

**駿景園業主委員會(第二十六屆)
第七次會議記錄**

日期：2023年11月10日(星期五)

時間：晚上八時

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
葉偉華先生	- 秘書	第九座
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
陳清雲女士		第八座
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	
梁耀康先生	- 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)
黃偉祥先生	- 助理物業及設施經理	
陳秀慧女士	- 助理物業及設施經理	
黃偉強先生	- 工程服務經理	
陳俊娜女士	- 會所經理	
龍姬莉女士	- 物業主任 (兼任記錄)	

缺席致歉： -

列席住戶：共 3 名

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，主席劉詠思女士宣佈會議正式開始。

啟勝提醒各委員，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。

1. 確認上次會議記錄

相關單位

1.1 確認業主委員會第六次會議記錄

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，確認第六次業主委員會會議記錄。

委員葉偉華先生及黃利先生表示，由於未有出席第六次業主委員會會

議，故就確認業主委員會第六次會議記錄表示棄權。

委員提醒啟勝須於會議前三至五天提交會議文件予各委員審閱。

2. 跟進上次會議記錄事項

- | | | |
|------|---|----|
| 2.1 | 有關以大廈基金支付駿景園更換屋苑公眾位置更換行人天幕玻璃工程
啟勝表示承辦商現正訂購物料，工程預計於 11 月下旬展開。 | 記錄 |
| 2.2 | 有關以大廈基金支付駿景園各座大堂升降機加裝紅外線閘刀工程
啟勝表示承辦商現正訂購物料，將盡快展開工程。 | 記錄 |
| 2.3 | 有關以大廈基金支付駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程
於是次會議議程 3.2 討論。 | 記錄 |
| 2.4 | 有關跟進「EV 屋苑充電易資助計劃」事宜
於是次會議議程 3.1.2.1 討論。 | 記錄 |
| 2.5 | 有關聘請特許工料測量師為「駿景園椰林閣室外游泳池防水及更換地磚工程」及「駿景園各座 23 個天井更換污水喉(第二期)工程規格」提供專業服務
啟勝將安排「特許工料測量師為駿景園椰林閣室外游泳池防水及更換地磚工程」及「駿景園各座 23 個天井更換污水喉(第二期)工程規格」提供估價服務，稍後再作詳細報告。 | 記錄 |
| 2.6 | 有關跟進更換駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)工程
於是次會議議程 3.7 討論。 | 記錄 |
| 2.7 | 有關報告公契經理人跟渠務署安排接駁污水至沙井之進度
於是次會議議程 3.8 討論 | 記錄 |
| 2.8 | 報告會所場地未經批准之教授活動事宜
啟勝報告本園法律顧問「禰氏律師行」已於 2023 年 11 月 3 日去信回覆對方代表律師。 | 記錄 |
| 2.9 | 報告會所外牆的維修事宜
啟勝於 2023 年 9 月 19 日收到本園法律顧問「禰氏律師行」轉交工程承辦商透過"Wong & Lawyers"的回信，提出就事件進行調解。啟勝會跟進參與相關調解安排。 | 記錄 |
| 2.10 | 都市固體廢物收費計劃
於是次會議議程 4 討論。 | 記錄 |

- 2.11 **有關個別穿梭升降機大堂冷氣供應不足** 記錄
啟勝已安排於 9 月份維修及更換部份升降機大堂冷氣機系統，並會陸續安排維修及更換故障的冷氣機系統。
- 2.12 **駿景園外判保安服務合約以填補空缺保安人手** 記錄
駿景園外判保安服務合約承辦商「Easy security management limited」已於 2023 年 11 月 1 日起為本園提供外判保安人手，以填補空缺保安人手。
- 2.13 **2024 年屋苑管理預算案** 記錄
於是次會議議程 3.5 討論。
- 2.14 **報告 TSE-A/F80(1)斜坡樹木生長過盛** 記錄
啟勝報告於本年 8 月底收到沙田地政處來信，指一幅由駿景園為負責方的斜坡 TSE-A/F80(1)樹木生長過盛，要求修剪有關樹木。有關樹木已處理，啟勝亦已回信予沙田地政處。

另外，啟勝於本年 11 月中旬接獲沙田地政處來信，指於同一斜坡 TSE-A/F80(1) 另一樹木生長過盛。啟勝表示將於稍後處理。
- 2.15 **更換屋苑扶手電梯事宜** 記錄
啟勝已支付 50%工程費用，並會跟進支付餘下的 40%工程費用。而最後 10%工程費用會在 2 年保固期完結時支付。啟勝另會跟進申領工程的環保署資助。
- 2.16 **有關東鐵線於駿景園範圍之緊急出口** 記錄
啟勝已於 2023 年 8 月 18 日電郵地契(編號 12548)予法律、財務及合約小組成員參閱。地契為駿景園落成前的政府契約，屬於屋苑要遵守的條款。啟勝將代表業委會草擬信件予港鐵要求重新檢視東鐵線於駿景園範圍之緊急出口位置。
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** 啟勝
啟勝報告，法律、財務及合約小組未有進行會議，故未有小組會議報告。
- 3.1.1.2 **保安、交通及停車場小組** 記錄
啟勝報告，保安、交通及停車場小組第三次會議已於 2023 年 10 月 5 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)。

經啟勝報告後，業委會各成員沒有意見。

3.1.1.3 會所小組

啟勝

啟勝報告，會所小組未有進行會議，故未有小組會議報告。

3.1.1.4 維修及工務小組

啟勝

啟勝報告，維修及工務小組第六次會議已於 2023 年 11 月 3 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)。

有委員要求修訂附件內容，「2.1 匯報更換駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)工程」修訂為「服務處表示若成員對標書內容沒有異議，將會進行招標程序。煤氣主喉標書已於 11 月 8 出標，回標預算完成日期為 11 月下旬。有小組成員查詢展開招標程序是否代表與煤氣公司達成協議。服務處表示，有關更換喉管的費用將會以屋苑大廈基金支出，並基於安全理由及避免全苑煤氣供應暫停，故必須盡快更換喉管。」

3.1.1.5 清潔、園藝及環境保護小組

記錄

啟勝報告，清潔、園藝及環境保護小組第四次會議將於 2023 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(附件三)。

啟勝補充，為免雨水喉管淤塞，會加快於平台雨水井加裝隔葉網。另外，住宅停車場約有 3000 多支 T5 光管，現正安排更換為 LED 光管，並會申請相關節約能源資助計劃。

經啟勝報告後，業委會各成員沒有意見。

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

記錄

啟勝報告，EV 屋苑充電易資助計劃專案小組第六次會議已於 2023 年 11 月 2 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)。

啟勝表示由於自 2023 年 9 月 26 日向「松橋」發出最後警告信至今，「松橋」仍未作出改善。同時，啟勝會議前收到業主委員會、專案小組及經理人之意向，一致認為不需要給予「松橋」七天的改善期，故決定委託「禰氏律師行」發出律師信函予「松橋」表示即時終止其顧問服務合約。

經啟勝報告後，有委員建議盡快展開重新招標「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務合約的工作，以及建議於業主週年大會供各業主投票議決。

3.1.2.2 選舉、業委會手冊專案小組

啟勝報告，選舉、業委會手冊專案小組第四次會議已於 2023 年 10 月 6 日舉行，並於會議上提交會議補充文件包括第四次會議記錄及專案小組報告供委員參考(附件五)。

經啟勝報告後，小組召集人簡述專案小組報告內容，及專案小組未能就刪除「業主委員會手冊」的附件二「業委會及業主週年大會議決案摘要」作出議決，有待各委員商議。

經理人表示就專案小組報告內，第 5 項得票計算方法中，「選舉代表時，應按照『得票最多者當選』投票制進行，無須過半數的議決。專案小組指出荃灣花園案例在 2007 年當局修改建築物管理條例（第 344 章）後，已有清晰的法律依據指『過半數』不適用於選舉。專案小組就此法理依據，已將相關文件存放在谷歌雲端硬碟供參閱。」「得票最多者當選」是適合用於法團，根據大廈公契駿景園是分 10 座各選一位委員，須要以「過半數」投票結果而當選。各委員及小組召集人鄭重表示大廈公契 Section VI 第 51 條是各座分別選舉代表條文，而 Section VII 第 64 條才是業主大會過半數議決條文，小組已在其第一次會議詳細研究及討論，結論是兩條文不可混淆，會議記錄已包括在月前的業委會會議文件，故此不同意經理人意見。

各委員就專案小組制定的報告作出議決，經委員投票，以 7 票贊成、0 票不贊成及 2 票棄權的情況下，確認駿景園業主委員會「選舉、業委會手冊」專案小組報告並要求切實執行。

3.2 以大廈基金支付駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程

啟勝

啟勝報告，駿景園地下車場污水泵已使用多年並已出現老化跡象，而亦發生了多宗沙井回湧事件，除了影響居民日常生活外，亦導致何東樓車廠天花滴水，影響車廠正常運作。駿景園現時共 17 個地下污水井，總共有 34 台泵污水泵。

於 2021 年 10 月 25 日，啟勝發出“駿景園地下車場更換第一期共 15 台污水泵工程”標書邀請，並於 2021 年 11 月 15 日截標。是次招標共收到 3 間公司回標，經過業委會議決，最後由 HKP 完成第一批共 15 台污水泵更換工程。詳情如下：-

公司	更換報價 (港幣\$)	每台潛水泵平均單價 (港幣\$)
HKP Engineering (Materials) Limited	\$ 1,557,500	\$ 103,833.3
Kai Wah Engineering Co. Ltd.	\$1,716,000	\$114,400
Lee Yu Kee Ltd.	\$2,979,210	\$198,614

是次需要更換另外 9 台已使用超過 20 年效能已降低之污水泵，以維持污水泵正常運作，並減低污水泵老化間歇性導致污水回湧影響車場運作的問題。有關支出將由住宅停車場大廈基金支付(其中一台污水泵同時處理住宅車場及公眾車場部分的地台去水，故商場部分須攤分其中一台污水泵的一半費用即\$14,444.5)。

工程簡介

是次 9 台污水泵的生產日期為 1995 年，由駿景園開邨開始使用到現在，當中並沒有曾經更換。是次更換污水泵的牌子為 FLYGT，生產地為瑞典，型號為 NP3127.161。工程項目包括以下：

1. 提供合資格人士為密閉空間工作進行風險評估及簽署工作許可證
2. 拆除及清走現有污水泵
3. 運送，供應及安裝污水泵包括所有相關配件連電路接駁工序
4. 完成污水泵安裝後進行功能測試並提交相關測試報告

