



宏福苑業主立案法團

第九屆管理委員會

第一次全體委員會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 www.wangfuk.org 供業戶瀏覽)

日期：二零一五年六月二十五日(星期四)

時間：晚上八時三十分

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳德誠副主席 陳萬祥秘書 莫華滿先生 張澤樞先生
 冼善卿女士 李官華先生 沈茱霞女士 黃玉宜女士 周漢傑先生
 伍少芳女士 何蕙蓮女士 蔡金綸先生 袁福華先生 李丁華先生

請假：冼麗媚司庫 邵結華先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 物業經理陳志東先生
- 助理物業經理黎永利先生
- 助理工程經理鄭逸佳先生
- 物業主任鄭芷盈小姐

列席：好歷香港升降機有限公司 - 鄧耀棠先生

主持：鄧國權主席

紀錄：助理物業經理黎永利先生

會議記錄

	跟進者
1) 審議及通過是次會議議程	
1.1 經審議後，與會委員一致通過是次會議議程。	全體知悉
1.2 鄧國權主席藉此機會歡迎各委員加入第九屆管理委員會為屋苑服務，盼望各委員將來緊密合作，加強溝通，以監察管理公司工作及關注本苑的大小事務。	全體知悉
2) 審議及通過第八屆管理委員會第 20 次全體委員會議記錄	
2.1 經審議後，與會委員一致通過第八屆管理委員會第 20 次全體委員會議記錄。	全體知悉
3) 跟進第八屆管理委員會第 20 次全體委員會議議決事項	
3.1 管理處黎經理向與會委員匯報第八屆管理委員會第 20 次全體委員會議，跟進議決事項如下：	全體知悉
3.1.1 會議記錄 3.1.2 項，有關翻新維修 1, 5, 8 座天台事宜。管理處再向未有回覆之 8 個業戶發出書面查詢，業戶均沒有發現單位內天花有滲漏情況發生。委員表示工程部可進行天台地面磚小型修補工作。	全體知悉

- 3.1.2 至於 3.14 項，有關本苑內有業戶違規飼養狗隻事宜。管理處表示再發現兩個單位違規飼養狗隻並經常拖帶狗隻進出大廈，經管理處職員多次勸喻後仍沒有改善，管理處已經向上述單位發出警告信。委員會表示如情況持續，則向有關單位發出律師信以保留法律追究權利。 全體知悉
- 3.1.3 至於 3.15 項，有關 L6 及 L8 安裝機頂安全掣鎖事宜。「好歷」師傅已完成安裝 L6 及 L8 機頂安全掣鎖。 管理公司
- 3.1.4 至於 9.6 項，有關「好歷」已更換因安裝不良而受損的 L2, L12 及 L18 升降機門，經觀察後並沒有異常故障發生，運作正常。委員會表示對現時更換新門後的狀況滿意。 全體知悉
- 3.1.5 至於 9.10 項，有關安裝新閉路電視 DVR 不銹鋼箱事宜。經委員視察樣版後情況滿意，「復明」現正準備物料，預計可於 7 月份完成安裝餘下座數的 DVR 不銹鋼箱。 全體知悉
- 3.1.6 至於 10.1 項，電影製作公司已於 5 月 29 日完成在本苑籃球場及遊樂設施的拍攝工作。 全體知悉
- 3.1.7 至於 10.2 項，有關宏志閣 6 樓一單位業主書面要求豁免移除安裝在其廚房的冷氣機。管理處已書面回覆該業主指有關裝置屬違規安裝，故未能批准其申請。委員會要求管理處再發信予該單位業主需於指定時限內拆除冷氣機。 全體知悉
- 3.1.8 至於 10.5 項，有關檢查及清洗全苑公眾冷氣機事宜。「恆昌冷氣」已於 5 月份完成檢查及清洗全苑公眾冷氣機工作。 全體知悉
- 4) 審議及通過第九屆管理委員會架構及推選各小組主責；
- 4.1 經商議後，是屆管理委員會將設立五個小組以負責各項屋苑事務。包括：康樂及福利組；保安、清潔及園藝組；工程及總務組；財務、合約及保險組；文書及宣傳組。各小組成員如下： 全體知悉

康樂及福利組	何蕙蓮女士(組長)、伍少芳女士(副組長) 組員：沈菜霞女士、黃玉宜女士、邵結華先生、張澤樞先生、冼麗媚女士
保安、清潔及園藝組	周漢傑先生(組長)、沈菜霞女士(副組長) 組員：冼麗媚女士、冼善卿女士、李官華先生、何蕙蓮女士
工程及總務組	李官華先生(組長)、李丁華先生(副組長) 組員：陳德誠先生、莫華滿先生、張澤樞先生、邵結華先生、陳萬祥先生、周漢傑先生、蔡金綸先生
財務、合約及保險組	冼麗媚女士(組長)、陳萬祥先生(副組長) 組員：周漢傑先生、袁福華先生、李官華先生
文書及宣傳組	陳萬祥先生(組長)、袁福華先生(副組長) 組員：邵結華先生、李官華先生、李丁華先生

