

駿景園業主委員會 – 法律、財務及合約小組
第二十六屆第三次會議記錄

日期：2023年9月18日(星期五)
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
葉偉華先生 – 小組成員
劉振強先生 – 小組成員
楊國輝先生 – 小組成員
鄭榮宗先生 – 小組成員
陳康先生 – 小組成員
周啟誠先生 – 小組成員
陳子文先生 – 高級物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司 (服務處)
李以諾先生 – 物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司 (服務處)
陳秀慧姐 – 助理物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司(服務處)
(會議記錄)

缺席致歉：陳清雲女士 – 小組成員
黃輝帆先生 – 小組成員

列席住戶：周啟誠先生

會議內容：

啟勝提醒各小組成員，在進行討論或投票揀選承辦商承接屋苑工程或服務時，如小組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；而管理公司如遇上述情況，亦會作出利益申報。 記錄

1. 確認上次會議記錄 記錄

啟勝表於2023年9月11日電郵草擬第二次會議記錄予小組成員參閱。同日，收到有個別小組成員電郵建議就「小組成員」及「有小組成員」字眼作出修改，故啟勝已就上述建議修改會議記錄，將「有小組成員」修改為「有個別小組成員」。

會議上，有個別小組成員就 3.2.2. 《合約（第三者權利）條例》（第 623 章）（會議記錄第 7 頁）提出以下兩項修訂建議：

(一) 修訂詞匯

小組成員表示如於合約列明排除第三者權利，將令(“令”修訂為“排除”)業戶參與該合約的權利，建議檢視合約內的《合約（第三者權利）條例》（第 623 章）的相關條款，令業主能以第三者角色參與本園合約。

修訂後

小組成員表示如於合約列明排除第三者權利，將排除業戶參與該合約的權利，建議檢視合約內的《合約（第三者權利）條例》（第 623 章）的相關條款，令業主能以第三者角

色參與本園合約。

(二) 補充要點

小組成員表示港鐵物業管理公司對全港港鐵住宅物業的承辦合約也沒有去排除業主權利的條款。

經小組成員投票，以 6 票贊成、0 票不贊成及 2 票棄權的情況下，確認法律、財務及合約小組第二次會議的會議記錄。

2. 跟進上次會議記錄事項

2.1 屋苑標書招標事宜

啟勝

小組成員表示如於合約列明排除第三者權利，將令業戶參與該合約的權利，建議檢視合約內的《合約（第三者權利）條例》（第 623 章）的相關條款，令業主以第三者角色參與本園合約。

啟勝表示就上述事宜會向「何氏律師事務所」徵詢法律建議，草擬有關諮詢問題後會提交予小組及業委會參閱。

2.2 申請交還沙田市地段 411 號斜坡維修責任

啟勝

啟勝已於 2023 年 8 月 18 日電郵地契(編號 12548)予小組成員參閱。地契為駿景園落成前的政府契約，屬於負責方要遵守的條款。啟勝曾於 9 月 10 日派員目測兩個斜坡(7SE-A/C120 及 7SE-A/F80)的狀況，並向小組提交有關視察報告。

有個別小組成員表示斜坡(7SE-A/C120)上已安裝幾條水管，需要了解有關水管是否合法加建，故建議聘請專業人士為有關斜坡進行堪察。啟勝回覆斜坡堪察需由專業及合資格岩土工程師進行，如註冊專業工程師（岩土工程），最少每 5 年進行一次。

經商討後，小組表示由於涉及維修責任問題，建議留待業主委員會會議上商討。

2.3 東鐵線於沙田市地段 411 號範圍之緊急出口

啟勝

啟勝已於 2023 年 8 月 18 日電郵地契(編號 12548)予小組成員參閱。地契為駿景園落成前的政府契約，屬於負責方要遵守的條款。

有個別小組成員表示曾到訪有關斜坡(7SE-A/C120)視察，入口為東鐵線之緊急出口，附近位置擺放雜物，阻礙緊急出口。斜坡乃屬駿景園(待定)擁有，但港鐵設置緊急出入口，即表示公眾人士可以隨意出入，難以監管有關情況。

