

駿景園業主委員會(第二十四屆)
第一次會議記錄

日期：2020年11月13日(星期五)

時間：晚上八時至晚上十二時

地點：駿景園會所地下閱讀室

出席： 業主委員

劉兆祺先生	- 主席	第八座
鄧錦江先生	- 副主席	第一座
鄒宇熙先生	- 秘書	第二座
劉偉堅先生		第三座
劉詠思女士		第五座
何少馨女士		第六座
陳慧子女士		第七座
葉偉華先生		第九座
胡妙媚女士		第十座
劉國漢先生		第十一座
李秀媚女士		住宅停車場

管理公司代表

吳偉強先生	- 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	
李競勤先生	- 工程經理	
郭詩雅女士	- 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”(啟勝)
劉展鵬先生	- 物業及設施經理	
鄭東生先生	- 助理物業及設施經理	
蒲詠恩女士	- 高級會所經理	
馮德旋先生	- 助理工程服務經理	
方卓傑先生	- 高級物業主任(兼任記錄)	

列席住戶：共7名

於既定時間已符合開會人數要求。鑑於第二十四屆業主委員會尚未推選主席、副主席及秘書，由啟勝暫代主持會議，並宣佈會議正式開始。

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。

- | | 跟進
相關單位 |
|--|------------|
| 1. 報告委員出席人數，宣佈會議開始 | |
| 啟勝表示根據大廈公契，會議法定人數為委員之半數，由於今屆有 11 名委員，即 6 名委員出席便符合法定人數的要求。鑑於現時有 10 名委員出席，故宣佈會議開始。 | 記錄 |
| 2. 委員互選第 24 屆業主委員會 2020 年主席、副主席、秘書及各工作小組召集人 | |
| 2.1 選舉主席 | 記錄 |
| 鄒宇熙先生動議劉兆祺先生為主席。
經委員投票，於一致贊成的情況下，由劉兆祺先生當選為主席。 | |
| 2.2 選舉副主席 | 記錄 |
| 鄒宇熙先生動議鄧錦江先生為副主席。
經委員投票，於一致贊成的情況下，由鄧錦江先生當選為副主席。 | |
| 2.3 選舉秘書 | 記錄 |
| 鄧錦江先生動議鄒宇熙先生為秘書。
經委員投票，於一致贊成的情況下，由鄒宇熙先生當選為秘書。 | |
| 2.4 選舉各個工作小組召集人 | 記錄 |
| 啟勝報告現時屋苑共有 5 個工作小組，每個工作小組上限人數為 30 人，包括： | |
| 1. 法律、財務及合約小組； | |
| 2. 保安、交通及停車場小組； | |
| 3. 會所小組； | |
| 4. 維修及工務小組； | |
| 5. 清潔、園藝及環境保護小組。 | |
| 委員就推選各個小組召集人進行投票： | |
| 1. 法律、財務及合約小組 | |
| 鄧錦江先生動議李秀媚女士為召集人。
經委員投票，於一致贊成的情況下，由李秀媚女士當選為法律、財務及合約小組召集人。 | |
| 2. 保安、交通及停車場小組 | |
| 鄧錦江先生動議胡妙媚女士為召集人。
經委員投票，於一致贊成的情況下，由胡妙媚女士當選為保安、交通及停車場小組召集人。 | |

3. 會所小組

劉兆祺先生動議陳慧子女士為召集人。
經委員投票，於一致贊成的情況下，由陳慧子女士當選為會所小組召集人。

4. 維修及工務小組

鄧錦江先生動議鄒宇熙先生為召集人。
經委員投票，於一致贊成的情況下，由鄒宇熙先生當選為維修及工務小組召集人。

5. 清潔、園藝及環境保護小組

鄧錦江先生動議劉國漢先生為召集人。
經委員投票，於一致贊成的情況下，由劉國漢先生當選為清潔、園藝及環境保護小組召集人。

3. 報告/討論/議決下列事項

3.1 跟進位於車廠之屋苑地下污水渠事宜

啟勝

啟勝簡介位於車廠之屋苑地下污水渠事宜，業主委員會於 2020 年 9 月 24 日第 3 次業主委員會會議上，通過成立專責小組跟進位於車廠之屋苑地下污水渠事宜，當中包括統籌索取獨立法律和工程意見與啟勝駿景園服務處及駿景物管進行討論、向業委會匯報進度等，以釐清地下污水渠維修責任及研究長遠方案等問題。

有關招募通告已於 2020 年 10 月 12 日張貼，暫收到 5 名業主參加。

另於 10 月 24 日業主週年大會上，啟勝已報告早前曾研究原地更換位於路軌附近地底淤塞的喉管，其後在聽取業委會的意見後，會同時檢視其他可行方案，包括重置喉管以進一步減低日後維修的難度及費用。

駿景物管簡介駿景園現時住宅的污水排水系統是經車場的污水缸，再經污水泵抽到於車廠內的屋苑地下沙井及污水渠，再接駁到政府提供的污水井。

駿景物管表示經再三研究及協調，正積極籌備及提出新維修方案，即於駿景園位於訪客車場的總排污喉污水井經隧道(即一號井上方)建造一條 400mm 球墨鑄鐵(Ductile Iron)污水喉管，該污水喉管會於高位沿著橫樑下方向銀禧方向延伸並接駁至 4 號井，並會於適當位置安裝不銹鋼工作平台，以便日後維修。按照此維修方案，嚴重淤塞的喉管、二號及三號污水井均不再使用並封閉。

