

**駿景園業主委員會 - 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組
第二十六屆第三次會議 (內部會議)**

日期 : 2023 年 7 月 18 日(星期二)
時間 : 下午 4 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
		李秀媚女士	- 小組成員
		呂慕選先生	- 小組成員
		王珠女士	- 小組成員
		關正光先生	- 小組成員
		楊國輝先生	- 小組成員
		黃利先生	- 小組成員
		李訢彥先生	- 工程經理 駿景物業管理有限公司
		陳子文先生	- 高級物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司(啟勝) (記錄)
		陳卓超先生	- 工程服務經理 啟勝管理服務有限公司(啟勝)
		劉澤恩先生	- 工程服務經理 啟勝管理服務有限公司(啟勝)
缺席致歉		葉偉華先生	- 小組成員
		劉樂行先生	- 小組成員

會議內容：

於會議開始前，啟勝向各小組成員作出以下提示：「啟勝提醒各小組成員，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. 邀請顧問公司向小組專案講解「EV 屋苑充電易資助計劃」跟進工作及後續跟進 松橋
1.1 上次會議討論之文件

經上次會議討論後，「松橋」須提交以下文件，啟勝已於 2023 年 5 月 11 日電郵予專案小組參考：

- 在預留 20%電力予住宅部份作將來有需要時使用的基礎上，按照環保署的設計指引及意見修訂可行性報告
- 更新更新本園「EV 屋苑充電易資助計劃」的項目時間表
- 「松橋」現時跟進本園項目的人手

1.2 顧問公司現時工作進展

顧問公司於 2023 年 6 月 13 日向環保署提交相關文件後，啟勝於 2023 年 7 月 10 日收到環境保護署電郵的回覆信件，表示顧問公司所提交的可行性報告已被駁回。啟勝已去信顧問公司，要求於一星期內回覆將如何跟進本園的可行性報告，相關文年謹此夾附予專案小組參考：

- 啟勝於 2023 年 5 月 5 日就可行性報告的跟進致「松橋」信件
- 「松橋」於 2023 年 6 月 13 日向環保署提交可行性報告的信件
- 啟勝於 2023 年 7 月 6 日就可行性報告的跟進致「松橋」信件
- 環境保護署電郵駁回顧問公司所提交的可行性報告的信件
- 啟勝於 2023 年 7 月 12 日就環境保護署駁回可行性報告進致「松橋」信件
- 「松橋」於 2023 年 7 月 13 日就環境保護署駁回可行性報告回覆啟勝信件

就上述進度，啟勝報告「松橋」於 2023 年 6 月 13 日向環保署提交修訂後的可行性報告。啟勝於 2023 年 7 月 10 日收到環保署電郵的回覆信件，表示「松橋」所提交的可行性報告已因資料不足而被駁回。

啟勝隨即於 2023 年 7 月 12 日就環保署駁回可行性報告致函「松橋」要求跟進。「松橋」於 2023 年 7 月 13 日書面回覆，表示已於 2023 年 7 月 6 日向環保署提交的標書中補充有關資料。

於會議上，小組成員與「松橋」檢視環保署的駁回信件及意見後，就可行性報告的跟進提出意見如下：

- 小組成員關注「松橋」是否了解環保署的要求，以致能令環保署批准本園的可行性報告。
- 小組成員及啟勝提出，本園參加「EV 屋苑充電易資助計劃」的目的，是獲得環保署提供資助，故此希望「松橋」了解本園的目標，盡快得到環保署本園的可行性報告及基礎設施的設計。
- 小組成員提出「松橋」應逐點向環保署提交關於安裝位置的進一步補充資料，而非提交全份標書由環保署自行翻查標書圖則。

「松橋」就上述回應如下：

- 環保署駁回本園的可行性報告，是標準文件。
- 環保署現階段主要批准較細規模的停車場申請。「松橋」並提出本園可考慮只就部份車位提交申請，小組及啟勝均即時回應需就本園所有業主車位提交申請，以確保公平。
- 顧問公司的工作是提交文件予環保署審批，惟未能保證提交的文件可獲得環保署批准。
- 會以一星期時間再次更新可行性報告。