經商討後，小組建議業主委員會向港鐵反映重新檢視東鐵線於駿景園範圍之緊急出口的位置。

2.4 匯報偷竹事件和兩次高空擲物損壞天幕玻璃事件的最新進展

啟勝

啟勝匯報已於 2023 年 8 月 11 日致函予警民關係科反映有關事宜，及於 8 月 17 日致電沙田警署第六隊，警方表示會再作出跟進。

小組成員建議啟勝每兩星期去信及致電聯絡警民關係科，以要求警方回覆就本園上述事件的跟進。

2.5 檢討駿景園業主委員會各座住宅代表的選舉制度

啟勝

有個別小組成員查詢駿景園業主委員會各座住宅代表的選舉制度的跟進安排。

啟勝表示選舉、業委會手冊專案小組已於 2023 年 8 月 25 日召開第三次會議商討上述事宜。在場有身兼選舉、業委會手冊專案小組成員回覆有關全面性報告預計於 10 月內完成。

2.6 屋苑顧問律師服務合約

記錄

有個別小組成員向啟勝查詢，承第二次會議提及避免兩間律師行就同一案件的法律意見持不同意見，有所衝突，小組建議由「何氏律師事務所」擔任本年度屋苑顧問律師的議決。為何屋苑最終聘請兩間律師行包括「何氏律師事務所」及「禰氏律師行」為本年度屋苑顧問律師，結果與小組建議有所不同。

啟勝回覆業主委員會考慮「禰氏律師行」正處理會所場地未經許可的教授事件、會所外牆工程執修事件、交還污水渠責任給政府渠務署以負責日後的維修保養事宜等。同時，「禰氏律師行」服務範圍包括可提供不限次數發出律師信、不限次數法律建議文件，屋苑不需要支付額外費用。為持續跟進上述屋苑日常恆常工作，考慮續聘「禰氏律師行」作屋苑顧問律師，以免影響上述事件的持續跟進，而就屋苑其他重要事件，可向「禰氏律師行」以外的其他律師行索取意見。

故於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。

同時，啟勝表示「禰氏律師行」只負責日常恆常工作，如日後有關事宜涉及業主委員會或公契，不會向「禰氏律師行」諮詢法律意見，以及諮詢法律意見前預先提交相關資料予業主委員會審視。

3. 報告/討論下列事項：

啟勝

3.1 報告 2023 年 3 月份至 6 月份財務狀況

啟勝報告已於 2023 年 9 月 15 日電郵有關 2023 年 3 月份至 6 月財務報告予小組成員參閱，有個別小組成員查詢 2023 年 6 月會所項目累積支出(\$82,700)相較全年預算(\$24,000)超出\$58,700 的原因。啟勝處回覆是由於 6 月份入賬安裝室外及室內游泳池閉路電視系統工程，費用為\$82,700，以作監察室內及室外泳池情況。

3.2 2024 年管理預算案

啟勝

啟勝報告已於 2023 年 9 月 15 日向業主委員會及法律、財務及合約小組提交的 2024 年屋苑管理預算草案。啟勝於會議上報告 2024 年度財政預算草案重點及假設數據如下：

2024 Budget Notes and Assumptions (Royal Ascot)

DRAFT

1. General

- No increment of Management Fee for B1-11 and residential carpark
- Interest rate is predicted to be at 3.7%.
- Staff salary with 3.5% increment
- Electricity with 6.77% increment
- Other service contract with 5% increment.

2. Individual Blocks

- No special items

3. Development Pool

- No special items

4. Residential Pool

- No special items

5. Clubhouse

- No special items

6. Residential Carpark

- No increment of Management Fee for residential carpark

7. Building Fund – Residential

- The Building Fund contribution will be reviewed in AGM 2023, we had scheduled the works item of Yr. 2024 and proposed to maintain the existing contribution for resolution.

New items are added after review:

- Replacement of Weatherproof ceiling at G/F of Royal Ascot (by phases) at \$2,150,000
- Replacement of main gas supply pipe of Royal Ascot at Ho Tung Lau Depot at \$1,500,000, i.e. 88.75% share of \$1,331,250
- Comprehensive skylight re-ceiling and stainless steel louver replacement works at podium of Royal Ascot at \$4,400,000
- Installation and replacement of main valve for fresh and flush water main inlet pipe (est. 8 set) at \$300,000
- Replacement work for AHU (for Chinese Restaurant) and PAU (for common areas) in Club House at \$600,000
- Resurfacing work and waterproofing works for tennis courts (4 nos.) at \$2,500,000
- Waterproofing for fountain pool near main entrance at podium at \$300,000
- Replacement work for fancoil units (8 set) with scaffolding work at badminton court of Club House (approx. 300 m²) at \$800,000
- Repainting work for scissors staircases at Residential Blocks (19 nos.) at \$1,800,000
- Installation of CCTV system on 2/F podium at Royal Ascot at \$1,000,000
- Improvement work for the marble pillars at podium near Block 8-11 at \$6,000,000
- Waterproofing / Concrete repairing work of swimming pool at Club Tropical at \$6,780,000
- Waterproofing works at podium planter area (whole podium with planter area approx. 78,000 m²) at \$4,500,000