更換污水泵位置	污水泵編號	出廠年份	牌子	原因
車場近 V034 車位污水井	SP1	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/D072 車位污水井	SP8	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/D056 車位污水井	SP10	2008	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/D022 車位污水井	SP16	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/D004 車位污水井	SP19	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/A066 車位污水井	SP22	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/A062 車位污水井	SP24	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/A037 車位污水井	SP28	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/B008 車位污水井	SP34	1995	Flygt	抽水功能減弱

污水泵工程數據最低要求

項目	要求
Model	Flygt (Sweden) 或 同級
Type	Submersible
RPM	1450
Capacity (l/s)	10
Head (M)	15
Motor Power	4.7
Electrical Supply	380v / 3ph / 50Hz
Casing	Cast Iron
Impeller	Cast Iron
Shaft	Stainless Steel

啟勝於 2023 年 5 月 8 日發出標書邀請以樓宇通招標平台作公開招標，更換 9 台污水泵，並於 2023 年 5 月 30 日截標。是次招標共收到 3 間公司回標，詳情如下：-

公司	更換報價 (港幣\$)	備註
Good View Construction Limited ^ 雄圖建築有限公司 ("Good View")	\$ 260,000	承辦商書面回覆確認提供 FLYGT 牌子(產地:瑞典)污水泵
Kai Wah Engineering Co. Ltd. 啟華工程有限公司 ("Kai Wah")	\$1,108,800	承辦商書面回覆確認提供 FLYGT 牌子(產地:瑞典)污水泵
T&D Engineering Ltd. ^ 騰達工程有限公司	\$1,180,000	未能符合標書要求，承辦商建議之污水泵規格(包括：摩打功率和水泵產地)未能符合標書要求

^ 經公開招標之承辦商

騰達工程有限公司未能符合標書要求的原因

	標書中列明之污水泵	騰達工程有限公司建議之污水泵
牌子	FLYGT	Superpower
摩打功率	4.7kW	5.5kW
水泵產地	瑞典	中國

價格分析

投標者名稱	Good View	Kai Wah	T&D
總價	\$ 260,000	\$1,108,800	\$1,180,000
每台潛水泵平均單價	\$28,889	\$123,200	\$131,111
與最低價承辦商差價百分比	--	+330%	+350%
與本園之前車場更換污水泵 (第一期)工程合約差價或單 價比對(%) (參考過往工作單 RCW-RA-100442-21, 每台潛 水泵更換單價為港幣 \$103,833.33)	-72.2%	+20%	+30%

雄圖建築有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2020	222 Hollywoof Road, Sheung Wan – MBIS 整體維修 (更換污水泵)	Golden Harbour Construction & Engineering Limited
2020	36 Grandeur Rd, Yau Yat Chuen – MBIS 整體維修 (更換污水泵)	Golden Harbour Construction & Engineering Limited
2019	187-195 Tsuen King Circuit, Tsuen Wan – MBIS 整體維修 (更換污水泵)	Man's Brother Group Ltd
2019	10 Fung Shue Wo Road, Tsing Ti – MBIS 整體維修 (更換污水泵)	Man's Brother Group Ltd

啟華工程有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2021	To provide labour, materials and tools to supply and replace Submersible Pump of Soil & Waste Water Sump Pit No.8 in B1, KCC	九龍貿易中心
2021	Repair and replace submersible pump system at Shop G80-85A	Tsim Sha Tsui Centre
2021	車場近 V34 及 V46 車位污水井維修及更換鶴見牌 5.5W 污水泵共兩台	Kai Shing Management Service Ltd - Royal Ascot

2021	Supply and replace 1 no. of submersible pump on B1 for sump tank	ICC
------	--	-----

騰達工程有限公司沒有提供相關更換污水泵的工程經驗。是次駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程最低總價為\$260,000(每塊單價為**\$28,889**)，較 2022 年更換污水泵(第一期)的每台平均最低單價為\$103,833.33 低 \$74,944.33 (-72.2%)。經分析後，啟勝建議由最低價之雄圖建築有限公司以\$260,000 進行上述工程。

於 2023 年 8 月 10 日第 5 次業主委員會會議，通過由「雄圖建築有限公司」以\$260,000 承辦駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程，並由啟勝要求「雄圖」先行提交訂購污水泵供應商的資料，以核實「雄圖」會使用標書規格的污水泵。

啟勝要求「雄圖」提供標書污水泵的供應商資料及水泵資料，並獲承辦商「雄圖」回覆表示未能提供標書指定牌子 FLYGT 污水泵。啟勝遂要求第二低回標價承辦商「啟華」提供標書污水泵的供應商資料及水泵資料，啟華回覆如下：

污水泵供應商為 Cannex (Far East) Limited，污水泵牌子為 FLYGT，污水泵產地為 Sweden，污水泵型號為 NP3127.161HT488, Curve 488，污水泵訂貨期為 3.5 至 4 個月。

承辦商「啟華」符合標書要求，價錢為\$1,108,800。

小組成員表示三間回標承辦商中，只有一間承辦商符合標書要求，故建議重新進行招標。

委員就上述工程提出的意見綜合如下：

- 有委員表示回標承辦商只有一間符合標書內容，建議重新招標，並採用招標平台，如招標妥及登報招標等，以增加回標承辦商。
- 有委員詢問啟勝承辦商「啟華」的投標價\$1,108,800 是否合理。
- 有委員要求啟勝審視標書內容，再作公開招標。
- 有委員詢問經理人對重新招標的意見，並要求經理人盡快審批標書內。

啟勝綜合回覆如下：

經理人表示就上述情況，對重新招標安排沒有意見。啟勝及經理人會重新審視標書內容，除邀請啟勝承辦商名單投標外，並以樓宇通、招標妥及登報進行公開招標。

啟勝報告，保安、交通及停車場小組成員表示訪客停車場之收費多年未有調整，故要求啟勝搜集火炭區停車場收費資料以便檢討訪客車場收費。有關資料如下：

地點	日泊	夜泊	(半小時)	(1小時)	全日
			時租	時租	
駿景廣場	-	-	首半小時免費	\$21	-
銀禧薈	\$160 (07:00-18:00)	-	\$13	\$26	-
御龍山	-	-	-	非賽馬日： \$22 賽馬日：\$35	-
中建電訊大廈	-	-	-	\$28	\$180
沙田商業中心	\$145 (07:00-19:00)	\$90 (19:00-07:00)	-	\$23	-
星凱堤岸	-	-	-	\$23	-
駿景園	\$80 (07:00-19:00) 只限平日	\$80 (19:00-07:00)	\$8 (平日) \$10 (星期六 日及假期)	\$16 (平日) \$20 (星期六 日及假期)	-

經小組成員商討後，建議調整訪客車場平日的時租收費，由半小時\$8調整至\$9，而星期六、日及假期，日泊及夜泊等收費維持不變。

有委員表示，訪客車場時租收費可考慮調整至駿景廣場時租收費的水平，以提高車場收入。維修小組成員巡村時亦有建議於訪客車場安裝電動車充電裝置，以增加訪客車場收入。

啟勝表示由於駿景廣場設有消費泊車優惠，如訪客車場收費跟隨駿景廣場收費，吸引力則較低。

各委員就訪客車場調整收費作出議決，經委員投票，以 9 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，確認訪客車場調整平日時租收費，由半小時\$8 調整至\$9，而星期六、日及假期，日泊及夜泊等收費維持不變，預計於 2023 年底調整收費。

3.4 中國移動香港流動電話訊號天線許可權合約

啟勝報告，就中國移動要求增加訊號發射站事宜，啟勝早前已提交有關建議書予各委員參閱，亦就有關事項於維修及工務小組匯報。

記錄

經審閱及跟進後，啟勝已電郵相關工程意見予中國移動審視，並表示要求增加協議每月收入\$15,000 (以現時協議每月收入\$40,000/8 支天線設施，平均每月每支\$5,000)，即由現時協議每月收入\$40,000 增至\$55,000，而中國移動於 2023 年 3 月 16 日提交已修訂建議書。

各委員就中國移動香港流動電話訊號天線許可權作出議決，經委員投票，以 9 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，確認通過中國移動香港流動電話訊號天線許可權合約。

3.5 2024 年屋苑管理預算案

啟勝

啟勝報告，已於 2023 年 10 月 31 日提交修訂的 2024 年屋苑管理預算草案予委員審視，修訂包括審視利息收入、電梯費用支出、修訂項目名稱「管理公司酬金」為「經理人酬金」及修訂大廈基金工程項目。有關修訂如下：

1. 審視利息收入；
2. 電梯費用支出；
3. 修訂項目名稱「管理公司酬金」為「經理人酬金」；
4. 修訂大廈基金工程項目
 - 4.1. 修訂更換防風天花工程為 'Replacement of Weatherproof ceiling panel at G/F of Royal Ascot (by phases) at \$2,150,000, i.e. 88.75% share of \$1,908,125
 - 4.2. 修訂 Replacement of main gas supply pipe of Royal Ascot at Ho Tung Lau Depot at \$1,500,000, i.e. 88.75% share of \$1,331,250 工程為「dispute」項目
 - 4.3. 修訂 Improvement work for the marble pillars at podium near Block 8-11 at \$6,000,000

經委員投票，以 8 票贊成、1 票不贊成及 0 票棄權的情況下，確認對 2024 年屋苑管理預算案沒有異議。啟勝會按大廈公契要求於在各大堂張貼預算案及作 14 天諮詢。

