

駿景園第二十七屆業主委員會 保安、交通及停車場小組第四次會議記錄

日期：2024年12月12日(星期二)
時間：晚上8時正
地點：會所地下多用途活動室

出席組員：趙偉標先生 - 小組召集人
李秀媚女士 - 小組成員
林笑芳女士 - 小組成員
周啟誠先生 - 小組成員
勞富成先生 - 小組成員
彭伯僑先生 - 小組成員
梁耀康先生 - 物業及設施經理 - 啟勝服務處
梁學驊先生 - 物業主任(記錄) - 啟勝服務處

缺席致歉：陳寶安女士、張月嬌女士、何少馨女士

列席：鄭先生、袁先生 - 業主

於既定時間內，出席開會人數已符合開會人數要求，小組召集人趙偉標先生宣佈會議正式開始。

於會議開始前，服務處提醒各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。此外，所有參與開標的人士均需填寫有關利益申報表格。

1. 上次會議需跟進事項

跟進
服務處

1.1 討論停車場更換 LED 燈安排

服務處匯報已安排駐場技工及外判代工完成更換地下停車場 A 至 G 區及一樓停車場 A 至 F 區光管，現時停車場照明已大致正常運作。此外，就更換兩層住戶停車場之照明系統，即現時合共 3166 支 T5 光管的位置更換為 LED 的安排，服務處會按小組成員意見，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。服務處正與工程部跟進申請安排，預算於本年底至明年初有具體流程，有關跟進安排於議程 2.1 報告。

1.2 平台新安裝太陽能閉路電視使用情況

服務處

續上次會議商討於平台加裝太陽能閉路電視系統鏡頭事宜，服務處再審視安裝位置及方案予小組考慮，加裝位置主要包括車路、行人路及內園，內容如下：



車路 (第一期工程)		行人路及內園 (第二期工程)	
鏡頭	覆蓋範圍	鏡頭	覆蓋範圍
A	7 座外有蓋行人通道側車路 (暫時安裝於平台近扶手梯轉角位)	I	8 座至 9 座對出車路
B	6 座至 7 座對出車路	J	金字塔對出車路
C	3 座至 5 座對出車路	K	向 2 至 4 號網球場方向
D	2 座對出車路	L	3 座至 7 座內園直路
E	1 座至二期會所泳池對出車路	M	8 座至 9 座有蓋行人通道
F	向九肚山入口方向	N	駿馬廣場
G	二期會所泳池至 11 座對出車路	O	三疊池
H	10 座至 11 座對出車路		

B-O 太陽能CCTV共14支安裝在現有柱身上或牆壁上, K太陽能CCTV的安裝位置有可能需客戶修剪樹木。把現有A太陽能CCTV移至對面馬路燈柱上。

可先做第一期(紅色: A-H): 提供及安裝7支太陽能CCTV及1支現有太陽能CCTV移位價格約\$71,000
第二期(紫色: I-O): 提供及安裝7支太陽能CCTV價格約\$68,000
如一次性安裝共14支太陽能CCTV及1支現有太陽能CCTV移位(紅色+紫色: A-O)價格約\$135,000

保養費:

第一期7支太陽能CCTV DLP為期1年, 1年後保養費為約HK\$1,500/M (保養價格包含保養移位的第8支太陽能CCTV)
第二期7支太陽能CCTV DLP為期1年, 1年後保養費為約HK\$1,500/M (保養價格包含保養移位的第8支太陽能CCTV)

備註:第一期+第二期 + 移位的太陽能CCTV合共15支CCTV DLP後一起保養, 保養費約HK\$1800/M

服務處表示早前已於平台近扶手梯轉角位安裝一組太陽能閉路電視鏡頭進行試驗, 初步檢視該鏡頭經 1 個晴朗天接收太陽能, 約可使用 3 至 4 天, 效果良好。服務處建議分兩期進行工程, 第一期工程會先安裝 7 組, 主要覆蓋平台車路範圍(上圖以紅色展示鏡頭角度及覆蓋位置), 第二期再安裝 7 組, 覆蓋行人路及內園(上圖以紫色展示鏡頭角度及覆蓋位置)。而早前已安裝的 1 組會移到 7 座外有蓋行人通道側車路(位置 A), 即移動 1 組及加裝 14 組, 合共 15 組。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。服務處已安排承辦商實地視察及索取初步報價, 第一及二期工程價錢合共約\$14 萬, 準確價錢以正式報價為準。