8. Building Fund – Residential Carpark

- The Building Fund contribution will be reviewed in AGM 2023, we had scheduled the works item of Yr. 2024 and proposed to maintain the existing contribution for resolution.

New items are added after review:

- Replacement of weatherproofing ceiling at G/F of Royal Ascot by Phases at \$171,570
- Replacement of main gas supply pipe of Royal Ascot at Ho Tung Lau Depot at \$1,500,000, i.e.

2026 Projected Actual Vs 2024 Budget
(Block 1 - 11, Residential Pool, Clubhouse and Share of Development Pool Expenses) and Residential Carpark (General Fund)

		Projected Actual Total of All Blocks 2023	Budget Total 2024 (Residential)	2023 Projected Actual Vs 2024 Budget	Projected Actual for Residential Carpark 2023	Budget Total 2024 (Residential Carpark)	2023 Projected Actual Vs 2024 Budget
1	Bank Interest - General Fund	1,941,444	2,699,320	39%	286,729	264,000	-5%
2	Carpark (Pedestrian/Visitor/Driver) Share	3,502,667	3,864,000	10%	49,443	48,000	0%
3	Club House						
4	Food & Beverage	8,462,669	8,700,000	3%	0	0	0%
5	Recreational Facilities	1,914,709	2,142,000	12%	0	0	0%
6	Swimming Pool	1,582,236	2,025,000	28%	0	0	0%
7	Sundry Income	455,620	540,000	19%	344,350	297,600	-14%
8	Insurance Claimed	0	0	0%	0	0	0%
9	License Fee	619,330	621,000	0%	55,970	56,400	1%
10	Management Fee - General	78,443,794	78,443,033	0%	7,034,400	7,034,400	0%
11	Shuttle Bus	3,341,187	3,564,600	7%	0	0	0%
	Total Income	100,243,696	102,601,173	2%	7,770,893	7,700,400	-1%
	Expenses	支出					
1	Advertising	41,000	56,220	37%	1,886	2,681	42%
2	Auditor's Remuneration	55,000	55,000	0%	20,000	20,000	0%
3	Carpark Expenses (Visitor)	73,517	73,200	0%	0	0	0%
4	Cleaning	9,606,123	11,469,795	19%	1,284,311	1,509,268	18%
5	Electricity	9,294,835	9,109,568	-2%	1,241,459	1,783,819	21%
6	Gas Charges	419,402	438,000	4%	0	0	0%
7	Festival Decorations/Recreational Activities	334,993	360,000	7%	0	0	0%
8	Garbage	2,035,919	2,179,500	6%	38,723	44,050	14%
9	General recreational facilities	339,734	381,600	12%	0	0	0%
10	Hardware and tools	12,414	14,663	18%	2,541	5,039	98%
11	Headquarter Expenses	604,103	620,325	3%	52,892	54,292	3%
12	Insurance	1,485,310	1,447,189	-3%	110,184	100,022	-9%
13	Management office expenses	330,487	398,250	21%	21,255	25,240	21%
14	Office equipment and decoration	394,730	364,563	-4%	22,400	32,798	46%
15	Printing and stationery	198,412	200,325	1%	14,607	28,170	53%
16	Professional Fee and bank charges	343,699	426,672	24%	23,814	28,931	21%
17	Property Tax/Over Fees/Rates	792,929	851,293	7%	16,539	17,369	5%
18	Public facilities	292,777	374,625	28%	40,062	74,394	86%
19	Repair & maintenance -						
20	-Air-conditioning system	867,335	1,267,725	46%	12,745	15,800	24%
21	-Building structure & equipment	2,931,065	3,720,750	27%	307,197	333,516	9%
22	-Electrical facilities	905,102	1,058,655	17%	95,008	113,575	20%
23	-Fire service & equipment	348,561	536,460	54%	110,350	283,813	157%
24	-Lifts	3,777,160	5,881,800	56%	37,921	227,526	500%
25	-Pumping and drainage	2,718,069	2,769,000	2%	16,586	115,152	594%
26	-Security system	537,379	600,280	12%	168,861	201,322	19%
27	Restaurant						
28	-Equipment	375,397	389,400	1%	0	0	0%
29	-Food & beverage	3,082,726	2,610,000	-15%	0	0	0%
30	-Miscellaneous	99,572	108,000	8%	0	0	0%
31	Salaries & allowances	34,799,198	39,433,733	13%	2,368,527	2,642,035	12%
32	Security Fee	36,210	36,210	0%	3,256	3,256	0%
33	Shuttle Bus Service	5,294,230	5,640,000	7%	0	0	0%
34	Staff welfare	179,150	280,620	57%	12,039	20,681	72%
35	Swimming Pool	4,819,438	4,870,560	1%	0	0	0%
36	Uniform and laundry	303,498	404,496	33%	22,084	34,277	49%
37	Water & telephone	196,914	201,113	2%	7,526	11,729	56%
38	Manager's Remuneration at 7%	6,189,793	6,917,217	12%	458,502	541,048	18%
	Less -Grand Total Expenses	94,136,422	105,734,604	12%	7,012,176	8,270,302	18%
	Surplus / (Deficit)	6,107,274	(3,133,431)		758,717	(569,902)	

