

**駿景園業主委員會(第二十七屆)  
第五次會議記錄**

日期：2024年11月27日(星期三)

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
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
黃利先生		第十一座

**管理公司代表**

鄺東榮先生	- 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	
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	- 高級物業主任(兼任記錄)	

缺席致歉：陳清雲女士 第八座  
鄭榮宗先生 第九座

列席住戶：共4名

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 確認業主委員會第四次會議記錄

經委員投票，以 6 票贊成、0 票不贊成及 2 票棄權的情況下，確認第四次業主委員會會議記錄。

委員劉詠思女士及黃長娣女士表示因沒有出席第四次會議，故投棄權票。

### 2. 跟進上次會議記錄事項

#### 2.1 報告已諮詢的 2024-2025 年度屋苑顧問律師服務合約

於是次會議議程 3.4 討論。

記錄

#### 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工程顧問服務合約

在 11 月 5 日，博德與服務處進行初步工程會議，並且到室內泳池及有關機房視察現場狀況。博德會制定初步工作時間表給服務處審視。前期工作包括：提取圖則、現場目測及紅外線儀器檢測、設計方案及物料選取及樣板石屎化驗等。

記錄

#### 2.3 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

博德會提交三個泳池鋁質天花設計方案及有關物料供業委會審批。

記錄

#### 2.4 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)

服務處回覆當進行標書分析時，各投標承辦商的公司背景、公司架構、工程技術人員年資、相關工程經驗及見標會議表現等因素都會進行分析比較。至於根據符合標書要求的最低價者作為建議聘請承辦商的準則，服務處會再與駿景物管商討。

服務處正在審批工程單，已初步通知有關中標承辦商。

記錄

#### 2.5 議決污水缸吸缸清洗服務工程合約

服務處正在審批工程單，已初步通知有關中標承辦商。

記錄

#### 2.6 議決駿景園安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約

於是次會議議程 3.6 討論

記錄

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、財務及合約小組第三次會議已於 2024 年 10 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(附件一)。
- 有委員查詢過往是否曾出現業戶向本屋苑申索樓層走廊食水供水喉管的工程費用。服務處回覆表示，過去並未有類似情況。服務處指出，每個個案的背景及屋苑的公契有所不同，因此法庭的裁決是否適用於本屋苑需要仔細考慮。由於此事可能影響日後的屋苑管理模式，建議應慎重處理，並索取法律意見。
- 3.1.1.2 保安、交通及停車場小組 服務處
- 服務處報告，保安、交通及停車場小組第二次已於 2024 年 10 月 10 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，業委會各委員表示沒有意見。
- 3.1.1.3 會所小組 服務處
- 服務處報告，會所小組第三次會議已於 2024 年 11 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(附件三)。
- 有委員表示會所餐廳人手增加後服務態度及效率明顯有所改善，會所應檢視過往服務上不足之處及設立相應措施以保持服務水平。服務處表示有相應措施，亦會跟進情況作出調整。
- 另外有委員查詢有關會所收支情況。服務處回覆有關情況在每月公佈的財務報告都有列明，各委員可參考相關數據。
- 另外，服務處就匯報會所收支情況提出以下優化方案：如若發現有某些時段營業情況較差或收入低於 60 萬，會向業主委員會匯報並且分析原因。經委員投票，以 6 票贊成、1 票不贊成及 1 票棄權的情況下通過有關方案。
- 3.1.1.4 維修及工務小組 服務處
- 服務處報告，維修及工務小組第四次會議已於 2024 年 11 月 25 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(附件四)。
- 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

服務處

服務處報告，清潔、園藝及環境保護小組第三次會議已於 2024 年 10 月 22 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，業委會各委員表示沒有意見。

### 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的第五次會議於 2024 年 10 月 29 日舉行。在會議中，「保能」提供了電力負載評估，服務處匯報的重點如下：

屋苑現時電力負載:

14 台火牛總電量	14 X 1500 kVA	21000 kVA
14 台總用電量以 2021-2023 CLP 數據		7336 kVA
可備用總剩餘電力	21000 kVA - 7336 kVA	13664 kVA
根據於 2022 年 5 月 21 日業主週年大會上，議決保留大廈剩餘可用電量中的 20%作為日後使用	13664 kVA x 20%	2732.8 kVA
使用剩餘電力供充電裝置使用	13664 kVA - 2732.8 kVA	10,931.2 kVA

總電力需求以 1954 台充電器同時操作計算

充電裝置	32A 單相充電	25A 單相充電
總電力	13718 kVA	10717 kVA
標書要求剩餘可用電量中的 20%作為日後使用	不符合標書要求	符合標書要求

服務處補充，經「保能」計算後，將 13664 kVA 的備用電力減去 10717 kVA 充電電力，剩餘 2947 kVA 的備用電力，仍然能夠足夠保留大廈剩餘可用電量中的 20% (即 2732.8 kVA)作為日後使用。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」。

經於會議商討後，服務處、大廈公契經理人及專案小組成員同意以使用 25A 單相充電裝置為設計方案的基礎。

有業戶查詢充電裝置的進展情況及何時可以供業戶使用。服務處回覆，由於早前終止與「松橋工程顧問有限公司」的合約，需要重新招標，因此進度受到影響。此外，本屋苑的車位數量較多，且停車場面積較大，分為兩層，屬於大型住宅停車場。在 EV 屋苑充電易資助計劃中，本屋苑的申請資助數量位於前列，無論是在研究、商討、設計方案還是施工，均需較多時間。

同時，為了鋪設電線，需使用風機房作為貫通一樓及二樓的管道，而風機房屬於「中電」，必須獲得其批准。新工程顧問公司「保能」及服務處會積極與「中電」聯絡。預計在本年 12 月向環保署提交可行性評估報告，並要求「保能」開始準備草擬標書，預計 2025 年尾至 2026 年初可開始工程。

此外，有委員反映，現在越來越多業戶使用電動車，除商場停車場外，屋苑內目前並沒有充電裝置，導致業戶有時需要前往科學園充電。服務處回覆表示，考慮到該工程計劃在環保署審批及施工上需時，服務處正在考慮在訪客車場加裝充電裝置，以暫時緩解業戶對電動車充電需求。

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)。

### 3.2 商討 2025 年度屋苑管理預算案

服務處

服務處報告有關 2025 年度屋苑管理預算。服務處已於 2024 年 11 月 26 日召開的法律、財務及合約小組第四次會議上匯報 2025 年度預算草案，並收到小組成員建議作出修訂。會議文件中已夾附有關文件以作參考（附件七）。

服務處表示，隨著物業樓齡已逾 29 年，設施老化導致維修工程項目增加，進而提高了工程維修費用，這對屋苑的財政狀況帶來影響。因此，2025 年預算案出現財政赤字。然而，考慮到各座及停車場仍有充足儲備，為減輕各業主的財政負擔，服務處建議自 2025 年 1 月 1 日起，各座及停車場的管理費及大廈基金供款將維持不變。

服務處將繼續開源節流，採取各項成本監控措施，以維持屋苑的財政穩健，但需注意各座及住宅停車場的財政是獨立的，儲備情況也各不相同。服務處將審視全年各座及停車場的財務狀況，考慮是否需要在 2026 年度上調管理費，如需調整，各座或住宅停車場上調的百分比可能會有所不同。

有委員表示各座的管理基金結餘不同，相對地第 2 座的結餘較其他座數少。服務處應向業戶解釋原因，以便日後在調整管理費幅度時不會引起業戶不必要的誤會。

服務處回覆，各座的基本設施如升降機、供水系統及大堂冷氣均相同，因此各座的恆常開支相若。然而，第 2 座因單位數量及管理份數相對於其他座數較少，因此管理費收入也相對較低。但由於屋苑的恆常開支與其他座數相若，累積虧損會較其他座數大，導致第 2 座的管理基金結餘較少。當業委會通過 2025 年度屋苑管理預算案後，服務處將發出諮詢通告，解釋有關情況。

有委員查詢關於 EV 屋苑充電易資助計劃的工程項目經理人酬金收取事宜。經理人代表表示將嘗試向公司爭取調低特別大型工程項目的經理人酬金比率。

經委員投票，以 7 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，通過 2025 年度屋苑管理預算案。

### 3.3 議決保險服務合約

服務處

服務處匯報，現時屋苑的保險服務合約為期一年，從 2024 年 1 月 16 日生效至 2025 年 1 月 15 日。

現時提供保險服務的公司是 CM Houlder Insurance Brokers Limited。

	項目	金額
1	Property All Risks	\$1,169,042.88
2	Public Liability Insurance	\$180,180
3	Money Insurance	\$3,903.90
4	Employee' s Compensation	\$373,208.56
	保險服務合約總額	\$1,726,335.34

服務處於 2024 年 11 月 1 日進行公開招標，並在《招標妥》及《樓宇通》，以及《東方日報》和《星島日報》上刊登招標廣告。於 2024 年 11 月 15 日開標，共有兩間公司（CM Houlder Insurance Brokers Limited 及 Sun Hung Kai Properties Insurance Limited）回標。

此次保險服務合約包括以下項目：

Property All Risks Insurance

Public Liability Insurance

Money Insurance

此外，勞工保險將由「啟勝」總公司購買集體勞保，保費將根據屋苑編制人手向屋苑收取。根據法律、財務及合約小組成員的建議，將 Visitors' Carpark 的投保額納入 Residential Area & Facilities。

回標分析如下：

選項一： 一年保險服務合約  
(合約期為 2025 年 1 月 16 日至 2026 年 1 月 15 日)

		現時保險 服務合約	回標資料			
公司名稱		CM Houlder Insurance Brokers Limited	CM Houlder Insurance Brokers Limited	Sun Hung Kai Properties Insurance Limited		
		合約金額	合約金額	與現時合約 金額差異	合約金額	與現時合約 金額差異
1	Property All Risks	\$1,169,042.88	\$935,234.3	-\$233,808.58 (-20%)	\$1,402,851.45	\$233,808.57 (20%)
2	Public Liability Insurance	\$180,180	\$250,250	\$70,070 (38.89%)	\$150,150	-\$30,030 (-16.67%)
3	Money Insurance	\$3,903.9	\$3,903.9	\$0 (0%)	\$4,204.2	\$300.3 (7.69%)
	保險服務 合約總價	\$1,353,126.78 (合約費用已 包括保險經 紀人費用 \$150,000)	\$1,189,388.2 (合約費用已 包括保險經 紀人費用 \$150,000)	-\$163,738.58 (-12.1%)	\$1,557,205.65	\$204,078.87 (15.08%)