5)	審議及通過法團戶口印鑑授權人；	
5.1	經商議後，各委員一致贊成第九屆管理委員會的法團戶口印鑑授權人士將維持由 8 位授權人士之其中 5 位簽署方為有效。	全體知悉
5.2	8 位法團戶口印鑑授權人分別為：	
	1. 鄧國權主席 2. 陳德誠副主席 3. 陳萬祥秘書 4. 冼麗媚司庫 5. 李官華先生 6. 周漢傑先生 7. 沈菜霞女士 8. 何蕙蓮女士	
5.3	管理處將通知銀行有關安排，而各授權人須其後到銀行辦理簽名手續。	管理公司
6)	跟進第 18 次全體業主周年大會事宜；	
6.1	管理處覆述業主大會結果如下： <ol style="list-style-type: none"> 1)通過委聘「羅廣華會計師行」為 2014 及 2015 年財政年度的核數師。 2)通過與「好歷香港升降機有限公司」續訂 2015-2017 年度升降機保養服務合約。 3)通過第九屆管理委員會委員數目為 17 人。 4)通過鄧國權先生、李官華先生、沈菜霞女士、冼麗媚女士、黃玉宜女士、陳萬祥先生、陳德誠先生、伍少芳女士、邵結華先生、張澤樞先生、蔡金綸先生、周漢傑先生、李丁華先生、何蕙蓮女士、袁福華先生、冼善卿女士及莫華滿先生為第九屆管理委員會委員。 5)通過新一屆管理委員會將繼續設立副主席職位。 6)參選人鄧國權先生、陳德誠先生、陳萬祥先生及冼麗媚女士分別自動當選為第九屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫。 7)通過贊成第九屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的津貼款額，每人每月港幣\$1,200 元。 	全體知悉
6.2	管理處將通知民政事務處及土地註冊處有關變更法團成員的資料。	管理公司
7)	跟進升降機更新工程事宜；	
7.1	管理處提交升降機更新工程故障統計數據供各委員參閱。	全體知悉
7.2	「好歷」提交有關 2014 年度升降機更新工程一年保固期後的正常保養月費發票，委員一致同意支付有關款項。	全體知悉
7.3	「好歷」鄧耀棠先生表示將於 6 月份下旬及 7 月份繼續更換因技術員調較不當而被刮花的升降機內門，包括 L5、L14、L15 及 L21。而更換受損 L18 升降機地板亦將同期進行。	全體知悉

7.4	有關考慮加設升降機扶手方面，「好歷」已將扶手樣版送到本苑。委員於6月24日聯同升降機師傅在L2升降機內實地視察扶手樣版模擬安裝後的效果。惟發現扶手長度及安裝位置受機箱裝置限制，故未能適用於現時升降機。經商議後，共11名委員投票並不贊成在機箱內加裝扶手。	全體知悉
7.5	就有關安裝機械及電子感應式兩用門刀事宜，「好歷」鄧先生表示可運送一個樣版到本苑作試行，以觀看成效。管理處可徵詢升降機保養師傅的意見以決定最合適的安裝位置。	全體知悉
8)	議決外牆小型維修工程合約承辦商；	
8.1	管理處報告本苑外牆小型維修工程合約將於2015年6月30日期滿。	全體知悉
8.2	承辦商已於4月24日回標並由委員於4月27日進行開標，8間承辦商共有4間回標(包括：建澤、捷達、嘉順、聯合)，當中嘉順及聯合表示未能報價。	全體知悉
8.3	經審閱各細項報價後，最低報價為「建澤」，而各項目與現時合約價維持不變。此外，「建澤」並承諾於合約期內免費簽發工作平台安全表格。	全體知悉
8.4	管理處表示現時承辦商「建澤」過往一年的表現不俗，並無發生失約情況及重大工程失當，亦未有出現維修後再滲漏的情況，故對其表現滿意。	全體知悉
8.5	經商議後，由李官華委員動議，陳德誠副主席和議選聘「建澤工程」為2015年7月1日至2017年6月30日之外牆小型維修工程合約承辦商。各委員一致贊成。	全體知悉
9)	會務報告及管理處工作報告；	
9.1	會務報告詳情請參閱附件一。	全體知悉
9.2	管理處提交5月份管理報告供各委員參閱。	全體知悉
9.3	本苑2015年4月份的總收入為\$1,248,618.94，總支出為\$1,115,471.33，故此4月份錄得盈餘\$133,147.61。截至2015年4月30日，本苑資產總值為\$7,794,505.46。	全體知悉
9.4	管理處報告園藝承辦商已於5月份進行近車路入口及樂陶園側的樹木修葺工作。	全體知悉
9.5	管理處報告清潔公司將於6月份進行外圍大型噴霧滅蚊工作。	全體知悉
9.6	管理處收到「復明」提交有關維修宏泰對出地底鹹水喉爆裂工程的發票\$49,000。委員會表示同意支付。	管理公司
9.7	管理處報告宏仁閣1502室及2404室業主在公契非指定的冷氣機台內安裝分體式冷氣機組件，經管理處多次提醒後仍未有移除。委員表示必須向違規單位業主發出律師信，以正視違規行為。	全體知悉
9.8	管理處報告收到宏仁閣1601室業主索償因公眾污水喉滲漏而導致室內財物受損事宜。管理處已將相關資料交由保險公司跟進。	全體知悉

