



宏福苑業主立案法團

第八屆管理委員會 第十七次全體業主(周年大會)會議記錄

日時地出
期：二零一四年三月八日（星期六）
間：晚上八時正開始
點：大埔廣福社區會堂
席：宏福苑業主/業主代表

出席的戶數為 308 戶，佔全苑總戶數 1984 的 15.52%，【其中 254 戶業戶授權其他人士代表出席，另有 54 戶業主親身出席業主大會。】

	大埔區議員	黃碧嬌女士
	民政事務署代表	社區主任胡健民先生
	第八屆管理委員會成員	黃海儀小姐
		鄧國權主席、陳德誠副主席、黃屏屏秘書、 冼麗媚司庫、張澤樞先生、陳球強先生、 莫華滿先生、岑錦馨女士、蔡金綸先生、 張汝良先生、黃漢泉先生、沈菜霞女士、 邵結華先生、莫基鴻先生、陳萬祥先生、 袁福華先生、李丁華先生
	法園常年法律顧問	張文瀚律師
	置邦興業有限公司董事	趙善雄先生
	置邦興業有限公司物業經理	陳志東先生
	置邦興業有限公司助理物業經理	黎永利先生
	置邦興業有限公司物業主任	梁嘉汶小姐
請假：	第八屆管理委員會成員 (已授權他人出席)	李官華先生、伍少芳女士、鄭瑞卿女士、 何蕙蓮女士、洗善卿女士
主統司紀	持：鄧國權主席 籌：陳球強委員 儀：駱倩盈小姐 錄：梁嘉汶小姐	

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 時正獲得 293 戶出席（包括 254 戶業主授權其他人士代表出席），佔全苑總戶數 1984 戶的 14.77%，已超過法定出席人數 10%，因此大會司儀宣佈第十七次全體業主周年大會於晚上 8 時正式開始。

跟進者

-

全體知悉

2) 第八屆管理委員會主席工作及財政報告

鄧國權主席簡述本苑過去一年的工作概況（見附件）和財政報告。

全體知悉

財政報告

本苑 2012 年度的財政報告已由羅廣華會計師行核實。報告顯示截至 2012 年 12 月 31 日為止，本苑的資產淨額為港幣 \$14,672,291.16，款額包括：

全體知悉

全體知悉

常用基金 - 累積盈餘	\$ 5,308,489.53
保養及維修基金	\$ 2,308,273.82
升降機保養基金	\$ 6,070,000.00
維修儲備	\$ 985,527.81

而截至 2013 年 12 月 31 日為止，未經核數師核實的本苑資產淨額為港幣 \$7,088,113.65，款額包括：

常用基金 - 積累盈餘	\$ 4,748,312.02
保養及維修基金	\$ 1,354,273.82
升降機保養基金	\$ 0
維修儲備	\$ 985,527.81

是次業主周年大會將議決揀選核數師行，為 2013 年財政年度核數。

3) 管理公司工作報告

「置邦」黎經理報告以下事項：

管理公司計劃來年進行下列公共設施改善工程：

- 1) 大廈天線系統設備提升；
- 2) 升降機加裝扶手；
- 3) 更換各座中層鹹水減壓掣工程；
- 4) 閉路電視系統更新工程；
- 5) 天台天面防水工程。

此外，其他長遠維修改善項目包括：安裝車路八達通系統；更換樓層升降機追機顯示板；翻新遊樂場設施；車路維護及政府驗窗驗樓計劃等，均會於將來按序商討。

全體知悉

4) 表決事項

大會司儀在議程第 4.1 至 4.2 項宣佈截止投票後，分別邀請在場 3 名業主監票，各項表決事項結果如下：

4.1 議決 2013 年度的核數師行

表決項目	業權份數	所佔百分比
羅廣華會計師行 (\$7,800)	3,876	95.49%
梁兆和會計師事務所 (\$9,000)	143	3.52%
歐忻會計師行 (\$15,000)	40	0.99%
有效業權份數	4,059	

全體知悉

結果，大會以 95.49% 得票率通過選聘「羅廣華會計師行」為 2013 年度的核數師行。

4.2 議決由 2014 年 5 月 1 日起增加管理費的幅度

表決項目	業權份數	所佔百分比
13%	3,204	74.01%
18%	960	22.18%
23%	165	3.81%
有效業權份數	4,329	

全體知悉

結果，大會以 74.01% 得票率通過由 2014 年 5 月 1 日起增加管理費的幅度為 13%。而每戶新管理費的款額將以通告形式通知各業主。

5) 其他事項

5.1 區議員黃碧嬌女士及社區主任胡健民先生向在場業戶講解在宏福苑附近進行中及已完成的改善工程，包括：

- 大埔公路元州仔段的單車徑，運輸署及路政署已完成加建行人路工程。
- 橫跨大埔公路的行人天橋近聖公會阮鄭夢芹學校對出現正進行加裝行人路上蓋工程，行人路上蓋將由天橋開始直到聖公會阮鄭夢芹學校門口。
- 於大埔公路元州仔段與南運路交界之行人隧道將進行升降機加裝工程。預計工程期為兩年，經與政府相關部門爭取及商討後，工程期間行人隧道封

