



宏福苑業主立案法團

第四屆管理委員會

第十三次全體委員會會議記錄

日期：二零零四年九月六日(星期一)

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 彭燕英女士 張澤樞先生
岑錦馨女士 冼城焯先生 葉漢清先生 孫強先生 胡展鴻先生
陳德誠先生 周安先生

請假：鄭佩麟先生 陳偉大先生 盧志強先生 莫華滿先生 庾振祥先生

列席：法團顧問 — 李彝國先生
置邦興業有限公司 — 左承亮高級物業經理
— 鄭立信物業經理
— 吳碧茵助理物業經理
— 梁文禮物業主任
— 馬志樂工程監督
陳崔律師事務所 — 崔龍生律師
宏盛閣 — 鄭先生

主持：黃屏屏主席

紀錄：梁文禮主任

會議記錄

- 1) 一致通過第十二次全體委員會會議記錄。 跟進者
全體知悉
- 2) 一致通過第十三次全體委員會會議議程。 全體知悉
- 3) 跟進第十二次全體委員會會議記錄事項
- 3.1) 就「數碼通」早前提交的天線安裝及租用宏泰閣天台士多房放置設備建議書的補充資料，經「置邦」工程組審閱後，認為大致上沒有問題。由於「數碼通」需將有關安裝之圖則交房屋署審批，故管理處建議先去信「數碼通」表明初步不反對有關申請，而在租用費用方面，提議與現時 CSL 的租金一樣為每月港幣\$15,000，「數碼通」需負責其他的費用如差餉、地租及稅項等等。 管理公司
- 3.2) 在光管節能裝置方面，「泓廸」將於本年十月初收集用電讀數及提交節能報告。在現階段中，管理處職員仍會每日記錄各座光管節能裝置電力分錶的度數。 管理公司
- 3.3) 第二季員工評估將於九月下旬經吳經理批核後再提交至法團參考。 管理公司

- 3.4) 「香港寬頻」的工程大體上經已完成，但尚未安排人手重鋪宏昌閣外圍因鋪地面不平引致漬水的地面。管理處已積極與該公司接洽，期望會於短期內完成工程。 管理公司
- 3.5) 對個別電訊公司員工在未經許可時進入本苑範圍進行推銷活動的情況，管理處職員已積極嚴守大門出入的管控。至今，推銷活動已略受控制，管理處將不斷防止有關活動，以免滋擾各業戶。 管理公司
- 3.6) 在外牆維修合約事宜，自 6 月 21 日由「置邦」負責出標予五間承辦商，於 7 月 7 日截標並於 8 月中要求其中二間初步合資格的承辦商「祥利」及「全達」提交補充資料後，管理處作出分析如下： 管理公司

	全達	祥利	三和	捷達	威安
提供人工、物料及竹棚維修外牆石屎剝落位置 (但由本苑提供紙皮石)	2,380	3,020	2,975	7,000	12,060
不超過 0.5M ² (竹棚不超過 1.5M 闊)	3,260	3,450	4,178	11,500	14,640
0.5M ² – 1M ² (竹棚 1.5M– 3M 闊)	3,640	3,693	4,498	12,800	14,760
1M ² – 1.5M ² (竹棚 1.5M– 3M 闊)	4,420	4,172	5,440	15,300	16,860
1.5M ² – 2M ² (竹棚 3M– 5M 闊)	4,900	4,317	6,210	16,300	17,720
2M ² – 3M ² (竹棚 3M– 5M 闊)	5,650	4,414	6,720	17,300	18,580
3M ² – 4M ² (竹棚 3M– 5M 闊)					

以現時在本處正在輪候維修之總數量統計：

	數量(宗)
1M ²	102
2M ²	3
3M ²	2
4M ²	1

考慮到「祥利」及後提供的補充資料較充份及符合標書規定，故經主席與工程小組談洽批准後，由 9 月 1 日起委任「祥利」為第四期外牆維修承辦商至明年 8 月 31 日，得到相同共識。在會上由洗委員後補動議由「祥利」承辦本屋苑第四期外牆維修，其他委員和議一致通過。

- 3.7) 宏盛閣垃圾房已於 8 月 1 日正式啟用，直至現時，尚有近 25 業戶未有領取垃圾房鎖匙，當中只有 1 名業戶強烈表示反對有關安排。為進一步監察新安排的成效，周委員建議密切監察業戶是否合作及在環境清潔上有否改善。 管理公司

