



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第二十四次全體業主大會(周年大會)會議記錄

日期：二零二四年五月二十五日(星期六)
時間：晚上 7 時 30 分
地點：廣福社區會堂
出席：宏福苑業主/業主代表
出席人數為 525 人(包括授權其他人士代表出席)，佔全苑 1,984 戶數的 26.5%，出席總業權份數為 6,833 份。[全苑總業權份數為 25,794]

第十一屆管理委員會委員

第十一屆管理委員會事務顧問
大埔區議員

大埔民政事務處

市區重建局

置邦興業有限公司

鄧國權先生、陳凌滔先生、
麥滿堂先生、冼麗媚女士、
伍少芳女士、何蕙蓮女士、
沈菜霞女士、林茜碧女士、
李丁華先生、李官華先生、
陳德誠先生、蔡金綸先生、
莫華滿先生、郭嘉樑先生、
袁福華先生
陳球強先生
黃碧嬌議員、余智榮議員
羅曉楓議員
聯絡主任何璋明先生
聯絡主任柯煒妍小姐
經理陳日豪先生、
助理經理任立賢先生
助理總經理陳志東先生
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

主持：鄧國權先生
司儀：鄒穎詩小姐
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 30 分已錄得超過 10% 業主法定開會人數，故此大會主持鄧國權先生宣佈 2024 年 5 月 25 日業主大會正式開始。鄧主席多謝各位業主出席大會，同時多謝民政處的代表、幾位區議員和嘉賓出席見證是次業主周年大會！

1) 第十一屆管理委員會工作匯報及財務報告

<工作匯報>

鄧主席感謝現屆管理委員會委員在過去三年所作出的努力及貢獻，及一眾熱心業戶不時提供意見！是屆管理委員會為商討、監督和議決屋苑各項管理事務，共召開了 24 次全體委員會議，同期召開了 155 次工作會議。包括：大維修籌備會議、財務、康樂、工程、園藝、保安及清潔和保養合約等等。

回顧過去疫情的經歷，法團協助政府和熱心團體向本苑居民免費派發防疫物資，亦感謝管理公司及清潔公司在疫情期間作出的努力，在大家配合下大大減低屋苑相互傳播風險。

法團在各期宏福通訊不斷發放有關訊息，包括財務狀況和各項重要工程，例如：為各座升降機安裝安全裝置、完成大廈固定電力裝置大檢及維修工作、更換康體設施、維修地底老化爆裂水管及疏通地渠、免費在天台進行防漏工程和安裝太陽能光伏系統等等。本苑每月財務資料依例張貼在大堂，大家亦可以在宏福網頁隨時翻看的。

最近香港經常出現鼠患，法團亦收到一些業戶反映部分樓層發現鼠踪。我們已敦促管理處和清潔公司可聯同政府部門跟進。其他滅蟲滅蚊工作，也需要定期多次進行。

本屆管理委員應對法令維修要求，在市建局帶領下處理強制驗樓和法令維修有關工作，由顧問公司制定工程標書、舉辦各種諮詢會及簡報會以至通過市建局的招標妥招聘工程承建商，最終在今年一月召開了業主大會議決了維修項目和揀選了工程承建商，現正逐一落實有關工作，而工程集資通知書將會於 6 月初，由本苑律師發放給各業主。

此外，法團管委會已議決成立法令維修專責工作組，並在中國銀行開立一個法團的獨立戶口，用作收集工程集資和按合約及工程進度以實報實銷方式支付費用。在此非常感謝市建局一直對法團作出的支援及提供意見。

最後，本人寄望新一屆管理委員會繼續傳承本屆的工作精神，實事求是，有條不紊，妥善跟進並協調大維修工作及監督各項管理工作，及時向全苑業主發放訊息，繼續歡迎業主反映意見。

在此祝願工程順利完成，令屋苑煥然一新，大家可安居樂業。

<財務報告>

管理處黎經理報告經「劉耀傑會計師事務所」核實本苑 2021 年度財務報告如下：

管理費按金：	\$2,221,452
累積盈餘：	\$3,519,117
保養及維修基金：	\$752,880
升降機保養基金：	\$2,626,100
維修儲備：	\$1,001,969
資產總值：	\$7,900,066

經「劉耀傑會計師事務所」核實本苑 2022 年度財務報告如下：

管理費按金：	\$2,268,731
累積盈餘：	\$2,084,822
保養及維修基金：	\$872,880
升降機保養基金：	\$3,286,100
維修儲備：	\$1,002,059
資產總值：	\$7,245,861

