



宏福苑業主立案法團

第五屆管理委員會 第七次全體委員會會議記錄

日期：二零零六年一月十六日(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 鄭麗卿司庫 岑錦馨女士 陳偉大先生
盧志強先生 葉漢清先生 鄧國權先生 陳德誠先生 沈菜霞女士
周 安先生 周漢傑先生 黃愛如女士 冼城焯先生 孫 強先生
請 假：莫華滿先生 鄭瑞卿女士 胡展鴻先生 梁艷娟女士 陳惠娟女士
李開之先生 冼麗媚女士 蔡偉玉先生 李官華先生

列席：置邦興業有限公司 – 鄭立信物業經理
– 楊嘉琪助理工程經理
– 鍾栢基物業主任
– 黃國廷工程監工

主 持：黃屏屏主席

紀 錄：鍾栢基主任

會議記錄

跟進者

1) 審議及通過第五屆管理委員會第六次全體委員會會議記錄

與會委員一致通過第六次全體委員會會議記錄。

全體知悉

2) 審議及通過第五屆管理委員會第七次全體委員會議程

與會委員一致通過第七次全體委員會會議議程。

全體知悉

3) 跟進第五屆第六次全體委員會會議記錄事項

3.1 管理公司報告於2006年1月14日園藝組部份委員聯同管理公司花王到「煊記」訂購年花，經細心挑選後共訂購芍藥20盆、四季桔20盆、紅菊29盆、黃菊29盆及5呎硃砂桔1棵。訂購年花金額總數為港幣\$5,410圓。

管理公司

此外，「煊記」承諾免費多送一棵桃花給本苑，所有年花將會於2006年1月21日送到本苑，屆時管理公司花王會安排擺放事宜。

管理公司報告待花王將水仙花整理好後便會放置於各座大堂。

3.2 有關更換第二台免費升降機控制櫃，工程小組已於2005年12月12日與「香港升降機有限公司」開會商討上述事項。會上通過於L8號機(因情況最差)更換有關控制櫃並翻新升降機內籠。該工程會於2006年2月20日開展，工程期約一個半月。管理公司表示將於農曆新年前發出通告通知宏新閣業戶有關上述工程。

管理公司

- 3.3 管理公司報告有關電力裝置五年檢查，管理公司已再次招標並於2005年12月19日回標。早前於工程小組會議中初步商議後，回標的四份標書中，最低價為「順通電業有限公司」，價格為港幣\$80,000圓。而於工程小組會議上有委員提議，初步通過由「順通電業有限公司」承辦，另外再向「港信工程」索取報價，冀可將工程費用下調。而有關報價亦於2006年1月16日收到。 全體知悉

管理公司鄺立信物業經理就上述事項提出，由於較早前電力裝置五年檢查已開標，如之後再找承辦商報價，程序上較為不妥。如有需要再另找承辦商報價，必須再重新招標。於會上委員商議後不接受開標後再找承辦商報價之安排。

4) 管理處報告

- 4.1 管理公司報告，「污水渠及雨水渠改善工程」之工程監工黃國廷先生於二零零六年一月十六日正式開始上任，主要負責代表法團及管理公司監察及跟進污水渠工程事項。 全體知悉
- 4.2 管理公司報告，宏福苑於本年11月參予由大埔區防火委員會舉辦之「大埔區優質大廈管理比賽」並獲得優異獎。管理公司物業經理鄺立信先生及物業主任鍾栢基先生代表宏福苑業主立案法團於2006年1月8日出席頒獎典禮。有關之獎牌會於各座輪流陳列。 全體知悉
- 4.3 管理公司報告，於2006年1月11日晚上舉辦了本年度第一次管理員培訓課程，課程主題為「顧客服務」。當晚「置邦興業有限公司」培訓部經理方良玉先生及物業經理鄺立信先生到場講解顧客服務之技巧。 全體知悉
- 4.4 管理公司鄺立信物業經理於會上將第一階段收到之「污水渠及雨水渠改善工程」之工程供款支票共港幣一百五十萬圓交予法團簽收。而有關款項存入法團開辦的獨立之定期及支票戶口，命名為「宏福苑業主立案法團-污水渠及雨水渠改善工程(The incorporated Owners of Wang Fuk Court- Drainage pipe/Rainwater pipe Replacement Works)」，作為「污水渠及雨水渠改善工程」支付承建商工程費用。 全體知悉
- 4.5 管理公司鄺立信物業經理提交港幣一百五十萬圓之銀行保證金作為置邦2006至2007年管理合約的保證金，於會上將有關之保證金文件正本交予黃屏屏主席。 全體知悉

5) 會務報告

5.1 康樂組報告

- 5.1.1 冼城焯委員報告已為屋苑農曆新年裝飾額外增加30個燈籠。 全體知悉
- 5.1.2 冼城焯委員報告農曆年初一凌晨會到大王爺廟為本苑祈福，歡迎有興趣之委員於2006年1月28日，晚上11時30分於宏仁閣會議室集合。 全體知悉

