



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會

第十八次全體業主大會(周年大會)會議記錄

日期：二零一五年六月六日(星期六)
時間：晚上 7 時 30 分
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 309 人(包括授權其他人士代表出席)，佔全苑 1,984 戶數的 15.57%，出席業權份數為 4,006 份。[全苑總業權份數為 25,794]

社區主任

民政事務署代表
第八屆管理委員會委員

胡健民先生
文念志先生
聯絡主任主管鄺念慈小姐
鄧國權先生、陳德誠先生、
黃屏屏女士、冼麗媚女士、
莫華滿先生、張澤樞先生、
陳球強先生、岑錦馨女士、
莫基鴻先生、冼善卿女士、
李官華先生、邵結華先生、
伍少芳女士、沈葉霞女士、
陳萬祥先生、何蕙蓮女士、
蔡金綸先生、袁福華先生、
李丁華先生

常年法律顧問
置邦興業有限公司

張文瀚律師
物業經理陳志東先生
助理物業經理黎永利先生
物業主任鄭芷盈小姐

主持：鄧國權先生
統籌：鄧國權先生
司儀：駱倩盈小姐、鄭芷盈小姐
紀錄：鄭芷盈小姐

會議記錄

1) 業戶進場及進行登記程序

業主周年大會在晚上 8 時 10 分獲得 281 名業主出席，佔全苑總戶數 1984 的 14.16%，已過法定人數 10%，因此大會司儀宣佈第十八次業主周年大會正式開始。

2) 第八屆管理委員會主席工作及財務報告

2.1 鄧國權主席匯報第八屆管理委員會的工作報告及屋苑財政報告。

鄧主席感謝第八屆管理委員會各委員在過去兩年所作出的努力及貢獻。

第八屆法團管理委員會共召開 20 次全體委員會議，其他工作會議包括：工程、財務、康樂、園藝、保安及清潔小組會議合共 112 次，以商討及處理屋苑各項事務。

為讓各業戶了解最新有關屋苑的運作及資訊，法團特別編制「宏福通訊」，同時亦將全委會會議記錄、工作小組摘要、財務報告等上載至本苑網頁，方便各業主查閱。此外，亦新設立監督管理公司表現的評核機制及建議/申訴機制以利業主表達意見，共同監督屋苑事務。

此外，法團在過往一屆亦致力舉辦及協辦不同活動，以加強各業戶之聯繫及促進身心健康，包括：

- 新春各項賀年活動(如新春舞獅；祈福、盆菜宴等)
- 千歲宴；長者點心宴
- 新界區百萬行
- 宏福歡樂一天遊及暢泳樂
- 環保酵素推廣活動
- 舉辦各類興趣班(如粵曲班；歌唱班；社交舞班；氣功班及羽毛球班等)

另一方面，由於本苑已於 2014 年 4 月份收到房屋署發出的強制驗窗計劃「預先通知函件」，法團亦隨即透過管理公司向屋宇署認可承辦商進行報價並將比較列表展示在各座大堂，以供各業戶參考。雖然現時法團仍未收到房屋署確實執行強制驗窗計劃的日期，惟基於大眾安全及保障各業主的利益，法團亦建議各業主按其窗戶現況而聘請合資格人仕進行檢驗及修葺工作。

隨著屋苑自入伙起已逾 30 年樓齡，各項公眾設施已逐漸出現老化情況。加上經濟通脹、法定最低工資調整及各類維修成本持續上升等因素，必然對本苑財政開支構成壓力，亦將提高未來日子調升管理費的可能性。故此，法團定必權衡輕重、審慎理財，致力使本苑各項公共開支用得其所。

2.2 財政報告

宏福苑財政年度是由每年的 1 月 1 日起至 12 月 31 日為止，每年的財政報告需經由獨立核數師審核，而 2013 年度本苑的財政報告已由「羅廣華會計師行」核實。內容如下：

管理費按金	\$1,924,638.00
累積盈餘	\$4,829,503.87
保養及維修基金	\$1,354,273.82
升降機保養基金	(\$2,006,000.00)
維修儲備	\$985,697.96
資產總值	\$5,163,475.65

截至 2014 年 12 月 31 日為止（未經核數師核實），本苑的財務狀況如下：

管理費按金	\$1,954,449.00
累積盈餘	\$4,582,051.09
保養及維修基金	\$ 862,273.82
升降機保養基金	(\$1,346,000.00)
維修儲備	\$ 986,854.97
資產總值	\$5,085,179.88

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查閱。

3) 管理公司工作報告

「置邦」黎經理報告有關管理處於過去一年完成下列各方面工作，包括：

清潔方面

- 特別於各地下大堂張貼每月清潔工作排程表供業戶參閱。
- 特別於近籃球場位置，增設公眾化寶桶以改善樓層違規拜祭化寶的情況。
- 為防範蚊患，清潔公司特別於夏季加強滅蚊措施，如將增加噴灑蚊油及清理溝渠的次數。此外，清潔公司於流感高峰期間亦特別加強清潔大堂、升降機等公眾地方的次數，以防病菌滋生。

保安方面

本苑仍受整體保安業市場勞工短缺的壓力，現仍須積極聘請新的保安員加入。此外，管理處亦特別於各座外圍天井平台加固防盜棘線，並增加夜間本苑範圍巡邏及完成各座閉路電視系統更新工程，以加強監控各座閉路電視情況，減低罪案發生。

