



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

2018年9月7日(特別業主大會)會議記錄

日期：二零一八年九月七日（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 301 人（包括授權其他人士代表出席），佔全苑 1,984 戶數的 15.2%，出席業權份數為 3,919 份。[全苑總業權份數為 25,794]

大埔區議員

民政事務署代表

第十屆管理委員會委員

胡健民先生

李春華先生

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、沈菜霞女士、
何蕙蓮女士、袁福華先生、
陳凌滔先生

周伯度顧問、洗善卿顧問

高級物業經理陳志東先生
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

第十屆管理委員會顧問

置邦興業有限公司

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

業主進場及進行登記程序

大會在晚上 7 時 50 分錄得 262 名業主出席，佔全苑總戶數 1984 的 13.2%，已超過 10% 法定開會人數，因此大會主持鄧國權主席宣佈 2018 年 9 月 7 日特別業主大會正式開始。鄧主席介紹出席嘉賓及宣讀是晚會議議程，並表示管委會提供不同渠道與業主溝通，如法團 WhatsApp 專線 6466 6899、法團資訊台、大堂電視廣播及法團網站。以上各種措施希望透過各業主提供意見，發揮團隊精神，打造和諧安居樂業的居住地方。

司儀駱小姐匯報是次業主大會共收到 262 份授權書，當中有效授權書為 242 份，無效為 20 份，並將授權書一覽表張貼於會堂供業主閱覽。根據本苑大廈公契：單位 1 號、5 號業權份數為 14、而單位 2 號、4 號、6 號、8 號業權份數為 13，單位 3 號及 7 號業權份數為 12。

1) 表決事項

議決選聘 2018-2020 年度清潔服務合約承辦商（合約期兩年）

	得票業權份數	百分比
新紀元清潔有限公司	3762	97%
寶聯環衛服務有限公司	66	1.7%
雅潔清潔工程有限公司	39	1%
張記環保有限公司	0	0%
天美高清潔服務有限公司	13	0.3%

因此，大會以 97% 過半數通過選聘「新紀元清潔有限公司」為 2018-2020 年度清潔服務合約承辦商。

2) 屋苑事務報告

2.1 屋苑財務狀況

陳秘書表示「置邦」在去年作出了 2018 年度的財政預算，在 2018 年度是無須要加管理費，而在今年年尾將會作出 2019 年度財政預算。

管理公司匯報截至 2018 年 6 月 30 日的屋苑財務報告如下：

管理費按金：	\$ 2,079,132.00
累積盈餘：	\$ 5,599,261.02
保養及維修基金：	\$ 768,357.82
升降機保養基金：	\$ 2,026,600.00
本年度盈餘：	\$ 741,221.03
資產總值：	\$ 11,214,571.87

現時財政狀況屬穩健。

2.2 「招標妥」進度

陳秘書表示在今年 1 月 21 日舉行的特別業主大會以 99.7% 通過贊成宏福苑參加市建局的「招標妥」去處理強制驗樓計劃。管理公司報告有關最新進度如下：

日期	項目
2018 年 1 月 21 日	業主大會議決通過參加市區重建局「招標妥」計劃
2018 年 1 月 31 日	法團向市建局遞交「招標妥」申請表
2018 年 3 月 6 日	市建局發出「招標妥」服務協議通知書
2018 年 4 月至 5 月	市建局向法團講解服務協議內容及向法團呈交招標妥服務協議及三方服務協議，由法團主席簽署。 「置邦」工程部根據標書範本內容進行修訂。

2018 年 5 月 23 日	市建局指派獨立顧問「富邦測量師行」到屋苑進行初步視察
2018 年 6 月 16 日	「招標妥」正式生效
2018 年 9 月 3 日	法團在東方日報刊登註冊檢驗人員(RI)公開招標告示。截標日期為 2018 年 9 月 26 日下午 5 時。在截標後，標書資料會送交市建局。

2.3 地下空格事宜

陳秘書講述現時屋苑各座的空格位置。多年前為使屋苑內單車停泊規範化以避免單車胡亂停泊，故讓業戶在空格內存放單車。空格亦包括有宏仁閣管理處及清潔部、由居民協會時期房署批准使用宏道閣 07 單位地下的儲物房、更換污水渠工程時及升降機更新工程時宏建閣 07 及 08 單位地下的臨時辦公室及宏昌閣 06 單位地下的工作台及設備存放處。