駿景物管指出新維修方案的好處如下：

減省工程費用

原先估算之原地更換喉管方案約 540 萬元，新方案可大幅減省至約 300 萬元，包括工程費用、顧問及入則費用等。

解決 2 號及 3 號沙井之老化問題

2 號及 3 號沙井老化問題嚴重，即使原地更換嚴重淤塞的喉管部分亦有可能出現淤塞情況，此方案可解決 2 號及 3 號沙井之潛在問題。

減輕日後維修工作

新喉管採用球墨鑄鐵物料，壽命估計約 20 年。工程安裝工作台及水盤，容易監察滲漏情況，發現問題可及早及易於維修，減低潛在風險。

委員就上述新維修方案有以下意見：

- 於新方案中內新喉管會接駁部分其他沙井的原有喉管，會否導致新喉管的壽命未能達至目前估算的約 20 年；
- 詢問新喉管能否遠離路軌；四號沙井往後的喉管目前狀況如何？將來維修保養會否同樣面對相同的難題及排出的污水量會否增加污水流量而導致四號沙井淤塞；
- 目前淤塞的是三號沙井往四號沙井的一段喉管，由於十分接近路軌，因此維修保養相當困難；然而四號沙井往後延伸的喉管同樣接近路軌，維修保養理應同樣困難，所以應未雨綢繆，一併加固四號沙井往後延伸的喉管，以省卻日後維修保養上的困難；
- 詢問新維修方案將更換 400mm 的污水喉管，目前的舊喉管則是 375mm 的喉管，是否因為目前的喉管較窄而導致淤塞。

駿景物管回覆如下：

- 接駁部分其他沙井的原有喉管對是次工程沒有影響，如屋苑有意維修或更換其他原有部分，日後可研究其他更換或維修工程；
- 新喉管已盡量遠離路軌，如新方案的喉管再向外延伸，便會建造於路軌外，而該位置不屬於屋苑地界範圍，故屆時需向政府申請，申請所需時間及能否獲得批准難以預計。但上述的新維修方案則已經取得許可並且可行；
- 目前四號沙井往後的喉管去水暢順，暫時未有發現問題；而且四號沙井往後會是直徑較粗的喉管，出現淤塞的機會較小；但也會嘗試與承辦商商討安裝套筒工程(lining)及閉路電視的費用，以便檢查喉管內的狀況；
- 目前的喉管已沿用二十多年，石屎喉出現老化屬正常現象；而新維修方案中將使用球墨鑄鐵(Ductile Iron)污水喉管，比一般的生鐵喉耐用，喉管內會有加固外層則有塗層 (coating)，令喉管更耐用。

委員會衷心感謝駿景物管提出的新維修方案(附件一)，以進一步減低日後維修的難度及費用。此外，委員擔心即使完成三號沙井至四號沙井該段喉管的維修，一旦屬於駿景商場的 2A 沙井至 2B 沙井該段的喉管有淤塞情況(附件二)，屆時會影響已完成維修的三號沙井至四號沙井之間的喉管，甚至造成損壞，故要求商場檢視其一段橫跨路軌至 MH4 之排水喉使用狀況，確保其運作不會影響住宅部分的排水設施。

啟勝會轉述上述意見予駿景商場負責人。

由於屋苑業戶對淤塞喉管的維修責任誰屬存有分歧，暫未能取得共識，委員會希望能就此諮詢法律意見，期望可信、可靠的法律意見能幫助屋苑業戶達成一致共識，或透過雙方的協商達成共識。

啟勝補充，法律費用一般取決於諮詢的細緻程度，如與律師事務所代表會面闡明疑問，收費一般按每小時計算，也可以是首一小時收取某價錢，首一小時以後則收取另一價錢。在處理物業管理的個案時，一般的做法是先向事務律師諮詢是否需要向大律師諮詢意見。

有委員補充也可由既相熟又擅長有關議題的大律師推薦合適的律師事務所，此做法不但更直接，也更省時。

服務處會提供律師事務所的名單供各委員選擇。

經討論後，有關尋求法律意見事宜可先在專責小組先行討論，再於業主委員會上報告及表決，亦要求駿景物管提供四號井至六號井一段喉管之加固提供報價。此外，委員建議招募更多專責小組成員，並就污水渠權責問題尋求法律意見，具體招募成員的方法則由專責小組決定。

經委員投票後，在 10 票贊成，1 票棄權的情況下通過專責小組可就污水渠權責問題尋求法律意見。

3.2 屋苑保險服務合約

啟勝

啟勝報告駿景園現時之屋苑保險服務合約(包括財產全險、公共責任保險、金錢保險及勞工保險)將於 2021 年 1 月 15 日屆滿。服務處已於 2020 年 9 月 25 日至 10 月 16 日進行公開招標，同時按上屆法律、財務及合約小組討論結果，同時去函及致電 19 間保險及或中介服務公司，邀請他們投標，希望提高回標率。而截止招標後，服務處共收到兩間承辦商回標，分別為「招商海達保險顧問有限公司」及「新鴻基地產保險有限公司」。經標書分析，最低標公司為「招商海達保險顧問有限公司」，標價為 \$1,512,438.67。

啟勝補充承辦商報價之差別一般取決於其就各事項，如颱風、火警等的墊底費之多少，如果回標的各項墊底費與現時保險合約的各項墊底費相約，則標價的加價幅度較少。由於承辦商需要按照其公司可承受的範圍，因此保險合約報價會出現承辦商不按標書內容回標的情況。



有委員指出現時保險合約承辦商「招商海達保險顧問有限公司」早年曾大幅增加颱風項目的墊底費，並曾表示若屋苑不就此項目索賠便會調低報價，但如今卻沒有按其聲稱調低報價，兩年保險費用的增加幅度，相當於由屋苑支付超強颱風「山竹」吹襲造成損壞的一百七十多萬的賠償，因此該項目的墊底費對屋苑而言回報不多。而「招商海達保險顧問有限公司」在索償過程中的協調及反應表現尚算合理，只有個別的較大的項目按照合約內容，「招商海達保險顧問有限公司」無需負責。