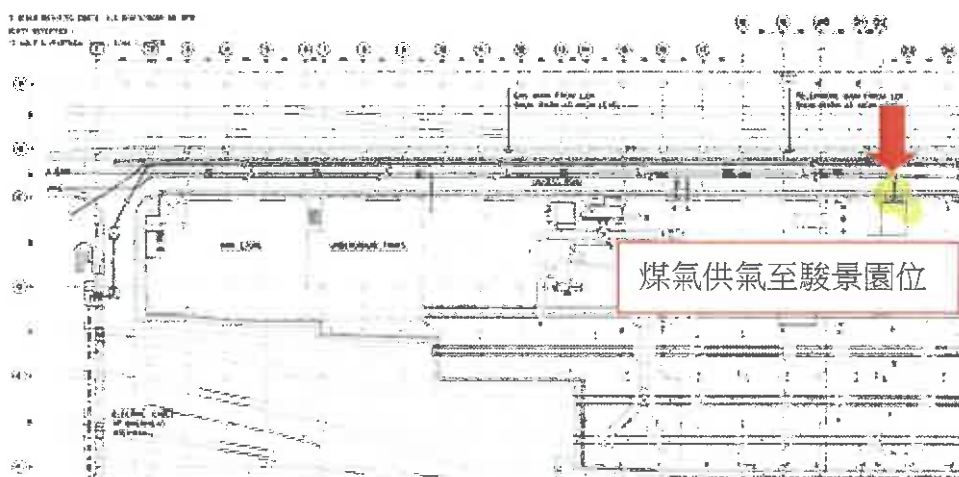
3.6 2023 年度業主週年大會

啟勝報告將籌備 2023 年度業主週年大會，並提交會議議程草稿供委員審視。經委員商議，2023 年度業主週年大會定於 2024 年 3 月 9 日舉行，會議地點為會所地下多用途球場。委員對業主週年大會安排有以下意見，討論撮要如下：

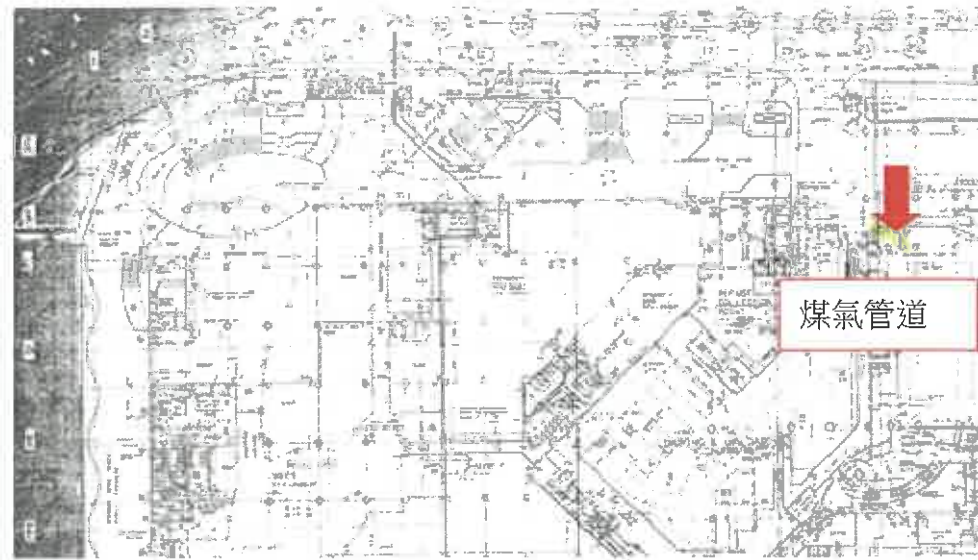
	委員綜合意見或查詢	啟勝綜合回覆
1.	有委員建議業主週年大會司儀由啟勝職員擔任或由啟勝職員協助外聘司儀一同主持。	-
2.	有委員表示參選人士不論預先及即場參選，均需填妥參選表	啟勝回覆會預備參選表格供有意參選業主填寫，並會核實相

	格以核實身份。	關資料。
3.	有委員要求業主週年大會所有表格均需得到業委會同意。	-
4.	就議程草案的項目 2「補選第 2 座及第 7 座代表為第二十七屆業主委員會委員」，有委員建議修改為「第二十七屆業主委員會補選座代表委員空缺」。	下次業委會會議討論。
5.	有委員建議取消使用大廈門禁密碼系統，業戶須使用八達通系統進出屋苑，以提升保安質素。委員建議加入為議程議決項目。	下次業委會會議討論。
6.	有委員要求「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務合約納入為議程議決項目。	下次業委會會議討論。
7.	有委員建議調整大廈基金經理人酬金。委員建議加入為議程議決項目。	下次業委會會議討論。
8.	有委員建議舉行地點安排於多用途球場舉行。	-

3.7 **報告 2015 年期間駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)的維修工程**
 啟勝報告，跟進更換駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)工程規格，就過往維修及工務小組成員查詢駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)的維修責任，啟勝已於過往小組中報告「的近律師行」之相關意見以供業主委員會及小組參考。此外，啟勝亦已翻查及提交批准圖則如下以供參考。



煤氣供應路線圖 (何東樓車廠)



煤氣供應路線圖（駿景園地下）

根據煤氣公司的書面回覆，煤氣主喉並沒有分支至其他屋苑作供氣，只為駿景園住宅、會所及駿景廣場所用，按照公契定義應由本園負責維修。此外，煤氣公司亦於5月18日向管理處發出信件，要求駿景園儘快進行煤氣喉更換工程。故啟勝建議及時就上述工程進行招標及安排進行相關工程。

就早前業主委員會與煤氣公司代表已於2023年10月11日會面及視察煤氣喉管。業主委員會現正邀請機電工程署及煤氣公司會面商討跟進安排。

啟勝表示，有關更換喉管的費用將會以屋苑設施保養的形式支出，並基於安全理由及避免全苑煤氣供應暫停，故必須盡快更換喉管。

有委員表示更換喉管不代表承認駿景園對喉管負全責，只是基於安全考慮而同意更換。望啟勝能與經理人溝通，獲取相關資料以釐清維修責任問題。

3.8 **報告公契經理人跟渠務署安排接駁污水至沙井之進度**

啟勝報告，業主委員會於2021年5月7日舉行的第四次會議上成立了污水渠專責小組，以跟進與經理人檢視喉管維修費用的分攤及日後的保養安排，並向業委會提供意見；期間業委會並通過委任「黃立煒大律師」就地下污水渠維修責任提供書面法律意見以作參考，而相關意見認為位於車廠之地下污水渠的保養維修責任在駿景園。

有關交還污水渠責任給政府渠務署以負責日後的維修保養事宜，經參考污水渠專責小組的意見及後，經理人及啟勝已委託屋苑法律顧問「禰氏律師行」於2022年9月6日發出律師信予地政署及渠務署，要求署方收回一段於現行污水渠牌照範疇內但實際位置已超出本園地界範圍的污水地渠並履行相關的維修責任。期後啟勝於2022年9月16日及2022年9月29日收到渠務署簡覆收到本園信件，未接獲回覆政府正式回覆。

就相關跟進，經理人及啟勝已委託屋苑法律顧問「禰氏律師行」於2023年6月14日再次發出律師信予地政署及渠務署，並於2023年7月6日收到渠務署簡覆，表示事件仍在檢視當中。啟勝亦於2023年8月7日致電渠務署查詢進度及建議安排與業主委員會會面，惟渠務署均回覆需待諮詢其他部門意見及書面回覆後再處理。地政署於2023年11月2日回覆信件予「禰氏」，詳見附件(附件六)。

4. 管理公司工作報告

4.1 預計招標項目

詳見附件的列表(附件七)。

啟勝

有委員表示預計招標項目 2 及 8 入帳帳目需要更正。

項目	內容	進度	入帳帳目	入帳帳目修訂
2.	更換駿景園屋苑煤氣主喉工程 (位於何東樓車廠一段)	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	Dispute
8.	EV 屋苑充電易資助計劃工程顧問服務合約	草擬標書文件中	管理基金預算項目	由於屋苑向環保署申請「EV 屋苑充電易資助計劃」，故有關顧問服務費用將由政府資助費用支付。

4.2 報告 2023 區議會選舉競選活動宣傳安排

2023 年區議會換屆選舉將於 12 月 10 日舉行。按過往安排，本園沒有安排候選人於屋苑範圍內張貼海報或派發單張等任何宣傳活動，故上述的措施於今次區議會選舉上亦建議維持不變。業委會各委員對上述建議沒有異議。

啟勝

4.3 報告都市固體廢物收費計劃

就推廣都市固體廢物收費計劃，啟勝早前邀請環境保護署綠展隊於 2023 年 9 月 16 日上午於本園近扶手電梯位置進行垃圾收費推廣外展活動，包括垃圾收費推廣及攤位遊戲。啟勝將繼續加強宣傳教育居民有關計劃的實施詳情，做好各類可回收廢物的配套工作及增加現時未有的回收項目等工作。

啟勝

另環保署近期推出[批量採購指定袋向私人住宅住戶分發]計劃(見附件一)，為協助住戶養成使用指定袋棄置垃圾的新習慣，從而提高循規率，建議在獲得居民組織的同意後，向環保署申請批量採購指定袋，派發予住戶使用。環保署指定採購分發的指定袋會以每半年設計有上限，指定袋數量上限為每戶每兩個月 1 包(每包 40 個指定袋)。

若以每個指定袋容量 20 公升(與現時每月派發的白色垃圾袋(每袋費用 \$4.5)容量相若)計算，駿景園每半年派發指定袋的支出為\$ 661,056 (即：120 個 X\$2.2[每個 20 公升袋售價]X2504 戶)。業主委員會同意啟勝先向環保署申請開設以上戶口，至於會否決定向住戶分發指定袋，則容後再決定。

此外，啟勝會於 11 月份在環保署開設另一個戶口，批量購買指定袋以收集平台、會所及停車場等垃圾。

4.4 **報告 2024-2026 年度保險合約招標**

啟勝

上述保險合約已於 11 月 7 日公開招標，除於[招標妥]及[樓宇通]刊登外，同時會在[東方日報]及[星島日報]刊登廣告，截標日期為 11 月 28 日。

本年度標書除要求承辦商填報 12 個月保費外，同時要求承辦商填報 24 個月保費。啟勝於較早前口頭諮詢了現時承辦商 CM Houlder，對方表示如需提交 24 個月合約報價，保險公司會於保單加上 Break & Review Clause，即是若首年的成功索償金額超過首年保費的 65%，保險公司有權要求調高第二年保費，若屋苑不接受加價，則可以重新招標。

5. 其他事項

5.1 會議當日，煤氣公司於晚上約 7 時通知啟勝，第 5 座 D 及 E 室平台天井過樓板的煤氣喉有滲漏情況，於當日晚上約 7 時 30 分停止第 5 座 D 及 E 室煤氣供應，並需緊急安裝臨時喉管以恢復煤氣供應。於會議上，有委員要求盡快安裝臨時煤氣喉管，以恢復煤氣供應。

啟勝

公契經理人表示情況緊迫，將由啟勝安排煤氣公司以\$399,870 安裝臨時煤氣喉管以恢復第 5 座 D 及 E 室煤氣供應。

主席於 2023 年 11 月 9 日就煤氣主喉及住宅公用煤氣喉電郵予公契經理人，公契經理人於 2023 年 11 月 10 日電郵回覆，並表示相關文件存放於啟勝服務處，已指示啟勝翻查及回覆。(附件八)

