

駿景園業主委員會(第二十七屆)  
第四次會議記錄

日期：2024年10月2日(星期三)

時間：晚上八時至晚上十一時十分

地點：駿景園會所地下閱讀室

出席：業主委員

呂慕選先生 - 秘書 (是次會議主席)	第七座
李秀媚女士 - 副主席	住宅停車場
趙偉標先生	第一座
劉偉堅先生	第三座
袁銘成先生	第五座
鄭榮宗先生	第九座
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		
李訢彥先生 - 工程經理		
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		
陳卓超先生 - 工程服務經理		
黃偉強先生 - 工程服務經理		
龍姬莉女士 - 物業主任(兼任記錄)		

缺席致歉：劉詠思女士 - 主席 第十座  
黃長娣女士 第六座  
陳清雲女士 第八座

服務處表示第九座業主委員會委員卓時國際有限公司代表葉偉華先生於2024年9月25日辭任委員職務，而卓時國際有限公司委派鄭榮宗先生為公司代表出任第九座業主委員會委員。

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，由於是次會議業主委員會主席劉詠思女士缺席，李秀媚女士動議呂慕選先生為暫代會議主席，袁銘成先生則動議李秀媚女士為暫代會議主席，李秀媚女士示意不接受推選，呂慕選先生示意接受推選。

由於主席劉詠思女士未能出席是次會議，按照大廈公契第 57 條，由出席委員當中選出一位委員為是次會議主席。

經委員投票，5 位委員贊成，0 位不贊成，2 位委員棄權，由呂慕選先生當選為是次會議主席。會議主席呂慕選先生宣佈會議正式開始。

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。

## 相關單位

### 1. 確認上次會議記錄

#### 1.1 確認業主委員會第三次會議記錄

經委員投票，以 5 票贊成、0 票不贊成及 2 票棄權的情況下，確認第三次業主委員會會議記錄。

委員趙偉標先生表示因缺席第三次會議及鄭榮宗先生於第三次會議並非業委會委員，故投棄權票。

### 2. 跟進上次會議記錄事項

2.1 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 記錄  
於是次會議議程 3.1.1.4 討論。

2.2 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 記錄  
工程顧問服務合約  
於是次會議議程 3.3 及 3.4 討論。

2.3 議決冷氣系統保養合約及合約年期 記錄  
於上次會議通過由新駿承辦合約並進行議價。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。

2.4 議決 2024-2025 年度屋苑顧問律師服務合約 記錄  
於是次會議議程 3.2 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

服務處報告，法律、財務及合約小組第二次會議已於 2024 年 8 月 23 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)。

服務處

經服務處報告後，業委會各委員表示沒有意見。

- 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三次會議將於 2024 年 10 月 10 日進行，故未有小組會議報告。
- 3.1.1.3 會所小組** 服務處  
服務處報告，會所小組第三次會議日期待定，故未有小組會議報告。
- 3.1.1.4 維修及工務小組** 服務處  
服務處報告，維修及工務小組第三次會議已於 2024 年 9 月 27 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供各委員參考(附件二)。  
  
服務處補充就更換駿景園 4 條銹蝕煤氣喉管工程暫定 2024 年 10 月 15 日開展工程，稍後提供施工程序及確實日期供各委員參考。  
  
經服務處報告後，業委會各委員表示沒有意見。
- 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二次會議已於 2024 年 8 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(附件三)。  
  
服務處補充，有關私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃安裝廚餘機事宜，於 10 月份承辦商會進行拉線工程，工程後會通知「環運會」驗收，及後廚餘機預期約一個月送抵屋苑。  
  
有委員表示，會所外圍近第 6 座花槽有電線膠喉外露，影響外觀故要求跟進。另外，有委員查詢天井對射清洗白鴿糞服務，承辦商有否使用清潔劑進行。  
  
服務處回覆，會所外圍電線膠喉稍後出報價更換。另外，天井對射清洗白鴿糞只使用清水，並不會使用清潔劑。
- 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三次及第四次會議分別於 2024 年 8 月 28 日及 9 月 26 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)。  
  
服務處於第四次會議向「保能」查詢提供最新初步使用 25A 充電設計方案的電力負載估值，並要求「保能」提供相關資料。服務處亦建議如停車場在設計及安裝上先預留以分 A/B 區形式隔日供電系統，但先使用全部單相 32A 充電，若該分區區域用電量超出限制 80%，則啟動 A/B 區形式隔日充電模式系統。

有委員向經理人查詢對「保能」以單相 25A 充電設計方案的意見。經理人表示有關「保能」提出以單相 25A 為充電設計基礎，需要符合屋苑當初要求預留大廈剩餘可用電量中的 20%的供電量作屋苑將來使用。經理人再表示為符合上述要求，可以考慮兩個可行方案，方案一是建議由單相 25A 下調至單相 20A 充電，方案二是以分區域形式充電。雖然是以分區域形式設計，可以於工程完成後，根據各個分區區域計算安裝充電裝置的數量及用電量以作評估。經計算後，分區區域的用電量如沒有超過臨界點(即 80%的剩餘電量)，可以給予所有已安裝充電裝置的車輛以全日方式充電。

有委員作出回應，「保能」曾於專案小組會議上提出如屋苑選擇以分區配電設計方案，可能面對安裝空間不足及工程成本增加的問題。由於需於地下及一樓停車場位置安裝 30 個自動電源切換開關及相關配件，現時的安裝位置的可用空間比較擠迫，可能沒有足夠空間安裝上述配置。此外，加裝 30 個自動電源切換開關及相關配件，工程成本相對增加。委員再表示「保能」所提交的數據是以高峯值用電量計算，可能數據上有所偏高，「保能」會根據過往經驗重新計算使用單相 25A 充電後屋苑將會剩餘多少電量。

經理人同意「保能」某部份的說法如停車場全部車輛同時充電的機率極微，但需要顧及未來電動車的大趨勢發展，政府提出在 2035 年或之前停止新登記燃油及混合動力私家車，屆時電動車取替電油車，駕駛電動車的人數比現時駕駛電動車的人數會以倍數遞增。所以，環保署推出 EV 屋苑充電易資助計劃的原意是讓住戶可以返回屋苑時為其電動車充電。故此，設計需要顧及未來發展。雖然如「保能」所述，屋苑有可能 10 年內都不需要使用大廈剩餘可用電量中的 20%，但這不能確保 20 年後政府實施政策後，所有人駕駛電動車，以餘下的供電量不足以配合屋苑未來發展，屆時才想辦法解決問題是十分困難的。

有委員查詢為何計劃最初設定預留 20%的供電量，以及用作屋苑什麼用途。經理人回覆 20%的供電量是預留日後大廈安裝新設備，例如加裝冷氣系統、抽風系統或訪客停車場安裝充電裝置等。最初設定預留 20%的供電量是透過業主在業主大會上投票通過，以有關電量是預留作日後大廈有需要發展之用。故此，是次標書註明上述要求。