選項二： 兩年保險服務合約  
(合約期為 2025 年 1 月 16 日至 2027 年 1 月 15 日)

		現時保險 服務合約	現時合約 x 2 年	回標資料		
	公司名稱	CM Houlder Insurance Brokers Limited	CM Houlder Insurance Brokers Limited	CM Houlder Insurance Brokers Limited		Sun Hung Kai Properties Insurance Limited
		合約金額	合約金額	合約金額	與現時合約 金額差異	合約金額
1	Property All Risks	\$1,169,042.88	\$2,338,085.76	\$1,870,468.60	-\$467,617.16 (-20%)	沒有提供 報價
2	Public Liability Insurance	\$180,180	\$360,360	\$500,500	\$140,140 (38.89%)	
3	Money Insurance	\$3,903.9	\$7,807.80	\$7,807.80	\$0 (0%)	
	保險服務 合約總價	\$1,353,126.78	\$2,706,253.56 合約費用已 包括保險經 紀人費用 (\$300,000)	\$2,378,776.40	-\$327,477.16 (-12.1%)	

1. CM Houlder Insurance Brokers Limited 有提供一年及兩年保險服務合約價錢，Sun Hung Kai Properties Insurance Limited 只提供一年保險服務合約價錢。
2. CM Houlder Insurance Brokers Limited 所提供一年及兩年保險服務合約的平均價相同，每年保險服務合約總價\$1,189,388.2。
3. 由於 Sun Hung Kai Properties Insurance Limited 沒有提供兩年保險服務合約價錢，故以一年合約作比較，CM Houlder Insurance Brokers Limited 的標價最低。
4. 是次 CM Houlder Insurance Brokers Limited 的一年保險服務合約總價與現時保險服務合約相比，減少\$163,738.58 (-12.1%)。
5. 由於 CM Houlder Insurance Brokers Ltd 的回標價錢最低，符合標書要求，而且相比現時保險服務合約總價減少 12.1%，故服務處建議選用 CM Houlder Insurance Brokers Limited 的保險服務合約，合約期為一年，由 2025 年 1 月 16 日起至 2026 年 1 月 15 日止，總合約金額為\$1,189,388.2。



於 2024 年 11 月 26 日第四次法律、財務及合約小組會議，小組成員提出以下意見：

1. 需要向 CM Houlder Insurance Brokers Limited 查詢 Property All Risks Insurance 由「中國平安保險(香港)有限公司」及「中國太平洋保險香港公司」合併承接保單的原因。
2. 有小組成員表示不會考慮 Sun Hung Kai Properties Insurance Limited，建議聘請 CM Houlder Insurance Brokers Limited 承辦屋苑保險服務合約。
3. 有小組成員表示有部分資料需要服務處再次確認，建議將此事項交予業主委員會商討。
4. 有小組成員表示，由於服務處提交資料給法律、財務及合約小組成員以及業主委員會委員的時間較少，建議法律、財務及合約小組和業主委員會各派出兩名代表成立專案小組，參閱有關資料並向業主委員會提出書面建議。如未能召開業主委員會會議，則以電郵方式議決。

有業戶提出除了考慮費用外，還應考慮 CM Houlder Insurance Brokers Limited 在過往的工作表現，例如回應查詢及處理索償個案之速度。服務處回覆 CM Houlder Insurance Brokers Limited 的過往工作表現良好，對服務處的查詢也積極回應。

同時，有委員查詢 CM Houlder Insurance Brokers Limited 的回標資料中有關第三者車輛受損的條款:\$600,000 in any one vehicle \$1,000,000 in aggregate 的意思，服務處表示會向CM Houlder Insurance Brokers Limited 查詢後再以電郵回覆各委員。

有委員表示，CM Houlder Insurance Brokers Limited 的回標價格比往年低，若選擇兩年合約，可以為屋苑節省開支，並且來年無需進行招標工作。此外，CM Houlder Insurance Brokers Limited 多年來為本屋苑提供保險服務，對屋苑的情況非常熟悉，因此建議選擇兩年合約。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，一致通過選擇 CM Houlder Insurance Brokers Limited 為本屋苑提供保險服務合約為期兩年。

議決 2024-2025 年度第二份屋苑顧問律師服務合約

服務處匯報，根據 2024 年 8 月 23 日的法律、財務及合約小組第二次會議，討論了 2024 - 2025 年度屋苑法律顧問服務合約的事宜。經與小組成員商討後，建議屋苑聘用兩位法律顧問，以便聽取不同的法律意見。隨後，法律、財務及合約小組及業主委員會同意聘請「禰氏律師行」為 2024 - 2025 年度的第一份法律顧問服務合約，合約期由 2024 年 9 月 16 日至 2025 年 9 月 15 日，合約費用為 \$15,300。

服務處就屋苑的第二份法律顧問服務合約於 2024 年 10 月 30 日邀請 30 間律師行/律師事務所進行報價，並於 2024 年 11 月 8 日截止前，共收到 5 份報價回覆。

編號	公司名稱	✓有回覆 X 沒有回覆	編號	公司名稱	✓有回覆 X 沒有回覆
1	伍展邦律師行	X	16	杜偉強律師事務所	✓
2	麥耀華律師行	X	17	黃潘陳羅律師行	X
3	何柏生馬華潤律師行	X	18	戴氏律師事務所	X
4	麥家榮律師行	X	19	梁肇漢律師樓	X
5	林錫光陳啟鴻律師行	X	20	廖陳林律師事務所	X
6	胡關李羅律師行	✓	21	余兆明律師行	X
7	鄧王周廖成利律師行	X	22	余劍鋒·孫波·丘志強·麥言之律師行	✓
8	高露雲律師行	X	23	希仕廷律師行	X
9	翁余阮律師行	X	24	侯劉李楊律師行	X
10	李郭羅律師行	X	25	蕭一峰律師行	X
11	勞潔儀律師行	X	26	劉大潛律師行	X
12	的近律師行	X	27	張志宇律師行	X
13	何氏律師事務所	✓	28	陳俊華律師事務所	X
14	薛馮鄭岑律師行	✓	29	麥黃張律師行	X
15	何敦律師行	X	30	區殿霞律師行	X

項目	報價內容如下:	何氏律師事務所	胡關李羅律師行	杜偉強律師事務所	薛馮鄭岑律師行	余劍鋒·孫波·丘志強·麥言之律師行
	最低服務合約費用	\$20,000	\$40,000	\$94,300	\$286,000	\$337,000
1	電話法律意見諮詢 (每次不多於 30 分鐘)					
	提供 40 次電話法律意見諮詢	# 不限次數 電話諮詢	#40,000 包 20 小時 (詳閱備註 2.1 及 2.2)	\$5,800	\$42,000	\$25,000
	提供 20 次電話法律意見諮詢			\$3,000	\$24,000	\$12,000
*	如超出上述次數，額外每次電話法律意見諮詢的收費	/	/	\$145	\$1,500	\$4,000
2	書面法律意見諮詢					
	提供 20 次書面法律意見諮詢	不包括需另行收費	包括在上述 20 小時	\$36,000	\$90,000	\$160,000 (非法律意見書)不同性質的
	提供 10 次書面法律意見諮詢			\$20,000	\$50,000	\$80,000 (非法律意見書)不同性質的
*	如超出上述次數，額外每次書面法律意見諮詢的收費	/	/	\$1,800	\$5,000	\$10,000
項目	報價內容如下:	何氏律師事務所	胡關李羅律師行	杜偉強律師事務所	薛馮鄭岑律師行	余劍鋒·孫波·丘志強·麥言之律師行
3	律師(實體/線上)會面 (會面時間不多於 2 小時)					
	提供 2 次(實體/線上)會面	不包括需另行收費	包括在上述 20 小時	\$8,000	\$15,000	\$30,000
	提供 1 次(實體/線上)會面			\$4,500	\$8,000	\$15,000
*	如超出上述次數，額外每次律師(實體/線上)會面的收費	/	/	\$4,000	\$7,000	\$10,000
4	發出律師信					
	提供 20 封律師信	包括 10 封違反的 簡單的 律師信	包括在上述 20 小時	\$40,000	\$55,000	\$200,000 不同性質的
	提供 10 封律師信			\$22,000	\$30,000	\$100,000 不同性質的
*	如超出上述數量，額外每封律師信的收費	/	/	\$2,000	\$3,500	\$8,000

項目	報價內容如下:	何氏律師事務所	胡關李羅律師行	杜偉強律師事務所	薛馮鄭岑律師行	余劍鋒·孫波·丘志強·麥言之律師行
5	小額錢債訴訟					
	提供 20 宗處理小額錢債訴訟個案的服務	不包括需另行收費	不包括需另行收費	\$60,000	\$280,000	\$200,000 (每宗 \$10,000)
	提供 10 宗處理小額錢債訴訟個案的服務			\$35,000	\$150,000	\$100,000 (每宗 \$10,000)
*	如超出上述數量，額外處理每宗小額錢債訴訟個案的服務收費	/	/	\$3,000	\$18,000	\$15,000
6	出席業主大會					
	每年出席一次業主大會(律師出席)(不多於四小時)	只包括三小時，派員出席(詳閱備註 1.5)	不包括，需另行收費，每小時 \$6,000 (不包括雜項費用)	\$9,800	\$24,000	\$30,000
*	如超出上述時間，每小時額外收費	/	/	\$3,000	\$5,000	\$10,000

備註

1. 何氏律師事務所 - 法律顧問服務合約金額為\$20,000

服務包括：

- 1.1 不限次數電話諮詢(只限主席、秘書及管理公司)
- 1.2 提供對於大廈公契內容之法律意見
- 1.3 提供對於《建築物管理條例》第 344 章之法律意見
- 1.4 10 封簡單違反公契的律師信
- 1.5 合約期間派員出席 1 次管理委員會會議或出席業主大會(只限首 3 小時，超出的時間之費用再另行商議)，如需額外出席管理委員會會議或出席業主大會每次收費另外商議，如需於星期六/日/公眾假期出席管理委員會會議或出席業主大會每次收費另外商議。
- 1.6 但不包括提供任何現有、已進行中或未來的法律訴訟服務。委員會如需本律師行處理有關法律訴訟或爭議，須與本律師行另行協議。

2. 胡關李羅律師行 - 法律顧問服務合約金額為\$40,000

- 2.1 (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)。

- 2.2 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。
- 2.3 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。

回標分析:

