

駿景園業主委員會 - 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組(第三屆)
第二次會議

日期 : 2024 年 7 月 17 日(星期一)
時間 : 下午 8 時
地點 : 服務處會議室

出席 : 周啟誠先生 專案小組召集人
李秀媚女士 專案小組成員及業主委員會委員
呂慕選先生 專案小組成員及業主委員會委員
楊國輝先生 專案小組成員
盧柏昌先生 專案小組成員
李訢彥先生 駿景物業管理有限公司 - 工程經理
陳秀慧女士 啟勝管理服務有限公司 - 助理物業及設施經理
陳卓超先生 啟勝管理服務有限公司 - 工程服務經理
黃偉強先生 啟勝管理服務有限公司 - 工程服務經理
吳音音女士 啟勝管理服務有限公司 - 物業及設施主任(記錄)

出席 Zoom : 趙偉標先生 專案小組成員及業主委員會委員
王珠女士 專案小組成員
潘得權先生 保能科技工程有限公司 - 董事
陳添先生 保能科技工程有限公司 - 高級項目經理
譚嶺賢先生 保能科技工程有限公司 - 項目工程師

缺席致歉 : 黃利先生 專案小組成員及業主委員會委員
黃玉強先生 專案小組成員
周立文先生 - 小組成員

備註 : 啟勝管理服務有限公司 (下稱「服務處」)
保能科技工程有限公司 (下稱「保能」)
中華電力有限公司 (下稱「中電」)
松橋工程顧問有限公司 (下稱「松橋」)
禰氏律師行 (下稱「禰氏」)

會議內容 :

於會議開始前，服務處向各小組成員作出以下提示：「服務處提醒各小組成員，在進行討論 記錄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。」