10) 其他事項

- 10.1 鄧國權主席表示第九屆管理委員會將邀請業主周伯度先生(前宏福苑居民協會主席)及陳球強先生(第一屆宏福苑業主立案法團主席)為本屆管理委員會的事務顧問。各委員一致贊成。

全體知悉

- 10.2 管理處已收到「好歷香港升降機公司」提交之新一年度服務合約，將留待財務及合約組再作討論有關條款。

全體知悉

- 10.3 管理處報告消防系統保養承辦商於季檢後須更換下列將到期之設施，報價如下：

全體知悉

	飛達防火工程	立豐消防工程
更換到期 2kgCo2 滅火筒 (7 個)		
更換到期 5kgCo2 滅火筒 (8 個)	\$8,000	\$6,560
更換到期 2kg 粉劑滅火筒(1 個)		

經商議後，由周漢傑委員動議，陳萬祥秘書和議由最低報價之「立豐消防工程」更換消防設施。各委員一致贊成。

- 10.4 宏昌閣地下大堂樓層對講機組件故障而未能與各樓層單位聯絡，經承辦商檢查後，須更換電子版及火牛，報價如下：

管理公司

	栢衛通訊器材有限公司	祥興電子工程
提供人手及物料		
更換電子控制版、火牛及測試	\$8,800	\$11,450

經商議後，由何蕙蓮委員動議，袁福華委員和議由最低報價之「栢衛」更換宏昌閣地下大堂樓層對講機電子版及火牛。各委員一致贊成。

- 10.5 由於宏仁閣對出遊樂場的鞦韆已損壞，並經遊樂設施承辦商檢視後已無法修復。考慮到場地空間及安全問題，承辦商建議安裝新的小型兒童遊樂設施，管理處索取報價如下：

全體知悉

	園綠有限公司	新世紀物料供應及工程有限公司
提供人手及物料		
-供應及安裝遊樂設施(雙人搖搖樂)	\$9,500	\$16,300
-提供不銹鋼指示牌		

經商議後，由李丁華委員動議，陳萬祥秘書和議由最低報價之「園綠有限公司」安裝新的小型兒童遊樂設施。各委員一致贊成。

- 10.6 管理處報告中央公園側行人路發現有地底鹹水管爆裂，經已暫停本苑鹹水供應，並即時安排承辦商進行視察及索取報價如下：

全體知悉

	復明工程	建澤工程
提供人手及物料		
-圍封及開鑿地面		
-更換 8 吋 D.I. 喉管及封喉石屎	\$49,000	\$65,000
-完工後清走工程廢料		

管理處表示「復明工程」最快可於本星期六動工而「建澤工程」最快可於下星期二動工。經討論後，陳德誠副主席動議，張澤樞委員和議委聘「復明」進行緊急爆裂鹹水喉維修工程。各委員一致贊成。

10.7 陳副主席表示收到有業戶轉述曾懷疑家居有私人石油氣喉管出現洩漏，建議管理處發出通告以提醒各業戶定期尋找合資格人士進行室內石油氣設施檢查，以確保安全。

10.8 委員檢視第九屆管理委員會第一期的宏福通訊，並作出修改。

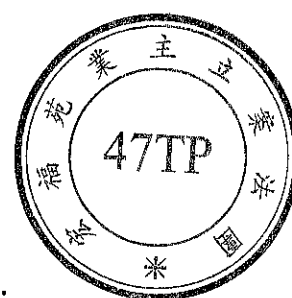
10.9 委員暫定下次召開全委會議日期為 8 月 28 日。

管理公司

全體知悉

全體知悉

無其他事項，會議於晚上 11 時正結束。



鄧國權主席簽署：_____