

駿景園業主委員會(第二十七屆)  
第三次會議記錄

日期：2024年8月19日(星期一)

時間：晚上八時至晚上十一時

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
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
黃利先生		第十一座

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		
盧錫恩先生	- 高級物業及設施經理	}	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)
梁耀康先生	- 物業及設施經理		
陳秀慧女士	- 助理物業及設施經理		
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：趙偉標先生 第一座

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. 沙田區駿馬關愛隊介紹關愛隊的設立和討論對駿景園市民提供的服務和支援

關愛隊派三名隊員到屋苑出席會議，由隊長梁振邦先生介紹關愛隊服務，提及2022年《施政報告》宣佈在18區成立「地區服務及關愛隊伍」（「關愛隊」）。政府成立「關愛隊」的目的，是凝聚社區資源和力量，支援政府地區工作和加強地區網絡。「關愛隊」會推展關愛活動，例如探訪有需要人士，提供中醫義診服務，特別會為長者提供協助；亦會協助處理突發和緊急事故。「關愛隊」亦可協助政府傳遞信息，並向政府報告市民的意見。駿馬關愛隊主要服務範圍包括駿景園、九肚山路一帶、九肚村、赤泥坪村一帶的社區及香港中文大學。

關愛隊的工作由政府指示，地區民政處會因應各小區的需要，為各小區擬備項目綱要，列明必需的服務要求。訂定小隊在每半年提交報告申請撥款提供關愛服務及相關活動用途。

有委員向關愛隊查詢本園的求助個案數量，關愛隊隊員表示2024年駿景園求助個案約有十多個，主要是服務長者。委員查詢有否其他屋苑曾接受關愛隊協助或提供服務。主席表示稍後會與各委員、經理人及服務處商討關愛隊事宜。

服務處回覆，關愛隊是政府成立的服務團體，暫時未能提供資料關愛隊有否在其他屋苑提供服務。

2. 確認上次會議記錄

2.1 確認業主委員會第二次會議記錄

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，確認第二次業主委員會會議記錄。

委員黃利先生表示因沒有出席第二次會議，故投棄權票。

3. 跟進上次會議記錄事項

3.1 報告駿景園消防執修工程

記錄

有關消防執修工程預計於2024年9月下旬完成。

3.2 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

記錄

服務處會安排承辦商訂購污水泵，工程預計於2024年11月下旬展開，並同時跟進有關工程費用的分攤。

3.3 議決駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程合約（第二期）

記錄

承辦商呈交了數件玻璃樣板給服務處但有明顯色差。服務處已將第一期天幕玻璃生產商資料給予承辦商，承辦商會盡快再提交玻璃樣板。工程預計於2024年11月上旬展開。

經服務處報告後，主席要求盡快展開更換屋苑公眾位置玻璃工程。

- 3.4 匯報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 4.6 討論 記錄
- 3.5 匯報及檢討服務處人手架構事宜 記錄  
服務處已於 2024 年 7 月 18 日向業委會提供已修訂的人手架構表，有委員提出服務處現時空缺相當嚴重，要考慮加快招聘合適人員。
- 3.6 匯報「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」的進度 記錄  
詳情請參照（附件一）。
- 3.7 匯報污水渠跟進情況 記錄  
於是次會議議程 4.7 報告，經理人經服務處於 2022 年 3 月 3 日透過電郵將 O & M 手冊，相關圖則及資料送交業委會及污水渠專責小組，而上述文件亦於 2024 年 7 月 16 日電郵予本屆業委會閱覽。
4. 報告/討論/議決下列事項
- 4.1 各小組工作報告
- 4.1.1 工作小組
- 4.1.1.1 法律、財務及合約小組 服務處  
啟勝報告，法律、財務及合約小組第二次會議將於 2024 年 8 月 23 日進行，故未有小組會議報告。
- 4.1.1.2 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二次會議已於 2024 年 8 月 8 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，有委員查詢室內裝修及搭棚有否曾經就清潔費罰款或扣除按金的記錄，並建議增加行政費以補貼清潔費。
- 服務處回覆，就貨車運送裝修物料、傢俬及泥頭及裝修單位遺漏垃圾問題，服務處就「室內裝修申請表」及「搭建棚架申請表」提出修改建議。並以此為提醒作用，希望各單位裝修承辦商可自行清理裝修廢料。

#### 4.1.1.3 會所小組

服務處

服務處報告，會所小組第二次會議已於 2024 年 8 月 16 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)。

經服務處報告後，有委員表示要求服務處提供戶外健體設施標書分析內容包括器材款式的相片、出產地、保養及維修資料等予各委員參閱。有關會所加裝閉路電視鏡頭事宜，有委員表示會所地下近兒童遊戲室位置通往超級市場上落貨區位置必須加裝閉路電視鏡頭，而該位置推巴門應長期上鎖，及要求服務處提供建議新加的 18 支閉路電視鏡頭位置予各委員參閱。有委員表示會所有多個職位空缺，建議服務處加快進行會所職位空缺招聘。而會所實行取消門禁密碼進入會所之安排，有委員建議盡快出通告通知住戶才開始執行。

服務處回覆，會所及工程部空缺已有應徵者，有待人事部審核資料後安排到職日期。而會所地下近兒童遊戲室推巴門位置原本已有監察鏡頭，有需要可考慮增加位置以多角度監察。

#### 4.1.1.4 維修及工務小組

服務處

服務處報告，維修及工務小組第二次會議已於 2024 年 8 月 13 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)。

經服務處報告後，業委會各委員表示沒有意見。

#### 4.1.1.5 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二次會議將於 2024 年 8 月 20 日進行，故未有小組會議報告。

#### 4.1.2 專案小組

##### 4.1.2.1 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二次會議已於 2024 年 7 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(附件五)。

服務處表示早前顧問公司「保能」提交的初步設計方案沒有提供充電裝置是多少電流，提交的數據及設計圖較為簡單。同時，標書明確寫明需要為屋苑預留不少於 20% 的總供電量予屋苑作日後用途，「保能」的設計方案未能符合標書要求。服務處提醒「保能」須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。故此，「保能」需要積極聯絡「中電」商討使用電纜管道房及風機房的可行性。

委員查詢有關設計方案預計何時獲得環保署成功審批。

服務處回覆「保能」在第一次會議中表示由設計方案至環保署成功審批約 6 個月，但由於可能需要使用電纜管道房及風機房，需要獲得「中電」許可方可使用上述設施房，故此整過審批流程相對較為複雜及所需時間亦較長。

服務處表示早前環保署要求於 2024 年 8 月 10 日或之前提交可行性評估報告，服務處已電郵予環保署提出延後提交可行性評估報告的請求。其後，服務處收到環保署回覆，環保署知悉本屋苑在安裝工程上遇到的困難，並正在與「中電」溝通，因此未能於環保署提出的時間內提交可行性評估報告。環保署期望本屋苑可在 9 月底或之前提交可行性評估報告，以便環保署盡快審閱及處理本屋苑的申請。

#### 4.2 議決以大廈基金支付更換駿景園 4 條煤氣喉管工程及相關建築工程 服務處

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 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。並於 2024 年 3 月 5 日截標。由於只有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，在業委會贊同下，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，另一份只包括建築工程部份。

服務處已完成有關標書修訂及獲得駿景物管審批，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，並且於 7 月 4 日截標。兩份標書分析如下。

