

**駿景園業主委員會 - 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組
第五次會議**

日期：2023 年 9 月 28 日(星期四)
時間：下午 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
		李秀媚女士	- 小組成員及業主委員會委員
		黃利先生	- 小組成員及業主委員會委員
		劉偉堅先生	- 小組成員
		王珠女士	- 小組成員
		呂慕選先生	- 小組成員
		黃玉強先生	- 小組成員
		周立文先生	- 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)
		陳秀慧女士	- 助理物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司(啟勝)
		鄭詠欣女士	- 助理物業主任 啟勝管理服務有限公司 (啟勝) (記錄)
ZOOM 出席	：	葉偉華先生	- 小組成員及業主委員會委員
		楊國輝先生	- 小組成員
缺席致歉	：	劉樂行先生	- 小組成員
		關正光先生	- 小組成員
		盧柏昌先生	- 小組成員
		周浩良先生	- 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；而管理公司如遇上上述情況，亦會作出利益申報。」

1 確認第三次及第四次會議記錄

1.1 確認第三次會議記錄

記錄

啟勝已於 2023 年 8 月 31 日向專案小組提交第三次會議記錄。會議期間，有個別小組成員就會議記錄內第 5 頁第 2 段所述作出修訂建議，詳情如下：

修訂前

「而經理人亦表示已有其他物業與「松橋」解除工程顧問合約。」(由句號改為逗號)

修訂後

「而經理人亦表示已有其他物業與「松橋」解除工程顧問合約，」

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，確認第三次會議記錄。

1.2 確認第四次會議記錄

啟勝

啟勝已於 2023 年 9 月 26 日向專案小組提交第四次會議記錄，小組仍在審視當中，小組成員將於下次會議確認第四次會議記錄。

2. 介紹「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組成員

記錄

服務處於 2023 年 8 月 28 日發出「第二十六屆業主委員會 - 招募工作小組成員」的通告，招募各工作小組成員，藉此加強互相交流屋苑管理事務之意見，期間收到 3 名業主參與「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組，現時小組成員(共 13 名)如下：

1	周啟誠先生	小組召集人
2	葉偉華先生	小組成員
3	李秀媚小姐	小組成員
4	黃利先生	小組成員
5	呂慕選先生	小組成員
6	劉樂行先生	小組成員
7	楊國輝先生	小組成員
8	關正光先生	小組成員
9	王珠小姐	小組成員
10	黃玉強先生	新加入小組成員
11	盧柏昌先生	新加入小組成員
12	周浩良先生	新加入小組成員
13	周立文先生	新加入小組成員

3. 匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」項目現有情況及進度

3.1 「EV 屋苑充電易資助計劃」項目進展

記錄

有關參加「EV 屋苑充電易資助計劃」的主要步驟(詳閱附件一)。

3.2 顧問工作表現及本園申請情況

記錄

於 2022 年 5 月 21 日業主週年大會出席業主考慮時任「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組意見後，通過委任「松橋」為本園「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問，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。

有關本園「EV 屋苑充電易資助計劃」工程顧問「松橋」向環保署提交申請的進度(詳閱附件二)。

3.3 可行性報告的更新進展

記錄

顧問公司「松橋」於 2023 年 7 月 21 日修訂可行性報告後(服務處已於 2023 年 7 月 26 日提交業委會及專案小組審視)，曾於 2023 年 8 月 10 日電郵服務處查詢相關跟進。

服務處已檢視工程顧問「松橋」於 2023 年 7 月 21 日修訂的可行性報告。參考環保署於 2023 年 7 月 6 日信件當中就松橋提交可行性報告的觀察/評語，松橋亦於 2023 年 7

月 21 日修訂的可行性報告的 38 頁至 42 頁提出其回應。惟松橋於相關回應當中，對多項環保署的觀察/評語仍未有充分回應，而且環保署亦要求可行性報告當中的設計需由本園同意，故為免引致誤會，建議不宜提交相關可行性報告，並向松橋發出警告信。)

服務處於 2023 年 9 月 15 日電郵草擬最後警告信予小組成員參閱，其後於 9 月 19 日收到小組成員就信函內容作出建議。經修定有關信函內容後，服務處再於 9 月 23 日電郵予小組成員參閱。