1	議程 1 匯報顧問公司工作進度	記錄														
<p>服務處匯報顧問公司的工作進度如下:</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="156 286 536 331">日期</th> <th data-bbox="536 286 1382 331">進度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="156 331 536 510">2024 年 5 月 23 日</td> <td data-bbox="536 331 1382 510"> <ul style="list-style-type: none"> • 服務處、業主委員會、專案小組及「保能」代表一同實地視察本屋苑停車場。 • 服務處與「保能」雙方簽署投標接納通知書，以及進行第一次專案啟動會議。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="156 510 536 555">2024 年 5 月 28 日</td> <td data-bbox="536 510 1382 555">「保能」代表實地視察本屋苑停車場。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="156 555 536 600">2024 年 6 月 12 日</td> <td data-bbox="536 555 1382 600">「保能」代表實地視察本屋苑停車場。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="156 600 536 678">2024 年 6 月 17 日</td> <td data-bbox="536 600 1382 678">服務處、專案小組及「保能」代表進行第一次專案小組會議。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="156 678 536 723">2024 年 6 月 24 日</td> <td data-bbox="536 678 1382 723">「保能」提交供「中電」批准的初步設計方案予服務處。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="156 723 536 813">2024 年 6 月 27 及 28 日</td> <td data-bbox="536 723 1382 813">服務處及大廈公契經理人就「保能」的初步設計方案提供意見。</td> </tr> </tbody> </table>			日期	進度	2024 年 5 月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> • 服務處、業主委員會、專案小組及「保能」代表一同實地視察本屋苑停車場。 • 服務處與「保能」雙方簽署投標接納通知書，以及進行第一次專案啟動會議。 	2024 年 5 月 28 日	「保能」代表實地視察本屋苑停車場。	2024 年 6 月 12 日	「保能」代表實地視察本屋苑停車場。	2024 年 6 月 17 日	服務處、專案小組及「保能」代表進行第一次專案小組會議。	2024 年 6 月 24 日	「保能」提交供「中電」批准的初步設計方案予服務處。	2024 年 6 月 27 及 28 日	服務處及大廈公契經理人就「保能」的初步設計方案提供意見。
日期	進度															
2024 年 5 月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> • 服務處、業主委員會、專案小組及「保能」代表一同實地視察本屋苑停車場。 • 服務處與「保能」雙方簽署投標接納通知書，以及進行第一次專案啟動會議。 															
2024 年 5 月 28 日	「保能」代表實地視察本屋苑停車場。															
2024 年 6 月 12 日	「保能」代表實地視察本屋苑停車場。															
2024 年 6 月 17 日	服務處、專案小組及「保能」代表進行第一次專案小組會議。															
2024 年 6 月 24 日	「保能」提交供「中電」批准的初步設計方案予服務處。															
2024 年 6 月 27 及 28 日	服務處及大廈公契經理人就「保能」的初步設計方案提供意見。															
<p>服務處於 2024 年 6 月 24 日收到「保能」提交供「中電」批准的初步設計方案，就此，服務處及大廈公契經理人就「保能」的初步設計方案提供以下意見:</p>																
<ol style="list-style-type: none"> 1. 招標文件中明確要求需預留住宅部份總電力供應之 20%作日後後備用途，在「保能」的初步設計方案中，設計不符合這項要求。 2. 初步設計方案中提供中速充電電流是多少? 3. 只提供顯示風櫃房的電纜佈線的佈局圖，要求「保能」提供電纜管道房的電纜佈線圖以供比較。 4. 在途徑風櫃房和電纜管道房方案之間的比較表中，需要說明比較電纜的使用情況如尺寸、長度和總預計成本。 5. 如果沿著有蓋人行道安裝高架或吊架鋪設電纜，請說明法例上的規定和要求。 6. 服務處提供有蓋人行道的平面圖供「保能」參考。 7. 要求「保能」在相片中提供新電纜如何沿著有蓋走道安裝的草圖。 																
<p>「保能」匯報工作進度如下:</p>																
<ol style="list-style-type: none"> 1. 「保能」表示於於 2024 年 6 月 17 日與「中電」、業主委員會委員、專案小組成員及服務處職員進行實地巡視後，得出結論，一樓電纜管道房及二樓風機房均可供新電纜途經，由平台達至一樓停車場樓層而不需經過大針板。 2. 專案小組成員要求「保能」對使用電纜管道房及風機房鋪設分支電纜的可行性進行徹底研究。經兩星期詳細堪察停車場及參考裝置設備平面佈置圖。「保能」表示此工程項目最困難的地方是如何佈線，經考慮利弊後，使用 8 個風機房作為鋪設分支電纜從相關制櫃房穿通至停車場區域，是可靠及唯一的方法。 3. 由於風機房沒有高壓電的裝置，不需要安裝隔離裝置，減少額外建築工程。只要「中電」批准風機房便可使用。 4. 「保能」表示不建議使用電纜管道房，是由於房內有「中電」高壓電纜裝置，較難獲得「中電」審批。此外，需要將充電裝置的電纜及高壓電纜進行分隔，以及住宅平台 																