##### 標書一：更換駿景園 4 條銹蝕煤氣喉管工程 工程簡介

本次標書涵蓋以下工程：

##### 第 3 座更換一段由 1 樓停車場至平台(近 A 室及 F 室天井銹蝕煤氣喉管)：

- a) 拆除及清走一段長度約 17 米已有銹蝕之直身及橫身煤氣喉管，以及由 1 樓至平台之間的 transfer plate (約 4-5 米厚)內的煤氣喉管，包括打鑿石屎躉及喉管周邊石屎直至露出原有煤氣喉進行以上清拆工程。
- b) 供應及安裝兩個直徑 80 毫米氣體閘制及原有直徑 80 毫米新煤氣供氣喉管(約長度 22 米)及相關配件 (包括藏 transfer plate 內約 4.5 米長之喉管)。工程包括供應及加裝新套通、所有泥水打鑿、

收口工作。套通面將加離地高 8 吋石屎躉，在 1 樓至平台之間的煤氣管加上防銹熱縮套。

- c) 於 1 樓停車場之現有煤氣喉管加裝臨時煤氣喉管及提供路徑，起點為現時 1 樓停車場車位 A 區(1/A073)，經 E 區(1/E105) 非 transfer plate 位置穿過樓板，從有蓋行人道柱身延伸至天井位之現有煤氣喉管位置。

### 第 3 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管

- a) 拆除及清走一段長度約 15 米已有銹蝕之直身及橫身煤氣喉管，以及由 1 樓至平台之間的 transfer plate (約 4-5 米厚)內的煤氣喉管，包括打鑿石屎躉及喉管周邊石屎直至露出原有煤氣喉進行以上清拆工程。
- b) 供應及安裝兩個直徑 80 毫米氣體閘制及原有直徑 80 毫米新煤氣供氣喉管(約長度 22 米)及相關配件 (包括藏 transfer plate 內約 4-5 米長之喉管)。工程包括供應及加裝新套通、所有泥水打鑿、收口工作。套通面將加離地高 8 吋石屎躉，在 1 樓至平台之間的煤氣管加上防銹熱縮套。
- c) 於 1 樓停車場之現有煤氣喉管加裝臨時煤氣喉管及提供路徑，起點為現時 1 樓停車場車位 A 區(1/A068)，經 E 區(1/E123) 非 transfer plate 位置穿過樓板，從有蓋行人道柱身延伸至天井位之現有煤氣喉管位置。

### 第 7 座更換一段由 1 樓至平台近 B 室及 C 室銹蝕煤氣喉管

- a) 拆除及清走一段長度約 13 米已有銹蝕之直身及橫身煤氣喉管，以及由 1 樓至平台之間的 transfer plate (約 4-5 米厚)內的煤氣喉管，包括打鑿石屎躉及喉管周邊石屎直至露出原有煤氣喉進行以上清拆工程。
- b) 供應及安裝兩個直徑 80 毫米氣體閘制及原有直徑 80 毫米新煤氣供氣喉管(約長度 18 米)及相關配件 (包括藏 transfer plate 內約 4-5 米長之喉管)。工程包括供應及加裝新套通、所有泥水打鑿、收口工作。套通面將加離地高 8 吋石屎躉，在 1 樓至平台之間的煤氣管加上防銹熱縮套。
- c) 於 1 樓停車場之現有煤氣喉管加裝臨時煤氣喉管及提供路徑，起點為現時 1 樓停車場車位 F 區(1/F078)，經 F 區(1/F078) 非 transfer plate 位置穿過樓板，從有蓋行人道柱身延伸至天井位之現有煤氣喉管位置。

### 第 5 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管

- a) 拆除及清走一段長度約 19 米已有銹蝕之直身及橫身煤氣喉管，以及由 1 樓至平台之間的 transfer plate (約 4-5 米厚)內的煤氣喉管，包括打鑿石屎躉及喉管周邊石屎直至露出原有煤氣喉進行以上清拆工程。
- b) 供應及安裝兩個直徑 80 毫米氣體閘制及原有直徑 80 毫米新煤氣供氣喉管(約長度 24 米)及相關配件 (包括藏 transfer plate 內約 4-5 米長之喉管)。工程包括供應及加裝新套通、所有泥水打鑿、收口工作。套通面將加離地高 8 吋石屎躉，在 1 樓至平台之間的煤氣管加上防銹熱縮套。

就更換駿景園 4 條銹蝕煤氣喉管工程標書，服務處收到 3 間承辦商提交標書，經過在機電工程署的註冊氣體承辦商資料表查核和與投標承辦商進行標書詢問，發利建設工程公司並不是註冊氣體承辦商，因此，發利建設工程公司不符合投標要求。

承辦商名稱	承辦商符合資格要求	備註
煤氣達人有限公司 Gas Super Limited	註冊氣體承辦商	符合標書要求
香港中華煤氣有限公司 The Hong Kong and China Gas Company Limited	註冊氣體承辦商	符合標書要求
發利建設工程公司 Fred & Willie Bros Const & Eng Co	不是註冊氣體承辦商	不符合投標要求

	承辦商	第 3 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 A 室及 F 室天井銹蝕煤氣喉管	第 3 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管	第 7 座更換一段由 1 樓至平台近 B 室及 C 室銹蝕煤氣喉管	第 5 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管	總價	與最低價錢相比(%)
1	煤氣達人有限公司	\$168,000	\$168,000	\$168,000	\$168,000	\$672,000	0%
2	香港中華煤氣有限公司	\$584,320	\$535,100	\$624,270	\$130,600	\$1,874,290	178.91%
3	發利建設工程公司	\$175,500	\$165,500	\$155,500	\$110,500	\$607,000	不符合投標要求

\* 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

煤氣達人有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2024	更換或維修富亨邨各座外牆煤氣喉管工程	置佳物業服務有限公司
2023	北角樂嘉中心更換整棟大廈煤氣喉	德昌文記
2023	馬鞍山中心更換 1 至 4 座外牆煤氣喉管工程	民亮發展有限公司

#### 香港中華煤氣有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2024	供應及更換駿景園 300DN 煤氣主喉工程	駿景園
2023	供應及安裝第 5 座一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室管的臨時煤氣喉	駿景園

是次更換駿景園 4 條銹蝕煤氣喉管工程最低及符合標書要求總價為 \$672,000。經分析後，服務處建議由符合標書要求及最低價之煤氣達人有限公司以 \$672,000 進行上述工程。有關工程的支出將由住宅大廈基金支付。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意煤氣達人有限公司以費用港幣 \$672,000，承辦更換駿景園 4 條煤氣喉管工程，並以大廈基金支付。

主席補充，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(附件六)，而是次更換駿景園 4 條煤氣喉管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，同意更換駿景園 4 條煤氣喉管工程及相關建築工程的經理人酬金為支出的 3%。

經理人表示，就以上議程的經理人酬金為支出的 3% 表示不同意，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。另外，承辦商回標後會進行標書分析，亦發現最低標的承辦商回標內容不符合標書要求，經理人對更換駿景園煤氣喉管工程及相關建築工程亦會參與監督工作。

經服務處報告後，有委員表示煤氣公司每 18 個月會進行例檢，更換 4 條煤氣喉管工程完成後，經理人及服務處會否承諾承辦商檢查及保養煤氣喉管工作，恒常每半年於維修及工務小組提交有關喉管的檢查報告及相片記錄。

服務處回覆，會監督煤氣公司每 18 個月檢查煤氣喉管，而每月亦會安排檢查天井食水、沖廁水及煤氣喉狀況。

#### 標書二：建築工程供駿景園 4 條煤氣更換喉管工程 工程簡介

本次標書設有兩個工程施工方案，分別涵蓋以下工程：



## 工程施工方案一

### 第3座更換一段由1樓停車場至平台近A室及F室天井銹蝕煤氣喉管:

- a) 提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作。及搭建安全的工作平台。
- b) 打鑿約一米厚樓板(CORE 窿)及回填樓板工程，及搭建安全的工作平台。

