



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：二零二四年一月二十八日（星期日）
時間：下午 2 時正
地點：宏福苑籃球場
出席：宏福苑業主/業主代表

出席人數為 595 人（包括授權其他人士代表出席），佔全苑 1,984 戶數的 30%，總出席業權份數為 7,737 份。[全苑總業權份數為 25,794]

第十一屆管理委員會委員

鄧國權主席、陳凌滔副主席、
冼麗媚司庫、郭嘉樑委員、
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、袁福華委員
周伯度先生、陳球強先生
黃碧嬌議員、梅少峰議員、
余智榮議員、羅曉楓議員
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
黃俠然先生、楊子文先生、
胡俊賢先生
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
陳俊華律師

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

鴻毅建築師有限公司

置邦興業有限公司

法律顧問

主持及統籌：鄧國權主席
司 儀：戚家明先生
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

大會在下午 2 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 2024 年 1 月 28 日特別業主大會正式開始。

鄧主席歡迎各業主出席大會，見證屋苑強制驗樓法令大維修的議決過程。各項目內容已在不同渠道發佈給各業主，如宏福通訊、大堂展板、屋苑電視頻道、電子 whatapp

訊息等，讓業主了解資訊及交流。

2a) 議決強制驗樓計劃必須性項目

顧問公司解述各主要工程項目，包括：

- 地盤展開及預備項目
- 鋼筋混凝土及批盪修葺工程
- 室內公眾地方粉飾工程
- 更換天台防煙門及門框
- 更換現有逃生樓梯內爆裂的玻璃磚
- 更換外部公用排水管工程
- 檢查私人單位內的公用排水管及沖廁水喉工程
- 維修地下管道工程
- 修葺所有公用地方鐵圍欄(包括天台、地下等)、樓梯扶手膠邊及鐵枝工程
- 所有公用石屎水缸修葺工程
- 維修各層電梯大堂走廊窗工程
- 維修公用部份窗戶工程
(不包括項目 7.4A、7.4B 範圍內的窗戶及升降機房內的窗戶)
- 更換天台及地下泵房食水缸蓋、沖廁水缸蓋及消防水缸蓋工程
- 維修防火門工程
(範圍：G/F 至 31/F 所有逃生樓梯內的防火門)
- 維修防火門工程
(範圍：所有公用範圍內的防火門，不包括 7.7A 及天台所涵蓋的防火門)
- 檢查各戶單位相連外牆違例構築物
- 更換天台升降機房內所有的窗及擋風玻璃連鐵支架
- 更換各層垃圾房及電錶房內的金屬百葉窗
- 冷氣機排水喉工程
- 修葺外牆所有建築裝飾條(石屎窗眉)工程
- 外牆支承冷氣機石屎版修葺工程

投票結果：

	業權份數	百分比
贊成	7278	99.29%
不贊成	52	0.71%

因此，大會以 99.29% 過半數通過進行強制驗樓計劃必須性項目。

2b) 議決外牆粉飾工程方案

顧問公司解述三個外牆方案的分別及特點：

方案一：於損壞位置進行石屎維修，局部修補紙皮石後髹上透明保護漆。

方案二：於損壞位置進行石屎維修，局部修補紙皮石後髹上有顏色保護漆。

方案三：鑿除全部飾面及批盪，完成石屎維修及承造防水批盪後重新鋪上紙皮石及髹上油漆。

投票結果：

	業權份數	百分比
方案一	358	4.83%
方案二	1088	14.67%
方案三	5971	80.5%

因此，大會以 80.5% 過半數通過外牆粉飾工程方案為方案三(重鋪外牆批盪及紙皮石)。

2c) 議決進行重鋪外牆批盪及紙皮石方案的保護面油[如 2b 項投票結果為(方案三)]

顧問公司報告因在 2b)項的議決結果為方案三，故可選擇是否於重鋪外牆新紙皮石的位置髹兩層透明面漆。有關用途為加強外牆飾面保護、延長耐用度，使外觀較光鮮明亮。
投票結果：