經理人再表示在工程角度來說，20%是一個安全系數，如果太進取只預留 10%，擔心日後沒有足夠彈性處理未來發展。故此，在與當時專案小組及業主委員會共識下設定預留 20%的供電量。

有委員表示業主期望可以每日充電，若以分區域形式隔日充電，可能需要在業主大會上向業主解釋。

有委員查詢電動車充電的電費是否需要收取經理人酬金。服務處回覆有關工程只限於提供電力基礎設施予各車位，如車位業主需要安裝車位充電裝置，其需要向「中電」申請獨立電錶，「中電」按用電量直接向電錶申請人收取電費，用者自付，故不會收取經理人酬金。至於基礎設施安裝後需維修保養時，有關費用會跟日常開支一樣需支付經理人酬金。

### 3.2 報告已諮詢的 2024-2025 年度屋苑顧問律師服務合約

服務處

服務處於 2024 年 8 月 19 日第三次業主委員會會議中匯報，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。

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。

律師行	禡氏 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	禡婉芬律師 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」。

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。

經服務處在上一次業主委員會會議匯報後，委員表示留待法律、財務及合約小組討論。故此，服務處於 2024 年 8 月 23 日第二次法律、財務及合約小組會議中匯報，經與小組成員商討，小組成員提出以下建議：

1. 建議屋苑聘請兩個顧問律師，以便聽取不同法律意見。
2. 「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，協助屋苑處理追討管理費，屋苑不需要支付額外費用。同時，考慮「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，避免影響上述事件的持續跟進。建議繼續聘用「禰氏律師行」為 2024 – 2025 年度的屋苑顧問律師，合約費用為\$15,300。
3. 由於未能於「鄧王周廖成利律師行」及「胡關李羅律師行」中選出第二個顧問律師，建議第二間顧問律師的服務合約會重新發出報價邀請。

服務處於 2024 年 8 月 26 日以電郵方式匯報上述小組成員的建議予業主委員會。於 2024 年 9 月 2 日中午 12 時前沒有收到委員對於法律、財務及合約小組就 2024–2025 年度屋苑顧問律師服務合約事宜的建議提出任何查詢及意見。

就此，服務處與「禰氏律師行」溝通，並與「禰氏律師行」達成共識，2024 – 2025 年度屋苑顧問律師服務合約的合約期為 2024 年 9 月 16 日至 2025 年 9 月 15 日，合約金額為\$15,300，是次會議確認上述已諮詢的事項。

有委員查詢第二間顧問律師的服務合約報價進度，並要求服務處預先提供資料予法律、財務及合約小組委員參閱。

服務處回覆，將會於第三次法律、財務及合約小組會議中，匯報第二間顧問律師的服務合約的報價內容，並會增加邀請至 30 間律師行就 2024–2025 年度屋苑顧問律師服務合約報價，稍後會提供有關資料予法律、財務及合約小組成員及委員參閱。

### 3.3 議決以住宅大廈基金支付駿景園第一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約

服務處

#### 駿景園一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約

- 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。為了確保內池池底結構穩固,需要聘請合資格顧問公司制定進行石屎及鋼筋修復工程方案。
- 在上一次會議中,經過與小組成員和業委會商討後,要求服務處分別為駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約及駿景園一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約進行獨立報價邀請程序。報價邀請文件於 8 月 28 日上載樓宇通及招標妥招標平台作公開邀請報價,並且會於 9 月 10 日截止。

顧問公司工作範圍:

#### 階段一

- a) 勘察現場(室內游泳池、泳池機房及有關連的位置)環境,制定及進行測試機房石屎天花和泳池地台防水效能,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) 提供整個工程的詳細估算費用作參考。

#### 階段二

- c) 聯繫有關政府部門,在有需要時解決與執修工程有關的問題和查詢,提交及完成呈交給政府部門的有關申請和要求。
- d) 編寫及提交詳細泳池機房執修工程招標文件,工程招標文件須包括但不限於機房(天花及牆身及柱)石屎執修、水缸執修、滲漏執修、抽氣系統設計及改善、其他工程內容、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、監督之技術人員職責、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大廈公契經理人審批。
- e) 協助服務處完成聘請承建商的整個招標採購程序。

#### 階段三

- f) 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。
- g) 進行工程驗收和列出及跟進缺陷事項。
- h) 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。
- i) 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。
- j) 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

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）。

就駿景園一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約，服務處收到 3 間顧問公司投交報價文件，價錢如下：

	顧問公司	保險	階段一	階段二	階段三	階段四	總價
1	葉浩然測量師行有限公司 <sup>^</sup>	\$10,000	\$170,000				\$180,000
2	博德顧問有限公司 <sup>^</sup>	\$20,000	\$165,000				\$185,000
3	遠東建築師樓有限公司 <sup>^</sup>	(已包括)	\$980,000				\$980,000

<sup>^</sup>啟勝邀請報價的顧問公司

經過於 9 月 20 日與以上 3 間顧問公司進行見標會議及要求提交最優惠銀碼，其資料如下：

	顧問公司	最初投交銀碼	最優惠銀碼	與最低價錢相比(%)
1	博德顧問有限公司	\$185,000	\$170,000	0%
2	葉浩然測量師行有限公司	\$180,000	\$180,000	5.9%
3	遠東建築師樓有限公司	\$980,000	\$980,000	476.5%

#### 工程經驗

博德顧問有限公司的相關顧問服務合約工程經驗：

年份	工程資料
2023	淺水灣 82 號 - 大廈翻新工程包括平台及泳池翻新工程
2023	壽臣山道東 1 號 - 大廈大維修工程
2023	壽臣山道 18 號 - 大廈大維修工程
2023	華翠園 - 平台及泳池翻新工程

葉浩然測量師行有限公司的相關顧問服務合約工程經驗：

年份	工程資料
2023	Condition Survey and Investigation of Water Seepage at Clubhouse Façade, Pacific View
2023	Project Management Consultancy Services for Concrete Repair to External Columns
2023	Authorized Person (AP) Consultancy Services for Lotteries Fund Project Tung Wah Group of Hospitals Renovation Works for TWGHs SWL Moon Fook Nursery School
2023	A&A Consultancy Services for DSS Major Repairs for YMCA of HK Christian College
2023	A&A of the entrance 尚文苑 Sheung Man Court

遠東建築師樓有限公司的相關顧問服務合約工程經驗：

年份	工程資料
2023	Building maintenance works, Golden Villa
2023	大維修工程, 沙田中心
2023	大維修工程, Greenwood Garden
2022	泳池勘察及維修工程, 雍慧閣

有關駿景園一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約，經分析後，博德顧問有限公司在過往負責的顧問服務合約中有完成多個屋苑的泳池翻新及大維修的顧問經驗，而且提交的顧問合約價錢為最低，所以服務處建議由博德顧問有限公司以\$170 ,000 進行上述顧問服務合約，而有關此工程的支出將由住宅大廈基金支付。

