



# 宏福苑業主立案法團

## 第十屆管理委員會 2019年12月13日(特別業主大會)會議記錄

日期：	二零一九年十二月十三日(星期五)	
時間：	晚上 7 時 30 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 336 人(包括授權其他人士代表出席)，佔全苑 1,984 戶數的 16.9%，出席業權份數為 4,365 份。[全苑總業權份數為 25,794]	
大埔區議員		胡健民先生
候任大埔區議員		區鎮樺先生
民政事務署代表		姚鈞豪先生
市區重建局代表		李春華先生
第十屆管理委員會委員		任立賢先生
		鄧國權先生、陳德誠先生、 陳萬祥先生、洗麗媚女士、 伍少芳女士、何蕙蓮女士、 李丁華先生、李官華先生、 陳凌滔先生、蔡金綸先生、 莫華滿先生
第十屆管理委員會顧問		陳球強先生、洗善卿女士
置邦興業有限公司		高級物業經理陳志東先生 物業經理黎永利先生 工程主任林文欣先生 物業主任鄭芷盈小姐 楊冠基先生、黃俠然先生 楊子文先生
鴻毅建築師有限公司		
主持：	鄧國權先生	
統籌：	陳萬祥先生	
司儀：	李啟正先生	
紀錄：	鄭芷盈小姐	

### 會議記錄

#### 業主進場及進行登記程序

大會在晚上 7 時 40 分已錄得超過 10%法定開會人數，故此大會主持鄧國權主席宣佈 2019 年 12 月 13 日特別業主大會正式開始。

鄧主席多謝各位嘉賓及業主出席是次特別業主大會。法團在過往收到強制驗樓通知後，隨即展開籌備工作，包括已參加招標妥、委聘「鴻毅建築師有限公司」就法定五大項目檢驗，而報告亦經已送交獨立審查組，檢驗費用為

\$220,000，有關費用會由屋苑賬目支付。同時亦透過管理公司向房協申請上限 10 萬的驗樓資助，法團將要準備聘請註冊工程監督跟進相關修葺事宜。

### 表決事項

#### 1) 議決選聘 2019 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 (\$7,200)	3765	91.2%
梁兆和會計師事務所 (\$11,000)	364	8.8%
歐忻會計師行有限公司 (\$16,500)	0	0%

因此，大會以 91.2% 過半數通過選聘「劉耀傑會計師事務所」為 2019 年度財政年度的核數師。

#### 2) 議決通過申請參加市建局「公用地方維修資助」及相關事項

- a. 申請參加「公用地方維修資助」；及
- b. 法團獲授權為申請人及授權法團主席及秘書代表簽署申請表及一切與「公用地方維修資助」有關之文件；及
- c. 進行樓宇整體維修工程；及
- d. 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文攤分日後與工程有關的一切費用及開支；及
- e. 通過就「工程」參加市建局「招標妥」樓宇復修促進服務；及
- f. 授權申請人代表收取市建局於「公用地方維修資助」下所發放的資助。

#### 2.1 管理公司簡介「公用地方維修資助」內容如下：

##### 宏福苑已符合下列各項申請條件

- \* 樓齡達 30 年或以上的私人住用或綜合用途樓宇；
- \* 樓宇的住用單位的平均每年應課差餉租值符合應課差餉值限額的要求；
- \* 業主必須以公開招標形式聘任認可人士/註冊檢驗人員為樓宇全面勘察及統籌相關維修工程，並在未聘請上述有關人士前遞交申請。
- \* 未被納入市區重建局公佈的重建發展項目內。

##### 資助涵蓋的工程範圍

- (i) 樓宇結構改善工程，例如修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土；
- (ii) 樓宇外牆及室內公用地方維修及翻新工程，例如修葺破損的批盪和紙皮石；
- (iii) 修葺或更換破損的公共窗戶；
- (iv) 樓宇消防安全構件維修或改善工程；
- (v) 提供/改善/維修樓宇的消防裝置和設備；
- (vi) 清拆違例建築工程和違例天台搭建物；
- (vii) 改善屋宇裝備和衛生設施，例如修葺、維修保養和更換升降機、消防裝置

和設備、電力裝置、煤氣豎管、公共天線系統、更換破損的便溺污水管、廢水管、雨水管、食水管、通風管及地下排水渠；

(viii) 修葺天台及平台防水層；

(ix) 提供、改善和維修公共水缸；

(x) 修葺或更換破損鐵器及木器工程；

(xi) 提供、改善和維修無障礙通道工程；

(xii) 提供、改善和維修樓宇的保安系統；

(xiii) 修葺樓宇外圍斜坡/擋土牆工程；

(xiv) 以環保物料進行維修工程，或安裝環保設施或裝置；

(xv) 與上述工程相關的保養工程，包括棚架、勘測工程和專業服務；以及進行上文 3(i)至 3(xiv)項有關的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修工程。

