

[15/06/2026, 09:46:08] IC - 陳球強: 致獨立調查委員會：

本人身体欠佳,精力只剩二成左右, ██████████, 目前翻看资料困難,在 6 月 11 日下午收到正式文件詢問,現只能提供一些個人所知和推算供參考！最终,請參看宏福网页和管理處存放的文件等全部资料,本人難於抽取佐証

以下回應獨立調查委員會的諮詢：

在房署鼓励和協助下,經有关程序,1997 年成立了大埔宏福苑業主立案法團.委員全是義工業主.

庆幸一開始經招標聘用了英資管理公司（怡高）其後置邦接手,有專業管理公司的輔助和我們不斷了解大廈公契和進修 344 章有關條例.不時參加民政處講座,同時着重與業戶溝通下,宏福苑的管理事務,大受業主歡迎和支持,這會否被信任而導致其後的周年大會出席率偏低而授權票偏高呢？

為此,本人建議業主大會通知書及授權票時,應附有簡介議程內容及鼓勵業主親身出席,如未能出席,希望交回授權票時填上投票意向。

每座開箱收集授權票時都有委員和業主見證的。經秘書檢視后,有回條予授權業主及在業主大會現場展示授權單位包括作廢資料.過去業主大會會議記錄都列出出席人數和授權票資料的。

本人曾建議及被認同：

為推動知情權及期望業主關注屋苑事務,隨之創立宏福网页發佈曾在各座大堂公佈的業主大會和管委會會議記錄,財務報告,每月宏福通訊及重要訊息應直接投入業戶信箱.每年都有問卷調查和講座交流,了解業主對屋苑事務的取向並讓業戶了解切身權益和責任。

當被通知要進行法令大維修,在業主大會以 99.7%議決通過參加市建局招標妥,隨即在各座大堂設立電視宣傳及有入屋電視頻道講解.鄧主席動用主責津貼費買了專用手機（6466 ████████）建立各座獨立 whatsapp 廣播群組,有利大家直接查詢交流和了解實情！

在 2014 年有法令大維修通知後,我們發覺“別有用心”人仕浸入本苑利用業戶的求知善意和利益的取捨,開始進行離間包括匿名無證據的抹黑,隨意派發作大而自誇傳單,及後隨意誘騙業戶簽名以關心屋苑事務為名,而突變為要求推翻法團或管理公司,並要求召開業主大會（多次在周年大會舉行後而為,因其簽署有作假及他們未能成功入稟土審而告終）

本人被聘請為義務法團事務顧問,源起於本人曾是主席有會務经历及一贯維護業戶權益的作風,又剛好出現污水渠工程糾紛及後如何進行更新升降機工程事宜,有幾位老委員邀請本人加入顧問行列提供建議。

事實上历届都有義務顧問或名譽顧問包括有新界東立法會議員和本區區議員,他們提供的訊息和建議都能結合政府政策,有利優化管理事務和爭取政府福利及專項工程津貼等等,亦有熱心業主被邀請為義務顧問的。

本人從事保險業近 50 年,曾任行政,巡查,服務銀行保險部及代理一般保險業務,有涉及賠償經驗,其間曾擁有貿易公司,並非江生所指只是保險索償行業,自 2014 年尾 [REDACTED],太太因顧及本人健康而反對本人勞累,但無忘布施的初心,才接受邀請作為顧問出席會議,希望能協助管委會更正規及有效行使其職責。

對於江生質疑本人的隨意做法不公,民政處已回應沒有問題,深入些說,連電子選票的操作都不了解,江生是這麼缺乏常理之人嗎? 其他質疑,不懂其意。

事後,我作一回憶,曾在管委會會議上,本人質疑江生提出遲交或欠款的業主可免除罰息,是違反大廈公契規定的。並稱現今欠管理費的業主不但罰息,按累積欠款金額向有關業主發出律師信,甚至釘契的。曾有一案例,大額欠款業主被通知會被申請拍賣其單位還債時,該業主隨即交全款了事! 管理處經理隨即認同。而新法團的管委會仍提出江生的免罰息提議! 其後才回覆較正常做法,但仍未有具體落實和公佈有關清單及何時追收! 有五次全委會議仍考慮對“困難戶”可申請免罰息!

因供款期被質疑一事,管委會召集四方內務會議,管委會,管理處,承建商和工程顧問再探討集資供款和工程進度的關係,亦商議有關工程監督事宜,當晚竟然在會議室外出現 20 多人叫罵,江生稱外出了解,本人幾分鐘後也外出觀察,見江生和叫罵人商談,一見我出現,即有人提示江生而終止面談。

本人其後通知他們:

我們正在對集資期須延期的要求進行分析!

指出大維修有問卷調查,詳細列出法令要求及屋苑老化須處理維修事項,經大家篩選後,才呈上特別業主大會投票議決是全面維修或只是法令維修,有關議決結果和資料亦呈報市建局並在各座大堂有通告的。

經市建局審閱工程合約至今二個多月才通知可簽合約,落實開展工程和集資程序的。

招標期,大維修工程合約內容按招標妥要求,業主可上網查閱,亦可在各座大堂有副本供查看的。

這麼長時間的程序處理,仍質疑集資期太急,但我們尊重業戶要求,特此開會商討

可行辦法！

江生此時召我入內開會！

就此事,引發各委員對江生有所猜忌是否另有所圖！

在簽署合約後的會議上,本人曾質疑近三年的大維修工程,為何一年內要全集資？承建商,工程顧問和管理處稱大埔區大維修的屋苑都是一年內集齊資金的。

本人又指出合約有可分期進行工程的呀？（本人在本苑食水喉工程,染水渠工程,更新全苑升降機工程...都感受到分期進行甚至一座座進行是有利妥善優化工程的。）但委員會無人附和,可能由於法令通知至今近十年,其間因疫情影響而拖延,期間又出現過高空墜窗墜石屎/外牆事件（幸未傷人）導致不少業主向管理處和委員們追問為何仍未動工？