1. 最低報價法律顧問服務合約為「何氏律師事務所」，合約金額為\$20,000，包括無限次電話諮詢，10 封簡單違反公契的律師信及派員出席業主大會一次(三小時)。但書面法律意見諮詢、律師(實體/線上)會面及小額錢債訴訟需要另行報價。是次報價明確要求必須由律師出席業主大會，但「何氏律師事務所」回覆只派員出席，並不是律師出席，未合符報價要求。
2. 第二低報價法律顧問服務合約為「胡關李羅律師行」，合約金額為\$40,000，包括提供總共 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。就出席業主大會，每小時收費\$6,000，以 4 小時計算，合共\$24,000。提供 1 次與律師(實體/線上)會面及小額錢債訴訟需要另行收費。
3. 第三低報價法律顧問服務合約為「杜偉強律師事務所」，合約金額為\$94,300，包括提供 20 次電話法律意見諮詢、提供 10 次書面法律意見諮詢、提供 1 次與律師(實體/線上)會面、提供 10 封律師信、提供 10 宗處理小額錢債訴訟個案的服務及每年派出律師出席一次業主大會(不多於四小時)。
4. 第四低報價法律顧問服務合約為「薛馮鄺岑律師行」，合約金額為\$286,000，包括提供 20 次電話法律意見諮詢、提供 10 次書面法律意見諮詢、提供 1 次與律師(實體/線上)會面、提供 10 封律師信、提供 10 宗處理小額錢債訴訟個案的服務及每年派出律師出席一次業主大會(不多於四小時)。
5. 最高報價法律顧問服務合約為「余劍鋒·孫波·丘志強·麥言之律師行」，合約金額為\$337,000，包括提供 20 次電話法律意見諮詢、提供 10 次書面法律意見諮詢、提供 1 次與律師(實體/線上)會面、提供 10 封律師信、提供 10 宗處理小額錢債訴訟個案的服務及每年派出律師出席一次業主大會(不多於四小時)。
6. 儘管「何氏律師事務所」為最低報價，但報價明確要求必須由律師出席業主大會。然而，「何氏律師事務所」回覆只派員出席，而非律師，未符合報價要求。此外，其過往工作表現一般，法律意見的回覆僅由法律行政人員負責，因此不建議考慮。

於 2024 年 11 月 26 日第四次法律、財務及合約小組會議中，小組成員提出了以下意見：

1. 有小組成員表示，不能僅以價格作為唯一考慮因素。由於法律顧問服務屬於專業範疇，應該以過往的服務質量、行內口碑及專業性為考量。
2. 有小組成員表示，「胡關李羅律師行」是一間資深律師行，建議聘用。
3. 另一位小組成員指出，考慮到服務處表示「何氏律師事務所」的工作表現一般，因此不作考慮，而「杜偉強律師事務所」、「薛馮鄺岑律師行」及「余劍鋒·孫波·丘志強·麥言之律師行」的價格偏高，亦不作考慮，剩下的唯一選擇是「胡關李羅律師行」。但該律師行與數個地產集團有合作關係，對其律師能否站在業主角度提出中立的法律意見持懷疑態度。若未能選出第二間法律顧問，建議屋苑不聘用第二個法律顧問，僅以「禰氏律師行」作為唯一的屋苑法律顧問。
4. 另一位小組成員提到，過往會議中曾提及「禰氏律師行」的工作表現一般，只能處理日常管理費追收、私教問題及「松橋」追收工程顧問費用等事宜。如涉及屋苑公契事宜則需要交由第二個法律顧問處理，而且在穿巴費用支出事宜上亦需要諮詢法律意見。因此，屋苑需要有兩位法律顧問，故建議聘用「胡關李羅律師行」。
5. 由於小組成員各持不同意見，建議將此事交由業主委員會商討。

有委員查詢第二份法律顧問服務合約是否與「禰氏律師行」的合約期同步。服務處回覆「禰氏律師行」的合約已經生效，而第二份法律顧問服務合約仍未議決，因此兩份合約期不一。

有委員提出，根據服務處對各律師行回標的分析，未見有非常合適的律師服務合約，是否仍有聘請第二個法律顧問的必要性？服務處回覆現時屋苑有兩個較重要的事宜需要處理，包括穿梭巴士的支帳問題及樓層走廊食水供水喉管的維修責任。考慮到早前法律、財務及合約小組及業主委員會的會議提及需待第二間法律顧問合約生效後索取法律意見，為免影響後續的進度，建議聘請「胡關李羅律師行」。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，一致通過選擇「胡關李羅律師行」為本屋苑提供顧問律師服務合約，合約期為一年。

## 駿景園電動扶手梯保養合約標書分析

合約期：選擇一 2025年1月1日至2026年12月31日(兩年期)

選擇二 2025年1月1日至2027年12月31日(三年期)

選擇三 2025年1月1日至2029年12月31日(五年期)

## (一) 背景簡介

根據先前的電動扶手梯保養合約，在更換新電動扶手梯之前，每月的保養費用為 HK\$9,000 (2 台電動扶手梯)。電動扶手梯更換工程的保修期將於 2024 年 11 月 30 日完成，另外，其士願意免費提供 2024 年 12 月的保養工作。因此，新全面電動扶手梯保養合約將由 2025 年 1 月 1 日開始，有關招標文件已完成並且有不同合約期限可供選擇。詳情如下：

經過公開招標程序，共有 1 間公司回標。服務處與經理人代表於 2024 年 10 月 17 日進行開標，現提供有關招標結果及承辦商資料。

現時承辦商：其士(香港)有限公司

過往每月保養費用：每月\$9,000

有委員查詢有關額外技工處理非升降機保養工作收費，例如 WR2 五年檢工程。服務處回覆一般需要兩個合資格技工，費用大概為六至七千元。

## (二) 投標分析

回標承辦商	合約期	回標價錢(HK\$)	與現時合約之比較(%)
其士(香港)有限公司 (現時屋苑承辦商)	兩年期合約 (01/01/2025 - 31/12/2026)	\$233,280.00 每月\$9,720	8%
	三年期合約 (01/01/2025 - 31/12/2027)	\$343,440.00 每月\$9,540	6%
	五年期合約 (01/01/2025 - 31/12/2029)	\$556,200.00 每月: \$9,270	3%

### (三) 投標公司背景資料/補充資料

#### 其士(香港)有限公司

1. 於 1970 年成立及擁有約 800 名員工。
2. 現時屋苑升降機保養承辦商，合約期由 2024 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日，表現大致可接受。
3. 服務與駿景園類近規模之屋苑包括：嘉湖山莊、德福花園、康怡花園、Grand Yoho
4. 緊急措施：設有 24 小時熱線電話及應變小組處理緊急事件。應變小組可 60 分鐘內到場。
5. 附加要求/條款：因應承辦商表現執行罰則，以保障業主得到合乎標準的服務水平。
6. 其士澄清並且得到服務處確認，如果需要額外增設其士技工處理非升降機保養工作，例如 WR2 五年檢工程，其士會額外收取費用。
7. 其士澄清並且得到服務處確認，如果在此保養合約期間，香港法例對升降機保養有所修訂，要求升降機保養公司需要額外進行其它保養工作，例如特別保養檢查 Special Maintenance，其士會額外收取費用。

上述資料來源及節錄自承辦商標書文件及標書查詢後承辦商回覆之資料。

### (四) 服務處建議

承辦商： 其士(香港)有限公司  
合約年期： 五年期合約 (由 2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日)  
合約總價： \$556,200.00  
原因： 其士(香港)有限公司為屋苑電動扶手梯原廠保養商，並且五年合約期內的保養月費升幅最小(每月費用為\$9,270)

以有關此工程的支出將由住宅管理基金支付。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，一致通過選擇其士(香港)有限公司為本屋苑提供五年合約。



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。

1. 是次零付保用合約共設兩個方案，方案一：充電裝置選用中速(21kW, 3相, 32安培)，方案二：充電裝置選用60kW Dual Output DC Charger。每個方案都有設定兩個不同合約期供僱主選擇，分別是60個月和84個月。
2. 根據現場承辦商安裝電動車充電裝置的數量，承辦商須自行供應及安裝足夠數量的獨立檢測電錶。
3. 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，承辦商可以供應手機APP，以Visa/Master/Apple Pay/Alipay 等進行付款，或使用現時駿景園住客的「八達通」咭進行付款。
4. 於方案一「充電裝置選用中速(21kW, 3相, 32安培)」，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，V17至V21。V17和V18會給駿景園住戶專用，V19、V20和V21則會開放給訪客使用。
5. 於方案二「充電裝置選用60kW Dual Output DC Charger」。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。
6. 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(方案一和方案二)只能夠給駿景園住戶專用。僱主有權在合約期間可以修改以上充電車位的使用權限，承辦商需要在整個系統上能夠隨時配合並且於7個工作天內完成有關修改。標書條款及細則和定額分賬比例維持不變。
7. 僱主可以在行政上加設及修訂泊車超時罰款(完成充電後濫用車位)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，以達到充電使用者於離開充電車位時以手機APP以Visa/Master/Apple Pay/Alipay 等繳付超時罰款，或使用現時駿景園住客的「八達通」咭繳付超時罰款，並且系統能夠詳細地記錄及可以隨時在系統中提取有關資料數據。

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。有兩間承辦商提交報價，資料如下：

「中電」每度電收費 HK\$1.495/kWh

方案一：充電裝置選用中速(21kW，3相，32安培)

兩間投標承辦商都沒有就方案一提供價格

方案二：充電裝置選用 60kW Dual Output DC Charger

合約期 60 個月：

在未扣除「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例。

承辦商	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(%)
都市通科技有限公司	\$3.5/KWh	5% (\$0.175)	95% (\$3.325)
馬斯寶集團有限公司	\$3.4/KWh	15% (\$0.51)	85% (\$2.89)

合約期 84 個月：

在未扣除「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例。

承辦商	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(%)
都市通科技有限公司	\$3.2/KWh	5% (\$0.16)	95% (\$3.04)
馬斯寶集團有限公司	\$3.4/KWh	20% (\$0.68)	80% (\$2.72)

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	AC 21kW x 12 DC 60kW x 6 DC 120kW x 12	AC 21kW x 58	AC 7kW x 237 DC 60kW x 10