2023 Projected Actual Vs 2024 Budget Residential and Residential Carpark (Building Fund)

		Projected Actual Total 2023 (Residential)	Budget Total 2024 (Residential)	2023 Projected Actual Vs 2024 Budget	Projected Actual Total 2023 (Residential Carpark)	Budget Total 2024 (Residential Carpark)	2023 Projected Actual Vs 2024 Budget
1	Building Fund Contribution	16,816,669	16,816,669	0%	233,760	233,760	0%
2	Bank Interest - Building Fund	250,000	695,800	178%	20,000	33,200	66%
	Total Income	17,066,669	17,512,469	3%	253,760	266,960	5%
	Expenses	支出					
1	R & M Work	21,366,700	32,219,375	51%	17,000	691,270	3966%
2	Manager's Remuneration at 5%	1,068,335	1,610,969	51%	850	34,564	3966%
	Less -Grand Total Expenses	22,435,035	33,830,344	51%	17,850	725,834	3966%
	Surplus / (Deficit)	(5,368,366)	(16,317,875)		235,910	(458,874)	
	Surplus/Deficit by previous period	77,594,833	72,216,467		897,054	1,132,964	
	Accumulated Surplus/Deficit	72,226,467	55,908,592		1,132,964	674,091	

經商討後，綜合小組成員之建議修訂如下：

1. 審視利息收入；
2. 電梯費用支出；
3. 修訂項目名稱「管理公司酬金」為「經理人酬金」；
4. 修訂大廈基金工程項目
 - 4.1. 修訂更換防風天花工程為 'Replacement of Weatherproof ceiling panel at G/F of Royal Ascot (by phases) at \$2,150,000, i.e.88.75% share of \$1,908,125
 - 4.2. 刪除 Replacement of main gas supply pipe of Royal Ascot at Ho Tung Lau Depot at \$1,500,000, i.e. 88.75% share of \$1,331,250

4.3. 修訂 Improvement work for the marble pillars at podium near Block 8-11 at \$6,000,000.

啟勝表示收悉小組成員之意見，修訂 2024 年財政預算草案後再於第六次業主委員會會議上匯報及商討。

3.3 保險服務合約招標安排

啟勝

啟勝於會議前提供 2023 至 2024 年度屋苑保險服務合約分析予小組成員參閱，由於收到小組成員建議重新審閱過往屋苑申請索償保險記錄，啟勝於 2023 年 9 月 14 日收到保險公司提供有關資料，待整理完畢再提交予法律、財務及合約小組及業主委員會參閱。

