



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會

檔案編號: WFCIO/Letter/12/No.113/10 October 2025

第二十五次全體業主大會(周年大會)會議記錄

日期：二零二五年九月十三日(星期六)
時間：晚上 7 時 30 分
地點：廣福社區會堂
出席：宏福苑業主/業主代表
出席人數為 316 人(包括授權其他人士代表出席)，佔全苑 1,984 戶數的 15.9%，出席總業權份數為 4,113 份。[全苑總業權份數為 25,794]

第十二屆管理委員會委員

徐滿柑先生、麥志雄先生、
江祥發先生、謝寶森先生、
葉碧兒女士、蘇倩婷女士、
李日興先生、林慧敏女士、
馮靜欣女士、鄧嘉恩女士
何仲行先生、張梓雲女士
黃碧嬌議員、梅少峰議員、
羅曉楓議員

第十二屆管理委員會秘書及司庫 大埔區議員

大埔民政事務處

聯絡主任林永雋先生
聯絡主任柯煒妍女士
楊子文先生
譚雋生先生
物業經理黎永利先生
物業主任鄭芷盈女士

鴻毅建築師有限公司 宏業建築工程有限公司 置邦興業有限公司

主持：徐滿柑先生
司儀：駱倩盈女士
紀錄：鄭芷盈女士

會議記錄

業主進場及進行登記程序

大會司儀在晚上 7 時 30 分宣佈錄得 13% 業主出席，已超過 10% 業主法定要求之開會人數。大會主持徐滿柑主席宣佈業主大會開始。

1) 第十二屆管理委員會工作匯報及財務報告

<工作匯報>

(1) 有關天台太陽能板事宜

由於一直未有產生收入，亦對大維修有阻礙，最後在去年 12 月與「香港光電」達成共識先拆除太陽能板工作，大維修承建商在本年 1 月於天台安裝設備才能開展外牆工程。此外就天台滲漏問題，應是太陽能公司包括防漏工作，可惜其未有即時處理，現

時有部分天台滲漏問題仍在處理中。

(2) 成功刪減 5 個大維修工程的合約項目

法團舉辦了工程交流會讓業戶了解就去年 11 月的外牆窗眉問題。法團亦審查大維修合約內的項目，與承建商協商將一些非必要的項目刪減而不用收費，可刪減的項目約 1500 萬留作備用金。

(3) 窗眉和窗簷重建事宜

經與顧問公司、屋宇署、獨立審查組及市建局商討後，得出不同方案讓業主在本年 3 月的業主大會上投票，最後通過以一個承包價去重建 1-8 座的窗眉短缺項目。

(4) 招聘工程監督

在 5 月份成功聘請了大維修工程監督，向法團匯報有關大維修工程的問題，能即時與承建商溝通及跟進，工程質素及進度都能提升。

在未來一年，管理公司合約亦即將到期，故將會進行公開招標，法團亦已發出問卷收集各業主意見，會考慮將一些需要改善或服務需要加入標書，希望大家踴躍支持。此外，有關車路將安裝自動化車閘系統取代人手處理，從而可節省兩更保安員的薪金開支，預計約一年已可以回本，希望幫到屋苑減省財政支出，車閘系統承辦商已實地度位及進行前期準備工作。

最後，在此感謝一班委員及義工的付出，過往協助屋苑舉辦節日活動，同時亦要多謝民政處解答一些條例上問題、市建局職員及管理公司員工的協助等。歡迎各業主繼續多溝通及提出意見。

<財務報告>

管理處黎經理報告經「劉耀傑會計師事務所」核實本苑 2023 年度財務報告如下：

管理費按金：	\$2,302,340
年度盈餘：	\$648,539.89
常用基金：	\$1,953,362.2
保養及維修基金：	\$924,880.04
升降機保養基金：	\$3,467,300
維修儲備：	\$1,036,849.79
資產總值：	\$7,382,392.03

經「劉耀傑會計師事務所」核實本苑 2024 年度財務報告如下：

管理費按金：	\$2,382,497
年度盈餘：	\$9,655,344.96
常用基金：	\$10,828,707.16
保養及維修基金：	(\$73,619.96)
升降機保養基金：	\$4,127,300
維修儲備：	\$98,559,916.88
資產總值：	\$114,504,812.3

截至 2025 年 7 月 31 日止，未經核數師核實的屋苑財務狀況如下：

管理費按金：	\$2,394,563
保養及維修基金：	(\$3,619.96)
升降機保養基金：	\$4,512,300
累積盈餘：	\$11,891,415.38
年度赤字：	(\$347,579.88)
資產總值：	\$16,052,515.54

