



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第四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：二零一三年五月六日（星期一）

時間：晚上八時三十分

地點：宏志閣會議室

出席委員：	鄧國權主席	陳德誠副主席	黃屏屏秘書	洗麗媚司庫	袁福華先生
	鄭瑞卿女士	陳球強先生	蔡金綸先生	伍少芳女士	李丁華先生
	張澤樞先生	沈菜霞女士	陳萬祥先生	洗善卿女士	莫基鴻先生
	莫華滿先生	黃漢泉先生	邵結華先生	張汝良先生	岑錦馨女士

請假：何蕙蓮女士 李官華先生

管理公司：置邦興業有限公司

- 洪嘉倫高級物業經理
- 黃榮樂助理物業經理
- 梁嘉汶物業主任

主持：鄧國權主席
紀錄：梁嘉汶物業主任

會議記錄

- | | 跟進者 |
|---|------|
| 1) 審議及通過是次會議議程
與會委員一致通過是次會議議程。 | 全體知悉 |
| 2) 審議及通過第三次全體委員會議記錄
與會委員一致通過第三次全體委員會議記錄。 | 全體知悉 |
| 3) 跟進第三次全體委員會議決記事項 | |
| 3.1 管理公司匯報，有關 2 個獲小額審裁處判令：須繳欠交管理費及相關費用。在限期前仍未繳交有關費用，因此進行釘契程序。 | 全體知悉 |
| 3.2 管理公司匯報，位於宏盛閣旁的康體設施已進行驗收。在開放予居民使用中，發現其中一套康體設施出現問題。管理公司即時圍封該設施並通知有關承辦商進行維修。 | 全體知悉 |

3.3	管理公司匯報，早前宏仁閣一業戶自行在水錶房公眾地方安裝加壓泵一事，管理處已發出律師信，在限期已過，該業戶仍未還原至本來的狀態。經商討後，管委會建議將有關個案轉介到水務署，要求水務署協助處理，同時管理公司仍會繼續跟進有關事宜。有委員表示如因業戶自行安裝的裝置涉及責任事宜，須由該單位負責，管理公司在跟進時，須將此責任事宜通知該單位。	管理公司
3.4	管理公司匯報，電力五年檢執修工程已於 2013 年 4 月 18 日完成，上述工程的執修現正由管理公司工程經理驗收中，待驗收後，承辦商須向有關部門申請相關証書。	管理公司
3.5	管理公司匯報，早前運輸署向管委會講解數個改善廣宏街的行人過路設施方案及聽取各委員意見後，至今仍未將有關修改方案提交。管理公司會盡快聯絡有關部門，以便管委會可再作商討。	管理公司
3.6	管理公司匯報，就屋苑購買路燈一事，早前已向管委會講解回標分析，並已向合乎資格的承辦商發出質詢信要求回覆有關路燈的詳細資料，但暫時只有 3 間承辦商回覆，管理公司會敦促其他承辦商盡快回覆。	管理公司
3.7	管理公司匯報，<好歷>仍未提交升降機內部裝修圖則，因此第二期工程費用暫擱置繳付。	管理公司
3.8	管理公司匯報，早前欠交 6 個月或以上管理費的 4 個單位已繳清所有費用。	全體知悉
3.9	管理公司匯報，理工大學已於 2013 年 4 月 24 日，完成在本苑範圍及大廈天台進行吐露港公路擴闊工程的噪音測量工作。	全體知悉
3.10	管理公司匯報，路政署所委託的顧問公司 <ARUP> 已於 2013 年 4 月 24 日，完成在本苑擺放有關吐露港公路擴闊工程的流動展板。	全體知悉
4)	審議及通過升降機更新工程顧問合約 管委會了解上述工程顧問合約後表示，顧問公司代表須每星期與<好歷>進行會議以了解工程進度，並須每兩星期與管委會進行會議，報告有關工程。 經各委員商議後，陳德誠委員動議通過升降機更新工程顧問合約，岑錦馨委員和議，投票結果一致通過。 另，袁福華委員動議授權鄧國權主席代表管委會簽署升降機更新工程顧問合約，洗善卿委員和議，投票結果一致通過。	管理公司

5)	審議及通過升降機保養合約 (合約期由 2013 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日)	管理公司
	管理公司表示新保養合約費用較舊合約上升 5%，並由於保養合約為期 2 年，而期間有部份升降機正進行更新工程，因此須就上述情況扣減費用，管理公司已通知顧問公司須與「好歷」按升降機實際運行來計算有關保養費用(實報實銷機制)。經各委員商議後，陳球強委員動議通過新的升降機保養合約(合約期由 2013 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日)，張澤樞委員和議，投票結果一致通過。	
	另，管委會提出須制訂升降機保養維修的監察機制，建議由工程及總務小組負責。經各委員商議後，陳球強委員動議授權工程及總務小組負責跟進升降機保養維修的監察機制及保養合約，張澤樞委員和議，投票結果一致通過。	
6)	管理處工作報告	
6.1	管理公司匯報，早前有業戶表示，由於單位內浴室水喉槽房位置的公用鹹水喉減壓掣損壞，引致單位內水浸而造成損失，要求索償。管理公司表示已將有關個案上報於保險公司；管理公司就上述事宜已即時安排進行維修，由〈復明〉以港幣\$7,500 承辦。 另，管理公司表示由於發生上述事件，建議檢查所有設有減壓掣的單位，以確保其他減壓掣運作正常。就上述建議，管委會要求管理公司先草擬信件，以通知有關單位相約時間檢查，並要求在信件中提及上述個案，以供有關業戶參考。	管理公司
6.2	管理公司匯報，無線收費電視向管委會申請在宏建閣安裝光纖，經各委員商議後，投票結果為 2 名委員贊成，10 名委員反對，上述事宜不獲通過。	全體知悉
6.3	管理公司匯報，早前屋苑馬路地底鹹水喉出現滲漏，由於緊急情況，管理公司得到主席、工程及總務組正副主責同意下，已進行了緊急維修工程，由〈復明〉以港幣\$27,000 承辦，各委員一致同意上述安排。	全體知悉
6.4	管理公司匯報，早前收到管委會表示，現時屋苑每月的財務報告不夠清晰及與屋苑支出預算案的形式有出入，因此管理公司已再草擬另一模式的財務報告，供管委會再檢閱。	全體知悉
6.5	管理公司匯報由 2013 年 5 月 1 日開始，法例要求每名員工最低時薪為\$30 元，因此須按比例調整薪酬，而早前提交予管委會的 2 個調整薪酬計劃書中，第一方案是只有管理員、高級管理員及助理大廈主管，會按比例調整薪酬，而第二方案是所有員工亦會由 2013 年 5 月 1 日起調整薪酬。就上述兩個方案，有委員提出揀選第一個方案，但擔心會影響	管理公司