截至 2024 年 3 月 31 日止，屋苑財務狀況如下：

管理費按金：	\$2,321,387
保養及維修基金：	\$421,630
升降機保養基金：	\$3,632,300
累積盈餘：	\$2,990,312
年度盈餘：	\$228,706
資產總值：	\$7,272,948

有關財務報告及法團戶口的銀行月結單已張貼於大會的報告板上供閱覽。

表決事項

2 議決新一屆管理委員會事宜

2.1) 議決新一屆管理委員會委員數目

投票結果：

	得票業權份數	百分比
15 人	1,233	20.98%
16 人	297	5.05%
17 人	4,130	70.29%
其他	216	3.68%

因此，大會以 70.29%過半數通過新十二屆管理委員會委員數目為 17 人。

2.2) 議決委任新一屆管理委員會委會

投票結果：

姓名	業權份數	百分比	姓名	業權份數	百分比
1. 鄧國權	4,330	79.62%	10. 袁福華	4,584	84.3%
2. 麥滿堂	4,436	81.57%	11. 林茜碧	4,581	84.24%
3. 陳德誠	4,503	82.81%	12. 何蕙蓮	4,462	82.05%
4. 李丁華	4,606	84.7%	13. 蔡金綸	4,355	80.08%
5. 郭嘉樑	4,584	84.3%	14. 沈萊霞	4,487	82.51%
6. 李官華	4,503	82.81%	15. 冼麗媚	4,687	86.19%
7. 莫華滿	4,612	84.81%	16. 江祥發	5,139	94.5%
8. 陳凌滔	4,593	84.46%	17. 陳惠娟	4,539	83.47%
9. 陳萬祥	4,558	83.82%	18. 梁煒文	1,535	28.23%

因此，上述 1 至 17 號候選人將成為第十二屆管理委員會委員。

2.3) 議決設立管理委員會副主席職位

投票結果：

	得票業權份數	百分比
贊成	4,619	89.39%
不贊成	548	10.61%

因此，大會以 89.39%過半數通過設立新十二屆管理委員會副主席職位。

2.4) 議決委任新一屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫

投票結果：

主席	鄧國權先生(自動當選)	
秘書	何蕙蓮女士(自動當選)	
司庫	冼麗媚女士(自動當選)	
副主席	業權份數	百分比
陳德誠	3,576	74.07%
江祥發	1,252	25.93%

因此，第十二屆管理委員會主席為鄧國權先生；副主席為陳德誠先生；秘書為何蕙蓮女士；司庫為冼麗媚女士。

2.5) 議決通過第十二屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的津貼款額，每人每月港幣\$1,200 元

投票結果：

	得票業權份數	百分比
贊成	4,055	85.89%
不贊成	666	14.11%

因此，大會以 85.89%過半數通過贊成第十二屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的津貼款額，每人每月港幣\$1,200 元。

3) 議決選聘 2023 及 2024 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	4,123	94.28%
信譽會計師事務所	238	5.44%
許清安會計師事務所	12	0.27%

因此，大會以 94.28%通過選聘「劉耀傑會計師事務所」為 2023 及 2024 財政年度的核數師，兩年費用為\$15,200。

4) 議決通過申請參加「水安全計劃資助計劃」及相關事宜；

[包括：法團獲授權為申請人及授權法團主席及秘書，代表法團簽署申請表及處理一切與「水安全計劃資助計劃」有關之事宜。]

投票結果：

	得票業權份數	百分比
贊成	4,383	100%
不贊成	0	0

因此，大會以 100%全數通過申請參加「水安全計劃資助計劃」及授權法團主席及秘書代表法團簽署申請表及處理一切與上述計劃有關之事宜。

5) 議決通過申請參加「樓宇排水系統維修資助計劃」及相關事宜；

[包括：法團獲授權為申請人及授權法團主席及秘書，代表法團簽署有關申請表及一切有關「樓宇排水系統維修資助計劃」之文件；進行樓宇排水渠管維修及改善工程；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，攤分與工程有關的一切費用及開支；授權申請人代表所有業主收取市建局於「樓宇排水系統維修資助計劃」下所發放的資助。]

