



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

第二十一次全體業主大會(周年大會)會議記錄

日期：二零一九年一月二十五日（星期五）

時間：晚上7時正

地點：大埔廣福社區會堂

出席：宏福苑業主/業主代表

出席人數為368人（包括授權其他人士代表出席），佔全苑1,984戶數的18.5%，出席業權份數為4,753份。[全苑總業權份數為25,794]

大埔區議員

胡健民先生

區鎮樺先生及社區主任姚鈞豪先生

蔡振榮先生

任立賢先生

鄧國權先生、陳德誠先生、
陳萬祥先生、洗麗媚女士、
伍少芳女士、沈菜霞女士、
何蕙蓮女士、袁福華先生、
陳凌滔先生、莫華滿先生、
黃玉宜女士、謝麗霞女士、
蔡金綸先生

周伯度顧問、洗善卿顧問、
陳球強顧問、蕭錦榮顧問

物業經理黎永利先生

物業主任鄭芷盈小姐

工程主任周榮棠先生

張文瀚律師

第十屆管理委員會顧問

置邦興業有限公司

常年法律顧問

主 持：鄧國權先生

統 籌：陳萬祥先生

司 儀：駱倩盈小姐

紀 錄：鄭芷盈小姐

會議記錄

1. 業主進場登記

大會在晚上7時30分已錄得超過10%法定開會人數，故此大會主持鄧國權主席宣佈2019年1月25日業主周年大會正式開始。

2. 第十屆管理委員會主席工作及財務報告

鄧國權主席多謝各位嘉賓、工作人員及居民出席宏福苑業主立案法團第二十一次

全體業主大會。鄧主席宣讀是晚會議議程，並表示在過去聯同秘書帶領各個工作小組，包括工程組、保安清潔園藝組、財務合約組、康樂福利組，各委員共同商討本苑各項大小事務，監察各類型設施的更換，保養及維修等等的工作。截至現在，管理委員會已召開 9 次全體委員會議及 63 次各個小組會議。以審慎理財的理念，先處理危險緊急及影響民生的事項，將深層次的問題再詳細研究去解決，保持屋苑的基金在健康水平中。

「置邦」黎經理代表司庫報告經「羅廣華會計師行」核實本苑 2017 年度財務報告，報告如下：

| | |
|----------|-----------------|
| 管理費按金： | \$ 2,067,672 |
| 累積盈餘： | \$4,608,255.02 |
| 保養及維修基金： | \$ 708,357.82 |
| 升降機保養基金： | \$ 1,123,200 |
| 維修儲備： | \$ 991,006 |
| 資產總值： | \$ 7,430,818.84 |

另外截至 2018 年 12 月 31 日止，屋苑財務狀況如下：

| | |
|----------|-----------------|
| 管理費按金： | \$ 2,089,479 |
| 保養及維修基金： | (\$ 349,770.18) |
| 升降機保養基金： | \$ 2,362,100 |
| 累積盈餘： | \$ 5,599,261.02 |
| 年度盈餘： | \$ 152,436.77 |
| 資產總值： | \$ 7,764,027.61 |

有關法團戶口的銀行月結單已張貼於大會報告板供各業主閱覽。

3. 管理公司工作報告

管理公司於過去一年完成下列各方面工作：

清潔方面

- 特別安排清潔公司在夏季增加噴霧式滅蚊工作，有效控制蚊虫滋生。
- 加強各項預防鼠患措施；包括加強垃圾房的清潔；清理溝渠；修剪花槽植物；放置滅鼠藥等。
- 舉辦以物易物環保活動日，以家居廢物換領禮品。

管理及保安方面

- 加強本苑私家車路繁忙時段的車輛管制，改善路面阻塞情況。
- 增設免費報紙「香港仔」供住戶取閱。
- 增設流動閉路電視監察高空擲物，並成功追查違規單位。
- 向共享單車機構反映本苑內違泊問題及進行清理。
- 向食環署反映本苑收集垃圾的時間延遲問題。

園藝方面

每年定期進行屋苑大型修樹工作，亦特別在強颱風後清除危險樹木，以確保屋苑樹木安全。

工程方面

除日常由本苑技工維修屋苑公眾設施外，其他已完成較大型的工程包括：

- 持續進行外牆維修工程(共 23 個單位)；
- 全面更換各座升降機電子感應式安全門刀；
- 完成法定公用電力固定裝置五年檢及修復工作；
- 更換各座低層消防上水主喉；
- 維修宏道、宏盛升降機房天花剝落；宏昌總電掣房天花剝落；
- 清拆宏建閣側的老化滑梯；
- 維修宏仁閣對出滑梯遊樂設施；
- 維修 1-8 座地下大垃圾房內的垃圾槽；
- 維修宏道閣、宏建閣對出及宏昌閣近單車徑的爆裂老化地底鹹水喉管

未來將會處理的項目，包括：更換中央公園遊樂場安全地墊；評估參加中電「綠適樓宇基金」，優化本苑節能項目及配合公用部分強制驗樓的檢驗安排。

4. 議決選聘 2018 財政年度的核數師

投票結果：

| | 得票業權份數 | 百分比 |
|------------|--------|-------|
| 劉耀傑會計師事務所 | 3978 | 89.8% |
| 梁兆和會計師事務所 | 400 | 9% |
| 歐忻會計師行有限公司 | 54 | 1.2% |