### 第3座更換一段由1樓停車場至平台近D室及E室天井銹蝕煤氣喉管

- a) 提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作。及搭建安全的工作平台。
- b) 打鑿約一米厚樓板(CORE 窿)及回填樓板工程，及搭建安全的工作平台。

### 第7座更換一段由1樓至平台近B室及C室銹蝕煤氣喉管

- a) 提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作。及搭建安全的工作平台。
- b) 打鑿約一米厚樓板(CORE 窿)及回填樓板工程，及搭建安全的工作平台。

### 第5座更換一段由1樓停車場至平台近D室及E室天井銹蝕煤氣喉管

- a) 提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作。及搭建安全的工作平台。

## 工程施工方案二

### 第3座更換一段由1樓停車場至平台近A室及F室天井銹蝕煤氣喉管:

- a) 提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作。及搭建安全的工作平台。
- b) 打鑿約四至五米厚 Transfer plate(CORE Transfer plate)及回填樓板工程。

### 第3座更換一段由1樓停車場至平台近D室及E室天井銹蝕煤氣喉管

- a) 提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作。及搭建安全的工作平台。
- b) 打鑿約四至五米厚 Transfer plate(CORE Transfer plate)及回填樓板工程。

#### 第 7 座更換一段由 1 樓至平台近 B 室及 C 室銹蝕煤氣喉管

- a) 提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作。及搭建安全的工作平台。
- b) 打鑿約四至五米厚 Transfer plate(CORE Transfer plate)及回填樓板工程。

#### 第 5 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管

- a) 提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作。及搭建安全的工作平台。
- b) 打鑿約四至五米厚 Transfer plate(CORE Transfer plate)及回填樓板工程。

	工程施工方案一	工程施工方案二
優點	<ul style="list-style-type: none"><li>• 施工方法更為直接，無須提交屋宇署批准，可以更快更直接開始工程。</li><li>• 工程安排和施工上更加容易掌握。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 價錢比方案一少\$38,000</li></ul>
缺點	<ul style="list-style-type: none"><li>• 價錢比方案二多\$38,000</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 由於需要結構打鑿約四至五米厚 Transfer plate，工程涉及複雜的建築結構計算。</li><li>• 受影響的 transfer plate 進行相關的加固工程</li><li>• Transfer plate 內可能有一些現有已安裝的設施，這些不確定因素會影響 coring 工程計劃。</li></ul>

就建築工程供駿景園 4 條煤氣更換喉管工程標書，服務處只收到一間承辦商發利建設工程公司投交標書，發利建設工程公司為註冊一般建築承建商，經過標書查核，其投交的標書符合標書要求。

投標價錢如下：

工程施工方案一

	發利建設工程公司	保險	提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成以拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作及搭建安全的工作平台	打鑿約一米厚樓板 (CORE 窿) 及回填樓板工程及搭建安全的工作平台	總價
1	第 3 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 A 室及 F 室天井銹蝕煤氣喉管	\$2,500	\$120,000	\$46,000	\$168,500
2	第 3 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管	\$2,500	\$120,000	\$46,000	\$168,500
3	第 7 座更換一段由 1 樓至平台近 B 室及 C 室銹蝕煤氣喉管	\$2,500	\$120,000	\$46,000	\$168,500
4	第 5 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管	\$2,500	\$120,000	----	\$122,500
總價：					\$628,000

投標價錢如下：

工程施工方案二

	發利建設工程公司	保險	提供及應用鑽探、磨削、切割喉管等工具連一切有需要的人手，物料，儀器和器材進行及完成拆除喉管。當更換煤氣喉管完工後，投標承辦商需要包括所有泥水打鑿還原、防水、收口工作及搭建安全的工作平台	打鑿約四至五米厚 Transfer plate(CO RE Transfer plate) 包括聘請 AP, RSE, RGBC 等計算開窿結構圖則和有關結構計算 (包括須由 RSE 簽署), 向政府部門入則 (包括須由 AP/RSE 簽署) 及回填樓板工程	總價
1	第 3 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 A 室及 F 室天井銹蝕煤氣喉管	\$2,500	\$120,000	\$25,000	\$147,500
2	第 3 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管	\$2,500	\$120,000	\$25,000	\$147,500
3	第 7 座更換一段由 1 樓至平台近 B 室及 C 室銹蝕煤氣喉管	\$2,500	\$120,000	\$25,000	\$147,500

4	第 5 座更換一段由 1 樓停車場至平台近 D 室及 E 室天井銹蝕煤氣喉管	\$2,500	\$120,000	\$25,000	\$147,500
總價：					\$590,000

在方案二中，發利需要進行打鑿約四至五米厚的結構樓板(Transfer plate)工程。實際上，結構打鑿約四至五米厚 Transfer plate 工程包括複雜的建築結構計算，屋宇署亦會考慮這些不明確的因素，並可能拒絕批准工程展開。至於方案一，無須提交屋宇署批准，可以更快及更直接開始工程，工程安排和施工上更加容易掌握。綜合以上因素分析，由於更換煤氣喉管屬於緊急工程，服務處建議使用方案一。

是次建築工程供駿景園 4 條煤氣更換喉管工程，經服務處分析後，服務處建議由符合標書要求之發利建設工程公司以施工方案一\$628,000 進行上述工程。以有關此工程的支出將由住宅大廈基金支付。

經服務處報告後，有委員表示方案二需打鑿約四至五米厚大針板工程的總價為港幣\$590,000，為何會比方案一便宜。就以上工程有否延期罰則，並建議預算提前 1 個半月時間通知住戶工程進行事宜。

服務處回覆，因為在方案二中，發利需要進行打鑿約四至五米厚的結構樓板(Transfer plate)工程。實際上，結構打鑿約四至五米厚 Transfer plate 工程包括複雜的建築結構計算以及對受影響的 Transfer plate 進行相關的加固工程。為了確保整個工作能夠進行，註冊結構工程師首先必須對打鑿約四至五米厚 Transfer plate 結構進行評估和計算。此外，Transfer plate 內可能有一些已安裝的設施，這個不確定因素也會影響打鑿工程計劃。發利需要幾個月的時間才能申請屋宇署的批准。屋宇署擁有評估和批准專案建議書的最終決定權。屋宇署亦會考慮這些不明確的因素，並可能拒絕批准工程展開。至於方案一，工作方法更為直接，無須提交屋宇署批准，可以更快更直接開始工程，工程安排和施工上更加容易掌握。

有委員表示此項工程只收到一份回標，為何服務處仍然選擇接受而非重新招標。服務處回覆在招標前已經有初步工程預算金額，與發利建設工程公司投標價相近，此外，更換煤氣喉工程是有迫切的，服務處建議儘快開展工程。

經委員投票，以 7 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，同意發利建設工程公司以施工方案一費用港幣\$628,000，承辦建築工程供駿景園 4 條煤氣更換喉管工程，並以住宅大廈基金支付。

主席補充，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(附件六)，而是次建築工程供駿景園 4 條煤氣更換喉管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，同意更換駿景園 4 條煤氣喉管工程及相關建築工程的經理人酬金為支出的 3%。

經理人表示，就以上議程的經理人酬金為支出的 3%表示不同意，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。

#### 4.3 議決以大廈基金支付駿景園第一期室內泳池及泳池機房翻新及維修工程顧問服務合約 服務處

- 上述室內泳池天花曾於天花維修工程後拆除。
- 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。
- 由於原本天花物料會有所更改為鋁質物料天花，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。
- 駿景閣室內泳池底(即泳池機房)石屎老化破損，服務處已安排註冊結構工程師檢查，並安排承辦商安裝臨時支撐。
- 經過與小組成員和業委會商討後，服務處會聘請顧問公司全面設計室內泳池天花、室內池執修事項及泳池機房執修工程事項等。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，標書文件已完成有關查詢和分析。

