



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

2018 年 1 月 21 日(特別業主大會)會議記錄

日期：二零一八年一月二十一日(星期日)

時間：下午二時三十分

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 422 人(包括授權其他人士代表出席)，佔全苑 1,984 戶數的 21.3%，出席業權份數為 5520 份。[全苑總業權份數為 25,794]

大埔區議員

民政事務署代表

市區重建局代表

第十屆管理委員會委員

胡健民先生

蘇翠珠小姐

蔡建業先生

鄧國權先生、陳德誠先生、

陳萬祥先生、冼麗媚女士、

伍少芳女士、沈萊霞女士、

陳惠娟女士、謝麗霞女士、

何惠蓮女士、陳凌滔先生、

蔡金綸先生、李丁華先生、

莫華滿先生

第十屆管理委員會顧問

置邦興業有限公司

周伯度先生、陳球強先生、

蕭錦榮先生

高級物業經理陳志東先生

物業經理黎永利先生

物業主任鄭芷盈小姐

主持：鄧國權主席

統籌：陳萬祥秘書

司儀：馬澤熙先生

紀錄：鄭芷盈小姐

會議議程

1. 第十屆管理委員會工作報告
2. 管理公司工作報告
3. 表決事項

參加市區重建局之「招標妥」計劃，進行公家驗樓及後續工作

商討及議決以港幣\$3,750 參加市區重建局之「招標妥 - 樓宇復修促進服務」，其上述費用包括透過市區重建局安排聘請之指定公司為宏福苑於「招標妥 - 樓宇復修促進服務」內的獨立專業人士，並授權法團主席鄧國權先生代表宏福苑與其獨立專業人士及市區重建局簽署相關文件；及 市區重建局以代理人身份代表宏福苑安排聘請以下人士或公司提供相關服務：

- a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行註冊一般建築承建商的招標程序；
- b) 由獨立專業人士或專業會計師監察註冊一般建築承建商之開標過程及協助處理開標之有關程序。

會議記錄

1) 業戶進場及進行登記程序

大會在下午 2 時 39 分錄得 379 名業主出席，佔全苑總戶數 1984 的 19.1%，已過 10%法定人數，司儀匯報是次業主大會如授權人多於 10 個單位授權，將以一張大票形式投票，而授權書一覽表已張貼於會堂供業主閱覽。

法團主席多謝各出席嘉賓及業主抽空出席大會，並報告本苑已於 2016 年 6 月收到強制驗樓法定通知，憑藉大家的信任及支持，法團必定以公開公平公正的處理方法，按步就班去完成法令，希望業主繼續齊參與日後的公開諮詢及問卷調查。因現已超過 10%的法定出席人數，主席宣佈 2018 年 1 月 21 日特別業主大會正式開始。

2) 第十屆管理委員會報告

法團秘書報告上星期日法團舉辦屋苑事務交流及管理合約解說會，內容包括招標妥-樓宇復修促進服務；屋苑事務與房屋署關係事宜；管理合約的制定及解說。為加強訊息發放，法團在各座地下大堂已加設電視機播放文字、通告或影片，在未來日子會有更多驗樓資訊播放。

法團已收到「環境保護署」通知，就「升降機更新工程」向政府申請「建築物能源效益資助計劃」的能源效益項目資助金餘款\$735,100 已被成功批核，有關款項已全數存入宏福苑之大廈賬目內，而現時本苑經已領回全數資助金額合共\$3,665,500。

3) 管理公司報告

管理公司黎經理報告政府已於 2012 年 6 月 30 日起全面實施強制驗樓計劃。對象包括：樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不超過 3 層高的住用樓宇除外）。宏福苑現時樓齡為 34 年，並已於 2016 年 6 月 10 日正式收到由獨立審查組發出的強制驗樓(公用部分)法定通知。

收到強制驗樓法定通知處理流程：

- 委聘 [註冊檢驗人員] 進行檢驗；
- 委聘 [註冊一般建築承建商] 在註冊檢驗人員監督下進行修葺(如需要)；
- 完成檢驗及修葺後，註冊檢驗人員向建築事務監督呈交報告完成。

強制驗樓計劃下的樓宇檢驗範圍(公用部分)：

- 1) 外部構件及其他實體構件；
- 2) 結構構件；
- 3) 消防安全構件；
- 4) 排水系統；
- 5) 找出位於樓宇公用部分、公用部分以外的樓宇外部(如外牆、天台或平台、與樓宇毗鄰的庭院或斜坡)的僭建物，或在樓宇面向或緊連的任何街道上的僭建物。