有小組成員建議服務處同時檢視現時平台閉路電視鏡頭覆蓋。經小組成員討論後, 初步同意服務處預備詳盡分析供業委會考慮, 有關跟進安排於議程 2.2 報告。

1.3 匯報停車場更換污水泵事宜

服務處

續上次會議服務處報告有關停車場更換污泵工程已發出維修工作單予承辦商, 訂購污水泵需時約 3 個半月, 預計工程於今年 11 月下旬進行。

有小組成員表示如有詳細工程安排或工程進度表, 可在會議記錄加入會後補充資料。服務處會繼續跟進。

服務處匯報工程部已訂購新污水泵, 約 1 月會列出工作時間表, 2 月中會開始進行更換工程。

有小組成員查詢最近於何時發生回湧事宜。

服務處回應於 04/12/2024 時在地下停車場曾發生過回湧事件，經工程部檢查原因為幼稚園跳電掣引致，並已即聯絡相關工程承辦商到場進行緊急維修。及後小組成員表示相關跳電掣原因為重覆發生，需工程部認真處理及檢視。

1.4 檢視屋苑行車道燈光事宜

服務處

服務處匯報工程部已安排再逐步調較平台各處之照明系統時間掣為一致。

有小組成員提醒工程部需注意各處照明系統均需妥善調較時間掣，若未能統一時間，則需嘗試檢查 MCB 掣箱。

有列席業主查詢工程部有否檢查項目記錄表，需要檢查時作記錄。

1.5 檢視往百佳大直路加設車輛出入閘機的可行性

服務處

續上次會議討論於百佳迴旋處加設車輛出入閘機及收費系統之事宜，有小組成員表示上次會議商討後有建議暫時擱置加閘再作觀察，但據悉有業委會委員向經理人反映百佳大直路有違泊及停車等候情況，要求經理人及商場代表研究於百佳大直路加設車輛出入閘機的可行性。服務處表示曾收到有關意見，但並未收到進一步消息。服務處表示會一直留意該位置的情況，並會繼續進行車路管制，有小組成員提醒如在該位置加設車輛出入閘機，須確保緊急車輛能暢無阻地進入屋苑範圍。服務處會繼續跟進。

服務處匯報相關事宜暫未有更新。

1.6 匯報平台行人路踏單車滋擾事宜

服務處

服務處匯報已特別安排外圍人員手持告示牌對相關人士作勸止。

有小組成員提醒法例規管下，仍會有人以身試法。

有列席業主表示若服務處派員跟進時，若對相關人士勸喻不果，應立刻記錄該人士資料(如: 詳細住址)，並張貼及列明該人士資料於告示內，以儆效尤。

有小組成員回應該列席業主所提及之建議有機會涉及私隱，需再作考慮，服務處會繼續跟進。

2. 報告/討論下列事項:

2.1 匯報停車場更換 LED 的安排及進展

服務處

服務處匯報工程部待與中電了解「綠適樓宇基金」申請詳情後，再草擬相關標書，約需 2 個月時間完成，故稍後約於明年 2 月完成草擬相關工程內容計劃書供相關小組成員檢視後，再向中電提交申請。