3.4 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組的關注

記錄

現屆「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組亦對於工程顧問「松橋」的表現提出以下關注：

- 按照 2023 年 7 月 18 日專案小組會議上的討論，除予本園的項目之外，「松橋」亦未有其他項目的進展達到就承建商招標的階段。
- 關注「松橋」的人手是否足夠監督本園的安裝工程。
- 按照 2023 年 8 月 9 日的視察，「松橋」代表對於本園停車場的現場環境認識不足。
- 「松橋」未有參照本園「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組的意見，於第一次及第二次提交可行性報告時，按照設計指引，以時間掣分區為 50%車輛同時充電；亦未有參考去屆專案小組的建議，盡量使用住宅電掣房的室內位置把電線穿到停車場，反而建議經行人通道的天花、柱子及地台把電線穿到停車場。
- 「松橋」在未有管理公司、業主委員會及專案小組同意下擅自向環保署提交工程標書草稿，合作性成疑。

3.5 就工程顧問服務與業戶的溝通

記錄

服務處已就項目的進展與業戶進行以下溝通：

1. 於 2023 年 9 月 1 日就本園「EV 屋苑充電易資助計劃」工程顧問「松橋」向環保署提交申請的進度發出通告。
2. 於 2023 年 9 月 7 日(星期四)晚上 8 時及 2023 年 9 月 9 日(星期六)下午 2 時為本園業戶安排簡介會，以便住戶了解有關最新進展。出席業戶主要意見如下：
 - a. 不滿顧問三次提交可行性報告予環保署審批，但仍被環保署以可行性報告仍然資料不足而駁回。
 - b. 要求盡快就顧問服務合約作出決定。
 - c. 要求於決定顧問服務合約的安排後，發出通告通知本園業戶，並報告後續跟進的安排。

3.6 法律顧問意見

記錄

按照草擬致顧問公司「松橋」的警告信件內容的要點，向本園的法律顧問「禰氏律師行」及「何氏律師事務所」就終止相關顧問服務索取法律意見，於 2023 年 9 月 22 日獲「禰氏律師行」及「何氏律師事務所」回覆如下：

「何氏律師事務所」意見

In the tender document p.9 clause 13 can have a “cancel/termination contract clause” If io intend to cancel/termination contract clause need follow the clause

「禰氏律師行」意見

According to the Agreement clause 13 provided by the management office, If “PineBridge” ’ s performance is not up to standard (表現欠佳), the Management office/OC may issue a written warning notice to “PineBridge” . If “Pine Bridge” did not make any improvement, the Agreement is deemed to be repudiated.

In the letter from the Environmental Protection Department dated 6 July 2023, it was specifically mentioned that there are many deficiencies in “PineBridge” ’ s submission, including incomplete/missing information for the sub-main cable routings from main switch rooms to sub-main/distribution boards, the locations of all distribution boards and ATS, and designation of meter boards as referring to schematic drawings. Considering the comments from the Environmental Protection Department and the information provided in your email, there are evidences to show that the performance of “PineBridge” ’ was not up to standard. Therefore, the Management Office/OC should first issue a written warning notice to “PineBridge” , if “PineBridge” still fails to improve, then the Management Office/OC may consider the Agreement has been repudiated by “PineBridge” and is entitled to terminate the Agreement.

啟勝就上述法律顧問意見已於 2023 年 9 月 22 日所舉行的第二十六屆第六次業主委員會會議上匯報。

3.7 第二十六屆第六次業主委員會會議結果

記錄

基於下述考慮因素包括：

1. 「松橋」已 3 次提交可行性報告但被環保署駁回
2. 「松橋」於 2023 年 7 月 21 日修訂的可行性報告，對多項環保署的觀察/評語仍未有充分回應。
3. 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組亦同意工程顧問「松橋」表現未如理想
4. 本園業戶於簡介會上的主流意見，均不滿「松橋」的表現

