



# 宏福苑業主立案法團

## 第九屆管理委員會 第二十次全體業主大會(周年大會)會議記錄

日 期：二零一七年九月九日(星期六)  
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 492 人(包括授權其他人士代表出席)，佔全苑 1,984 戶數的 24.8%，出席業權份數為 6398 份。[全苑總業權份數為 25,794]

大埔區議員

胡健民先生

黃碧嬌女士

聯絡主任蔡振榮先生

鄧國權先生、陳德誠先生、  
陳萬祥先生、洗麗媚女士、  
李官華先生、伍少芳女士、  
沈菜霞女士、何蕙蓮女士、  
蔡金綸先生、袁福華先生、  
李丁華先生

民政事務署代表  
第九屆管理委員會委員

常年法律顧問  
置邦興業有限公司

張文瀚律師

高級物業經理陳志東先生

助理物業經理黎永利先生

物業主任鄭芷盈小姐

主 持：鄧國權先生  
統 籌：陳萬祥先生  
司 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

大會在晚上 8 時錄得 452 名業主出席，佔全苑總戶數 1984 的 22.8%，已過 10% 法定人數，因此大會司儀宣佈第二十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 鄧國權先生藉此機會多謝第九屆管理委員會各位委員在過去兩年所作出的努力及貢獻，亦要感謝兩位事務顧問周伯度先生及陳球強先生對管委會提出的意見及交流。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共召開 14 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 95 次。

法團亦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、盤菜宴等)
- 耆老千歲宴；                  ➤ 秋季旅遊；                  ➤ 蛇宴聯歡；
- 新界區公益金百萬行；      ➤ 優惠拍攝証件相；
- 舉辦各類興趣班(如粵曲班；社交舞班；氣功班及羽毛球班等)

回顧任期，法團面對各種新挑戰。包括處理政府向本苑業主發出「強制驗樓及驗窗計劃」的法定通知，法團透過管理公司協助幫忙各業主接收相關的法例資訊及處理私人部分窗戶及晾衣架的方法。而在法團負責的公用部分，亦已在本年8月份完成及遵從「強制驗窗計劃」的法例規定。冀望在未來新一屆管理委員會亦繼續處理「強制驗樓計劃」的安排，開展聘請註冊檢驗人員進行樓宇檢驗工作及籌備期後的修葺工作。

此外，法團對本苑長期違規事項採取進一步的法律行動。法團於2016年中向法院申請拍賣一個長期欠繳管理費的單位，並成功在拍賣物業前全數收回欠繳管理費、利息及相關款項，以維護屋苑財政收入穩定。其次，鑑於有本苑業戶違規飼養狗隻，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，已首先開展對一個經常攜帶狗隻出入大廈的違規單位業主進行法律訴訟，要求將狗隻遷離本苑。

在獲得政府資助方面，法團於今年2月收到「升降機更新工程」的已被批核能源效益項目80%資助金共\$2,930,400。同時亦已全數獲得政府「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃(第二期)」的資助總額共兩萬元正。最後，法團特別設立電子通訊WhatsApp專線，由法團秘書處負責運作，以公佈重要事項及加強與各業主直接溝通的渠道。希望每位業主共同以理性及和諧的環境下表達意見，共同提昇屋苑居住質素。

多謝各位支持！

## 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2015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	\$ 1,988,934.00
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

而 2016 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	\$ 2,008,188.0
累積盈餘	\$ 3,882,741.92
保養及維修基金	\$ 686,373.82
升降機保養基金	(\$ 572,000.00)
維修儲備	\$ 987,692.23
資產總值	\$ 4,984,807.97

有關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) 管理公司工作報告

「置邦」黎經理報告有關管理處於過去一年完成下列各方面工作，包括：

#### 清潔方面

- 為有效防治蟲鼠，特別要求食環署於垃圾站附近增設捕鼠籠及藥餌。
- 為防範蚊患，除了每月進行的一般防蚊工作，外圍除草，亦特別安排清潔公司於夏季增加落蚊油及清理溝渠的次數。亦額外在屋苑公眾地方進行較有效的噴霧式滅蚊工作。

#### 管理及保安方面

- 本苑仍受整體保安業市場勞工短缺及最低工資影響的壓力，故仍須積極聘請新的保安員加入。
- 管理處加強本苑私家車路繁忙時段的車輛管制，控制外來人仕的車輛進入，大大改善路面擠塞情況。
- 增設免費「頭條日報」供本苑住戶取閱。
- 調整裝修按金及各座士多房行政費，以保障業主權益及增加屋苑收入。
- 向共享單車機構反映本苑內違泊問題及進行清理。

#### 園藝方面

- 除特別於颱風後的清理工作，現時每年均定期進行屋苑大型修樹工作，同時亦聘請專業樹藝師對部份大型樹木進行安全檢查，以確保屋苑樹木安全。

## 工程方面

過去一年除日常由本苑技工維修屋苑公眾設施外，其他已完成較大型的工程包括：

- 持續進行外牆維修工程(共 127 個單位)；
- 試行更換 L15 及 L18 升降機電子感應式安全門刀；
- 更換各座樓層 LED 緊急照明燈；
- 升級公共天線系統接收「奇妙電視」；
- 更換宏泰閣 1 號食水泵及新供水系統控制箱；
- 維修 1, 2, 3, 6, 7 座 02-03 天井防水工程；