啟勝回覆如處理一般受傷如扭傷的個案，保險承辦商會安排受委託之公證行了解現場環境、造成的損失等，再按照保單的條款計算賠償金額。如超強颱風「山竹」吹襲時，服務處曾按照保單的內容與保險承辦商商討，最終成功因此多索取二十多萬的賠償。保險承辦商業會就個別因素，例如個案提供的資料是否齊備、清晰等釐定賠償金額，服務處則會盡自身的職責盡力提供所需的資料。

有委員詢問「新鴻基地產保險有限公司」過去有否承辦屋苑保險合約，以及服務處哪位職員負責處理屋苑保險事宜。

啟勝回覆「新鴻基地產保險有限公司」過去最少 8 年不曾承辦屋苑保險合約，而屋苑保險事宜由助理物業及設施經理鄭東生先生負責。此外，近年超強颱風「山竹」吹襲而對屋苑造成損失，經鄭先生研究保險合約條文後，成功為屋苑向保險公司多索償二十多萬。

有委員詢問上述保險的受保範圍是否已包括屋苑已賣出並由業主私人擁有的單位；另外，屋苑內由業主私人擁有的單位有關颱風及水的項目，上述保險合約的內容是否包含，還是只有屋苑的公眾地方才受保，如業戶因其他業戶喉管爆裂而受影響，是否可以索取保險賠償。委員表示業主支付管理費會用於購買上述的保險合約，但相信不少業主對此的不甚了解。

啟勝回覆由業主私人擁有的單位也是屋苑保險合約受保範圍內，但不包括單位內的私人物件如傢俬等；而屋苑的公共空間及屋苑的原有設施，如單位內原有的牆身及地板也包括在保險合約範圍內。而個別單位的喉管爆裂，或因個別單位喉管爆裂而受到影響，由於第三者責任保險是指屋苑公眾地方引致他人財物損失，但單位喉管爆裂屬則屬個別業戶擁有，因此不是上述保險合約受保項目，而是屬於家居保險的範疇。總括而言，單位個別情況能否獲得上述保險賠償，需視乎每個個案的內容，難以一概而論。

有委員詢問會所興趣班導師作為第三者在屋苑內教授興趣班，為何不受上述保險合約中的第三者責任保險保障，而需要導師另行購買二千萬的第三者責任保險，有個別導師難以遵照屋苑的要求。

啟勝回覆由於屋苑會所興趣班的導師並不是屋苑直接聘請員工，而是承辦商承包會所興趣班。因此，該公司需為其員工自行購買保險。

如意外發生，如非屋苑直接聘請的員工責任導致意外，則不是屋苑保險合約保障的範圍，故服務處要求承辦商自行購買保險是為保障屋苑業戶的整體利益，否則意外中的受害人可能向屋苑索償，屋苑亦可能需支付賠償費用。

有委員建議啟勝審視保險金額是否有調整空間，以免影響屋苑業戶選取興趣班的權利。

由於「招商海達保險顧問有限公司」標價較低，故啟勝建議下年度保險服務合約(即 2021 年 1 月 16 日至 2022 年 1 月 15 日)由「招商海達保險顧問有限公司」承辦，標價為\$1,512,438.67。

另外，有委員要求服務處表列其他獲邀卻沒有回標或報價的承辦商之回應及原因，供各委員參考。

最後，經委員投票，在 10 票贊成，1 票棄權的情況下通過由「招商海達保險顧問有限公司」承辦屋苑下年度保險服務合約，標價為\$1,512,438.67。

(後記: 業委會委員於會後要求與「招商海達保險顧問有限公司」進行議價，經 WhatsApp 投票後，獲過半數委員贊成。啟勝會跟進上述安排。)

3.3 討論「業主委員會手冊」內的相關事項

啟勝

啟勝已於會議文件夾附業主委員會手冊予各委員審閱。

委員就委員會手冊內容有以下意見:

- 刪除有關限制會議時間不超過晚上十一時三十分的內容，改為每次會議於晚上 11 時 15 分進行投票以決定是否延長會議時間，抑或另擇日期續會；
- 保存會議錄音而無需予以銷毀，以便日後復聽相關內容，並將錄音存放到雲端；
- 各功能小組召集人的任期延長至下次的業主週年大會；

經討論及委員投票後，於一致贊成的情況下，同意保留會議錄音兩年後銷毀。另將錄音存放於公眾雲端的建議，則待業主委員會進一步商討後再作決定。啟勝會修訂上述條文後再交予業主委員會審閱。

主席補充各委員如就「業主委員會手冊」有意見，可在召開業主委員會會議內再作商討。

3.4 更改業主委員會社團幹事

啟勝

本園業主委員會於 2008 年起根據社團條例登記註冊；現時駿景園業主委員會社團幹事名單如下：

總幹事：周啟誠先生
幹事：葉偉華先生
幹事：鄒宇熙先生

按過往安排，業主委員會將安排一位成員取代已離任的業委會成員代表的社團幹事一職，故是次會議需選出代表擔任社團總幹事一職，待選出新總幹事後可連同相關文件遞交予警察牌照課-社團事務處跟進。

經各委員商討後，新任的駿景園業主委員會社團幹事名單如下：

總幹事：劉兆祺先生
幹事：鄧錦江先生
幹事：鄒宇熙先生

啟勝會安排所需申請文件予各新幹事，收集後交予社團註冊處作更新。

3.5 檢討現行的資料保密定義及保密協議(NDA)內容

啟勝

有委員表示近年查看標書等文件均須簽署保密協議，有別於與以往的做法，因此希望了解簽署保密協議的原因以及應用保密協議的時段。

啟勝表示現時草擬標書後，均會讓各委員審閱以收集意見，而且由於尚未發出標書，故無須對資料保密。其後，待各承辦商回標後，就其內容進行分析，再以不記名方式讓各委員得悉承辦商的標價，此時仍無須簽署保密協議。