委員查詢有關見標的安排，並建議經理人及服務處制定嚴謹的見標程序。有委員表示服務處安排與承辦商的見面會議，目的是令委員及工務小組更清楚承辦商的工程經驗和能力及提出技術查詢，而不是以議價為目的。委員建議會議當日在公平情況下應給予承辦商稍後才遞交修訂標價，不用承辦商即時作出決定。委員建議擬定見標程序及機制於法律、財務及合約小組再作討論。

服務處表示於見標會議上已兩次向出席人士提醒現正進行見標程序，並要求所有出席人士必須將所有資料保密及不能向第三者泄露，亦已經給予承辦商足夠時間才遞交最終標價，不用承辦商即時作出決定，並且在指定時間一同開標。

經理人表示，不建議各標書進行見標議價程序，並建議以標書報價內的銀碼為標書最終價錢，此外，於見標會議上，亦不建議透露各承辦商的報價銀碼，承辦商亦應該以代號取代公司名稱。各出席見標會人士應簽署保密協議。

經委員投票，以 6 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，同意博德顧問有限公司以港幣\$170,000，承辦駿景園一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約，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(附件七)，而是次駿景園一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約的經理人酬金建議為支出的 3%。經委員投票，以 6 票贊成、1 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意駿景園一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約的經理人酬金為支出的 3%。而投不贊成票的委員表示不同意經理人酬金建議為支出的 3%，建議為支出的 0%。

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。

#### 3.4 議決以住宅大廈基金支付駿景園第一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約 服務處

##### 駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約

- 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。
- 在上一次會議中，經過與小組成員和業委會商討後，要求服務處分別為駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約及駿景園一期室內泳池機房維修工程顧問服務合約進行獨立報價邀請程序。報價邀請文件於 8 月 28 日上載樓宇通及招標妥招標平台作公開邀請報價，並且會於 9 月 10 日截止。

##### 顧問公司工作範圍：

###### 階段一

- a) 勘察現場(室內游泳池、平台及有關連的位置)環境，制定、進行及完成測試室內石屎天花和平台地台防水效能，如採用微波掃描、高清紅外線掃描、螢光粉蓄水測試、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) 徵詢服務處或大廈公契經理人或授權代表的意見，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 圖則給服務處和大廈公契經理人審批。
- 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、監督之技術人員職責、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大廈公契經理人審批。
- f) 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

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）。

就駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約，服務處收到 3 間顧問公司投交報價文件，價錢如下：

	顧問公司	保險	階段一	階段二	階段三	階段四	總價
1	博德顧問有限公司^	\$20,000		\$145,000			\$165,000
2	葉浩然測量師行有限公司^	\$10,000		\$170,000			\$180,000
3	遠東建築師樓有限公司^	(已包括)		\$980,000			\$980,000

^啟勝邀請報價的顧問公司

經過於 9 月 20 日與以上 3 間顧問公司進行見標會議及要求提交最優惠銀碼，其資料如下：

	顧問公司	最初投交銀碼	最優惠銀碼	與最低價錢相比(%)
1	博德顧問有限公司	\$165,000	\$125,000	0%
2	葉浩然測量師行有限公司	\$180,000	\$180,000	44%
3	遠東建築師樓有限公司	\$980,000	\$980,000	684%

#### 工程經驗

博德顧問有限公司的相關顧問服務合約工程經驗：

年份	工程資料
2023	淺水灣 82 號 – 大廈翻新工程包括平台及泳池翻新工程
2023	壽臣山道東 1 號 – 大廈大維修工程
2023	壽臣山道 18 號 – 大廈大維修工程
2023	華翠園 – 平台及泳池翻新工程

葉浩然測量行有限公司的相關顧問服務合約工程經驗：

年份	工程資料
2023	Condition Survey and Investigation of Water Seepage at Clubhouse Façade, Pacific View
2023	Project Management Consultancy Services for Concrete Repair to External Columns
2023	Authorized Person (AP) Consultancy Services for Lotteries Fund Project Tung Wah Group of Hospitals Renovation Works for TWGHs SWL Moon Fook Nursery School
2023	A&A Consultancy Services for DSS Major Repairs for YMCA of HK Christian College
2023	A&A of the entrance 尚文苑 Sheung Man Court

遠東建築師樓有限公司的相關顧問服務合約工程經驗：

年份	工程資料
2023	Building maintenance works, Golden Villa
2023	大維修工程, 沙田中心
2023	大維修工程, Greenwood Garden
2022	泳池勘察及維修工程, 雍慧閣

有關駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約，經分析後，博德顧問有限公司在過往負責的顧問服務合約中有完成多個屋苑的泳池翻新及大維修的顧問經驗，而且提交的顧問合約價錢為最低，所以服務處建議由博德顧問有限公司以\$125,000 進行上述顧問服務合約，而有關此工程的支出將由住宅大廈基金支付。

委員查詢「遠東建築師樓有限公司」以港幣\$980,000 回標，與其他承辦商銀碼差價甚遠。

服務處回覆，見標當日有向「遠東建築師樓有限公司」查詢有關回標銀碼，是否對標書內容不明白，其表示銀碼正確，並以商業考慮因素而決定。

經委員投票，以 6 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，同意博德顧問有限公司以費用港幣\$125,000，承辦駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約，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(附件七)，而是次駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約的經理人酬金建議為支出的 3%。經委員投票，以 6 票贊成、1 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約的經理人酬金為支出的 3%。而投不贊成票的委員表示不同意經理人酬金建議為支出的 3%，其建議為支出的 0%。

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。

### 3.5 議決以住宅大廈基金支付駿景園各座 24 個天井更換污水喉工程 (第二期工程) 服務處

於 2020 年，服務處聘請承辦商為駿景園其中 9 個天井更換污水渠，物料由生鐵更換為紅筒，當時由美加水泵工程有限公司以\$1,200,000 承接有關工程。在餘下的天井位置，現有的生鐵喉管經過長年累月的使用已經漸趨老化，喉管內壁也已經出現收窄，引致經常性污水回湧到低層單位，影響衛生。有見及此，服務處著手草擬各座 24 個天井更換污水喉第二期工程的標書，並於 8 月 6 日就駿景園各座 24 個天井更換污水喉(第二期)工程標書文件上載樓宇通、招標妥招標平台及登報招標作公開招標，標書於 8 月 30 日截止。

### 工作範圍

- 1 座：BC 天井
- 2 座：DE 天井
- 3 座：AF 天井, BC 天井, DE 天井
- 5 座：AF 天井, BC 天井, DE 天井
- 6 座：AF 天井, DE 天井
- 7 座：AF 天井
- 8 座：AH 天井, BC 天井, DE 天井
- 9 座：AH 天井, DE 天井, FG 天井
- 10 座：BC 天井, AH 天井, FG 天井
- 11 座：AH 天井, BC 天井, DE 天井, FG 天井