#### 資助金額

##### 一般維修工程資助

核准一般工程總額連相關顧問費用 20%或每個單位不多於港幣\$3,000，上限港幣\$1,200,000。（以較低額為準）

##### 環保項目資助

核准環保項目總額連相關顧問費用 20%或每個單位不多於港幣\$1,500，上限港幣\$600,000。（以較低額為準）

另已獲審批參加本計劃的申請人，其樓宇內有需要經濟援助及以個人名義登記業權的住宅物業業主，可申請最高港幣\$10,000 的維修補助金

2.2 「市建局」代表任先生表示現時宏福苑已完成強制驗樓計劃的檢驗，並將會進行法定的訂明修葺工作，而「公用地方維修資助」將適用於此階段。「公用地方維修資助」主要資助於與樓宇安全、環境衛生或與環保有關的工程。而強制驗樓的維修項目必然會屬於優先資助的項目。

就有關補助金的申請，合資格的居民可在日後聘請工程承辦商後並收到集資通告的兩個月內進行。此外，在「樓宇復修綜合支援計劃」下亦分別有由「房協」的長者維修自住物業津貼計劃或「屋宇署」的樓宇安全貸款計劃供合資格的人仕申請，詳細情況將於日後再發放。

#### 2.3 投票結果：

	得票業權份數	百分比
同意	4301	99.4%
不同意	27	0.6%

因此，大會以 99.4% 過半數通過申請參加市建局「公用地方維修資助」及相關事項。

### 3) 「鴻毅建築師有限公司」(顧問公司) 汇報訂明檢驗工作報告

- 3.1 管理公司報告「鴻毅建築師有限公司」(顧問公司)已就「強制驗樓計劃」為屋苑公用地方進行檢驗工作，各座的檢驗工作已於 2019 年 10 月份完成，顧問公司已將相關檢驗報告送交法團、市建局及已呈交至獨立審查組。顧問公司曾分別於 2019 年 6 月 14 日及 9 月 20 日分階段向各業主報告 A-B 座及 C-E 座已完成的檢驗狀況。待獨立審查組發出認收完成法定檢驗的文件後，本苑需要申領強制驗樓資助計劃的資助金上限十萬元及準備聘請下一階段的註冊檢驗人員進行監督修葺的工作。
- 3.2 「鴻毅建築師有限公司」的項目經理楊先生，在大會上向各業主報告根據法定的五大公用地方檢驗項目包括外牆；結構構件；消防安全；排水系統及僭建物的各座檢驗樓宇後的整體情況。
- 3.3 業主查詢大廈防煙門是否具備防火證書。「鴻毅建築師有限公司」黃先生表示樓宇屬 30 多年前興建，當年並沒有此要求，除非大廈日後收到強制改善消防安全的法令。管理公司黎經理補充現時更換的防火門均具備相關的消防認證，亦未有收到消防署發出改善消防設備的要求。
- 3.4 業主們在會議上亦關注「市建局」和「鴻毅建築師有限公司」各代表的解說，提出有關外牆冷氣機中央排水喉、樓宇滲漏及單位窗外僭建物的風險等事宜。

### 4) 社區資訊

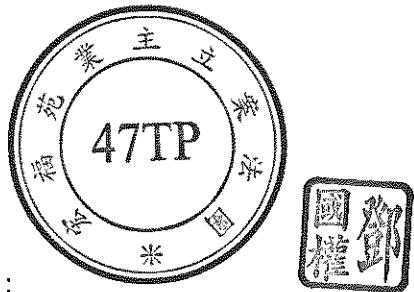
大埔區議員胡健民先生報告：

1. 胡議員表示偶有居民查詢滲水問題，辦事處曾舉辦關於滲水講座讓居民了解。業主可考慮藉著強制驗樓維修時，一併維修公家喉管及安裝冷氣機去水喉等設施。
2. 宏福苑垃圾車收集垃圾時間已回復於早上時段到達。
3. 現時元洲仔里違泊車輛問題嚴重，居民可建議日後如何處理。
4. 最後一次以區議員身分出席業主大會，感謝居民及法團一直以來的溝通合作。

候任大埔區議員姚鈞豪先生報告：

1. 姚先生向居民自我介紹。
2. 呼籲居民多出席業主大會關心屋苑事務，對法團收集意見會更有幫助。
3. 呼籲居民日後如對屋苑或社區有任何意見，歡迎與他聯絡。

無其他事項，大會主持於晚上 9 時 45 分宣佈會議結束。



大會主持鄧國權主席簽署：