

駿景園業主委員會 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組
第二十六屆第一次會議記錄

日期：2023 年 3 月 30 日(星期四)
時間：晚上 8 時
地點：會所地下閱讀室 及 ZOOM 會議

出席：周啟誠先生 - 小組召集人
葉偉華先生 - 小組成員
黃利先生 - 小組成員
李秀媚女士 - 小組成員
呂慕選先生 - 小組成員
劉樂行先生 - 小組成員 (ZOOM)
楊國輝先生 - 小組成員 (ZOOM)
關正光先生 - 小組成員
王珠女士 - 小組成員
陳子文先生 - 高級物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司(服務處)
(記錄)
李活偉先生 - 工程服務經理 啟勝管理服務有限公司(服務處)

未克出席 黃輝帆先生 - 小組成員

列席住戶：有 3 位住戶列席是次會議

會議內容：

於會議開始前，服務處向各小組成員作出以下提示：「服務處提醒各小組成員，在進行討論或投票揀選承辦商承接屋苑工程或服務時，如小組成員認識或與承辦商有私人或商業往來關係，應主動申報利益；而管理公司如遇上述情況，亦會作出利益申報。」

1. 歡迎各成員

記錄

小組召集人歡迎各成員，並邀請各成員自我介紹。

2. 報告/討論下列事項：

2.1 現時「EV 屋苑充電易資助計劃」項目進度

記錄

政府早前推出 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。第 24 屆業主委員會於 2022 年 4 月 22 日的會議上議決成立「屋苑充電易資助計劃」專案小組（下稱「小組」）以繼續跟進有關事宜。及後於 2022 年 5 月 21 日業主週年大會中，業主通過聘請「松橋」工程顧問有限公司」（下稱「松橋」）進行工程顧問服務。

就有關「EV 屋苑充電易資助計劃」的跟進進度，顧問公司「松橋」已於 2022 年 11 月 28 日經由服務處提交可行性報告予環境保護署(環保署)審批，環保署及中華電力有限公司(中電)亦就上述的可行性報告提供意見，以交「松橋」審視及修訂報告內容。

與此同時，服務處分別於 2023 年 1 月 13 日及 14 日舉行 2 場簡報會，「松橋」亦有委派代表參與，讓業戶進一步了解上述計劃進度。服務處亦已將所收集之業戶的意見整理及交予「松橋」跟進。就有關當中業戶的意見，「松橋」確認上述的設計已預留 20% 電力予住宅部份作將來有需要時使用，其餘電力才會作為充電基礎設施所用。

為促進環保署批審的進程，環保署、「松橋」、中電、經理人及服務處、於 2023 年 2 月 3 日進行會議，「松橋」向環保署及中電查詢具體的審批條件，環保署及中電於會議上清楚表示「松橋」須重新審視可行性報告中電力供應的計算及充電基礎設施符合相關的設計指引(design guideline for EHSS)，才能獲得審批。會議後，「松橋」更新可行性報告經服務處提交予環保署審批，有關進度已於 2023 年 2 月 11 日以電郵向第 25 屆業主委員會報告及於同日舉行的業主週年大會報告。

最新進展

服務處報告經以上跟進後，駿景園「EV 屋苑充電易資助計劃」的最新發展如下，並夾附相關往來文件供小組成員審視：

1. 中電於 2023 年 2 月 16 日向服務處回覆信件，表示已於 2023 年 2 月 3 日的會議上討論未有批准「松橋」提交的可行性報告的原因，會於「松橋」更新可行性報告後再作審批。
2. 環保署於 2023 年 2 月 16 日及 2 月 21 日向「松橋」回覆信件，表示「松橋」於 2023 年 2 月提交的可行性報告須參照「EV 屋苑充電易資助計劃」的設計指引進行修訂。
3. 「松橋」於 2023 年 2 月 27 日向服務處發信，就環保署表示「松橋」提交的可行性報告需參照「EV 屋苑充電易資助計劃」及相關設計指引提出他們的意見。
4. 中電於 2023 年 3 月 9 日向服務處回覆信件，提供新的用電峰值數據，以供本園計算是否有足夠電量供「EV 屋苑充電易資助計劃」使用。
5. 環保署於 2023 年 3 月 10 日向服務處回覆信件，表示「松橋」於 2023 年 2 月提交可行性報告須參照「EV 屋苑充電易資助計劃」的設計指引進行修訂。
6. 環保署於 2023 年 3 月 23 日向服務處回覆信件，表示「松橋」於 2023 年 2 月提交可行性報告須參照「EV 屋苑充電易資助計劃」的設計指引進行修訂。
7. 環保署於 2023 年 3 月 23 日回覆「松橋」於 2023 年 2 月 27 日發出的信件。
8. 「松橋」於 2023 年 3 月 24 日回覆環保署於 2023 年 3 月 23 日發出的信件。