	業權份數	百分比
贊成	5785	85.2%
不贊成	1005	14.8%

因此，大會以 85.2% 過半數通過進行重鋪外牆批盪及紙皮石方案的保護面油。

2d) 議決處理 1-31 樓所有逃生樓梯內的窗的方法

顧問公司表示根據宏福苑的樓齡，屬於《消防安全(建築物)條例(第 572 章)》的執法範圍，倘若宏福苑接獲上述條例發出的指示，則需更換現有逃生樓梯(1/F-31/F)內的窗戶為俱備防火功能的密封式防火窗。因此，各業主於現階段未有接獲上述消防安全指示下，並無硬性規定需要更換以上防火窗。然而，當日後(即維修工程完成後)接獲以上指示，屆時則需要重新於現有樓梯窗戶的外牆位置搭建成合適棚架以及更換有關的窗戶為合規格防火窗。顧問公司向各業主解說有關維修/更換方案的主要分別。

投票結果：

	業權份數	百分比
維修現有窗戶	1681	23.18%
更換為防火窗	5570	76.82%

因此，大會以 76.82% 過半數通過更換 1-31 樓所有逃生樓梯內的窗為防火窗。

2e) 議決進行業主意向調查問卷結果中獲得大多數同意的選擇性工程項目

根據工程顧問公司於 2023 年 11 月 3 日向全苑各戶發出的「訂明修葺工程標書項目意向調查」問卷結果，決定將問卷結果中獲得大多數業主表達同意的工程項目於業主大會以一籃子方式供業主作出表決。有關獲大多數業主同意的項目包括：第三者意外保險保額(HK\$50,000,000)；履約保證金(總工程費用 10%)；修補樓層走廊地台膠；所有公用石屎水缸維修後的水瓣測試；更換所有水缸頂所有供水系統的配件；各層電梯大堂、走廊及樓梯內公用鐵器及相關設施修葺；維修垃圾槽；光井底防漏工程；光井底防漏工程後的紅外線檢查；各層升降機門油漆翻新。就更換已損壞大廈沙井蓋(每個)及重建外牆窗眉工程(每平方米)，由於需要於工程開展後才能確定最終修葺數量，因此日後會由備用

金支付相關項目的費用。

投票結果：

	業權份數	百分比
贊成	6513	89.86%
不贊成	735	10.14%

因此，大會以 89.86% 過半數通過進行業主意向調查問卷結果中獲得大多數同意的選擇性工程項目。

3) 議決強制驗樓計劃的修葺工程承建商

顧問公司說明招標過程按市建局「招標妥」的指引進行及符合建築物管理條例的採購規定，向各業主簡介評分機制的公司背景資料、標價合理性及面試評分均在公平公正的情況下進行，並不存在推薦或收窄任何承建商的範圍供業主揀選，故業主可自行選擇 57 間中的任何 1 間承建商。

其次，有關各公司的 RGBC 牌照到期資料已在分析報告中列出，截至 2024 年 1 月 23 日已重新審視資料，有 2 間公司（「全達建築」及「寶發建築」）的 RGBC 牌照已不存在，而有 9 間公司已成功續牌。顧問公司強調在過往的諮詢會上已多次公布在報告上所有分析的資料屬截至 2023 年 7 月 4 日（截標日）的數據。故其後發生的事情均不在報告考慮之列。

再者，對於所有偏離實際事實或不正確的資訊，均必須有責任作出說明及澄清，但對於不確定或預測性的問題，則需保持中立、客觀及持平，以免影響各業主的決定。

市建局表示在大會前收到業主查詢如揀選的承建商牌照上有問題應如何處理？其最壞情況可能需要重新招標。其實，除了現時有兩間承建商牌照已失效外，各業主可隨意選擇任何一間公司。就算有承建商在屋宇署的記錄上被列載某些事件記錄，不代表其不能承接屋苑工程，亦不排除牌照資料很快被更新正常。同樣，就算揀選一間兩年後牌照到期的公司亦有可能出現突然牌照失效的情況，故建議各業主無需過份擔憂牌照續期事宜。再次重申，市建局、法團及顧問公司均無意干預各業主揀選承建商的選擇，各業主應按整體資料及客觀分析自行去作出選擇。