### 工程內容

- a) 承建商必須是可以進行任何地底以上的排水渠工程(第二級別或以上)的合資格小型工程承建商。
- b) 棚架搭建: 包括：1 座 BC, 2 座 DE, 3 座 AF, DE, 5 座 AF, DE, 6 座 AF, DE, 7 座 AF, 8 座 AH, BC, DE, 9 座 AH, DE, 10 座 AH, BC 及 11 座 AH, BC, DE 共 19 個天井。
- c) 提供人手及工具拆除污水喉管(範圍由地面至 3/F 外牆與膠喉之接駁位置), 並於所述位置更換污水喉管為相同尺寸的環氧樹脂塗層鑄鐵喉管 BS EN877 epoxy coated cast iron pipe(紅筒), 包括但不限於所有原裝配件如新舊喉接駁器、不銹鋼接駁件和不銹鋼喉碼等(喉管及配件品牌：SMU(選擇一)或 Düker(選擇二))。所有喉管的切口處都必須塗上環氧樹脂修補劑 Extrem 1K 或同級油漆以作保護, 承建商須提供喉管切口的相片, 紀錄切口於塗上修補劑時並沒有破損。所有喉管安裝的位置必須以 316 不銹鋼角喉碼固定。喉身、喉碼及水泥喉躉, 必須掃上兩層 ICI Duro 或同級瓷漆。
- d) 24 個月免費保固保修期
- e) 喉管及配件的建議規格(基本要求)

SMU	
排水鑄鐵管	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 內襯環氧樹脂塗層，平均厚度為 130 微米。</li> <li>• 外層應塗有覆蓋率為每平方米 260 克的防腐鋅噴料並且需用平均厚度為 40 微米的紅色底漆作為完成面。其防腐鋅噴料塗層的抗鹽水噴射(按 ISO7253) 時間不得少於 3000 小時。承辦商需提交證書作認證。</li> <li>• 必須取得 A2-s1, d0 級別的“CE”標記。必須提供符合 EN 877:1999/A1:2006。</li> </ul>
配件	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 內部和外部都應塗有平均厚度為 150 微米的紅色環氧樹脂外部鋅塗層應具有抗鹽霧試驗的能力，該試驗至少要經受 ISO 7253 規定的 3000 小時的暴露。若使用咸水的沖水系統，鑄鐵管內襯環氧樹脂塗層的抗鹽水噴射(按 ISO7253) 時間不得少於 1500 小時。承辦商需提交證書作認證。</li> <li>• 必須取得 A2-s1, d0 級別的“CE”標記。必須提供符合 EN 877:1999/A1:2006。</li> </ul>
排水管之套箍	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 尺寸 DN50 至 DN300 的排水管之套箍包括固定螺栓及轉軸，須為單件設計並以 316 級別不銹鋼制成。其中螺栓及轉軸外層須有防銹處理。密封墊圈採用三元一丙合成橡膠 (EPDM)制成。</li> <li>• 必須取得 A2-s1, d0 級別的“CE”標記。必須提供符合 EN 877:1999/A1:2006。</li> </ul>
耐化學性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>1 \leq \text{pH} \leq 13</math> - 75 日</li> </ul>
溫度循環	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3000 次</li> </ul>
Düker	
排水鑄鐵管	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 內襯環氧樹脂塗層，厚度至少為 120 微米。</li> <li>• 平均厚度為 40 微米的紅色底漆作為完成面。</li> <li>• 必須取得“CE”標記。必須提供符合 EN 877/A1 (修正版)。</li> </ul>
配件	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 若使用咸水的沖水系統，鑄鐵管內襯環氧樹脂塗層的抗鹽水噴射(按 ISO7253) 時間不得少於 350 小時。承辦商需提交證書作認證。</li> <li>• 必須取得“CE”標記。必須提供符合 EN 877/A1(修正版)。</li> </ul>
排水管之套箍	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 尺寸 DN50 至 DN400 的排水管之套箍包括固定螺栓及轉軸，須為單件設計並以 W5 不銹鋼制成。其中螺栓及轉軸外層須有防銹處理。密封墊圈採用三元一丙合成橡膠 (EPDM)制成。</li> </ul>
耐化學性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>2 \leq \text{pH} \leq 12</math> - 30 日</li> </ul>
溫度循環	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1500 次</li> </ul>



## 價錢比較

### 選擇一：駿景園各座 24 個天井更換污水喉工程 (SMU 牌子)

	承辦商	Original Tender Sum (HK\$)	Best Offer (HK\$)	產地	Variance (%)
1	永銳防水建築工程有限公司	\$6,939,690	\$6,830,000	法國	0%
^2	東洋工程有限公司	\$6,922,000	\$6,922,000	法國	1.35%
^3	新進建築有限公司	\$7,828,750	\$7,828,750	法國	14.62%
4.	永輝工程設計有限公司	\$9,640,600	\$9,351,382	未有回覆	36.92%

^ 啟勝承判商名單

## 價錢比較

### 選擇二：駿景園各座 24 個天井更換污水喉工程 (Duker 牌子)

	承辦商	Original Tender Sum (HK\$)	Best Offer (HK\$)	Variance (%)
^1	東洋工程有限公司	\$4,180,000	\$4,100,000	0%
^2.	新進建築有限公司	\$6,473,350	\$6,473,350	57.89%
3.	永銳防水建築工程有限公司	\$6,764,590	\$6,700,000	63.41%
4.	永輝工程設計有限公司	\$8,940,600	\$8,672,382	111.52%

^ 啟勝承判商名單

就駿景園各座 24 個天井更換污水喉(第二期)工程，服務處收到 4 間承辦商提交標書文件，於 9 月 20 日，工務小組代表和服務處與 4 間承辦商進行見標會議及要求提交最優惠銀碼。並於 9 月 24 日開啟投標箱。除了投標銀碼，同時亦考慮到投標公司的公司背景、相關工程經驗、見標會議表現等因素，經過與工務小組商議和投票後，建議聘請東洋工程有限公司承接駿景園各座 24 個天井更換污水喉工程 (SMU 牌子)，工程銀碼為\$6,922,000，而有關此工程的支出將由住宅大廈基金支付。

有委員表示，建議服務處稍後與中標承辦商議價。經理人表示，由於現時所選擇的並不是最低投標金額及符合標書要求的承辦商，建議在業主大會上讓所有業主議決通過。經理人重申有關建議是保障各委員以減低不必要所承擔的風險。另有委員表示，是否所有不是最低標銀碼的承辦商所承辦的工程都需要在業主大會上議決。

經委員商議後作出投票，以 6 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，同意東洋工程有限公司(SMU 牌子)以港幣\$6,922,000 承辦駿景園各座 24 個天井更換污水喉(第二期)工程，並以住宅大廈基金支付。

服務處補充，屋苑超過港幣\$30,000 的工程必須由經理人審批，就上述工程，現時中標的承辦商不是最低投標金額及符合標書要求的承辦商，服務處會按委員會的要求聯絡「東洋工程有限公司」進行議價，承接駿景園各座 24 個天井更換污水喉工程，稍後報告予各委員。此外，有委員表示上述工程銀碼較大，要求服務處嚴格執行監督包括工業安全及施工程序都需要拍照存檔。(會後跟進；經議價後，東洋工程有限公司願意將標價下調至港幣\$6,822,000 承接是項工程)

