

駿景園業主委員會(第二十七屆)
第二次會議記錄

日期：2024年7月5日(星期五)

時間：晚上八時至晚上十時五十分

地點：駿景園會所地下閱讀室

出席：業主委員

劉詠思女士 - 主席	第十座
李秀媚女士 - 副主席	住宅停車場
呂慕選先生 - 秘書	第七座
趙偉標先生	第一座
劉偉堅先生	第三座
袁銘成先生	第五座
黃長娣女士	第六座
陳清雲女士	第八座

管理公司代表

鄭東榮先生 - 高級物業經理	}	經理人：“駿景園物業管理有限公司” (駿景物管)
林慧儀女士 - 物業經理		
李世傑先生 - 助理總經理	}	由經理人所委任之提供服務公司： “啟勝管理服務有限公司”(服務處)
盧錫恩先生 - 高級物業及設施經理		
梁耀康先生 - 物業及設施經理		
黎愷琳女士 - 助理物業及設施經理		
陸泳發先生 - 助理物業及設施經理		
陳卓超先生 - 工程經理		
黃偉強先生 - 工程經理		
陳俊娜女士 - 會所經理		
龍姬莉女士 - 物業主任(兼任記錄)		

缺席致歉：	葉偉華先生	第九座
	黃利先生	第十一座
	陳秀慧女士	服務處

列席住戶：共1名

於既定時間，出席委員人數已符合公契所訂業主委員會會議人數要求，主席劉詠思女士宣佈會議正式開始。

服務處提醒各委員，在進行討論或投票揀選承辦商承接屋苑工程或服務時，如委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. 確認上次會議記錄	相關單位
1.1 確認業主委員會第一次會議記錄 經委員投票，以 7 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，確認第一次業主委員會會議記錄。 委員劉偉堅先生表示因沒有出席第一次會議，故投棄權票。	記錄
2. 跟進上次會議記錄事項	
2.1 報告申請環境運動委員會(環運會)智能回收桶的進度及跟進工作 於是次會議議程 3.7 討論。	記錄
2.2 屋苑現時主要保養及服務合約 於是次會議議程 3.1.1.1 討論	記錄
2.3 安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約 於是次會議議程 3.1.1.4 討論	記錄
2.4 有關跟進更換駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)工程 於是次會議議程 3.5 討論	記錄
2.5 更換損壞天幕玻璃工程 於是次會議議程 3.4 討論	記錄
2.6 大堂損壞吊燈安裝進度 服務處會安排訂購吊燈試驗安裝，如款式及效果理想會安排於第 8、9 及 11 座大堂安裝。 經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，確認服務處提供約人民幣\$3000 的吊燈款式，並會安裝在第 8、9 及 11 座現時吊燈損壞的位置。	記錄
2.7 會所外牆工程 服務處於 2023 年 9 月 19 日收到本園法律顧問禰氏轉交工程承辦商透過"Wong & Lawyers"的回信，提出就事件進行調解。服務處已諮詢禰氏意見，禰氏建議本苑在進行相關調解前，先釐清需執修的項目及訂立發放工程餘額的條件。服務處會作出跟進，並會適時向業主委員會作出報告。	記錄

2.8 住戶反映單位滲漏事宜

記錄

服務處已回覆有關住戶，會先進行防漏工程，再按情況安排下一步跟進工作。

有委員提出第一次會議記錄中的議程 4.5 報告改善屋苑食水供應，要求服務處提供第 2 座完成更換食水喉管工程的詳情及其他座數的預算工程時間表予各委員參考。

服務處回覆，由於第 9 及 10 座食水有水黃情況，所以會優先進行更換食水喉管工程，其他座數更換食水喉管工程已截標，中標承辦商工程費用約 15 萬 9 千元，而工程預算時間表稍後提供予各委員，並在工務小組再作討論。

3. 報告/討論/議決下列事項

3.1 各小組工作報告

3.1.1 工作小組

3.1.1.1 法律、財務及合約小組

服務處

服務處報告，法律、財務及合約小組第一次會議已於 2024 年 7 月 2 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件一)。

經服務處報告後，有委員查詢於 2024 年 1 月至 4 月有否大廈基金的支出，服務處所提交財務報告的補充文件有幾項資料有誤，服務處需作出跟進及多加留意。有委員表示 2024 年 1 至 4 月財務報告的補充文件大多計帳冷氣系統維修保養、發電機例檢、消防例檢及弱電保養及國鴻工程室內池支架檢查費用，其他工程支出及緊急維修較少，以其理解工程開支項目不限於此，故向服務處查詢基於甚麼原則釐定入帳帳目及入帳月份。有委員表示只收到服務處提交 2023 年 1 月至 6 月財務報告的補充文件，難以評估 2023 年度全年支出及作製備財務預算案的參考數據。有委員查詢駿景廣場(商場部份)有否運用其獨立大廈基金或以業權份數計算支付分攤的支出。列席業戶要求服務處提供會計師已審核的 2022 年度屋苑財務報告。

服務處綜合回覆，2024 年 1 至 4 月沒有大廈基金支出的項目，2024 年 1 月至 4 月財務報告的補充文件內容有誤是由於檔案計算公式出現錯誤所致，服務處會修訂有關文件提交予小組成員及委員。2023 年 7 至 12 月的財務報告補充文件預計於 2024 年 7 月下旬提交予小組成員及委員，而商場部份有設立獨立大廈基金賬戶，如有支出需由商場部份分攤，會按公契列明的分數計算分攤費用，至於 2022 年屋苑核數報告有待審批及簽署完成後供各委員參閱及張貼。

3.1.1.2 保安、交通及停車場小組

記錄

服務處報告，保安、交通及停車場小組第一次會議已於 2024 年 6 月 27 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件二)。

經服務處報告後，業委會各委員沒有意見。

3.1.1.3 會所小組

服務處

服務處報告，會所小組第一次會議已於 2024 年 6 月 25 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件三)。

服務處匯報有住戶反映餐廳根據消費發出之泊車優惠使用期限過長，有潛在漏洞，要求服務處聯絡承辦商優化系統。另外，基於安全考慮，建議於會所內加裝閉路電視監察系統。

經服務處報告後，有委員表示現時只有一位洗碗工未能應付會所餐飲部日常運作。

服務處回覆，於 7 月 2 日已有一位新到職洗碗工上班，足夠應付日常餐飲部運作。

3.1.1.4 維修及工務小組

服務處

服務處報告，維修及工務小組第一次會議已於 2024 年 6 月 20 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件四)。

服務處匯報駿景園椰林閣室外游泳池防水及更換地磚工程，服務處於標書諮詢期間，收到業主委員會的意見，建議檢視富斯樂的防水物料型號以加強不同物料之間的配合情況。經檢視後，服務處已聯絡富斯樂，並諮詢相關意見，獲回覆建議改用富斯樂 Nitocote CM210 防水系列，標書已完成有關修改。

及後，上述工程於 2024 年 2 月 22 日經樓宇通、招標妥兩個招標平台及登報作公開招標。標書於 2024 年 3 月 21 日截標。總數有 4 間承辦商提交標書，服務處分析各標書後進行標書查詢，但 4 間投標承辦商都有部份項目不符合標書的要求，而承辦商也堅持不撤回有關修改，因此，服務處與駿景物管商議後，認為進行重新招標會比較合適。

經服務處報告後，業委會各委員沒有意見。另有委員查詢駿景園第一期室內泳池天花及泳池機房翻新及維修工程顧問服務合約的詳情，並查詢聘用工程顧問的原因。

服務處回覆，由於第一期室內泳池天花將改為使用鋁質天花，所以需要聘請顧問公司向相關政府部門申請有關改動，並且設計各機電設施於鋁質天花上的分佈，包括燈具、風咀、消防頭等及室內池執修事項和泳池機房執修工程事項等。

3.1.1.5 清潔、園藝及環境保護小組

記錄

服務處報告，清潔、園藝及環境保護小組第一次會議已於 2024 年 6 月 18 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件五)。

經服務處報告後，業委會各委員沒有意見。

3.1.2 專案小組

3.1.2.1 EV 屋苑充電易資助計劃專案小組

服務處

服務處報告，EV 屋苑充電易資助計劃專案小組第一次會議已於 2024 年 6 月 17 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件六)。

服務處補充，服務處於 6 月份收到松橋工程顧問有限公司來信，要求屋苑支付顧問費用為港幣 495,400 元正，有關要求不合理，會安排屋苑法律顧問草擬信件回覆。

經服務處報告後，業委會各委員沒有意見。

3.2 報告已諮詢的駿景園消防執修工程

服務處

服務處報告，根據消防(裝置及設備)規例，消防裝置或設備擁有人，必須保持該等消防裝置或設備時刻在有效操作狀態及每 12 個月由一名註冊消防裝置承辦商檢查該等消防裝置或設備最少一次。為達到上述要求，服務處已安排合資格註冊消防裝置承辦商在位於駿景園住宅、平台、會所、車場位置進行檢查及測試。經過消防裝置承辦商進行有關檢查及測試後，發現有部分消防系統及裝置需要聘請合資格註冊消防裝置承辦商進行執修，確保整個消防系統都符合消防(裝置及設備)規例和要求。

主要執修工程內容:

Location	Items	Scope of Works	Qty
Block 1	1	Supply labor, tools & materials to check and replace/repair the zone card for 2/F AFA panel breakglass system.	1 lot

	2	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	64 nos.
Block 2	1	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	64 nos.
	2	Supply labor, tools & materials to replace the 12V 12Ah battery for 2/F F.S. panel.	2 nos.
Block 3	1	Supply labor, tools & materials to replace the 7.2Ah battery for 2/F F.S. panel.	2 nos.
	2	Supply labor, tools & materials to check and repair wiring for 2/F zone 5 smoke detector circuit.	1 lot.
	3	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	74 nos.
Block 5	1	Supply labor, tools & materials to check and repair wiring of AFA panel Loop 1 circuit for 2/F panel.	1 lot.
	2	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	74 nos.
Block 6	1	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	66 nos.
	2	Supply labor, tools & materials to replace the 7.2Ah battery for 2/F F.S. panel.	2 nos.

