



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

News Clipping

Publication : hkwisdom.net

【合安公布業主大會安排 議程務實到位展現管理承擔】 - 林淑芳專欄

Date : 4 July 2026

Link : <https://www.hkwisdom.net/blog/7c0dba77e3a>



【合安公布業主大會安排 議程務實到位展現管理承擔】

2026年7月4日 · 林淑芳專欄



Copyright of the article(s) in this news clipping is owned by the relevant publisher(s). Reproduction and distribution of such article(s) without prior authorization is not allowed.

本新聞剪報文章之版權屬有關出版商所有。除獲授權外，不得複製及分發本文章。



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

大埔宏福苑業主立案法團的委任管理人「合安管理有限公司」（合安），今日（4日）正式發出特別業主大會通知，宣布將於本月19日召開特別業主大會。這份官方通告一出，隨即引來業主、災民與關心此事人士的高度關注。筆者認為這份通告不僅僅是一項常規的開會通知，其背後展現出的跨區行政組織能力，以及多項關乎業主切身利益的務實議程，均充分彰顯了委任管理人負責任和專業的實幹承擔。

細看這份特別業主大會的通知，最令筆者滿意的是合安管理層因應業主現居於不同地區的實際情況，打破傳統業主大會的地域限制，罕有地實施了四地同步廣播的開會模式。除了設於大埔鄉事會街的大埔社區中心之外，更同步於九龍啟德協調道的啟德社區會堂、香港島奇力灣的華貴社區會堂，以及新界西天水圍的天暉路社區會堂。這種跨越港九新界的四場地安排，配合會議透過廣播同步進行，最大程度地便利了散居各區的業主參與。

合安更由即日起至7月15日上午11時，開放專屬網頁供業主提交場地意向與登記聯絡電話，並定明如人數超出上限將以抽籤編配。筆者深信這種高透明度且考慮周詳的技術調配，背後顯然得到了特區政府民政事務總署及相關部門在場地資源上的全方位鼎力協助，體現了特區政府對此事的重視及承擔。

這案由不少於5%業主提出書面要求而合法召開的大會，其擬定的多項大會議程更是相當到位。最受業主關注的，無疑是第三項議程，即「管理人匯報管理人啟動退回大維修餘款予全體業主」。這宗關乎街坊真金白銀的重大舉措，將維修費的去向清晰交代，展現了財政上的開誠布公，亦同時切實給了全體業主經濟上的援助。

此外，議程亦全面涵蓋了管理人匯報與前業主立案法團之交接進度、宏志閣情況、屋苑及大維修財務狀況，並議決通過2025年度的核數師報告。這些將財務與交接全面攤在業主下審議的安排，是落實專業管理、保障業主長遠利益的公平做法。

除了財政與交接，大會亦將焦點放在解決歷史遺留的合約與溝通問題上。議程包括了討論及匯報工程保險、屋苑保險的跟進進度，並將會詳細匯報宏福苑與宏業、鴻毅之間的合約狀況及跟進處理，這對於梳理屋苑法律責任、杜絕管理漏洞至關重要。同時，合安更在議程中主動提出設立實體辦事處的建議，務求以最貼地的方式直接處理業主的查詢。這種實事求是的態度，絕對可給予災民極大的信心。



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

筆者預料，隨着 7 月 19 日特別業主大會的召開，宏福苑的管理將會迎來清晰、正面的全新局面。大會透過合法程序確認核數報告及交代合約狀況，將令屋苑行政與財政徹底重回正軌，物業資產得到保。而退還大維修餘款的落實，亦能直接保障業主的經濟權益。最重要的是，大會更會定明討論及議決於兩個月內舉行下一次業主大會，這代表合安召開業主大會並非旨在應付法律的要求，而是真的全心全意，希望透過具建設性的溝通，與災民攜手前行。

當所有真相、專業報告與數據在四地大會上完全公開，坊間不實的猜測和流言將再無傳播的空間。筆者最後想提出醒，距離 7 月 15 日網上登記截止的時間非常緊迫，各位宏福苑業主務必保持高度的理智與清醒，將你心中的意見與合安作出交流。

林淑芳

香港大學房屋管理碩士 (MIH)

物業管理人(第 1 級)牌照 PMP (Tier1)

英國特許房屋管理學會特許會員 MCIH

香港房屋經理學會會員 M.H.K.I.H.

香港註冊專業房屋經理 RPHM

獲委任為：

第一屆消防處應急先鋒名譽會長會 (九龍城區) 之執行委員會副主席

消防處《消防安全(工業建築物)條例》第 636 章設立的諮詢委員會之委任委員

機電工程署《氣體安全條例》(第 51 章) 上訴委員會成員

民政及青年事務局九龍城區防火委員會委員

(文章是作者的個人意見，不代表本報立場)