



# 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：二零二一年三月六日（星期六）  
時間：下午 3 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 353 人（包括授權其他人士代表出席），佔全苑 1,984 戶數的 17.8%，總出席業權份數為 4,593 份。[全苑總業權份數為 25,794]

大埔區議員  
民政事務署代表  
第十一屆管理委員會委員

姚鈞豪先生  
阮方晴小姐  
鄧國權先生、陳德誠先生、陳萬祥先生、  
冼麗媚女士、伍少芳女士、沈菜霞女士、  
何蕙蓮女士、李官華先生、陳凌滔先生、  
莫華滿先生、黃玉宜女士、林茜碧女士、  
蔡金綸先生、郭嘉樑先生、麥滿堂先生、  
李丁華先生、袁福華先生  
陳球強先生、周伯度先生、蕭錦榮先生、  
胡健民先生  
張文瀚律師

第十一屆管理委員會顧問  
常年法律顧問

主持：鄧國權主席  
籌：陳萬祥秘書  
儀：馬澤熙先生  
錄：鄭芷盈小姐

### 會議記錄

#### 1. 業主進場登記

大會在下午 3 時 15 分已錄得超過全苑業主 10% 法定開會人數，故此大會主持鄧國權主席宣佈 2021 年 3 月 6 日特別業主大會正式開始。

#### 2. 議決選聘 2021–2024 年度管理服務合約承辦商

陳秘書報告如下：

法團在去年 12 月 23 日舉行宏福苑管理合約標書開標，由陳萬祥秘書、陳凌滔副主席主持，亦邀請到大埔區議員姚鈞豪先生及大埔區業主立案法團協會顧問胡健民先生及委員們共同作見證。每份標書的資歷資料均由上述四人詳細檢視 並且一致同意結果。

管理合約招標採用雙標制，服務期為 3 年，要求投標公司提交完整的資歷文件連同投標價格分開兩份標書投標。開標時先要確定投標公司能夠合符相關資歷要求，才會開投標價格標書。如資歷不合乎要求，標書則無效。用意是保證投標者服務宏福苑能達到標準要求，而上述資料曾在屋苑 980 資訊頻道進行解說。

管理合約服務資歷要求如下：

1. 不少於1000萬資產值銀行證明；
2. 15年物業管理經驗及香港物業管理公司協會會員；
3. 管理1500個單位以上及私人物業10個；
4. 最少2名董事及10名全職經理級成員俱備房屋管理專業資格；
5. 最少聘請3名工程經理或工程師全職專業資格；
6. 持有最少3項ISO品質証書；
7. 專業責任險保額不少於港幣2000萬。

是次管理合約服務共收到4份標書，分別是「置佳」、「昇捷」、「置邦」及「九源」。

「置佳物業服務有限公司」符合以上資歷有5項，而2個項目不符合資歷要求，故標書無效。

「昇捷管理服務有限公司」符合以上資歷有6項，而1個項目不符合資歷要求，故標書無效。

「九源物業管理公司」符合以上資歷有3項，而4個項目不符合資歷要求，故標書無效。

「置邦興業有限公司」全部符合以上資歷，屬有效標書，而各公司上述資歷資料已列載於大會的資料文件上。由於4份回標書中只有「置邦興業有限公司」屬有效標書，其餘三間公司均不符合資歷要求，故此，管理委員會根據早已列明的招標程序，未能接納有關標書。上述有關資料同時已經由兩位開標見証人核實。

現時宏福苑每月管理服務費用 \$876,925。「置邦」投標每月管理服務總費用為首年\$890,840；第二年每月\$912,610；第三年每月\$939,010。

由於在場有十多名情緒較激動的人仕齊起哄、質疑議程及不滿意沒有選擇，要求需要更多諮詢及持續中斷講者發言。因場面秩序未能控制，鄧主席嘗試委派秘書、事務顧問及律師解述相關事宜，惟發言亦被中斷、拒絕或無視，最終會議仍未能有序地進行，故徵詢律師意見後將是項議程取消。

### 3. 議決選聘 2021-2023 年度清潔服務合約承辦商

陳秘書匯報清潔服務合約為兩年合約，共有 5 間公司回標，分別為「雅潔」、「森豐」、「新紀元」、「魄毅」及「輝記」。現時清潔服務合約收費每月 \$220,000。

5 間清潔承辦商投標價每月費用如下：

	輝記	魄毅	新紀元	森豐	雅潔
月費	\$198,000	\$208,000	\$220,000	\$230,800	\$234,000

由於有兩項服務不包括在投標價內，分別是清洗水缸和垃圾夾車。首先清洗食水缸，每座大廈有 3 個水缸，8 座共有 24 個水缸。食水缸規定每 3 個月清洗一次。而清洗鹹水缸，每座大廈有 2 個，8 座共有 16 個，鹹水缸每半年清洗一次。

就夾車費用，業戶將傢俬雜物棄置在垃圾站內，每星期約需要兩車夾車清理，每月平均 8 車。陳秘書講解大會資料文件所列各公司提供的增值服務後，有在場人仕糾纏於夾車數目及其他非議程的問題，終進入投票程序。

由於在投票期間突發性下雨，因此大會主持鄧主席宣佈是次業主大會未能順利進行，會議被迫中途暫停。

大會主持於下午 5 時 50 分宣佈因天雨關係會議結束。



大會主持鄧國權主席