6. 訂定下次會議日期

啟勝

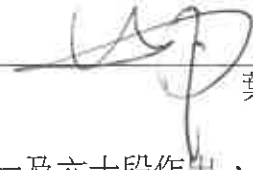
下次會議日期定於 2024 年 1 月 5 日。

會議於晚上 11 時 30 分完結。



主席

劉詠思



秘書

葉偉華

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。業主委員會提醒經理人及/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。

第二十六屆業主委員會保安、交通及停車場小組第三次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2023年10月5日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	預算完成日期
1.	共用大堂加裝180°閉路電視	原先最低標報價承辦商提供的 CCTV 解像度並不符合服務處要求，最後同意在不改動報價的前題下，將鏡頭解像度提昇，最新報價為 5 個共用大堂費用為\$80,665(舊報價\$111,100)，平均每個共用大堂費用為\$16,133。	服務處	2023年11月初
2.	平台加裝閉路電視	已訂購一部具備鋰電儲電功能的太陽能閉路電視，安裝於平台作試驗，費用約六千餘元。若效果理想，會考慮加裝於平台各位置，以替代因費用高昂而擱置的平台增加 CCTV 覆蓋計劃。	服務處	2023年11月
3.	訪客停車場收費檢討	於議程 3.3 討論	-	-
4.	平台貨車泊車收費檢討	經搜集周邊貨車泊車收費於小組會討論後，小組決定暫緩調整平台貨車收費，原因如下： <ul style="list-style-type: none"> - 駿景園平台貨車停車收費比大部份周邊停車場高 - 泊車費會轉嫁予業主 - 增加貨車費需加裝設備及修改程式，初步報價\$49,800 	-	-

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。

第二十六屆業主委員會維修及工務小組第六次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2023 年 11 月 3 日)

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	預算完成日期
	報告駿景園更換屋苑公眾位置更換行人天幕玻璃工程	<p>天幕玻璃已安排十一月中前開工，服務處已約承辦商誠興十一月二日到換玻璃位置作開工前視察及了解工序，已發現將會更換的天幕玻璃結構鐵器有生鏽情況。</p> <p>當日服務處處與承辦商視察玻璃底部未有發現有銹漬情況，因此沒有需要重新安裝結構底骨及方通工程。</p> <p>服務處已出報價邀請，工程包括拆除現有及安裝新的不銹鋼飾面，並按現有天幕玻璃結構構造，拆除現有及安裝頂部新的鉛水鐵器，並於切割的部份油上鉛水油。</p> <p>小組成員提出，優先處理會影響業戶搭篷的座數例如八、九座大堂，其次處理有帳篷的玻璃。</p>	服務處	2023 年 11 月
1.	報告駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程規格	<p>小組表示，最低標承辦商‘雄圖’所提供的水泵牌子不符合標書規格。第二低標承辦商‘啟華’符合標書要求，價錢為\$1,108,800。第三低標承辦商‘騰達’提供的水泵型號亦不符標書規格。</p> <p>小組表示回標承辦商只有三間，建議重出標書並採用平台例如招標妥，以增加回標選擇，方便比較市場價格。</p> <p>啟勝表示會與駿景物管溝通再次出標事宜，理解這次回標結果特別的情況。如重出標書，啟勝會通知啟華再次出標事宜，亦會聯絡其他水泵承辦商以獲取相關報價，以作參考。</p>	服務處	2023 年 11 月
2.1	匯報更換駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)工程	<p>服務處表示若成員對標書內容沒有異議，將會進行招標程序。煤氣主喉標書已於 11 月 8 出標，回標預算完成日期為 11 月下旬。有小組成員查詢展開招標程序是否代表與煤氣公司達成協議。服務處表示，有關更換喉管的費用將會以屋苑設施保養的形式支出，並基於安全理由及避免全苑煤氣供應暫停，故必須盡快更換喉管，並不表示達成協議。</p> <p>小組表示更換喉管不代表承認駿景園對喉管負全責，只是基於安全考慮而同意更換。望啟勝</p>	服務處	2023 年 11 月

		<p>能與經理人溝通，獲取相關資料以釐清維修責任問題。</p> <p>小組已去信機電工程署，11月10日上午機電工程署氣體小組將會到場為成員講解相關情況。成員會請機電工程署邀請煤氣公司出席是次會面。</p>		
2.2	匯報更換駿景園天井生鏽煤氣喉工程	<p>服務處表示駿景物管及機電工程署有詢問具體換喉工程細節，包括所需時間及更換方法等。服務處會在正式更換喉管之前，在外牆加裝臨時喉管，以減少正式換喉對居民的影響。更換喉管的先後次序會根據緊急程度安排。</p> <p>煤氣公司早前已用儀器檢查喉管沒有發現滲漏情況，EMSD到場亦用儀器檢查亦確定喉管沒有即時危險。</p> <p>服務處表示於5座AF單位天井不需經transfer plate更換的生鏽煤氣喉報價已交給駿景物管審批，正式批核後會儘快開工。其餘4條生鏽煤氣喉會以一份標書形式進行招標。</p>	服務處	2023年11月
3.	匯報駿景園椰林閣室外游泳池防水及更換地磚工程	<p>服務處於修改標書後再次提交業主委員會及小組進行諮詢，期間收到關注富斯樂 Polyurea Wpe 防水系列是否與其他物料配合的關注。服務處諮詢富斯樂的意見後，會由 Polyurea Wpe 防水系列改為使用 Nitoproof 600PF 防水系列，現正進行內部檢視。</p> <p>小組建議啟勝檢查樹井下停車場及周圍的漏水情況。現時室外游泳池一年只開放兩個月，小組建議採用假植物代替，以節省打理所需的時間及金錢。</p> <p>啟勝表示要再了解具體試水方法再進一步討論樹井換樹兜事宜。待相關標書獲批准後再交給小組審議。啟勝會參考現時其他屋苑做法，再作跟進。</p>	服務處	2023年12月
4.	匯報駿景園駿景閣池底石屎結構修補工程	<p>服務處諮詢富斯樂的意見後，會把標書份的防水物料由 Polyurea Wpe 防水系列改為使用 Nitoproof 600PF 防水系列，現正進行內部檢視。</p> <p>服務處表示池底石屎有進行測試驗出氯氣，泳池氯氣是源於過濾泵滲漏。啟勝會聘請註冊結構工程師進行維修評估，例如一次性檢討防漏方案及鋼筋處理包括計算修補數量及提供修補方法。啟勝表示會優先處理氯氣源頭再處理石</p>	服務處	2023年12月

		屎修補。		
5.	匯報駿景園共用大堂重鋪防水及扇形玻璃重造膠邊工程	<p>服務處諮詢富斯樂的意見後，會把標書份的防水物料由 Polyurea Wpe 防水系列改為使用 Nitoproof 600PF 防水系列，現正進行內部檢視。</p> <p>成員提出滲漏可能是施工或設計問題，啟勝會監察承辦商施工工序及檢查施工效果。</p> <p>小組詢問可否在天井或天面採用塗抹方式代替打鑿方式鋪防水層，啟勝表示要了解清楚具體情況再匯報。</p>	服務處	2023 年 11 月
6.	巡村跟進匯報及預計完工的日期	<p>小組成員表示現時屋苑包括九肚山停車場入口很多燈熄滅，啟勝表示可能是因為滲水或線路問題，需進一步跟查。</p> <p>服務處表示現時行人通道的燈喉為明線，正在想辦法將線路改為暗線暗喉。啟勝期望能夠改善屋苑燈光明暗不一的情況。啟勝將會檢查問題的根源，若情況許可將會採取藏線的方法。事後再採用相似顏色瓦仔重鋪修補位置。</p>	服務處	2023 年 12 月

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。

第二十六屆業主委員會清潔、園藝及環境保護小組第四次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2023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.	都市固體廢物徵費	小組建議服務處透過通告及生活樂程式加強宣傳	服務處	-
2.	更換榕樹顧問服務	承辦商已於9月底完成43棵榕樹風險評估(Form 2)，並於10月初提出補種樹木樹種的建議，待小組討論後作出選擇。	小組/服務處	2023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。

**第二十六屆業主委員會「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組
第六次會議重要事項行動摘要
(會議日期：2023 年 11 月 2 日)**

	跟進事項	行動摘要	負責人/部門	預算完成日期
1.	商討「EV 屋苑充電易資助計劃」的跟進	<ul style="list-style-type: none"> ● 於 2023 年 9 月 26 日，啟勝向顧問公司「松橋」發出最後警告信 ● 於 2023 年 9 月 28 日召開「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第五次會議，商討終止「松橋」顧問服務合約及後續跟進等事宜 ● 於 2023 年 9 月 29 日致函予環保署更新進度 ● 於 2023 年 10 月 11 日收到「松橋」信函回覆 ● 於 2023 年 10 月 11 日與「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組進行非正式會議討論評分細則及終止顧問服務合約等事宜 ● 於 2023 年 10 月 18 日收到「禰氏律師行」法律意見的回覆 ● 於 2023 年 10 月 19 日收到環保署電郵回覆 ● 於 2023 年 10 月 30 日收到「禰氏律師行」草擬終止「松橋」顧問服務合約的律師信函 <p>啟勝繼續跟進向「松橋」終止顧問服務合約事宜、籌備草擬重新招標文件、重新審視標書條款及評分準則等工作。</p>	服務處	於 2023 年 12 月 7 日所召開的第七次專案小組會議上匯報
2.	諮詢法律意見	<p>環保署曾電郵回覆，建議本園可考慮就終止顧問服務合約事宜，徵詢法律專業人士的意見。</p> <p>啟勝匯報，就終止「松橋」顧問服務合約事宜向本園的法律顧問「禰氏律師行」諮詢法律意見，於 10 月 18 日獲「禰氏律師行」回覆，詳情如下：</p> <p>1. 服務處已於 9 月 26 日向「松橋」發出 Final Warning Letter，這是否已足夠符合合約內所寫的終止條款？</p> <p>As mentioned previously, according to clause 13 of the Agreement:-</p> <p>“顧問公司若表現欠佳，服務處/駿景園業主委員會或授權代表將以書面通知作出警告，若收到書面通知仍未有改善，可當作毀約論及有權委任其他承辦商進行上述未完成之工程費用，另服務處/駿景園業主委員會並保留索償之權利，顧問公司不得異議。”</p> <p>Your letter dated 26 September 2023 has clearly pointed out all the unsatisfactory performance of PineBridge and</p>	服務處	於 2023 年 11 月 10 日所召開的第七次業主委員會會議上匯報有關事宜。

stated that this is the final warning to PineBridge. Therefore, if the performance of PineBridge does not improve after the issuance of final warning, the Manager is entitled to terminate the Agreement pursuant to clause 13.