直至在特殊時期下，有委員要求閱覽回標文件才需要簽署保密協議，如屋苑每年的大型投標項目，例如清潔、園藝、邨巴及游泳池救生員等合約。由於上述標書採取雙信封制度的投標方法，並邀請業委會代表見證開標，屆時有可能得知承辦商的名稱及標價，因此見證開標的委員便需要簽署保密協議。

有委員分享政府部門投標的做法：標書是公開的，回標後至尚未判給承辦商前，相關內容則需要保密；直至判出合約後，價錢仍然保密其他內容則可公開。另外，有委員表示啟勝也會接觸回標價錢等機密文件，查詢他們是否也會簽署保密協議。

啟勝即時回覆服務處職員亦須簽署保密協議，亦補充若需就相同工程重新招標，因為招標過程尚未完結，各承辦商有可能再次投標，則仍需簽署保密協議。

經討論後，有委員表示希望訂立指引，一旦該投標項目已判給承辦商，委員閱覽標書亦無需簽署保密協議。

4. 管理公司工作報告

4.1 供應品、貨品及服務採購工作守則

記錄

根據「建築物管理條例」(第 344 章) - 「供應品、貨品及服務採購工作守則」(COP) 已於 2018 年 9 月 1 日作出修訂。啟勝管理服務有限公司特此申報附件中所列之公司具有公司業務或金錢利益關係。此外，為符合有關條例，所有參與開標的人士均需填寫有關利益申報表格。

4.2 預計未來三個月招標項目

啟勝

項目	內容	進度	入帳帳目	備註
1.	重鋪駿景閣 AHU 房北翼地台工程 (重新招標)	正進行招標	大廈基金預算項目	2020 年會所牌照附帶續牌附帶條件，訂明必須完成有關位置的地台重鋪工程，如未能完成工程者，有機會來年不獲續領會所牌。
2.	更換各座食水泵及沖廁水泵控制箱	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	
3.	更換第 1、2、3、9 及 10 座消防控制箱	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	
4.	會所室內池天幕玻璃唧膠工程	草擬標書文件中	大廈管理收支帳戶	此位置滴水嚴重影響室內泳也天花，造成損壞。
5.	會所室內池天花重造工程	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	現時室內泳池天花已有多處受損而拆除。
6.	更換會所冷水喉系統保溫工程	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	
7.	更換 10 台天台食水加壓泵	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	
8.	更換各座天井主排水管工程	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	
9.	會所一期女更衣室防水工程	正進行招標	大廈管理收支帳戶	工程完成後會安排進行泳池泵房石屎陣維修。
10.	更換平台(近第 8	草擬標書	大廈基金	

	座)遊樂場地墊工程(重新招標)	文件中	預算項目	
11.	7 座 B, 8 座 CDGH, 9 座 EF 及 11 座 ABEF 天面防水工程	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	標書會要求承辦商提供 3 款天面防水材料選擇之報價： 1) Sika Sarnafil G410、2) Ardex Shelterbit Slated 4mm、3) Fosroc Proofex 12(2mm)
12.	清潔服務合約	標書已於第 23 屆業主委員會通過，預計 11 月 17 日進行公開招標	大廈管理收支帳戶	
13.	園藝保養服務合約		大廈管理收支帳戶	
14.	會所泳班教練服務合約		大廈管理收支帳戶	
15.	穿梭巴士服務合約		大廈管理收支帳戶	
16.	2020 及 2021 年屋苑核數服務	現正收集有關標書之意見，預算 11 月 17 日公開招標	大廈管理收支帳戶	
17.	屋苑滅蟲服務合約	現正收集有關標書之意見	大廈管理收支帳戶	

有委員查詢有關進行項目 1 的工程是否有時間限制，以及在甚麼情況下會所可能不獲續領牌照。另有委員建議服務處制訂該工程的跟進時間表，以便各委員了解及監察。

啟勝回覆會所牌照的到期日為 2021 年 7 月 31 日，並需於到期前最少三個月前入表申請續牌，故須於 2021 年 4 月 30 日前向署方提交文件。由於續領會所牌照的其中一項額外條件是屋苑須盡快進行重鋪駿景閣 AHU 房地台工程。按服務處去年估算該工程所需的完成時間，足以趕及在續牌前完成。服務處亦會向各委員提供該工程的跟進時間表。

此外，有委員詢問重鋪駿景閣 AHU 房南北翼工程的費用支付比例。

有委員回覆駿景廣場業主會支付重鋪南翼工程的七成費用，屋苑則支付三成，而重鋪北翼工程的費用則需進一步商討。上屆業委會已去信啓勝要求負責該重鋪工程費用，惟委員對其回函內容並不滿意，需繼續跟進。

經討論後，服務處會安排業委會委員到會所北翼 AHU 房進行視察。

4.3 報告供應平台木槽石工程

啟勝

由於現時平台地台有多處地方損壞，服務處多次嘗試於市面上尋找近似顏色之木槽石，但未能成功找到合適的木槽石，因此必須訂做。故服務處已於 9 月 22 日進行公開招標，訂購共七款合計 16 萬件木槽石，共有 4 間承辦商回標。詳情如下：

選擇一：東南亞產地

	公司名稱	總價
1	A 公司	N/A
2	B 公司	\$ 1,990,000
3	C 公司	N/A
4	D 公司	\$ 1,490,000

選擇二：中國產地

	公司名稱	總價
1	A 公司	\$ 1,181,900
2	B 公司	\$ 1,210,000
3	C 公司	\$544,700
4	D 公司	\$ 1,245,000

	A 色(件)	B 色(件)	C 色(件)
細正方 (100mm X 100mm X 18mm)	30000	30000	30000
長方 (210mm X 100mm X 18mm)	20000	20000	20000
大正方 (210mm X 210mm X 18mm)	10000	N/A	N/A