馬斯寶集團有限公司過往工程經驗：

地點	維港匯	半山一號	柏景臺
充電裝置	AC 7kW x 6	AC 21kW x 7	AC 21kW x 10

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。服務處分析如下：

1. 整份工程合約為零付保用充電裝置服務合約，較長的合約期(84個月)可以提供更長期的訪客車位充電裝置，令本屋苑的車主和訪客更為方便;
2. 如考慮屋苑的收入，馬斯寶集團有限公司提供較高的分賬比例(60個月為15%和84個月為20%)，遠多於都市通科技有限公司。
3. 兩間承辦商都有進行實地考察，對現場電力系統和環境都有充分了解。
4. 兩間承辦商都有完成其他屋苑或商場車場的電動車輛充電系統之零付保用合約。

綜合以上分析，服務處建議由投標承辦商及符合標書要求之馬斯寶集團有限公司進行上述合約工程(合約期為84個月)。

有委員查詢有關繳費方式。主席補充由於增加八達通付款成本將會上升，所以除八達通外，可透過承辦商提供的手機 app 使用大部分電子支付方式進行繳費。

另外，有委員查詢如何能夠保證預留給業戶使用之車位只有業戶可以使用。服務處回覆承辦商可以透過手機 app 去進行控制，詳細操作會再作商討。

有委員查詢為何需要預留兩個車位給業戶使用。主席補充是因為屋苑EV充電工程仍需時實施；而亦有業戶反映電車數量上升，屋苑充電裝置不足，故有此安排。

有委員考慮到科技發展迅速，提出84個月合約年期是否會太長，如日後想提前結束合約是否有相關條款。服務處表示若承辦商營運情況不合符預期可隨時提前結束合約，只需要90天通知期。另外，有委員查詢承辦商能否提前結束合約，是否會有相關罰則。服務處回覆標書未有列明，因此承辦商不可提出提前結束合約，亦無相關罰則。

主席補充選擇84個月合約年期是因為有較高分賬比例有利屋苑收入，而此單工程亦無須支付費用。

經委員投票，一致通過選擇馬斯寶集團有限公司為本屋苑提供84個月

服務合約。

3.7

議決以住宅大廈基金支付駿景園戶外健體設施及重鋪地蓆軟墊工程

服務處

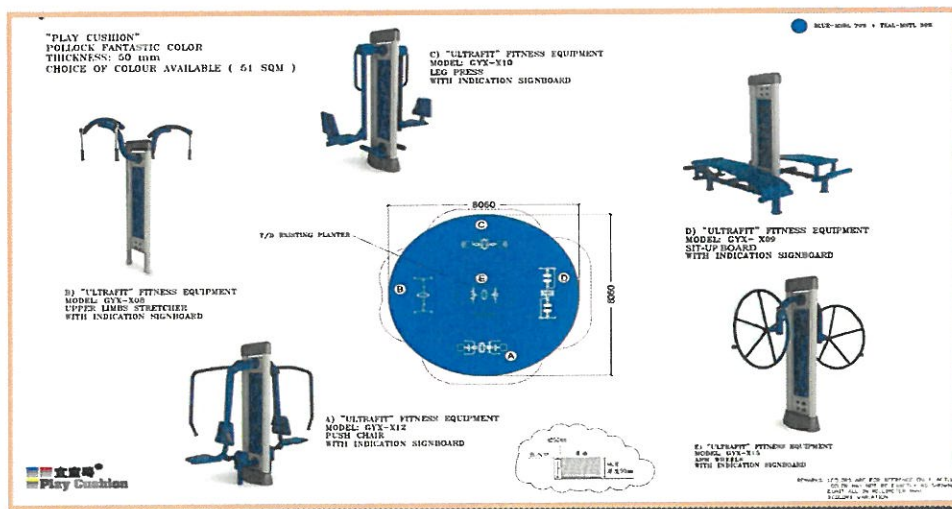
基本資料：

- 1) 選址: 8 座對出之圓型遊樂場
- 2) 場地面積：8.06 米直徑的圓形，中間約 2 米直徑的圓形
- 3) 改建內容包括：更換現有地蓆及設置 5 款戶外健身器材。



服務處早前已就上述工程發出報價邀請，並將有關報價資料經電郵發送給業委會和維修及工務小組審視，亦在會所小組進行商議(以下圖示供參考)。戶外健體設施及重鋪地蓆軟墊工程將由 Jets Technics Limited 承接，工程費用為\$171,800，並確認使用住宅大廈基金支付有關工程。

參考圖：



經委員投票，一致通過戶外健體設施及重鋪地蓆軟墊工程將由 Jets Technics Limited 承接，工程費用為\$171,800，及確認使用以住宅大廈基金支付有關工程，並一致通過經理人酬金為支出的 3%。

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(附件八)，而是次駿景園戶外健體設施及重鋪地蓆軟墊工程的經理人酬金建議為支出的 3%。經委員投票一致贊成，同意駿景園戶外健體設施及重鋪地蓆軟墊工程的經理人酬金為支出的 3%。

經理人就以上議程的經理人酬金為支出的 3%表示不同意。

有委員表示，經理人應就不同意調整大廈基金經理人酬金至 0 - 3%給予書面回覆，這是去年業主週年大會的決議(附件八)，經理人有責任向業戶交待其立場及申述不同意的理由。

### 3.8 議決以住宅大廈基金支付駿景園 1 期會所 CCTV 系統改善工程

服務處

基於安全考慮及加強保安系統，較早前在會所小組和維修及工務小組商議在會所內加裝閉路電視裝置改善會所內閉路電視之覆蓋範圍，例如部分設施房、各出入口、公共空間等位置。服務處早前已就上述工程發出報價邀請，並將有關報價資料經電郵發送給業委會和維修及工務小組審視，亦在會所小組進行商議。駿景園 1 期會所 CCTV 系統改善工程將由 Alarm City Elec. Eng. Ltd 承接，工程費用為\$127,800，並確認使用以住宅大廈基金支付有關工程。

經委員投票，一致通過駿景園 1 期會所 CCTV 系統改善工程將由 Alarm City Elec. Eng. Ltd 承接，工程費用為\$127,800，並確認使用住宅大廈基金支付有關工程。並一致通過經理人酬金為支出的 3%。

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(附件八)，而是次駿景園 1 期會所 CCTV 系統改善工程的經理人酬金建議為支出的 3%。經委員投票一致贊成，同意駿景園 1 期會所 CCTV 系統改善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。

### 3.9 商討 2024 年度業主週年大會安排事宜

服務處

服務處報告，2024 年度駿景園業主週年大會，會議文件中已夾附有關開會通知的草稿供委員參考(附件九)。

有委員查詢是次業委會需進行換屆改選，規模是否會較上次大。主席回覆和往年相比，規模應該相若，但由於需要選出新業委，可能會花耗更長時間給參選業主代表自我介紹。

有委員查詢有關 DMC 如何界定公司代表參選業委會。服務處回覆 DMC 列明任何業主及其家屬或公司業主代表都可參選業委會，公司業委委任代表以書面通知業主委員會，此外亦可隨後發出書面通知撤銷委任。

主席補充以公司法之原則，公司一般指派員工作為代表，若有職位變動情況下就會更換代表。

#### 4. 管理公司工作報告

服務處

##### 4.1 各項服務合約的招標

就 2024 年度駿景園業主週年大會各項服務合約的招標安排如下：

##### 1. 清潔及滅蟲服務合約

日期	事項
2024 年 10 月 22 日	在清潔、園藝及環保小組商討有關事宜
2024 年 11 月 20 日	公開招標，於[招標妥][樓宇通]，以及在[東方日報]及[星島日報]刊登招標廣告。
2024 年 12 月 10 日	回標截止限期。
2024 年 12 月 11 至 20 日	進行回標分析。
2024 年 12 月 23 至 31 日	提交回標分析予業主委員會及清潔、園藝及環保小組參閱。
2025 年 2 月 X 日	在業主週年大會進行議決。

##### 2. 園藝服務合約

日期	事項
2024 年 10 月 22 日	在清潔、園藝及環保小組商討有關事宜
2024 年 11 月 20 日	公開招標，於[招標妥][樓宇通]，以及在[東方日報]及[星島日報]刊登招標廣告。
2024 年 12 月 10 日	回標截止限期。
2024 年 12 月 11 至 20 日	進行回標分析。
2024 年 12 月 23 至 31 日	提交回標分析予業主委員會及清潔、園藝及環保小組參閱。
2025 年 2 月 X 日	在業主週年大會進行議決。

##### 3. 會所泳班教練服務合約

日期	事項
2024 年 11 月 8 日	在會所小組商討有關事宜
2024 年 12 月 16 日	公開招標，於[招標妥][樓宇通]，以及在[東方日報]及[星島日報]刊登招標廣告。
2024 年 1 月 5 日	回標截止限期。
2024 年 1 月 10 日	進行回標分析。
2024 年 1 月 17 日	提交回標分析予業主委員會及會所小組參閱。
2025 年 2 月 X 日	在業主週年大會進行議決。

#### 4. 穿梭巴士服務合約

日期	事項
2024年11月13日	提交草擬標書予業主委員會及保安、交通及停車場小組參閱
2024年11月20日	公開招標，於[招標妥][樓宇通]，以及在[東方日報]及[星島日報]刊登招標廣告。
2024年12月10日	回標截止日期。
2024年12月11-18日	進行回標分析。
2024年12月下旬	提交回標分析予業主委員會及保安、交通及停車場小組參閱。
2025年2月X日	在業主週年大會進行議決。

經服務處報告後，業委會各委員表示沒有意見。

#### 4.2 駿景園住宅停車場抹車服務回標分析 (1/1/2025-31/12/2026)

服務處

2023-2024 年度	現時合約承辦商 (1/1/2023-31/12/2024)			2025-2026 年度合約要求		
	好運服務有限公司					
特許專營費 已包括行政費 用及水費	\$24,800(每月收入) \$595,200(24個月收入)			-		
抹車收費	汽車容	每月收 費(以 每周服 務六天 計)	週日收 費(每 月四 次)	汽車容量	每月收 費上限 (以每 周服務 六天 計)	週日收 費 (每月 四次)
	1800cc 或以下	\$ 370	\$ 220	1800cc 或 以下	\$ 390	\$ 220
	1801 - 2800cc	\$ 400	\$ 220	1801 - 2800cc	\$ 420	\$ 220
	2801cc 以上 及特別 車輛	\$ 430	\$ 260	2801cc 以 上 及特別車 輛	\$ 450	\$ 260
服務日數	每周六天 (逢星期六及勞工假期休息)					