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(附件七)，而是次駿景園各座 24 個天井更換污水喉(第二期)工程的經理人酬金建議為支出的 3%。經委員投票，以 6 票贊成、1 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意駿景園各座 24 個天井更換污水喉(第二期)工程的經理人酬金為支出的 3%。而投不贊成票的委員表示不同意經理人酬金建議為支出的 3%，建議為支出的 0%。

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。

### 3.6 議決污水缸吸缸清洗服務工程合約

服務處

就駿景園停車場有三個收集大樓污水的污水缸，其污水缸吸缸清洗服務工程合約於 2024 年 9 月完結。標書文件於 8 月 16 日以樓宇通、招標妥招標平台及登報招標作公開招標，並且於 9 月 3 日截止。

#### 工作範圍

停車場 – 污水收集缸機房

#### 工程內容

- a) 承建商必須嚴格遵守密閉空間工作的所有條例、工作守則及指引(包括將於 2024 年 11 月 30 日生效的最新有關條例)。
- b) 合約期為兩年(24 個月)，在合約期間，承辦商需要提供如下：

### 基本污水缸除淤工作

提供及安排人力、工具及設備/車輛，每月一次進行污水缸清除淤積物工作，合約期間一共廿次。位置及尺寸如下：-

- a) G-70J 號污水缸：3m（寬）X 4m（長）X 5m（高）（體積：60m<sup>3</sup>）
- b) G-40K 號污水缸：2m（寬）X 6m（長）X 4m（高）（體積：48m<sup>3</sup>）
- c) G-57E 號污水缸：4.5m（寬）X 10m（長）X 2.5m（高）（體積：112.5m<sup>3</sup>）

工作必須在凌晨時段進行，並且在 06:00 之前完成並恢復整個系統。

### 全面性污水缸清理除淤工作

提供及安排人力、工具及設備/車輛，每半年一次進行污水缸全面清理及清除所有淤積物工作，合約期間一共四次。位置及尺寸如下：-

- a) G-70J 號污水缸：3m（寬）X 4m（長）X 5m（高）（體積：60m<sup>3</sup>）
- b) G-40K 號污水缸：2m（寬）X 6m（長）X 4m（高）（體積：48m<sup>3</sup>）
- c) G-57E 號污水缸：4.5m（寬）X 10m（長）X 2.5m（高）（體積：112.5m<sup>3</sup>）

工作必須在凌晨時段進行，並且在 06:00 之前完成並恢復整個系統。

- c) 緊急基本污水缸除淤工作服務（需要另外收費）。

### 工程經驗

承辦商	獲利工程有限公司 (現有合約承辦商)	高暉建築工程 有限公司	錦明環保工程 有限公司
處理本屋苑 工程經驗	現有污水缸吸缸清洗服務工程合約的承辦商，獲利多次承接屋苑的通渠工程(2024 年直至 9 月份，約 50 宗通渠工程)，了解屋苑的污水渠系統。	比較少承接屋苑的通渠工程事務。	錦明多次承接屋苑的通渠工程(2024 年直至 9 月份，約 55 宗通渠工程)。
成立年份	1985	1992	1988
公司人數	21 人	16-25 人	26-50 人

## 價錢比較

	承辦商	投標價錢 (HK\$)	Variance (%)
^1	獲利工程有限公司 (現有合約承辦商)	\$697,600 Provisional item A: \$12,800 Provisional item B: \$12,800 Provisional item C: \$18,800	----
^2	高暉建築工程有限公司	\$744,000 Provisional item A: \$10,000 Provisional item B: \$10,000 Provisional item C: \$10,000	6.7%
^3	錦明環保工程有限公司	\$1,404,000 Provisional item A: \$14,800 Provisional item B: \$12,000 Provisional item C: \$23,800	101.3%

^ 啟勝承判商名單

就污水缸吸缸清洗服務工程合約，服務處收到 3 間承辦商提交標書文件，經過標書查詢和分析，相比現時污水缸吸缸清洗服務工程合約，現時服務承辦商為獲利工程有限公司，工程費用為 HK\$528,000 (兩年合約期)。比較今次標書中最低招標價錢，升幅為+32.1%。服務處分析加幅的主要原因是法規和工作守則對密閉空間工作的要求進一步提升，施工安排及流程更加嚴謹，令工程成本因而提升。經過與工務小組商議和投票後，建議聘請獲利工程有限公司承接污水缸吸缸清洗服務工程合約(兩年合約期)，工程銀碼為港幣\$697,600。以有關此工程的支出將由管理基金支付。

有委員查詢下述工程以管理基金支付原因，及 3 個污水缸 G-70J 號污水缸、G-40K 號污水缸及 G-57E 號污水缸的使用範圍。

服務處回覆，由於清洗污水缸是屋苑恒常保養工作，故以管理基金支付，而 3 個污水缸只供住宅獨立使用，駿景廣場有其獨立污水缸。

經委員投票，以 6 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，同意獲利工程有限公司以港幣\$697,600 承辦污水缸吸缸清洗服務工程合約(兩年合約期)，並以住宅管理基金支付。

工程簡介

合約為駿景園安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約。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。

預算安裝充電車位共 4 個，位置分別為地面住宅訪客停車場時租車位，V17-V20。V17 和 V18 會給駿景園住戶專用，V19 和 V20 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 V17 和 V18 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 JOVE APP 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

選用兩部 60kW Dual Output DC Charger

合約可分為兩個方案供選擇。

方案一：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，合約期 60 個月。

方案二：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，合約期 84 個月。

「中電」每度電收費 HK\$1.495/kWh

報價邀請文件於 8 月 29 日以樓宇通及招標妥招標平台作公開邀請，並且會於 9 月 12 日截止。得一間承辦商提交報價，資料如下：

投標承辦商：都市通科技有限公司

過往工程經驗：

地點	MegaBox	The Wai	The Southside
充電裝置	21kW x 12 60kW x 6 120kW x 12	21kW x 58	7kW x 237 60kW x 10

方案一: 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，合約期 60 個月

未扣除「中電」電費費用(電車充電系統)，僱主與承辦商的定額分賬金額百分比。

方案一	每小時充電每度電收費 (HK\$/KWh)	按分賬比例僱主所得分賬金額百分比(%)	按分賬比例承辦商所得分賬金額百分比(%)
合約期 60 個月	HK\$3.8/kWh	5%	95%

方案二: 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，合約期 84 個月

未扣除「中電」電費費用(電車充電系統)，僱主與承辦商的定額分賬金額百分比。

方案二	每小時充電每度電收費 (HK\$/KWh)	按分賬比例僱主所得分賬金額百分比(%)	按分賬比例承辦商所得分賬金額百分比(%)
合約期 84 個月	HK\$3.5/kWh	5%	95%