啟勝再表示由於有關服務合約金額高於一百萬，故將登報公開招標，並會提交草擬標書予小組成員參閱。

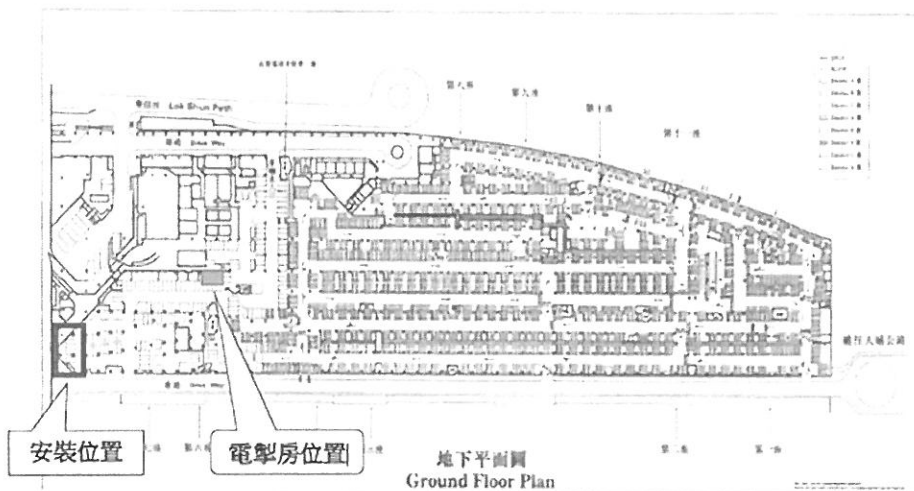
3.4 屋苑訪客停車場加裝電車充電設施可行方案

啟勝

由於收到有關業戶反映表示現時屋苑訪客停車場充電設施欠缺，建議效法鄰近商場或住宅在屋苑訪客停車場內加裝電車充電設施裝置，方便屋苑電車使用者使用。故於是次會議作出討論，有關資料如下：

安裝位置:

請參閱下圖:



小組成員建議可參考其他屋苑或商場安裝電車充電設施工程方案及費用，從而計算回本率，以及對屋苑可帶來多少經濟效益，釐定收費及使用者等。啟勝表示搜集有關資料，再與小組成員商討。

3.5 現時屋苑保養及服務主要合約

啟勝

啟勝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	備註
1..	外判保安員服務	力智設施服務有限公司	2023年10月31日	\$102,600/ 每月	已於9月12日提交回標分析予小組委員參閱，將會呈9月22日業委會會議上議通過
2.	屋苑保險服務	海達遠東保險顧問有限公司	2024年1月15日	\$1,498,144.17/ 1年	預算10月草擬招標文件
3.	屋苑核數服務	關文浩會計師事務所	/	\$150,000/ 2年	2022及2023年
4.	屋苑消防系統保養	集寶香港有限公司	2024年3月31日	\$86,000/ 2年	
5.	屋苑弱電系統保養	新意網	2024年4月30日	\$463,200/ 2年	
6.	屋苑冷氣系統保養	約克國際	2024年4月30日	\$771,996/ 2年	
7.	駿景閣救生員及泳池保養	穎璦香港有限公司	2024年4月30日	\$4,974,090/ 19個月	
8.	椰林閣救生員及泳池保養	鴻豐服務有限公司	2024年4月30日	\$423,558.06/ 10個月	
9.	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	
10.	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	
11.	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	
12.	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	
13.	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	
14.	平台車場車閘系統保養	EC InfoTech Limited	2025年7月15日	\$21,998.40 / 2年	
15.	訪客車場車閘系統保養	EC InfoTech Limited	2025年7月15日	\$368,001.60 / 2年	
16.	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	
17.	升降機及扶手梯保養	其士(香港)有限公司	2025年6月30日	\$299,760/ 每月	

啟勝匯報有4份服務合約，分別屋苑核數服務合約、駿景閣救生員及泳池保養、椰林閣救生員服務及泳池保養合約及升降機及扶手梯保養合約，將於2024年度業主週年大會上議決。

有個別小組成員表示近年只有「其士(香港)有限公司」回標，沒有其他承辦商可作比較，建議嘗試不同方法邀請其他合資格升降機保養商投標，增加競爭性。啟勝提示由於其他保養商在原廠機件及技術層面或有參差，故建議要仔細對於投標保養商對服務質素的影響。

4. 其他事項

是次會議沒有其他事項討論。

記錄

5. 訂定下次會議日期

下次會議日期待定。

記錄

會議於晚上 11 時 09 分結束。



小組召集人 李秀媚