- 顧問公司工作範圍：

##### 階段一

- a) 勘察現場(室內游泳池、泳池泵房及有關連的位置)環境，制定及進行測試石屎天花和地台防水效能，如採用微波掃描、高清紅外線掃描、紫外線鑑定等，包括但不限於上列方法，並且提交測試報告和執修方案。
- b) 徵詢服務處的意見，設計全新室內游泳池假天花，包括所有現有設施的改善、執修、加改、設計及分佈，提供有關設計的 3D 圖則給服務處和業委會審批。
- c) 提供整個工程的詳細估算費用作參考。

##### 階段二

- d) 聯繫有關政府部門，在有需要時解決與安裝工程有關的問題及提交有關的申請。
- e) 編寫及提交詳細室內假天花改善工程及泳池泵房石屎執修工程招標文件，工程招標文件須包括但不限於工程內容、設計及改善工程之圖則、施工之安全措施、施工方法和流程、計算資料、施工用之物料、物料的牌子和型號、原產地、認可證明、駐地盤監督之技術人員及專業人士之數目和職責、詳細估計工程所需時間及金額等，並根據服務處或大廈公契經理人的意見，完成詳細比較及最後建議方案，然後提交給服

務處和業委會審批。

- d) 協助服務處完成聘請承建商的整個招標採購程序。

### 階段三

- g) 全面監督承建商的整個施工工作及按進度計劃完成有關工程，確保所有物料、質素、安裝等都完全符合標書要求。
- h) 進行工程驗收和列出及跟進缺陷事項。
- i) 在按需要調整安裝工程範圍，擬備安裝工程的詳細規格以獲得服務處或大廈公契經理人的同意。
- j) 除了以上工作，需要提供專業意見、分析和建議，確保整個工程可以順利完成。
- k) 顧問公司須向有關政府部門索取、繪畫(包使用 AUTOCAD 軟件)、修改(包使用 AUTOCAD 軟件)及提交所有有關上述工程的圖則、文件和申請，以符合和達到有關法規和牌照的要求和準則，確保可以完成相關政府部門的申請和要求，包括但不限於符合民政事務總署和食物環境衛生署更新會所牌照的要求和程序、屋宇署已批核之改動及加建工程等。有關之聯絡方法及所有費用由顧問公司負責及支付。

### 階段四

- l) 顧問公司必須提供 1 年專業服務（承建商完工後的 1 年保固期內的跟進服務）。

就駿景園第一期室內泳池及泳池機房翻新及維修工程顧問服務合約標書，服務處收到 2 間承辦商投交標書，經過標書查詢後，兩間公司都符合標書要求，回標價錢如下。

	顧問公司	保險	階段一	階段二	階段三	階段四	總價	與最低價錢相比(%)
1	葉浩然測量行有限公司^	\$48,000	\$430,000				因為葉浩然測量行計算回標總價出現錯誤，經過標書查詢後，葉浩然測量行確定最後投標銀碼為 HK\$278,000	0%
2	安普測量顧問有限公司^	\$10,000	\$180,000	\$50,000	\$280,000	包括	\$520,000	87.1%

\*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

葉浩然測量行有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2023	Project Management Consultancy Services for Concrete Repair to External Columns	Lingnan University Alumni Association (Hong Kong) Primary School
2023	Authorized Person (AP) Consultancy Services for Lotteries Fund Project Tung Wah Group of Hospitals Renovation Works for TWGHs Shiu Wong Lee Moon Fook Nursery School	Tung Wah Group
2023	A&A Consultancy Services for DSS Major Repairs in 2022/2023 for YMCA of HK Christian College	YMCA of HK Christian College
2023	A&A of the entrance 尚文苑 Sheung Man Court	Kong Shum Union Property Management Co., Ltd.

安普測量顧問有限公司並未提供詳細工程經驗。

有關駿景園第一期室內泳池及泳池機房翻新及維修工程顧問服務合約，經分析後，葉浩然測量行有限公司有多宗處理石屎執修的顧問經驗，亦符合標書要求，而且顧問價格為最低，所以服務處建議由葉浩然測量行有限公司以\$278,000進行上述顧問服務合約，有關此工程的支出將由住宅大廈基金支付。

經服務處報告後，有委員表示會否更改室內池天花設計以改善及減少滲漏情況及委員建議是否會考慮將天花工程及池底工程分開由不同承辦商同時進行，以加快工程進度。

服務處回覆會重新再審視方案，以提出更快捷方案。

#### 4.4 議決冷氣系統保養合約及合約年期

服務處

現有的冷氣系統保養合約的承辦商為約克國際(北亞)有限公司，每月合約費用為 \$32,166.5，合約期於 2024 年 8 月 17 日到期。冷氣保養合約的保養範圍包括如下：

- 各住宅大堂的冷氣系統
- 會所內各冷氣系統
- 各穿梭升降機大堂的冷氣系統
- 升降機機房內冷氣機系統
- 服務處冷氣機系統
- (不包括駿景廣場)



由於第一次招標只得兩間公司回標，與業委會商議後，服務處按照業委會要求進行重新招標。服務處已完成有關標書修訂及完成駿景物管審批，並已於 7 月 15 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 8 月 5 日截標。標書分析如下。

## 工程簡介

本次標書涵蓋以下工程：

### 每月服務

- a) 檢查各冷氣機器的工作狀況，確保各項功能處於良好的工作狀態。
- b) 檢查冷氣系統機器部件的運轉電流和電壓。
- c) 檢查異常噪音和振動。
- d) 檢查並使用適當的清潔劑和水，清潔所有空氣過濾器及機器。
- e) 檢查冷凍水管及風喉系統連保溫層是否有洩漏。
- f) 進行冷凍水處理和冷凍水測試並提供報告。
- g) 檢查控制系統是否正常運作。
- h) 檢查所有風機盤管和分離式空調機組，以防止排水盤和管線發生堵塞。
- i) 檢查是否有空氣洩漏和冷媒/冷凍水洩漏的跡象。
- j) 檢查壓縮機潤滑油位和冷媒液位。
- k) 檢查冷媒工作壓力和冷凍水溫度與正常範圍進行比較。
- l) 用於潤滑馬達和風扇軸承。
- m) 檢查所有 AHU/PAU 風扇皮帶張力，必要時進行調整。
- n) 檢查幫浦機械密封的磨損情形。
- o) 檢查電氣啟動器、控制面板和安全保護裝置。
- p) 校準系統操作控制並調整冷凍水溫度以適應不同的季節/氣候條件，並為冷水機的最佳性能提供建議。
- q) 提交每月服務報告。

### 半年服務

- a) 完成每月的服務。
- b) 風機、馬達和壓縮機進行絕緣電阻測試(Megger test)
- c) 檢查所有控制功能，包括與消防系統組合的功能。
- d) 進行所有過濾器的清潔。
- e) 清潔控制面板。
- f) 檢查和測試 VAC 控制系統的功能，包括電路和設備。
- g) 提供技術人員和工具，用合適的化學清潔劑清潔空調系統的盤管部件，包括所有冷水機組冷凝器盤管、分體式空調、AHU/PAU、FCU 等。
- h) 提交半年服務報告。

## 年度服務

- a) 完成每月服務和半年服務。
- b) 檢查並確保所有防火閘處於正常工作狀態。
- c) 更換損壞的防火閘熔斷體，必要時提交相關法定要求的證明。
- d) 清潔所有防火閘。
- e) 進行潤滑和防銹工作，包括防火閘油漆工作和貼標籤。
- f) 在每個防火閘上張貼標籤，以識別工作已完成，並帶有顯示工作日的承辦商標籤。
- g) 提交消防署認可的通風證書。
- h) 提交年度服務報告