2025-2026 年度 合約投標商	好運服務有限公司 (現時合約承辦商)			桂記服務有限公司		
特許專營費 已包括行政 費用及水費	\$26,800 (每月收入) \$643,200 (24 個月收入)			\$30,008 (每月收入) \$720,192 (24 個月收入)		
收入比較	-			+\$3,208/每月 (+11.97%) +\$76,992/24 個月 (+11.97%)		
與上一份合 約比較	+\$2,000/每月 (+8.06%) +\$48,000/24 個月 (+8.06%)			+\$5,208/每月 (+21.0%) +\$124,992/24 個月 (+21.0%)		
抹車收費	汽車容 量	每月收 費 (以 每周服 務六天 計)	週日 收費 (每月 四次)	汽車容 量	每月收 費 (以 每周服 務六天 計)	週日 收費 (每月 四次)
	1800cc 或以下	\$ 390	\$ 220	1800cc 或以下	\$ 380	\$ 200
	1801 - 2800cc	\$ 420	\$ 220	1801 - 2800cc	\$ 400	\$ 200
	2801cc 以上 及特別 車輛	\$ 450	\$ 260	2801cc 以上 及特別 車輛	\$ 430	\$ 230
	(與標書要求相同)			(比標書上限較低)		
服務日數	每周六天 (逢星期六及勞 工假期休息)			每周六天 (逢星期日及勞工 假期休息)		

### 回標價錢(收入)

\*永順清潔有限公司回覆不予報價。



## 附加資料

2025-2026 年度 合約投標商	好運服務有限公司 (現時合約承辦商)	桂記服務有限公司
公司員工數目	管理層員工 4 名 抹車服務員工 15-20 名	管理層員工 3 名 抹車服務員工 6-7 名
駿景園工作經驗	2017-2024 合約承 辦商	未曾承辦駿景園合約
表現評價	表現良好，服務處 過去多年未有接 獲投訴	未曾承辦駿景園合約
詳細工作時間	星期一至五及星 期日（星期六及 勞工假期休息） 晚上 20:00 至凌晨 01:00	星期一至六（星期日及公眾假 期休息） 晚上 21:00 至早上 09:00，早上 10:00 至下午 14:00
額外免費服務	每月送打臘服務 一次	每月送打臘服務一次
合約以外提供的 收費服務	預約其他汽車美 容服務	預約其他汽車美容服務 車廂內籠殺菌護理
其他屋苑工作經驗	雅典居 帝琴灣凱弦居 帝琴灣凱琴居 帝堡城 盈翠半島 曉峰園 帝濤灣 愛琴海岸 卓爾居	華景山莊 曉輝花園 海峰花園 何文田山一號 汀蘭居
備註	預付 6 個月 95 折 為客戶提供 24 小 時諮詢熱線	使用環清潔劑 接受電子轉賬、Payme 付款 為客戶提供 24 小時諮詢熱線

主席補充若選擇桂記服務有限公司，屋苑收入較多，業戶所需支付的抹車收費亦更少。而好運服務有限公司為現時合約承辦商，過往服務表現良好，服務處過去多年未有接獲投訴。

有委員提出桂記只提供抹車服務員工 6-7 名，各委員應考慮其是否能夠應付到全屋苑工作量以及是否可以保證相應服務質素。有多名委員表示好運於本苑有多年工作經驗，而且服務表現良好，建議繼續聘用好運。

經委員投票，以 6 票贊成、0 票不贊成及 2 票棄權的情況下，通過選擇好運服務有限公司為 1/1/2025-31/12/2026 停車場抹車服務承辦商。每月收入為\$26,800，24 個月收入合共\$643,200。

#### 4.3 有關單位搭棚申請安排

服務處

服務處就有關修訂單位搭棚申請表要求及細則於是次會議向業委會進行報告(附件十)。經服務處報告後，業委會各委員表示沒有意見。

#### 4.4 匯報更換駿景園 4 條煤氣喉管工程及相關建築工程進度

服務處匯報更換駿景園 4 條煤氣喉管工程及相關建築工程進度，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)，現時正進行建築工程部份，打鑿工序大致暢順。經服務處協調建築工程及更換煤氣喉管工程兩間承辦商後，原定每位置須暫停煤氣供應四天，現可大幅縮短至暫停一天，將停氣對住戶的影響減到最少。各委員對服務處盡力為屋苑加快工程進度及減少工程對住戶的影響表示滿意及認同。

### 5. 其他事項

#### 5.1 有關試驗性鳥網事宜

服務處

有委員表示收到個別業戶就早前屋苑安裝試驗性鳥網事宜提出疑問，故向經理人查詢當時進行工程前討論的細節。經理人表示由於上述事宜距今已有數年時間，亦非是次業主委員會會議議程，為確保回覆資料準確及詳盡，在會議前已指示服務處翻查有關資料後作出回覆。

### 6. 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。

**第二十七屆業主委員會法律、財務及合約小組第三次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024年10月25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 7 月份財務狀況	<p>有小組成員要求服務處以圖表及數據分析表達差異較大項目，以便理解。例如在大廈結構及設施的超出預算上，不需要詳細列出各項工程項目，應以工程類別來統計分析。</p> <p>有小組成員查詢穿梭巴士支帳問題。服務處回覆根據運輸署的申請居民巴士路線的要求，只可給予業戶享用，在用者自付的原則下，穿梭巴士費用由住宅共同帳戶支付。承早前小組會議商討，建議聘請第二間顧問律師後再諮詢法律意見。</p>	服務處	持續跟進
2.	商討 2025 年度管理預算案	於 3.2 議程討論	服務處	持續跟進
3.	匯報保險服務合約招標安排	於 3.3 議程討論	服務處	持續跟進
4.	匯報 2024-2025 年度第二份屋苑顧問律師服務合約	於 3.4 議程討論	服務處	持續跟進
5.	檢視 2020 年 1 月 15 日至今的所有“物業全險-公用地方”中大廈樓層走廊受水災損害個案的申報記錄	<p>服務處匯報，由 2020 年 1 月至 2024 年 9 月的物業全險-公用地方申報保險個案記錄，有 13 宗個案涉及大廈樓層走廊食水供水喉滲漏個案，其中有 10 宗個案由業主自行安排承辦商維修，餘下 3 宗個案，由於沒有再次出現滴水情況，故服務處持續觀察及跟進。</p> <p>有小組成員表示就公眾地方樓層走廊食水供水喉的維修責任，有土地審裁處建築物管理申請編號：LDBM93/2022 法庭判詞裁定走廊食水喉是公用部份，維修責任由屋苑負責，故建議服務處聯絡上述個案的業主作出跟進。</p> <p>有小組成員表示根據水務署說法，水錶後的食水供水喉管由單位業主負責保養及維修，如樓層走廊或單位內出現食水供水喉出現滲漏問題，業主自行安排承辦商維修。</p> <p>服務處指出樓層走廊地下內的食水供水喉管是給予個別單位專屬使用，故維修責任應由該單位業主負責。</p> <p>服務處表示每個個案背景及屋苑的公契都有所不同，法庭裁決是否適用於本屋苑都需要考慮，由於有可能影響日後屋苑管理模式，應慎重處理，故建議索取法律意見。</p> <p>服務處再表示近日收到個別單位業主向本苑申索樓層走廊食水供水喉管的工程費用，服務處交予保險公司處理，由於現階段保險公司跟進中，故不便透露細節。</p>	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法律、財務及合約小組第四次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024 年 11 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 2024 年 8 月份財務狀況	小組成員沒有提出意見。	服務處	持續跟進
2.	商討 2025 年度管理預算案	於 3.2 議程討論	服務處	持續跟進
3.	匯報保險服務合約招標安排	於 3.3 議程討論	服務處	持續跟進
4.	匯報 2024-2025 年度第二份屋苑顧問律師服務合約	於 3.4 議程討論	服務處	持續跟進
5.	確認第三次會議記錄	<p>有小組成員表示第 3 頁議程第 2.5 項有關"物業全險－公用地方"大廈樓層走廊食水供水喉...第一段第三行「...個案由業主自行安排承辦商維修」建議修改為較清晰的「...個案由管理公司在接報之後授權業主安排維修」。</p> <p>文件內「自行安排承辦商維修」可被一般人用常理解讀為個別業主可以自主地安排維修公用地方，而不需要管理公司的同意。大廈公契指出，公用地方由管理公司維修，維修公用地方有一個批准過程及保險索償安排需要遵循。多年以來，保險公司將大廈樓層走廊食水供水喉個案及索賠估算額正確地歸類為"物業全險－公用地方"的索償，一向管理公司及業委會無異議。</p> <p>服務處回應：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>會議記錄是記載服務處於會議上敘述，而且會議上沒有說出“授權”一詞，故仍然沿用會議記錄記載“業主自行安排承辦商維修”。</li> <li>“業主自行安排承辦商維修”意思指業主自行聘請承辦商並需要經過服務處的審批程序才可以進行工程。</li> <li>只是陳述當時事實並未影響將來管理方針。</li> <li>小組成員所提出的建議會記錄於第四次會議會議記錄。</li> </ol> <p>小組召集人表示是次會議應該是法律、財務及合約小組最後一次會議，不應將有關會議記錄留待下一屆小組確認。再者，服務處於第三次會議上並未說出“授權”一詞，只是陳述當時情況，故決定第三次會議記錄保留有關字眼，小組成員的建議可於是次會議記錄上記載。</p>	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二次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024年10月10日)

	跟進事項	行動摘要	負責人 / 部門	預算完成日期
1.	停車場更換LED燈安排	小組表示將訪客停車場照明與住戶停車場一併向中電申請節能撥款，令進度加快行達到有效成本效益。	服務處	2024年12月
2.	平台新安裝太陽能閉路電視	<p>服務處再審視安裝位置及方案予小組考慮，加裝位置主要覆蓋車路、行人路及內園，建議加裝14組太陽能閉路電視鏡頭，並將1組試驗安裝鏡頭改位，合共15組。</p> <p>屆時閉路電視鏡頭可覆蓋平台車路及內園主要位置。而各組鏡頭由太陽能儲電，會加入記憶咭作儲存約一星期影像，鏡頭亦配備上網功能，如有特別需要可加入上網數據咭，並以手機應用程式觀看實時影像。</p> <p>服務處已安排承辦商實地視察及索取初步報價，價錢合共約\$14萬，準確價錢以正式報價為準。</p>	服務處	2024年12月
3.	油漆、泥水代工工作報告及維修進度事宜	<p>小組表示部份代工被安排到平台或住宅其他位置工作，影響停車場維修進度。</p> <p>而為免影響維修進度，服務處會分別就停車場及住宅部份進行聘請油漆、泥水代工報價，支出會按其工作位置由該賬戶支付。</p>	服務處	2024年12月
4.	停車場更換污水泵事宜	小組要求服務處提供詳細工程安排及工程進度表，並預早通知車主。	服務處	2024年12月
5.	平台行人路踏單車滋擾事宜	小組要求服務處增加告示提醒住戶自律及方便前線保安員引用告示向住戶作出勸喻。	服務處	2024年11月
6.	檢視屋苑行車道燈光事宜	小組成員表示本園平台車路之照明開關時間不一，服務處會安排更換有關故障的時間掣裝置。	服務處	2024年11月