In relation to the reply from PineBridge, although it is true that it is not uncommon that it may take a considerable amount of time to get approval from the relevant government authorities, according to your letter dated 26 September 2023, it seems that the delay in getting approval is due to PineBridge's failure to comply with the guidelines and comments from EPD. The reply from PineBridge dated 4 October 2023 did not provide any explanation as to why they cannot comply with the guidelines and comments from EPD. Therefore, according to the information provided, there are evidence showing that the performance of PineBridge is unsatisfactory.

2. 由於 Final Warning Letter內沒有寫明限期，會否影響終止顧問服務合約的程序

There is no mentioning in clause 13 that a notice period shall be given to PineBridge in relation to terminating the contract. Having that said, **it is always better to state the time period for PineBridge to improve their performance.**

3. 還需要其他程序才可進行終止合約嗎?

We advise that the manager should issue a letter to PineBridge to put on record that a final warning has already been issued on 26 September 2023, however, there is no significant improvement from PineBridge and their reply dated 4 October 2023 did not provide any concrete solutions to solve the problems or improve their performance, therefore the manager will exercise their right under clause 13 to terminate the Agreement.

4. 屋苑是否須要承擔顧問費用或其他法律責任?

Royal Ascot may need to pay for the works that have already been done by PineBridge. However, since Royal Ascot has the right to claim for the loss resulting from the breach of PineBridge, the amount of the claim may be sufficient to set off the service fee that Royal Ascot has to pay to PineBridge.

5. 貴律師行能代辦發出信函作最後通知

Yes, we can issue the letter on behalf of Royal Ascot.

律師於 2023 年 10 月 18 日電話再次提及其法律意見
「There is no mentioning in clause 13 that a notice period shall be given to PineBridge in relation to terminating the

contract. Having that said, it is always better to state the time period for PineBridge to improve their performance.」，為保障屋苑權益，建議信函內寫明一個恰當時間內讓「松橋」作出改善，以免日後有不必要之爭執，故建議信函內可以寫「松橋」需要七天內作出改善，並所提交可行性報告足以符合環保署要求，使駿景園獲得環保署審批及資助。

倘若向「松橋」發出律師信函後，可能會出現以下三個不同的情況：

1. 七天限期後，沒有收到「松橋」任何回覆，便可以終止有關顧問服務合約。
2. 七天限期內，「松橋」作出回覆，但沒有提出實際行動證明(如「松橋」於2023年10月4日所發出信函內容一樣)，故需要向「松橋」發出第二次律師信函表示「松橋」未能於所給予的時間內作出改善，以使有關可行性報告未能達至符合環保署之要求，故終止其顧問服務合約。
3. 七天限期內，「松橋」提交修改可行性報告，其作出修改是否符合環保署的要求，可能需要交由環保署作決定。倘若可行性報告不獲環保署審批，再要向「松橋」發出第二次律師信函作出終止合約。

啟勝表示於2023年10月30日收到「禰氏律師行」草擬終止「松橋」顧問服務合約的律師信函，並提交予專案小組成員參閱(詳閱附件一)。

經理人及啟勝表示根據及遵循「禰氏律師行」之法律建議，有關律師信函結予「松橋」七天內作出改善的期限，並要求「松橋」所提交可行性報告足以符合環保署要求，使有關可行性報告獲環保署審批成功及使本園取得資助，如未能於期限內作出改善，則終止其顧問服務合約。

小組成員建議向本園另一位法律顧問「何氏律師事務所」就上述事宜諮詢其法律意見以作參考。

3. 審視標書條款

小組成員提出以下建議/關注：

1. 建議設立投標商須符合的資格之最低門檻，例如投標商須有最少一次成功獲環保署審批「EV屋苑充電易資助計劃」之工程可行性報告的工作經驗
2. 有關終止合約條款，小組成員建議條款不要太苛刻，有可能導致投票者會因此而卻步

啟勝會重新檢視有關終止合約條款，再提交予專案小組成員參閱。

服務處

於2023年12月7日所召開的第七次專案小組會議上匯報

		<p>經理人及啟勝預備草擬重新招標文件，待下次專案小組會議上繼續商討。</p>		
4.	審視標書評審準則	<p>啟勝建議制訂招標文件前，參閱由環境保護署發出的《標書規範指引》，訂立評分準則。</p> <p>環保署於 2023 年 10 月 19 日電郵回覆表示，環保署所發出的《EV 屋苑充電易資助計劃 — 制訂聘用工程顧問及承建商安裝電動車充電基礎設施標書規範指引》中有關招標評分方案僅供一般參考。如有需要，申請人可進行適當的調整或修改。</p> <p>小組成員提出以下建議/關注:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議定立評分分數準則，準則需要清晰、具體及明確，以便日後評分更為準確 2. 須考慮各項得分佔比率的比例，如現有的評分準則價錢方面佔 60%是否過高 3. 見標評審十分重要，要仔細審閱投標商所提交回標文件，包括公司架構、財務狀況、人力分配、工程經驗及專業資格等 4. 工程經驗，審視工程規模，以及建議設立投標商須符合的資格之最低門檻，例如投標商須有最少一次成功獲環保署審批「EV 屋苑充電易資助計劃」之工程可行性報告的工作經驗 5. 需要留意公司架構及人力分配，是否足以應付本園停車場充電裝置設施的需求 6. 建議向有關投標商進行盡職審查 7. 投標商需要十分了解本園停車場狀況，從而訂立一個合適的工程方案，減低不必要的工程開支 <p>經理人及啟勝預備標書評審準則，待下次專案小組會議上繼續商討。</p>	服務處	於 2023 年 12 月 7 日所召開的第七次專案小組會議上匯報

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，其相關事項，將以稍後發放的會議記錄為準。

**駿景園業主委員會 – 「選舉、業委會手冊」專案小組
第四次會議記錄 (內部會議)**

日期： 2023年10月6日(星期五)
時間： 下午4時
地點： 會所一樓

出席： 劉振強先生 - 小組召集人
李秀媚女士 - 小組成員
陳康先生 - 小組成員
陳清雲女士 - 小組成員
李以諾先生 - 啟勝管理服務有限公司(服務處)
龍姬莉女士 - 啟勝管理服務有限公司(服務處)(記錄)

會議內容：

1. 確認上次會議記錄

經「選舉、業委會手冊」專案小組(下稱「專案小組」)成員李秀媚女士動議，陳康先生和議，以3票贊成，一致通過確認專案小組第二次會議的會議記錄。

經專案小組成員陳清雲女士動議，李秀媚女士和議，以3票贊成，一致通過確認專案小組第三次會議的會議記錄。

跟進

記錄

2. 跟進上次會議記錄中之事項

「選舉、業委會手冊」專案小組第三次會議會議記錄，議程 3.1.1 有專案小組成員建議刪除「業主委員會手冊」的附件二「業委會及業主週年大會決議案摘要」，有專案成員表示如業主委員會委員需要了解屋苑以往的事宜，可於業主委員會網頁翻查會議記錄，故不需保留附件二。

劉振強先生動議刪除「業主委員會手冊」的附件二「業委會及業主週年大會決議案摘要」，陳清雲女士和議，陳康先生及李秀媚女士表示不贊成。不贊成的成員表示，業主委員會委員可經議決案摘要初步了解屋苑曾於業主週年大會或業委會會議的議決事宜，不用重新翻閱所有會議記錄。經專案小組成員投票，以2票贊成，2票不贊成，未能就刪除「業主委員會手冊」的附件二作出議決。專案小組成員一致同意交由業主委員會討論。

服務處

3. 報告/討論下列事項：

3.1 報告/討論回饋意見

3.1.1 經專案小組成員討論後，服務處會根據專案小組的討論，草擬專案小組的報告，並提交予專案小組成員審視。(見附件)

服務處

4. 其他事項

4.1 專案小組成員表示專案小組報告完成後，將提交予業主委員會商討及議決通過，並於下一屆業主週年大會執行。 服務處

5. 訂定下次會議日期

下次會議日期待定。

記錄

會議於下午 5 時正結束。



小組召集人 劉振強

駿景園業主委員會「選舉、業委會手冊」專案小組報告

此報告首先介紹駿景園業主委員會「選舉、業委會手冊」專案小組成立背境、職權範圍及成員名單。第 4 段開始為專案小組檢討選舉代表守則、選票設計、得票計算方法及選舉文件之後的結論及建議。其餘第 8 段至第 20 段為檢討「業主委員會手冊」之後的建議。

專案小組的全部會議記錄已向業主委員會會議報告。

專案小組成員謹向服務處給予的文書支援致以謝意。

1. 「業主委員會手冊」的更新內容

經法律、財務及合約小組討論後，有關檢視「業主委員會手冊」，由於手冊部份內容與公契相關，故建議納入檢視業主委員會選舉安排的專案小組一併檢視。當中具體建議包括檢視/更新工程管理的流程，於「業主委員會手冊」標示曾修訂的地方，以便日後參考。副主席李秀媚女士動議，葉偉華先生及陳清雲小姐和議上述議案。

經多位委員及列席住戶討論後，啟勝管理服務有限公司(下稱「服務處」)回覆按照法律、財務及合約小組會議上的討論，新成立的專案小組將按照英文版公契，檢討選舉守則，並提交業主委員會審視。而就「業主委員會手冊」的修訂，除了按照公契內容進行檢視外，亦會整理過往的修訂，提交予第二十六屆業主委員會通過。

經委員投票後，以 7 票贊成、2 票棄權，業主委員會同意成立專案小組檢討業主委員會選舉守則及檢討「業主委員會手冊」的內容。詳情將於專案小組討論。

(2023 年 3 月 24 日駿景園業主委員會(第二十六屆)第二次會議記錄，議程 3.3)

2. 選舉、業委會手冊專案小組(下稱「專案小組」)

專案小組成員李秀媚女士表示，專案小組已邀請及完成招募成員，現時專案小組成員包括召集人劉振強先生、陳清雲女士、李秀媚女士及陳康先生，將於一星期後召開第一次專案小組會議。