就駿景園冷氣系統保養合約工程標書，服務處收到 3 間承辦商投交標書，此 3 間承辦商都有到場進行了實地視察現有屋苑冷氣系統。在今次的招標文件中，報價合約期有 3 個選擇，分別是 2 年期、3 年期和 5 年期。3 間承辦商的總回標價錢比較如下：

	承辦商	選項 1: 總服務費 (2 年合約期間)	選項 2: 總服務費 (3 年合約期間)	選項 3: 總服務費 (5 年合約期間)	備註	獲得標書途徑
1	新駿(機電)工程有限公司 Sun Chun (E&M) Engineering Ltd	\$1,659,000	\$2,499,000	\$4,215,000	符合標書要求	報紙 (星島日報)
2	捷晟工程有限公司 Ever Power Engineering Ltd	\$1,920,000	\$2,808,000	\$4,440,000	符合標書要求	招標妥
3 <sup>^</sup>	陞建有限公司 Sing Kin Limited	\$4,464,000	\$6,912,000	\$13,140,000	符合標書要求	啟勝承辦商

\* 為新鴻基地產有限公司之附屬公司

<sup>^</sup> 啟勝承辦商名單之承辦商

3 間承辦商的每月服務費比較如下:

	承辦商	選項 1： 每月服務費 (2 年合約 期間)：	與 最 低 價 錢 相 比(%)	選項 2： 每月服務費 (3 年合約 期間)：	與 最 低 價 錢 相 比(%)	選項 3： 每月服務費 (5 年合約 期間)：	與 最 低 價 錢 相 比(%)
1	新駿(機電)工程有限公司 Sun Chun (E&M) Engineering Ltd	\$69,125	0%	\$69,416.67	0%	\$70,250	0%
2	捷晟工程 有限公司 Ever Power Engineer ing Ltd	\$80,000	15.73 %	\$78,000	12.36 %	\$74,000	5.34%
3 ^	陞建有限 公司 Sing Kin Limited	\$186,000	169.0 8%	\$192,000	176.59 %	\$219,000	211.74 %

現有的冷氣系統保養合約的每月合約費用為 \$32,166.5，以下是投標承辦商在不同選項中每月月費與現時月費的升幅比較：

承辦商	選項 1： 2 年合約期間	選項 2： 3 年合約 期間	選項 3： 5 年合約期間
新駿(機電)工程有限公司 Sun Chun (E&M) Engineering Ltd	114.9%	115.8%	118.4%
捷晟工程有限公司 Ever Power Engineering Ltd	148.71%	142.49%	130.05%
陞建有限公司 Sing Kin Limited	478.24%	496.89%	580.83%

另外，於標書中都設有不同日子和時段的緊急維修收費，詳情如下：

	承辦商	星期日及 公眾假期 (0900 - 1800)	星期一至日及 公眾假期 (1801 - 2359)	星期一至日及 公眾假期 (0000 - 0859)
1	新駿(機電)工程 有限公司 Sun Chun (E&M) Engineering Ltd	\$2500/hr	\$3000/hr	\$3500/hr
2	捷晟工程有限公 司 Ever Power Engineering Ltd	\$300/hr	\$350/hr	\$400/hr

3 ^	陸建有限公司 Sing Kin Limited	\$200/hr	\$300/hr	\$400/hr
--------	----------------------------	----------	----------	----------

## 工程經驗

新駿(機電)工程有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
4/2021 - 3/2025	迎海 (I 及 II 期) 冷氣保養系統：水 冷式中央冷氣, 抽風系統, 分體式冷 氣。	迎海物業管理 有限公司
11/2021 - 10/2025	煥然懿居(大樓及商場)冷氣保養系 統：氣冷式中央冷氣, 抽風系統, 分體式冷氣。	康業服務有限 公司
10/2022 - 10/2024	海澄軒冷氣保養系統：氣冷式中央 冷氣, 抽風系統。	高衛物業管理 有限公司
1/2022 - 12/2025	翠擁華庭冷氣保養系統：氣冷式 中央冷氣, 抽風系統, 分體式冷氣	港基物業管理 有限公司

捷晟工程有限公司和陸建有限公司並未能提供過往幾年承接冷氣系統保養合約資料。

是次冷氣系統保養合約及合約年期。經分析後，服務處建議由符合標書要求及於各合約年期中最低價之新駿(機電)工程有限公司以港幣 \$2,499,000 (3 年合約期間)進行上述工程。有關此工程的支出將由管理基金支付。

經委員投票，以 7 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，同意新駿(機電)工程有限公司承辦冷氣系統保養合約，並以管理基金支付，至於合約年期，如果新駿能夠以每月 \$69,125 進行為期 3 年合約服務，業委會通過同意合約期為 3 年，否則就選取 2 年合約期。

有委員提出，是次招標最低標價格仍然為現有合約價格的兩倍。服務處解釋現有合約承辦商表示上次標書回標價有誤，因此出現此情況。另有委員提出，本次新駿(機電)工程有限公司所提交標書顯示合約年期越長，平均每月合約費反而越高，要求服務處與新駿了解，並將 3 年合約的價格(每月費用 \$69,416.67)議價到每月費用 \$69,125。服務處表示會跟進。

會議後補充，經向新駿議價後，新駿同意將 3 年合約的月費下調至每月費用 \$69,000，3 年合約的價格為港幣 \$2,484,000。服務處已於 2024 年 8 月 21 日經電郵向業委會報告。

4.5 議決 2024-2025 年度屋苑顧問律師服務合約

服務處

2024 - 2025 年度屋苑顧問律師服務合約報價分析及建議(合約期: 01/09/2024 - 31/08/2025)。

由於屋苑顧問律師服務合約將於 2024 年 8 月 31 日完結，故此，服務處於 2024 年 7 月 15 日向 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：

1. 伍展邦律師行	11. 鄧王周廖成利律師行
2. 麥耀華律師行	12. 高露雲律師行
3. 何柏生馬華潤律師行	13. 翁余阮律師行
4. 黃嘉錫律師事務所	14. 禰氏律師行
5. 羅文錦律師樓	15. 李郭羅律師行
6. 林健雄律師事務所	16. 勞潔儀律師行
7. 麥家榮律師行	17. 的近律師行
8. 林錫光,陳啟鴻律師行	18. 梁鄧蔡律師事務所
9. 胡關李羅律師行	19. 何氏律師事務所
10. 梁永鏗律師事務所	20. 陸偉雄大律師辦事處

於 2024 年 7 月 22 日中午 12 時截止報價限期前，服務處收到 3 間律師行包括「禰氏律師行」、「鄧王周廖成利律師行」及「胡關李羅律師行」提供報價，報價資料如下：

律師行	禰氏律師行	鄧王周廖成利律師行	胡關李羅律師行
2023-2024 年度報價	\$14,800	-	-
2024-2025 年度報價	\$15,300 (+3.38%)	\$16,000	\$40,000
備註	2022 - 2023 及 2023 - 2024 年度屋苑法律顧問	/	# \$40,000 (以一年合約生效日起計之 12 個月內提供法律顧問服務總計不超過 20 個小時計算，並不包括實際開銷之費用)  如合約生效期內之任何時間已提供總計超過 20 小時之法律顧問服務，則剩餘之合約期內繼續提供有關法律服務將以每小時\$6,000 計算。  而任何在合約生效期內未有使用之基本時數將不能帶落下一年度計算及繼續使用。

由於「禰氏律師行」的報價最低及符合報價要求包括提供無限次電話諮詢、無限次會見律師、無限次法律建議文件、無限次發出律師信及

處理所有小額錢債訴訟等。同時，「禰氏律師行」正處理會所場地未經許可的教授事件及「松橋工程顧問有限公司」追討工程顧問費用事件等。為持續跟進上述事件，服務處建議業主委員會考慮續聘「禰氏律師行」作屋苑顧問律師，有關合約將於 2024 年 9 月 1 日起生效。