投票結果：

	業權份數	百分比
1. 美華建築公司	0	0%
2. 百力營造工程有限公司	0	0%
3. 超明工程有限公司	0	0%
4. 弘裕建築工程有限公司	0	0%
5. 榮利建造工程有限公司	24	0.34%
6. 城市建業集團有限公司	0	0%
7. 源發建築工程有限公司	0	0%
8. 寶盛建設工程有限公司	0	0%
9. 好運泰工程有限公司	14	0.2%
10. 中鐵建設集團有限公司	38	0.54%

11. 威鴻建築工程有限公司	0	0%
12. 萬昇建築工程有限公司	0	0%
13. 景峰建築工程有限公司	0	0%
14. 顯達工程公司	0	0%
15. 新開明建築工程有限公司	0	0%
16. 富創建築工程有限公司	0	0%
17. 祥利建築公司	26	0.37%
18. 俊豪建築工程有限公司	2,044	28.97%
19. 寶發建築工程有限公司	0	0%
20. 文源建築工程有限公司	0	0%
21. 聯力建築有限公司	24	0.34%
22. 宏業建築工程有限公司	3,866	54.79%
23. 益興建築有限公司	91	1.29%
24. 信誠營造工程有限公司	0	0%
25. 萬嘉建築工程有限公司	75	1.06%
26. 新貴建業工程有限公司	0	0%
27. 樹深建築有限公司	307	4.35%
28. 民星營造有限公司	14	0.2%
29. 順程建築有限公司	0	0%
30. 英昌建築公司	13	0.18%
31. JUNIC CONSTRUCTION COMPANY LIMITED	0	0%
32. 華生建築打樁有限公司	376	5.33%
33. 海得志發展集團有限公司	51	0.72%
34. 全達建築有限公司	0	0%
35. 達興建築有限公司	0	0%
36. 信豪(集團)工程有限公司	0	0%
37. 宏溢營造工程有限公司	0	0%
38. 美博工程服務有限公司	0	0%
39. 志富建築(集團)有限公司	0	0%
40. 德昌(文記)建築工程有限公司	0	0%
41. 業晟維修有限公司	0	0%
42. BIG SUCCESS CONSTRUCTION ENGINEERING LIMITED	0	0%
43. 新港建築工程有限公司	0	0%
44. 盈信建築有限公司	0	0%

45. 堅城(梁氏)建築有限公司	27	0.38%
46. 雄圖建築有限公司	0	0%
47. 華盛建築工程有限公司	0	0%
48. 昇基工程有限公司	14	0.2%
49. 現代建設(亞洲)有限公司	0	0%
50. 寰宇建築工程有限公司	0	0%
51. 藝林建築工程有限公司	0	0%
52. 永豐工程發展有限公司	0	0%
53. 棠記工程有限公司	0	0%
54. 秋茂工程公司	0	0%
55. 瑋業發展建築有限公司	0	0%
56. 偉利建築工程有限公司	13	0.18%
57. 納鴻工程有限公司	39	0.55%

因此，大會以 54.79%過半數通過強制驗樓計劃的修葺工程承建商為「宏業建築工程有限公司」。

4) 議決修葺工程備用金

顧問公司報告備用金的作用是支付需於工程開展後才可以知道數量的工程項目，包括局部更換私人單位內的公用排水管及沖廁水喉(每單位)、更換已損壞大廈沙井蓋(每個)、重建外牆窗眉工程(每平方米)、新增的地渠項目及其他不可預見的工程。相關備用金的運用必須經工程顧問公司審核有實際需要性及向法團管理委員會報告及通過後，才可允許承建商進行有關工作。