小組成員提出的意見及查詢綜合如下：

- 小組成員查詢「松橋」未有參照「EV 屋苑充電易資助計劃」的設計指引的原因。
- 小組成員查詢「EV 屋苑充電易資助計劃」的預算支出、資助金額、充電裝置的規格。

- 小組成員查詢「松橋」的相關工作經驗。
- 有曾參與去屆小組的成員提出，經去年業主週年大會議決聘用「松橋」後，曾多次與「松橋」會面及參與小組會議，並到「松橋」所負責的另一物業視察，惟相關物業亦未開展 EV 屋苑充電裝置的安裝工程。去屆小組審視「松橋」提交的可行性報告後，曾反對「松橋」以 35% 車輛同時充電作為設計基礎。於去年 9 月後，小組未有再次進行會議，故查詢去年 9 月後的相關跟進情況。

服務處就上述意見及查詢的回覆綜合如下：

- 經 2022 年 5 月 21 日業主週年大會議決聘用「松橋」後，服務處、經理人和專案小組曾與「松橋」會面及進行小組會議，以審視「松橋」提交的可行性報告。於「松橋」提交可行性報告後，服務處、經理人和專案小組不同意「松橋」以 35% 車輛同時充電作為設計基礎，已要求修訂，改為以 50% 車輛同時充電作為設計基礎。
- 於專案小組審視「松橋」提交的可行性報告後，服務處向業委會報告相關進度，並安排「松橋」向業委會進行簡報。業委員會了解後，亦同意要求「松橋」修訂為以 50% 車輛同時充電作為設計基礎。
- 其後「松橋」修訂車位的供電分佈，令系統可容許 50% 車輛可以同時充電，但於所提交的可行性報告中，未有刪去 35% 車輛同時充電的設計基礎，故仍不合乎環保署要求 EV 屋苑充電設施需同時容許停車場內所有車輛(100%)，或半數車輛(50%)同時以 32A 單相充電(中速)的要求。
- 環保署於 2022 年 12 月底就可行性報告的內容要求「松橋」修訂，服務處及經理人已要求「松橋」跟進環保署的要求，並於 2023 年 2 月 3 日與「松橋」、環保署及中電進行會議，商討可行性報告的修訂。
- 同時，服務處亦於 2023 年 1 月 13 日及 1 月 14 日安排「松橋」就「EV 屋苑充電易資助計劃」經網上 ZOOM 會議或預錄片段向業戶進行簡報，以加強與業戶就上述計劃內容的溝通。
- 服務處補充，於「松橋」提交的可行性報告當中，曾初步估算 EV 屋苑充電設施的安裝費用大約 5 千萬(當中包括供電至每車位的電掣，而車主所使用的充電器則由車位業主自行購買及安裝)，惟上述初步估算未有具體工程規格，加上「松橋」仍需修訂系統的設計，故日後需再作估算。而環保署就本園的津貼上限為 1 千 500 萬。
- 「松橋」亦有承辦其他物業的「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問服務，惟據了解均未進入安裝階段。

2.2 「EV 屋苑充電易資助計劃」可行性報告的跟進工作

服務處

目前情況

根據「EV 屋苑充電易資助計劃」的設計指引，顧問公司的設計應同時為本園住客停車場所有車位同時供應 32A 單相的充電(中速)，如本園沒有足夠電量滿足以上要求，顧問公司可按照環保署相關的設計指引，選取設計指引中就負載控制系統的三個可行方法其中之一的設計 (分區充電、減低電流或負載管理系統)，並同時為本園住客停車場半數車位同時供應 32A 單相的充電(中速)。

跟進工作

為取得環保署「EV 屋苑充電易資助計劃」的資助，顧問公司「松橋」的可行性報告須符合環保署相關的設計指引進行設計及修訂，以成功獲取環保署的批核本園的可行性報告。

就目前的情況，在預留 20%電力予住宅部份作將來有需要時使用的基礎上，服務處會繼續發信要求「松橋」立即按照環保署設計指引及中電的意見審視及修訂報告內容。

有關「EV 屋苑充電易資助計劃」的設施於完成後的維修安排，以及住宅停車場業戶車位專用的充電設施維修責任(例如安裝充電裝置的後加支柱)，建議可於日後的工作小組及業主委員會會議檢視及討論。