	<p>上需要搭建 8 間獨立屋放置電纜裝置，工程較為複雜。</p> <p>5. 由於現時未獲「中電」批准使用風機房，未能進一步設計。</p> <p>服務處回應：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 服務處提醒「保能」根據標書內工作指引，「保能」的職責之一是聯絡「中電」及相關政府機構，因此服務處要求「保能」積極聯絡「中電」相約會面及實地視察，商討使用電纜管道房及風機房的可行性。 2. 服務處於 2024 年 6 月 27 日電郵予「保能」，回應「保能」所提交供「中電」批准的初步設計方案，要求「保能」提交相關相片及數據資料。惟至今仍未獲「保能」回覆，現提醒「保能」就服務處的提問/意見，需要盡快回覆，避免進度延誤。 3. 服務處表示審視「保能」所提交的設計方案，未能符合標書要求，標書明確寫明有關設計方案需要為屋苑預留不少於 20% 的總供電量予屋苑作日後用途，根據「保能」提交的用電數據，總用電量多於 80%，要求「保能」重新計算及遵守標書要求。 4. 服務處表示初步設計方案沒有提供充電裝置是多少電流，以及所提交數據及設計圖較為簡單，應該未能符合「中電」之要求。 5. 要求「保能」提交使用電纜管道房及風機房室佈線的設計方案，相關數據資料。 6. 如使用風機房，有 8 條 300mm² 的電纜鋪設於平台行人通道，因而衍生不少問題，如屋苑美觀及安全性，加設裝置是否需要向屋宇署申請入則，以及日後保養維修等。 7. 服務處收到「中電」表示電纜管道房及風機房由「中電」擁有，故不會把電纜管道房及風機房的門匙給予服務處保管。如需要審視電纜管道房及風機房的狀況，「中電」樂意配合，但需要預早相約，屆時「中電」派員開啟電纜管道房及風機房。 <p>小組成員建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 雖然「保能」對於使用電纜管道房及風機房分析利弊，但未見實則數據以作比較。 2. 可能使用風機房比電纜管道房的佈線較遠，使用電纜相對較多，工程費用顯著增加。 3. 根據環保署的指引要求顧問公司有責任聯絡電力公司商議供電安排，避免在制訂安裝工程規格後重新設計電動車充電基礎。 4. 要求「保能」盡快相約「中電」會面。 5. 建議需要考慮 Design & Build、建議書評估、成本效益分析及風險評估等問題。 6. 工程設計需考慮屋苑整體美觀，亦需要考慮日後保養及維修。 7. 建議佈線不要涉及平台花園，工程浩大，影響園內美觀，日後保養維修較難。 8. 建議選擇車位每天都可以充電的方案，雖然充電裝置未能使用 32A 快速充電設計，在沒有單雙日的限制下，業戶使用較為彈性。 	
2	<p>匯報停車場狀況及維修安排</p>	跟進
	<p>服務處匯報停車場的狀況，由於受天花滲漏、石矢剝落或天花石灰剝落等問題。故此，1 樓停車場有 15 個車位的天花安裝水盤及 164 個車位的天花懸掛帆布，地下停車場有 28 個車位的天花懸掛帆布。</p> <p>服務處已陸續安排受滲漏或石矢剝落影響的車位進行天花維修工程。待「保能」工程顧問公司提交初步設計方案。服務處屆時評估受滲漏或石矢剝落影響的車位及不鏽鋼電錶</p>	