經回標查詢後，最低標價為選擇二：中國產地 \$544,700，服務處向最低標價之「C 公司」採購上表選擇二之平台木槽石。

有委員表示「C 公司」之報價明顯低於其他公司，提醒服務處需注意該公司提供的產品品質是否合乎要求。另有委員建議服務處可先訂購少量木槽石，待收貨後確認其質素合乎要求後，再訂購餘下所需的數量，收

貨時需檢視顏色是否正確。

服務處表示「C公司」稍後會先向服務處提供樣板，服務處會先訂購「C公司」所訂的最少數量，並會格外注意其質量及顏色是否符合要求。

4.4 邀請廉政公署舉辦防貪講座

啟勝

為使各業戶、委員及本園員工更了解反貪法例及資訊，服務處已邀請廉政公署提供適切的防貪教育。廉政公署代表表示預算 12 月份或第 2 次業委會會議時到本園舉辦防貪講座，亦可同時邀請業戶出席，以提升透過面對面的接觸廣泛傳揚肅貪倡廉的信息。

有委員建議先為委員安排上述防貪講座，如合適則可向住戶提供有關講座。服務處會跟進有關事宜。

4.5 特別業主大會安排

啟勝

由於一些主要屋苑大型合約，包括清潔服務、園藝服務、會所泳班教練服務合約、穿梭巴士服務、2020 及 2021 年屋苑核數服務將於 2021 年屆滿，故本處預算於 2021 年 2 月份舉辦特別業主大會由各業主投票決定。

特別業主大會的時間表

預算日期	事項
13/11/2020	初步商討業主特別大會舉辦日期
12/2020 中旬	決定召開特別業主大會日期及其議程
01/2021 下旬	張貼特別業主大會議程
02/2021 上旬	派發特別業主大會會議補充文件
02/2021 下旬	舉行特別業主大會

4.6 數碼通流動電話訊號天線許可權合約事宜

記錄

就上述事宜，經服務處與「數碼通」多次聯絡，以爭取繼續在駿景園內提供流動天線訊號服務，及商討最高的許可證費用。最初「數碼通」表示願以\$9,000的許可證費用繼續提供服務，之後再提升至\$12,000。

在經服務處再三要求後，「數碼通」最終於 11 月 5 日回覆同意以每月 \$18,000 的許可證費用繼續在駿景園內提供流動天線訊號服務，生效日期為 2020 年 11 月 1 日起至 2023 年 4 月 30 日。

4.7 啟勝生活樂 Live-easy 程式加入網上預訂會所設施事宜

記錄

為提供多元化智能服務，服務處建議在現行之抽籤訂場及親臨會所訂場服務將維持不變下，服務處建議於網上及啟勝生活樂 Live-easy 手機應用程式增設會所設施網上預訂服務，讓業戶們多一個預約服務設施的平台。有關安排詳情如下：

1. 網上預訂場地服務開放時間為上午 8 時至晚上 10 時
2. 現行之抽籤訂場及親臨會所訂場服務將維持不變
3. 場地取消條款維持不變

服務處表示「啟勝」希望透過生活樂 Live-easy 程式增加與業主的溝通並且然業主能更快得悉屋苑資訊。業戶可透過此程式閱覽通告，日後也可透過程式在指定時間內可進行網上預訂場地，目前公司正研究在此程式中加入邨巴行駛資訊。

4.8 駿景園服務處服務承諾

記錄

服務處已更新服務承諾，並加入了符合目標一欄，亦會在屋苑張貼過去三個月的服務承諾結果。

有委員提醒服務處需在每月上旬公佈上月的服務承諾是否能達標，由於服務承諾是業委會與「啟勝」之間共同協議，服務處更改服務承諾的內容應取得業委會的同意。

4.9 駿景閣室內泳池水溫事宜

啟勝

駿景閣室內池已於 10 月 1 日起重開，池水恆溫系統亦於同日運作。由於近日有住戶反映池水較凍，服務處於 11 月 5 日起安排會所職員於室內池量度池水溫度，而根據記錄，3 個位置之水溫均維持不低於 28.5°C，服務處亦向其他私人屋苑及不同區域康文署室內泳池搜集池水溫度資料，供各委員參考：

恆溫泳池	池水溫度 °C	室溫 °C
駿景園	28.5	22-24
帝堡城	29.5	25-26
雲海	29	28-30
雲匯	27	28-30
帝琴灣凱弦居	30	28-29
康文署轄下泳池	28	22-24

根據上述資料，反映會所室內池室溫與水溫之差距較大，引至泳客感覺整體泳池溫度偏低，建議研究安裝恆溫系統之可行性。

有委員建議服務處可查找室內游泳池溫度的國際標準以作參考。

4.10 戴麟趾爵士康樂基金(主要基金) 2020/2021 申請

記錄

服務處於本年 3 月申請了上述基金之非建設工程計劃，總申請金額為 \$6,430。惟申請眾多，民政事務署書面回覆只能批出撥款 \$2,367 作更換 2 套羽毛球場場柱，故服務處正進行有關採購，並預算於本年年底完成。

4.11 要求服務承辦商提供回饋予屋苑

記錄

就上述事宜，服務處已應業委會要求向清潔、園藝、穿梭巴士及外判保安服務承辦商發信，要求考慮現時經濟情況作出回饋予屋苑，有關回覆如下：

項目	公司名稱	贊助項目
1. 清潔	天美高控股有限公司	如獲新合約將提供以下贊助： 1. 額外協助清洗 4 個天井白鴿糞 (\$60,000) 2. 贊助農曆年新春醒獅活動 (\$30,000) 3. 贊助駿景嘉年華活動抽獎禮物(\$20,000) 4. 設立員工獎賞制度 (\$20,000)
2. 園藝	琦峰設計園藝	提供以下贊助： 1. 免費起走根據樹木報告內註明已枯萎之樹頭及更換種植樹曲共 9 棵
3. 穿梭巴士	冠忠遊覽車有限公司	提供以下贊助： 1. 為所有司機提供口罩及消毒用品 2. 提供額外清潔用品 3. 每三個月為村巴車廂噴灑抗菌噴霧
4. 外判保安	世紀服務有限公司	未有提供贊助