投票結果：

	得票業權份數	百分比
贊成	4,398	100%
不贊成	0	0

因此，大會以 100%全數通過申請參加「樓宇排水系統維修資助計劃」及授權法團主席及秘書代表法團簽署申請表及處理一切與上述計劃有關之事宜。

6) 市建局簡介可供業主申請的資助計劃

市建局任先生分別簡介可供業主申請的資助計劃。內容包括：「樓宇更新大行動 2.0」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」。

「樓宇更新大行動 2.0」

申請期：由市建局預計於 9 月份發出《原則上批准通知書》或業主組織所發的首封《樓宇公用地方工程收費通知書》的日期起計 2 個月內(以較後發出日期計算)

適用於：「強制驗樓計劃」檢驗及修葺工程費用（包括顧問費用）

受惠對象：單位的自住業主

公用部份資助：

- 合資格工程費用八成，上限 4 萬元
- 60 歲或以上長者自住業主資助全數費用，上限 5 萬元

私人部份：檢驗及修葺伸出物費用五成，上限 6 千元

「有需要人士維修自住物業津貼計劃」

- 協助有需要人士及長者自住業主
- 符合入息及資產限額的
- 年滿 60 歲或以上
- 傷殘津貼受助人
- 綜合社會保障援助受助人
- 津貼上限為 8 萬元

申領津貼的範圍：樓宇公用地方及自住物業單位內維修及保養工程；改善樓宇安全、衛生及居住環境及償還屋宇署、香港房屋協會或市建局的維修貸款。

有關業主對資助計劃的提問及市建局回應如下：

<樓宇更新大行動 2.0>

1)樓宇更新大行動 2.0 有無資產審查？

並無資產審查，但如業主同時享有政府房屋津貼福利則不符合要求。另外，業主如同時在宏福苑擁有兩個物業，只可為其中一個物業提出申請，即使另一個物業由其直系親屬居住，該物業亦不符合申請資格。

2)發還資助款額的銀行戶口名稱有否規定是1個業主名或所有業主名？

資助只會存入其中一位申請人的銀行戶口內。

3)是否收到政府部門通知要拆除僭建物才可申請6千資助？

視乎單位有否獲由政府部門發出的私人擁有的伸出物需要進行訂明檢驗及修葺工程的命令，才可申請資助。

4)資助何時會發放及會存入誰戶口？

市建局日後會按工程完成進度分階段(最多四期)發放資助，惟業主必須先完成集資，市建局才會將有關資助發放至業主提供的銀行戶口。

5)剛買入物業，是前業主申請還是現在業主申請？

在申請期完結前只要符合計劃要求的業主資格則可進行申請。

6)聯名業主是否兩個都要60歲以上才可申請上限5萬的資助？

只需其中一名業主符合60歲以上則可申請上限5萬的資助。

<有需要人士維修自住物業津貼計劃>

1)有需要人士維修自住物業津貼計劃及樓宇更新大行動 2.0 是否可一併申請？

兩個計劃沒有抵觸，在同一申請表格內有選項填報，可一併申請。

2)自住物業津貼計劃的資產是以一人業主計算或所有聯名業主計算？

按申請人的家庭狀況計算，例如單身、夫婦及家庭成員總數有不同的資產要求。

3)自住物業津貼計劃的資產限額會否包括自住物業、股票及現金等？

有關自住物業不會計算，其他物業及股票等均會計算在內。

4)自住物業津貼計劃的資產審查額是多少？

60歲或以上單身人士入息每月限額\$10,710，資產限額\$1,203,000及夫婦入息每月限額\$16,330，資產限額\$1,824,000。(每年4月會作出調整)

5)如業主曾申請房協的維修自住物業津貼，資助餘額是否現可繼續申請使用？

可以，現時有需要人士維修自住物業津貼計劃的上限為8萬，如以往曾申領過房協的津貼將會扣除該款項。

市建局任生補充屋宇署有「樓宇安全貸款計劃」供業主申請，可提供上限100萬的貸款，內容可參考屋宇署的申請須知，而市建局會協助轉交申請個案。另外會在9月份向每一戶派發信件通知「樓宇更新大行動 2.0」的申請期及相關事項，亦會與法團協商安排不多於3場的簡介會，以便發佈資助的最新資訊及教業主們如何填寫申請表。稍後亦會準備申請表送往屋苑供業主索取。

無其他事項，大會主持於晚上10時10分宣佈會議結束。

大會主持鄧國權簽署：