Block 7	1	Supply labor, tools & materials to check and repair/replace the zone card for 21/F - 29/F breakglass unit signal delay.	1 lot
	2	Supply labor, tools & materials to replace the 7.2Ah battery for 2/F F.S. panel.	2 nos.
	3	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	66 nos.
	4	Supply labor, tools & materials to replace the fire hydrant for 5/F FH/HR system.	1 no.
Block 8	1	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	80 nos
	2	Supply labor, tools & materials to replace digital breakglass unit (5/F L1M5 & 21/F L1M21) with all associated accessories and works.	2 nos.
	3	Supply labor, tools & materials to replace heat detector c/w wiring (L1D1)	1 no.
	4	Supply labor, tools & materials to replace smoke detector c/w wiring (L1D27)	1 no.
	5	Supply labor, tools & materials to check, repair & replace the control & power wiring circuits with all associated accessories of FH/HR system intermediate booster pump panel in 2/F.	1 lot
	6	Supply labor, tools & materials to check, repair & replace the circuit wiring for AFA panel of FH/HR system.	1 lot
Block 9	1	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	80 nos
	2	Supply labor, tools & materials to replace 2nos. of 7.2Ah battery for Fire Alarm system (MFA) in 2/F.	1 lot
	3	Supply labor, tools & materials to perform flow test of FH/HR system.	1 lot

Block 10	1	Supply labor, tools & materials to replace 2nos. of 7.2Ah battery for Fire Alarm system (MFA) in 2/F.	1 lot
	2	Supply labor, tools & materials to check, repair & replace the circuit wiring for AFA panel of FH/HR system.	1 lot
	3	Supply labor, tools & materials to replace nozzle jet in 3/F.	1 no.
	4	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	80 nos
Block 11	1	Supply labor, tools & materials to check, test and replace the power supply card for 2/F Fire Detection System AFA panel.	1 lot
	2	Supply labor, tools & materials to repair/replace the control & power wiring circuits with all associated accessories for F.S. pump automatic mode circuit in FH/HR system within Block 11.	1 lot
	3	Supply labor, tools & materials to check, test and replace the 2/F Fire Detection System AFA panel main card with all signal lamps & associated accessories.	1 lot
	4	Supply labor, tools & materials to check, test and replace the pump selection switch in FH/HR FS pump control panel in 2/F.	1 lot
	5	Supply labor, tools & materials to replace the 24 inch exit sign LED emergency lighting with battery, charger & associated accessories (Discharge Duration: 3hours, Recharge Period: 12hours, Battery: Sealed Ni-cd/Ni-mh High Temperature Rechargeable Battery 14.4V 800mAh, ~3W Power Consumption).	67 nos
Fuel Tank Room	1	Supply labor, tools & materials to check and repair/replace the wiring for G/F (L2-99) fuel tank room heat detector.	1 lot
Carpark	1	Supply labor, tools & materials to check and repair/replace wiring for heat detector system circuit.	1 lot
Fire Extinguishers	1	Supply labor, tools & materials to replace 5kg CO2 fire extinguishers c/w disposing of existing F.E.: Block 7 2/F x 1no. Block 8 2/F x 1no. Block 9 2/F x 1no Carpark G/F & 1/F x 23nos. Clubhouse Phase 2 2/F x 3nos. G/F Generator Room x 2nos.	31 nos.

	2	Supply labor, tools & materials to replace Sand Bucket (Iron) c/w disposing of existing sand bucket: G/F Generator Room x 4nos.	4 nos.
	3	Supply labor, tools & materials to replace 9L water fire extinguisher c/w disposing of existing F.E: Block 2 2/F x 1 no. Block 5 2/F x 1 no. Carpark 1/F x 1 no. Clubhouse Phase 1 G/F x 2nos. Clubhouse Phase 1 1/F x 1no.	6 nos.

服務處於 2024 年 1 月 22 日發出標書邀請，分別以樓宇通、招標妥及登報為招標平台作公開招標，並於 2024 年 2 月 5 日截標。是次招標共收到 4 間公司回標，詳情如下：-

公司	總回標價 (\$)	差額(%)	備註
華豐工程(服務)有限公司	\$534,550	---	符合標書要求
萬科(中港) 工程有限公司	\$951,180	77.9%	符合標書要求
鴻興屋宇設備工程有限公司	\$1,459,580	173.0%	符合標書要求
捷晟工程有限公司	\$3,350,000	526.7%	符合標書要求

駿景園工程經驗

公司	工程經驗
華豐工程(服務)有限公司	過往曾經多次承接駿景園各類消防執修工程，包括跟進消防控制線路、消防水泵故障維修、更換滲漏消防喉工程等
萬科(中港)工程有限公司	未曾處理駿景園的消防執修工程
鴻興屋宇設備工程有限公司	未曾處理駿景園的消防執修工程
捷晟工程有限公司	未曾處理駿景園的消防執修工程

是次 2023 年消防執修工程的最低及符合標書要求的總價為\$534,550，較 2022 年的消防執修工程的總價\$509,120 高出\$25,430 (5%)。經分析後，服務處建議由最低價之華豐工程（服務）有限公司以\$534,550 進行上述駿景園消防執修工程，有關支出將由管理基金支付。

服務處在 2024 年 3 月 20 日致電郵業主委員會、維修及工務小組，並於 3 月 26 日下午 5 時前沒有收到各委員及小組成員反對的意見，由於工程涉及消防安全系統，駿景物管及服務處都認為有關工程有迫切性需盡快進行，故此服務處發出工程採購單並且安排承辦商盡快進行有關消防執修工程。上述已諮詢的工程於是次業主委員會會議上報告。

有委員表示，上述是否為住宅消防系統例檢後需要執修的項目。是項工程屬於緊急議決工程，委員期望以後緊急工程需有機制處理緊急狀況及批核程序。

服務處回覆，消防系統執修項目只包括住宅部份，並不包括商場部份的執修。而就委員查詢緊急議決工程的安排，服務處會檢討有關機制和批核程序，並且會與業主委員會作進一步諮詢。

- 3.3 **議決以大廈基金支付駿景園地下車場更換污水泵（第二期）工程** 服務處
- 服務處報告，駿景園地下車場污水泵已使用多年並已出現老化跡象，而過往亦發生了多宗沙井回湧事件，除了影響居民日常生活外，亦導致何東樓車廠天花滴水，影響車廠正常運作。駿景園車場共 17 個地下污水井，總共有 34 台泵污水泵。第一批共 15 台污水泵已於 2022 年 7 月完成更換。是次需要更換另外 9 台污水泵，其中 8 台是已使用超過 20 年效能已降低之污水泵，是次工程的目的是維持污水泵正常運作，並減低污水泵老化間歇性導致污水回湧影響車場運作的問題。是次 9 台污水泵的生產日期為 1995 年，其中八台從未更換。是次更換污水泵的牌子為 FLYGT，生產地為瑞典，型號為 NP3127.161。工程項目包括提供合資格人士為密閉空間工作進行風險評估及簽署工作許可證、拆除及清走現有污水泵、運送及安裝污水泵包括所有相關配件連電路接駁工序，及於完成污水泵安裝後進行功能測試並提交相關測試報告。

建議更換污水泵的狀況

污水泵更換記錄表											更新日期: 03/07/24
車場	一期車場污水井										
位置	車場近V34車位污水井(1期會所)		車場近V46車位污水井(1期會所)		車場近G/D083車位污水井		車場近G/D072車位污水井		車場近G/D056車位污水井		
泵號碼	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	
泵編號	SP1	SP2	SP3	SP4	SP5	SP6	SP7	SP8	SP9	SP10	
出產年份	1995年	2021	2018年	2021	2018年	2022年	2022年	1995年	2018年	2006年	
牌子	Flygt	TSURUMI	Flygt	TSURUMI	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	
運作狀況	抽水能力減弱	正常	正常	正常	正常	正常	正常	抽水能力減弱	正常	抽水能力減弱	
車場	一期車場污水井										
位置	車場近G/D046車位污水井		車場近G/D040車位污水井		車場近G/D022車位污水井		車場近G/D014車位污水井		車場近G/D004車位污水井		
泵號碼	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	
泵編號	SP11	SP12	SP13	SP14	SP15	SP16	SP17	SP18	SP19	SP20	
出產年份	2018年	2022年	2022年	2018年	2022年	1995年	2022年	2022年	1995年	2022年	
牌子	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	
運作狀況	正常	正常	正常	正常	正常	抽水能力減弱	正常	正常	抽水能力減弱	正常	
車場	一期車場污水井										
位置	車場近G/A066車位污水井		車場近G/A062車位污水井		車場近G/A046車位污水井		車場近G/A037車位污水井		車場近G/A031車位污水井		
泵號碼	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	
泵編號	SP21	SP22	SP23	SP24	SP25	SP26	SP27	SP28	SP29	SP30	
出產年份	2022年	1995年	2022年	1995年	2018年	2022年	2022年	1995年	2018年	2022年	
牌子	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	
運作狀況	正常	抽水能力減弱	正常	抽水能力減弱	正常	正常	正常	抽水能力減弱	正常	正常	
車場	一期車場污水井										
位置	車場近G/B018車位污水井		車場近G/B005車位污水井								
泵號碼	1	2	1	2							
泵編號	SP31	SP32	SP33	SP34							
出產年份	2021年	2022年	2022年	1995年							
牌子	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt							
運作狀況	正常	正常	正常	抽水能力減弱							
車場	一期車場污水泵房										
位置	車場G-40K污水泵房 (B3 & B 5)				車場G-70J污水泵房						
泵號碼	1	2	3	4	1	2	3	4			
泵編號	SSP1	SSP2	SSP3	SSP4	SSP5	SSP6	SSP7	SSP8			
出產年份	2014年	2021年	2021年	2017年	2007年	2021年	2021年	2019年			
牌子	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt			
運作狀況	正常	正常	不正常·嘗試 大修但做唔到	不正常·嘗試 大修但做唔到	不正常·未 CHECK	正常	正常	不正常·未 CHECK			
	11/07/24				11/07/24						
車場	二期車場污水泵房										
位置	車場G-57L污水泵房										
泵號碼	1	2	3	4							
泵編號	SPP8	SPP10	SPP11	SPP12							
出產年份	2014年	2016年	2021年	2021年							
牌子	Flygt	Flygt	Flygt	Flygt							
運作狀況	正常	正常	正常	正常							

已於2021年更換

 預計於2022年6月更換

 預計於2023年首季進行更換

於 2023 年 8 月 10 日第 5 次業主委員會會議，通過由「雄圖建築有限公司」以\$260,000 承辦駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程，並由服務處要求「雄圖」先行提交訂購污水泵供應商的資料，以核實「雄圖」會使用標書規格的污水泵。服務處要求「雄圖」提供標書污水泵的供應商資料及水泵資料，並獲承辦商「雄圖」回覆表示未能提供標書指定牌子 FLYGT 污水泵。服務處遂要求第二低回標價承辦商「啟華」提供標書污水泵的供應商資料及水泵資料，啟華回覆如下：
 污水泵供應商為 Cannex (Far East) Limited，污水泵牌子為 FLYGT，污水泵產地為 Sweden，污水泵型號為 NP3127.161HT488, Curve 488，污水泵訂貨期為 3.5 至 4 個月。