律師行	禰氏律師行	鄧王周廖成利律師行	胡關李羅律師行
內容			
1. 無限次電話諮詢	✓	✓	#
2. 無限次會見律師	✓	✓	#
3. 無限次法律建議文件	✓	x \$1,500 / 1 份 (未能無限次發出)	#
4. 無限次發出律師信	✓	x \$1,500 / 1 份 (僅限有關違反建築物管理條例或公契發出之律師信，未能無限次發出)	#
5. 所有小額錢債訴訟	✓	x (律師未能處理小額錢債)	x 按照負責之律師就每件案件的實際工作時間按時收費
6. 提供公契法律意見(口頭及書面法律意見)	✓	✓	#
7. 每年出席 1 次業主週年大會(律師出席)(約 4 小時)	✓	✓	x 每小時\$6,000 (不包括實際開銷之費用)
負責律師	禰婉芬律師及其團隊	莊業匯律師及其團隊	沈卓斌律師及其團隊
過往/現時負責屋苑	住宅 雅景臺 青盛苑 翠麗苑 雅德苑 康田苑 珀麗灣 維景灣畔 天盛苑 淺月灣二期	住宅 東廬大樓 東興大廈 雍雅軒 天宇海 麗港城 兆隆苑 縉城峰 博康邨 永寶大廈	住宅 城市花園 樂信台

備註:

1. 「何氏律師事務所」於 2024 年 7 月 23 日報價限期後才傳真提供報價。

2. 16 間律師行未有回覆，包括「伍展邦律師行」、「麥耀華律師行」、「何柏生馬華潤律師行」、「黃嘉錫律師事務所」、「羅文錦律師樓」、「林健雄律師事務所」、「麥家榮律師行」、「林錫光,陳啟鴻律師行」、「梁永鏗律師事務所」、「高露雲律師行」、「翁余阮律師行」、「李郭羅律師行」、「勞潔儀律師行」、「的近律師行」、「梁鄧蔡律師事務所」及「陸偉雄大律師辦事處」。

經服務處報告後，委員表示留待法律、財務及合約小組討論。服務處表示法律、財務及合約小組會議將於 2024 年 8 月 23 日召開，待取得小組成員意向後，服務處會以電郵方式向業主委員會匯報。

#### 4.6 匯報更換駿景園煤氣主喉（位於何東樓車廠一段）工程進度

服務處

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。煤氣公司於 7 月 29 日正式開始工程，工程預算可以 9 月 20 日完工。工程部每日都會安排工程經理或工程主任到施工區劃進行監管及拍照作為記錄。

工程施工時間表


Actual Date	Working Days	Underground Works	Aboveground Works	Remark
29/7/2024	1	Excavate FP (0900-1700)		Completed
30/7/2024	2			
31/7/2024	3	Total Hole at CW LHS (CW RHS Open) + Backfill (0900-1700)		
1/8/2024	4			
2/8/2024	5			
3/8/2024	6	Pause		
6/8/2024	7		Coring & coordination (0900-1700)	
7/8/2024	8		Erect scaffold, install I-beam & hoist (0900-1700)	
8/8/2024	9			
9/8/2024	10		New riser installation in pipe duct room (0900-1700)	
12/8/2024	11			
13/8/2024	12	Pause		
14/8/2024	13	Excavate CW RHS (CW LHS Open) (0900-1700)		
15/8/2024	14	Excavate CW Center + lay pipe (1600-2300)		
16/8/2024	15	Backfill CW (0900-1700)		
19/8/2024	16		Fit pipe sleeve (0900-1700)	
20/8/2024	17			
21/8/2024	18	Excavate CW LHS + lay pipe (CW RHS Open) (0900-1700)		
22/8/2024	19			
23/8/2024	20			
26/8/2024	21			
27/8/2024	22			
28/8/2024	23			
29/8/2024	24			
30/8/2024	25			
31/8/2024	26	Preparation for bagging off & temporary by-pass connection (0900-1700)	Preparation for bagging off & temporary by-pass connection (0900-1700)	
3/9/2024	27			
4/9/2024	28	Drill Holes + Connect Bypass (0130-0430)	Pressure Test (0900-1700)	
5/9/2024	29	Cap Off + Add Valve (0130-0430)	Existing new riser connection (0130-0430)	
6/9/2024	30	Preparation for gas connection (0100-1700)	Existing new riser connection (0130-0430)	
7/9/2024	31	Gas Connection (0130-0430)		
10/9/2024	32	Remove Bypass + Backfill (0900-1700)		
11/9/2024	33		Old riser dismantlement (0900-1700)	
12/9/2024	34			
13/9/2024	35			
16/9/2024	36	Buffer		
17/9/2024	37			
18/9/2024	38			
19/9/2024	39			
20/9/2024	40		Dismantle scaffold (0900-1700)	

經服務處報告後，業委會各委員沒有意見。

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疇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」。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：

 **Drainage Services Department**  
Mainland South Division  
14/F, Kowloon Government Offices,  
405 Nathan Road, Kowloon

渠務署  
九龍及新界南區辦事處  
九龍彌敦道405號  
九龍政府大樓14樓

傳真號碼 Our Ref: (00VVQ7) 1118 12371-0  
來函號碼 Your Ref: BDU/1231880LR/S/9/A/CH.  
電話號碼 Telephone: (853) 2300 1873  
傳真號碼 Fax: (853) 2771 6640

傳真號碼 By Fax: 2103 6077

16.11.2023

Huen & Partners  
12<sup>th</sup> Floor, 9 Des Voeux Road West,  
Hong Kong

Dear Sir/Madam,

**Re: Request on Underground Sewer Handing Over to HKRAR Government**

We refer to your letter dated 6 September 2023 ("Letter") and our interim reply letters ref. (00VVQ7) and (0105813) dated 16 September 2023 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 Sha Tin Town Lot No. 411 ("Lot") and a letter issued by the Drainage Services Department ("DSD") on 25 May 2017 (referred to herein, 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 2<sup>nd</sup> paragraph of the Letter ("Sewer") which falls outside the boundary of the Lot (on which the development Royal Ascot 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 Practitioners' 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 Ascot 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. 12546 as varied or modified by a Modification Letter dated 10 November 1993 (M/N ST837635) for the Lot mentioned in the Letter, we noted that District Lands Office/Sha 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.

 我們有提供多種住宅及商業排水渠設計及服務，以促進香港的可持續發展。

 渠務署  
九龍辦事處

Our VISION is to provide a wide range of sewerage and stormwater drainage services assisting 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。另外，服務處已跟據操作及維修指南(O&M manual)定期檢查污水喉管。

經服務處報告後，有委員提出污水渠維修要求定期檢查污水喉管包括利用 CCTV 檢查管道內部情況，要求服務處盡快安排。

## 5. 管理公司工作報告

### 5.1 預計招標項目

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(附件七)。

服務處

## 6. 其他事項

### 6.1 匯報已諮詢的駿景園 2024-2026 年度垃圾膠袋服務合約

啟勝報告，垃圾膠袋服務合約已於 2024 年 7 月 31 日屆滿，新合約期為 2024 年 8 月至 2026 年 7 月止，為期 24 個月，每月送貨一次。服務處於 2024 年 6 月 19 日進行公開招標及於 7 月 2 日截標，截標後共收到 9 份回標，有關詳情如下：

