有事項報告。

5.4) 工程/保安/資訊科技/總務組報告

- 5.4.1) 管理處日後再安排更換單位廁所公眾氣喉工程時，可索取多份報價資料，以作比較。 管理公司
- 5.4.2) 管理處需先行安排技工初步視檢本苑避雷針及避雷帶是否正常，然後作出有關建議。 管理公司

6) 討論及籌備(污水渠工程表決)特別業主大會事宜

- 6.1) 管理處需修改 6 月 5 日業主大會的議程及授權書，另外，需向「裕基」查詢表決議案編號 4.1 用「更換」或是「改善」的字眼比較合適，並要求「裕基」書面回覆。 管理公司
- 6.2) 當晚，由「裕基」負責匯報更換污水渠工程的進度，而更換污水渠工程主責亦需準備可能需要回覆業戶提出的問題。 法團
- 6.3) 管理處需要預備充足的文具、文件及後備表決票(印有補票的字眼)於當晚大會時使用，另外，預備多份授權書及表決票正確及不正確填寫的樣板給義工參考。 管理公司
- 6.4) 管理處需聯絡及跟進沒有在授權書填寫意向的單位業戶。 管理公司

7) 其他事項

- 7.1) 管理處表示現時本苑每座共有 3 塊地氈分別是一塊大及一塊小的地氈放在大堂內，另外，還有一塊小的地氈放在大閘門前。由於每逢下雨天時，大堂地面非常濕滑，並曾經有業戶滑倒地上，引致受傷。故此，建議購買多 8 塊 6 尺(闊)x 7 尺(長)的地氈 全體知悉

氈在下雨天時擺放在近信箱位置的地面上。

與會委員一致通過向「創意」購買 8 塊 6 尺(闊)x 7 尺(長)的地氈。

7.2 石油氣事宜

- | | | |
|--------|--|------|
| 7.2.1) | 管理處需向「加德士」/「國富」要求提供本苑已更換石油氣喉管工程及將會進行工程的計劃表予法團。 | 管理公司 |
| 7.2.2) | 蔣秘書建議管理處定期安排與「加德士」/「國富」開會檢討石油氣系統及其保養事宜。 | 管理公司 |
| 7.2.3) | 陳偉大委員反映「國富」在某單位內完成維修或更換石油氣設施時，才通知業戶需要支付有關費用。 | 全體知悉 |
| 7.2.4) | 張委員反映「國富」在沒有通知業戶的情況下，就截斷其單位內的石油氣喉管。 | 全體知悉 |
| 7.2.5) | 周委員查詢有關安裝石油氣洩漏保護制事宜 | 全體知悉 |

沒有其他事項，會議於晚上 11 時結束。

主席黃屏屏簽署：_____