



# 宏福苑業主立案法團

## 第九屆管理委員會

### 第十九次全體業主大會(周年大會)會議記錄

日期：二零一六年六月二十五日（星期六）

時間：晚上七時三十分

地點：大埔廣福社區會堂

出席：宏福苑業主/業主授權代表

總出席業主人數為 344 人（包括授權其他人士代表出席），佔全苑 1,984 戶的 17.3%。

大埔區議會議員

胡健民先生、區鎮樺先生

民政事務署代表

聯絡主任蔡振榮先生

第九屆管理委員會委員

鄧國權先生、陳德誠先生、  
陳萬祥先生、洗麗媚女士、  
張澤樞先生、洗善卿女士、  
伍少芳女士、沈菜霞女士、  
何蕙蓮女士、黃玉宜女士、  
蔡金綸先生、袁福華先生、  
李丁華先生、莫華滿先生

法團事務顧問

周伯度先生、陳球強先生

常年法律顧問

張文瀚律師

置邦興業有限公司

物業經理陳志東先生  
助理物業經理黎永利先生  
助理工程經理鄭逸佳先生  
物業主任鄭芷盈小姐

主持：鄧國權先生  
籌：陳萬祥先生  
儀：駱倩盈小姐  
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 294 名業主出席，佔全苑總戶數 1984 的 14.8%，已過法定人數 10%，因此大會司儀宣佈第十九次業主周年大會正式開始。

## 2) 第九屆管理委員會主席工作及財務報告

### 2.1 鄧國權主席匯報第九屆管理委員會的工作報告及屋苑財政報告。

法團為商討及監督屋苑各項事務，第九屆管理委員會於過往一年共召開 7 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等合共 44 次。

法團在過往一年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(如新春醒獅；祈福還神、一天遊、盆菜宴等)
- 老人千歲宴
- 新界區公益金百萬行
- 宏福暢泳樂
- 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)

此外，法團亦監督屋苑各項管理事務，對本苑各項違規事項採取進一步的法律行動，包括：向法院申請拍賣長期欠繳管理費的單位，以保證屋苑財政收入穩定。其次，鑑於本苑違規飼養狗隻的業主及投訴狗隻個案有上升的趨勢，加上狗隻在屋苑範圍內便溺而造成的衛生問題，故法團必須遵從大廈公契的規定，首先對最滋擾及經常攜帶狗隻出入大廈的違規單位業主進行法律訴訟。

隨著屋苑自落成起已逾 30 年樓齡，各項公眾設施亦逐漸出現老化情況。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，故必須調升管理費以確保屋苑財政穩健。最後，由於運輸及房屋局獨立審查組於 5 月底向本苑業主發出「強制驗樓及驗窗計劃」的法定通知，而法團亦於 6 月 15 日收到大廈公用部分的法定通知，法團將與管理公司按屋宇署的指引，籌備相關的工作安排。

### 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 2014 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：	\$ 1,954,449.00
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

截至 2015 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	\$ 1,988,934.00
累積盈餘	\$ 3,998,568.13
保養及維修基金	\$ 974,273.82
升降機保養基金	(\$ 686,000.00)
維修儲備	\$ 987,028.78
資產總值	\$ 5,273,870.73

有關核數師報告及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) 表決事項

#### 3.1 議決選聘 2016 年財政年度的核數師

表決項目	業權份數	所佔百分比
羅廣華會計師行 (\$8,300)	4180	96.92%
梁兆和會計師事務所 (\$9,700)	107	2.48%
歐忻會計師行有限公司 (\$15,000)	26	0.6%
有效業權份數	4313	

因此，大會以 96.92% 過半數通過揀選「羅廣華會計師行」為 2016 年財政年度的核數師。

#### 3.2 議決由 2016 年 9 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
19%	2598	69%
23%	996	26.5%
25%	168	4.5%
有效業權份數	3762	