(2023 年 4 月 28 日駿景園業主委員會(第二十六屆)第三次會議記錄，議程 3.1.2.2)

3. 行政事項

就檢視駿景園業主委員會選舉本屋苑各部份的代表守則及「業主委員會手冊」事宜，專案小組成員預計將於 2023 年 10 月下旬或之前提交相關改善報告予業主委員會。會議上亦強調專案小組成員的基本工作，將按照專案小組的職權範圍匯報選舉的投票制度，包括應否設有反對票選項，並列出有關法理依據予業主委員會參考。

(2023 年 5 月 5 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第一次會議記錄，議程 2.1)

4. 選票設計

專案小組成員表示，服務處在駿景園 2022 年度業主周年大會選舉新一屆業主委員會委員時，並沒有就投票制度的選票設計於事前諮詢業主委員會意見，服務處必須澄清選票設計內作出反對票的改動與計算得票方式安排。根據駿景園大廈公契第 VI 部第 50 條，並沒有反對票的選項。回顧駿景園業主委員會由第一至二十四屆的選舉投票制度中，亦沒有反對票選項。

(2023 年 5 月 5 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第一次會議記錄，議程 2.2)

5. 得票計算方法

就有關駿景園 2022 年業主週年大會會議內，在只有一個候選人參選下，亦進行投票，得票計算方法亦不合適。專案小組成員參考駿景園大廈公契及審慎研究建築物管理條例附表 2 第 2 (3) 段及相關的案例與文件之後，意見如下：

- 業主委員會委員選舉投票制度是公契 50 條的條款(provisions)，不是公契 64(b) 條業主大會之程序(procedure)。更改由第一至二十四屆業主委員會已沿用的選舉投票制度需有充份理據。
- 在上述業主週年大會更改選舉投票制度，並在現場於沒有任何理據下，而單憑律師意見作出更改選舉票或計算得票方法亦不合適。
- 根據大廈公契第 VI 部第 50 條，業主委員會於每一座可有一名代表加入，如選舉委員席位時只得 1 位參選人，應不需要投票而自動當選。然而，多於一位參選者則需投票選出，以得票最多者當選。以往的業主週年大會上曾有即場參選的候選人亦可自動當選的例子。就選舉制度，服務處或業主委員會無權力更改選舉條款，但可以決定會議議程先後次序或發言順序及時間限制之類程序。
- 選舉代表時，應按照「得票最多者當選」投票制進行，無須過半數的議決。專案小組指出荃灣花園案例在 2007 年當局修改建築物管理條例（第 344 章）後，已有清晰的法律依據指「過半數」不適用於選舉。專案小組就此法理依據，已將相關文件存放在谷歌雲端硬碟供參閱。
- 選舉制度必須要根據駿景園大廈公契執行。律師意見只可作為參考，不代表必須執行，除經理人及律師都具有專業資格，服務處派駐的持牌物業管理人亦有責任闡明駿景園大廈公契條款，故應先與業主委員會按相關依據討論後才能作準。
- 在補選代表時，服務處亦應先與業主委員會確認得票計算方法。

駿景園物業管理有限公司及啟勝管理服務有限公司兩者的經理人應參考業主委員會委員建議，可於探討後作出必要的修訂，而法律顧問意見只應作為參考。

(2023 年 5 月 5 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第一次會議記錄，議程 2.3)

6. 業主週年大會會議文件

經參考業主週年大會會議文件內容及會上討論後，專案小組成員建議修訂內容如下：

附件一 2023年2月11日駿景園業主週年大會授權書

取消「授權書」內備註一欄。

附件四 駿景園業主委員會參選表格

刪除業主委員會參選表格內職業資料一欄。

附件五 駿景園業主委員會選舉資料及規則

甲部第1項「每座最多1名，即住宅部份共最多10名」修訂為「每座1名，住宅部份共10名」。

專案小組成員亦建議乙部第1項「委員任期至獲委任後，於兩年後之業主週年大會為止，但可膺選連任；而任期內因委員離任而需補選。」修訂為「…獲補選的委員，任期於兩年後之業主週年大會為止，但可膺選連任。」

7. 「業主委員會手冊」第4頁第2項駿景園業主委員會簡介中的「備註：業委會於2021年11月17日通過採納法律意見，補選業主委員會委員的任期應以原有委員的餘下任期為準及通過業委會屆別根據業主週年大會去計算。」

於「選舉、業委會手冊」專案小組第1次會議記錄中2.4 業主週年大會會議文件，專案小組成員建議乙部第1項修訂為「而任期內因委員離任而需補選，獲補選的委員，任期於兩年後之業主週年大會為止，但可膺選連任。」

(2023年6月16日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程3.1.1)

8. 專案小組成員表示在業主委員會手冊內附件二，業主委員會及業主週年大會議決案摘要的議案內容備註上應詳細列出跟進進度、開會日期，會議資料等簡述於會議上討論及議決事項，並記錄在議案內容備註欄內。

(2023年6月16日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程3.1.2)



9. 專案小組成員表示專案小組著重檢討手冊的文本部份而作出報告。

(2023年6月16日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程 3.1.3)

10. 「業主委員會手冊」第5頁第2項駿景園業主委員會簡介最後一段，專案小組成員表示使用通訊應用程式議決緊急事項，需要全部業委會委員在通訊應用程式內一致通過，並於隨後正式會議作出投票議決。專案小組成員建議於法律、財務及合約小組會議或業主委員會會議議決於通訊應用程式議決事項及程序。

(2023年6月16日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程 3.1.4)

11. 「業主委員會手冊」第8頁第3項駿景園業主委員會轄下工作小組最後一段，專案小組成員知悉各小組可通過非經常性開支預算(上限為每年\$50,000)的安排，於2023年6月15日第二十六屆第四次業主委員會會議上議決一致通過取消，並會於業主委員會手冊上更新資料。

(2023年6月16日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程 3.1.5)

12. 「業主委員會手冊」第9頁第4項駿景園之物業管理人及代理人，專案小組成員表示「駿景園物業管理有限公司」是根據大廈公契聘用啟勝或康業管理屋苑，如考慮更換管理公司可在業主週年大會投票議決，或業主週年大會投票議決成立業主立案法團，由法團聘請管理公司管理屋苑日常事務。

(2023年6月16日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程 3.1.6)

2

13. 「業主委員會手冊」第 10 頁第 5 項駿景園業主委員會會議常規的 5.1 法定人數，專案小組成員表示根據大廈公契，第 VI 節 - 業主委員會第 50 條「經理人應在本契約生效後九(9)個月內召開業主會議，以設立業主委員會及選舉主席。業主委員會的委員將如下選舉：
- (a) 每座的業主各自以保密投票選出一(1)名代表加入業主委員會；
 - (b) 商用部份業主最多可推薦一(1)名代表加入業主委員會；
 - (c) 幼稚園業主最多可推薦一(1)名代表加入業主委員會；及
 - (d) 住宅停車場車位業主各自以保密投票方式選出最多一(1)名代表加入業主委員會。

代表各部份的委員總數不得超過十三(13)名。

法定人數是根據席位總數計算，每座各 1 位代表，停車場 1 位代表，共 11 個席位。另外，商舖 1 位代表，幼稚園 1 位代表，總共 13 個席位。在屋苑成立業主委員會時已制定席位總數，如商舖及幼稚園業主不派代表則共 11 席位，以 11 為分母，過半數席位為 6 席位。

(2023 年 6 月 16 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程 3.1.7)

14. 「業主委員會手冊」第 10 頁第 5 項駿景園業主委員會會議常規，專案小組成員建議新增「5.2.1 新一屆業主委員會事宜。於新一屆業主委員會成立後未有主席前，會由經理人召開會議及主持。」

(2023 年 6 月 16 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程 3.1.8)

15. 「業主委員會手冊」第 12 頁第 5 項駿景園業主委員會會議常規，5.4.4 會議記錄，專案小組成員表示需要諮詢主席會議內容需否記名，公契沒有規定要記名，委員在會議上有需要時可動議記名，或委員可要求當次投票記自己名。每次會議前必需把上一次會議的會議記錄張貼於各座大堂。

(2023 年 6 月 16 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程 3.1.9)

16. 就第 13 頁第 5 項駿景園業主委員會會議常規，5.4.4 會議記錄，專案小組成員表示出席會議委員及列席住戶有充分理由，均可要求服務處提供會議錄音記錄收聽。服務處得在諮詢業主委員會後作出合理的安排。

(2023 年 6 月 16 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第二次會議記錄，議程 3.1.10)

17. 有專案小組成員建議刪除「業主委員會手冊」的附件二「業委會及業主週年大會議決案摘要」，有專案成員表示業主委員會委員需要了解屋苑以往的事宜，可經業主委員會網頁翻查過往會議記錄，故不需保留附件二。

劉振強先生動議刪除「業主委員會手冊」的附件二「業委會及業主週年大會議決案摘要」，陳清雲女士和議，陳康先生及李秀媚女士表示不贊成。不贊成的成員表示，委員可經議決案摘要初步了解屋苑曾於業主週年大會或業委會會議的議決事宜，而不需重新翻閱過往會議記錄。經專案小組成員投票，以 2 票贊成，2 票不贊成，未能就刪除「業主委員會手冊」的附件二作出議決。專案小組成員一致同意交由業主委員會討論。

(2023 年 8 月 25 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第三次會議記錄，議程 3.1.1)

18. 有專案小組成員表示「在業主委員會手冊」內的附件二，「過往業委會及業主週年大會議決案摘要」，的議案內容備註上應詳細列出跟進進度、開會日期、會議資料等，並簡述於當時會議上的討論及議決事項，並記錄在議案內容備註欄內。

(2023 年 8 月 25 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第三次會議記錄，議程 3.1.2)

19. 專案小組成員建議表示保留附件三「工程部維修工作跟進流程」、「工程投標及採購流程」及「工程判標後工作流程」，以便委員了解對工程部維修工作、投標、採購及判標後工作流程事宜作參考。

(2023 年 8 月 25 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第三次會議記錄，議程 3.1.3)

20. 專案小組成員表示業主委員會就屋苑事宜不少於五次向法律顧問諮詢意見，無需就一次諮詢事宜夾附法律意見文件。小組成員一致同意刪除附件四「鍾沛林律師行書面回覆有關向業戶提供會議錄音的法律意見。」

(2023 年 8 月 25 日駿景園業主委員會 - 「選舉、業委會手冊」專案小組第三次會議記錄，議程 3.1.4)

