



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會

檔案編號: WFCI0/Letter/12/No. 088/10 April 2025

特別業主大會會議記錄

日期：二零二五年三月二十一日（星期五）

時間：晚上 7 時 15 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 588 人（包括授權其他人士代表出席），佔全苑 1,984 戶數的 29.6%，出席總業權份數為 7,668 份。[全苑總業權份數為 25,794]

第十二屆管理委員會委員

徐滿柑先生、麥志雄先生、
江祥發先生、陳文浩先生、
葉碧兒女士、蘇倩婷女士、
謝寶森先生、林慧敏女士、
馮靜欣女士、徐念忠先生
何仲行先生、張梓雲女士
梅少峰議員、羅曉楓議員
聯絡主任何璋明先生
聯絡主任柯煒妍女士
黃俠然先生、楊子文先生、
胡俊賢先生
張寶忠先生
鄧俊熙大律師
葉家熹先生、何穎奕女士
物業經理黎永利先生
物業主任鄭芷盈女士
工程主任林文欣先生

第十二屆管理委員會秘書及司庫
大埔區議員
大埔民政事務處

鴻毅建築師有限公司

宏業建築工程有限公司
K.M. Chong's Chambers
陳俊華律師事務所
置邦興業有限公司

主持：徐滿柑先生
司儀：駱倩盈女士
紀錄：鄭芷盈女士

會議記錄

業主進場及進行登記程序

大會司儀在晚上 7 時 15 分宣佈錄得 20.3% 業主出席，已超過 10% 業主法定要求之開會人數。大會主持徐滿柑主席宣佈特別業主大會開始。

表決事項

- 1) 議決是否保留外牆紙皮石的透明面漆項目(合約項目 2.B6)

投票結果：

	得票業權份數	百分比
保留透明面漆	2,953	41.83%
取消透明面漆	4,106	58.17%

因此，大會通過取消外牆紙皮石的透明面漆項目。

註：根據法團與總承建商早前的協議，因應總承建商已與物料供應商簽訂採購協議並支付\$1,600,000 訂金，該項按上述議決而可扣除的最終金額為：
\$15,412,920 – \$1,600,000 = \$13,812,920。

- 2) 議決是否保留下列非強制驗樓計劃下的選擇性項目

工程顧問表示經管委會考慮後，認為部分非強制驗樓計劃下的選擇性項目可刪除。有關項目亦已得到承建商的同意讓業主選擇保留與否，有關項目如下：

[水辨測試]

在進行食水缸完成石屎修葺工程後，由第三方實驗室於食水缸提取食水樣版及進行水質測驗。因此項目與法團最新參與的水安全資助計劃的內容有相同程序，故有條件刪除。

[檢查各戶單位相連外牆違例構建物的檢查報告]

檢查各戶單位相連外牆的現有違例構築物，完成後提交一份詳細檢查報告並提供修葺建議及改善辦法。因法團已最新落實不容許於外牆再加置任何構建物，故沒有檢查的需要。

[維修垃圾槽]

移除每層垃圾槽口的加建石屎駁及重新安裝不鏽鋼抽拉式槽口蓋。更換天台垃圾槽舊有直立式通風口為不鏽鋼物料及加設保護頂蓋。由於現時垃圾槽口已有安裝槽口蓋而無迫切需要更換，故有條件刪除。

[各層升降機門油漆翻新]

為樓層的升降機門進行油漆翻新。由於不涉及功能性，故有條件刪除。

工程顧問表示，上述項目由於涉及於已簽訂的工程合約中作出扣除，因此法團於較早前已就有關的意向與總承建商作出商討，最終合約雙方經多次磋商下取得共識而達成以上的選項供各業主作出最終決定。

2a. 維修石屎食水缸後的水辦測試(合約項目 6. 2B)

投票結果：

	得票業權份數	百分比
保留	3, 328	46. 44%
取消	3, 839	53. 56%

因此，大會通過取消維修石屎食水缸後的水辦測試。

註：該項按上述議決而可扣除的最終金額為：\$144, 000。

2b. 檢查各戶單位相連外牆違例構建物的檢查報告(合約項目 6. 7)