大廈主管的士氣，因此建議在第一個方案中，調整薪酬對象加入大廈主管，就上述建議，經各委員商議後，投票結果為 11 名委員贊成，1 名委員棄權，上述方案獲通過。

7) 會務報告

7.1 詳情請參閱附件一。

7.2 常務會議附加報告：

黃屏屏秘書表示，在早前就購買上落樓梯機事宜，已邀請承辦商到本苑進行示範。經實地視察後，認為本苑後樓梯不適宜使用上落樓梯機，恐防產生責任事故。經各委員商議後，一致反對購買。

全體知悉

8) 其他事項

8.1 陳球強委員表示，有熱心業主對本苑的事務感興趣及希望提供意見，建議可吸納到各工作小組為組員，增強正能量，各委員一致同意上述安排。

全體知悉

會議於晚上 11 時結束。



鄧國權主席簽署：_____

<u>第 16 次工作會議(C 組：工程及總務)</u>	<u>日期：2013 年 3 月 27 日(星期三)</u>
1. 「好歷」代表向各委員講解升降機更新工程之圖則，唯圖則內有部份內容需要修改，「好歷」表示會盡快修改後再提交圖則。另管委會要求「好歷」提交一個升降機內按手掣板面的模型 2. 升降機更新工程的工程顧問公司向各委員講解有關顧問工作的範圍及自我介紹 3. 宏新閣及宏昌閣的天台防水工程已完工 4. 早前完工的宏盛閣旁康體設施在驗收後發現有少部份的地蓆不平，已通知「圓緣」跟進	
<u>第 17 次工作會議(B 組：園藝及清潔)</u>	<u>日期：2013 年 4 月 11 日(星期四)</u>
1. 購買一棵白玉蘭樹，另索取風雨蘭、雪茄花、珠頂蘭及雙托扶桑等花苗報價 2. 為每一個花槽加上編號 3. 在宏昌閣後閘加上“私人地方，外人不得進入”的告示牌；並增加“請勿放狗”的告示牌 4. 在長者康樂設施附近增加種植驅蚊植物 5. 要求清潔公司跟進，在清潔大堂時，是否需用地拖抹大堂較高的位置 6. 為防禦 H7N9，建議在升降機的按制上加貼膠片及定時用稀釋的漂白水抹拭 7. 建議花王自選一個花槽，訂出種植改善方案，在兩個月內完成 8. 建議管理公司提供一些園藝進修或培訓課程給花王	
<u>第 18 次工作會議(E 組：文書及宣傳)</u>	<u>日期：2013 年 4 月 11 日(星期四)</u>
1. 訂立宏福通訊內容：升降更新工程資訊和本苑活動預告 2. 每座大堂設立流動展板，專題宣傳升降機更新工程訊息	
<u>第 19 次工作會議(A 組：康樂及福利)</u>	<u>日期：2013 年 4 月 15 日(星期一)</u>
1. 各康樂組組員需主動參與日後舉行的活動 2. 就職典禮大致順利舉行 3. 宏福夏日暢泳樂選用<百利>提供旅遊車 4. 需諮詢本年度及新年度的用戶有關樂陶園守則須否有檢討的地方 5. 決定於 7 月及 8 月各舉行一次拍攝證件相活動	
<u>第 20 次工作會議(C 組：工程及總務)</u>	<u>日期：2013 年 4 月 16 日(星期二)</u>
1. 工程部林先生講解路燈回標分析，要求管理公司向合乎資格的承辦商索取路燈樣辦 2. 與會者接受升降機新保養合約費用較舊合約上升 5%。在保養合約期間，所有保養費用按實報實銷處理(即升降機停駛期間毋須支付保養費用。) 3. 「好歷」講解已修改的升降機更新工程之圖則，並先交給顧問公司檢視後，再交給管委會批閱及簽署作實 4. 顧問公司講解顧問合約內容，在管委會要求下，顧問公司答允，會負責監管整個工程直至完成為止。另要求顧問公司提交分析表，分析機電工程署及顧問公司於工程中的職責	
<u>第 21 次工作會議(D 組：財務、合約及保險)</u>	<u>日期：2013 年 4 月 19 日(星期五)</u>
1. 須修訂 2013 年 1 月份及 2 月份財務報表 2. 已審閱銀行戶口狀況，一切正常 3. 除升降機新保養合約外，並無其他合約到期	