全體知悉

閉期由兩年縮短至約 8 星期，工程期間有臨時鋼樓梯供居民進出行人隧道，盡量減少對居民的影響。

- 橫跨大埔公路的行人天橋(眼鏡橋)兩邊將進行加裝升降機工程，有關工程已得到政府批准，現與工程顧問公司進行商討。

5.2 統籌陳球強委員向在場業戶講述現時屋苑已出現設施老化的情況，而法定的 10 年驗窗計劃及 30 年驗樓計劃亦需要規劃進行，均須以安全為首要原則。此外，管理服務合約及清潔服務合約將於 2014 年 9 月 30 日到期，希望藉此機會與業戶進行意見交流。

全體知悉

5.3 業戶意見交流

5.3.1 有業戶查詢有關政府法定十年驗窗計劃事宜，置邦工程部林達銘先生表示現時宏福苑並未收到政府發出的法定驗窗通知，並簡述十年驗窗計劃有分公用及私人地方，公用地方例如各樓層走廊窗及後樓梯窗，是由管理公司負責招標，再進行驗窗工程。如私人單位收到政府發出的驗窗通知書，業戶有半年時間去委任合資格的認可人士進行驗窗及維修，屆時，管理處亦可協助提供部份合資格的承辦商供各業戶參考。

全體知悉

5.3.2 有數名業戶查詢升降機事宜，包括：升降機各樓層原有走廊顯示裝置老化、加裝手機通訊接收系統及更新工程資助金撥款進度。工程監督林仕宏先生回應建築物能源效益資助基金已批核港幣 \$3,665,500，現與升降機公司商討分期申請領取款項的安排，至於其他所述建議則會通過管委會會議與升降機公司再作研究。

管理公司

5.3.3 有業戶表示屋苑節能工程項目(包括：升降機更新工程及更換路燈)開支不少，未能達到成本效益。而在採購路燈事宜上先付款後收貨亦不合理。黃屏屏秘書嚴正聲明採購路燈付款方法是貨到驗收後才支付款項，於會議記錄上已清楚列明。而在升降機更新工程方面，除獲得建築物能源效益基金資助 366 萬外，其餘金額均會由多年累積的維修保養基金支付，而且環保節能實屬大勢所趨，加上屋苑設施老化，進行更新工程有其必要性。

全體知悉

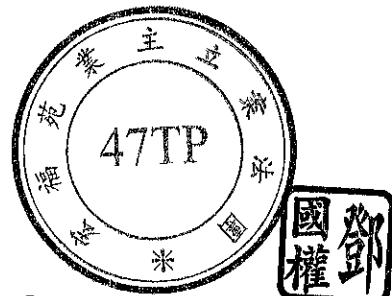
5.3.4 有業戶查詢於每戶窗口之冷氣機槽位(俗稱：狗仔格)是否屬於大廈公眾地方，若有破損應由誰負責？陳球強委員表示根據保險公司的回覆，冷氣機台屬外牆的一部份，即屬公眾地方，如出現破損應由管理處安排承辦商進行維修，有關資訊已在宏福通訊提及，呼籲各業戶可多留意宏福通訊及會議記錄。陳球強委員特別提醒如有業戶擺放其他物件於非冷氣機槽位上(例如：分體式冷氣機)而造成任何損壞或意外，則該業戶需負上責任。

全體知悉

5.3.5 會上分別有業戶對屋苑管理事務發表意見，包括：滲水處理事宜；冷氣機滴水事宜；保安員質素事宜；違例飼養狗隻及屋苑內踏單車事宜等。管理處將分別對有關事件作出跟進，並向法團提供及交待解決之措施或方案。

管理公司

大會於 2014 年 3 月 8 日晚上 10 時正結束。



大會主持鄧國權主席簽署：



2014年3月8日業主周年大會

主席工作報告

法團工作會議

法團於2013年共召開10次全體委員會議，其他工作會議包括：工程、財務、康樂、園藝及文書等小組會議合共62次，以商討及處理屋苑各項事務。

屋苑資訊

為讓各業戶了解最新有關屋苑的運作及資訊，法團特別每月編制「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，亦設立建議/申訴機制以利業主表達意見，共同監督屋苑事務。

清潔方面

為防範蚊患，清潔公司特別於夏季加強滅蚊措施，如增加噴灑蚊油及清理溝渠的次數。此外，鑑於本港曾出現禽流感確診個案，清潔公司於流感高峰期間特別加強清潔大堂、升降機等公眾地方的次數，並用稀釋漂白水進行地面清潔，以防病菌滋生。

康樂活動

本苑在過往一年曾舉辦及協辦不同活動：

- 新春各項賀年活動(如新春舞獅；祈福、盤菜宴等)
- 千歲宴；長者點心宴
- 大埔百萬行
- 宏福夏日暢泳樂
- 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)

工程項目

過去一年除日常屋苑公眾地方維修外，其他已完成較大型的工程包括：

- 持續進行外牆維修工程；
- 完成大廈固定電力裝置五年檢執修工作；
- 更換車路及公眾地方路燈；
- 維修公眾地方破損地下鹹水喉；
- 維修升降機房內天花石屎剝落；
- 進行升降機更新工程（整個工程已完成了16部升降機的更新工作，而最後一期亦已於本年2月10日展開，更新餘下6部升降機。）

另一方面，隨著屋苑自入伙起已達30年樓齡，各項公眾設施已出現老化情況。加上政府實行的強制性驗窗、驗樓計劃，這無疑令本苑在未來數年的維修開支上均有上升的壓力。為節省開支，除了使用節能裝置外(如新更換的升降機節能摩打及LED路燈)，其他日常小型維修工作亦全由本苑技工負責。法團定當抱着「量入為出，審慎理財」的原則，以維持本苑的財政穩健。