4.12 EV 屋苑充電易資助計劃申請

記錄

政府已推出 20 億元「EV 屋苑充電易資助計劃」，資助現有私人住宅樓宇停車場安裝電動車充電基礎設施，方便電動車車主日後在其居所的停車場簡易地安裝符合個人需要的充電器。預期資助計劃可於 3 年涵蓋約 6 萬個私人停車位。

根據環保署要求，在提交資助計劃的申請前，申請人必須向電力公司提出要求，為電動車充電基礎設施供電的供電容量作出初步評估，以為所有將包括在申請內符合條件的停車位供電，並向申請人發出初步評估書面通知。

服務處已於 2020 年 11 月 13 日向電力公司提出申請，正待電力公司回覆。

4.13 消防年檢後執修工程 啟勝
於消防設施年度檢查後，發現部份消防設施需要更換。服務處於 2020 年 8 月 26 日進行公開招標，並於 2020 年 9 月 9 日截標，共收到 3 間公司回標，最低標公司「華豐工程(服務)有限公司」報價為\$ 495,600。回標內容符合標書條款要求，服務處將安排進行有關工程。

4.14 「安心出行」流動應用程式 記錄
政府日前推出「安心出行」流動應用程式，主要在屋苑各出入口張貼二維碼供到訪人士透過掃描「安心出行」場所二維碼，記錄到達時間，相關記錄便會儲存在用戶流動電話的應用程式內，一旦該名到訪人士確診，便能有助追查其行蹤。

服務處會繼續密切留意疫情最新發展，檢討及完善清潔防疫措施，以加強對屋苑和各業戶的保障。

5. 其他事項

5.1 屋苑駿景嘉年華事宜 記錄
就上述事宜，有委員建議服務處應主動聯絡區議員，以邀請其贊助屋苑嘉年華。

服務處會跟進有關事宜。

5.2 業主委員會文件存檔事宜 記錄
為加強電腦內存檔文件的安全性，有委員要求把有關文件需備份在其他硬碟內。

服務處會跟進有關事宜。

5.3 屋苑管理事宜 記錄
野鴿滋擾事宜
有委員反映屋苑業戶多年來均受白鴿糞困擾，甚至有業戶因此而遷離屋苑，希望服務處盡快跟進。

服務處表示就處理白鴿糞問題，已在公眾公園、駿景廣場、公眾地方等位置向各人派發傳單，以勸喻大家不要餵飼白鴿，並向餵飼人士解釋白鴿糞對屋苑清潔造成的影響；其次，服務處已安排清潔承辦商為住戶單位天井清洗白鴿糞。

有委員查詢服務處會否考慮在天井位置安裝繩網，令白鴿不能飛進天井冷氣機散熱機的位置築巢；也有委員建議可將抓到的白鴿交予漁農自然護理署處理。

服務處表示曾與漁農自然護理署商討有關白鴿造成滋擾的情況，署方指出最重要是不要餵飼白鴿，只要人們餵飼白鴿，即使抓獲後再釋放牠們，牠們也會飛回原處；雖然白鴿不是受保護動物，但在用藥的過程中其他受保護動物也可能會錯服藥物。署方不建議服務處捕抓白鴿，因過程中可能令白鴿痛苦，便屬於虐畜；即使服務處和平捕獲白鴿，署方也不會接收白鴿，即使市面上專業的承辦商也不會提供抓捕白鴿的服務，但可以在提供大型清洗服務時加設設施，令白鴿不能在該處築巢。

平台喉管鏽蝕事宜

啟勝

有委員表示因接獲住戶反映第 11 座 3 樓平台喉管出現嚴重鏽蝕的情況，但並不屬於第一階段內更換的喉管，故要求服務處將相同情況的喉管進行拍照，以供委員了解及決定更換喉管的先後階段。

另有委員建議服務處定期安排為舊喉管油上漆油，以減少喉管鏽蝕的情況，以延長喉管的壽命。

服務處表示就上屆業委會已議決選用法國 SMU 紅垌為新喉管物料，因此會安排 SMU 總代理到屋苑量度所需更換喉管的長度及所需配件，待拍照及評估屋苑建議更換喉管的次序後，再呈交予業委會審閱。

環保回收事宜

有委員表示目前每層垃圾房雖放置了三色回收箱，但有傳言所有分類的廢物最終也會當作普通垃圾處理，希望服務處作出了解。

服務處會跟進有關事宜。

保安人手分配事宜

有委員希望服務處研究屋苑大閘外，是否有需要長期安排保安員站崗。另有委員建議善用屋苑大閘有兩邊閘門的優點，一邊只供進入屋苑，另一邊則用作離開屋苑，此做法可以防止有外來人士趁業戶離開屋苑，在不拍卡的情況下進入屋苑。

