



# 宏福苑業主立案法團

## 第十屆管理委員會

### 第二次全體委員會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 [www.wangfuk.org](http://www.wangfuk.org) 供業戶瀏覽)

日期：二零一七年十月九日(星期一)

時間：晚上八時三十分

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳德誠副主席 陳萬祥秘書 洗麗媚司庫 伍少芳女士

何蕙蓮女士 蔡金綸先生 李丁華先生 黃玉宜女士 陳凌滔先生

沈菜霞女士 謝麗霞女士 譚智浩先生 陳惠娟女士

請假：袁福華先生 莫華滿先生 李官華先生

管理公司：置邦興業有限公司 - 助理物業經理黎永利先生

- 物業主任鄭芷盈小姐

列席：大埔區議員

- 胡健民先生

業主

- 林景東先生、徐滿柑先生、陳女金女士

業戶

龔紹璧女士

- 梁女士、歐先生、李先生

主持：鄧國權主席

跟進者

紀錄：助理物業經理黎永利先生

全體知悉

#### 1) 審議及通過是次會議議程

1.1 管理處黎經理向在場各位宣讀是晚會議議程。經審議後，與會委員一致通過是次會議議程。

全體知悉

#### 2) 審議及議決 5%業主要求召開特別業主大會的議程及相關文件；

2.1 管理處黎經理表示由於有不少於 5%業主要求召開特別業主大會，按建築物管理條例第 344 章列明，法團主席需要在 45 日內舉行大會。經管理處向民政事務處查詢社區會堂 10 月份可使用的日期，只有 4 天晚上 6 時至 8 時可供使用，由於使用的團體需要負責場地佈置及清潔工作，故兩小時未能有足夠的時間舉行會議。經管理處與興趣班導師協調後，現 10 月 25 日可供本苑使用廣福社區會堂時間為晚上 6 時至 10 時，故管委會一致決定於 2017 年 10 月 25 日晚上 7 時 30 分舉行特別業主大會。

2.2 就有關是次特別業主大會議程，由於主席對會議議程有疑問，故曾書面與當晚遞交簽名的業主劉先生聯絡，惟有關業主未有確認是簽名人仕代表，故主席會按照簽名文件內的議程內容列出。

全體知悉

2.3	陳秘書表示是次大會亦須附加意向書，讓被授權人知道授權人的投票意願，如業主授權予法團委員，全員均一律會按業主的意向投票。	全體知悉
2.4	鄧主席要求管理處必須於兩天內盡快印刷特別業主大會的文件，張貼議程並派發至各戶信箱內。	全體知悉
3)	<b>商討及議決管委會全體委員在是次特別業主大會的意向；</b>	
3.1	委員一致認為是次特別業主大會的議題與9月9日舉行的周年大會通過的相關議決是重覆的，屬有違常理，表示不滿。縱然如此，主席亦會按照法例舉行大會。陳副主席表示法團委員對於是次議題並無特別意向，均會完全按照業主的投票意願投票。	全體知悉
4)	<b>商討及議決舉行業主大會的會議規則；</b>	
4.1	陳秘書表示業主大會是本苑重要會議，必須是業主或被授權人才有權出席，並應予識別嚴禁外來人仕藉此製造混亂，破壞本苑安寧及和諧。	全體知悉
4.2	管理處表示業主大會是宏福苑的內部事務，同意非業主或非被授權人仕均不能參加大會。以往沒有對進入會堂的人仕加以查證，但由於會堂場地空間所限，本苑並未能使用會堂入口及對出空地作業主身分確認手續。如要核對身份，只能在會堂門口設立櫃枱，在核對身份後才可讓業主進入會堂，這可能令登記時間延長。委員表示須再考慮可行性。	全體知悉
5)	<b>商討及議決委任大會統籌及分工部署；</b>	
5.1	各委員一致同意由陳萬祥秘書擔任大會統籌，負責業主大會的工作安排。	全體知悉
5.2	委員反映參考上一次的業主大會現場情況，認為需要加派保安人員到場。由於時間倉促，管理處同時會盡量安排人手協助。	管理公司
5.3	管理處報告將如以往邀請民政事務處，事務律師及本區區議員出席。委員表示亦按上次大會一樣，邀請大埔浸信會公立學校及領展車場代表出席，同時亦須通知警民關係組。	管理公司
6)	<b>討論項目：業戶意見、律師意見、土審訴訟可能性、大維修有否迫切性及如何開展籌備等；</b>	
6.1	陳秘書表示近日法團收到不少業主查詢坊間謠言，包括大維修工程費用及謠傳是由「置邦」包辦工程。為澄清謠言以正視聽，法團已發出通告嚴正聲明絕無此事！現時屋苑根本沒有大維修，又何以會有大維修工程費用攤分？希望本苑業主們明白，不要道聽途說，讓有心人仕制造糾紛。	全體知悉

