

駿景園第二十七屆業主委員會
會所小組第一次會議記錄

- 日期 : 二零二四年六月二十五日 (星期二)
- 時間 : 晚上八時
- 地點 : 駿景園會所地下閱覽室
- 出席者 :
- | | | |
|-----------|---|-------|
| 袁銘成 (召集人) | - | 小組召集人 |
| 趙偉標 | - | 小組成員 |
| 陳清雲 | - | 小組成員 |
| 李秀媚 | - | 小組成員 |
| 黃利 | - | 小組成員 |
| 呂慕選 | - | 小組成員 |
| 何少馨 | - | 小組成員 |
| 張志明 | - | 小組成員 |
| 張月嬌 | - | 小組成員 |
| 周啟誠 | - | 小組成員 |
- 啟勝管理服務有限公司
- | | | |
|---------|---|------------|
| 盧錫恩先生 | - | 啟勝管理服務有限公司 |
| 陳卓超先生先生 | - | 啟勝管理服務有限公司 |
| 陳俊娜女士 | - | 啟勝管理服務有限公司 |
| 陳貞潔女士 | - | 啟勝管理服務有限公司 |
- 缺席致歉 :
- | | | |
|-----|---|------|
| 林笑芳 | - | 小組成員 |
| 陳寶安 | - | 小組成員 |
| 李柏雄 | - | 小組成員 |
| 陳康 | - | 小組成員 |
| 周錦安 | - | 小組成員 |
| 奚小蛟 | - | 小組成員 |
- 列席住戶 : -

於既定時間內，開會人數已符合開會人數要求，小組召集人袁銘成先生宣佈會議正式開始。

啟勝提醒各小組成員，在進行討論或投票揀選承辦商承接屋苑工程或服務時，如小組成員認識或與承辦商有私人或商業往來關係，應主動申報利益；而管理公司如遇上述情況，亦會作出利益申報。

- 會議內容** **跟進**
1. **歡迎各小組成員** 記錄
召集人袁先生歡迎各小組成員的加入，本屆會所共有 16 位成員。會議上各出席成及服務處代表均作自我簡介。
 2. **議程常規** 記錄
服務處表示，小組會議常規以業主委員會手冊作藍本，涉及小組會議的內容包括：
 - 小組的功能
 - 小組的招募方法
 - 小組成員的上限及下限
 - 小組的財務運用權
 - 推選召集人及召集人任期
 - 召集人未能出席會議的特別安排
 - 召開會議的最低人數
 另外，服務處報告，按業委會會議指示修訂業主委員會手冊，一致通過取消小組五萬元非經常性開支的修訂。
 3. **跟進上次會議記錄事項**
 - 3.1 **會所人手編制安排** 記錄
會所於 5 月份已增聘 2 名助理會所主任及多名兼職會所助理，以填補空缺，及應付椰林閣泳池開放之人手需求。現時會所正積極從不同渠道聘請餐廳員工及會所助理等前線人員，以符合會所人手編制。
 - 3.2 **討論加裝閉路電視** 啟勝
基於安全考慮及保障各使用者，早前委員建議於會所內加裝閉路電視。服務處檢視現有閉路電視之覆蓋範圍，建議於現時欠缺範圍的位置如部份設施房，各出入口，公共空間等加裝，以增強安全性。服務處將提供加裝位置圖予委員以小組供參考及討論。
 - 3.3 **增設長者活動設施** 啟勝
服務處就有關改善工程早前向供應商取得資料，內容為更換八座對出之圓型遊樂場地蓆及加裝戶外健身設施。經小組討論，建議四款大眾化的健體款式，包括健騎機，太極推手器、拉手器等。服務處將進行報價邀請。
 - 3.4 **匯報會所網球場防水及塗層面工程** 啟勝
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有不同程度損耗，引致對下會所及停車場有滲水情況。因此工程部正計劃草擬翻新四個網球場連防水層標書。工程預算時間表更新如下：

No.	項目	正式/預算完成時間
1	編寫標書	2024 年 7 月中旬
2	提交予內部審批	2024 年 7 月中旬
3.	提交工務小組及業委會審批	2024 年 8 月上旬
4.	進行招標及投標流程	2024 年 8 月中旬
5.	回標	2024 年 9 月上旬
6.	標書諮詢	2024 年 9 月中旬

7.	標書分析及提交內部審批	2024 年 9 月下旬
8.	呈交工務小組審批	2024 年 10 月上旬
9.	提交業委會議決	2024 年 10 月中旬
10.	準備內部文件及判標	2024 年 10 月下旬
11.	訂購物料	2024 年 11 月
12.	開展工程(暫定網球場 1 號)	2024 年 12 月
13.	開展工程(暫定網球場 2 號和部分 3 號)	2025 年 1 月
14.	開展工程(暫定網球場部分 3 號和 4 號)	2025 年 2 月
15.	完成日期	2025 年 3 月

3.5 跟進更衣室儲物櫃借用事宜

服務處於早前接獲小組成員意見，討論更換更衣室儲物櫃鎖事宜。服務處聯絡相關供應商並取得資料及報價。經小組討論後，將由會所職員繼續密切監察儲物櫃有否被濫用之情況。如濫用情況未有改善，將加強借用措施，包括借用時收取按金，逾期佔用罰款等。