- 5.1.3 冼城焯委員報告農曆年初七（即 2006 年 2 月 4 日）本苑將會有醒獅表演，預定時間為上午 11 時。下午 3 時於廣福邨「德馨苑海鮮酒家」舉行之「丙戌年大埔耆老千歲宴」，宏福苑約佔 12 席。 全體知悉
- 5.1.4 冼城焯委員報告，由區議會贊助舉行之「廣宏萬家慶新春」於 2006 年 2 月 11 日舉行。當日活動於下午 2 時 30 分至 4 時 30 分在宏福苑中央公園舉行攤位遊戲，晚上 7 時 30 分於廣福邨平台舉行綜合晚會。 全體知悉
- 5.1.5 黃屏屏主席報告較早前收到明雅苑第三屆業主立案法團就職典禮之請柬，法團亦已安排果籃祝賀。 全體知悉
- 5.2 工程及總務組報告
- 5.2.1 陳德誠委員報告，由於屋苑內部份地磚表面因損耗而較平滑，容易使路人滑倒。所以已向有關承辦商取了百歲磚樣板，待污水渠工程後開始更換。 全體知悉
- 5.2.2 陳德誠委員報告，宏道閣大堂冷氣已更換，情況良好。 全體知悉
- 5.2.3 陳德誠委員報告，由於宏昌閣閉路電視錄影機已損壞，現已向承辦商「祥興」訂購硬碟錄影機，而硬碟錄影機可不停錄影約一星期，一星期後則自動從頭錄影。 全體知悉
- 5.2.4 陳德誠委員報告，現時各座天台部份位置出現石屎剝落現象，待管理公司綜合有關情況後再於工程小組會議上商討維修事宜。 全體知悉
- 5.2.5 陳德誠委員報告，於工程小組會議上已通過「祥興」繼續承辦 2006 年度宏福苑保安系統保養合約。每月服務月費為港幣\$750 圓。 全體知悉
- 5.2.6 管理公司報告，宏志閣對出之圍欄，現時加上籐線以防止有人擅闖本苑範圍，但由於籐線接近行人路，恐對路人構成危險，所以管理公司現用鋼線代替籐線。 全體知悉
- 5.3 主席報告
- 5.3.1 黃屏屏主席報告，有關管理公司保安員將會發放花紅，管理公司已提交各員工評分，但由於希望各業戶都能對其座之保安員參與評分。管理公司已草擬一份問卷，供各業戶為他們所屬之座數保安員進行評分。評分結果由周漢傑委員、黃愛如委員、岑錦馨委員及周安委員跟進。 全體知悉
- 6) 匯報「污水渠及雨水渠改善工程」進度及討論工程細節
- 6.1 管理公司鄭立信物業經理報告，由於早前法團與「偉工」簽訂之更換污水渠合約中，當中以「人造石」為基礎。但現時從「偉工」家訪及「喉槽復修方案問卷」中初步得出之結果，與合約有所分別，以致「偉工」需承擔一定程度之損失（如需退還及賠償物料供應商已訂人造石數目的損失等），經「偉工」計算 管理公司

後，當中包括扣減物料成本及增加不同工種之人手安排等，業戶由「人造石」方案轉為「砌磚」方案要多繳工程差額港幣\$630。法團與管理公司就上述事項於2006年1月6日召開緊急會議商討，經商議後，由顧問公司「裕基」再向承辦商「偉工」商議「砌磚」方案之實質價格。

管理公司於2006年1月11日收到承辦商「偉工」之來信，信中提到承建商「偉工」可豁免收取由「人造石」方案轉為「砌磚」方案之工程差額港幣\$630，但法團需要同意以下內容：

1. 豁免收取承建商首30天延期損失補償；
2. 可放寬於單位內更換污水渠（喉槽復修採用砌磚）工作天為五天；
3. 需立即確定「人造石」方案之數量。

管理公司鄺立信物業經理補充，就上述事項顧問公司「裕基」謝先生初步口頭答覆為價錢方面對「偉工」之計算方法有商榷，其認為價格有下調空間，但幅度不大。另外就第2及第3項，由於落標時「偉工」提交「砌磚」方案的工作天為四天，但考慮到落標時假設為全苑選擇「砌磚」方案，與現時屋苑之情況有所不同。故需要「偉工」提交實質的人手編排及證據，看是否合理則再決定。

而於「偉工」來信之第2項，黃愛如委員提出，「偉工」需要盡快提交施工總表及工作流程後交由顧問公司「裕基」審核後再作決定，法團各委員均表同意。

而就上述第3項，法團委員同意以「偉工」家訪資料為主，如發現「偉工」家訪資料與管理處於較早時候所發出之喉槽修復方案問卷之資料有所出入，則需由偉工聯絡業戶再確定。

此外，管理公司會於2006年1月18日與「裕基」和「偉工」再進行會議商議上述事項。

- 6.2 管理公司報告截至2006年1月16日，宏仁閣仍有2戶未能安排入單位內進行視察，而且沒有繳交工程費用。管理公司已就申請入屋令向法團律師報價，而有關法庭命令會分四個階段進行，而有關之費用需約港幣\$20,000圓或以上。律師表示申請入屋令需時約兩至三個月。而上述影響工程進度之業戶除需承擔有關之法律費用外，延誤工程之相關費用亦需一併承擔。

全體知悉

- 6.3 黃屏屏主席提出現時於大堂張貼之污水渠繳費記錄，應於每期收費截止後才張貼。與會委員一致同意。

全體知悉

因沒有其他事項，會議於2006年1月16日晚上10時30分結束。

黃屏屏主席簽署：_____