因此，大會以 89.8% 過半數通過揀選「劉耀傑會計師事務所」為 2018 年財政年度的核數師，費用為 \$7,000。

5. 議決由 2019 年 3 月 1 日起增加管理費的幅度

投票結果：

| | 得票業權份數 | 百分比 |
|----|--------|-------|
| 5% | 3228 | 70% |
| 7% | 1315 | 28.5% |
| 9% | 67 | 1.5% |

因此，大會以 70% 過半數通過由 2019 年 3 月 1 日起增加管理費的幅度為 5%。

6. 議決選聘註冊檢驗人員(顧問公司)進行「強制驗樓計劃」的訂明檢驗。

市建局代表任先生分享強制驗樓資訊及招標妥服務的內容。現時本苑需要聘請註冊檢驗人員進行訂明檢驗，先找出樓宇問題，其後如有需要再進行訂明修葺。屋宇署會審核註冊檢驗人員提交的檢驗報告，如當中有問題或不清晰會書面通知法團及顧問公司補交文件，而服務協議書內亦要求註冊檢驗人員需遵從強制驗樓計劃的標準進行檢驗。

註冊檢驗人員持有牌照及要簽署報告，須對檢驗工作負上責任，必須如實反映樓

宇結構健康狀況，要確實進行檢驗後才可確定是否需要進行修葺。同時，招標範本文件已加入廉政公署的指引，要求投標者簽署特定聲明文件，故其必須負上法律責任。市建局獨立顧問會對檢驗報告及其後的招標文件提供意見。

陳秘書報告法團於1月11日舉辦交流會，曾透過大堂通告、各戶信箱及電視頻道發放有關訊息。法團亦接見最低回標價7間、最高回標價的2間及其餘3間的投標者，以便了解報價當中的分別，同時亦書面向所有投標公司作出相同的資料查詢。陳秘書簡報各檢驗項目的內容及檢測方法。

投票結果：

| | 得票業權份數 | 百分比 |
|---------------------|--------|-------|
| 2. 鴻毅建築師有限公司 | 2999 | 67.5% |
| 15. 遠東建築師樓有限公司 | 342 | 7.7% |
| 17. 江明工程顧問有限公司 | 262 | 5.9% |
| 9. 葉大永建築師有限公司 | 176 | 4% |
| 23. 快利達建築工程顧問有限公司 | 146 | 3.3% |
| 4. 申興顧問工程有限公司 | 129 | 2.9% |
| 7. 香港國際建築顧問有限公司 | 66 | 1.5% |
| 12. 創建坊建築及測量顧問有限公司 | 64 | 1.4% |
| 1. 亞廸雅工程顧問有限公司 | 40 | 0.9% |
| 14. 恒新顧問服務有限公司 | 39 | 0.9% |
| 6. 艾比斯顧問有限公司 | 26 | 0.6% |
| 18. 天怡建築師及測計師顧問有限公司 | 26 | 0.6% |
| 20. 天嵐建築及測量顧問有限公司 | 26 | 0.6% |
| 13. 國天建築顧問有限公司 | 25 | 0.5% |
| 3. 馬海良棟建築顧問有限公司 | 13 | 0.3% |
| 5. 聯合建設服務有限公司 | 13 | 0.3% |
| 11. 亞洲顧問工程師有限公司 | 13 | 0.3% |
| 16. 裕基建築師有限公司 | 13 | 0.3% |
| 21. 信徽工程顧問有限公司 | 13 | 0.3% |
| 24. 意顧問工程有限公司 | 12 | 0.2% |
| 8. 浩熙建築工程顧問有限公司 | 0 | 0% |
| 10. 特思建築顧問有限公司 | 0 | 0% |
| 19. 溢環工程顧問有限公司 | 0 | 0% |
| 22. 卓越展圖建築師有限公司 | 0 | 0% |

因此，大會以 67.5% 過半數通過揀選「鴻毅建築師有限公司」進行「強制驗樓計劃」的訂明檢驗，費用為\$222,000。

7) 大埔區議員報告社區資訊：

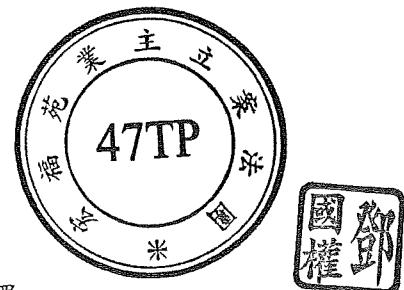
胡健民議員報告如下：

1. 匯報眼鏡橋近阮鄭夢芹升降機工程經已完成並啟用。
2. 未來考慮安排強制驗樓各項支援計劃的簡介。
3. 簡介政府近日發放\$4,000 計劃的內容、申請資格及解答居民查詢。
4. 第一區暖水泳池預計於 2021 年啟用。
5. 近大埔中心附近的空地考慮興建八層高的醫療中心。
6. 耆老千歲宴在初七舉行，宏福苑長者本年繼續在明星酒家用膳。
7. 大皇爺廟後方的危險大樹已在專業人士勘察後移除。

區鎮樺議員辦事處社區主任姚鈞豪報告如下：

1. 簡介處理強制驗樓計劃私人部分晾衣架事宜。
2. 近日協助市民處理政府發放\$4,000 計劃事宜。

無其他事項，大會主持於晚上 10 時 15 分宣佈會議結束。



大會主持鄧國權主席簽署：