6.2	鄧主席要求管理處解釋管理費的收入及支出用途。管理處黎經理解述管理費是按大廈公契規定業主每月必須繳付的費用，用途是支付管理或維修屋苑公用地方的開支。管理費是屋苑的主要收入來源，同時亦有雜項收入，如存款利息、興趣班、時租車位及其他活動收入等均是存入屋苑賬戶內。而開支一般包括：管理員的薪酬、清潔服務、公用設施保養(如：升降機、水泵、消防)、雜項維修、水費電費、保險、差餉地租及其他專業費用等。在健康理想的財務原則下，收入應不少於支出。屋苑每年均會擬備預算去評估屋苑來年的收入及開支，如收入大於支出即為盈餘，如收入少於支出即為赤字。若屋苑將錄得赤字時便要考慮增加屋苑收入或減少支出以維持財政穩健。而普遍影響調整管理費的因素包括：物價通脹、法定最低工資、市場價格、未來預計公用項目開支等。綜合而言，現時屋苑儲備亦屬穩健。	全體知悉
6.3	陳副主席表示過往屋苑曾進行升降機更新工程，更換舊式升降機的摩打組件及較省電的照明燈，以減低公用電費開支。	全體知悉
6.4	冼司庫表示強制驗窗計劃公家部分已完成，全苑費用合共不多於 10 萬元，現時亦已收到獨立審查組發出確認完成通知書。	全體知悉
6.5	鄧主席表示有謠言流傳大維修，要求管理處解釋大維修事宜。管理處黎經理表示本苑從來未有大維修的議案，這可能是居民將有關強制驗樓計劃內容與大維修有誤解。由於本苑現時是收到公用部分驗樓的法定通知，根據條例，法團須委任一名註冊檢驗人員(RI)就樓宇公用部分的外牆、結構件、排水系統、消防安全、僭建物等進行檢驗工作。如檢驗後無須修葺，即符合法例要求。如檢驗後須修葺，隨後須委任註冊承建商進行訂明修葺。	全體知悉
6.6	管理處補充說明原本在 10 月份應安排市建局代表向管理委員會講解政府可提供予宏福苑的財務津貼及技術支援計劃。因應法例要求，法團亦需盡力於限期內進行檢驗工作，以免延誤，建議新一屆管理委員會優先處理強制驗樓項目，並決定是否參與各項政府援助計劃，以便向居民發放資訊及日後在業主大會讓居民議決。	全體知悉
7)	商討及議決法團委任顧問事宜；	
7.1	鄧主席建議邀請業主周伯度先生(前宏福苑居民協會主席)及陳球強先生(第一屆宏福苑業主立案法團主席)為本屆管理委員會的義務事務顧問，對法團的工作提供意見。各委員一致贊成。	全體知悉
7.2	陳秘書建議邀請業戶蕭錦榮先生作為義務工程顧問，對屋苑維修事務提供意見。各委員一致贊成。	全體知悉
7.3	黃玉宜委員建議邀請上屆委員冼善卿女士作顧問，委員建議須先徵求其本人意願。	全體知悉

## 8) 其他事項

- 8.1 業戶梁女士表示當日大會每人發言一分鐘，認為不足夠，應該加長發言時間。陳秘書表示收到意見，將會考慮是否須要加長發言時間。全體知悉
- 8.2 業主徐先生查詢授權書及點票事宜，胡議員表示其是本區區議員，會盡力解答本苑業主的查詢，被授權人擁有代表全權投票的權利，而當日在業主大會負責見證法團委員是跟從意向書的業主意願投票。此外，監票業主有權選擇是否簽署見證結果，胡議員表示非常樂意在宏福苑的業主大會上為點票見證。管理處補充表示授權書及選票是兩種程序，授權書有法定要求的規格，大票是因為方便進行點算選票以節省時間，這是將被授權人獲得的業主業權份數的總和記錄在同一選票上，而全部均有記錄證明。全體知悉
- 8.3 陳副主席查詢被授權人是否必須是業主。管理處表示根據法例規定，業主可授權予任何人仕，但其必須要年滿十八歲。全體知悉
- 8.4 業主徐先生查詢驗樓顧問是政府還是私人性質。管理處表示這是由名列於政府檢驗人員名冊內的人士負責驗樓工作，註冊檢驗人員一般包括認可人士、註冊工程師、註冊建築師、註冊測量師等，資歷要求較驗窗為高。全體知悉

無其他事項，會議於晚上 10 時 45 分結束。