法團在 2016 至 2017 年間收到房署多次來信稱「再次」接到宏福苑居民查詢/投訴地下空格位置被人非法佔用，要求法團清空及糾正違規佔用空格，並表示地下空格為房委會擁有的物業。其後法團兩次與房署代表會面，各自表述立場，基本上同意屋苑應設有管理處及清潔部，並且處理空格單車有緩急處理。

法團在 2018 年 7 月去信房署申明：宏福苑業主立案法團自 1997 年 1 月 11 日正式註冊成立，房署將宏福苑的管理權移交予法團。自此法團一直將當時圍封空格沿用至今，並保留房署管理時的狀況，故未能理解及不認同房署對違規佔用空格的說法。

2.4 車路與八達通系統

管理公司展示本苑車路位置，並匯報現時本苑私家車路的設計為單一出入口，並且屬消防通道。

法團曾於 2015 至 2018 年間先後邀請兩間八達通系統承辦商提供安裝八達通車閘的意見。若使用自動單閘桿未能夠滿足雙線同時行車的要求，而安裝八達通系統亦有其限制，包括：車路出入口與廣宏街的通道空間有限；現有車路上未能於中間設立八達通系統閘桿；司機位使用八達通系統拍卡的限制；道路需有足夠闊度供消防車進出。此外，管理處曾將有關設計向消防署查詢是否容許安裝，惟亦因消防通道空間不足而被拒絕，故以現時地理環境未能夠安裝此系統。

2.5 公用電力系統五年檢的檢修情況

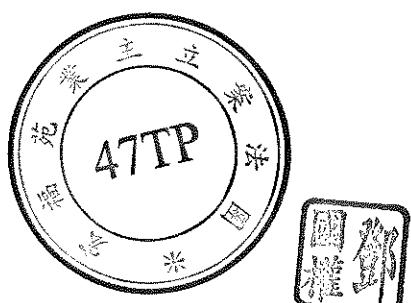
陳秘書表示根據《電力(線路)規例》的規定，大廈的公用固定電力裝置，若其允許負載量超逾 100 安培，其擁有人必須最少每 5 年安排一次定期檢查、測試及領取證明書，以確保電力安全。如電力裝置擁有人未能備妥有效定期測試證明書，即屬違法，可被檢控。大廈業主、業主立案法團及物業管理公司均屬大廈公用固定電力裝置的擁有人，有責任安排註冊電業承辦商檢測有關裝置。

「置邦」工程部解述就公用電力系統五年檢後需要維修項目的招標情況及各公司回標後的必修及非必修項目的價目。現時必修項目總價為\$722,528，另會額外更換每座總電掣房內的 DC 電池共\$38,400，故總額為\$760,928。「置邦」工程部講解當中費用較高的宏仁閣、宏昌閣及宏志閣的主要缺陷狀況並展示相關照片供業戶參考，其他建議項目因屬非緊急及沒有危險性，故可無需進行以節省開支。工程完成後工程部會到場巡視工作質量，並會由特許工程師認可及機電工程署會按情況作檢查。

3) 大埔區議員胡健民先生報告社區資訊：

1. 胡議員匯報眼鏡橋近阮鄭夢芹升降機工程將完成，預計下月可使用。
2. 建議眼鏡橋近油站的巴士站加建雨水上蓋至升降機，以便居民雨天落車回家。
3. 早前廣福邨一星期內發生兩宗火警，一宗發生於廣惠樓，近 200 人需要疏散。
另一宗發生於廣義樓。經調查後，廣惠樓火警是電線短路引致，已協助該單位戶主搬遷至同邨新單位，現時亦協助廣義樓戶主清潔善後工作。
4. 議員辦事處為居民提供法律諮詢時，發現經常處理有關遺產承辦及平安紙問題。早前曾舉辦相關講座，居民亦反應熱烈。故將於 9 月 11 日晚上 8 時再次舉辦講座，讓居民了解認識，作出更好安排。
5. 匯報元洲仔公園破損設施已完成維修。
6. 共享單車於新界區造成很大困擾，其由外國傳入本港及內地，現時香港未有相關法例管理共享單車，隨處擺放問題造成擾民。共享單車有存在價值。故現時考慮一些可行軟件監管，而運輸署亦有加強措施，如罰款等在大埔區推行業務守則先導計劃，初見成效。

無其他事項，大會主持於晚上 9 時 30 分會議結束



大會主持鄧國強主席簽署：_____