服務處表示會在保安、交通及停車場小組再作討論。

6. 訂定下次會議日期
待定。

啟勝



18-12-2020

主席

劉兆祺



秘書

鄒宇熙

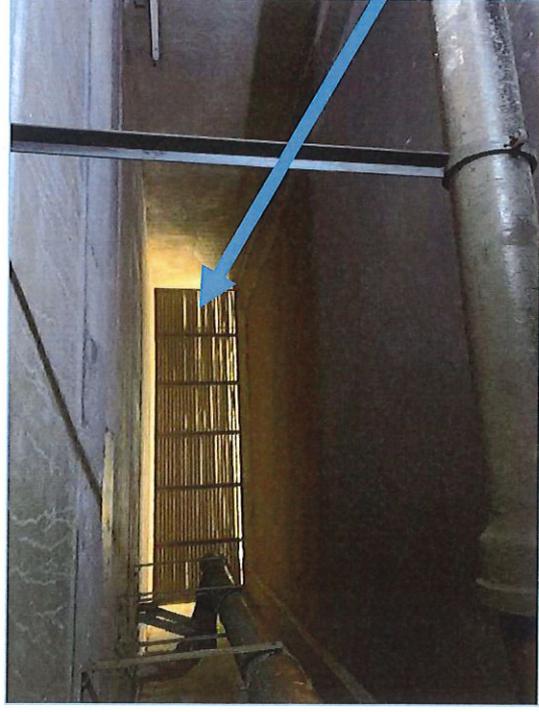
備註： 本委員會之所有討論及議決案，皆依據本園公契第五十一及六十段作出，供經理人參考及在專業詳細判斷後加以採納及推行。業委會提醒經理人及/或其代理人：根據本園公契第三章列明，本園所有管理政策之制訂及執行，皆由經理人，及/或其代理人全部承擔。

維修方案 (附件1)

- 於駿景園總排污喉污水井經隧道(即一號井上方)建造一條400mm 球墨鑄鐵(Ductile Iron)污水喉，然後向銀禧方向延伸並接駁至 4 號井



於訪客車場的總污水井



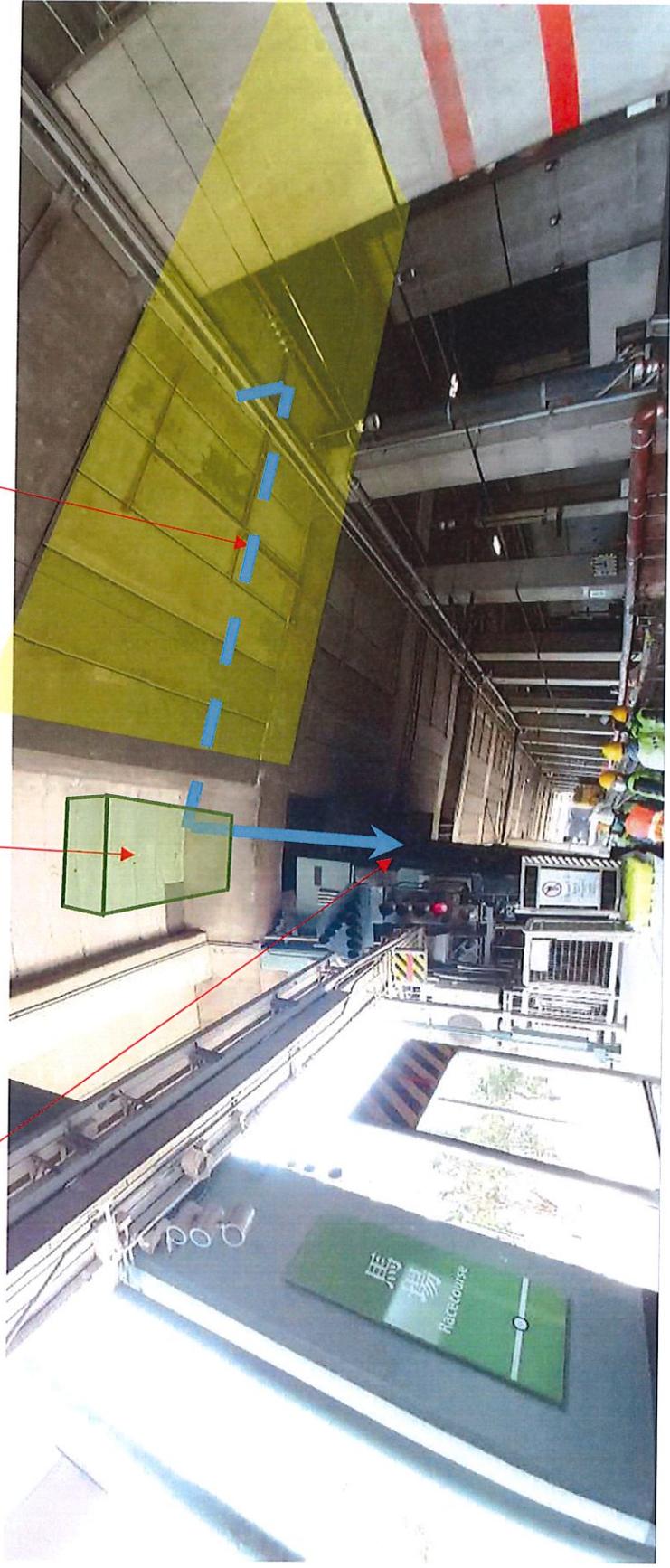
把新造喉管連接駿景園總污水井，經隧道延伸至馬場站

維修方案(續)