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  
會所小組第三次會議重要事項行動摘要  
(會議日期：2024年11月8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	會所現時人手空缺，康樂部主要欠會所督導及前線會所助理，而餐飲部則主要欠總廚、廚師及洗碗工。有關總廚職位，如有合適前線廚師，將會聘用填補空缺，以穩定及配合運作，視乎招聘情況。	服務處	已有一位合適廚師應聘，預計12月可到職
2.	加裝閉路電視	於會所內加裝閉路電視工程，將於11月下旬展開。加裝位置包括各設施房，接待處，各出入口及公共空間等。	服務處	預計12月下旬完成
3.	8座遊樂場改戶外健身設施	服務處早前已再次就此工程發出報價邀請，並得到2間承辦商回覆。服務處正與中標承辦商跟進戶外健身設施訂購安排，訂貨期為2個月。此外，為增加整體活動空間及安全，將考慮移除中心的樹井位置，由於需向屋宇署進行入則申請，服務處正跟進有關工作。	服務處	繼續跟進
4.	維修網球場地面	經工務小組及會所小組討論，就不同的防水層受損情況，進行不同的工程安排，分別是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損耗情況要求進行報價邀請。 於11月4日，承辦商已展開2號網球場之地面翻新油漆工程，工期為一個月，預計於12月初可完工及重新開放。 餘下1號、3號和4號網球場重鋪防水層加表面油漆維修工程之標書工作亦已展開。	服務處	繼續跟進
5.	跟進訪客使用會所設施事宜	有關措施已於2024年10月7日起實施，現時住戶進入會所需自行拍住戶八達通。於初步實施適應期，訪客若能準確提供住戶單位、用場設施資料，可獲放行。 服務處將逐步收緊有關安排，於11月中訪客需由住戶陪同方可進入會所及使用設施。	服務處	繼續跟進
6.	駿景嘉年華2024	駿景嘉年華將於2024年12月15日舉行，服務處正進行各項工作籌備，包括攤位遊戲、表演及抽獎等。	服務處	繼續跟進

7.	更換會所大堂梳化	由於大堂之梳化非常殘舊及已損毀，服務處已取得供應商之報價並進行採購。	服務處	預計 1 月中送貨
8.	游泳班教練服務合約	現時會所之游泳班教練服務合約將於 2025 年 3 月 31 日完結。服務處現正進行 2025 - 2027 年度會所游泳班教練服務合約招標之工作。	服務處	繼續跟進
9.	會所設施維修情況	服務處報告會所設施損壞情況，尤其冷氣及各處天花滲水問題，及洗手間設施等。工程部正安排跟進各項設施維修事宜。	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。



3.1.1.4

**第二十七屆業主委員會維修及工務小組第四次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024年11月25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	服務處已完成有關報價邀請查詢及分析，詳情會於會議議程 3.6 匯報和議決。	服務處	合約期有待議決
2.	匯報駿景園電動扶手梯保養合約	服務處已完成有關標書查詢及分析，詳情會於會議議程 3.5 匯報和議決。	服務處	合約期有待議決
3.	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三次會議重要事項行動摘要**  
(會議日期：2024年10月22日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	預算完成日期
1.	提交清潔、滅蟲服務及園藝服務合約草擬版本	服務處報告會議已提交有關合約草稿，並已綜合各成員意見作出修訂，建議以2年或3年期合約進行招標。稍後，回標分析後再決定合約年期。	服務處	2024年11月
2.	私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃	<p>服務處報告早前向環境運動委員會(環運會)申請的5台智能廚餘回收機，將於11月26日(星期二)運抵屋苑，並於11月27至29日運作測試。</p> <p>為配合上述回收措施，環運會將免費提供每戶一個「家居廚餘回收桶」盛載廚餘，經服務處免費派發予住戶使用，首批共1000個(每座配發100個)將於12月2日(星期一)起於各座座頭派發，屆時各住戶可憑「領取家居廚餘回收桶卡」到各座大堂保安崗位登記領取(每戶只限領取一個)。如當日未能領取，(環運會)將於稍後時間安排將餘下廚餘家居廚餘回收桶分批送達本苑，配送給未領取住戶。</p> <p>另外，環運會將於12月7日(星期六)中午12時至下午6時舉行啓動日，屆時將會有智能廚餘機介紹、攤位遊動(1個)及大嘍鬼同大家影相。</p> <p>服務處將於稍後時間發出通告，通知住戶有關活動及領取家居廚餘回收桶安排。</p>	服務處	2024年12月
3.	移除及更換屋苑榕樹顧問服務進度	服務處報告地政署已於10月3日回覆就移除及更換屋苑43棵榕樹方面沒有反對，亦沒有意見。稍後，地政署將會提供更詳盡的正式回覆予服務處。	服務處	--
4.	減廢回收約章進度	<p>服務處報告早前已成功申請「減廢回收約章」，並將獲環保署半年內免費提供指定313箱20公升垃圾袋派予本苑居民。</p> <p>另外，「減廢回收約章」亦要求本苑增加紙包飲品回收項目，服務處正採購有關回收箱，預計12月完成。</p>		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  
第五次會議重要事項行動摘要  
(會議日期：2024 年 10 月 29 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」於會議上提供電力負載評估，並匯報重點如下：</p> <p>屋苑現時電力負載:</p> <table border="1" data-bbox="336 645 1161 1126"> <tr> <td>14 台火牛總電量</td> <td>14 X 1500 kVA</td> <td>21000 kVA</td> </tr> <tr> <td>14 台總用電量以 2021-2023 CLP 數據</td> <td></td> <td>7336 kVA</td> </tr> <tr> <td>可備用總剩餘電力</td> <td>21000 kVA - 7336 kVA</td> <td>13664 kVA</td> </tr> <tr> <td>根據於 2022 年 5 月 21 日業主週年大會上，議決保留大廈剩餘可用電量中的 20%作為日後使用</td> <td>13664 kVA x 20%</td> <td>2732.8 kVA</td> </tr> <tr> <td>使用剩餘電力供充電裝置使用</td> <td>13644 kVA - 2732.8 kVA</td> <td>10,931.2 kVA</td> </tr> </table> <p>總電力需求以 1954 台充電器同時操作計算</p> <table border="1" data-bbox="336 1200 1161 1406"> <tr> <td>充電裝置</td> <td>32A 單相充電</td> <td>25A 單相充電</td> </tr> <tr> <td>總電力</td> <td>13718 kVA</td> <td>10717 kVA</td> </tr> <tr> <td>標書要求剩餘可用電量中的 20%作為日後使用</td> <td>不符合標書要求</td> <td>符合標書要求</td> </tr> </table> <ol style="list-style-type: none"> <li>環保處批核本屋苑安裝電動車充電器的車位數目為 1954。</li> <li>全屋苑有 18 台變壓器，總電量為 27000 kVA，由於當中有 4 台變壓器是給予商場使用，故需要扣減此 4 台變壓器，現以 14 台變壓器計算，總電量為 21000 kVA。根據「中電」所提供本屋苑 2021 至 2023 年度電力峰值，最高峰值為 7336 kVA。</li> <li>將總電量 21000 kVA 減去最高峰值 7336 kVA，可使用備用電力為 13664 kVA。</li> <li>假若 1954 台 25A 單相充電器同時使用，需要電力為 10717 kVA。</li> <li>將 13664 kVA 的備用電力減去 10717 kVA 充電電力，剩餘 2947 kVA 的備用電力，仍然能夠足夠保留大廈剩餘可用電量中的 20% (即 2732.8 kVA) 作為日後使用。</li> <li>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> </ol>	14 台火牛總電量	14 X 1500 kVA	21000 kVA	14 台總用電量以 2021-2023 CLP 數據		7336 kVA	可備用總剩餘電力	21000 kVA - 7336 kVA	13664 kVA	根據於 2022 年 5 月 21 日業主週年大會上，議決保留大廈剩餘可用電量中的 20%作為日後使用	13664 kVA x 20%	2732.8 kVA	使用剩餘電力供充電裝置使用	13644 kVA - 2732.8 kVA	10,931.2 kVA	充電裝置	32A 單相充電	25A 單相充電	總電力	13718 kVA	10717 kVA	標書要求剩餘可用電量中的 20%作為日後使用	不符合標書要求	符合標書要求	服務處	跟進中
14 台火牛總電量	14 X 1500 kVA	21000 kVA																										
14 台總用電量以 2021-2023 CLP 數據		7336 kVA																										
可備用總剩餘電力	21000 kVA - 7336 kVA	13664 kVA																										
根據於 2022 年 5 月 21 日業主週年大會上，議決保留大廈剩餘可用電量中的 20%作為日後使用	13664 kVA x 20%	2732.8 kVA																										
使用剩餘電力供充電裝置使用	13644 kVA - 2732.8 kVA	10,931.2 kVA																										
充電裝置	32A 單相充電	25A 單相充電																										
總電力	13718 kVA	10717 kVA																										
標書要求剩餘可用電量中的 20%作為日後使用	不符合標書要求	符合標書要求																										

		<p>7. 預計於 11 月中旬提交佈置裝置路線平面圖、Metering Plan 及 EV 充電裝置主纜圖紙予服務處審視，待服務處確認鋪設分支電纜路線的同時，「保能」會同步草擬可行性報告。</p> <p>8. 為有效溝通及加快進度，暫定於 2024 年 11 月 8 日與服務處代表到停車場實地視察確認鋪設分支電纜路線。</p> <p>9. 同時會就「中電」早前的要求盡快提交補充資料，爭取「中電」審批。</p> <p>10. 11 月下旬「保能」會完成可行性報告，並且會交予服務處審視。</p> <p>11. 獲「中電」成功審批後，便可將有關文件連同獲服務處認可的可行性報告交予環保署審批。</p> <p>12. 根據「保能」的工作經驗，環保署可能就可行性報告提出意見，預計修訂設計及提交補充文件兩至三次便可獲環保署審批。</p> <p>經商討後，服務處、大廈公契經理人及專案小組成員同意以使用 25A 單相充電裝置為設計方案的基礎。</p>		
2.	匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」最新情況及進展	<p>於 2024 年 10 月 3 日</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 服務處與政府簽訂初步資助協議。</li> <li>- 服務處電郵予環保署匯報跟進進度，表示「中電」於 2024 年 9 月 26 日向「保能」發出電郵要求「保能」提交相關補充資料。如成功獲取「中電」審批，服務處會盡快通知環保署。</li> </ul> <p>於 2024 年 10 月 4 日</p> <p>服務處收到環保署回覆，環保署了解本屋苑正與「保能」「中電」就設計進展上積極溝通合作，期望屋苑可在 2024 年 12 月底前提交可行性評估報告，以便環保署盡快審閱及處理屋苑的申請。</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

Draft

2025 Budget Notes and Assumptions (Royal Ascot)1. General

- No increment of Management Fee for B1-11 and residential carpark
- Interest rate is predicted to be at 4%.
- Staff salary with 3.5% increment
- Electricity with 1% increment
- Service contract with on-site staff will be assumed 10% increment
- Other service contract with 2.2-5% increment.