選舉、業委會手冊專案小組
2023 年 11 月

就業主會議委任代表的文書

2023年2月11日駿景園業主週年大會授權書

本人/我們 _____ (業主姓名)，為駿景園

第 _____ 座 _____ 樓 _____ 室 * 或 / 及住宅停車場 * 地下 / 一樓車位

編號 _____ 的業主，現委任 _____ (代表姓名)

* 【如他未能出席，則委任 _____ (替代代表姓名)】

為本人/我們的代表，出席於2023年2月11日(星期六)舉行的上述建築物業主會議 * 【及任何延會】並代表本人/我們投票。

2023年 _____ 月 _____ 日

業主簽署

*刪去不適用者。

備註： ~~1. 本文書為《建築物管理條例》所規定的指定格式(附表1A表格1)，不得擅自更改內容。~~
~~2. 業主委員會已委託啟勝管理服務有限公司代為收集、處理及保存授權書，而所收集之資料將可能被披露或轉移至業主大會選票系統承辦商以制作選票之用途；選票系統承辦商可存取該等資料，並會在週年大會完結後十四天內銷毀有關資料。~~

個人資料收集聲明

以下是啟勝管理服務有限公司遵照香港特別行政區法例第486章《個人資料(私隱)條例》之要求而發表，在向閣下收集資料時通知閣下若干事項。

- 在我們為閣下提供服務之時，閣下會被要求向我們提供個人識別資料。我們有必要收集閣下之資料，以便向閣下提供服務。倘若閣下未能提供所需資料，我們將不能向閣下提供有關服務。
- 我們所收集之資料將用作處理有關申請、日常管理及/或任何跟進事宜。此外，有關資料亦可能用於內部及/或可能被披露或轉移往本集團作統計調查、分析，上述之團體亦可存取該等資料。
- 我們只會在有需要的時間內，為了達到收集個人資料所需目的而保存閣下的個人資料及只供我們的獲授權人仕使用。

如閣下同意向我們支付合理之手續費，閣下有權要求存取或更正我們所持有關於閣下之資料。倘若閣下需要查核我們是否持有閣下之個人資料，又或者想存取或更正閣下有關之任何不確資料，請電郵 dpo@kaishing.com.hk 往啟勝管理服務有限公司，或投寄到香港港灣道三十號新鴻基中心二十三樓二零一室資料保障主任。

駿景園 業主委員會參選表格

本人(參選者姓名) _____，是駿景園* _____座 _____樓 _____室 / 住宅停車場*地下 / 一樓車位編號 _____ / 商場 / 幼稚園的* 業主/業主授權代表，現有意參選成為駿景園業主委員會*本座 / 住宅停車場 / 商場 / 幼稚園業主代表。

本人的簡歷如下：

性別 : _____
學歷 : _____ 職業 : _____
聯絡電話 : _____ 電郵 : _____

個人簡介(以 200 字為上限)

本人同意 貴會可公開本人之姓名、性別、學歷資料及個人簡介等作參選之用。

聲明

本人(下面署名者)，謹此聲明以上資料均正確無誤，並無隱瞞。如發現上述資料與事實不符合，駿景園服務處將保留取消候選人選舉資格之權利。

此 致
駿景園服務處

業主簽署 : _____

參選人簽署 : _____
(如參選者非註冊業主)

日期 : _____

*將不適用者刪除
#填寫此參選表格前，請先細閱附件五「業主委員會選舉資料及規則」

業主委員會選舉資料及規則

甲． 業主委員會人數

根據駿景園大廈公契，業主委員會由不超過 13 名委員組成，包括

1. 每座最多 1 名，即住宅部份共最多 10 名
2. 商用部份最多 1 名
3. 幼稚園部份最多 1 名
4. 住宅停車場部份最多 1 名

乙． 業主委員會委員任期及退任

1. 委員任期至獲委任後，於兩年後之業主週年大會為止，但可膺選連任；而任期內因委員離任而需補選，其委任期會以原有委員的餘下任期為準。
2. 主席一職由業主委員會委員在每年業主週年大會隨後之首次業主委員會會議，由委員互選產生
3. 如有以下情況，委員必須即時停任
 - a. 委員向業主委員會發出書面通知辭職；或
 - b. 委員不再符合資格或在週年業主大會參選連任時落選；或
 - c. 委員宣佈破產或無力償還債務，又或與債權人達成和解協議，或因嚴重刑事罪行被判罪名成立；或
 - d. 委員因生理或精神疾病以致喪失能力；或
 - e. 各業主於業主會議中議決革除該委員；或
 - f. 委員移居外國。

丙 符合資格競選業主委員會委員

1. 任何業主或公司業主的代表。公司業主委任代表以書面通知業主委員會，此外並可隨時發出書面通知撤銷委任。
2. 業主以書面而居於該發展項目的丈夫、妻子或成年家屬。業主可隨時以書面通知撤銷授權。

就業主會議委任代表的文書

2023年2月11日駿景園業主週年大會授權書

本人/我們 _____ (業主姓名), 為駿景園
第 _____ 座 _____ 樓 _____ 室 * 或 / 及住宅停車場 * 地下 / 一樓車位
編號 _____ 的業主, 現委任 _____ (代表姓名)

* 【如他未能出席, 則委任 _____ (替代代表姓名)】

為本人/我們的代表, 出席於2023年2月11日(星期六)舉行的上述建
築物業主會議 * 【及任何延會】並代表本人/我們投票。

2023年 _____ 月 _____ 日

業主簽署

*刪去不適用者。

個人資料收集聲明

以下是啟勝管理服務有限公司遵照香港特別行政區法例第486章《個人資料(私隱)條例》之要求而發表, 在向閣下收集資料時通知閣下若干事項。

- 在我們為閣下提供服務之時, 閣下會被要求向我們提供個人識別資料。我們有必要收集閣下之資料, 以便向閣下提供服務。倘若閣下未能提供所需資料, 我們將不能向閣下提供有關服務。
- 我們所收集之資料將用作處理有關申請、日常管理及/或任何跟進事宜。此外, 有關資料亦可能用於內部及/或可能被披露或轉移往本集團作統計調查、分析, 上述之團體亦可存取該等資料。
- 我們只會在有需要的時間內, 為了達到收集個人資料所需目的而保存閣下的個人資料及只供我們的獲授權人仕使用。

如閣下同意向我們支付合理之手續費, 閣下有權要求存取或更正我們所持有關於閣下之資料。倘若閣下需要查核我們是否持有閣下之個人資料, 又或者想存取或更正閣下有關之任何不確資料, 請電郵 dpo@kaishing.com.hk 往啟勝管理服務有限公司, 或投寄到香港港灣道三十號新鴻基中心二十三樓二零一室資料保障主任。

修訂版 2023年10月11日

駿景園 業主委員會參選表格

本人(參選者姓名)_____，是駿景園*_____座_____樓_____室/
住宅停車場*地下/一樓車位編號_____ / 商場/ 幼稚園的*
業主/業主授權代表，現有意參選成為駿景園業主委員會*本座 / 住宅停
車場 / 商場/ 幼稚園業主代表。

本人的簡歷如下：

性別：_____

學歷：_____

聯絡電話：_____ 電郵：_____

個人簡介(以 200 字為上限)

本人同意 貴會可公開本人之姓名、性別、學歷資料及個人簡介 等作參選之用。

聲明

本人(下面署名者)，謹此聲明以上資料均正確無誤，並無隱瞞。如發現上述資料與事實不符合，駿景園服務處將保留取消候選人選舉資格之權利。

此 致

駿景園服務處

業主簽署：_____

參選人簽署：_____

(如參選者非註冊業主)

日期：_____

*將不適用者刪除

#填寫此參選表格前，請先細閱附件五「業主委員會選舉資料及規則」

業主委員會選舉資料及規則

甲。 業主委員會人數

根據駿景園大廈公契，業主委員會由不超過 13 名委員組成，包括

1. 每座 1 名，住宅部份共 10 名
2. 商用部份最多 1 名
3. 幼稚園部份最多 1 名
4. 住宅停車場部份最多 1 名

乙。 業主委員會委員任期及退任

1. 委員任期至獲委任後，於兩年後之業主週年大會為止，但可膺選連任；而任期內因委員離任而需補選，獲補選的委員，任期於兩年後之業主週年大會為止，但可膺選連任。
2. 主席一職由業主委員會委員在每年業主週年大會隨後之首次業主委員會會議，由委員互選產生
3. 如有以下情況，委員必須即時停任
 - a. 委員向業主委員會發出書面通知辭職；或
 - b. 委員不再符合資格或在週年業主大會參選連任時落選；或
 - c. 委員宣佈破產或無力償還債務，又或與債權人達成和解協議，或因嚴重刑事罪行被判罪名成立；或
 - d. 委員因生理或精神疾病以致喪失能力；或
 - e. 各業主於業主會議中議決革除該委員；或
 - f. 委員移居外國。

丙 符合資格競選業主委員會委員

1. 任何業主或公司業主的代表。公司業主委任代表以書面通知業主委員會，此外並可隨時發出書面通知撤銷委任。
2. 業主以書面而居於該發展項目的丈夫、妻子或成年家屬。業主可隨時以書面通知撤銷授權。



地政總署
沙田地政處
DISTRICT LANDS OFFICE/
SHA TIN
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2158 4751
圖文傳真 Fax: 2602 4093
電郵地址 Email: esstn@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref: (20) in LD DLO/ST 26/STSL Pt.2
來函檔號 Your Ref: BLDM/1201880/LRS/KH/ACHL
BLDM/1201880/HSL/WH/ACHL

來函請註明本署檔號
Please quote our reference in your reply

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署11樓
11/F., SHA TIN GOVERNMENT OFFICES,
1 SHEUNG WO CHE ROAD, SHA TIN, N.T.

網址 Website : www.landsd.gov.hk

By Post & By Fax (2105 6072)

2 November 2023

Huen & Partners Solicitors
12th Floor, 9 Dex Voeux Road West,
Hong Kong

(Attn.: Mr. Kenneth Huen / Ms. Angel Chan)

Dear Sir/Madam,

Request on Underground Sewer Handing Over to HKSAR Government

I refer to your letters dated 6 September 2022 and 14 June 2023 concerning the captioned matter. We noticed that you have also issued letters with the same content to Drainage Services Department (“DSD”).

2. In your letters, you acted for Royal Ascot Management Limited and Kai Shing Management Services Limited (“your Clients”) requesting the Government to take over the maintenance responsibility of the sewer laid under licence agreement No. PNT ST/SL-26 (“the Licence”). While we trust DSD would respond to your request including the reasoning on the statutory requirement, guidelines and previous discussion in Sha Tin District Council as quoted by you, below please find our observations from land administrative perspective.

