



宏福苑業主立案法團

第十一屆管理委員會

第十六次全體委員會會議記錄

(此會議記錄將被上載至網址 www.wangfuk.org 供業戶瀏覽)

日期：二零二三年二月十三日(星期一)

時間：晚上八時正

地點：宏志閣會議室

出席委員：鄧國權主席 陳凌滔副主席 麥滿堂秘書 冼麗媚司庫 郭嘉樑先生
李官華先生 陳德誠先生 蔡金綸先生 李丁華先生 伍少芳女士
何蕙蓮女士 沈菜霞女士 林茜碧女士

請假：莫華滿先生 袁福華先生

管理公司：置邦興業有限公司

— 助理總經理陳志東先生
— 物業經理黎永利先生
— 物業主任鄭芷盈小姐

列席：法團顧問

— 陳球強先生

主持：鄧國權主席

紀錄：物業經理黎永利先生

會議記錄

1) 審議及通過是次會議議程

- 1.1 鄧主席向在場各位宣讀是晚會議議程。經審閱後，與會委員一致通過是次會議議程。

跟進者

全體知悉

2) 審議及通過第十一屆管理委員會第十五次全體委員會會議記錄

- 2.1 經審議後，與會委員一致通過第十一屆管理委員會第十五次全體委員會會議記錄。

全體知悉

3) 跟進強制驗樓計劃(公用部分)及招標妥事宜

- 3.1 鄧主席匯報 2023 年 1 月 19 日向每戶發出強制驗樓計劃修葺工程招標書通告、索取標書電子版本登記表及標書簡要資料，另已在各座大堂擺放實體標書和市建局評估報告及顧問跟進回覆供各業戶參閱。隨後亦在大堂展版展示有關資訊及在屋苑 980 電視頻道播放由顧問公司扼要介紹標書的項目內容。
- 3.2 委員查詢有多少業戶有意索取標書光碟版及書面提供意見？管理處表示有 12 名業主登記有意索取標書光碟版，並已全數領取光碟。此外，就收回的登記表上未有其他意見。

全體知悉

全體知悉

3.3 故此，承上次會議之討論，根據「招標妥」計劃的指引，必須在工程招標前，在業主大會由各業主投票通過有關標書內容的最終版本，隨後交由市建局的獨立工程顧問作最終審閱後再透過電子招標平台展開下一步的公開招標工作。

全體知悉

3.4 各委員同意在招標前應需為揀選合資格工程承建商而設立評標準則，而有關標準則將會與顧問公司商討及經市建局審閱後公布。

全體知悉

4) 商討清潔服務合約事宜

4.1 管理處報告現時與清潔公司「魄毅」的服務合約將於 2023 年 3 月 31 日屆滿。

全體知悉

4.2 根據管委會於 2023 年 1 月 30 日發出的問卷調查，收集各業戶對清潔公司工作表現的意見。最終共收回有效問卷 573 份，結果如下：

全體知悉

	滿意	接受	不滿意	無意見
1. 閣下對清潔員工之儀表及整潔。	38%	54%	1%	7%
2. 閣下對日常清倒垃圾的安排及清潔度。	43%	51%	2%	4%
3. 閣下對樓層大堂及樓梯等清潔狀況。	41%	49%	4%	6%
4. 閣下對公園、外圍公眾地方等清潔狀況。	34%	52%	5%	9%
5. 閣下對清潔公司抗疫及消毒工作的安排。	33%	55%	2%	10%
6. 閣下認為現時清潔公司整體所提供的服務及表現？	35%	52%	4%	9%

4.3 委員向管理處查詢清潔公司的工作表現如何？管理處表示對公眾地方的清潔狀況滿意，日常未有收到業戶對清潔的重大投訴，而清潔公司對突發事件的處理亦稱職。

全體知悉

4.4 經參考問卷結果，大多數業主均對清潔公司的服務質素回應正面，故各委員一致同意按建築物管理條例第 344 章的規定，安排在業主大會議決是否與現任清潔公司續約兩年。

全體知悉

5) 商討及議決舉行特別業主大會事宜

5.1 鄧主席報告現擬於 2023 年 3 月 4 日(星期六)下午 3 時，在大埔浸信會公立學校的兩天操場舉行特別業主大會，以便處理根據「強制驗樓計劃」委聘合資格工程承建商的標書為最終版本事宜及清潔公司續約事宜。

全體知悉

5.2 委員感謝學校借出場地予本苑舉行業主大會，建議應書面向校方致謝。

全體知悉

5.3 陳德誠委員動議於上述日期及時間舉行特別業主大會，由沈蔡霞委員和議，各委員一致贊成。委員要求管理處需安排清潔工進行清潔及消毒場地後才交還場地予學校。

全體知悉

5.4 管理處表示是次大會如需要聘用製作公司提供音響設備，費用為\$5,000。委員建議自行採購音響設備作長遠使用，各委員一致贊成。

全體知悉

5.5 管理處建議是次大會可試用電子點票方式，由獨立電子點票公司負責，以更有效率進行選票點算工作，費用約\$8,000，各委員一致贊成。

全體知悉

- 5.6 委員建議由法團事務顧問陳球強先生負責是次業主大會的統籌工作，管理處黎經理為副統籌，並邀請大埔民政事務處及大埔南分區委員會成員出席是次會議作見證。各委員一致同意上述安排。 全體知悉
- 5.7 有關業主大會議程、附件資料及相關文件，管理處將於 2023 年 2 月 17 日派發至各戶的信箱內。 全體知悉

6) 商討及議決調整管理費事宜

- 6.1 根據管委會於 2023 年 1 月 30 日發出的問卷調查，收集各業戶對調升管理費幅度的意向。最終共收回有效問卷 548 份，結果如下： 全體知悉

6.2

	3%	4%	5%	6%
1. 閣下認為調升管理費的幅度。	59%	18%	12%	11%

- 6.3 委員表示雖然有 41% 業主意向調升管理費 4% 或以上，但仍然會依照問卷回覆的大多數業主意願調升管理費 3%。 全體知悉

- 6.4 由 2023 年 4 月 1 日起調升 3% 管理費如下：

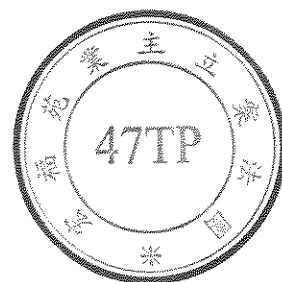
單位號數	現時管理費	新管理費
01, 05	\$837	\$862
02, 04, 06, 08	\$777	\$800
03, 07	\$717	\$739

- 6.5 經討論後，洗麗媚司庫動議由 2023 年 4 月 1 日起調升管理費 3%，由陳凌滔副主席和議，各委員一致贊成通過。 全體知悉

7) 其他事項

- 7.1 管理處報告早前有個別單位因爆鹹水喉而令 L6 及 L8 升降機水濕損壞事宜，委員一致同意向有關單位發出律師信，以處理追討賠償事宜。 全體知悉
- 7.2 管理處報告再發現有宏盛閣 07 單位業戶將垃圾直接拋出窗外，已將事件及相關證據報警處理。 全體知悉

無其他事項，會議於晚上 10 時結束。



鄧國權主席簽署：_____