是次駿景園安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約。經過與工務小組商議和投票後，建議聘請都市通科技有限公司承接駿景園訪客停車場安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約，合約期 84 個月，每小時充電每度電收費為\$3.5/kWh。按分賬比例，駿景園所得分賬金額為 5%。此外，服務處亦已經聯絡了都市通科技有限公司，安排明天下午再到駿景園訪客停車場再勘察安裝第五個充電車位的可行性。

委員表示，交流電轉為直流電的報價邀請文件只有一間承辦商提交報價文件，在資料不充足的情況下委員會較難判斷由那間承辦商承辦有關工程合約。委員提出有電動車供應商建議使用 20A 至 30A 的充電裝置進行電動車充電會對其電池的保養較佳，查詢直流電充電裝置承辦商提供裝置的電流量。委員要求服務處提供標書分析再作討論。

服務處回覆，承辦商提供直流電充電裝置的電流約 40A 左右。根據維修及工務小組的會議中，有小組成員要求服務處再詳細去檢測加裝多一個直流電充電裝置的可行性，有見及此，服務處已安排工程部同事與承辦商稍後檢測和量度現有電流量和可使用的電量。服務處會修訂有關報價邀請文件，包括兩個不同類型充電裝置(交流電充電裝置和直流電充電裝置)供承辦商填寫銀碼，而且充電收費劃一使用每一度電計算支付。

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(附件五)。  
 經服務處報告後，各委員意見如下：  
 1. 第 4 項扶手梯保養現時仍有保養期；及  
 2. 第 9 項水泵保養合約應該包括食水泵/沖廁水泵及加壓泵及水景池水泵；至於其他污水泵應安排另一份污水泵保養合約。
- 4.2 **屋苑現時主要保養及服務合約**  
 服務處提供保養及服務合約項目總表予各委員參考，詳見附件的列表(附件六)。  
 經服務處報告後，各委員意見如下：  
 1. 第 14 項平台車場車閘系統保養合約費用為港幣\$552,000；及  
 2. 第 11 項及第 32 項 POS 保養合約資料重複，可刪除第 32 項。
5. **其他事項**
- 5.1 有委員要求服務處提供近兩年天幕玻璃損壞記錄供各委員參考。 服務處
- 5.2 服務處報告，有委員建議安排查核早前 WR2 工程及更換 ATS 零件工程是否已妥善完成。 服務處
- 5.3 就業主委員會 WhatsApp 群組，控制室日常會匯報消防車、救護車及警車進入屋苑之訊息予各委員，經各委員討論後暫時不需匯報住戶身體不適事宜，而消防車、救護車及警車進場事宜繼續匯報。 服務處
- 5.4 有委員表示，根據大廈公契英文版第 29 頁，「第(xvi)條規定，穿梭巴士服務的營運費用」，是屬於該發展項目公共地方及公共設施所需的開支。這代表所有業主都有責任支付穿梭巴士服務的費用，即使他們不使用該服務。 服務處  
  
 服務處回覆，以往在法律、財務及合約小組曾經討論，留待第二份法律顧問服務合約生效後再諮詢律師意見。
- 5.5 有委員要求經理人安排時間討論，在 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事宜。
- 5.6 有委員建議住宅停車場及訪客停車場計劃更換 LED 燈工程。服務處回覆已有計劃於下年向中電「綠適樓宇基金」申請資助，工程會改現時 T5 光管更換為 T8 LED 光管，工程標書預算在 2025 年第一季草擬。 服務處

6. 訂定下次會議日期  
下次會議日期待定。

會議於晚上 11 時 10 分完結。



---

是次會議主席 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、財務及合約小組第二次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024年8月23日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/ 部門	預算完成日期
1.	匯報 2024 年 5 月份至 6 月份財務狀況	<ol style="list-style-type: none"> <li>小組成員查詢在 2024 年度 1 月至 6 月水費比 2023 年度同期大幅上調的原因。</li> <li>小組成員查詢 2024 年 6 月消防工程費用超出預算的原因。</li> <li>服務處表示屋苑恆常於 6 月及 12 月進行財務預入，將預計於本年度內完成的工程或採購項目費用納入本財政年度計算。</li> </ol>	服務處	持續跟進
2.	匯報 2024-2025 年度屋苑顧問律師服務合約	於 3.2 議程討論	服務處	持續跟進
3.	審視已呈報物業全險及公眾責任保險事故個案摘要列表	<ol style="list-style-type: none"> <li>服務處匯報 2024-2025 年度保險服務合約將於 2025 年 1 月 15 日屆滿。</li> <li>服務處提交 2020 年 1 月至 2024 年 6 月已呈報物業全險及公眾責任保險事故個案記錄及由 Toplis And Harding (Hong Kong) Ltd 提供屋苑的風險評估分析報告。</li> <li>服務處、業主委員會及法律、財務及合約小組成員及 CM Houlder Insurance Brokers Ltd 代表於 2024 年 10 月 2 日進行會面商討現時屋苑風險評估、索償個案、市場保險趨向等事宜。</li> </ol>	服務處	持續跟進

4.	《合約(第三者權利)條例》(第 623 章)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 服務處向「何氏律師行」就《合約(第三者權利)條例》諮詢法律意見，獲「何氏律師行」回覆有關條例多用於法團及管理公司買保險時保單上需寫上法團的名字，但由於本屋苑是沒有法團，以及業主委員會不是一個法定組織，所以本屋苑難以執行有關條例。</li> <li>2. 小組成員表示理解服務處需限期內回覆業主查詢，但就其所理解，《合約(第三者權利)條例》不會凌駕於大廈公契。再者，服務處曾就此事宜上作出回覆。故此，毋須繼續討論。</li> <li>3. 小組召集人表示除非日後有關條例作出修訂，否則日後無須於小組及業主委員會會議上加入議程討論，要及求服務處記錄有關事宜。</li> <li>4. 小組成員表示曾就服務處於屋苑合約條款中剔除《合約(第三者權利)條例》一事向物監局反映，該成員表示會繼續以其他渠道反映及跟進。</li> </ol>	服務處	2024 年 8 月 23 日
----	------------------------	---	-----	-----------------

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。

3.1.1.4

**第二十七屆業主委員會維修及工務小組第三次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024年9月27日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	預算完成日期
1.	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	服務處已完成有關標書查詢及分析，詳情會於會議議程 3.7 匯報和議決。	服務處	2024年12月
2.	匯報駿景園第一期室內泳池機房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 3.3 匯報和議決。	服務處	2025年3月
3.	匯報駿景園第一期室內泳池天花翻新工程顧問服務合約	服務處已完成有關標書查詢及分析，詳情會於會議議程 3.4 匯報和議決。	服務處	2025年3月
4.	匯報駿景園各座 24 個天井更換污水喉工程 (第二期工程)	服務處已完成有關標書查詢及分析，詳情會於會議議程 3.5 匯報和議決。	服務處	2025年5月
5.	匯報污水缸吸缸清洗服務工程合約	服務處已完成有關標書查詢及分析，詳情會於會議議程 3.6 匯報和議決。	服務處	持續進行
6.	跟進及匯報日常維修事項	服務處定期更新日常工程維修事項和跟進情況。	服務處	持續進行