投票結果：

	業權份數	百分比
總工程金額之 5%	5350	75.3%
總工程金額之 10%	1755	24.7%

因此，大會以 75.3%過半數通過修葺工程備用金為總工程金額之 5%。

5) 議決授權法團主席簽署強制驗樓計劃的修葺工程合約

顧問公司表示按程序需要授權 1 位代表(法團主席)，代表各屋苑業主與中標承建商簽署強制驗樓計劃的修葺工程合約，有關合約需要待市建局審核後才可簽署。

投票結果：

	業權份數	百分比
贊成	6515	93.63%
不贊成	443	6.37%

因此，大會以 93.63%過半數通過授權法團主席簽署強制驗樓計劃的修葺工程合約。

6) 議決集資方法、日期及相關細節事宜

顧問公司表示如 2b) 項通過為方案一或方案二，按工程費用額一般建議分 3 期集資。如 2b) 項通過為方案三，則建議分 6 期集資。

投票結果：

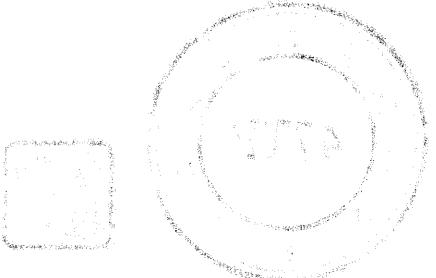
	業權份數	百分比
分 3 期 (40%, 40%, 20%)	234	3.49%
分 6 期 (20%, 20%, 15%, 15%, 15%, 15%)	6471	96.51%

因此，大會以 96.51% 過半數通過工程集資分 6 期(20%, 20%, 15%, 15%, 15%, 15%)。集資日期稍後由管理委員會商議再作安排。

市建局任生補充，法團已申請「公用地方維修資助」及「第三輪樓宇更新大行動 2.0」，預計於 5-9 月發出原則上批准通知書。當業主收到集資通知或原則上批准通知書後的兩個月內(以較早者為準)，便可向市建局申請資助。由於所有在非指定時間遞交的申請，市建局會一律視作無效，故業主們可待正式公布接受申請後才遞交表格。市建局會按管理委員會的要求，稍後安排簡介會向各業主再次解說有關資助的申請詳情。

無其他事項，大會主持於下午 4 時 45 分宣佈會議結束。





2024年1月28日特別業主大會會議記錄附件資料

2a)及 2b)強制驗樓計劃必須性項目【方案三】(S1 表)

	承建商	得票百分比	工程費用
22.	宏業建築工程有限公司	54.79%	\$298,737,410
18.	俊豪建築工程有限公司	28.97%	\$418,818,378
	市建局獨立顧問估算	--	\$335,047,726
	工程顧問估算	--	\$291,082,460

2c)重鋪外牆批盪及紙皮石方案的保護面油【方案三】

	承建商	得票百分比	工程費用
22.	宏業建築工程有限公司	54.79%	\$15,412,920
18.	俊豪建築工程有限公司	28.97%	\$26,203,402
	市建局獨立顧問估算	--	\$17,239,500
	工程顧問估算	--	\$15,890,400

2d) 處理 1-31 樓所有逃生樓梯內的窗的方法

	承建商	得票百分比	維修現有窗戶	更換為防火窗
22.	宏業建築工程有限公司	54.79%	\$198,400	\$992,000
18.	俊豪建築工程有限公司	28.97%	\$358,360	\$1,765,760
	市建局獨立顧問估算	--	\$1,328,148	\$1,324,786
	工程顧問估算	--	\$186,000	\$1,041,600

2e)強制驗樓計劃必須性項目【方案三】及 業主意向調查問卷結果中獲得大多數同意的選擇性工程項目 (S2 表)

	承建商	得票百分比	工程費用
22.	宏業建築工程有限公司	54.79%	\$304,380,410
18.	俊豪建築工程有限公司	28.97%	\$425,841,828
	市建局獨立顧問估算	--	\$338,836,566
	工程顧問估算	--	\$296,068,460