3. You have quoted the Special Condition (“SC”) Nos. (60) and (62) under New Grant No. 12548 governing the Sha Tin Town Lot No. 411 (“the Lot”) in your letter dated 6 September 2022. SC No. (60) stipulated the Grantee’s liability in constructing and maintaining drains and channels in respect of storm-water or rain-water falling or flowing on the Lot. SC No. (62) stipulated the Grantee’s liability to pay to the Government on demand the cost of connecting drains and sewers from the Lot to the Government storm-water drains and sewers and stated that such works shall be carried out by the Director, who shall incur no liability to the Grantee in respect thereof. The concerned sewer is neither drains/channel for storm-water/rain-water nor drains/sewers works from the Lot completed by the Government, it is difficult to follow how the said SC Nos. (60) and (62) is (i) relevant to the maintenance responsibility of the concerned sewer and (ii) contradictory to the Licence.

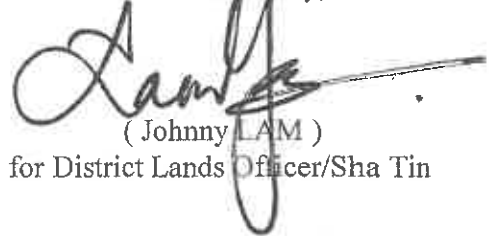
本信息及任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及／或屬法律特權的資料。敬請注意，未經許可，不得擅自披露或使用本信息。倘本信息誤傳給你，請立即通知本署，並刪除或銷毀本信息。本署絕不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。

This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

4. The concerned sewer is governed by the Licence which was granted to Kowloon-Canton Railway Corporation ("KCRC") ("the Licensee") on KCRC's application. Pursuant to the Licence, the Licensee has full right and liberty to lay, maintain, repair and renew in or under Government land one line of pipe of not more than 600mm in diameter for discharging sewer from the Lot and the KCRC Headquarters and Depot Buildings erected on the land vested to KCRC ("the Vested Land"). With reference to the plan annexed to the Licence and Attachment 1 to your letter dated 6 September 2022, the concerned sewer appears to connect a manhole within the Vested Land and the existing Government's manhole. Should relevant government department agrees to take over the concerned sewer and your Clients wish to terminate the Licence after seeking authorization from the Licensee, this office may consider to terminate the Licence and your attention is drawn to Clause II.(25) of the Licence for such termination.

5. Please note that nothing herein contained shall constitute any commitment, admission or agreement made by this office to your letters. Should you have any enquiries on the above, please feel free to contact the undersigned. We are ready and willing to have meeting with your side and relevant government department to further discuss the subject matter.

Yours faithfully,



(Johnny LAM)
for District Lands Officer/Shu Tin

c.c.
CE/MS, DSD (Fax: 2771 9640)

本信息及其任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及／或屬法律特權的資料。敬請注意，未經許可，不得擅自披露或使用本信息。倘本信息誤傳給你，請立即通知本署，並刪除或銷毀本信息。本署絕不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。

This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

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	草擬標書文件中	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)	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	由於煤氣喉的維修責任需要進一步釐清，故入帳帳目需要待定。
3.	共用大堂天面防水	草擬重新招標文件中	大廈基金預算項目	-
4.	屋苑核數服務	草擬標書文件中	管理基金預算項目	-
5.	駿景閣救生員及泳池保養	草擬標書文件中	管理基金預算項目	-
6.	椰林閣救生員及泳池保養	草擬標書文件中	管理基金預算項目	-
7.	升降機及扶手梯保養	草擬標書文件中	管理基金預算項目	-
8.	EV 屋苑充電易資助計劃工程顧問服務合約	草擬標書文件中	管理基金預算項目	由於屋苑向環保署申請「EV 屋苑充電易資助計劃」，故有關顧問服務費用將由政府資助費用支付。
9.	駿景園更換各座大堂密碼門及共用大堂玻璃門	已呈交報價分析予委員審閱及提供意見	管理基金預算項目	由於個別玻璃門單價相比 2022 年更換玻璃門(共 17 對)回標平均單價有所上升。服務處表示經考慮以保險費用與玻璃門批量安排的造價及現時玻璃門狀況後，服務處將修訂就第 2、6、9 及 11 座密碼玻璃門重新進行報價邀請，期達致較低之更換玻璃門造價。
10.	駿景閣室內池池底石屎維修工程	草擬重新招標文件中	大廈基金預算項目	已於 2023 年 2 月安排結構工程師檢查池底結構。
11.	椰林閣室外池防水及石屎維修工程	草擬重新招標文件中	大廈基金預算項目	已於 2023 年 7 月安排結構工程師檢查池底結構。

12.	更換第 1、3、6、7、9、10 及 11 座消防控制箱	準備進行重新招標	大廈基金預算項目	-
13.	水泵保養合約	草擬標書文件中	管理基金預算項目	-
14.	行人通道天幕玻璃防水工程	草擬標書文件中	大廈基金預算項目	-
15.	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	-


2023年11月9日

駿景園物業管理有限公司高級物業經理鄭東榮先生：

首先，多謝駿景園物業管理有限公司物業經理林慧儀小姐以下之回覆，根據林小姐回覆關於 **2015年7月何東樓車廠禁區內煤氣主喉損壞事件的資料** 的會議紀錄（見附件）本人撮要了出來等大家可以省一點時間去了解。

2015年何東樓車廠禁區內煤氣主喉損壞事件仍有令人費解的地方包括但不只限於：

1. 煤氣公司在 2015 年 9 月 24 日致函（見附件）給啟勝管理處，指在 2015 年 9 月 9 日跟煤氣公司進行會議，請問有沒有業委會參與？如沒有，原因何在？
2. 煤氣主喉維修跟業委會討論的日期為 2016 年 2 月 29 日時間上是否恰當？
3. 煤氣公司在 2015 年 9 月 24 日提供的報價為**\$222,000（包棚架費用）**，而根據 2016 年 2 月 29 日及 4 月 19 日的記錄價格分別為\$320,000 及 \$273,000 比煤氣公司的報價高出\$98,000（44%）及 \$51,000（23%），請問當時有沒有提供給業委會了解嗎？這是建基於什麼邏輯？請問列席的駿景園物業管理有限公司代表包括林慧儀小姐是否同意超出\$220,000 的價格？還有，本人記得在 2023 年 10 月 11 日跟煤氣公司、駿景物管、服務處、業委會、周議員討論煤氣主喉時，煤氣公司 Ferris Poon 多過一次提及此翻鬆煤氣主喉工程**煤氣公司沒有被選中**。
4. 請提供當時煤氣主喉翻鬆工程的招標、判標、開工及完工日期等資料？
5. **2015年何東樓車廠禁區內煤氣主喉損壞**是否已向保險經紀人報告？那間保險公司？價格多少？
6. 煤氣主喉翻鬆工程完工後，駿景園物業管理有限公司有沒有為此**何東樓車廠禁區內煤氣主喉**作出任何檢視及保護方法去避免再次損壞？如沒有，為什麼？
7. 根據駿景物管周駿齡先生在 2016 年 6 月 11 日業委會會議中答應去信新鴻基地產及九廣鐵路要求提供以劃分大廈公契中 **7,059 份不可分割業權位置的法律圖則**，請盡快補回結果給大家。

 香港中華煤氣有限公司 The Hong Kong and China Gas Company Limited		報價單 日期: [REDACTED] 報價號碼: 07841145-1	
KAI SHING MGT SER LTD 1/F ROYAL ASCOT MGT OFF 1 TSUN KING RD FO TAN NT MR CHAN (MANAGER)		工程地址: BLK 8 ROYAL ASCOT 1 TSUN KING RD FO TAN NT 尺碼編號: 7002295467	
貴客戶 本公司現呈下過下表的報價單，請填妥下表傳真或帶回本公司，以便獲悉及配單。 若有任何查詢，請於辦公時間內致電 2967 2625 與 有關技術人員 聯絡。			
劉詠思 香港中華煤氣有限公司 客戶服務熱線: 2880 0088			
物料名稱 6 呎長全步鐘時鐘表投由供養標準安裝量配 300呎米經錶殼的邊身安裝立管 工程費用總額:		數量 1	單位 \$
		單價 (5) 172,000	淨加費用 (6) 50,000
		計共費用 (5) 222,000	

駿景園業主委員會(第二十屆)
 第五次會議記錄
 日期: 2016年6月11日(星期六)
 駿景物業周先生總結討論如下:
 1. 盡快去信新鴻基地產及九廣鐵路要求提供以劃分大廈公契中 7,059 份不可分割業權份數位置的法律圖則;

為了避免影響 10/11/2023 明天會議的議程能順利進行，並確保所有與會者能夠有效地參與討論，現誠摯地請求您盡快提供這些資料。

抄送：消費者委員會投訴及諮詢部高級投訴主任陳子安、民政事務總署 Teresa Wong、周曉嵐區議員、啟勝總經理李華小姐、駿景園業主委員會、維修及工務小組

Bcc: 「一戶一信」580 業戶

駿景園第二十六屆業主委員會主席、維修及工務小組召集人、「一戶一信」召集人，

劉詠思 上 (M: [REDACTED])

2023年11月10日

(個案編號：RA23111000001)

劉主席：

謝謝您於 2023 年 11 月 9 日晚上的電郵，內容備悉。

就您於電郵內要求進一步查找 2016 年的文件及資料，查相關的文件存放於啟勝服務處，我們已指示服務處翻查及回覆。

其中，就您電郵中查詢的第三點，煤氣公司於 2015 年 9 月的報價單為駿景園煤氣主喉進行鬆上防鏽油工程金額逾 HK\$200,000，惟有關價單內容相當簡單，並沒有詳細條款。而根據建築物管理條例，達 HK\$200,000 的採購或工程必須以招標承投方式取得。當年回標後符合標書要求的最低工程金額為 HK\$273,000。有關法例要求，物業經理林小姐亦有於 2023 年 10 月 11 日的巡視及會議上提醒各方需要注意及依從。

如有其他查詢，請於辦公時間致電 2687 6612 與服務處物業及設施經理梁耀康先生或設施經理李以諾先生聯絡。

鄭東榮
高級物業經理
持牌物業管理人(P1-764097)
持牌物業管理公司 (C-363023)
駿景園物業管理有限公司