

駿景園業主委員會 – 法律、財務及合約小組  
第二十七屆第一次會議記錄

日期 : 2024 年 7 月 2 日(星期二)  
時間 : 晚上 8 時  
地點 : 會所地下閱讀室

出席 : 李秀媚女士 – 小組召集人  
趙偉標先生 – 小組成員  
陳清雲女士 – 小組成員 (晚上 9 時 29 分離場)  
呂慕選先生 – 小組成員 (晚上 9 時 44 分離場)  
劉振強先生 – 小組成員  
楊國輝先生 – 小組成員 (晚上 9 時 53 分離場)  
鄭榮宗先生 – 小組成員  
周啟誠先生 – 小組成員  
梁耀康先生 – 物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司(服務處)  
陳秀慧女士 – 助理物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司(服務處)  
吳音音女士 – 物業主任 啟勝管理服務有限公司(服務處) (記錄)

未克出席 陳康先生 – 小組成員

列席住戶 : 未有住戶列席是次會議

**會議內容 :**

於會議開始前,服務處提醒各成員在進行討論或投票揀選承辦商承接屋苑工程或服務時, 記錄  
如成員認識或與承辦商有私人或商業往來關係, 應主動申報利益。此外, 所有參與開標  
的人士均需填寫有關利益申報表格。

**1. 歡迎各成員**

記錄

首先歡迎第二十七屆駿景園法律、財務及合約小組各成員。現屆小組成員共 9 人, 名單如下:

- 1 李秀媚女士 (召集人)
- 2 趙偉標先生
- 3 呂慕選先生
- 4 陳清雲女士
- 5 劉振強先生
- 6 楊國輝先生
- 7 鄭榮宗先生
- 8 陳康先生
- 9 周啟誠先生

小組召集人李女士作簡短聲明, 因為近日於第 27 屆法律、財務及合約小組 Whats app 聯絡群組出現溝通上的問題, 其中一位成員表示小組不接受其所提出的建議會議議程。李女士解釋從沒有取消那位成員所提出的建議, 於 2024 年 6 月 21 日晚上 7 時 5 分已作回應, 李女士解釋已參閱公契的第 28 及 29 頁, 不太理解鄭先生所指的意

思，要求服務處及駿景物管進一步解釋這部份的條文。由於時間關係需要發出會議通知，故是次會議通知上沒有增設一項討論如何分攤屋苑穿梭巴士服務費用事宜的議程，但會於其他事項中(AOB)討論，帶出問題。如果屆時收到服務處及駿景物管的回覆，便會於第二次會議繼續討論。各位成員已參閱 Whats app 聯絡群組內的內容，並不是那位成員所述的不盡不實說法。

服務處於 2024 年 7 月 2 日電郵最新業主委員會手冊(2024 年 5 月版本)予小組成員參閱。小組會議常規以業主委員會手冊作藍本，涉及小組會議的內容包括：

- 小組的功能
- 小組的招募方法
- 小組成員的上限及下限
- 推選召集人及召集人任期
- 召集人未能出席會議的特別安排
- 召開會議的最低人數等等

## 2. 報告/討論下列事項：

### 2.1 匯報 2024 年 1 月份至 4 月份財務狀況

服務處

服務處匯報 2024 年 1 月份至 4 月份財務狀況，並表示會議文件中第 17 及 146 頁有修訂的內容，見下表：

第 17 頁	2024 年 1 月	大廈基金	\$16,814,472 \$1,401,206 (修訂)
		利息	\$243,465 \$749,420 (修訂)
		盈餘	\$11,963,066 \$2,150,626 (修訂)
第 146 頁	2024 年 4 月	大廈基金	\$4,203,618 \$5,604,824 (修訂)
		利息	\$1,490,323 \$2,157,867(修訂)
		盈餘	\$5,693,941 \$7,762,691(修訂)

小組成員提出會議文件第 17、36、63、64、103 及 104 頁需要服務處作出更進部份，服務處回覆修訂有關文件後會電郵予各成員。

小組成員表示每年 6 月及 12 月會進行應付未而付帳項計算，要求服務處將上半年度(1 月至 6 月)之已完成的工程的應付而未付工程費用計帳於 2024 年 6 月帳目內，及後以作草擬 2025 年度財務預算案的大廈維修保養開支的參考數據。

### 2.2 審視近年履行大廈公契有關經理人酬金及大廈基金事宜的情況

服務處

服務處於 2024 年 1 月 5 日召開的業主委員會(第二十六屆)第八次會議，匯報大廈基金與管理基金審批准則。

根據駿景園大廈公契第 13 條：「...PROVIDED THAT expenditure of a capital and/or improvement nature for the improvement of the Buildings and/or the

replacement or improvement of installations, systems, equipment and apparatus within or forming part of the Common Areas and Facilities and/or for the efficient management and maintenance of the Estate including the initial costs of setting up a Management Office and the Shuttle Bus Service and the cost of maintaining and repairing any of the Slopes and Retaining Walls or other structures in compliance with the Conditions shall be complied in a separate heading within the appropriate section of the annual budget and shall be payable out of the Building Fund Mentioned in Clause 19 of this Deed when the same is established AND THAT the budget shall also set out an estimate as to the time of any likely need to draw in the Building Fund.」而大廈公契第 13(a)條及第 13(b)條提及的管理基金則主要用於維修及維持公共地方及公共設施的開支等之用。