投票結果：

	得票業權份數	百分比
保留	1, 698	23. 31%
取消	5, 586	76. 69%

因此，大會通過取消檢查各戶單位相連外牆違例構建物的檢查報告。

註：根據法團與總承建商早前的協議，因應總承建商已完成該項當中的部份工序，該項按上述議決而可扣除的最終金額為：\$396, 800 - \$196, 800 = \$200, 000

2c. 維修垃圾槽(合約項目 6. 10)

投票結果：

	得票業權份數	百分比
保留	2, 616	35. 32%
取消	4, 790	64. 68%

因此，大會通過取消維修垃圾槽。

註：該項按上述議決而可扣除的最終金額為：\$665, 600。

2d. 各層升降機門油漆翻新(合約項目 6. 13)

投票結果：

	得票業權份數	百分比
保留	2, 605	34. 82%
取消	4, 877	65. 18%

因此，大會通過取消各層升降機門油漆翻新。

註：該項按上述議決而可扣除的最終金額為：\$992, 000。

大會主持徐主席宣佈因議程 7 與議程 3 同屬窗眉事項，故向現場業主諮詢先安排處理議程 7，讓工程顧問稍後有更多時間進行解說。在現場大多數業主的同意下，大會將會先進行議程 7。

7) 議決處理窗眉因發現鋼筋不足而需進行補救工程的方案

(註:該構件除出現嚴重欠妥外亦同時發現鋼筋不足問題)

工程顧問就「外牆窗簷」、「窗眉」及「冷氣機台」因早前出現多個不同名稱以可能產生混亂的問題向業主作說明並統一以上構件的名稱。其後介紹上述構件均同時出現因嚴重欠妥而需進行重澆修葺(重建)及因發現鋼筋不足而需進行補救(先天不足)的問題，並播放有關承建商打鑿外牆飾面而出現嚴重欠妥的實況影片供業主參考。

就有關構件發現鋼筋不足而需進行補救「先天不足」的問題，工程顧問於早前已即時向法團報告並提供數個建議解決方案，同時亦按法規要求向建築事務監督作出通報，而代表建築事務監督的獨立審查組亦有先後數次派員到場了解情況。

經管委會考慮成本及安全等問題後，認為按方案一(即按現況進行收口的方式)處理較為恰當，並指示工程顧問通知獨立審查組作出審核並得到該部門的正面回覆。工程顧問強調，如業主最終選擇的結果為方案二或方案三，工程顧問將會按大會結果作出跟進並向獨立審查組作出通知/提出申請(如需要)。

其後工程顧問再向業主展示窗眉未打鑿前的狀況相片，並指出於樓宇檢驗階段按目視方式發現構件主要出現一般鋼筋生鏽的情況，針對構件的鋼筋缺失程度大(每邊縮短由 40mm-160mm 不等)甚至可能與樓宇建造時的「先天不足」問題需要通過打鑿工序或以破壞性檢查方式作出特別調查，由於檢驗階段並無明顯証據出現需要啟動詳細結構調查的條件，因此以上問題於一般情況下只能透過施工打鑿期間被發現。

工程顧問再介紹三個處理方案及涉及費用：方案一：按現有狀況修葺(費用\$0)；方案二：修葺還原短缺鋼筋(估算費用\$19, 641, 600-\$21, 427, 200)；方案三：永久拆除(估算費用\$36, 108, 800)。

投票結果：

	得票業權份數	百分比
方案一(按現有狀況修葺)	6, 839	92. 26%
方案二(修葺還原短缺鋼筋)	560	7. 55%
方案三(永久拆除)	14	0. 19%

因此，大會通過處理窗眉因發現鋼筋不足而需進行補救工程的方案為方案一(按現有狀況修葺)。

3) 議決處理外牆窗眉因嚴重欠妥而需進行重建的費用結算模式

就有關窗眉因嚴重欠妥而需進行重建的問題，工程顧問表示此情況與上述「先天不足」問題性質不同並屬可以預見，因此早於標書設計階段已預留重建外牆窗眉作備用項目主多次透過公開場合(包括諮詢會)及法團制備的刊物資料作出清楚說明並提醒必需預留備用金應付包括但不限於此項的相關開支(例如地渠工程及更換私人單位內的公用排水管等)。