而於未來日子，「置邦」會繼續協助法團重點處理「強制驗樓計劃」公用部分的安排，並會向不同政府部門/機構獲取在財政上及技術上的援助計劃資訊，以保障各業主的利益。

### 4) 表決事項

#### 4.1 議決選聘 2017 財政年度的核數師

	業權份數	所佔百分比
羅廣華會計師行	3558	72.5%
梁兆和會計師事務所	1321	27%
歐忻會計師行有限公司	26	0.5%
有效業權份數	4905	

因此，大會以 72.5% 過半數通過揀選「羅廣華會計師行」為 2017 年財政年度的核數師。

#### 4.2 議決由 2017 年 10 月 1 日起與「置邦興業有限公司」續訂宏福苑管理服務合約三年

表決項目	業權份數	所佔百分比
贊成	3832	61.8%
不贊成	2372	38.2%
有效業權份數	6204	

因此，大會以 61.8% 過半數通過由 2017 年 10 月 1 日起與「置邦興業有限公司」續訂宏福苑管理服務合約三年。

#### 4.3 議決新一屆管理委員會委員數目

表決項目	業權份數	所佔百分比
17	4280	71.5%
其他	1708	28.5%
有效業權份數	5988	

因此，大會以 71.5% 過半數通過新一屆管理委員會委員數目為 17 人。

#### 4.4 議決委任新一屆管理委員會委員

	業權份數	得票排名		業權份數	得票排名
謝麗霞女士	5312	1	黃玉宜女士	3610	17
陳凌滔先生	4017	2	劉文光先生	2175	18
譚智浩先生	3951	3	徐滿柑先生	2162	19
陳惠娟女士	3897	4	馮堯先生	2138	20
陳德誠先生	3783	5	江祥發先生	2126	21
陳萬祥先生	3781	6	何椿城先生	2098	22
袁福華先生	3754	7	李日興先生	2035	23
莫華滿先生	3740	8	麥致誠先生	2034	24
鄧國權先生	3716	9	屈永祥先生	1970	25
冼麗媚女士	3689	10	麥滿堂先生	1819	26
何蕙蓮女士	3689	11	黃生源先生	637	27
伍少芳女士	3688	12	陳柱楷先生	584	28
沈菜霞女士	3673	13	周志偉先生	544	29
李丁華先生	3663	14	蔡詠心女士	533	30
李官華先生	3648	15	馬志樂先生	260	31
蔡金綸先生	3623	16			

因此，根據議程 4.3 之議決，上述得票業權份數最高之 17 名候選委員將成為第十屆管理委員會委員。

#### 4.5 議決設立管理委員會副主席職位

表決項目	業權份數	所佔百分比
贊成	3786	69.1%
不贊成	1696	30.9%
有效業權份數	5482	

因此，大會以 69.1% 過半數通過設立管理委員會副主席職位。

#### 4.6 議決委任新一屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫

職位	參選人
主席	鄧國權先生
副主席	陳德誠先生
秘書	陳萬祥先生
司庫	冼麗媚女士

由於上述各個職位均只有一名候選人參選，因此參選人分別自動當選為新一屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫。

4.7 議決通過第十屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的津貼款額，每人每月港幣\$1,200 元

表決項目	業權份數	所佔百分比
贊成	3432	72%
不贊成	1332	28%
有效業權份數	4764	

因此，大會以 72% 過半數通過第十屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的津貼款額，每人每月港幣\$1,200 元。

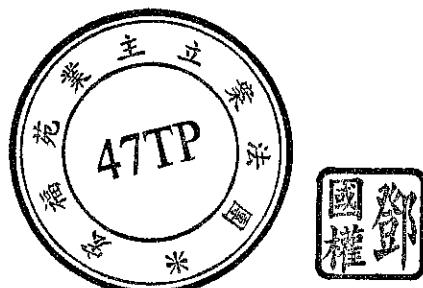
## 5) 其他事項

5.1 大埔區議員胡健民先生報告社區資訊，包括：

- (1) 現時吐露港入大埔方向迴旋處已加建一條行車路，以舒緩交通擠塞問題。但於繁忙時段仍會擠塞，故現時與運輸署商討調節燈號時間及再擴闊南運路，加建多一條線，改善交通擠塞情況。
- (2) 有本區居民反映於眼鏡橋油站乘的士問題，因該處是雙黃線，的士不能等候太長時間，故希望增設的士上落客區，另考慮於對出巴士、小巴站加建雨水上蓋。
- (3) 有關眼鏡橋兩邊升降機工程，近油站的升降機預計年底可完工，而近阮鄭夢芹小學的升降機，因工程掘地時發現地底線路比較混亂，因此需更多時間理順地基而有所延誤，預計於明年下半年可完工。
- (4) 廣宏街於繁忙時段經常有交通擠塞情況，因轉出迴旋處方向的車輛須讓路，故現時要求運輸署加一條線左轉直出吐露港公路，以舒緩擠塞問題。
- (5) 於第 1 區興建的綜合體育館，內有 3 個暖水池及球場建設等，工程大約 3 年完成。而第 9 區近富亨邨將興建大型公屋。
- (6) 如居民對社區小型工程建設有任何意見，可與區議員辦事處提出。區議員會向政府提出有關意見，每年可批核一項，以便當區居民。

5.2 在宣佈通過表決事項 4.2 項「由 2017 年 10 月 1 日起與「置邦興業有限公司」續訂宏福苑管理服務合約三年」後，業主劉先生現場遞交一份共有 306 名人仕的簽名文件，要求法團召開特別業主大會議決管理公司期滿終止合約及公開招標的議題。

無其他事項，大會主持於晚上 11 時 40 分會議結束



大會主持鄧國權主席簽署：