承辦商「啟華」符合標書要求，價錢為\$1,108,800。
 小組成員表示三間回標承辦商中，只有一間承辦商符合標書要求，故建議重新進行招標。

污水泵工程數據最低要求

項目	要求
Model	Flygt (Sweden) 或同級
Type	Submersible
RPM	1450
Capacity (l/s)	10
Head (M)	15
Motor Power	4.7
Electrical Supply	380v / 3ph / 50Hz
Casing	Cast Iron
Impeller	Cast Iron
Shaft	Stainless Steel

服務處於 2024 年 1 月 8 日再次發出標書邀請，以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，更換 9 台車場污水泵，並分別於 2024 年 1 月 29 日及 2024 年 1 月 31 日截標及開標。是次招標共收到 3 間公司回標，詳情如下：-

公司	註冊成立日期	更換報價(\$)	備註
捷晟工程有限公司 Ever Power Engineering Limited ^ (“捷晟”)	2023 年 (前身公司已成立 超過十年，於 2023 年註冊成為 有限公司)	\$ 1,150,000	符合標書要求，承辦商確認提供 FLYGT 牌子(產地:瑞典)污水泵(型號為 NP3127.161)
建豐工程服務有限公司 KF Construction Limited ^ (“建豐”)	2018 年	\$1,350,000	需要提供 40% 訂金，承辦商提供 FLYGT 牌子(產地:瑞典)污水泵
啟華工程有限公司 Kai Wah Engineering Co. Ltd.# (“啟華”)	1990 年	\$1,453,500	符合標書要求，承辦商確認提供 FLYGT 牌子(產地:瑞典)污水泵(型號為 NP3127.161)

^ 經公開招標之承辦商

啟勝承辦商

價格分析

投標者名稱	捷晟	建豐	啟華
總價	\$ 1,150,000	\$1,350,000	\$1,453,500
與最低價承辦商差價百分比	----	+17.4%	+26.4%
平均每台污水泵價格	\$127,777.78	\$150,000	\$161,500
與本園之前相關工程/ 服務合約差價或單價比對(%)			
參考過往 2021 年的工作單 RCW-RA-100442-21, 每隻潛水泵更換單價為港幣\$103,833.33	+23.1%	+44.5%	+55.5%
參考2022年的廢棄投標, 每隻潛水泵更換單價為港幣\$107,642.86	+18.71%	+39.35%	+50.03%
參考2023年的廢棄投標, 每隻潛水泵更換單價為港幣\$123,200	+3.72%	+21.75%	+31.09%

捷晟工程有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2023	水泵維修工程	養和醫院
2022	中環廣場維修及更換水泵	中環廣場管理有限公司

啟華工程有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2022	污水廠更換 3 號污水泵工程	浪琴園
2022	B/F 5 號扶手梯底更換抽水工程	利港中心
2022	檢查地下污水泵房潛水泵工程	浪琴園

承辦商過往於駿景園工程記錄

投標者名稱	捷晟	建豐	啟華
(a) 承辦商曾於本園進行的工程或服務	包工料於駿景園 11 座電掣房更換 1000A 刀掣 包工料於駿景園停車場 1 樓 1A 區多個車位石屎天花灌漿防漏剷底執灰油漆工程	--	包工料於駿景園 1、3 至 11 座天台進行食水加壓泵大修工程(共 10 台一併大修) 緊急於駿景園 1-2 座污水泵房 2 號及 3 號污水泵清理垃圾及進行檢查 緊急於駿景園 3-5 座為 2 號及 4 號污水泵進行清理及檢查
(b) 過往工程表現	工程質素良好	--	工程質素良好

根據工程部同事曾經做過的測試，比較於 2022 年已更換的新污水泵和已使用 28 年的舊污水泵的抽水速度，當污水井的污水高度達到預設高度令浮球液位傳感器開動新污水泵運行時，約 6 至 7 分鐘左右就能夠抽走井內污水。相反，舊污水泵需時超過十幾分鐘，而且有幾台舊泵更會於運行時間歇性出現超載故障。可見已使用 26 年的舊污水泵的抽水功能已經減弱及容易故障。

此外，參考承辦商提供的資料，如果大修污水泵大約每台 HK\$22,000 左右。大修污水泵主要包括更換水泵啤令、摩打啤令、迫件、加新潤滑油及不銹鋼螺絲、防銹漆等。由於已使用多年，需要每兩年做一次大修工程。初步預算以下：

年份	每台大修費用	升幅
第一年	HK\$22,000/台	5%
第三年	HK\$23,100/台	5%
第五年	HK\$24,255/台	5%
第七年	HK\$25,468/台	5%
第九年	HK\$26,741/台	5%
總數	HK\$121,564/台	
9 台現有污水泵大修費用:	HK\$1,094,075	

年份	每台泵維修費用	升幅
第三年	HK\$5,000/台	5%
第五年	HK\$6,000/台	5%
第七年	HK\$7,000/台	5%
第九年	HK\$8,000/台	5%
總數	HK\$26,000/台	
9 台新污水泵維修費用:	HK\$234,000	

比較大修水泵所需要的費用，雖然更換全新污水泵的費用多出+HK\$289,925，但是一台 Flygt 污水泵正常運作之下都可以使用超過十年，因此在考慮污水泵的穩定性和性能效率的情況下，更換全新污水泵能達到污水抽水系統的最佳效果。

是次更換 9 台車場污水泵的每台平均回標單價為\$127,777.78，較 2021 年第一期更換 15 台污水泵的每台單價\$103,833.33 高出\$23,944.45 (23.1%)。於 2022 年和 2023 年的廢棄投標文件中，更換污水泵的工程回標單價每年都有所升幅，與 2023 年的回標價錢相比，這次的工程銀碼升幅為+3.72%。考慮到地下車場污水泵系統的重要性，更換已出現老化跡象的污水泵是有迫切性的。另外，根據由 2022 年至今，相關工程的每次重新招標的投標價錢都有相對升幅。因此經服務處分析後，建議由最低價之捷晟工程有限公司以\$1,150,000 進行上述工程。

有關支出攤分如下：

更換污水泵位置	污水編號	污水收集範圍	住宅大廈基金支付	住宅停車場大廈基金支付	商場支付
車場近 V34 車位污水井(一期會所)	SP1	住宅會所、住宅車場及商場車場	\$113,683.89	\$10,222.22	\$3,871.67
車場近 G/D072 車位污水井	SP8	住宅及住宅車場	\$117,236.11	\$10,541.67	---
車場近 G/D056 車位污水井	SP10	住宅車場	---	\$127,777.78	---
車場近 G/D022 車位污水井	SP16	住宅車場	---	\$127,777.78	---
車場近 G/D004 車位污水井	SP19	住宅車場	---	\$127,777.78	---
車場近 G/A066 車位污水井	SP22	住宅車場	---	\$127,777.78	---
車場近 G/A062 車	SP24	住宅車場	---	\$127,777.78	---

位污水井					
車場近 G/A037 車 位污水井	SP28	住宅車場	---	\$127,777.78	---
車場近 G/B008 車 位污水井	SP34	住宅車場	---	\$127,777.78	---
銀碼：			\$230,920.00	\$915,208.33	\$3,871.67

是項更換污水泵工程，有關支出將由大廈基金支付而有部份費用與商場分攤。

經服務處報告後，有委員查詢污水泵編號 SP1(車場近 V34 車位污水井一期會所)污水收集範圍有包括住宅會所、住宅車場及商場車場，而商場只支付費用為 3 - 4%並不合理。有列席住戶表示，如幼兒園有污水排出而使用有關污水泵，亦需分攤承擔有關費用。

服務處回覆，污水泵編號 SP1(車場近 V34 車位污水井一期會所)污水收集範圍有包括住宅會所、住宅車場及商場車場，根據管理份數計算支付部份費用為港幣 3,871.67 元。而商場有另外一組排污系統，並非由上述污水泵及污水井處理排污。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意捷晟工程有限公司以費用港幣\$1,150,000，承辦駿景園地下車場更換污水泵（第二期）工程，並以大廈基金支付，及會於維修及工務小組就污水泵分攤費用再作討論。

有委員補充，根據 2023 年業主週年大會通過贊成大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的 3%及追索由 2017 年起從大廈基金支出的經理人酬金(附件七)，而是次駿景園地下車場更換污水泵（第二期）工程的經理人酬金建議為支出的 3%。經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意駿景園地下車場更換污水泵（第二期）工程的經理人酬金為支出的 3%。

3.4 議決駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程合約（第二期）

服務處

服務處報告，近年駿景園平台行人通道已發現有多塊天幕玻璃損毀，啟勝於 2023 年 8 月已聘請承辦商「誠興建築工程有限公司」以總工程金額\$376,950 更換合共 20 塊天幕夾膠強化玻璃及 1 塊企身強化玻璃。工程已於 2024 年 1 月份完成整個更換工程。

於平台位置損壞的天幕玻璃除了影響居民日常生活外，亦有居民擔心玻璃下方臨時帳篷下墜風險。有鑑於更換天幕玻璃單價比過往單價有所上升，未能透過年約令價錢下調。現服務處已就所有損毀天幕玻璃發出標書進行更換，以增加其協同效應。而本次招標亦已邀請所有啟勝承辦商以及使用兩個招標平台和登報招標，以獲取現時最準確的市場價格。

是次工程項目包括提供合資格人士拆除、清走及更換 13 塊天幕夾膠強化玻璃連所需吊運工具以及工程有關申報文件。完成後，進行試水測試及提交有關報告、強化玻璃證書及熱浸玻璃測試(Heat Soak Test)。

服務處於 2024 年 5 月 16 日發出標書邀請以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，並於 2024 年 6 月 7 日截標。是次招標共收到 8 間公司回標。標書分析如下。

工程簡介

本次標書涵蓋以下工程：

1. 更換 2塊平台天幕強化玻璃(約 2600 mm x 1100 mm)
2. 更換 4塊平台天幕強化玻璃(約 2700 mm x 1100 mm)
3. 更換 4塊平台天幕強化玻璃(約 2800 mm x 1100 mm)
4. 更換 1塊平台天幕強化玻璃(約 3650 mm x 750 mm)
5. 更換 2塊平台天幕強化玻璃(約 2550 mm x 1300 mm)
6. 包括頂底唧膠，試水測試及提交有關報告、強化玻璃證書及熱浸玻璃測試
7. 根據及符合《工廠及工業經營(起重機械及起重裝置)規例》，提供人手安排合適及安全的吊運強化玻璃工作。