4) 市區重建局簡介招標妥內容

市建局蔡先生講解「招標妥」計劃的申請資格、申請人責任、參加費用、服務內容及計劃流程，並解釋是次大會議程的內容及相關規定。

市建局蔡先生解答居民的查詢。就有關招標上的問題，暫時未見過有例子出現沒有承建商投標的情況，假如有此情況出現，可能因系統故障引致承建商未能投標或可重新檢視標書條款是否恰當。而有關法團主席與市建局簽訂的文件，主要是關於由市建局提供招標妥相關服務予屋苑的協議。

就有關檢驗方面，註冊檢驗人員一般會按法令要求檢驗指定的項目，如有其他的項目要求，如冷氣機去水喉或個別單位問題，法團可向註冊檢驗人員提出要求，而檢驗價格亦會受影響。最終標書的維修項目是由註冊檢驗人員建議並由業主們決定，而並非由市建局制定。

就市建局獨立顧問提供的工程初步估算只作為獨立的參考，與日後實際工程費用有可能差異頗大。而日後在屋苑落實維修項目後需要投標時，市建局會將其最新獨立估算一併投放到標書內，並不會干預及避免影響承建商的價格。如回標價格過高，一般會檢視標書內容是否不清晰或再向承辦商書面確認不清晰的地方，最終若價格嚴重過高時而居民未能接受，可選擇重新招標。

市建局現時有不同資助或津貼計劃給予長者或特定人士，有關內容曾於早前法團舉辦的簡介會上介紹，如居民有興趣了解詳情，可瀏覽市建局網頁或致電市建局查詢。

就有關參加招標妥計劃的費用及集資方法事宜。根據參加條款，市建局將會向屋苑收取一次性費用\$3,750，此費用將會由屋苑賬目支付，而並非由每戶獨立支付。此外，由於現時仍未開始招聘註冊檢驗人員進行檢驗，及未有需修葺的項目和價格，故現時討論集資方法言之尚早，如日後有最新資訊，將會向各居民報告及諮詢有關意見。

最後，在日後委聘承建商時並非只考慮價錢，亦須考慮工程公司背景及過往工作經驗。業主委聘的顧問會提交回標分析報告而市建局的獨立顧問亦會檢視有關報告。在日後揀選承建商進行維修時亦需要在業主大會上由各業主決定。

5) 表決事項

參加市區重建局之「招標妥」計劃，進行公家驗樓及後續工作

商討及議決以港幣\$3,750 參加市區重建局之「招標妥-樓宇復修促進服務」，其上述費用包括透過市區重建局安排聘請之指定公司為宏福苑於「招標妥-樓宇復修促進服務」內的獨立專業人士，並授權法團主席鄧國權先生代表宏福苑與其獨立專業人士及市區重建局簽署相關文件；及市區重建局以代理人身份代表宏福苑安排聘請以下人士或公司提供相關服務：

- a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行註冊一般建築承建商的招標程序；
- b) 由獨立專業人士或專業會計師監察註冊一般建築承建商之開標過程及協助處理開標之有關程序。

投票結果如下：

表決項目	業權份數	所佔百分比
贊成參加「招標妥-樓宇復修促進服務」	5453	99.7%
不贊成參加「招標妥-樓宇復修促進服務」	14	0.3%
有效業權份數	5467	

因此，大會以 99.7%過半數通過贊成參加「招標妥-樓宇復修促進服務」。

6) 其他事項

大埔區議員胡健民先生報告社區資訊，包括：

1. 胡議員表示各居民一直都非常關注驗樓問題，而有關強制驗樓在過往幾個月都已經介紹過相關資訊，現時政府提供 95%資助屋苑參加招標妥計劃，故宏福苑只須付三千多元便可參加。雖然市建局表示有關一切決定最終會由業主大會通過，但至少招標過程有第三者監察及提供意見給予居民參考，確實值得大家支持。
2. 有關近油站的眼鏡橋升降機預計本月完工，而近阮鄭夢芹須延至年中才完成。主要原因是地下管道問題，須較多時間處理。另外由於原先的設計須移除一棵木綿樹，因有附近居民反對，故當時與路政署、工程公司及顧問公司研究兩全其美方法，從而令工程時間延長。
3. 廣福迴旋處交通情況比以往暢順，現正與運輸署商討調節燈位秒數及擴闊馬路以舒緩交通擠塞問題。
4. 有本區居民反映於近眼鏡橋油站乘的士問題，因該處是雙黃線，的士不能等候太長時間，故希望增設的士上落客區。
5. 現時與世界自然基金會商討於元洲仔公園加設椅及涼亭，讓市民可有地方休息。
6. 廣福邨街市車場於三年多前曾發生致命交通意外，現正加裝泊卡入閘，令大車入閘後不能倒後，避免意外發生。

無其他事項，大會主持於下午 4 時宣佈會議結束。



大會主持鄧國權主席簽署：_____