有列席業主表示 2009 年政府已提倡更換相關 LED 照明系統，本苑現每年之電費支出逾一仟萬元，為何現時仍未做妥相關計劃書。

有小組成員提醒工程部必須按著設定之時間表進行工作，服務處表示會加快跟進進度。

2.2 平台安裝太陽能閉路電視的建議位置及其安排

服務處

服務處匯報較早前於 7 座對出面向公眾公園行人路旁設置一支太陽能閉路電視作測試，並已就工程訂立工作時間表，約於 2 月時會完成草擬相關標書。工作時間表如下：

日期	事項
第 26 屆及 27 屆	在保安、交通及停車場小組商討有關事宜
2024 年 12 月至 2025 年 2 月	草擬工程標書/報價
2025 年 3 月	提交草擬標書予業主委員會、保安、交通及停車場小組及維修及工務小組參閱
2025 年 4 月	進行招標/報價程序
2025 年 4 月	截止回標/報價及進行分析。
2025 年 5 月	提交回標分析予業主委員會、保安、交通及停車場小組及維修及工務小組參閱。
2025 年 5 月	在業主委員會會議進行議決。

有小組成員提醒工程部必須按著設定之時間表進行工作，表示早前安裝作測試之閉路電視，效果滿意，待服務處跟進報價流程。

2.3 匯報保安員人手事宜

服務處

編制人手：66 人

督導	保安員
4	53

實際人手

	10/2023	11/2023	12/2023	1/2024	2/2024	3/2024
直屬員工	6+40(46)	6+38(44)	5+38(43)	5+39(44)	4+39(43)	4+36(40)
外判員工	7	4	4	6	7	7
總人手	53	48	47	50	50	47

	4/2024	5/2024	6/2024	7/2024	8-2024	9-2024
直屬員工	4+39(43)	4+40(44)	4+38(42)	4+38(42)	4+38(42)	4+37(41)
外判員工	7	7	7	7	7	7
總人手	50	51	49	49	49	48

	10/2024	11/2024
直屬員工	3+37 (40)	3+37 (40)
外判員工	7	7
總人手	47	47

服務處匯報已於 11 月下旬及 12 月上旬在屋苑舉行招聘會，現正進行招聘中，約有 4 人到場面試，當中已有 1 人獲聘，稍後將安排於 1 月上班。

有小組成員查詢人手數目減少的原因？

服務處回覆因部份保安員年邁退休，及感工作不適應而離職。

有列席業主表示將來若各處完成加裝閉路電視，可以縮減保安員人手。

有小組成員回應閉路電視只可作取證用途，但並無阻嚇作用，現時大堂內加裝之閉路電視照向車路，貨車仍然有違規上落貨之情況。

有小組成員表示現時保安人手仍處於不足夠情況，需要考慮向外判保安公司要求加派並調配人手。

服務處回覆加裝閉路電視可協助保安員監察屋苑公眾位置，但未能取代保安人員職責，故建議繼續聘請保安員執行工作。

1/10/2024 - 30/11/2024 穿梭巴士投訴事項

日期	投訴事項	跟進
4/11/2024	有業戶反映有穿梭巴士長時間停留 6 座下開引擎歎冷氣。	已通知車長停車熄匙。
9/11/2024	有住戶投訴乘坐村巴 YL771, 發現村巴公司做培訓新司機路線行為。	事件因當日有一位夜更車長臨時缺勤, 故臨時調派實習車長當值。穿巴公司表示日後將會確保車長編排更穩定, 車長路線實習會安排改為吉車進行。
13/11/2024	有住客反映, 12/11/2024 沙田往駿景園 (22:00) 班次村巴在 21:54 已開出。	已通知車長要按照時間表開車。
25/11/2024	有住戶反映昨日下午 5:30 車牌 UA2476, 由新城市廣場往駿景園, 其間等候人非常多。當車上還有 4 個空位, 車長便急忙開車, 因他沒有數上車人數。	已訓示有關車長必須數足人數先開車, 不可心急關門。
28/11/2024	有住戶通知服務處 UA2476 此村巴經常在這個時候停泊在車路上, 司機在車內睡覺及沒有熄車匙。	已通知車長停車熄匙。