2. Individual Blocks

- No special items

3. Development Pool

- Staff budgeted headcount revised, existing 1 nos. of Property Officer will be responsible for personnel and accounting work (Please refer to the Budget Notes and the New organization chart of Management Services Office was resolved in the OC meeting on 5 July 2024)

4. Residential Pool

- Addition of staff headcounts (Please refer to the Budget Notes and the New organization chart of Management Services Office was resolved in the OC meeting on 5 July 2024)

5. Clubhouse

- No special items

6. Residential Carpark

- No increment of Management Fee for residential carpark

7. Building Fund – Residential

- We had scheduled the works item of Yr. 2025 and proposed to maintain the existing contribution.

New items are added after review:

No.	Item	Total Amount	Share Amount	Cost Allocation
1	Replacement of A/C unit of shuttle lift lobbies (est. 4 set)	\$120,000	\$106,500	88.75% share of \$120,000
2	Dismantling of weatherproofing false ceiling panel at G/F of Royal Ascot	\$2,000,000	\$1,775,000	88.75% share of \$2,000,000
3	Installation and replacement of main valve for fresh and flush water main inlet pipe (est. 8 set)	\$600,000	\$532,500	88.75% share of \$600,000
4	Comprehensive skylight re-ceiling and stainless steel bar replacement works at podium of Royal Ascot (by phases)	\$1,000,000	\$1,000,000	100%
5	Consultancy service for the design & renovate of false ceiling for indoor swimming pool and repair works for pool underneath soffit at Club Ascot	\$520,000	\$520,000	100%
6	Design & renovate of false ceiling for indoor swimming pool and repair works for pool underneath soffit at Club Ascot	\$2,500,000	\$2,500,000	100%
7	Replacement work for AHU (for Chinese Restaurant) and PAU (for common areas) in Club House	\$700,000	\$700,000	100%
8	Waterproofing / Concrete repairing work of swimming pool at Club Tropical	\$6,000,000	\$6,000,000	100%

9	Waterproofing at roof floor of Residential Blocks (by phases)	\$1,500,000	\$1,500,000	100%
10	Waterproofing at roof floor of Blocks' common lobbies (B1&2, B6&7 and B8&9)	\$4,000,000	\$4,000,000	100%
11	Installation of CCTV system on 2/F podium at Royal Ascot	\$1,000,000	\$1,000,000	100%
12	Resurfacing work and waterproofing works for tennis courts (4 nos.) (by phases)	\$2,000,000	\$2,000,000	100%
13	Waterproofing works at podium planter area around roof of atrium at Club House (approx. 220 m <sup>2</sup> )	\$1,100,000	\$1,100,000	100%
14	Replacement work for fancoil units (8 set) with scaffolding work at badminton court of Club Ascot (approx. 300 m <sup>2</sup> )	\$800,000	\$800,000	100%
15	Replacement of main drainage pipes at the lightwell of Residential Blocks (approx. 1,200m)	\$6,000,000	\$6,000,000	100%
16	Repainting works for interior wall and repair for sealant of glass ceiling at 2/F of Club Ascot (approx. 4,600m <sup>2</sup> )	\$1,000,000	\$1,000,000	100%
17	Replacement of fresh water booster pump at Block roof (10 nos.)	\$1,200,000	\$1,200,000	100%
18	Replacement of fresh water pipes at Block roof	\$700,000	\$700,000	100%

#### 8. Building Fund – Residential Carpark

- We had scheduled the works item of Yr. 2025 and proposed to maintain the existing contribution.

New items are added after review:

No.	Item	Total Amount	Share Amount	Cost Allocation
1	Replacement of A/C unit of shuttle lift lobbies (est. 4 set)	\$120,000	\$9,576	7.98% share of \$120,000
2	Dismantle of weatherproofing false ceiling panel at G/F of Royal Ascot	\$2,000,000	\$159,600	7.98% share of \$2,000,000
3	Installation and replacement of main valve for fresh and flush water main inlet pipe (est. 8 set)	\$600,000	\$47,880	7.98% share of \$600,000
4	Waterproofing / Concrete repairing work at Residential Carpark (by phases)	\$160,000	\$160,000	100%
5	Replacement of energy saving lightings at Residential Carpark (Application of CLP Eco Building Fund)	\$500,000	\$500,000	100%

**DRAFT**

2024 Projected Actual Vs 2025 Budget  
(Block 1 - 11, Residential Pool, Clubhouse and Share of Development Pool Expenses) and Residential Carpark (General Fund)

			Development Pool			Budget Total 2025 (Residential)	Budget Total 2025 (Residential Carpark)	2024 Projected Actual Vs 2025 Budget
			Total	Residential	Residential Carpark			
				88.75%	7.98%			
			(a)	(b)				
1	Bank Interest - General Fund	利息	0	0	0	3,216,000	420,000	-40%
2	Carpark (Podium /Visitor/ Driveway) Shared	停車場 (平台/訪客/車位)	0	0	0	3,360,000	60,000	26%
3	Club House	會所	0	0	0			
4	Food & Beverage	食物及飲品收入	0	0	0	9,100,000	0	0%
5	Recreational Facilities	康樂設施收入	0	0	0	2,000,000	0	0%
6	Swimming Pool	游泳池收入	0	0	0	1,500,000	0	0%
7	Sturdy Income	什項	0	0	0	434,000	297,600	0%
8	Insurance Claimed	保險賠償	0	0	0	0	0	0%
9	License Fee	許可証	0	0	0	600,000	56,400	-2%
10	Management Fee - General	管理性雜費	0	0	0	78,445,053	7,034,400	0%
11	Shuttle Bus	穿梭巴士	0	0	0	3,252,000	0	0%
	Total Income	總收入	0	0	0	101,907,053	7,868,400	-3%
	Expenses	支出						
1	Advertising	廣告費	118,631	105,285	9,467	127,575	9,097	-4%
2	Auditor's Remuneration	核數費	0	0	0	57,000	11,000	-45%
3	Carpark Expenses (Visitor)	訪客停車場	0	0	0	114,000	0	0%
4	Cleaning	清潔	1,896,572	1,683,208	151,346	10,906,585	1,513,467	6%
5	Electricity	電費	255,982	227,184	20,427	9,268,530	1,790,396	7%
6	Gas Charges	煤氣費				540,000	0	0%
7	Festival Decorations/Recreational Activities	節日費用	0	0	0	380,000	0	0%
8	Gardening	園藝	521,000	462,388	41,576	2,364,848	47,066	13%
9	General recreational facilities	一般康樂設施	0	0	0	435,600	0	0%
10	Hardware and tools	五金用品及工具	3,670	3,257	293	39,728	5,135	16%
11	Headquarters Expenses	總公司費用	338,105	300,068	26,981	620,325	54,292	0%
12	Insurance	保險	287,331	255,006	22,929	1,682,722	129,296	20%
13	Management office expenses	管理處費用	233,035	206,819	18,596	398,250	25,740	31%
14	Office equipment and decoration	寫字樓設備及裝修	336,629	298,758	26,863	564,563	32,798	22%
15	Printing and stationery	文具及印刷	137,153	121,723	10,945	205,125	21,570	3%
16	Professional Fee and bank charges	專業服務及銀行收費	32,256	28,628	2,574	433,872	28,931	18%
17	Property Tax/Govt Fee/Rates	物業稅/政府費用/差餉	118,731	105,374	9,475	875,823	17,560	3%
18	Public Facilities	公共設施	34,200	30,353	2,729	445,275	75,352	84%
19	Repair & maintenance:-							
20	-Air-conditioning system	冷氣	362,656	321,857	28,940	1,668,465	34,569	19%
21	-Building structure & equipment	大廈結構及設備	435,980	386,932	34,791	6,154,050	395,431	44%
22	-Electrical facilities	電器	100,539	89,228	8,023	1,335,980	119,419	43%
23	-Fire service & equipment	消防	32,621	28,951	2,603	616,455	186,901	20%
24	-Lifts	電梯	475,933	422,391	37,979	3,791,820	37,921	0%
25	-Pumping and drainage	水泵及渠務	114,380	101,512	9,128	4,026,000	518,304	1380%
26	-Security system	保安/公共天線/衛星電視系統	178,866	158,744	14,274	659,530	202,279	6%
27	Restaurant							
28	-Equipment	餐廳設備	0	0	0	382,800	0	0%
29	-Food & beverage	餐廳食物及飲品	0	0	0	3,150,000	0	0%
30	-Miscellaneous	餐廳什項	0	0	0	108,000	0	0%
31	Salaries & allowances	薪金與津貼	4,815,231	4,273,517	384,255	42,016,920	2,749,227	25%
32	Security Fee	保安費	40,800	36,210	3,256	36,707	3,301	1%
33	Shuttle Bus Service	穿梭巴士	0	0	0	5,926,800	0	0%
34	Staff welfare	員工福利	17,764	15,766	1,418	287,550	20,873	81%
35	Swimming Pool	游泳池費用	0	0	0	4,423,253	0	0%
36	Uniform and laundry	制服	75,920	67,379	6,058	432,633	34,833	69%
37	Water & telephone	水費及電話費	29,775	26,425	2,376	243,113	11,729	71%
38	Manager's Remuneration at 7%	經理人酬金	0	0	0	7,330,393	565,354	23%
	Less :Grand Total Expenses	減：總支出	10,993,759	9,756,961	877,302	112,050,288	8,641,839	23%
	Surplus / (Deficit)	盈餘/(赤字)				(10,143,236)	(773,439)	