由於在工程開展並進行打鑿後出現以上預期的構件嚴重損壞而需重建情況，因此本項議決主要關乎解決以上問題的支付費用模式。

工程顧問講解法規上的鋼筋石屎重建及局部修葺定義的區分及展示承建商提交 C-H 座窗眉損壞的數量並經顧問公司初步核實的窗眉損壞數量情況，其後再解述有關涉及費用的計算方法及按量付款形式的例子並強調最終實際數量需要全面打鑿後才清楚。

針對以上現階段未能確定數量的問題，法團於較早前已向與總承建商作出商討並得到以下 2 個處理方案：

方案一以總價承包方式進行，封頂總費用：\$16,500,000。方案二以實量實度按量付款形式進行(每座不多於 350 米，以每米\$5,000 承造。如超過 350 米則按階梯式收費計算。)

徐主席向工程顧問查詢現時以 4 座的資料，共有多少直米需要重建？工程顧問回覆平均每座約 491 直米。同時，業主需留意如最終選擇以實量實度形式，日後當備用金不足以支付款項時亦可能需要再額外安排集資。

投票結果：

	得票業權份數	百分比
方案一(總價承包)	6,510	89.45%
方案二(實量實度)	768	10.55%

因此，大會通過處理外牆窗眉因嚴重欠妥而需進行重建的費用結算模式為方案一(總價承包)。

4) 議決議程 3 獲通過的方案集資安排

工程顧問表示就議程 3 處理外牆窗眉因嚴重欠妥而需進行重建的費用，各業主可決定由現有的工程備用金支付，或重新再額外集資。

投票結果：

	得票業權份數	百分比
由工程備用金支付， 如不足支付則需額外集資	7,251	100%

全數額外集資	0	0%
--------	---	----

因此，大會通過處理外牆窗眉因嚴重欠妥而需進行重建的費用，由工程備用金支付，如不足支付則需額外集資。

5) 議決處理冷氣機台及窗簷因發現鋼筋不足而需進行補救工程的方案

工程顧問表示冷氣機台及窗簷的情況與窗眉相類同(即同時因嚴重欠妥而需進行重建及因發現鋼筋不足而需進行補救(先天不足)的問題)，但因現階段發現需要重建的數量不多，故總承建商已回覆願意於無需額外收費的基礎下作出重建。

而就有關冷氣機台及窗簷發現鋼筋不足而需進行補救(先天不足)的問題，業主同樣需落實處理方案：包括方案一：按現有狀況修葺(費用\$0)；方案二：修葺還原短缺鋼筋(估算費用\$16,368,000-\$17,856,000)；方案三：永久拆除(估算費用\$79,360,000)。

投票結果：

	得票業權份數	百分比
方案一(按現有狀況修葺)	6,801	93.52%
方案二(修葺還原短缺鋼筋)	471	6.48%
方案三(永久拆除)	0	0

因此，大會通過處理冷氣機台及窗簷因發現鋼筋不足而需進行補救工程的方案為方案一(按現有狀況修葺)。

6) 議決議程 5 獲通過的方案集資安排(如適用)

由於議程 5 的投票結果為方案一(按現有狀況修葺)，不會有額外收費，故不需要安排集資。此議程不適用，無須進行投票。

8) 議決議程 7 獲通過的方案集資安排(如適用)

由於議程 7 的投票結果為方案一(按現有狀況修葺)，不會有額外收費，故不需要安排集資。此議程不適用，無須進行投票。

9) 議決委任第十二屆管理委員會替補委員 3 人

大會總共接獲 5 名業主有意參選成為第十二屆管理委員會的替補委員。包括：麥致誠先生、羅詠麟先生、卓玉堂先生、李日興先生及鄧嘉恩女士。

投票結果：

候選人	得票業權份數	得票排名
(1) 麥致誠	3,996	1
(2) 羅詠麟	2,646	4
(3) 卓玉堂	2,112	5
(4) 李日興	2,655	3
(5) 鄧嘉恩	2,718	2

大會通過得票排名最高的 3 位候選人：麥致誠先生、鄧嘉恩女士及李日興先生為第十二屆管理委員會的替補委員。

餘無別事，大會主持於晚上 9 時 50 分宣佈會議結束。



大會主持徐滿柑簽署：_____