3.6 泊車優惠使用期限

有關餐廳現時發出之泊車優惠券有效期為當月可使用，為避免造成濫用，將由現時之當月有效使用更改為當日有效使用。服務處已向承辦商取得有關調整之報價，會安排承辦商跟進。預計 8 月內完可完成。

4. 報告及討論事項

4.1 住戶及訪客出入會所安排

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。

4.2 會所暑期班報告

服務處表示，暑期期間已安排興趣班及泳班予本屋苑住戶，並於 5 月尾推出及接受報名。暑期班由 2024 年 7 月 15 日至 2024 年 8 月 23 日期間舉行，本年度共開辦 42 班暑期班。住戶反應熱烈，將於本月 26 日號截止報名，預計有 26 班成班。

4.3 會所設施維修匯報及跟進情況如下：

	損壞項目	跟進情況
1).	一期會所一樓女更衣室 1 號及 2 號廁格天花滲水	已有報價，待安排工期
2).	一期會所一樓女更衣室儲物櫃對上天花還原工程	預計 8 月完工
3).	一期會所西餐廳近防煙門牆身滲水	待報價維修
4).	一期會所一樓樓梯位置天花滲水	待報價維修
5).	一期會所地下男更衣室更換去水喉	預計 8 月完工

6).	一期會所地下閱讀室天花滲水	預計 7 月完工
7).	一期會所地下走廊及中庭天花滲水	待報價維修
8).	一期會所羽毛球場更換地板工程 (部份地板)	預計 6 月完工
9).	一期會所地下健康舞蹈室更換地板工程	待報價維修
新加入之工程維修項目		
10).	一期會所地下壁球室天花滲水	預計 8 月內完工
11).	一期會所整體冷氣嚴重不足，主要位置包括羽毛球場、健康舞室、一樓閱讀區及餐廳範圍以及二樓大堂。	待報價維修
12).	以加強使用安全考慮，會所各需要位置加裝閉路電視，包括樓梯位置、餐廳位置等	待報價
13).	會所餐廳宴會廳更換地毯工程	待商討物料及進行報價
14).	會所餐廳宴會廳射燈更換 LED 燈工程	待報價

小組成員就會所設施及管理提出意見如下：

1. 小組成員建議考慮羽毛球場地板改用較耐用性的物料，以解決地板不平情況，減低使用的危險性；
2. 小組成員表示，應按緩急先後盡快更換老化問題的設施。

服務處會就上述意見跟進相關事宜。

4.4 泳池私教事宜

就會所守則規定，「除服務處批准之教練外，任何人士不可於會所範圍內進行教練工作活動」。服務處如發現懷疑非本苑授權之游泳教授活動，會所職員將作出查核，並即時對住戶作出勸喻及通知，不可於會所範圍內進行教練工作活動，有關事件將紀錄作日後參考及統計。如有再次違規的情況，服務處將向有關人士發出「違反屋苑之會所使用守則」之警告信。若情況未有改善，服務處將不排除行使會所使用守則內列明之條例。

5. 其他事項

5.1 住戶意見

2024 年 3 月 16 日至 2024 年 6 月 10 日	泳池	康樂設施	餐飲	其他	讚賞
意見數目	4	6	4	5	2

反映意見方式	意見 (攝要重點)	服務處跟進工作
電子渠道	有關恆常課程或暑期課程，可考慮增加一些退休人士或長者的健體課程，例如水上健身操、簡單伸展運動等等。	服務處將聯絡服務承辦商提供有關課程資料。

電子渠道	住戶提議於室內泳池及室外按摩池梯級之間位置加設扶手，以方便長者或有需要人士上落。	服務處表示會考慮有關建議，已聯絡服務承辦商提供資料及報價。
電子渠道	住戶反映會所中餐廳及西餐廳冷氣嚴重不足。	中餐廳冷氣已回復正常，西餐廳之冷氣設備已更換部份零件，但仍需跟進。
電子渠道	住戶反映餐廳宴會廳房內有氣味及有蟲。	服務處已隨即安排清洗地氈及滅蟲服務。另考慮到現時地毯已使用多年及損耗殘舊，將計劃更換新的地氈或轉用其他物料取代。
電子渠道	住戶反映室內兒童遊戲室的設施太殘舊及不足夠，很不吸引。建議投放資源，改善環境，例如重新裝修，更換地板、更換一些較光亮的燈，購入較大型的室內滑梯攀爬架等。	服務處已將部份殘舊及損壞之玩具扔棄，將購置新的玩具。另將邀請承辦商到場視察及提出改善建議。

5.2 健身室駐場健身教練服務合約

服務處表示，會所現時提供之健身教練服務合約將於 6 月 30 日完結，新合約之報價回覆 啟勝達 22% 的增幅。經小組討論後，考慮到此服務使用率一直偏低，基於成本效益的考慮，將安排於 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。

5.3 餐飲廚餘回收

服務處匯報，就即將於本苑推行之環保署「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」，環保署將額外提供傳統廚餘回收桶予本苑，用以收集會所餐飲所產生的廚餘，運送到屋苑的指定地點暫存（如垃圾房），一併由環保署的廚餘承辦商作每日回收。

6. 下次會議日期

下次會所小組之會議日期待定

會議於晚上十時二十五分結束。



小組召集人 袁銘成先生

備註： 本小組會議之所有討論及議決案，僅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製訂及執行，皆由經理人，及/或其代理人全部承擔。