	公司	更換 2塊平台天幕強化玻璃(約 2600 mm x 1100 mm)	更換 4塊平台天幕強化玻璃(約 2700 mm x 1100 mm)	更換 4塊平台天幕強化玻璃(約 2800 mm x 1100 mm)	更換 1塊平台天幕強化玻璃(約 3650 mm x 750 mm)	更換 2塊平台天幕強化玻璃(約 2550 mm x 1300 mm)	總價	與最低價錢相比(%)
1	Parkrise Engineering Ltd.	\$51,450	\$106,050	\$109,550	\$30,800	\$53,200	\$351,050	0%
2	Well Engineering Development Limited^	\$55,000	\$110,000	\$110,000	\$27,500	\$55,000	\$357,500	1.84%
3	Good View Construction	\$56,000	\$112,000	\$112,000	\$28,000	\$56,000	\$364,000	3.69%

	Limited								
4	Shing Hing Construction Engineering Co., Ltd.	\$60,000	\$120,000	\$120,000	\$30,000	\$60,000	\$390,000	11.10%	符合標書要求
5	L&C Engineering LTD	\$76,800	\$153,600	\$153,600	\$38,400	\$76,800	\$499,200	42.20%	符合標書要求
6	Far East Aluminium Works Company Limited	\$90,000	\$180,000	\$180,000	\$45,000	\$90,000	\$585,000	66.64%	符合標書要求
7	Man' s Brother Group Limited	\$106,000	\$212,000	\$212,000	\$53,000	\$106,000	\$656,000	86.87%	符合標書要求
8	New Progress Construction Company Limited^	\$105,000	\$220,000	\$230,000	\$50,000	\$115,000	\$720,000	105.10%	符合標書要求

*為新鴻基地產有限公司之附屬公司

^啟勝承辦商名單之承辦商

工程經驗

Parkrise Engineering Ltd.的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2022	柏豪商業大廈- 有蓋行人通道維修工程	環球屋宇
2020	Glass Panes and Associated Ironmongeries Replacement to Various Buildings at Campus	The Hong Kong Polytechnic University

Good View Construction Limited 的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2023	更換玻璃幕牆工程	溱柏

Shing Hing Construction Engineering Co., Ltd.的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2024	Replacement of Skylight in Royal Ascot	啟勝
2023	Replacement of Skylight & Canopy in Harbour Place	康業
2023	Replacement of Canopy in Noble Hill	啟勝
2023	Replacement of Glass wall in Repulse Bay Garden	Repulse Bay Garden
2022	Replacement of Skylight in Noble Hill	啟勝
2021	Replacement of Skylight in Peak One	啟勝
2019	Replacement of Curtain wall in Tower 3 & Tower 5 of 51 Fung Shing Street	帝譽

Far East Aluminium Works Company Limited.的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2024	Design, supply, dismantle and installation of curtain wall, glass wall etc.	MGM Cotai, Macau
2023	Replacement of glass and louvre	Pioneer Center
2021	Design, Supply and Installation for the Replacement of Existing Broken Glass Panels in Building 2E and 5E	HKSTP' s Headquarter in 5E
2021	Replacement of Facade Curtain Wall and Fins Glass Panels	Kerry Centre at 683 King's Road,

註：L&C、New Progress、Man 及永豐沒有提供相關更換天幕玻璃的工程經驗

是次更換屋苑公眾位置更換行人天幕玻璃工程最低總價為\$351,050(每塊單價為\$27,000.85)。經分析後，服務處建議由符合標書要求及最低價之 Parkrise Engineering Ltd.以\$351,050 進行上述工程。

有關支出將由大廈基金支付。參考維修及工務小組於 2024 年 6 月 20 日會議的結論，小組成員亦大比數贊成服務處的建議。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意 Parkrise Engineering Ltd.以費用港幣\$351,050，承辦駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程合約（第二期），並以大廈基金支付。

有委員補充，根據 2023 年業主週年大會通過贊成大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的 3%及追索由 2017 年起從大廈基金支出的經理人酬金，而是次駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程合約（第二期）工程的經理人酬金建議為支出的 3%。經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程合約（第二期）工程的經理人酬金為支出的 3%。

3.5 匯報更換駿景園煤氣主喉（位於何東樓車廠一段）工程

服務處

服務處報告，根據 2024 年 1 月 5 日駿景園業主委員會(第二十六屆)第八次會議中，業委會已經確認同意以大廈基金支付工程總支出上限為港幣\$2,066,314 作為更換何東樓煤氣主喉工程，經過服務處與煤氣公司的議價後，煤氣公司最後決定提供最優惠工程價格為 HK\$1,787,683(原價為 HK\$1,986,314，折扣率為 10%)。連同由最低報價工程承辦商“雄圖”為管道房門框地下開鑿直徑 600mm 石屎窿的相關工程，最終以大廈基金支付工程的總金額為 HK\$1,867,683。

就上述工程，服務處已多次與駿景物管、煤氣公司及何東樓車廠有關部門進行網上會議及現場實地視察會議，制定工程施工方案及安全措施。煤氣公司預算於 6 月下旬新物料可以到達，並且 7 月中旬可以正式開工，工程預算可以 8 月下旬完工。

有委員表示，工程以大廈基金支付，要求有關費用根據管理份數分攤。服務處回覆，更換駿景園煤氣主喉費用商場部份會按管理份數分攤費用。

有委員補充，根據 2023 年業主週年大會通過贊成大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的 3%及追索由 2017 年起從大廈基金支出的經理人酬金，而更換駿景園煤氣主喉（位於何東樓車廠一段）工程的經理人酬金費用建議為支出的 3%。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意更換駿景園煤氣主喉（位於何東樓車廠一段）工程的經理人酬金費用為支出的 3%。

3.6 匯報及檢討服務處人手架構事宜

服務處

服務處提供組織結構圖予各委員參考，詳見附件的列表(附件八)。另建議新增 5 個職位分別為：工程主任 1 名(負責會所維修事宜)、工程技師 1 名(負責會所日常維修事宜)、高級會所督導 1 名(加強會所監管)、餐飲督導/助理經理 1 名(加強餐廳監管)及廚師 1 名。

有委員建議，除了需要增加人手外，服務處須考慮如何長期穩定團隊，挽留人才，例如增加績效管理。另外，亦查詢服務處有否會計專業人員，及要求更新組織結構圖及備註職位空缺。

服務處回覆，已聘用一位物業主任專責人事及會計，亦有經理提供協助，而更新組織結構圖會稍後提供給各委員參閱。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意新增 5 個職位包括：工程主任、工程技師、高級會所督導、餐飲督導/助理經理及廚師各 1 名。

3.7 匯報「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」的進度

服務處

服務處報告，「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」的預計進度如下：

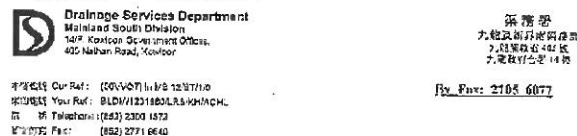
	事項	預計進度
1	進行審批工程	7 月下旬
2	承辦商進行拉線工程	8 月下旬
3	完成防水拉線電力工程後，需致電「環運會」	9 月
4	「環運會」確認有關工程後，約 1 個月後送抵廚餘機	9 月下旬
5	送抵廚餘機後，由「環運會」安排測試，預計需時約一星期	10 月
6	在送抵廚餘機當日，「環運會」同時送抵提供予住戶使用之「家用廚餘回收桶」(回收桶)，該桶作承載家用廚餘送往廚餘機之用。（「環運會」表示回收桶須分約 4 批送抵) 第一批約 500 個將於送機時送到，其餘 3 批未有確實送抵時間。並且，該會表示自本年 6 月起，原訂由該會派桶的安排會改為由屋苑自行派發予各住戶。	10 月
7	測試完成後訂出確實日期正式啟用廚餘機。	10 月中
8	在啟用廚餘機當日，「環運會」將安排職員到場設置宣傳攤位，介紹及推廣廚餘機使用方法。	10 月下旬

有委員要求服務處於 5 部廚餘機範圍加裝監察鏡頭。服務處表示會作出研究及跟進。

服務處報告，業主委員會於2021年5月7日舉行的第四次會議上成立了污水渠專責小組，以跟進與經理人檢視喉管維修費用的分攤及日後的保養安排，並向業委會提供意見；期間業委會並通過委任「黃立煒大律師」就地下污水渠維修責任提供書面法律意見以作參考，而相關意見認為位於車廠之地下污水渠的保養維修責任在駿景園。

有關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，經參考污水渠專責小組的意見及後，經理人及服務處已委託屋苑法律顧問「禰氏律師行」於2022年9月6日發出律師信予地政署及渠務署，要求署方收回一段於現行污水渠牌照範圍內但實際位置已超出本園地界範圍的污水地渠並履行相關的維修責任。期後服務處分別於2022年9月16日及2022年9月29日收到渠務署簡覆收到本園信件。

就相關跟進，經理人及服務處已委託屋苑法律顧問「禰氏律師行」於2023年6月14日再次發出律師信予地政署及渠務署，並於2023年7月6日收到渠務署簡覆，表示事件仍在檢視當中。服務處亦於2023年8月7日致電渠務署查詢進度及建議安排與業主委員會會面，惟渠務署均回覆需待諮詢其他部門意見及書面回覆後再處理。於2023年11月2日收到地政署正式書面回覆「禰氏律師行」。有關跟進結果曾於2024年1月5日的業主委員會會議上報告。就經理人及服務處委託「禰氏」於2023年9月6日發出律師信予地政署及渠務署後，渠務署於2023年11月16日回覆「禰氏」，附錄如下：



Huen & Partners
12th Floor, 9 Des Voeux Road West
Hong Kong

16.11.2023

Dear Sir/Madam,

Re: Request on Underground Sewer Handing Over to HKSAR Government

We refer to your letter dated 6 September 2023 ("Letter") and our interim reply letters ref. (00VYQ7) and (0105SH) dated 16 September 2022 and 6 July 2023 respectively regarding the captioned matter.

In the Letter, it is contended that in view of the regulations, guidelines, conditions in the land grant document concerning Site Tin Town Lot No. 411 ("Lot") and a letter issued by the Drainage Services Department ("DSD") on 25 May 2017 (reference to therein), it is the standard practice for the Government to take up the maintenance responsibility of sewers on unleased land and hence, you requested the Government to take over the maintenance responsibility of the sewer referred to in the 2nd paragraph of the Letter ("Sewer") which falls outside the boundary of the Lot (on which the development Royal Ascent is situated).

Please note that while under normal circumstances, it is the practice of the Government to maintain sewer on unleased land, the maintenance responsibility of the Sewer in the present case is specifically governed by an agreement entered into between the Government and another party and the Sewer in the present case is not maintained by the Government.