- 3.8) 行人天橋底已裝上石橈，對防止電單車違例停泊有正面的效果，管理處仍需多巡查有關位置。 管理公司
- 3.9) L6 號升降機已於 8 月 16 日正式運作，到現時為止並未有任何壞機記錄。管理處亦會出通告向業戶簡述 L6 號升降機更新後對用電量減省等資料。黃主席提議管理處可致信「香港電梯公司」表揚其公司在本苑改善升降機運作及服務上的貢獻。 管理公司
- 4) 管理公司匯報
- 4.1) 「漢臻」於八月十九日在環保署代表在場監督下成功於試點單位(仁 1207)清拆石棉。並於九月一日已提供一張錄有清拆過程的視像光碟供本苑業戶作參考之用。 全體知悉
- 4.2) 有關宏昌、宏泰及宏新的大堂冷氣機更換工程，由於「聯發」在送貨前稱並未能提供四匹之冷氣機。故即要求「得利高」提供購買冷氣機的報價，由於價錢與「聯發」的報價相若，故整項工程均由「得利高」包辦，並於八月三日完成及開始啟用新裝冷氣。而舊有之冷氣機將會讓收購公司收購。 全體知悉
- 4.3) 舊書回收及交換活動已於八月十五日完成。餘下書籍已捐贈救世軍作慈善用途。 全體知悉
- 4.4) 由於「理想園藝」在鋸樹工程前指出在鋸樹位置填補黑色樹油有困難，故未能以報價的價錢進行該項工程。管理處即時再找另外 3 間園藝公司報價，結果以「國興園藝」報價最低，亦考慮到「國興園藝」曾為本苑安排鋸樹工作，故揀選由「國興園藝」安排修鋸大樹共二十棵，及在鋸口油上樹油，與會委員一致通過有關建議，而該工程亦已於八月六日完成。 全體知悉
- 4.5) 有關更新屋苑保險及保養合約事宜
吳經理報告以下合約將於本年十二月三十一日屆滿，包括保險(大廈全保/公眾責任保險)、清潔、對講機保養、消防保養及水泵保養。黃主席委任委員葉漢清先生、岑錦馨女士、張澤樞先生及胡展鴻先生成立小組，專責討論清潔合約事宜。
- 5) 會務報告
- 5.1) 主席報告
- 5.1.1) 車路管制 管理公司
黃主席指出管理公司必須改善車路管制的問題。吳經理指出由於大部份違例停泊的車主為本苑居民，故將發出通告提醒各業戶遵守車路規則。另外，鄭經理提議可在車路中線位置加裝多條活動式防撞膠條，有助阻止車輛在車路旁違例停泊的情況，但黃主席認為此方法有待作進一步的考慮。管理處如發現違例停泊的車輛，需即時張

貼警告通告後，並以拍照作記錄。

5.1.2) 園藝/清潔/環境組報告

葉委員指花王須清除所有於玫瑰園中的雜草，以便新一輪培植玫瑰。另外，亦需盡快補種宏仁、宏建前花基的時花。而管理處須特別留意各樂陶園種植者是否有遵守種植守則，如不可在土地種植任何花卉，及提醒一些並未開始種植的業戶，若超過時限仍未動土，可能會取消使用的資格。

管理公司

5.2) 康樂組報告

廣宏同樂賀中秋定於九月二十五日分兩時段舉行，攤位遊戲由下午3時至6時在宏福苑中央公園進行，同日晚上7時30分至10時在廣福邨的平台進行中秋晚會。海報將會於日內刊登於各座。洗委員提出日後在活動報名時，須記錄各參加活動人士的個人及聯絡資料，以便於必要時作聯絡之用。有關資料表將交由管理處跟進。

康樂組

管理公司

6) 聘請法律顧問事宜

「陳崔律師事務所」已獲聘為本法團之法律顧問，為籌備即將舉行的業主大會事宜，崔律師就建議的議程提供專業的意見。

全體知悉

7) 商議業戶提交有關修改會議記錄的信件

已於七月二十日收到業戶竺先生就第十一次會議記錄的澄清信件黃主席稱此事件已交由蔣秘書跟進。

法團

9) 其他事項

9.1) 管理處須去信房屋署諮詢有關清拆宏仁閣外巴士站花基的意見及查詢可能出現的問題責任等。

管理公司

9.2) 岑委員指出於七、八座後的花園位置發覺有糞便及臭味，故請管理公司須安排清潔公司加強清理。

管理公司

9.3) 管理處有兩部對講機牌照將會到期，眾委員認為須繼續安排續期。

管理公司

9.4) 吳經理報告近日收到民政署通知，地政署將建議於地契上作出兩項修訂，包括(1)將車位總數目增加至現有的416個，(2)將宏建閣空格改為管理處用途，詢問法團對此修改有否反對。黃主席恐防有關修改影響本苑之利益，故建議管理處向律師諮詢後才作回覆。

9.5) 暑期活動

管理公司

八月一日舉辦之烹飪比賽，得獎名單需在下期的屋苑通訊內報告，寫生比賽因只有一位參加者，故法團邀請該參加者交回作品一幅，而法團亦給予禮物一份以作鼓勵。

9.6) 黃主席建議管理處可否安裝員工出入智能咭記錄系統。管理處稱為

管理公司

加強辦公室的保安提議安裝閉路電視。現時管理處管理處文件櫃不敷應用及管理處將重新安排工作位置，故亦提議購買隔板及文件櫃等。管理處將提交各項報價及法團參考。

- 9.7) 由於宏仁閣及宏泰閣的食水泵已出現老化，多月前，已批核換泵的需要，並安排宏仁閣完成工程後再另外安排於宏泰閣進行。現階段，宏仁閣新裝食水泵運作理想，故現提議安排更換宏泰閣之食水泵，報價如下：建成\$45,250(力高牌)，東洋\$47,600(高福牌)，景達\$41,000(高福牌)，湯臣\$57,500(沒有註明牌子)，榮基拒絕報價，管理處已提交分析報告予法團參考。就牌子及報價的考慮，管理處建議景達承辦此項工程，與會者一致贊成由「景達」進行有關工程。 管理公司

- 9.8) 投標資格預審事宜 全體知悉
預審公告於8月10日分別於兩大報章刊登，直至8月31日截標止，共有16間承辦商領取及提交預審文件。

沒有其他事項，會議於晚上11時45分結束。

主席黃屏屏簽署：_____