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二次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024年8月20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.	提交清潔及滅蟲服務合約草擬版本	服務處表示是次清潔合約將惡劣天氣情況及滅蟲服務加入標書。 成員建議可將一些增值服務如兩次回收大型垃圾，天井對射白鴿糞等加入標書內，由承辦商自行決定是否納入服務範圍內項目還是選擇性項目。	服務處	2024年12月
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通知「環運會」，約一個月後送抵廚餘機	服務處	2024年12月
3.	移除及更換屋苑榕樹顧問服務進度	服務處表示地政處回覆正在處理中，如有進一步消息服務處將會匯報進度。小組成員一致認為榕樹根導致平台出現漏水、淤塞及結構性問題。服務處應如實向地政處反映，從而加快移除及更換審批。	服務處	--
4.	提交園藝服務招標草擬版本	服務處就是次園藝合約引進外勞條款，故標書亦列明要求工人需持有合資格居港工作簽證。另外，附加項目要求承辦商提供由合資格樹藝師進行全面的樹木風險評估服務 (Form 1) 及提出報告。	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  
第三次會議重要事項行動摘要  
(會議日期：2024 年 8 月 28 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」匯報如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>表示「中電」批准使用風機房進行佈綫，已遞交圖紙予服務處審視，圖紙標示包括 109 個電錶箱，其中停車場地下 50 個，停車場一樓 59 個。另外，電掣箱共 30 個，每層停車場各 15 個。</li> <li>表示電錶箱前會設置可移除式黃黑色柱作提示，以防車主或車身碰撞到電箱。此外，「保能」會於 2024 年 8 月 30 日派員到本苑停車場實地視察，如確認圖紙各個電錶箱及電掣的安裝位置，便開始進行佈綫以及後續設計，同步準備可行性評估報告的 B 及 C 表格給予服務處相關人員簽名核實，其後提交予環保署審批。</li> <li>為配合有關工程，車場兩個入口需要分別設置一個連接緊急用電箱的消防掣。</li> <li>在 1954 車位同時使用 25A 單相充電裝置的情況下，仍然能夠足夠保留大廈剩餘可用電量中的 20% 作為日後使用，但在現實生活中“極少機會”出現「所有車位同時間充電及所有住宅業戶同時間用盡單位的供電設施」。</li> <li>表示根據環保署規定即使使用單相 25A 充電裝置，佈綫同樣需要按照使用單相 32A 充電裝置規格進行設計。</li> </ol> <p>小組成員查詢及建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>知悉「中電」表示不容許於電纜管道房安裝其他裝置，但同意本屋苑使用風機房，希望工程設計上盡量節省電纜佈綫，減低工程成本。</li> <li>表示單相 20A 充電屬於慢速充電，一般需要十多小時才能充滿電源，假若由單相 25A 下調至單相 20A，優點是大廈電量盈餘多於 20%，缺點是充電時間過長，性價比低，故建議使用單相 25A 充電裝置</li> </ol>	服務處	跟進中

		<p>大廈公契經理人回應如下: 「中電」明確表示不允許於電纜管道房內安裝其他裝置，故只有風機房作考慮。現階段「保能」應按「中電」要求提交設計方案及圖則，盡快獲「中電」審批使用風機房，才可作下一步設計交予環保署審批。</p> <p>服務處回應如下: 建議提交可行性評估報告予環保署前，需與車場業主確認安裝電錶箱位置，避免因電錶箱位置阻礙車場業主上落或泊車，尤其是輪椅人士的車位，並建議「保能」定時更新工作進度表，讓環保署、業主、專案小組及業主委員會了解有關進度。</p> <p>經商討後，共識以使用風機房供新電纜途經為基礎設計方向。</p>		
2.	匯報「EV屋苑充電易資助計劃」最新情況及進展	<p>環保署於 2024 年 7 月 31 日電郵回覆，據環保署了解，本屋苑雖與「松橋」簽訂工程顧問服務合約，後來因「松橋」未能滿足有關的合約條件而被服務處終止服務合約。由於服務處尚未與政府簽訂任何初步資助協議，故此並不符合《EV 屋苑充電易資助計劃 - 申請須知》，第 12.2(a)項所提及的發放資助條件，環保署並不會就服務處與「松橋」所簽訂的工程顧問服務合約發放任何資助。服務處經過重新招標聘請工程顧問「保能」及簽訂的工程顧問服務合約，在申請人與政府簽訂初步資助協議後，環保署將會按初步資助協議的相關條款發放資助。</p> <p>小組成員表示由於環保署希望 9 月底前遞交可行性評估報告，服務處需積極跟進及監督「保能」工作進度，盡快獲得「中電」審批，以確保計劃可按預定時間完成。</p>	服務處	跟進中

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

第二十七屆業主委員會「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組

第四次會議重要事項行動摘要

(會議日期：2024 年 9 月 26 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>服務處向「保能」提出查詢如下:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 向「保能」查詢提供最新初步使用 25A 充電設計方案的電力負載估值，並要求「保能」提供相關資料。</li><li>2. 如停車場在設計及安裝上先預留以分 A/B 區形式隔日供電系統，但先使用全部單相 32A 充電，若發現該分區區域用電量超出限制 80%，則啟動 A/B 區形式隔日充電模式系統。</li><li>3. 表示「保能」於 2024 年 5 月 7 日提供的資料表示工程進行及工程管理預計 12 個月完成，但其後於 2024 年 9 月 11 日提交預計項目計劃流程顯示工程進行及工程管理預計 6 個月完成，查詢施工期縮短原因及會否因縮短工期以增加施工成本。</li></ol> <p>小組提出意見如下:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 如試用單相 25A 充電設計後，有關用電量超出預算，有沒有應急方案。</li><li>2. 雖然「保能」表示在現實生活中 1954 車位同步充電的機會極微，但「保能」並沒有提供實際數據支持。</li><li>3. 就「保能」表示施工期由一年縮減至 6 個月的估算太過於進取。</li></ol> <p>「保能」回應如下：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 於 2024 年 9 月 10 日提交使用風機房基礎設計下的工程方案建議書予「中電」審批。</li><li>2. 於 2024 年 9 月 26 日收到「中電」回覆，要求提供相關資料予「中電」審視。</li><li>3. 在 1954 車位同時使用 25A 單相充電裝置的情況下，仍然能夠足夠保留大廈剩餘可用電量中的 20%作為日後使用，但在現實生活中“極少機會”出現「所有車位同時時間充電及所有住宅業戶同時時間用盡單位的供電設施」。</li><li>4. 表示施工期縮短原因是根據近期工程個案的工作經驗、承辦商加配施工隊伍，以及考慮業主利益，故以進取方式評估施工期。</li><li>5. 如以分區配電設計方案，需於地下及一樓停車場位置安裝 30 個自動電源切換開關及相關配件，相對地增加工程費用。</li><li>6. 「保能」會評估全屋苑用電量的使用分配，並且根據他們的專業數據分析和假定用電量的使用狀況，重新審視和計算使用單相 25A 充電後，屋苑將會剩餘多少電量，再提供予服務處及小組成員參閱。</li></ol>	服務處	跟進中