As regards the Practitioner's Guidelines Revision mentioned in the Letter, it was first jointly issued by the DSD, the Highways Department and the Water Supplies Department in February 2008 after the private development Royal Ascent has been completed and is not relevant in the present case. The responsibility of maintaining the Sewer in this case is governed by the above-mentioned licence agreement.

Regarding the two special conditions in the New Grant No. 12548 (as varied or modified by a Modification Letter dated 10 November 1998 (MN 87837635) for the Lot mentioned in the Letter, we noted that District Lands Office/Site Tin of Lands Department has replied to you via letter dated 2 November 2023.

Please note that DSD does not hold maintenance responsibility for and has no intention to take over the maintenance responsibility of the said Sewer.

我們的願景是為全港提供可靠及可持續的排水服務，以支持香港的可持續發展。
Our VISION is to provide reliable, safe, sustainable and efficient drainage services enabling the sustainable development of Hong Kong.

根據業委會主席的指示，服務處已聯絡區議員陳壇丹商議，陳壇丹議員同意就污水渠的牌照費(Licence fee)事宜與業委會稍後作進一步研究及討論。有委員要求服務處匯報污水渠專案小組 2021 年 2 月 15 日的最後評估報告，及要求經理人提供污水渠圖則、O&M 手冊及閉路電視檢查跟進工作的資料。另外，服務處安排吸污水車到屋苑清走污水時產生異味，要求服務處關注。

經理人回覆，當年已經由服務處提供污水渠圖、O&M 手冊及閉路電視檢查報告等相關資料予該屆委員及污水渠專案小組。有委員提出請經理人將有關資料和按 O&M 手冊要求的檢查報告等提交本屆業委會閱覽。

4. 管理公司工作報告

4.1 預計招標項目

服務處

服務處提供預計招標項目總表予各委員參考，詳見附件的列表(附件九)。

有委員表示，屋苑日常保養由大廈基金支出，而第 5 項 EV 屋苑充電易資助計劃工程顧問服務合約及第 6 項會所室內池天花重造工程會以管理基金支出，要求更正為大廈基金支出。查詢有關屋苑冷氣系統保養期於 2024 年 7 月 31 日完結，現時報價跟進情況及保養項目。

服務處回覆，於下次會議文件修正預計招標項目列表。屋苑冷氣系統短期保養合約至 8 月到期，現已安排 7 月中招標，冷氣系統保養內容為定期檢查、簡單更換零件、清洗冷氣系統及加雪種(包括會所、各座大堂、服務處、穿梭升降機大堂)。

5. 其他事項

5.1 匯報政府暫緩實施垃圾收費下處理管理費事宜

服務處

啟勝報告，在政府暫緩實施垃圾收費後，物業管理業監管局提醒：如準備垃圾收費是其中一個調整管理費的因素而現在暫緩實施，則應由業主組織及物管公司一同商討應否作出相應調整，或增加的費用應否撥歸管理基金，應付未來維修保養，或保留至未來實施垃圾收費時使用，或退還業主住戶。

政府宣布暫緩實施垃圾收費 物業管理業監管局呼籲物管公司與業主組織協商處理管理費事宜

2024年5月27日（星期一）
香港時間19時30分

物業管理業監管局（監管局）今日宣布政府暫緩實施垃圾收費，監管局理解政府需充分考慮公眾及各界意見然後作出決定，會繼續鼓勵物業管理（物管）業界環保意識，加強回收工作，做好相關配套，配合香港可持續發展。

監管局亦已向所有持牌物管公司發出通告，提醒其物業管理費是由物管公司徵詢業主組織／業主／客戶意見然後決定收費水平，物管費調整可能因不同因素而作出，例如人手增加、薪金調整、維修保養等，如準則垃圾收費是其中一個因素而現在暫緩實施，即應由業主組織／業主／客戶及物管公司一同商討應否作出相應調整，或增加費用進否淨管理基金，應付未來維修保養，或保留至未來實施垃圾收費時使用，或退還業主住戶，監管局鼓勵物管公司與業主組織／業主／客戶透過協商處理有關問題，並作適當溝通交代。

此外，政府亦公布由六月一日開始，先為期六個月，向所有公共屋邨住戶每月免費派發指定袋，幫助住戶習慣從源頭減廢，並善用回收設施。至於私人屋苑或大廈，只要物業管理費（涵蓋回收約章），承諾會在處所內提供分類回收設施，並把回收物妥善交由回收商處理，同樣可獲提供免費指定袋，監管局了解詳情後會向物管公司提供相關資訊，鼓勵參與《減廢回收約章》。

[政府宣布暫緩實施垃圾收費](#) [物業管理業監管局呼籲物管公司與業主組織協商處理管理費事宜](#)

服務處匯報如下：

1. 屋苑於 2024 年財政年度未有調整管理費；
2. 在屋苑 2024 年度財政預算案中，並沒有就垃圾收費訂立額外預算費用。

5.2 就香港特別行政區完善選舉制度後，駿馬(選區)為香港沙田區議會下的選區，陳壇丹區議員辦事處在沙田穗禾商場，距離駿景園較遠，以往能透過區議員安排接種疫苗服務，有住戶建議服務處可否安排居民接種流感疫苗。有委員表示，會與衛生署聯絡邀請外展服務機構到屋苑為住戶及服務處職員接種流感疫苗。 服務處

5.3 有委員表示，根據大廈公契屋苑平台應有足夠的照明設備，現時停車場及平台天幕玻璃燈有部份照明燈故障，要求服務處盡快解決平台燈具故障的問題。 服務處

服務處回覆，會持續聘請有電牌的技師跟進屋苑燈具故障，而未成功聘請技師前會以臨時合約聘請電工暫時解決燈具維修問題。

5.4 有委員要求服務處定期提交訪客停車場收入報告予各委員，另研究近超級市場車路迴旋處增設閘機收費的可行性，以解決違例泊車情況，建議服務處先了解消防條例及法例，於保安、交通及停車場小組再作討論。 服務處

5.5 經理人就議程 3.3 議決以大廈基金支付駿景園地下車場更換污水泵（第二期）工程、3.4 議決駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程合約（第二期）及 3.5 匯報更換駿景園煤氣主喉（位於何東樓車廠一段）工程，各委員投票一致通過以上 3 項工程的經理人酬金為支出的 3%表示不同意，但可向公司轉達意見，並補充按照大廈公契經理人酬金需由經理人及業主委員會協商而定，而主席即時回應請經理人盡快相約時間討論。 服務處

6. 訂定下次會議日期 服務處
下次會議日期待定。

會議於晚上 10 時 50 分完結。

主席

劉詠思

秘書

呂慕選

備註： 本委員會之所有討論及議決案，皆依據本園公契第五十一及六十段作出，供經理人參考及在專業詳細判斷後加以採納及推行。業委會提醒經理人及/或其代理人：根據本園公契第三章列明，本園所有管理政策之制訂及執行，皆由經理人，及/或其代理人全部承擔。

第二十七屆業主委員會法律、財務及合約小組第一次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2024年7月2日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/ 部門	預算完成日期
1.	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	<p>服務處匯報大廈基金與管理基金審批準則。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>有鑑於近期服務處所提交的工程資料，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。</p>	服務處	持續跟進
2.	審視 2023/2024 年度以大廈基金支付的所有工程項目及金額	<p>服務處匯報 2023/2024 年度以大廈基金支付的帳目如下：</p> <p>截止 2023 年 12 月 31 日，以大廈基金支付的帳目包括更換行人天幕玻璃工程，費用為\$448,950(以住宅共同帳項支付)及各座大堂升降機加裝紅外線閘刀工程，</p>	服務處	持續跟進

		<p>費用為\$680,000(以住宅共同帳目支付)。</p> <p>截止 2024 年 4 月 30 日，沒有大廈基金支出。</p> <p>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。</p>																						
3.	審視屋苑顧問律師服務合約	<p>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，合約將於 2024 年 8 月 31 日完結。</p> <p>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：</p> <table border="1"> <tr> <td>伍展邦律師行</td> <td>鄧王周廖成利律師行</td> </tr> <tr> <td>麥耀華律師行</td> <td>高露雲律師行</td> </tr> <tr> <td>何柏生馬華潤律師行</td> <td>翁余阮律師行</td> </tr> <tr> <td>黃嘉錫律師事務所</td> <td>禰氏律師行</td> </tr> <tr> <td>羅文錦律師樓</td> <td>李郭羅律師行</td> </tr> <tr> <td>林健雄律師事務所</td> <td>勞潔儀律師行</td> </tr> <tr> <td>麥家榮律師行</td> <td>的近律師行</td> </tr> <tr> <td>林錫光,陳啟鴻律師行</td> <td>梁鄧蔡律師事務所</td> </tr> <tr> <td>胡關李羅律師行</td> <td>何氏律師事務所</td> </tr> <tr> <td>梁永鏗律師事務所</td> <td>陸偉雄大律師辦事處</td> </tr> </table> <p>報價內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>服務處表示就上述事宜於 7 月中旬進行報價邀請。</p>	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	服務處	於 2024 年 8 月上旬匯報予小組及業主委員會
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																							
4.	現時屋苑保養及服務主要合約	<p>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。</p> <p>小組成員表示現時平台車場車閘系統保養，兩年保養費用為\$642,000，4 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符合經濟原則，建議服務處參考現時坊間車閘系統，索取相關資料。</p> <p>小組成員表示收到業戶反映現時屋苑弱電系統保養商</p>	服務處	持續跟進																				

		「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。		
5.	屋苑穿梭巴士服務費用及收入的界定	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。	服務處	持續跟進

備註：此乃法律、財務及合約小組會議後的重要行動摘要和預計完成時間參考資料，其相關事項，將以稍後發放的會議記錄為準。

第二十七屆業主委員會保安、交通及停車場小組第一次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2024年6月27日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	預算完成日期
1.	共用大堂加裝180度閉路電視	於26屆小組討論後，小組要求服務處於一期三個共用大堂各再加裝一支180度閉路電視，協助監察上落客區。服務處表示已完成報價程序，並將預計於7月下旬前完成工程。	服務處	2024年7月
2.	使用樂悠咭享用穿梭巴乘車優惠事宜	<p>就政府及八達通公司安排由2024年8月25日起，不記名長者八達通及一般個人八達通不再適用於「政府長者及合資格殘疾人士公共交通票價優惠計劃(二元優惠計劃)」。所有合資格人士必須使用樂悠咭才可享用二元優惠。小組關注實施後，合資格受惠住戶使用樂悠咭乘搭本苑穿梭巴士的安排。</p> <p>經小組討論後，要求服務處向八達通公司跟進收費系統事宜。此外，由於現時住戶使用同一張八達通咭作出入大廈、會所及乘搭穿梭巴士，故要求服務處預早發出通告，提醒住戶：</p> <ol style="list-style-type: none"> 60歲或以上住戶及合資格人士必須使用樂悠咭才可享用二元優惠乘搭本苑穿梭巴士(部份時段)； 當更換樂悠咭後，到服務處更新住戶證資料至新咭； 	服務處	2024年7月
3.	裝修登記流程	小組關注單位裝修登記流程，必須嚴格核實所有到單位工作人士的身份證明。服務處表示會要求單位業主及裝修承辦商進行裝修登記時，提供每名工人的身份證明文件及安全咭副本，並在得到業主確認後方可到單位工作。	服務處	持續跟進
4.	住戶證登記流程	小組提醒服務處必須定時更新住戶證資料庫，並註銷已遷出住戶的住戶證權限。服務處表示會按住戶遷入或遷出情況更新住戶證資料及權限。	服務處	持續跟進
5.	住戶違規飼養狗隻	小組關注本園有居民飼養犬隻問題，對其他住戶會造成滋擾，服務處表示如發現或接獲投訴有單位飼養犬隻，會立即按程序執行有關措施。	服務處	持續跟進