「松橋」於會議上查詢，小組成員對於標書內容是否有任何意見。啟勝表示由於環保署未有要求於現階段提交標書，故此未有把標書提交小組成員參考，並已電郵回覆「松橋」建議與小組討論標書的處理。經討論後，小組成員同意現階段應先處理可行性報告及基礎設施的設計。惟由於「松橋」表示已把標書提交予環保署，啟勝會把標書電郵予小組參考。

(會後備註：啟勝已於 2023 年 7 月 26 日提交「松橋」的標書及經修訂的可行性報告以供業主委員會各委員及“EV 屋苑充電易資助計劃”專案小組各成員參閱。)

小組成員查詢「松橋」現時各物業就「EV 屋苑充電易資助計劃」的進度。「松橋」回應表示至今未有物業進入招標階段，而「松橋」表示完成就其他物業項目向環保署提交標書審批，惟環保署收到資料後未有要求補充資料，但亦未批准招標。

小組成員表示「松橋」早前回覆公司人手只有數人，關注「松橋」是否有足夠人手就日後的安裝工程進行監工。「松橋」表示上述回覆的人手只是公司的主要人員，有足夠人手就日後的安裝工程進行監工。

2. 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組討論

2.1 確認第一次及第二次會議記錄

記錄

啟勝已於 2023 年 4 月 12 日及 2023 年 5 月 11 日向專案小組提交第一次及第二次會議記錄，未有收到小組成員的修訂意見。經討論後，小組成員確認第一次及第二次會議記錄。

2.2 「EV 屋苑充電易資助計劃」停車場的環境評估

啟勝

有關停車場的天花石屎維修及滲漏跟進，將不會包括於「EV 屋苑充電易資助計劃」的資助及支出。啟勝已安排職員定期巡視停車場內天花情況，並會分區安排維修。詳情將會於定期向業主委員會及相關小組報告。

2.3 「EV 屋苑充電易資助計劃」電力供應的環境評估

啟勝

本園已於 2020 年 12 月 7 日獲得中電書面確認，本園有足夠電力供應為住宅停車場共 1954 個車位供應電力。

惟於中電確認之外，「松橋」需在業主大會通過預留 20%電力予住宅部份作將來有需要時使用的基礎，繼續按照環保署設計指引及中電的意見審視及修訂可行性報告報告內容。

啟勝已於 2023 年 3 月 16 日收到中電就本園用電峰值的更新資料，並已轉交予「松橋」作為本園住宅用電量計算的參考。

2.4 「EV 屋苑充電易資助計劃」的進度及跟進工作

啟勝

「松橋」曾於獲委任為本園「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問後，提交其顧問工作的服務範圍，當中工作包括提交可行性報告、進行初步設計、成本估算、初步日程、詳細工程規格、工程標書、工程期間監工，及於完工後驗收。

按照「松橋」最初提交的預算日程，本園「EV 屋苑充電易資助計劃」應於 2022 年 10 月獲得環保署批准可行性報告(包括本園業主委員會及專案小組審批)，及於 2024 年完工。而按照相關預算日程，於環保署批准可行性報告後，後續工作至完工的預算所需時間約為 100 星期(未包括當中程序因任何理由而需更長時間處理)。

小組曾於 2023 年 4 月 27 日會議上向「松橋」討論可行性報告的跟進如下：

- 現時可行性報告的審批情況，已比起原定的時間表滯後超過半年，對於此情況表示關注，向「松橋」表示不希望再有延遲。

- 「松橋」曾去信環保署提出反對意見，並把信件抄送特首，小組希望「松橋」注意不要影響駿景園的申請進度。
- 要求「松橋」更新本園「EV 屋苑充電易資助計劃」的項目時間表以供小組審視。

啟勝於 2023 年 7 月 10 日收到環境保護署電郵的回覆信件，表示顧問公司所提交的可行性報告已被駁回。啟勝已去信顧問公司，要求回覆將如何跟進本園的可行性報告，上述亦已於議程 1 討論。

2.5 經理人對項目的觀察及建議

記錄

應小組討論，啟勝已向本園法律顧問「禰氏律師行」就假如與「松橋」終止合作的安排，索取法律意見及分析如下：

2.5.1 合約內相關條文

按照標書內容，“顧問公司若表現欠佳，啟勝/ 駿景園業主委員會或授權代表將以書面通知作出警告，若收到書面通知仍然未有改善，可當作毀約論及有權委任其他承辦商進行上述未完成的工程”。