根據駿景園大廈公契第 19 條(c)：「There shall be established and maintained by the Manager as trustee for and on behalf of the Owner of a Residential Unit at such time as it shall deem appropriate a Building Fund towards payment of expenses of a capital nature for the replacement or improvement of installation, plant and equipment in the Residential Common Areas and Facilities and/or for the sufficient management of the Residential Common Areas and Facilities and such fund shall not be refundable or transferable.」而大廈公契第 19(c)條的大廈基金則主要用於更換或美化公共地方及公共設施的裝置及機器等的基本開支，及/或完善管理公共地方及公共設施的開支之用。

小組成員表示需要了解問題核心，服務處應根據公契設立準則，將屋苑開支界定由管理基金或以大廈基金支付，保障業主利益。

有鑑於近期服務處所提交的工程資料，包括一些之前界定為大廈基金開支的項目大多數以管理基金支付，建議可參考近十年大廈基金的帳目，以便服務處界定支付帳目列舉理據。

### 2.3 審視 2023/2024 年度以大廈基金支付的所有工程項目及金額 截止 2023 年 12 月 31 日，以大廈基金支付的帳項如下：

記錄

項目	費用	支付	備註
更換行人天幕玻璃工程	\$448,950	住宅帳戶	於 2023 年 8 月 10 日所召開的業主委員會(第二十六屆)第五次會議通過
各座大堂升降機加裝紅外線閘刀工程	\$680,000	住宅帳戶	於 2023 年 9 月 22 日所召開的業主委員會(第二十六屆)第六次會議通過

截止 2024 年 4 月 30 日，沒有大廈基金支出，但以下支出將於 2024 年度內入帳。

項目	費用	支付	備註
更換何東樓煤氣主喉工程(位於何東樓車廠一段)	費用\$1,986,314下調至\$1,787,683及打鑿費用\$80,000 合共\$1,867,683	住宅及商場帳戶	於2024年1月5日所召開的業主委員會(第二十六屆)第八次會議通過

小組成員表示大廈有兩個主要帳目，分別為管理基金及大廈基金。所有工程支帳需要考慮有關工程性質、施工範圍或維修原因等方面考慮，界定哪個主要帳目及分帳項目支付。舉例：如1樓停車場天花石矢維修是由住宅平台滲漏引致天花受損需要復修，便應以住宅共同帳目支付，而不是住宅車場帳目支付。

#### 2.4 審視屋苑顧問律師服務合約

服務處

現時屋苑顧問律師服務合約分別由「禰氏律師行」及「何氏律師事務所」提供，有關服務內容及費用(見下表):

律師行	禰氏律師行	何氏律師事務所
1/9/2023-31/8/2024 費用	\$14,800	\$20,000
內容		
1. 不限次電話諮詢	✓	✓
2. 不限次會見律師	✓	×
3. 不限次法律建議文件	✓	×
		按個別情況收費
4. 不限次發出律師信	✓	×
		每封律師信\$2,000
5. 所有小額錢債訴訟	✓	×
		按個別情況收費
6. 提供公契法律意見	✓	✓
	包括書面法律意見	只提供口頭法律意見
7. 每年出席1次業主週年大會(約4小時)	✓	✓
		只限首3小時
負責律師	禰婉芬律師及其團隊	何思敏律師及其團隊
過往/現時負責屋苑	住宅 1. 半山壹號; 2. 玖龍山; 3. 愛琴海岸; 4. 帝峰皇殿等	住宅 1. 山景邨; 2. 翠林邨; 3. 富怡花園等

備註： 第二十六屆業主委員會第五次會議上通過聘請「禰氏律師行」及「何氏律師事務所」提供屋苑顧問律師服務。

由於屋苑顧問律師服務合約將於 2024 年 8 月 31 日完結，服務處網上搜集民政署及物業管理行業較常聘請的律師行，是次向 20 間有關法律服務提供公司發出報價邀請，律師行名單如下：

伍展邦律師行	鄧王周廖成利律師行
麥耀華律師行	高露雲律師行
何柏生馬華潤律師行	翁余阮律師行
黃嘉錫律師事務所	禰氏律師行
羅文錦律師樓	李郭羅律師行
林健雄律師事務所	勞潔儀律師行
麥家榮律師行	的近律師行
林錫光,陳啟鴻律師行	梁鄧蔡律師事務所
胡關李羅律師行	何氏律師事務所
梁永鏗律師事務所	陸偉雄大律師辦事處

報價內容如下：

1. 不限次電話諮詢
2. 不限次會見律師
3. 不限次法律建議文件
4. 不限次發出律師信
5. 所有小額錢債訴訟
6. 提供公契法律意見 – 要求口頭及書面法律意見
7. 每年出席 1 次業主週年大會 (約 4 小時) – 要求律師出席
8. 負責律師
9. 過往/現時負責屋苑