備註：此乃保安、交通及停車場小組會議後的重要行動摘要和預計完成時間參考資料，其相關事項，將以稍後發放的會議記錄為準。

第二十七屆業主委員會
會所小組第一次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2024年6月25日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	跟進情況
1.	長者活動設施	<p>啟勝於早前接獲小組成員意見，建議於平台增加長者活動設施。就有關跟進，啟勝已聯絡相關供應商索取資料。</p> <p>此活動設施將選址於第八座對出之圓形遊樂場，建議更換地下軟墊及放置三至四款的戶外健體設施。而原有之小童遊戲設施將會嘗試移至相鄰之小童遊樂區域。</p>	服務處	小組已選定四款大眾化健體設施款式，包括踏步機，太極推手器等。將進行報價邀請，預計於未來3個月內完成。
2.	會所人手安排事宜	<p>現時會所人手:</p> <p>康樂組 - 12/14 (主要欠會所督導及高級會所助理，一名會所督導病假)</p> <p>餐飲樓面 - 5/7 (欠一名侍應及一名洗碗工)</p> <p>餐飲出品部 - 8/8 (沒有空缺)</p> <p>就洗碗工空缺現正聘用外判，服務處將繼續從不同途徑招聘人手填補空缺，包括小組成員建議聯絡社企機構。</p>	服務處	<p>1) 6月已有2名助理會所督導到職。</p> <p>2) 已聯絡東華三院賽馬會沙田綜合服務中心，提供職位空缺並作出招募。增加餐飲部員工以改善人手不足情況</p>
3.	討論會所設施維修情況	<p>服務處報告會所設施損壞情況，正安排跟進各項設施，避免影響業戶。小組成員建議服務處持續報告會所設施情況。</p> <p>因會所多處公共區域都有滲水情況，小組成員就會所設施損壞及管理提出意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建議一次性在平台做防水工程，解決會所長期滲漏問題； 建議將主要滲水之平台花圃改作仿真花，避免長期因淋花加重防水層積水致滲漏。 	服務處	<p>繼續跟進，詳見附件事項3。</p> <p>另外，成員提出室內池會所天花使用鋁材質，需跟時間表於2024年內完工，由工程部跟進。</p>
4.	維修損耗網球場地面	<p>服務處於2023年12月邀請有關承辦商到屋苑視察，並建議需作出維修之項目。由於考慮到底層防水事宜，故工程部已再取報價作防水滲漏測試，待約工期及有測試報告後，再安排網球場維修是否需要加入防水層事項。</p>	服務處	繼續跟進，詳見附件討論事項4.4
5.	泳池私教情況及處理事宜	<p>有住戶反應泳池私教問題嚴重，服務處如發現有關情況，即時到現場作出勸喻及紀錄事件資料。另外，於12月4日向住戶發出「禁止於會所進行未經授權教授活動」之通告。又於3月向屢次勸喻不果的個案，發出警告信。同時，會所已再推出團體泳班，給予住戶更多選擇。</p>	服務處	<p>繼續跟進，詳見事項9</p> <p>會所將向屢次勸喻不果的個案，發出警告信，包括暫停使用會所設施。</p>

6.	更衣室儲物柜使用事宜	近日發現住戶使用儲物柜後不退還鎖匙及佔用儲物柜。小組成員建議使用儲物柜應收取按金，另服務處建議可轉用密碼鎖形式。	服務處	為遏止有關行為，會所職員將於每晚檢查儲物櫃時，如發現被佔用，職員會張貼告示要求使用者交還。組員認為應該向違規者採用更嚴厲懲罰，包括罰款。
7.	泊車優惠使用期限	有住戶反應餐廳根據消費發出之泊車優惠使用期限過長，潛在漏洞。服務處已聯絡承判商對系統優化進行報價。	服務處	2024年6月已收到承判商報價並作出申請，待審批。
8.	餐飲樓面員工態度及處理入座欠缺彈性	已向餐廳所有員工及有關員工作出訓示，需因應實際情況作出彈性靈活處理。	服務處	繼續跟進
9.	加裝閉路電視	基於安全考慮，服務處建議於會所內加裝閉路電視，例如各設施，服務處，各出入口，公共空間等。	服務處	已草擬位置圖
10.	駐場健身教練服務合約	現時之健身教練服務合約將於6月30日完結，由於新合約將大幅加價22%，以及考慮到只有非常少數住客會使用駐場健身教練服務。考慮成本效益，建議於2024年6月份合約期滿後，將有關服務時間調整為每星期一日或以健身體驗日之形式取代。	服務處	繼續跟進
11.	考慮於室內泳池及室外按摩池加建扶手	住戶意見，部份泳池使用者大多為長者人士，建議於室內泳池落水梯及室外按摩池位置加建扶手，以方便長者或有需要人士上落使用泳池。服務處將先聯絡有關承判商到場視察。	服務處	繼續跟進
12.	兒童遊戲室設施	住戶反應，兒童遊戲室之設施陳舊，包括牆紙，地墊或更換較大型的室內滑梯或攀爬架，配置新玩具等。服務處將先聯絡有關承判商到場視察。	服務處	繼續跟進
13.	餐飲廚餘回收	聯同即將於本苑推行之環保署「私人屋苑智能廚餘回收計劃」，環保署可額外提供傳統廚餘回收桶用以收集會所餐飲所產生的廚餘，一併由環保署的廚餘承辦商作每日回收。	服務處	繼續跟進

註：此乃會所小組會議後的重要行動摘要和跟進情況參考資料。

第二十七屆業主委員會維修及工務小組第一次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2024年6月20日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	預算完成日期
1.	審議駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程	<p>服務處於 2024 年 1 月 8 日再次發出標書邀請，以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，更換 9 台車場污水泵，並分別於 2024 年 1 月 29 日及 2024 年 1 月 31 日截標及開標。</p> <p>經過與小組商議和投票後，小組同意由最低價承辦商捷晟工程有限公司以\$1,150,000 承辦此工程，並提交業主委員會考慮。此工程將由大廈基金支帳。</p> <p>議程 3.3 會詳細匯報和審議。</p>	服務處	2024 年 12 月
2.	匯報駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程合約 (2nd Batch)	<p>就駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程，啟勝於 2023 年 8 月已聘請承辦商「誠興建築工程有限公司」以總工程金額\$376,950 更換合共 20 塊天幕夾膠強化玻璃及 1 塊企身強化玻璃。工程已於 2024 年 1 月份完成整個更換工程。</p> <p>2nd Batch 平台天幕玻璃更換工程(總數 14 件)，服務處已進行招標程序，於 6 月 7 日截標。標書分析及標書查詢已經完成。</p> <p>議程 3.4 會詳細匯報和審議。</p>	服務處	2024 年 12 月
3.	匯報更換駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)工程	<p>根據 2024 年 1 月 5 日 駿景園業主委員會(第二十六屆)第八次會議中，業委會已經確認同意以大廈基金支付工程總支出上限為港幣 \$2,066,314 作為更換何東樓煤氣主喉工程，經過服務處與煤氣公司的議價後，煤氣公司最後決定提供最優惠工程價格為 HK\$1,787,683 (原價為 HK\$1,986,314，折扣率為 10%)。連同由最低報價工程承辦商“雄圖”為管道房門框地下開鑿直徑 600mm 石屎窿的相關工程，最終以大廈基金支付工程的總金額為 HK\$1,867,683。</p> <p>就上述工程，服務處已多次與駿景物管、煤氣公司及何東樓車廠有關部門進行網上會議及現場實地視察會議，制定工程施工方案及安全措施。煤氣公司預算於 6 月下旬新物料可以到達，並且 7 月上旬可以正式開工。工程預算可以 8 月上旬完工。</p>	服務處	2024 年 8 月
4.	匯報更換駿景園天井生鏽煤氣喉工程	有關上述更換駿景園 4 條過平台樓板的煤氣喉管工程(包括 3 座 A 及 F 單位喉管、3 座 D 及 E 單位喉管、7 座 B 及 C 單位喉管及 5 座 D 及 E	服務處	2024 年 12 月

		單位喉管)於 2024 年 2 月 8 日經樓宇通、招標妥兩個招標平台及登報作公開招標。標書於 2024 年 3 月 5 日截標。由於只有一間煤氣公司提交標書文件，而且煤氣公司將主要的建築工程刪除，經過與煤氣公司進行標書查詢後，煤氣公司仍然堅持修改及刪除主要的建築工程內容，因此，服務處與駿景物管商議後，認為進行重新招標會比較合適。此外，服務處亦會將原本標書分拆成兩份，一份標書只涉及更換駿景園 4 條過平台樓板的煤氣喉管工程，另一份只包括其他建築工程部份。服務處已完成有關標書修訂及完成駿景物管審批，並已於 6 月 12 日重新以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，並且會於 7 月 4 日截標。		
5.	匯報駿景園椰林閣室外游泳池防水及更換地磚工程	<p>服務處於標書諮詢期間，收到業主委員會和維修及工務小組的意見，建議檢視富斯樂的防水材料型號以加強不同物料之間的配合情況。經檢視後，服務處已聯絡富斯樂並諮詢相關意見，獲回覆建議改用富斯樂 Nitocote CM210 防水系列，標書已完成有關修改。</p> <p>及後，上述工程於 2024 年 2 月 22 日經樓宇通、招標妥兩個招標平台及登報作公開招標。標書於 2024 年 3 月 21 日截標。總數有 4 間承辦商提交標書，服務處分析各標書後進行標書查詢，但 4 間投標承辦商都有部份項目不符合標書的要求，而承辦商也堅持不撤回有關修改，因此，服務處與駿景物管商議後，認為進行重新招標會比較合適。</p>	服務處	2025 年 3 月
6.	匯報駿景園一期室內泳池天花及泳池機房翻新及維修工程顧問服務合約	<p>服務處曾於 2022 年諮詢會所小組及維修及工務小組，共識使用鋁質物料天花。由於將原本天花物料更改為鋁質天花，服務處需要聘請合資格人士申請此改動從而符合相關會所牌照，於較早前經過與小組成員和業委會商討後，服務處會聘請顧問公司進行此申請改動，並且根據使用鋁質天花設計室內泳池天花各設施分佈包括燈款、風咀、消防頭等，室內池執修事項及泳池機房執修工程事項等。</p> <p>服務處已完成聘請顧問公司服務合約標書文件，已通過駿景物管、業委會和總公司的審批，標書文件可於 6 月 19 日發出招標公告，暫定於 7 月 11 日截標。</p>	服務處	2024 年 12 月
7.	匯報駿景園安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約	<p>承辦商包括供應及提供各項工作及各類營運支出，例如：勘察、設計及規劃、申請手續、建造、施工、管理及監察人員的費用、物料運送及儲存費用、工具及相關配備費用、安全保護設施費用、臨時裝備及設施費用、後備及預計意外材料耗損費用，各種調較或測試費用，保養及維修費用和緊急召援及維修服務。</p>	服務處	2024 年 12 月