服務處

	Tenderer	White Garbage bags 0.02mm x [16+8]" x 24"			Black Garbage bags (Common area) 0.04mm x [20+12]" x 40"		
		Unit rate (HK\$)	vs. Existing amount (%)	vs. Lowest bidder various (%)	Unit rate (HK\$)	vs. Existing amount (%)	vs. Lowest bidder various (%)
1.	#Waihong Environmental Services Ltd. (惠康環境服務有限公司)	HK\$ 4.80	+9.09%	+14.29%	HK\$0 .79	+79.55%	+117.03%
2.	*Bright Way Industries Ltd. (明里實業有限公司)	HK\$ 4.60	+4.55%	+9.52%	HK\$0 .44	0%	+20.88%
3.	Health Billion Development Ltd. (康億發展有限公司)	HK\$ 4.20	-4.55%	0%	HK\$0 .53	+20.45%	+45.60%
4.	SynWave Services Ltd. (新浪潮服務有限公司)	HK\$ 5.10	+15.91%	+21.43%	HK\$0 .55	+25%	+51.1%
5.	Cheung Kee Environmental Ltd. (張記環保有限公司)	HK\$ 4.20	-4.55%	0%	HK\$0 .45	+2.27%	+23.63%
6.	Man Shing Cleaning Service Co.,	HK\$ 4.80	+9.09%	+14.29%	HK\$0 .60	+36.36%	+64.84%

	Ltd. (萬成清潔服務有限公司)						
7.	Wing Rise Corporation Limited. (華騰興業有限公司)	HK\$ 4.28	-2.73%	+1.905%	HK\$0 .364	-17.27%	0
8.	Sunrise Enterprises Co. (商燦行實業公司)	HK\$ 5.70	+29.55%	+35.71%	HK\$0 .655	+48.86%	+79.95%
9.	Nicole Environmental Services Co. Ltd. (力高環保服務有限公司)	HK\$ 5.10	+15.91%	+21.43%	HK\$0 .65	+47.73%	+78.57%

備註:

1. # “惠康環境服務有限公司”報價的白色垃圾袋尺寸與招標要求不符。因此，服務處於2024年7月9日發出「投標查詢邀請書」至“惠康環境服務有限公司”釐清有關膠袋呎吋，並要求必須於2024年7月10日下午5:00或之前作出回覆。於截止後，“惠康環境服務有限公司”沒有回覆，因此不予考慮;
2. \* 現時合約年度家居垃圾袋供應商:明里@ \$4.4 /包;
3. 現時合約年度公眾位置黑色垃圾袋供應商: 明里@ \$0.44/個;
4. 現時合約總費約為\$110,880 (共4個月);
5. 經公開招標後，“康億發展有限公司”及“張記環保有限公司”為提供白色垃圾袋的最低報價承辦商，亦同時符合標書要求。因此，服務處於2024年7月9日發出「投標查詢邀請書」至“康億發展有限公司”及“張記環保有限公司”，並要求必須在2024年7月10日下午5:00或之前作出回應。於限期前，服務處職員曾多次致電要求“康億發展有限公司”及“張記環保有限公司”回覆有關「投標查詢邀請書」。惟截止回標，“康億發展有限公司”沒有回覆，然而“張記環保有限公司”回覆「投標查詢邀請書」中所列出之要求，包括:公司背景和工作參考資料。經分析後，由於“康億發展有限公司”沒有回覆「投標查詢邀請書」，因此，服務處對“康億發展有限公司”日後的工作表現或積極跟進的態度沒有信心，而且「張記環保有限公司」的回覆顯示其工作經驗令人滿意。故服務處建議由「張記環保有限公司」提供白色垃圾袋。另外，“華騰興業有限公司”為提供黑色垃圾袋的最低報價承辦商。

6. 出於節省成本的考慮，服務處根據招標文件乙部分(備註2：服務處有權採納以上全部或只採納部份報價項目。)因此，服務處將兩份垃圾袋供應合約分別授予出價最低、符合標書要求的兩間投標者。故我們建議就 2024 年 8 月至 2026 年 7 月(2 年)之訂購垃圾膠袋合約將分別由「張記環保有限公司」提供白色垃圾膠袋\$10,920 /每月及「華騰興業有限公司」為提供黑色垃圾膠袋\$13,468 /每月，合約總金額為\$585,312。

7. 若以最低標價及參考用量計算，合約總價及比較為如下：

項目	單價(a)	用量 (只供參考)(b)	費用 (a x b)
Cheung Kee Environmental Ltd. (張記環保有限公司) HDPE0.02mm x (16+8)" x 24" 家居垃圾膠袋,每包 31 個 (外袋印上啟勝商標)	\$ 4.2 / 每包	62,400 包 (每月 2,600 包)	\$262,080 (約每月 \$10,920)
Wing Rise Corporation Limited. (華騰興業有限公司) HDPE0.04mm x (20+12)" x 40" 後梯及公眾地方垃圾膠袋	\$ 0.364 / 每個	888,000 個 (每月 37,000 個)	\$323,232 (約每月 \$13,468)
合約總費(約每月費用 x 24 個月):			\$585,312
約每月費用:			\$24,388

\*上次合約每月費用約\$27,720，合約總費約為\$110,880。

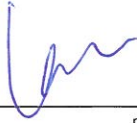
服務處已於 2024 年 7 月 31 日透過電子郵件將分析結果發送給各委員，於截止限期內沒有收到各委員之意見。由於，兩間公司亦符合標書要求，故服務處表示就有關[駿景園 2024-2026 年度垃圾膠袋服務合約]承判於「張記環保有限公司」提供白色垃圾膠袋\$10,920 /每月及「華騰興業有限公司」提供黑色垃圾膠袋\$13,468 /每月，2 年合約總金額為\$585,312。

經服務處報告後，業委會各委員沒有意見。

6.2 服務處補充，承辦商現正進行平台行人路鋪設防滑鋼砂工程。

7. 訂定下次會議日期  
下次會議日期待定。

會議於晚上 11 時完結。



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。

## 3.6 匯報「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」的進度

「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」的進度		
	事項	預計進度
1	進行審批工程	8月下旬
2	承辦商進行拉線工程	9月
3	完成防水拉線電力工程後，需致電「環運會」。	10月
4	「環運會」確認有關工程後，約1個月後送抵廚餘機。	11月
5	送抵廚餘機後，由「環運會」安排測試，預計需時約一星期。	11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。	11月
7	測試完成後訂出確實日期正式啟用廚餘機。	12月
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。	12月

