



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會 特別業主大會會議記錄

日期：二零二三年三月四日(星期六)

時間：下午三時

地點：大埔浸信會公立學校雨天操場

出席：宏福苑業主/業主代表

出席人數為 304 人(包括授權其他人士代表出席)，佔全苑 1,984 戶數的 15.32%，總出席業權份數為 3,949 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

民政事務署代表

置邦興業有限公司

大埔區居民聯會主席

大埔北分區委員會主席

大埔南分區委員會副主席

大埔南分區委員會委員

鴻毅建築師有限公司

鄧國權主席、陳凌滔副主席、

麥滿堂秘書、冼麗媚司庫、

伍少芳委員、何蕙蓮委員、

沈菜霞委員、林茜碧委員、

李丁華委員、陳德誠委員、

李官華委員、蔡金綸委員、

莫華滿委員、郭嘉樑委員

陳球強先生

何璋明先生

助理總經理陳志東先生

物業經理黎永利先生

物業主任鄭芷盈小姐

工程主任林文欣先生

余智榮先生 MH

劉志成先生 MH

羅曉楓先生

梅少峰先生

黃俠然先生、楊子文先生

蔡國興先生、胡俊賢先生

主持：鄧國權主席

統籌：陳球強顧問

司儀：馬澤熙先生

紀錄：物業主任鄭芷盈小姐

會議記錄

1) 業主進場及進行登記程序

1.1 大會在下午 3 時已錄得超過 10%法定開會人數，故此大會主持鄧國權主席宣佈 2023 年 3 月 4 日特別業主大會正式開始。

1.2 顧問公司黃先生表示按「招標妥」的指引，需在招標前在業主大會議決通過標書最終版本後才可開展招標工作，並向各業戶簡介工作流程及標書各部份的內容，包括：投標指引、投標表格、工程範圍、標準形式合約及協議條文、合約條款、一般項目說明、施工材料說明、單價細數表、工程總金額摘要及法令等其他資料。

- 1.3 顧問公司解述三個外牆維修方案：分別為(1)表層透明保護油漆、(2)有色表層保護油漆及(3)徹底打鑿紙皮石的分別。除方案3外，方案1及2均無防漏保證，油漆物料施工規格會遵從供應商的標準，而所有方案均會要求承建商報價及回標後作進一步分析。
- 1.4 就有關工程保固期，方案1及2均為一年，方案3因是徹底打鑿外牆飾面，故有十年期的防漏保證。如日後選擇方案3，單位冷氣機台的冷氣機必須拆除，方案1及2是按實際需要而決定有關單位是否需要拆除冷氣機，有關費用由承建商負責。
- 1.5 此標書主要為總價合約形式，而有個別項目會按量付款。初步建議首期施工先進行一座以觀察成果，協調穩定後便可接續開第二及第三期。工程臨時水電由屋苑提供，而拉力測試會遵照法例訂明的最低基準要求。
- 1.6 就有關標書內的工程備用金，為預留用作日後工程開展後按實際需要額外支付的費用，如更換地底喉、大堂翻新或重鋪外牆紙皮石等不確定的項目。如日後無須使用工程備用金，費用將會保留而承建商是不會收取有關款項。
- 1.7 大會統籌表示如標書在是次大會通過最終版本後，會交由市建局的獨立工程顧問作最終審閱，再透過電子招標平台展開下一步的公開招標工作。在招標完成後會有各工程項目的費用資料，而與議程無關或有關標書以外的問題及後續工作仍會不時繼續處理，管委會與顧問公司將會安排不同的交流或諮詢會向各業主發佈及討論相關資訊。
- 1.8 就有關可供屋苑申請的資助(包括公用部分或業主私人部分)，市建局將會先與管委會簡介相關資料，待整理後再向各業主公布申請詳情。
- 1.9 顧問公司簡介各項評標準則，主要以公司背景及工程費用合理性為基礎，以便於完成招標後進行承建商分析報告。在完成後會同時呈交至市建局審閱。

2) 議決根據「強制驗樓計劃」委聘合資格工程承建商的標書為最終版本。

投票結果：

	業權份數	百分比
贊成	3,818	98.33%
不贊成	65	1.67%

因此，大會以 98.33%過半數通過根據「強制驗樓計劃」委聘合資格工程承建商的標書為最終版本。

3) 議決由 2023 年 4 月 1 日起與現任清潔公司續訂清潔服務合約兩年。

投票結果：

	業權份數	百分比
贊成	3,521	91.86%
不贊成	312	8.14%

因此，大會以 91.86%過半數通過由 2023 年 4 月 1 日起與現任清潔公司續訂清潔服務合約兩年。

無其他事項，大會主持於下午 4 時 45 分宣佈會議結束。

大會主持鄧國權主席簽署：