		<ul style="list-style-type: none"> 現時停車場的自動管控及繳費系統和識別使用者身份以「八達通」咭為主。在不影響現時停車場的自動管控及繳費系統的情況下，承辦商提供的電動車輛充電系統必須能夠完全兼容及使用現時駿景園住客的「八達通」咭。 預算安裝充電車位共 5 個，位置分別為地面住宅訪客停車場時租車位，V1-V4 及 V17。V3 和 V4 會給駿景園住戶專用，V1、V2 和 V17 則會開放給訪客使用。承辦商必須包括供應及安裝硬件系統和/或軟件從而區分駿景園住戶和訪客，令 V3 和 V4 只能夠給駿景園住戶專用。 僱主可以在行政上加設及修訂泊車超時罰款及細則，所有超時罰款收入都由僱主收取。承辦商必須根據僱主要求在系統(硬件及軟件)及程式上完全配合，以達到使用者於離開時以「八達通」繳付超時罰款，並且系統能夠詳細地記錄及可以隨時在系統中存取有關資料數據。 充電裝置選用高速(22kW，3 相，32 安培)。 		
8.	匯報會所網球場防水及塗層面工程	駿景園四個網球場使用多年，球場表面已經多處出現磨損，服務處過往都有安排承辦商完成局部表面修補，但始終都欠缺全面性，此外，較早前服務處已安排檢測公司於 1 樓天花位置進行紅外線檢查，發現四個網球場的防水層都已有受損，引致對下的會所及停車場多處有滲水情況。因此工程部正在草擬翻新四個網球場連防水層標書。	服務處	2025 年 3 月
9.	匯報 WR2 五年總檢工程	WR2 五年總檢工程及有關執修工程已於 2023 年 7 月上旬完成。機電工程署已簽核完成上述 WR2 文件。小組已核對有關 WR2 文件並且確認無問題。另外會安排小組成員抽查更換 ATS 配件工程。	服務處	

備註：此乃維修及工務小組會議後的重要行動摘要和預計完成時間參考資料，其相關事項，將以稍後發放的會議記錄為準。

第二十七屆業主委員會清潔、園藝及環境保護小組第一次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2024年6月18日)

	<i>跟進事項</i>	<i>行動摘要</i>	<i>負責人/ 部門</i>	<i>預算完成日期</i>
1.	移除及更換屋苑榕樹顧問服務進度	服務處於本年3月份接獲地政總署函件要求我們補交部分文件。 服務處已在5月23日回覆地政署，現正等候地政署回覆。	服務處	--
2.	私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃	待承辦商完成拉線工程後，需通知「環運會」，並且得到「環運會」確認完成拉線工程後，預計約一個月後送抵屋苑。	服務處	2024年10月
3.	回收大型垃圾服務	一年進行兩次大型回收垃圾服務:- *第一次安排於每年7月份進行 *第二次安排於農曆新年前進行	服務處	--
4.	穩固樹木	風季將至，服務處將會以目測評估樹木倒塌風險，並予以加固。	服務處	2024年7月
5.	清潔及園藝服務合約	服務處正在草擬有關標書，將於下次小組會議內呈交予各委員審議。	服務處	2024年7月
6.	巡屋苑安排	服務處已安排承辦商於7月13日進行清潔及園藝巡屋苑，並且已邀請小組成員出席。	服務處	2024年7月13日
7.	安裝隔葉網	小組會與工程部緊密合作，以加快進度。	服務處	2024年12月
8.	更換LED節能照明及感應系統開關數量	小組會與工程部緊密合作，以加快進度，以提升屋苑節能效果。	服務處	2024年12月

備註：此乃清潔、園藝及環境保護小組會議後的重要行動摘要和預計完成時間參考資料，其相關事項，將以稍後發放的會議記錄為準。

**第二十七屆業主委員會「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組
第一次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2024 年 6 月 17 日)**

	跟進事項	行動摘要	負責人 / 部門	預算完成日期																														
1.	簡介「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組的目標及範圍	<p>現屆專案小組召集人周啟誠先生(下稱「周先生」)敘述：</p> <p>「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組的目標及範圍。專案小組成立目標是根據法例法規、環保署的設計準則、電力公司要求的相關配件裝置、營運守則及技術要求，從而取得環保署的資助，完成電車配電基礎建設。項目工程範圍包括駿景園住宅停車場。</p> <p>服務處、公契經理人、業主委員會、專案小組及顧問公司討論相關議題及建議！</p> <p>在此歡迎大家加入專案小組群組，此群組為公開平台隨時討論與「EV 屋苑充電易資助計劃」相關的 EV 技術，包括相關科技、法務合約、項目進度、工藝及品質相關的議題及資訊，讓大家交流討論。為了確保專案小組群組的良好交流氛圍，請各位成員尊重各人的意見，以事論事，對事不對人的討論。</p>	服務處	完成																														
2.	介紹「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組成員	<p>承於 2024 年 5 月 17 日第一次(第二十七屆)業主委員會會議，委任周啟誠先生為現屆「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組召集人。服務處經與召集人周先生商議後，現屆「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組以邀請方式招募成員，誠邀過往踴躍參與「EV 屋苑充電易資助計劃」的業主委員會委員及上一屆專案小組成員。</p> <p>第三屆「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組成員名單如下：</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td style="width: 5%;">1</td><td style="width: 30%;">周啟誠先生</td><td style="width: 65%;">專案小組召集人</td></tr> <tr><td>2</td><td>李秀媚女士</td><td>專案小組成員及業主委員會委員</td></tr> <tr><td>3</td><td>黃利先生</td><td>專案小組成員及業主委員會委員</td></tr> <tr><td>4</td><td>呂慕選先生</td><td>專案小組成員及業主委員會委員</td></tr> <tr><td>5</td><td>趙偉標先生</td><td>專案小組成員及業主委員會委員</td></tr> <tr><td>6</td><td>黃玉強先生</td><td>專案小組成員</td></tr> <tr><td>7</td><td>楊國輝先生</td><td>專案小組成員</td></tr> <tr><td>8</td><td>盧柏昌先生</td><td>專案小組成員</td></tr> <tr><td>9</td><td>王珠女士</td><td>專案小組成員</td></tr> <tr><td>10</td><td>周立文先生</td><td>專案小組成員</td></tr> </table>	1	周啟誠先生	專案小組召集人	2	李秀媚女士	專案小組成員及業主委員會委員	3	黃利先生	專案小組成員及業主委員會委員	4	呂慕選先生	專案小組成員及業主委員會委員	5	趙偉標先生	專案小組成員及業主委員會委員	6	黃玉強先生	專案小組成員	7	楊國輝先生	專案小組成員	8	盧柏昌先生	專案小組成員	9	王珠女士	專案小組成員	10	周立文先生	專案小組成員	服務處	完成
1	周啟誠先生	專案小組召集人																																
2	李秀媚女士	專案小組成員及業主委員會委員																																
3	黃利先生	專案小組成員及業主委員會委員																																
4	呂慕選先生	專案小組成員及業主委員會委員																																
5	趙偉標先生	專案小組成員及業主委員會委員																																
6	黃玉強先生	專案小組成員																																
7	楊國輝先生	專案小組成員																																
8	盧柏昌先生	專案小組成員																																
9	王珠女士	專案小組成員																																
10	周立文先生	專案小組成員																																

	跟進事項	行動摘要		負責人 / 部門	預算完成日期
3.	匯報「EV屋苑充電易資助計劃」申請進度	2024年4月	<ul style="list-style-type: none"> 由於其中一間顧問公司「域合」沒有獲得環保署批准的至少一份可行性評估報告的工作經驗，所以未能符合標書的要求。在業主委員會、專案小組、服務處及公契經理人代表出席下，於2024年4月2日與其餘4間顧問公司進行見標會議。 於2024年4月27日所舉行的2023年度駿景園業主週年大會中，議決通過「屋苑充電易資助計劃」工程顧問合約由「保能」承辦，合約總價為\$1,273,600。 	服務處	繼續匯報情況予環保署
2024年5月	<ul style="list-style-type: none"> 於2024年5月23日，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。 於2024年5月28日，服務處向環保署提交有關文件審閱及提出為本屋苑繼續預留港幣1,500萬元政府資助的請求。 				
2024年6月	<ul style="list-style-type: none"> 於2024年6月13日，服務處向環保署提交已簽署「EV屋苑充電易資助計劃」安裝工程合約確認書。 於2024年6月14日，服務處向環保署提交證明文件，以作環保署草擬進一步資助協議。 於2024年6月17日，服務處、「中電」、「保能」、業主委員會及專案小組代表一同實地視察本屋苑停車場。 				
4.	匯報顧問公司工作進度	服務處匯報顧問公司「保能」的工作進度，詳情如下		服務處	繼續匯報進度予專案小組及業主委員會
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	<ul style="list-style-type: none"> 「保能」代表實地視察本屋苑停車場。 				
2024年6月12日	<ul style="list-style-type: none"> 「保能」代表實地視察本屋苑停車場。 				
2024年6月17日	<ul style="list-style-type: none"> 服務處、「中電」、「保能」、業主委員會及專案小組代表一同實地視察本屋苑停車場。 				