承建商回應：他們進行過不少大維修工程,稱全面開工不是問題的,鴻毅默認並稱最終由法團自定！各委員沉默,主席也無表示。

本人不是工程界人仕,但感覺有灰色地帶,市建局工程顧問審閱合約後又無任何有關提示,本人深感自己不熟悉工程,此時感無奈及有少許猜忌工程顧問和承辦商的關係！但心中告訴我,如開工的程序方案不恰當或發生事故,會建議法團管委會暫停工程,要求工程顧問提供適當的措施。

記得在市建局電子招標工程合約時,曾向委員會透露需否想知道市建局的合約估價,當有委員似乎想知時,本人隨即反對,一切合約估價不要給我們,招標後才展示,避免引發利益衝突的誤會！

結果：中標承建商的標價和工程顧問及市建局的估價,幾乎一致的。市建局從不提示合約中有何不利條款！當新法團上場即變更工程內容,並容許承建商提取所謂變更工程的預付金而未有顯示有關單據！

所以災劫後,便覺得有圍標感覺包括市建局的工程顧問！

傳聞馮堯此人背景複雜,當本人被聘為管委會事務顧問時,馮君經一位業主錢生介紹,單獨約見本人,大講讓兄弟賺些啦的莫問其妙的詢問！我隨即回應報警處理為佳,之後本人備受謠傳打壓！

各座地下空格有序存放業主經抽籤安排的單車位,被馮君不斷投訴房署處理不當！但從不向管理處或管委會質詢（公契上房署佔有一份業權擁有各座地下空格 open space 的。）房署就此事起碼三年來被馮君不斷投訴,故曾發信追問和了解法團如何處理,最終和管委會見面開會協商後,房署也了解如清空單車存放會觸犯眾怒,暫按以往做法了。

另外有關宏建閣地下單位事宜,在法團成立後,借用原居民協會會址,即宏仁閣地下,給管理公司作辦事處,同時在房署同意下向地政署申請宏建閣地下單位為法團會址,記憶所及直到第三屆才被批准,管理處和房署應有記錄的。

其後房署了解將進行全苑污水渠工程,知道上址借給承辦商作辦公,示範工程資料和聯絡業戶之用,當時本人已經辭任並北上工作了！同樣情況,上址亦成為是次大維修承建商辦公室.房署是知道的。

其實,法團一直聘用管理公司按管理合約處理屋苑事務及提供專業建議的,但管理公司多次回應不會參與大維修工作,只負責屋苑管理.

我們都是在職或退休人仕,那能懂得操作大維修事務,只能專責監督和查詢可行措施,信任招標妥和工程顧問會按合約進行。

我們法團委員都是義工,都是靠管理公司的。當然一切事務和具體措施都有會議記錄和通告的。

至於坊間傳聞江生和馮君和圍標人仕有關,本人不予置評,相信警方和廉署會跟進的。

災劫後,有人稱要揭露過去“別有用心”人仕之行為疑點,本人在群組公開稱,全苑業戶都是受害者,提出以團結互助,爭取福利和妥善處理安居之所為宗旨,有關犯法或違規人仕應由政府有關部門追究,既然調查委員會掌握有百萬份文件而合安稱接收了有 80 萬份資料,應清楚問題所在吧！

當然各新舊委員都有不同觀感,應能有效協助調查,但我們不公開置評為佳！

提議可邀請第九屆至十二屆正副主席秘書司庫及新法團辭任委員,應能了解更多事實真相的。

以上綜合性回應 1 至 6 的查詢和有關馮堯及江祥發的關連事宜^②

黃碧嬌議員和授權票事宜,實屬政治打壓,及被轉移視線樹立投訴人的所謂正義.一貫以來的業主大會,所得授權票的數量經常多於實際出席人數的。早期周年大會和特別業主大會均是如此,有不少業主反映只授權不出席,因每次大會席間均有人呼喝搞事^③不勝其煩！

請查看新舊法團最近兩年的業主大會,大會應有記錄的及管理處應有資料的。一查就知！所以授權票附上意向書是可行方式.當然由有關業主自行決定的。無可否認業主被誤導交出授權票正是“有心人仕”的專長,本人相信黃議員只會實事求是協助業戶所求而矣！

並無實質證據的謠言能止於智者,但能止於大眾嗎？不斷反復說多了,作大了,業戶恐防權益受損或人云亦云,總有人相信或有所猜忌的。有一句說話常打擊義工：沒有利益,他們會這麼投入嗎？這是否文字獄或是天下萬民唯利是圖不分公私的心態呢^④匿名的傳聞更甚,不少作大或片面之言,如何追究或問責呢！？特別有些

传媒只為吸引流量而做作☹

本人並沒有被委任監督現場大維修操作,故具體情況不予置評。

經此回應查詢,或有疏漏,但我已盡力恢復回憶探討真相☹感谢政府和各方的支援！
願能安享晚年☺ 谢谢☹

宏道閣 [REDACTED] 業主

陳球强敬上

2026 年 6 月 15 日早上

备注：

本人 6 月 15 日早已安排 [REDACTED], 6 月 20 日 [REDACTED], 6 月 22 日 [REDACTED]

[REDACTED]

如有需要,請通過手机 whatsapp 沟通☹