**第二十七屆業主委員會保安、交通及停車場小組第二次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024年8月8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°閉路電視	工程已於10/7/2024完成。	服務處	-----
2.	使用樂悠咭享用穿梭巴乘車優惠事宜	就政府及八達通公司安排由2024年8月25日起所有合資格人士必須使用樂悠咭才可享受二元優惠。小組要求服務處催促八達通公司就業戶使用樂悠咭乘車優惠跟進收費系統事宜的回覆。服務處需再出通告提醒業戶盡快更換及登記樂悠咭及須加快八達通登記程序，包括使用會所、邨巴，進入停車場及大廈，並加快業戶登記後的生效日期。	服務處	2024年8月
3.	停車場更換LED燈安排	小組表示有關工程須盡快進行，標書須包括提供LED光管連安裝，不建議出採購標書再安排代工更換。	服務處	2024年底
4.	平台新安裝太陽能閉路電視	小組表示曾落實以SD卡形式監控，有需要時才取SD卡翻查CCTV記錄，小組要求服務處以電郵提供建議安裝CCTV位置圖。	服務處	31/8/2024
5.	住戶違規飼養狗隻	小組要求發出通告提醒業戶屋苑內禁止養狗。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	通告已於9/8/2024發出持續跟進
6.	穿梭巴士服務事宜	小組要求「冠忠」盡快替換不符合標書要求的替補車輛，例如欠缺車速顯示器、定位系統及標書要求的配備等。以及跟進核對會議資料上6/2023 - 6/2024邨巴總支出。	服務處	31/8/2024
7.	油漆、泥水代工工作報告及維修進度事宜	就停車場維修進度報告，小組要求修改工作計劃表以清楚報告地下及1樓的各類工作安排。	服務處	31/8/2024
8.	停車場更換污水泵事宜	小組要求須確定及記錄污水泵總數，已更換污水泵的數目，及剩餘需要更換的數目。	服務處	31/8/2024
9.	檢視室內裝修及搭建棚架事宜	小組對服務處的修改及增加清潔費建議並不反對，惟提醒服務處須考慮執行有關條款及罰則的可行性。	服務處	19/8/2024於業委會會議提交修改及增加清潔費建議
10.	檢視屋苑平台泊車事宜	小組表示容許業戶於大廈避車處暫時停泊車輛是為了方便業戶，現時於平台泊車每小時\$50的收費已屬較高的收費，早前有業戶車輛故障而暫泊平台事件屬個別例子，建議暫時毋需修改平台泊車措施收費。小組建議將「車輛使用駿景園平台守則」夾附於裝修申請表及搭棚申請表內。	-----	-----
11.	檢視屋苑行車道燈光事宜	服務處報告將安排承辦商跟進燈柱線路，小組要求工程須盡快進行。	服務處	31-08-2024
12.	檢視往百佳大直路加出入車輛閘口的可行性	小組表示現時擺放雪糕桶限制車輛單線行車的做法可行，不建議於百佳大直路加出入車輛閘口。	-----	-----

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**  
**會所小組第二次會議重要事項行動摘要**  
**(會議日期：2024年8月16日)**

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	跟進情況
1.	會所人手安排事宜	會所現時人手空缺，康樂部主要是會所督導、前線會所助理，而餐廳部則欠各級的包括餐廳副經理、總廚及洗碗工等都有適合人選進行面試，會盡快填補空缺。短期各級人手將以兼職散工代替。另服務處繼續透過不同渠道，就以上各空缺包括主管級別及前線職位作出招聘，填補空缺。	服務處	繼續跟進
2.	長者活動設施	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。  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。	服務處	工程部已完成報價邀請。小組選定四款大眾化健體設施款式，盡快展開有關工程。
3.	討論會所設施維修情況	服務處報告會所設施損壞情況，尤其冷氣及天花滲水問題。工程部正安排跟進各項設施維修事宜。	服務處	繼續跟進
4.	維修損耗網球場地面	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。早前服務處已安排檢測公司進行紅外線檢查，發現網球場的防水層都已有不同程度的損耗。經小組討論，就不同的防水層受損情況，進行不同的工程安排，包括表面油漆或重鋪網球場防水層加表面油漆。工程部正按各球場的不同維修要求進行報價邀請。	服務處	繼續跟進
5.	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	工程部已完成報價邀請，將繼續跟進以便盡快展開有關工程。

6.	跟進訪客使用會所設施事宜	<p>服務處早前發出通告，提醒住戶有關發現非駿景園住戶使用門禁密碼進入會所，享用會所之設施。為保障住戶之安全及利益，防止非屋苑住客濫用會所設施，服務處提醒住戶切勿外洩屋苑密碼，另考慮取消門禁密碼進入會所之可能性。</p> <p>就上述事宜，經小組討論，建議盡快實行取消門禁密碼進入會所之安排，及考慮收取訪客使用設施收費之措施，以杜絕設施濫用之情況。服務處將檢視有關措施之可行性。</p>	服務處	繼續跟進
7.	泊車優惠使用期限	<p>有住戶反映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。</p>	服務處	將於9月1日實施

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。



4.1.1.4

## 第二十七屆業主委員會維修及工務小組第二次會議重要事項行動摘要 (會議日期：2024年8月13日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	預算完成日期
1.	匯報更換駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)工程	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。煤氣公司於7月29日正式開始工程，工程預算可以9月20日完工。工程部每日都會安排工程經理或工程主任都施工區劃進行監管及拍照作為記錄。於會議議程4.6詳細匯報。	服務處	2024年9月
2.	匯報更換駿景園天井生銹煤氣喉工程	服務處已完成有關標書查詢及分析，於小組會議中，根據成員查詢，服務處回應每個天井的煤氣更換工程預算3至5日需要日間暫停煤氣供應。另外，於其他天井位置的煤氣喉管，服務處會與煤氣公司緊密聯繫，於定期煤氣喉管檢查中了解現有喉管狀況，如有需要維修更換，服務處會即時跟進。詳情會於會議議程4.2匯報和議決。	服務處	2024年12月
3.	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	服務處已完成有關標書查詢及分析，詳情會於會議議程4.3匯報和議決。	服務處	2024年12月
4.	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	標書文件於7月25日以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，並且會於8月12日截標。服務處正在進行有關標書查詢及分析。	服務處	2024年10月

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「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組  
第二次會議重要事項行動摘要  
(會議日期：2024 年 7 月 17 日)**

	跟進事項	行動摘要	負責人 / 部門	預算完成日期
1.	匯報顧問公司工作進度	<p>保能科技工程有限公司(下稱「保能」)於會議上匯報工作進度。「保能」表示經實地巡視後，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。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，故建議使用風機房。</p> <p>服務處作出以下回應：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>如使用風機房，有 8 條 300mm<sup>2</sup> 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。</li> <li>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。</li> </ol>	服務處	跟進中

		<p>小組成員建議如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4. 要求「保能」盡快相約「中電」會面。</li> <li>5. 建議需要考慮 Design &amp; Build、建議書評估、成本效益分析及風險評估等問題。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>		
2.	匯報停車場狀況及維修安排	<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。待工程顧問「保能」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>	服務處	跟進中
3.	松橋工程顧問有限公司追收工程顧問服務費用事宜	<p>匯報禰氏律師行於 2024 年 6 月 24 日就松橋工程顧問有限公司(下稱「松橋」)向本屋苑追收工程顧問服務費用事宜提供法律意見，詳情如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 合約中並沒有條款列明: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 該項目的費用以每小時收費計算</li> <li>- 每位參與該項目的人員的時薪</li> <li>- 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。</li> </ul> </li> <li>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故沒有賦予「松橋」權利去如此追討駿景園。</li> <li>3. 按照「松橋」提供的費用明細表計算並不合理。</li> </ol>	服務處	跟進中

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。
5. 合約中沒有條款列明「松橋」有權就欠款收取任何利息。

綜合服務處、大廈公契經理人及小組成員意見如下:

1. 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。
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。

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

## 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		

## 5) 管理公司工作報告

## 5.1 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	招標進行中。	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)	工程已經 7 月下旬開工。	大廈基金預算項目	工程預計於 2024 年 9 月下旬可以完工
3.	行人通道天幕玻璃更換工程	承辦商呈交了數件玻璃樣板給服務處但有明顯色差。服務處已將第一期天幕玻璃生產商資料給予承辦商，承辦商會盡快再提交玻璃樣板。	大廈基金預算項目	工程預計於 2024 年 11 月上旬展開
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	新顧問公司保能正與中電商議電纜安裝喉路方案，並會開始設計其他配電箱安裝位置。	大廈基金預算項目 (暫代支，會由政府資助)	
6.	會所室內池天花重造工程	於議程 4.3 已匯報	大廈基金預算項目	
7.	駿景閣室內池池底石屎維修工程	於議程 4.3 已匯報	大廈基金預算項目	
8.	椰林閣室外池防水及石屎維修工程	標書文件正在修改中。	大廈基金預算項目	
9.	水泵保養合約	標書文件正在修改中。	管理基金預算項目	
10.	共用大堂天面防水	標書文件正在修改中。	大廈基金預算項目	