服務處表示是次報價邀請有兩項的內容作出修訂，第一項是提供公契法律意見，要求律師行除了提供口頭回覆外，亦要求書面回覆，第二項是每年出席 1 次業主週年大會(約 4 小時)，是次要求律師出席。

小組成員表示如日後有關事宜涉及業主委員會或演繹公契，諮詢法律意見前預先提交相關問題予法律、財務及合約小組及業主委員會審視。

服務處表示就上述事宜於 7 月中旬進行報價邀請。

## 2.5 匯報現時屋苑保養及服務主要合約

服務處

服務處簡報現時屋苑保養及服務主要合約如下:

	項目	現時承辦商	合約完結日期	合約費用	小組	備註
1.	屋苑冷氣系統保養	約克國際	2024年7月31日	\$771,996/2年	維修及工務	報價進行中
2.	屋苑法律顧問服務	禰氏律師行 何氏律師事務所	2024年8月31日	\$14,800/1年 \$20,000/1年	法律、財務及合約	預算7月上旬進行報價
3.	住宅停車場抹車服務	好運汽車服務公司	2024年12月31日	每月收入 \$24,800	保安、交通及停車場	報價進行中
4.	食水缸、咸水缸及隔沙器服務合約	陽光潔淨有限公司	2024年12月31日	\$71,400.00/2次	維修及工務	預算9月上旬進行報價
5.	屋苑保險服務	海達遠東保險顧問有限公司	2025年1月15日	\$1,782,449.39/1年	法律、財務及合約	預算9月草擬招標文件
6.	園藝服務合約	豐茂花園有限公司	2025年3月31日	\$4,032,000/2年	清潔、園藝及環境保護	預算10月草擬招標文件
7.	清潔服務合約	惠康環境服務有限公司	2025年3月31日	\$22,296,000/2年	清潔、園藝及環境保護	預算10月草擬招標文件
8.	滅蟲服務合約	惠康環境服務有限公司	2025年3月31日	\$93,600/2年	清潔、園藝及環境保護	
9.	屋苑穿梭巴士服務	冠忠遊覽車有限公司	2025年6月30日	\$11,232,000/2年	保安、交通及停車場	
10.	平台車場車閘系統保養	EC InfoTech Limited	2025年7月15日	\$642,000/2年	維修及工務	
11.	訪客車場車閘系統保養	天耀停車場設備有限公司	2025年7月15日	\$54,000/1年	維修及工務	
12.	外判保安員服務	Easy Security Management Limited	2025年10月31日	\$105,867.08/每月	保安、交通及停車場	
13.	屋苑消防	華豐工程(服	2026年3	\$40,000/2年	維修及工務	

	系統保養	務)有限公司	月 31 日			
14.	屋苑弱電系統保養	新意網	2026 年 4 月 30 日	\$484,044/ 2 年	維修及工務	
15.	屋苑洗衣合約	Gold Medal Laundry Service	2026 年 4 月 30 日	\$783,384/ 2 年	清潔、園藝及環境保護	
16.	駿景閣及椰林閣救生員及泳池保養	穎璵香港有限公司	2026 年 4 月 30 日	\$6,908,501/ 2 年	會所	
17.	健身室設施保養合約	FITNESS Concept Leisure Supplies Limited	2026 年 4 月 30 日	\$8,800/ 2 年	會所	
18.	升降機及扶手梯保養	其士(香港)有限公司	2029 年 6 月 30 日	\$318,880/ 每月	維修及工務	
19.	屋苑核數服務	關文浩會計師事務所	2022 及 2023 年	\$150,000/ 2 年	法律、財務及合約	
		偉思會計師事務所	2024 及 2025 年	\$136,000/ 2 年		

屋苑各項保養及服務合約分別交由各小組及專案小組討論，假若有關討論未能歸入維修及工務、保安、交通及停車場、清潔、園藝及環境保護、會所小組或專案小組範疇，則交由法律、財務及合約小組討論，例如屋苑法律顧問服務、屋苑保險服務及屋苑核數服務。

小組成員表示現時平台車場車閘系統保養，\$642,000 扣減\$90,000 的安裝車閘費用，兩年保養費用應為\$552,000。4 年保養費用合共高達一百多萬元，可能更換新車閘系統比保養更合符經濟原則，建議服務處參考現時坊間車閘系統，索取相關資料。

小組成員表示收到業戶反映現時屋苑弱電系統保養商「新意網」上門檢查對講機，往往未能維修，需要作出更換，更換費用約四千元，價錢昂貴，建議參考坊間其他承辦，索取相關資料。

### 3. 其他事項

#### 3.1 屋苑穿梭巴士服務費用及收入的界定

服務處

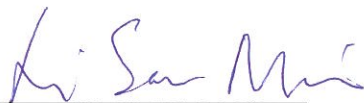
小組成員表示根據大廈公契第 13 條款，穿梭巴士服務的營運費用及收入應歸入整體物業共同帳目(Development Pool)。

服務處表示就上述事宜向本屋苑顧問律師諮詢法律意見。

4. 訂定下次會議日期  
下次會議待定

記錄

會議於晚上 10 時 19 分結束。



小組召集人 李秀媚