Shuttle Bus Income & Expenses 10/2023 - 11/2024

	Octopus Income	Tickets Income	Total Income	Total Expenses	Surplus / Deficit
Oct-23	\$ 233,244.00	\$ 33,381.00	\$ 266,625.00	\$ 470,332.40	(203,707.40)
Nov-23	\$ 221,991.00	\$ 31,612.50	\$ 253,603.50	\$ 470,220.30	(216,616.80)
Dec-23	\$ 233,671.00	\$ 35,581.50	\$ 269,252.50	\$ 470,336.80	(201,084.30)
Jan-24	\$ 231,475.00	\$ 30,847.50	\$ 262,322.50	\$ 470,314.70	(207,992.20)
Feb-24	\$ 201,795.50	\$ 30,847.50	\$ 232,643.00	\$ 470,018.10	(237,375.10)
Mar-24	\$ 227,350.00	\$ 29,497.50	\$ 256,847.50	\$ 470,273.60	(213,426.10)
Apr-24	\$ 225,154.00	\$ 29,079.00	\$ 254,233.00	\$ 470,251.50	(216,018.50)
May-24	\$ 240,694.50	\$ 31,207.50	\$ 271,902.00	\$ 470,407.20	(198,505.20)
Jun-24	\$ 245,215.00	\$ 30,910.50	\$ 276,125.50	\$ 470,452.30	(194,326.80)
Jul-24	\$ 270,007.00	\$ 35,955.00	\$ 305,962.00	\$ 470,700.10	(164,738.10)
Aug-24	\$ 263,865.50	\$ 36,522.00	\$ 300,387.50	\$ 470,638.60	(170,251.10)
Sep-24	\$ 257,069.50	\$ 32,103.00	\$ 289,172.50	\$ 470,570.80	(181,398.30)
Oct-24	\$ 251,870.30	\$ 34,560.00	\$ 286,430.30	\$ 470,571.80	(184,141.50)
Nov-24	\$ 241,628.70	\$ 29,790.00	\$ 271,418.70	\$ 470,572.80	(199,154.10)

穿梭巴士缺班原因概覽 (2024年10月份)

編號	日期	時間	車號	缺班原因					備註
				車長缺勤	交通擠塞	排炭	穿巴故障	其他	
1	10月15日	14:50	5		X				沙田新城市附近交通擠塞, 導致缺班
2	10月15日	15:00	1		X				沙田新城市附近交通擠塞, 導致缺班
3	10月15日	15:20	2		X				沙田新城市附近交通擠塞, 導致缺班
小計				0	3	0	0	0	
總計				3					

不扣款之缺班數目:	3
扣款之缺班數目:	0
扣款金額:	\$0
(每5班扣款\$1,500)	

穿梭巴士缺班原因概覽 (2024年11月份)

編號	日期	時間	車號	缺班原因					備註
				車長缺勤	交通擠塞	排班	穿巴故障	其他	
1	11月2日	18.56	3		X				沙田新城市附近交通擠塞，導致缺班
2	11月2日	19.28	2		X				沙田新城市附近交通擠塞，導致缺班
3	11月2日	20.00	1		X				沙田新城市附近交通擠塞，導致缺班
4	11月3日	13.00	6		X				單車節封路尚未解封，沙田新城市附近交通擠塞，導致缺班
5	11月14日	6:30-11:00						X	8號颱風
6	11月14日	19.36	7		X				大埔公路發生交通意外，導致缺班
7	11月14日	20.00	1		X				大埔公路發生交通意外，導致缺班
8	11月16日	18.40	1		X				沙田新城市附近交通擠塞，導致缺班
9	11月17日	12.50	5					X	車內被乘客弄污要清潔
小計				0	7	0	0	2	
總計				9					