總表：

	承建商	得票 百分比	總工程費用	5%備用金	總集資費用
22.	宏業建築工程有限公司	54.79%	\$320,586,930	\$16,029,347	\$336,616,277
18.	俊豪建築工程有限公司	28.97%	\$453,452,630	\$22,672,632	\$476,125,262
	市建局獨立顧問估算	--	\$356,072,704	--	--
	工程顧問估算	--	\$312,814,460	--	--

*總工程費用包括：

強制驗樓計劃必須性項目、維修外牆方案三、保護面油、更換樓梯防火窗、一籃子問卷意向表達同意的選擇性項目。

總集資費用	每份數	單位份數	預計每戶攤分
\$336,616,277	\$13,051	12	\$156,612
		13	\$169,663
		14	\$182,714

【每戶攤分金額只供參考，最終以律師計算集資攤分表為準。】

-完-





宏福苑業主立案法團

重溫「強制驗樓計劃」(公用部分)流程記錄

2021年12月11日	法團舉行業主大會議決選聘顧問公司(監督修葺) 「鴻毅建築師有限公司」當選為工程顧問公司並再次覆檢公眾地方
2022年6月21日	「鴻毅」向所有單位發出訂明修葺工程標書項目分類及意見調查
2022年7月29-30日	業主諮詢會
2022年8月23日	「鴻毅」向市建局呈交修葺工程標書初稿審閱
2022年12月15日	市建局及其獨立顧問與法團及「鴻毅」開會報告就已呈交的標書初稿意見。同月「鴻毅」再向市建局呈交經修訂後的標書文件
2023年1月6日	市建局回覆就「鴻毅」提交的修訂版標書無意見
2023年1月19日	法團向每戶派發"強制驗樓計劃修葺工程招標書"通告、索取標書電子版本登記表、節錄標書簡要。在各座大堂擺放實體標書、市建局評估報告及顧問跟進文件。
2023年3月4日	法團舉行業主大會通過標書最終版本
2023年3月17日	管理委員會會議通過承建商評標準則
2023年3月24日	「鴻毅」向市建局提交最終標書、光碟及評標準則
2023年4月20日	市建局與管委會進行會議，其獨立顧問對所有投標文件無異議，可進行正式招標具體安排。
2023年5月5日	法團舉行業主大會議決參加第三輪樓宇更新大行動2.0
2023年5月16日	法團透過「招標妥」平台及星島日報刊登法令修葺工程招標廣告
2023年7月4日	截標
2023年7月5日	管委會3名委員到市建局見證開標，共接獲57份標書及市建局獨立顧問的工程費用評估。「鴻毅」向法團提交工程費用估算。

2023年9月5日	「鴻毅」向管委會報告57間投標承建商資料分析
2023年9月18日	「鴻毅」向市建局遞交57間承建商分析報告
2023年10月2日及 2023年10月6日	業主諮詢會(顧問公司簡介承建商分析報告、解說主要工程項目及選擇性項目)
2023年10月14日及 2023年10月16日	承建商面試(14間)
2023年10月31日	法團發出宏福通訊收集業主對大維修的意見
2023年11月3日	「鴻毅」向每戶派發修葺工程項目意向調查問卷，收集各業主對外牆維修方案及選擇性項目的意向
2023年12月13日	市建局對回標分析報告無其他意見，法團可開展籌備議決修葺工程項目及揀選承建商工作
2023年12月19日	「鴻毅」整合上月已發出的問卷意向，向每戶信箱派發「承建商投標價格總額一覽表」S1-S3
2024年1月6日	強制驗樓業主簡報會，「鴻毅」報告「承建商投標價格總額一覽表」S1-S3及現時工作進度
2024年1月15-17日	57間承建商投標資料公開在宏志閣法團會議室展示
2024年1月18日	「鴻毅」代表在法團會議室解答業主就工程內容查詢
2024年1月28日	法團舉行業主大會讓業主們投票揀選強制驗樓法令的修葺工程項目、工程承建商及相關事宜
2024年2月7日	「鴻毅」向市建局呈交修葺工程合約草稿
後續工作	待市建局審核修葺工程合約 與承建商簽署修葺工程合約 工程集資 籌備施工安排 市建局報告資助事項及協助業主申請工作