2.5.2 「禰氏律師行」意見

「該顧問公司的表現是否欠佳，要視乎該顧問公司是否不合理的拖長申請時間，貴屋苑的申請期與其他同類型的申請相比是否過長，該顧問公司是否有疏忽，嚴重錯失等行為。根據貴屋苑提供的資料，貴屋苑於 2022 年 5 月 21 日通過聘請該顧問公司進行工程顧問服務，聘請年期仍不足一年，而一般申請「EV 屋苑充電易資助計劃」亦需要時間審批，標書中亦沒有列明有關申請期需在某個時限內完成，因此貴屋苑的申請期未必是過長。再者，根據貴屋苑提供的資料，該顧問公司亦有一直跟進申請事宜，並非在提交報告後就沒有再處理有關事宜。本行亦難以得知該顧問公司未能達到環保署的要求得原因是什麼，例如是否因為貴屋苑本身的設計或設備導致未能達到環保署的要求。因此，除非貴屋苑有證據證明該顧問公司有疏忽，嚴重錯失等行為，否則就貴屋苑提供的資料，似乎難以斷定該顧問公司表現欠佳。」

2.5.3 考慮因素

小組可於顧問公司向小組專案講解「EV 屋苑充電易資助計劃」可行性報告考慮以下因素：

1. 「松橋」已經於業主大會上獲得業主通過聘用，而且已對於本園的現況有一定了解
2. 「松橋」已經就本園「EV 屋苑充電易資助計劃」，三次向環保署提交可行性報告，而環保署已駁回有關可行性報告。
3. 按照環保署網頁的資料，直至 2023 年 6 月全港有 29 個物業完成安裝工程。
4. 本園可以在現階段評核項目的進度和顧問已完成的工作。
5. 如小組認為需考慮聘用其他顧問公司，可參考法律顧問及環保署的意見，考慮相關跟進。

2.5.4 應變方案

就小組查詢的應變方案，啟勝已於 2023 年 4 月 12 日電郵予小組，預算由重新招標起計算，所需重新聘用顧問時間約需 6 個月。

而所涉及的費用，將會是現時顧問公司是否可就現時已提供的服務收取顧問費（現時顧問的合約總價是\$688,000，當中設計及招標階段費用為\$206,400），以及重新招標後新顧問所收取的費用。

應小組成員的查詢，啟勝已就更換工程顧問的招標安排向環保署查詢，環保署表示不可於未曾解聘現時顧問的情況下，同步就顧問服務進行招標。經討論後，經理人亦表示「松橋」的表現並不理想，對於更換工程顧問的建議持開放態度，而經理人亦表示已有其他物業與「松橋」解除工程顧問合約，而由於工程顧問的聘用是於業主周年大會通過，故此如解聘工程顧問的決定是由業主決定，有助避免日後被挑戰的情況。

2.6 專案小組成員對項目的觀察及建議

記錄

小組成員討論後，對「松橋」就本園可行性報告是否能獲得環保署批准有所保留，對「松橋」的合作性及人手亦表示有所保留。考慮到「松橋」至今未有物業進入招標階段，而且「松橋」三次向環保署提交可行性報告亦不獲批准，建議提交業主委員會考慮更換工程顧問的意見。

2.7 項目現況分析

記錄

啟勝已就本園項目現況向環保署了解，環保署表示本園項目的申請未有受現時進度影響撥款，惟稍後會適時向本園了解進度。

2.8 跟進工作及小組建議

啟勝

考慮到「松橋」至今未有物業進入招標階段，而且「松橋」三次向環保署提交可行性報告亦不獲批准，建議提交業主委員會考慮更換工程顧問的意見。

小組建議啟勝跟進向其他啟勝物業了解申請進度，以了解後續跟進。

小組建議啟勝跟進留意「松橋」修訂可行性報告的進度，及了解中電到本園就「松橋」本園視察的安排。

(會後備註：「松橋」就可行性報告之跟進與中電安排現場視察，已安排於 2023 年 8 月 9 日上午進行，啟勝亦安排代表參與相關現場視察。)

3. 其他事項

啟勝

有小組成員建議啟勝研究於訪客停車場內安排數個車位加裝充電裝置的可行性。

4. 訂定下次會議日期

記錄

小組建議稍後決定下次會議日期。

會議於晚上 6 時 35 分結束。


小組召集人 周啟誠