不扣款之缺班數目:	9
扣款之缺班數目:	0
扣款金額: (每5班扣款\$1,500)	\$0

1. 有列席業主表示停車不熄匙屬違法行為應盡快改善。

有小組成員表示要嚴肅處理，並訓示穿梭巴士公司，並不排除亦會有相關住戶記錄事件向政府部門反映。

2. 有小組成員表示第二項之事宜，穿梭巴士公司應安排未有載客之穿梭巴士作培訓，並培訓多名後備替班車長，作替班用途。

3. 有小組成員表示第三項之事宜，懷疑因出現脫班而需要提前開出，以趕回班次，要求服務處監察穿梭巴士出入平台閘口時間並記錄，方可確定有否脫班。並表示新城市廣場共有 3 個不同屋苑之穿梭巴士候車處，會出現阻塞後方穿梭巴士情況，估計因此未能等候所有乘客全部登車後才開走。

有列席業主表示詢問是否有新城市廣場之人員於現場監察及疏導車流及人流。有小組成員回應設於新城市廣場之穿梭巴士候車處只屬借用，並不包括額外人手協助。

4. 有小組成員表示第四項之事宜，懷疑亦因出現脫班而需要提前開出，以趕回班次，並穿梭巴士公司需提供出入車時間記錄予服務處作監察。

5. 有小組成員表示需服務處對穿梭巴士公司作出相關警告作警示。

有列席業主表示穿梭巴士(2 號)之車長態度需作改善，因早前發現該車長出入本苑大堂時用腳踢開大門，駛過減速掣時未有減速，及當乘客報出需下車後，車長未有舉手回應。

有列席業主查詢穿梭巴士內之閉路電視能否監察整個車廂情況。

有小組成員回應若閉路電視照向乘客，會否涉及保安或私隱問題，需服務處檢視及參考其他屋苑的穿梭巴士做法。

有小組成員表示服務處未有詳細列出跟進工作及需更嚴肅跟進。

服務處表示會密切跟進及記錄。

匯報油漆、泥水代工工作報告及維修進度事宜

2.5

續上次會議有小組成員查詢油漆、泥水代工工作安排，並指出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。服務處表示油漆、泥水代工支出會按其工作位置由該賬戶支付，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。

服務處

服務處表示維修停車場--泥水、油漆、石屎剝落及天花滲漏工程將分階段進行，由於一樓停車場工程較為複雜及繁複，故須進行報價招標程序方可進行。故現時將會首先開展地下層停車場維修工作，包括水泥代工維修破爛牆身及地面。而天花喉管油漆剝落狀況，亦開始進行有關工程。從而逐步完成整個停車場維修工作。

有小組成員提醒服務處盡快完成有滲漏情況、油漆及石屎剝落的位置，以免影響停車場「EV 屋苑充電易資助計劃」的進度。

服務處匯報早前發出的代工單價合約，因有承辦商表示報價出錯，故需再作報價。

有小組成員表示應有不只一間承辦商給予報價，可以排除報錯價之承辦商，使用其餘承辦商所提供之報價，及服務處應謹慎處理所有報價事宜，不能令工程進度延遲。服務處表示會密切跟進。

3. 其他事宜

3.1 服務處匯報從座頭保安室電腦螢幕觀看閉路電視畫面模糊，因閉路電視鏡頭內污漬引致，已進行清潔並回復正常。

有小組成員表示反映近 S05 梯之平台位置有照明熄、GG085 車位之壁燈不多光亮、第 1 座及第 2 座對出近花槽位置亦有照明熄、第 6 座面向網球場亦有平台照明熄、公園位置面向第 5 座及平台行人走廊亦有多支照明熄。

有小組成員表示車場內多處柱身照明亦亮度不足，期望日後車場更換 LED 照明後可作改善。

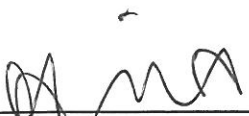
有小組成員表示近車場出口上平台之斜路旁經常發生違例泊車，而司機亦已經離開。有列席業主表示服務處應該對這些車輛及車主，進行鎖車及罰款。

服務處表示會密切跟進。

4. 訂定下次會議日期

下次會議日期將由下一屆業主委員會成立後再訂定。

本次會議於晚上 10 時 00 分結束。



小組召集人 趙偉標