	跟進事項	行動摘要	負責人 / 部門	預算完成日期
5.	<p>專案小組成員對項目的觀察及建議</p>	<p>服務處匯報巡查要點:</p> <ol style="list-style-type: none"> 「保能」早前提及位於 1 樓停車場的電纜管道房內的管道槽可以貫通停車場 1 樓及 2 樓平台下的火牛房及電掣房，如能使用有關管道槽，便能夠解決供電電線的安裝路線問題。 由於「中電」擁有 5 間電纜管道房的使用權，上述房間均上鎖，門匙則由「中電」保管。故於 2024 年 6 月 17 日，服務處、「中電」、「保能」、業主委員會及專案小組代表一同實地視察本屋苑停車場，以及「中電」職員開啟 5 間電纜管道房審視房間內的狀況。 「中電」職員表示需要時間查閱相關文件及設計佈局圖了解情況。 「中電」職員建議服務處及顧問公司考慮是否有其他設計方案取替，例如使用風機房。 「中電」職員表示明白屋苑有安裝充電裝置的需要性，如需使用上述電纜管道房，服務處需要提交設計圖則及工程方案，讓「中電」審批。 「中電」會考慮施工的可行性，設計間隔能否將「中電」的高壓電裝置與 EV 的低壓電裝置隔離。 「中電」同時考慮電纜管道房是否有足夠空間及保護電力裝置措施，以及會否影響業戶用電等問題上作考慮。 由於停車場的 5 間電纜管道房是由「中電」擁有，倘若使用上述房間安裝充電裝置，需要獲得「中電」審批。服務處表示會積極與「中電」及「保能」溝通，配合「中電」要求。 <p>保能」表示有關工作已展開，經過兩星期跟進及實地視察，現作簡單匯報:</p> <ol style="list-style-type: none"> 感謝服務處及專案小組協助，相約與「中電」會面，並一同視察 5 間電纜管道房及 4 間風機房。 經實地視察及商討，增加對於使用電纜管道房內的管道槽可以貫通停車場及電掣房的可行性，希望能善用上述管道槽做到高壓及低壓裝置共存的工程方案，但仍需提交有關設計圖則與工程方案予「中電」審批及指示。 本屋苑有 1954 個住宅停車位，分別 900 及 1054 個住宅停車位於地下及 1 樓停車場。初步根據屋苑圖則，地下停車場分 8 個區域，1 樓停車場分 6 個區域。 以一個不鏽鋼電錶箱管制 17 個分錶為基礎，經初步計算、分別裝置 11 及 8 個電錶箱於地下及 1 樓停車場。 倘若車位鄰近電錶房，亦可善用有關位置安裝分錶，從而減少安裝電錶箱的工程成本。 現階段需要經過實地評估及計算，從而設計工程方案及電線佈置路線。完成有關設計圖後，會提交予服務處審閱。倘若服務處確認有關設計後，便提交予「中電」審批。 預計下星期提交初步評估予服務處審閱。 	服務處	繼續匯報進度予專案小組及業主委員會

	跟進事項	行動摘要	負責人 / 部門	預算完成日期
5.	<p>專案小組成員對項目的觀察及建議</p>	<p>8. 表示電纜管道房內除設有管道槽外，還有固定攀梯及工作平台。其後工程堪察及展開工程需要使用上述設施。為提供安全工作環境，建議服務處重新檢視有關設施的安全性。</p> <p>9. 由於為屋苑需要預留不少於 20%的總供電量予大樓作日後用途，以及考慮選擇車位每天都可以充電的方案，故定於由三相 32A 降至單相 25A 的中速充電設計。</p> <p>專案小組成員建議:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議「保能」設計工程方案及電線佈置路線時，需要考慮日後維修及保養。 2. 建議「保能」可考慮利用電纜管道房或風機房的實地環境以作貫通停車場及電掣房的通道，衡量工程設計方便度、安裝可行性、工程費用及維修保養等因素，從而設計合適工程方案交予「中電」審批。 3. 服務處審視停車場狀況，盡快處理天花滲漏、石矢剝落及車路受損等問題。 	服務處	繼續匯報進度予專案小組及業主委員會

備註：此乃「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組會議後的重要行動摘要和預計完成時間參考資料，其相關事項，將以稍後發放的會議記錄為準。

2023 年度業主週年大會議程 3. 議決結果

議程3 Agenda 3

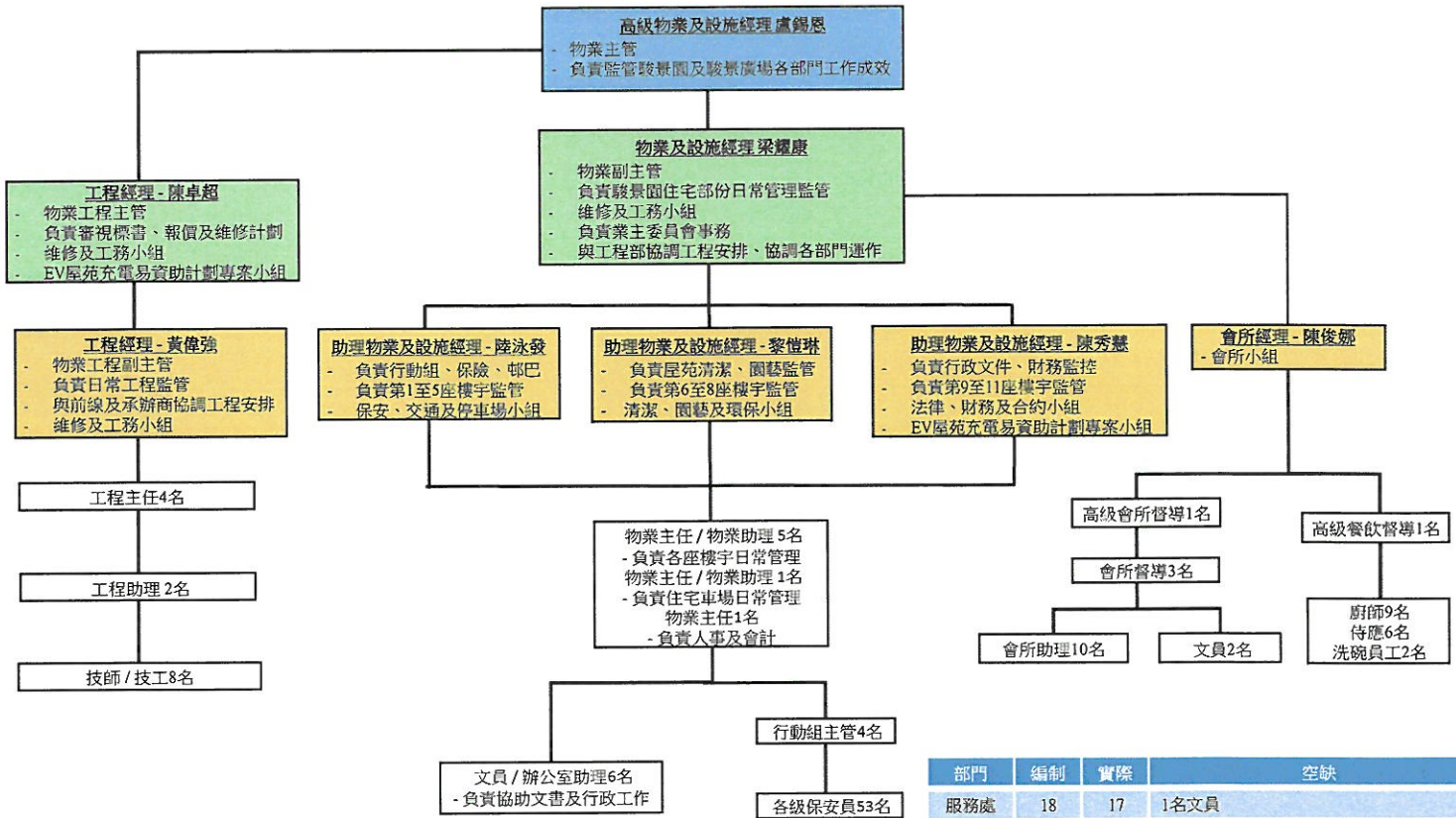
議決大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的3%及追索由2017年起從大廈基金支出的經理人酬金，即時生效（直至日後週年大會議決通過修改）

議決結果 Resolution Result

選項 Choice	不可分割業權份數 Undivided Shares	百分比(%)
A) 贊成大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的3%及追索由2017年起從大廈基金支出的經理人酬金，即時生效（直至日後週年大會議決通過修改）	53,691	99.10%
B) 不贊成大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的3%及追索由2017年起從大廈基金支出的經理人酬金，即時生效（直至日後週年大會議決通過修改）	488	0.90%
總共	54,179	100%
廢票 0 張		

18 July 2024

服務處 – 組織結構圖



部門	編制	實際	空缺
服務處	18	17	1名文員
行動組	57	43	14名保安員(由外判保安員填補崗位空缺)
工程部	16	11	2名工程主任, 3名技師 / 技工
會所	35	26	1名高級會所督導、1名會所督導、4名會所助理、1名高級餐飲督導及2名廚師
合共	126	97	

4) 管理公司工作報告

4.1 預計招標項目

項目	內容	進度	入帳帳目	備註
1.	更換各座天井主排水管工程	根據工務小組意見，標書文件正在修改中。	大廈基金預算項目	已安排油漆工人於各座天井主排水管油漆翻油工作
2.	更換駿景園屋苑煤氣主喉工程 (位於何東樓車廠一段)	工程預算 7 月中旬開工，8 月下旬完工。	大廈基金預算項目	-
3.	行人通道天幕玻璃更換工程	議決事項	大廈基金預算項目	
4.	扶手梯保養	草擬標書文件中	管理基金預算項目	
5.	EV 屋苑充電易資助計劃工程顧問服務合約	新顧問公司保能開始研究供電電線安裝喉路	大廈基金預算項目	
6.	會所室內池天花重造工程	顧問標書文件已發出，於 7 月 11 日截止	大廈基金預算項目	
7.	駿景閣室內池池底石屎維修工程	顧問標書文件已發出，於 7 月 11 日截止	大廈基金預算項目	
8.	椰林閣室外池防水及石屎維修工程	標書於 2024 年 3 月 21 日截標。總數有 4 間承辦商提交標書，服務處分析各標書後進行標書查詢，因為 4 間承辦商都有部份項目不符合標書的要求，而承辦商也堅持不撤回有關修改，因此，服務處與駿景物管商議後，認為進行重新招標會比較合適。	大廈基金預算項目	
9.	水泵保養合約	根據工務小組意見，標書文件正在修改中。	管理基金預算項目	
10.	更換第 1、3、6、7、9、10 及 11 座消防控制箱	準備進行重新招標	大廈基金預算項目	
11.	共用大堂天面防水	草擬重新招標文件中	大廈基金預算項目	