因此，大會以 69% 過半數通過由 2016 年 9 月 1 日起增加管理費的幅度為 19%。

#### 3.3 議決甄選 2016 年度清潔服務合約承辦商（合約為期兩年，由 2016 年 10 月 1 日起生效）

表決項目	業權份數	所佔百分比
新紀元清潔有限公司 (\$203,900/月)	3392	88.8%
張記環保有限公司 (\$201,200/月)	247	6.5%
森豐服務有限公司 (175,500/月)	180	4.7%
有效業權份數	3819	

因此，大會以 88.8% 過半數通過「新紀元清潔有限公司」為 2016 年度清潔服務合約承辦商。(合約為期兩年，由 2016 年 10 月 1 日起生效)

#### 4) 管理公司工作報告及簡介強制驗樓及驗窗事宜

- 4.1 管理處黎經理匯報於本年 5 月 25 日本苑居民收到由運輸及房屋局獨立審查組發出「強制驗樓及驗窗計劃」法定通知函件，檢驗項目為單位私人窗戶及廚房位置對出晾衣架。為方便各業戶，管理處已於大堂張貼有關資訊及注意事項，另有關於窗戶檢驗的項目、相關津貼及資助讓業戶參考。而法團及管理處亦以招標報價方式向合資格及有經驗的承辦商索取驗窗報價讓業戶參考。此外，管理處亦於屋宇署網頁節錄大埔及沙田區合資格驗窗承辦商名冊於各座大堂讓業戶參考選擇。
- 4.2 另一方面，法團於本年 6 月 15 日已收到本苑公用部份的「強制驗樓及驗窗計劃」法定通知函件，檢驗項目包括外牆、結構構件、消防安全構件及排水系統。經過法團及議員辦事處於 6 月 14 日晚上舉辦的居民諮詢會，並參考各居民意見後，法團已草擬信件代表業主強烈要求運輸及房屋局獨立審查組將法例規定之限期延期半年，另要求釐清廚房位置晾衣架的問題，包括可否拆除及如已拆除該晾衣架，需否聘請相關人仕檢驗。
- 4.3 管理處於 6 月 24 日聯絡運輸及房屋局獨立審查組查詢，其回覆已收到法團之要求，惟現時仍需時間研究本苑項目，故暫時未能作全面回覆，並表示指明期限將於當局有書面回覆前才重新計算。如有進一步消息，管理處會張貼通告於大堂讓業戶知悉。
- 4.4 胡議員補充就有關僭建物問題，現時宏福苑居民需檢驗廚房位置晾衣架。根據屋宇署資料表示如有"註冊檢驗人員"進行檢驗時，發現該單位有僭建物，該人員會通知屋宇署跟進。如發現有即時危險，屋宇署會出信要求盡快拆除。如沒有即時危險，將會按程序處理。

#### 5) 其他事項

- 5.1 大埔區議會議員胡健民先生報告社區資訊，包括：
- (1) 區議會通過將寶湖道現時一幅停車場地改建綜合體育館、室內游泳池及足球場，工程約港幣 21 億，是區內一項重大工程。
  - (2) 現時政府於每區有 1 億撥款用於地區設施，而立法會剛於上月通過撥款 4 千多萬將大埔官立中學改為藝術中心。而餘下 5 千多萬須待立法會通過用於優化林村許願廣場、附近交通設施及加建停車場等。
  - (3) 於吐露港入大埔方向迴旋處加建一條行車路，有關工程已差不多完成。
  - (4) 跟進王筆枝中學十字路口調校交通燈以舒緩交通擠塞。
  - (5) 跟進改善 NS95 隧道升降機故障問題。
  - (6) 於廣宏街有不少居民橫過馬路，雖然現時已加了膠柱，但仍相當危險，故希望能增設過路處，而有關設計可能會涉及宏福苑業權問題。

5.2 會上分別有業戶對屋苑管理事務發表意見，管理處將對有關事件作出跟進，並與有關政府部門和承辦商研究協調方案。

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：