<p>箱安裝位置，按緩急先後及工程需要從而制定停車場維修的安排及施工時間表，預計維修車場天花工程需時 9 個月。</p> <p>此外，服務處匯報有關停車場照明裝置，為節約能源，工程部職員開始為停車場低位的照明裝置由現時 T5 光管更換為 LED T5 光管。由於有部份照明裝置位於高位位置需要使用升降台車，惟升降台車因故障不能使用，待車修理完畢後便會安排更換。如此同時，屋苑現向「中電」申請節能設備資助，有助減少屋苑工程開支。</p> <p>有成員表示如聘請承辦商進行車場石叻天花工程，建議以定期合約形式，或在合約裡列明條款可以追加工程條款，減少繁瑣採購程序從而加快維修工程的安排。</p> <p>有成員表示建議聘請專業人仕為停車場進行紅外線檢測，針對性找出停車場天花滲漏源頭。</p> <p>服務處表示收悉成員之建議，會密切跟進上述情況，如有盡一步維修的工程方案、安排及時間表會匯報予保安、交通及停車場小組、維修及工務小組及業主委員會。</p>	
<p>3 其他事項</p>	<p>跟進</p>
<p>3.1 <u>匯報禰氏律師行就松橋工程顧問有限公司事宜提供法律意見</u></p> <p>服務處於 2024 年 6 月 21 日收到「松橋」的信函，表示就向服務處徵收 HK\$495,400 的工程顧問服務費用，服務處已通知本屋苑法律顧問「禰氏」有關事宜。</p> <p>其後，服務處於 2024 年 6 月 24 日收到「禰氏」的法律意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 合約中並沒有條款列明： <ul style="list-style-type: none"> - 該項目的費用以每小時收費計算 - 每位參與該項目的人員的時薪 - 在合約終止後，「松橋」可以以每小時收費計算追討駿景園已衍生的費用 2. 合約雙方從來沒有同意上述條款，亦沒有同意松橋的人員的時薪金額為 HK\$400 及 HK\$250，因此，可在回信中述明合約中並沒有賦予「松橋」權利去如此追討駿景園。 3. 按照「松橋」提供的費用明細表計算松橋由 2022 年 6 月 8 日至 2023 年 10 月 4 日的工作時數，「松橋」聲稱用了約 1396 小時於此項目上。根據合約中的附錄四，「松橋」預計此項目的總工時為 2420 小時。而根據屋苑提供的資料，「松橋」所提供的文件一直未獲得環保署批准，最多只進行了合約附錄三的第 1 及 2 項的工作，因此，由 2022 年 6 月 8 日至 2023 年 10 月 4 日的工作時數已經超過預計總工時的一半是不合理的。 4. 根據合約的第 13 條條款“顧問公司若表現欠佳，服務處/駿景園業主委員會或授權代表將以書面通知作出警告，若收到書面通知仍然未有改善，可當作毀約 	

論及有權委任其他承辦上進行上述未完成之工程，一切費用由原本中標之顧問公司承擔或扣除全部之工程費用，另服務處/駿景園業主委員會並保留索償之權利，顧問公司不得異議。”，本屋苑可向「松橋」追討因「松橋」毀約而令本屋苑衍生的額外費用及損失，而本屋苑所追討的費用可能已經能抵銷「松橋」所追討的費用。因此，請服務處審視本屋苑有否因「松橋」毀約而衍生額外費用及損失。

5. 有關「松橋」在信中提及的利息，合約中並沒有條款列明「松橋」有權就欠款收取任何利息，因此，合約並沒有賦予松橋權利向駿景園收取利息。
6. 由於「松橋」已經提供費用明細表，亦預計需時重新審閱合約及審視駿景園有否因「松橋」毀約而衍生額外費用及損失，「禰氏」建議先去信「松橋」述明需要時間向業委會及服務處索取指示，之後再一次過詳細回覆。

大廈公契經理人就上述事宜提供意見，表示合約雙方從來沒有同意上述條款，亦沒有同意松橋的人員的時薪金額為 HK\$400 及 HK\$250。因此，「禰氏」可在回信中述明合約中並沒有賦予松橋權利去如此追討本屋苑。

服務處表示「禰氏」已於 2024 年 7 月 8 日發出律師信予「松橋」作初步回覆，詳細回覆待服務處確認有關意見後便會草擬。

經商討後，綜合意見如下：

1. 服務處、大廈公契經理人及小組成員對於「禰氏」的法律意見並沒有異議。
2. 律師信需表明本屋苑的立場，拒絕「松橋」所提出的一切要求，並會保留「松橋」追討因「松橋」毀約而令本屋苑衍生的額外費用及損失。
3. 匯報有關討論結果予業主委員會，如委員沒有任何意見，便通知「禰氏」草擬律師信。

服務處表示曾諮詢環保署，本屋苑已與「松橋」終止工程顧問服務合約，並重新招標聘請「保能」為現時屋苑的 EV 工程顧問公司。倘若「松橋」向本屋苑徵收工程顧問費用，是否可以運用是次政府資助抵消「松橋」顧問費用的開支。環保署表示不可以，資助只可用作支付「保能」的工程顧問費用。

4	<u>訂定下次會議日期</u>	啟勝
	待定	

會議於晚上 9 時 55 分結束。


 小組召集人 周啟誠