400mm 的污水喉管會於高位
沿著橫樑下方向銀禧方向延伸

安裝不銹鋼工作
台，以便日後維修

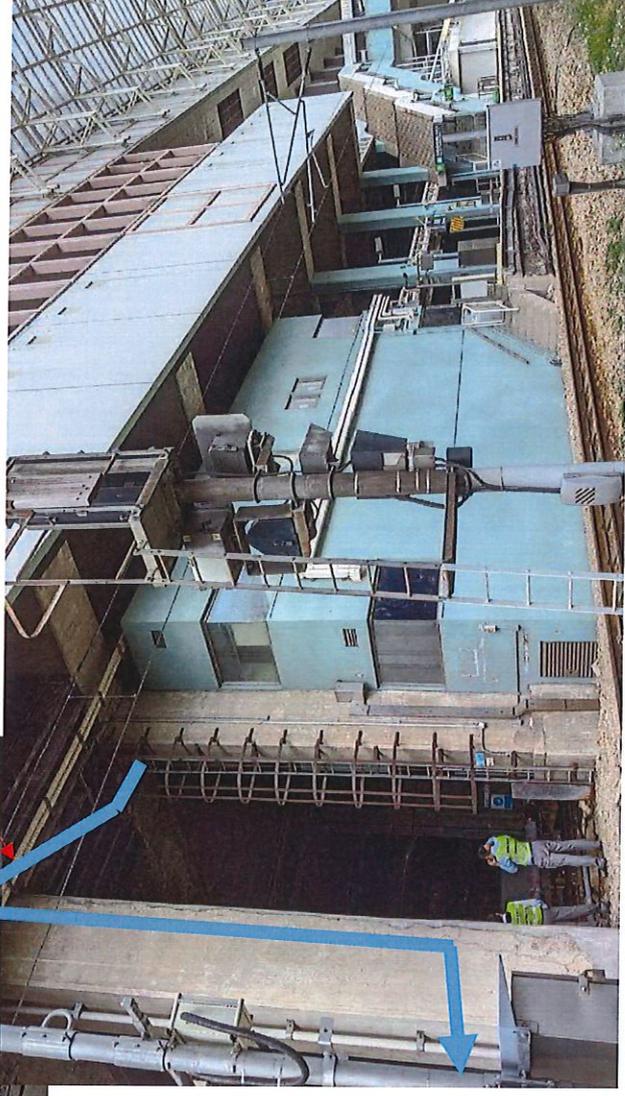
新喉管會安
裝於隧道內



維修方案(續)



400mm 的污水喉管會於高位沿著橫樑下方向銀禧方向延伸，並延伸至路軌旁



維修方案(續)



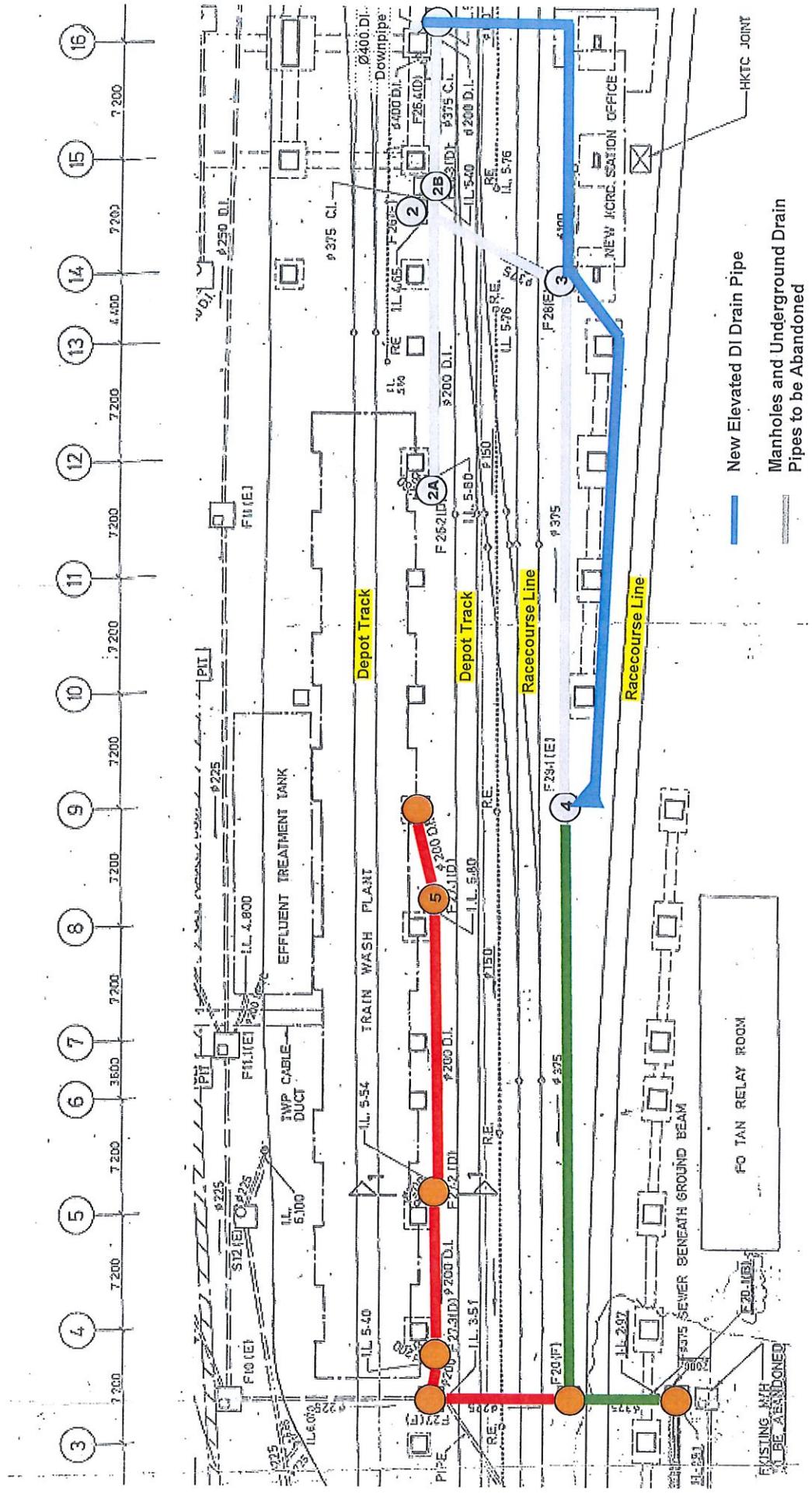
重整 4 號沙井以配合新造 400mm 喉管

400mm 的污水喉管會於由高位沿著柱身以石屎台承托向下再向 4 號沙井延伸

附件二

(附件2)

Proposed Routing for Diversion of Royal Ascot



— New Elevated DI Drain Pipe

— Manholes and Underground Drain Pipes to be Abandoned

— HKTC JOINT