2.	匯報「EV屋苑充電易資助計劃」最新情況及進展	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 服務處電郵予環保署，表示「保能」已於 2024 年 9 月 10 日電郵工程設計建議書予「中電」審批，由於仍未獲「中電」回覆批准使用風機房，以使未能於 2024 年 9 月底向環保署提交可行性評估報告。因此向環保署申請延後提交，並表示會定期匯報進度予環保署。同時，按環保署要求將「保能」與「中電」電郵溝通及工程方案建議書相關資料文件給予環保署技術專員審視。</li> <li>2. 服務處與政府簽訂初步資助協議。</li> </ol>	服務處	跟進中
----	------------------------	---	-----	-----

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



## 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	於議程 4.3 已匯報	大廈基金 預算項目	
2.	更換駿景園屋苑煤氣主喉工程 (位於何東樓車廠一段)	工程於 2024 年 9 月 5 日完工	大廈基金 預算項目	
3.	行人通道天幕玻璃更換工程	服務處已將第一期天幕玻璃生產商資料給予承辦商，承辦商亦提交了第三次玻璃樣板。服務處選取最接近的玻璃樣板，並且在工務小組對樣板沒有意見情況下，服務處已通知承辦商準備訂購玻璃。	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	正在招標中	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 3.4 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 3.3 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	

## 4.2 屋苑現時主要保養及服務合約

	項目	現時承辦商	合約生效日期	合約完結日期	合約期	合約費用	小組	備註
1	清理水缸服務合約	獲利工程有限公司	2022年8月1日	2024年7月31日	2年	\$528,000	維修及工務	於2024年10月2日業主委員會會議商討及議決
2	會所廚房洗滌抽氣系統合約	金得廚具工程有限公司	2022年11月1日	2024年10月31日	2年	\$152,800	會所	10月進行報價邀請
3	會所隔油缸清理合約	史偉莎環保服務有限公司	2022年11月1日	2024年10月31日	2年	\$66,240	會所	10月進行報價邀請
4	食水缸、咸水缸及隔沙器服務合約	陽光潔淨有限公司	2024年1月1日	2024年12月31日	1年	\$ 71,400	維修及工務	10月進行報價邀請
5	住宅停車場抹車服務	好運汽車服務公司	2022年1月1日	2024年12月31日	2年	\$24,800 / 每月收入	保安、交通及停車場	10月草擬招標文件
6	屋苑保險服務	海達遠東保險顧問有限公司	2024年1月14日	2025年1月15日	1年	\$1,782,449.39	法律、財務及合約	10月草擬招標文件
7	園藝服務合約	豐茂花園有限公司	2023年4月1日	2025年3月31日	2年	\$4,032,000	清潔、園藝及環境保護	預算12月草擬招標文件
8	清潔服務合約	惠康環境服務有限公司	2023年4月1日	2025年3月31日	2年	\$22,296,000	清潔、園藝及環境保護	預算12月草擬招標文件
9	滅蟲服務合約	惠康環境服務有限公司	2023年4月1日	2025年3月31日	2年	\$93,600	清潔、園藝及環境保護	預算12月草擬招標文件
10	火警鐘保養合約	集寶香港有限公司	2024年4月1日	2025年3月31日	1年	\$9,960	維修及工務	
11	POS保養合約	百怡富科技有限公司	2024年4月16日	2025年4月15日	1年	\$10,406	會所	

12	押運服務	衛安有限公司	2022年6月1日	2025年5月31日	3年	\$122,400	保安、交通及停車場	
13	屋苑穿梭巴士服務	冠忠遊覽車有限公司	2023年7月1日	2025年6月30日	2年	\$11,232,000	保安、交通及停車場	
14	平台車場車閘系統保養	EC InfoTech Limited	2023年7月14日	2025年7月15日	2年	\$552,000	維修及工務	
15	訪客車場車閘系統保養	天耀停車場設備有限公司	2024年7月14日	2025年7月15日	1年	\$54,000	維修及工務	
16	會所滅蟲滅鼠服務	香港能多潔榮業有限公司	2024年9月1日	2025年8月31日	1年	\$11,400	會所	
17	屋苑法律顧問服務	禰氏律師行	2024年9月16日	2025年9月15日	1年	\$15,300	法律、財務及合約	
18	外判保安員服務	依時保安管理有限公司	2023年11月1日	2025年10月31日	2年	\$105,867.08/每月	保安、交通及停車場	
19	屋苑消防系統保養	華豐工程(服務)有限公司	2024年2月28日	2026年3月31日	2年	\$40,000	維修及工務	
20	屋苑弱電系統保養	新意網科技服務有限公司	2024年5月1日	2026年4月30日	2年	\$484,044	維修及工務	
21	屋苑洗衣合約	金牌洗衣服務	2024年5月1日	2026年4月30日	2年	\$818,040	清潔、園藝及環境保護	
22	駿景閣及椰林閣救生員及泳池保養	穎瑾香港有限公司	2024年5月1日	2026年4月30日	2年	\$6,908,501	會所	
23	健身室設施保養合約	啟康消閒設備有限公司	2024年5月1日	2026年4月30日	2年	\$8,800	會所	
24	白色垃圾膠袋	張記環保有限公司	2024年8月1日	2026年7月31日	2年	\$262,080	清潔、園藝及環境保護	
25	黑色垃圾膠袋	華騰興業有限公司	2024年8月1日	2026年7月31日	2年	\$323,232	清潔、園藝及環境保護	
26	後備發電機保養	華豐工程(服務)有限公司	2024年8月1日	2026年7月31日	2年	\$89,000	維修及工務	

27	屋苑冷氣系統保養	新駿（機電）工程有限公司	2024年9月1日	2027年8月31日	3年	\$2,484,000	維修及工務	
28	Gas Equipment contract	香港中華煤氣有限公司	2024年3月21日	2028年3月20日	4年	保養費用豁免	會所	
29	Gas Equipment contract	香港中華煤氣有限公司	2024年7月24日	2028年7月23日	4年	保養費用豁免	會所	
30	升降機保養服務合約	其士(香港)有限公司	2024年7月1日	2029年6月30日	5年	\$19,132,800	維修及工務	
31	扶手梯保養服務合約	其士(香港)有限公司	2025年1月1日	TBC	TBC	TBC	維修及工務	
32	屋苑核數服務	關文浩會計師事務所	2022年度及2023年度			\$150,000	法律、財務及合約	
	屋苑核數服務	偉思會計師事務所	2024年度及2025年度			\$136,000		

## 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）	<b>53,691</b>	<b>99.10%</b>
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）	<b>488</b>	<b>0.90%</b>
總共	<b>54,179</b>	<b>100%</b>
廢票 0 張		