有關核數報告已張貼在報告板及上載至屋苑網頁供閱覽。

表決事項

2) 議決選聘 2025 至 2027 年度清潔服務合約承辦商

投票結果：

	得票業權份數	百分比
魄毅（每月\$235,000）	3,215	81.45%
利興（每月\$278,000）	474	12.01%
輝記（每月\$298,000）	208	5.27%
羅氏（每月\$349,800）	50	1.27%

因此，大會以 81.45%過半數通過選聘「魄毅」為 2025 至 2027 年度清潔服務合約承辦商，合約期兩年。

3) 議決選聘 2025 及 2026 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（\$15,600）	3,618	90.59%
信譽會計師事務所（\$24,000）	260	6.51%
歐忻會計師行有限公司（\$40,000）	65	1.63%
鄭志才會計師事務所（\$48,000）	51	1.28%

因此，大會以 90.59%過半數通過選聘「劉耀傑會計師事務所」為 2025 及 2026 財政年度的核數師。

4) 議決委任第十二屆管理委員會替補委員

結果：

羅詠麟先生

由於只有一名候選人參選替補委員，故此羅詠麟先生自動當選。

5) 簡報市建局資助計劃及屋宇署貸款的批核進度及發放款項安排

管理處黎經理分別匯報市建局「樓宇更新大行動 2.0」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」及屋宇署「樓宇安全貸款計劃」的最新進度。

「樓宇更新大行動 2.0」

預計 2025 年第三季收到協議通知書，資助安排不多於四期發放。市建局預計於 10 月份書面通知所有申請者簽訂協議書，而法團將會按程序呈交索款文件，待市建局的獨立顧問覆核大維修工程內容後，資助按工程進度發放至申請人戶口。

「有需要人士維修自住物業津貼計劃」

資助將會一次性發放，當申請者與市建局簽訂協議書後，津貼金將在工程完成後發放至申請人戶口或直接償還屋宇署的樓宇安全貸款。

「樓宇安全貸款計劃」

貸款將不多於三期發放，屋宇署於市建局批核「樓宇更新大行動 2.0」後會書面通知申請人簽協議，貸款會按工程進度發放相應的貸款金額至申請人戶口。

如業主是以大維修工程申請各類資助/貸款計劃，工程相關的文件(工程進度報告、工程項目資料、完工證明書、工程尾期賬單等)均會由管理處協助一併向有關機構提供。如涉及需業主個別提交的私人資料，市建局及屋宇署會獨立書面要求申請人提交。若業主有申請資助或貸款上的問題可於辦公時間與管理處職員聯絡。

6) 報告大維修工程進度及相關事宜

承建商「宏業」譚先生匯報有關大維修工程進度，工程於上年 7 月開展，經歷天台太陽能板、雨水期及窗楣窗簷重建事宜，故會有工期延遲的申請，最新完工期預計明年年中完成，而承建商會盡力加快工作進度。第一期(宏昌閣、宏盛閣及宏志閣)預計於明年 3 至 4 月開始進行拆棚，第二期(宏新閣、宏建閣及宏泰閣)預計於明年 4 至 5 月開始進行拆棚，而第三期(宏仁閣、宏道閣)預計於明年 4 至 6 月開始進行拆棚。而未來兩星期將會分批進行批盪、鋪紙皮石及清抹冷氣台紙皮石。工程進度簡報包括：外牆批盪及鋪紙皮石、公眾地方室內修葺、樓層走廊窗及樓梯玻璃磚等。實際工作時間表可參閱各座地下大堂的通告。

「宏業」報告按建造業議會拍卡系統的記錄，於 9 月 5 日約有 120 名工人在屋苑工作，每日均有相若的工人在屋苑不同位置工作，盡力使維修項目的工作如期完成。

就窗台入水問題的處理，工人會將冷氣機去水接駁喉管將滴水引導至棚架，於冷氣機台頂或側面安裝擋水板，亦於新鋪設台面預留去水位。若業戶發現單位內窗台位置滲水，可聯絡承建商駐場職員處理。

「宏業」播放單位內維修冷氣機台橫樑、鋼筋除銹回泥及牆身批灰過程的工作參考短片。如業戶不選擇自費做室內牆身石屎修補，則會安排批灰髹油，惟由於牆身內會有鋼筋生銹及石屎剝落，裂縫可能會再次出現。如裂紋不是外牆工程導致，承建商將不會安排第二次修補及任何保養。

餘無別事，大會主持於晚上 9 時 35 分宣佈會議結束。



大會主持徐滿柑簽署：_____