



宏福苑業主立案法團

2014 年特別業主大會

請柬

致：宏福苑各業戶

現誠邀 閣下撥冗出席是次大會

日期：2014 年 9 月 13 日（星期六）

時間：晚上 7 時 30 分

地點：大埔廣福社區會堂舉行

議程

1. 業主進場登記
2. 議決與「置邦興業有限公司」續訂宏福苑管理服務合約
(合約為期三年，由 2014 年 10 月 1 日起生效)
3. 議決甄選 2014 年度清潔服務合約承辦商
(合約為期兩年，由 2014 年 10 月 1 日起生效)
4. 強制驗窗計劃簡介
5. 其他事項

若業主未能出席是次業主大會，可填妥夾附的「就法團會議委任代表的文書」
(授權書)及投票指示於 2014 年 9 月 11 日(星期四)晚上 7 時 30 分或之前投入各座地下大堂的授權書收集箱內。敬請踴躍出席或授權代表參與。出席業主
須出示身份證明文件供大會職員核實身份之用途。

宏福苑業主立案法團
第八屆管理委員會
秘書 黃屏屏 啟

二零一四年八月二十九日

宏福苑管理服務

管理公司服務資格

「置邦興業有限公司」已具備下列資格：

- (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：「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。

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，按管理合約條件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。

「置邦」新合約之收費

	現行合約月費	新合約首年月費	新合約次年月費	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%	

◇ 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。

宏福苑清潔服務

回標清潔公司 (排名不分先後)

新紀元清潔有限公司；張記環保有限公司；丞美服務有限公司；羅氏清潔服務有限公司。

清潔公司服務資格

各清潔公司已具備下列資格：

- 1) 直聘員工需有 300 人或以上；
- 2) 持有最少兩項服務合約而其合約額分別最少為每年港幣 2 佰萬元；
- 3) 持有 ISO9001、ISO14001 及 OHSAS18001 認證。

此外，上述公司已持有有效之 2 千萬第三者責任保險及 2 億勞工保險，亦均同時出席標書面談會。

清潔合約簡要

聘用期：2 年。當合約屆滿時，若雙方同意可以每月形式續約。

費用：經理人會根據合約按月繳付服務費用予承辦商。

駐苑總人數：科文 1 人，其他全職及兼職清潔工人合共 15 人，人手不變。

工具：吸水機、打臘機、水壓機、洗地機及三節梯等。

服務範圍：各座樓層、設施房、管理處、法團辦事處及其他公眾地方(休憩處、遊樂場、籃球場、花槽、平台、行人通道、緊急車輛通道、樓梯及車位) 等。

新合約之收費

	新 紀 元	張 記	丞 美	羅 氏
公司成立年份：	2000 年	2004 年	2010 年	1993 年
(1) 清潔服務每月收費：	\$182,500	\$187,000	\$194,866	\$189,800
(2) 清潔服務每年收費：	\$2,190,000	\$2,244,000	\$2,338,392	\$2,277,600
與最低收費承辦商差距：	---	\$54,000 (2.5%)	\$148,392 (6.8%)	\$87,600 (4%)
(選擇性項目)				
(3) 清洗食水及鹹水缸全年收費：	\$38,400	\$72,000	\$102,400	\$89,600
(2)+(3)全年總收費：	2,228,400	\$2,316,000	\$2,440,792	\$2,367,200
全年總收費與最低收費承辦商差距：	---	\$87,600 (+3.9%)	\$212,392 (+9.5%)	\$138,800 (+6.2%)
(4) 駐苑員工時薪	\$32.05 - \$55.56	\$33 - \$46.1	\$32 - \$40	\$30.5 - \$43
(5) 法定最低工資調升對收費影響	無影響	\$33 以上差額 由屋苑承擔	無影響	差額由屋苑承擔
(選擇性項目)				
(6) 額外夾車清走垃圾收費：	每次\$750	每次\$750	每次\$2,500	每次\$1,000
(7) 增值服務：				
-免費清理一般公眾位置蜂巢	無限次	無限次	無限次	無限次
-免費噴霧式滅蚊	每年 3 次	按情況提供	按情況提供	5-9 月每月 1 次
-免費額外夾車收費	---	每月 4 車	每月 2 車	每年 2 車
-其他	-每年節日贊助\$1500 -屋苑月曆贊助\$1000 -每年提供 6 個 660L 垃圾筒	-每年多送 6 次滅虫	---	-24 小時緊急支援 -首月安排外圍設施 清潔 1 次