園藝方面

除本苑花王打理日常園藝工作外，鑑於本苑樹木繁多，為有效管理及檢查本苑樹木，除了特別新編制樹木名牌標記外，亦同時聘請專業園藝師進行樹木安全檢查及大型修樹工作，以確保屋苑樹木安全。

工程方面

過去一年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 102 個單位)；
- 更換車路及公眾地方節能路燈；
- 大廈天線系統設備提升；
- 完成更換各座中層鹹水減壓掣；
- 維修公眾地方破損地下鹹水管及食水管；
- 完成升降機更新工程（尚餘部份執修項目將安排進行，包括內門及地板）

至於第 1, 5, 8 座天台防水工程方面，管理處已向有關單位進行統計調查，以評估相關工程的必要性。此外，管理處將繼續研究加裝升降機扶手及安裝八達通車閘系統的可行性。

4) 表決事項

4.1 議決選聘 2014 及 2015 年財政年度的核數師

	業權份數	所佔百份比
羅廣華會計師行(\$16,400)	3879	97.4%
李福樹會計師事務所(\$18,000)	104	2.6%
梁兆和會計師事務所(\$18,500)	0	0%
有效業權份數	3983	

因此，大會以 97.4%過半數通過揀選「羅廣華會計師行」為 2014 年及 2015 年財政年度的核數師。

4.2 議決與「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

表決項目	業權份數	所佔百份比
贊成	3812	96.7%
不贊成	131	3.3%
有效業權份數	3943	

因此，大會以 96.7%過半數通過與「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，合約期為 2015 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日，保養月費為\$69,600。

4.3 議決新一屆管理委員會(即第九屆管理委員會)委員數目

表決項目	業權份數	所佔百份比
21	221	5.5%
17	3696	92.8%
其他	66	1.7%
有效業權份數	3983	

因此，大會以 92.8%過半數通過議決新一屆管理委員會(即第九屆管理委員會)委員數目為 17 人。

4.4 議決委任新一屆管理委員會(即第九屆管理委員會)委員

表決項目	業權份數	得票排名
鄧國權先生	3838	1

李官華先生	3826	2
沈菜霞女士	3826	3
冼麗媚女士	3825	4
黃玉宜女士	3824	5
陳萬祥先生	3824	6
陳德誠先生	3812	7
伍少芳女士	3812	8
邵結華先生	3799	9
張澤樞先生	3798	10
蔡金綸先生	3797	11
周漢傑先生	3796	12
李丁華先生	3785	13
何蕙蓮女士	3772	14
袁福華先生	3771	15
冼善卿女士	3630	16
莫華滿先生	3161	17
岑錦馨女士	1211	18

因此，根據議程 4.3 之議決，上述得票業權份數最高之 17 名候選委員將成為第九屆管理委員會委員。

4.5 議決設立管理委員會副主席職位

在民政事務處及律師見證下，由於在場沒有業主不贊成設立管理委員會副主席職位，故新一屆管理委員會將繼續設立副主席職位。

4.6 議決委任新一屆管理委員會(即第九屆管理委員會)主席、副主席、秘書及司庫

職位	參選人
主席	鄧國權先生
副主席	陳德誠先生
秘書	陳萬祥先生
司庫	冼麗媚女士

由於上述各個職位均只有一名候選人參選，因此參選人分別自動當選為新一屆管理委員會(即第九屆管理委員會)主席、副主席、秘書及司庫。

4.7 議決通過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

表決項目	業權份數	所佔百份比
贊成	3654	95.6%
反對	168	4.4%
有效業權份數	3822	

因此，大會以 95.6%過半數通過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。

5) 其他事項

5.1 社區主任胡健民先生報告社區資訊，包括：

- (1) 於 NS69 隧道興建升降機工程現已展開。
- (2) 有關廣福眼鏡橋加建升降機，由於收到附近居民反映希望不用移除木綿樹，經與路政署商討後，會將原有設計改動以保留該樹，故工程將有所延期。
- (3) 已於廣福眼鏡橋對出休憩處加設 2 組避雨亭及長坐椅，現計劃於旁邊小巴站加設避雨上蓋。
- (4) 於廣宏街加設塑膠柱於雙白線，以減少行人過馬路時發生意外。
- (5) 由於吐露港入大埔方向迴旋處繁忙時段經常有交通擠塞，現與運輸署商討加建一條行車路或將迴旋處範圍縮細。另商討於廣宏街加建一條行車路左轉出吐露港，以舒緩交通擠塞問題。
- (6) 早前收到居民反映浸信會小學有家長於接送子女上學放學期間停泊車輛於宏福苑。就此問題已與學校商討，學校已勸喻家長使用圓洲仔里接送子女上學放學。至於在圓洲仔里加建迴旋處讓大型車輛出入，因涉及業權問題，仍需作跟進。
- (7) 於早上繁忙時段加設 2 班 74C 巴士班次以支援 74X 巴士。另於 9 時後加設 74D 巴士班次。
- (8) 於繁忙時段增設了 26A 小巴由教育學院至宏福苑外迴旋處循環線，以方便大埔區內居民。

5.2 社區主任文念志先生報告社區資訊。包括：

- (1) 爭取興建大埔綜合醫療中心。
- (2) 於大埔中心往超級城、寶湖花園連接天橋加設升降機工程現已展開。
- (3) 將舉辦拍攝証件相優惠活動，以服務區內居民。

5.3 大會主持鄧國權先生特別鳴謝本苑業主周伯度先生及陳球強先生擔任新一屆管理委員會的顧問，為本苑居民服務。

無其他事項，大會主持於晚上 10 時宣佈會議結束。



大會主持鄧國權主席簽署：_____