

宏福通訊

管理公司服務質素問卷調查結果

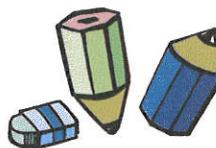
	滿意	可接受	不滿意	沒有意見	棄權
1. 閣下對屋苑保養及維修公眾設施之意見。	44.6%	43.4%	4.8%	4.0%	3.2%
2. 閣下對屋苑現時供水系統、消防及電力系統之意見。	50.6%	40.6%	1.2%	3.6%	4.0%
3. 閣下對管理公司管理員之儀表及禮貌。	55.8%	36.6%	2.4%	2.4%	2.8%
4. 閣下對管理公司管理員之工作態度及警覺性。	45.4%	40.2%	8.0%	3.6%	2.8%
5. 閣下認為現時管理公司整體所提供的服務如何？	41.0%	45.0%	5.2%	4.0%	4.8%
6. 閣下是否同意「置邦興業有限公司」，由二零一四年十月一日起繼續提供管理服務予宏福苑？	66.5%	21.9%	7.6%	4.0%	棄權

回收有效問卷數：251份

無效問卷：27份

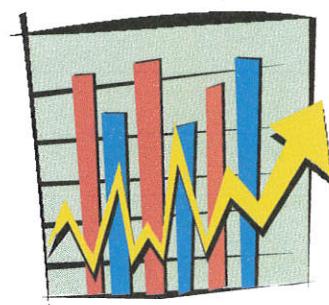
回應率：12.7%

棄權：空白/重覆選項



多謝業主踴躍提供管理事務上之意見，根據收到的問卷狀況，業戶傾向支持與現有管理公司續約，而法團會檢討新合約內容，稍後須經業主大會議決。有關合約內容概要請參閱背頁資料。

清潔服務合約安排



根據法團審閱現時清潔公司提交的續約建議書。經議價後，清潔公司最後回覆首年加幅19%，次年加幅8.5%，即整個合約的加幅平均值為24%。

管理委員會認為加幅偏高，會進行公開招標以獲取現時市場最新的情況。請密切留意法團通告。

強制驗窗計劃

為回應部份業主查詢驗窗計劃的合資格承辦商事宜，法團將委託管理公司就私人驗窗計劃發出標書，邀請報價，以便業主們能多作比較。



宏福苑管理服務概要

管理公司服務資格

本法團按下列要求甄選管理公司：

- (a) 財政穩健（擁有資產值不少於港幣 3 百萬元並提供銀行證明）；
- (b) 擁有不少於 10 年同類型物業管理經驗及為香港物業管理公司協會會員；
- (c) 現時管理不少於 3 個 1,500 個單位以上（每屋苑計）的私人住宅物業；
- (d) 董事級成員必須俱備認可專業資格，（如：英國特許房屋經理學會/香港房屋經理學會/註冊專業房屋經理/香港測量師學會/英國皇家特許測量師學會）；
- (e) 持有 ISO 9001 品質管理體系國際標準化、ISO14001 環境管理體系國際標準化、OHSAS18001 職業健康及安全管理體系及 ISO10002 客戶滿意管理體系。

備註：現時「置邦」均具備上述條件。「置邦」現時管理的其他大型屋苑有：祥和苑、錦英苑、美樂花園、世界花園、兆康苑 1,2 期等。

現時管理合約簡要

1. 職務及責任

「置邦」作為合約經理人須依照管理合約、屋苑公契及建築物管理條例(第 344 章)執行職務，並須執行法團業主大會和管理委員會議決案。

2. 大廈屋苑維修及保養

管理公司須負責協助法團進行外判維修及保養，包括草擬投標章程、監管、聯絡及安排承辦商在物業中妥善地進行工程，並按照工程合約內容完成工作。

3. 財務管理

管理公司須按月收集管理費及其他雜項收入，按管理合約支付員工薪酬和承辦商合約費用。同時須要有一套完善的會計制度，定期制定和公佈財務預算、財務收支及資產負債等報告。

有關「置邦」建議合約之收費

	現行合約月費	建議新合約首年月費	建議新合約次年月費	建議新合約第三年
(1) 經理人酬金及 總公司行政費	\$37,100	\$38,960 (+5%)	\$40,910 (+5%)	法團與「置邦」將按通脹透過協商訂立該年度的收費
(2) 員工薪酬	\$602,280	\$658,525 (+9.3%)	\$691,450 (+5%)	
開支佔每月 管理費收入	(1) : 3.4% (2) : 55.2%	(1) : 3.2% (2) : 53.4%	(1) : 3.3% (2) : 56.1%	

◇ 預算聘用期：3 年 (由 2014 年 10 月 1 日至 2017 年 9 月 30 日)。

(備註: 法團有權以最少 3 個月通知期經法團業主大會終止合約)

◇ 總人數：47.14 人。保安人數 38 人，其他駐苑職員、技術員及花王合共 9 人，人手不變。

◇ 新合約保安員最低時薪：\$33.5 (未包括勤工及夜班津貼；飯鐘及休息日均無薪)

期間如法定最低工資有所調升，「置邦」會透過與法團協商調整員工薪金。

◇ 新措施：

1/ 如管理公司未能按合約要求聘用相關的駐苑前線員工，法團有權於下一個月按比例扣除有關的包薪金額。管理公司若有必要安排替更保安員工，有關費用將以實報實銷形式向法團收取，但不得超過原合約的包薪金額。

2/ 評核機制：「置邦」雖然有內部評核機制，為增強透明度和完善管理事務，管理委員會每三個月依據雙方同意的評核準則再考核「置邦」所提供的管理服務是否達致管理合約要求的滿意水平，如低於評核機制的要求，則按機制比例扣減經理人酬金。

3/ 如「置邦」被委聘為工程策劃或監督，負責屋苑的任何大規模修葺或改善工程而其工程費用少於港幣壹佰萬元者，「置邦」將不收取工程監督費用。

齊參與共承擔

希望大家以團隊精神，互助互勉以積極態度為建設好宏福苑而提供更好建議！