小組成員檢視以上資料後，提出下列意見：

- 小組成員提出「松橋」必須按照環保署設計指引修訂報告內容，以成功獲得環保署批准本園的申請。
- 小組成員查詢「松橋」於其所提供顧問服務的其他物業的申請進度。
- 小組成員建議應該於顧問服務的招標過程進行預審，避免因價低者得而聘用規模不足以處理本園申請的顧問公司。
- 小組成員表示曾審視「松橋」的可行性報告，本園的電力供應足以在預留 20%電力予住宅部份作將來有需要時使用的基礎上，讓 50%車輛同時充電，故此「松橋」理應可以按照環保署設計指引修訂報告內容。
- 小組成員建議「EV 屋苑充電易資助計劃」可行性報告的跟進工作需有具體計劃，並表示現時的申請進度已有滯後，建議制定具體跟進方案。
- 小組成員建議應加強留意汽車充電設施的新發展，例如充電制式的新科技發展，市面上其他充電方案等。
- 小組成員建議服務處每月報告「EV 屋苑充電易資助計劃」的進展，以便小組更掌握相關進度。

服務處就上述意見及查詢的回覆綜合如下：

- 服務處及經理人於 2023 年 2 月 3 日與「松橋」、環保署及中電進行會議，以商討可行性報告的修訂外，服務處及經理人亦曾向環保署了解，「松橋」於其所提供顧問服務的其他物業的申請進度，並得悉其他相關物業的申請亦未合乎環保署設計指引，需修改可行性方案。
- 服務處已向環保署了解，是否有物業曾更換項目顧問。環保署表示，有其他參與「EV 屋苑充電易資助計劃」的物業更換顧問。於物業與顧問公司達成書面解約共識後，需把相關書面記錄提交環保署存案。然後，相關物業需重新審視標書內容，環保署建議物業於此階段可就再次招標的安排諮詢民政署及廉政公署，然後再次按照申請指引，經由市建局的招標平台進行招標。

經上述討論後，小組建議服務處以約兩星期時間，整理是次會議的記錄及提交跟進具體跟進計劃。如「松橋」於期間未能按照環保署設計指引修訂報告

內容，要求「松橋」及經理人出席下次小組會議討論。

小組成員建議服務處就終止現時顧問服務合約檢視合約條款及諮詢本園法律顧問的意見。

小組成員並建議了解「松橋」現時服務的港鐵物業就「EV 屋苑充電易資助計劃」的申請進度。

2.3 「EV 屋苑充電易資助計劃」的設施於完成後的維修安排

服務處

參考顧問公司「松橋」的可行性報告，本園將由各座總掣房安裝供電設施，以每 15 個車位為一組提供電力供應，屆時承辦商除了安裝供電系統外，亦會於停車場選取合適位置以便業戶安裝電錶。詳細資料可參考由參考顧問公司「松橋」製備的供電分佈文件及電錶櫃初稿圖。

有關「EV 屋苑充電易資助計劃」的設施於完成後的維修安排，建議可於日後的工作小組及業主委員會會議檢視及討論。

小組成員提出下列意見：

- 小組成員提出，現時「松橋」的設計已於每個住宅總掣房先裝設 1 個 800M 總掣，然後才經由此總掣供電予停車場。如有供電故障，此 800M 總掣會跳掣而產生保護功效，故已有相應保護予住宅的供電系統。
- 小組成員建議稍後討論「EV 屋苑充電易資助計劃」的設施於完成後的維修安排及保險安排，新裝設施是否有安全方面的考慮及相應跟進等。

經商討後，小組表示會於稍後會議再詳細討論相關安排。

2.4 住宅停車場業戶車位專用的充電設施維修責任 (例如安裝充電裝置的後加支柱)

服務處

參考顧問公司「松橋」的可行性報告，如住宅車位附近未有牆身可以安裝供電分掣及充電器。

有關以及住宅停車場業戶車位專用的充電設施維修責任(例如安裝充電裝置的後加支柱)，建議可於日後的工作小組及業主委員會會議檢視及討論。

經商討後，小組表示會於稍後會議再詳細討論相關安排。

2.5 「EV 屋苑充電易資助計劃」設施安裝位置的停車場天花現況

服務處

小組成員提出下列意見：

- 小組成員提出現時「松橋」的工程費用估算不包括停車場天花破損及滲漏位置的執修，建議稍後討論。
- 小組成員建議參考發展局推出的《樹木管理手冊》，以避免本園平台的榕科樹木樹根影響平台出現滲漏至停車場天花。

3. 其他事項

記錄

- 3.1 小組成員建議日後於檢視「EV 屋苑充電易資助計劃」的工程詳情時，可參考機電工程署就電力工程所發出的優良操作和維修作業手冊及指引，當中有 15 項主要模範作業綱要可供參考。

4. 訂定下次會議日期

記錄

- 小組建議於 2023 年 4 月 25 日進行下次會議。

會議於晚上 10 時 00 分結束。



小組召集人 周啟誠