2024 Projected Actual Vs 2025 Budget Residential and Residential Carpark (Building Fund)

			Development Pool			Budget Total 2025 (Residential)	Budget Total 2025 (Residential Carpark)	2024 Projected Actual Vs 2025 Budget
			Total	Residential	Residential Carpark			
				88.75%	7.98%			
			(a)	(b)				
1	Building Fund Contribution	大廈基金供款	0	0	0	16,816,669	233,760	0%
2	Bank Interest - Building Fund	利息	0	0	0	695,800	33,200	66%
	Total Income	總收入	0	0	0	17,512,469	266,960	5%
	Expenses	支出						
1	R & M Work	工程費用	0	0	0	32,434,000	877,056	5059%
2	Manager's Remuneration at 5%	經理人酬金	0	0	0	1,621,700	43,853	5059%
	Less :Grand Total Expenses	減：總支出	0	0	0	34,055,700	920,909	5059%
	Surplus / (Deficit)	盈餘/(赤字)				(16,543,231)	(653,949)	
	Surplus/(Deficit) b/f previous period					84,730,037	1,409,724	
	Accumulated Surplus/(Deficit)					68,186,806	755,775	

DRAFT

1 2025年管理基金狀況General Fund Status of Budget 2025

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2023年底管理基金結餘 Balance of General Fund 2023	截至2024年6月30日 管理基金結餘 General Fund as at 30 June 2024	預算2024年7月至12月 盈餘/(虧損) Projected Surplus/ (Deficit) from Jul - Dec 2024	預算2024年底管理基金 結餘 Projected Balance of General Fund Carried Forward from 2024 (2) - (3)	收入 Income	支出 Expenditure	盈餘/(虧損) Surplus / (Deficit) (5) - (6)	預算2025年底管理基金 結餘 Projected General Fund as at end of 2025 (4) + (7)
Block 1	7,036,492	44,272	7,100,229	9,097,790	9,909,532	(811,742)	6,288,487
Block 2	4,187,380	30,365	3,832,960	7,783,207	8,293,527	(510,320)	3,322,640
Block 3	6,126,041	40,389	6,091,163	8,776,143	9,424,478	(648,335)	5,442,828
Block 5	6,893,817	44,883	6,998,988	8,776,143	9,414,848	(638,705)	6,360,163
Block 6	7,357,888	66,376	7,372,041	9,314,840	10,184,355	(869,715)	6,502,326
Block 7	6,972,508	53,858	6,857,601	9,314,840	10,177,935	(863,295)	5,994,306
Block 8	10,357,713	61,810	10,119,995	12,178,122	13,763,481	(1,585,359)	8,534,637
Block 9	11,838,201	62,666	12,033,344	12,178,122	13,763,481	(1,585,359)	10,447,985
Block 10	11,161,015	59,970	11,091,457	12,310,122	13,840,521	(1,530,399)	9,561,058
Block 11	10,415,399	52,822	10,091,846	12,178,122	13,792,371	(1,614,249)	8,477,397
Sub-total	82,346,452	517,112	81,569,305	101,907,053	112,564,530	(10,657,478)	70,931,827
Res Carpark	12,300,282	16,263	13,435,163	7,868,400	8,641,839	(773,439)	12,662,723
Total	94,646,735	533,375	95,025,468	109,775,453	121,206,370	(11,430,917)	83,594,551

2 2024年大廈基金狀況Building Fund Status of Budget 2024

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2023年底大廈基金結餘 Balance of Building Fund 2023	截至2024年6月30日 大廈基金結餘 Building Fund as at 30 June 2024	預算2024年7月至12月 盈餘/(虧損) Projected Surplus/ (Deficit) from Jul - December 2024	預算2024年底累積盈餘 Projected Balance of Building Fund Carried Forward from 2024 (2) - (3)	利息 Interest	大廈基金供款 Building Fund Contribution	支出 Expenditure	預算2025年底累積盈餘 Projected Balance of Building Fund as at end of 2025 (4) + (5) + (6) - (7)
Block 1	7,702,741	(440,020)	8,102,768	62,500	1,477,334	2,993,464	6,649,138
Block 2	6,262,010	(354,258)	6,586,821	50,900	1,192,395	2,414,481	5,415,636
Block 3	7,305,995	(406,412)	7,683,162	59,500	1,368,483	2,772,013	6,339,132
Block 5	7,160,951	(406,412)	7,533,148	59,500	1,368,483	2,772,013	6,189,118
Block 6	7,914,907	(451,751)	8,326,040	62,500	1,517,396	3,071,960	6,833,977
Block 7	8,025,619	(451,751)	8,440,545	62,500	1,517,396	3,071,960	6,948,481
Block 8	10,469,604	(624,578)	11,019,901	84,600	2,093,796	4,239,953	8,958,344
Block 9	10,596,548	(624,578)	11,151,194	84,600	2,093,796	4,239,953	9,089,637
Block 10	10,468,173	(624,578)	11,018,420	84,600	2,093,796	4,239,953	8,956,863
Block 11	10,497,362	(624,578)	11,048,609	84,600	2,093,796	4,239,953	8,987,052
Sub-total	86,403,909	(5,008,938)	90,910,608	695,800	16,816,869	34,055,700	74,367,377
Res Carpark	1,021,030	(229,437)	944,377	33,200	233,760	920,909	290,428
Total	87,424,939	(5,238,374)	91,854,986	729,000	17,050,429	34,976,609	74,657,805



## 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		

(請到大廈的保安崗位索取有關文件的英文版本)  
(Please approach and collect the English version of the meeting document at the security guard post of your block)  
(若閣下為租客，務請立即將此文件轉交業主)

附件九

Draft

## 2024 年度駿景園業主週年大會開會通知

茲通知各業主，2024 年度駿景園業主週年大會將按下列日期、時間、地點及程序舉行，並議決下列事項：

日期： 2025 年 2 月 XX 日 (星期 X)

時間： 下午 2 時 30 分

地點： 駿景閣地下多用途球場

議程：

1. 宣佈會議開始
2. 選舉第 1 座、第 2 座、第 3 座、第 5 座、第 6 座、第 8 座、第 9 座、第 10 座、第 11 座及住宅停車場代表為第二十八屆業主委員會委員
3. 議決選擇承辦商承辦駿景園清潔及滅蟲服務合約
4. 議決選擇承辦商承辦駿景園園藝服務合約
5. 議決選擇承辦商承辦會所泳班教練服務合約
6. 議決選擇承辦商承辦駿景園穿梭巴士服務合約
7. 業主委員會報告
8. 服務處工作報告
9. 業主就其他事項提問

根據本園大廈公契規定及議事程序，業主大會之法定人數為百份之十(10%)的不可分割業權份數，倘若出席人數至大會當日下午 3 時正仍未達至法定人數要求，會議將被視為流會，而上述服務合約會交由業主委員會議決。敬希各業主踴躍出席是次會議，共同關注及促進屋苑事務。

業主如未能抽空出席是次特別業主大會，必須填妥附頁指定格式的授權書 (倘註冊業主以公司名義登記，亦必須填妥附頁指定格式的授權書或公司授權信，並需加蓋公司印章)，於 2025 年 2 月 XX 日(星期 X)下午 2 時 30 分或之前交回至各座大堂的服務處意見箱內，逾時無效。

如有任何查詢，請於辦公時間致電 2687 6612 與服務處職員聯絡。

- 附件：
- (一) 2025 年 2 月 XX 日駿景園業主週年大會授權書(即委任代表的文書)
  - (二) 填寫委任代表的文書時之注意事項
  - (三) 駿景園特別業主大會議事程序及規則
  - (四) 業主委員會參選表格及利益申報表
  - (五) 駿景園業主委員會選舉資料及規則

- 備註：
1. 駿景園特別業主大會將以廣東話進行
  2. 如在會議當日因天雨影響，開會地點將更改在駿景園會所地下多用途球場舉行: 服務處將於會議當日早上 9 時作出決定，並會在會場提供指示及張貼通告
  3. 文件的中文版本與英文版本如有任何分歧，概以中文版本為準

駿景園業主委員會啟  
2022 年 2 月 XX 日

# 通告 NOTICE

Our Ref.: RA/5/3/2024/N1282

致：駿景園各業戶

## 有關：單位搭棚申請安排

茲通知各業戶，有關修訂單位搭棚申請安排已於第二十七屆第五次業主委員會會議中報告，本處現修訂單位搭棚申請表要求及細則，並於 2024 年 12 月 1 日起執行，要點如下：

1. 淨搭棚行政費：港幣\$250 (不會退款，如裝修工程連搭棚，則只收取港幣\$300)；
2. 淨搭棚工程按金維持不變：港幣\$5,000 (如裝修工程連搭棚，則只收取港幣\$10,000)

上述新安排適用於 2024 年 12 月 1 日起申請的單位搭棚工程，有關申請表格，可於 11 月 25 日起到服務處索取或在屋苑網頁下載。

駿景園服務處  
二零二四年十一月一日

Date: 1 November 2024  
To: All Owners of Royal Ascot

## Re: Arrangement of Application for Scaffolding Works

Please be inform you that the amendment of the rules and regulations for scaffolding works application has been reported in the 5<sup>th</sup> OC Meeting and will be implemented with effect from 1 December 2024. The key points are listed as follows:

1. Administrative Fee - Application of Scaffolding Works Only: HK\$250 (Non-refundable; if applied together with decoration works, the administrative fee HK\$300 will be charged);
2. Scaffolding Works Deposit: \$5,000 (if applied together with decoration works, the deposit HK\$10,000 will be charged only).

The above new arrangement is applicable for those new application for scaffolding works which start from 1 December 2024. The revised application form can be obtained from Management Services Office or downloaded from the Estate Website since 25 November 2024.

*Royal Ascot Management Services Office*

HL/KL/WL/lkl

此通告可於 啟勝網頁及生活樂程式上瀏覽。 This notice can be read on Kai Shing Website & Live e-as-y App

(Kai Shing website: <http://www.kaishing.hk>)

版權所有 不得轉載 All Rights Reserved

請於 2024 年 11 月 14 日將此通告除下



Download Live e-as-y App