經理人同意啟勝代為執行終止工程顧問「松橋」的服務合約，業主委員會表示沒有異議。

小組成員建議啟勝盡快處理上述事宜。

4. 商討後續跟進工作

啟勝

啟勝預算由重新招標起計算，重新聘用顧問時間約需 6 個月。

而當中可能涉及的費用，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。

小組成員表示由於終止顧問服務合約需時，建議向環保署查詢有關資助申請是否仍然有效。為加快時間，建議同步為重新招標作準備，審視標書內容、條款及評分標準。

啟勝表示會定期致函予環保署匯報最新進度，以確保資助申請仍然有效。

4.1 諮詢法律意見

啟勝

經商討後，小組成員提出以下建議/關注，及要求再向本園法律顧問諮詢法律意見：

- 由於「松橋」所提供可行性報告未能符合環保署之要求，是否有足夠證明屋苑可向「松橋」作出終止顧問服務合約的行動
- 倘若與「松橋」終止顧問服務合約，屋苑是否需要承擔部份顧問服務費用
- 建議律師向「松橋」發出律師函作出終止顧問服務合約

啟勝表示會再向本園的法律顧問「禰氏律師行」及「何氏律師事務所」諮詢就終止「松橋」顧問服務的法律手續程序。

4.2 就更換「EV 屋苑充電易資助計劃」項目顧問檢視標書條款

啟勝

啟勝匯報原有標書乙部-工作內容/指定規格(三) 工作範圍

投標者必需提交以下資料供服務處 / 駿景園業主委員會：

- 1 公司管理架構圖；
- 2 董事及高層管理人員的簡介與履歷；
- 3 擁有專業資格人士(包括其他技術支援人員的數目)；
- 4 最近二年公司的核數報告；
- 5 最近五年承辦類似服務的工作；
- 6 公司註冊文件副本，包括公司保險文件及商業登記證；
- 7 品質保證證明書（例如 ISO 9001）（如有）；
- 8 一份經由律師辦理的公司聲明，表明公司在過去五年並無訴訟；
- 9 電業承辦商註冊証書副本；
- 10 建議之工程進度表；
- 11 人力資源分配表。
- 12 客戶推薦信

啟勝建議於第 5 項最近五年承辦類似服務的工作增設以下四點:

- 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
- 成功獲環保署審批「EV 屋苑充電易資助計劃」之安裝電動車充電設施工程標書的工作經驗
- 開展「EV 屋苑充電易資助計劃」之安裝電動車充電設施工程的工作經驗
- 監督承辦商完成「EV 屋苑充電易資助計劃」之安裝電動車充電設施工程的工作經驗

啟勝匯報原有終止合約條款:

1. 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之工程，一切費用由原本中標之顧問公司承擔或扣除全部之工程費用，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。
2. 顧問公司在任何情況下無故終止合約，服務處 / 駿景園業主委員會將保留向顧問公司索償之權利。



啟勝建議增設以下兩點:

- 若項目經理/負責人工作表現欠佳，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，若收到書面通知仍然未有改善，服務處/駿景園業主委員會有權要求顧問公司更換項目經理/負責人，顧問公司不得異議。
- 服務處/駿景園業主委員會或授權代表人有權以一個月通知期向顧問公司發出書面通知來終止合同，而無須對顧問公司承擔任何賠償。

4.3 訂立評分準則

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。

Annex C

Sample Marking Scheme
for Selection of Tenders under the EHSS

Marking Scheme for Engaging a Consultant

Company Names		Company A	Company B	Company C	Company D
1.	Relevant job experience	8/10	7/10	9/10	6/10
2.	Qualifications and experience of professional engineers	5/5	5/5	5/5	4/5
3.	Programme of consultancy services	5/5	4/5	2/5	4/5
4.	Organization chart	4/5	4/5	3/5	4/5
5.	Reference letter, Awards, Certificates (e.g. ISO9001)	0/5	1/5	0/5	3/5
6.	Proposed design, drawings, images, preliminary proposal	4/5	4/5	0/5	4/5
7.	Interview result	4/5	3/5	3/5	4/5
8.	Tender price	46/50	47/50	50/50	50/50
Total score		75/100	75/100	78/100	64/100

之前顧問公司評分表

	評分項目	得分佔比率
1.	相關經驗	10%
2.	專業資格人士之資格及經驗	5%
3.	工程進度表	5%
4.	公司架構圖	5%
5.	客戶推薦信、品質保證證明書(例如:ISO9001)	5%
6.	建議之設計及圖則	5%
7.	見標評分	5%
8.	價錢得分	60%
	總得:	100%

經討論後，小組成員提出以下建議/關注:

- 要檢討評分準則及詳細了解顧問公司/承建商所提供的資料
- 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
- 評分準則需要更清晰及具體，以便日後評分更為準確
- 見評尤為重要，建議可邀請具有工程、管理或財務工作經驗之委員或小組成員參與審閱投票者所提交回標文件及審標工作

啟勝表示由於需要較長時間討論評分準則，為有效率地商討，建議小組成員召開非正式會議討論評分標準，綜合意見後再於會議上討論。

4.4 參考其他屋苑參與「EV 屋苑充電易資助計劃」資料

記錄

啟勝已檢視旗下其他物業的項目進度以作參考，當中有一個較小規模的物業進度如下：

- 由聘請顧問至完成聘請工程承辦商，期間約 15 個月。
- 相關物業的可行性報告提交 1 次，而標書則約共提交 3 次。
- 相關物業於進行安裝工程前，於停車場內安裝電錶櫃及電掣的位置事先貼上標示，以加強與業戶溝通。

小組成員建議經理人能否協助提供其公司旗下管理屋苑的個案，以便有更多資訊以作日後參考。

5. 其他事項

記錄

未有其他事項。

6. 訂定下次會議日期

記錄

下次開會日期為 2023 年 11 月 2 日(星期四)。

會議於晚上 10 時 6 分結束。



小組召集人 周啟誠

3.1 「EV 屋苑充電易資助計劃」項目進展

附件一

參考環保署「EV 屋苑充電易資助計劃」網頁，參加資助計劃的主要步驟如下。

	主要步驟	駿景園項目進展
a.	確定停車場是否符合資格申請資助計劃	已完成
b.	確定是否屬於三類申請人類別中其中一類申請人	已完成
c.	因應所屬申請人類別，召開業主立案法團大會或全體業主大會，通過決議申請資助計劃	已完成
d.	如屬全體業主申請人，尋求獨立法律意見，確認並證明業主大會可以通過決議，及該等決議對相關樓宇的所有業主均具有約束力；	不適用
e.	向電力公司要求為供電能力作出初步評估及提供初步評估書面通知	已完成
f.	向環境保護署遞交已填妥的申請表和所需的文件	已完成
g.	如申請被接納，招聘工程顧問服務，為安裝電動車充電基礎設施制訂工程規格，及將已揀選的工程顧問的名稱及服務合約費用通知環境保護署；	已完成
h.	與揀選的工程顧問簽訂合約後，與政府簽訂初步資助協議	已完成
i.	就停車位最終覆蓋範圍及安裝電動車充電基礎設施工程規格徵求環境保護署的批准；	進行中
j.	招聘承建商進行安裝電動車充電基礎設施工程，及將已揀選的承建商的名稱及安裝工程合約費用通知環境保護署；	待跟進
k.	與揀選的承建商簽訂合約後，與政府簽訂進一步資助協議	待跟進
l.	監督安裝工程及每兩個月向環境保護署提交安裝工程進度報告；	待跟進
m.	開設專用的銀行帳戶或指定專用的銀行帳戶，以作收取資助計劃的資助款項之用；	已完成
n.	向環境保護署遞交領取資助申請表及證明文件，以申請發放資助款項；	待跟進
o.	向工程顧問及承建商按相關合約的付款條件支付費用；	待跟進
p.	保存相關的帳簿供環境保護署查閱；及	待跟進
q.	操作及保養已安裝的電動車充電基礎設施。	待跟進

3.2 顧問工作表現及本園申請情況

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)。

本園「EV 屋苑充電易資助計劃」工程顧問「松橋」向環保署提交申請的進度如下：

日期	進度
2022 年 8 月至 2022 年 10 月	「松橋」完成可行性報告初稿。 業委會旗下的專案小組檢視後，要求「松橋」把 35%車輛同時充電的設計，修訂為 50%車輛同時充電(因需預留 20%電力供住宅日後使用，故未能以 100%車輛同時充電為基礎)。 「松橋」向業主委員會簡報可行性報告，業委會同意專案小組的建議。
2022 年 11 月至 2022 年 12 月	「松橋」第一次提交可行性報告予環境保護署(環保署)審批，當中基礎設施可讓 50%車輛同時充電，惟有關設計仍以 35%車輛同時充電作為演算設計基礎。 - 環保署書面回覆，就可行性報告提供意見，要求「松橋」按照設計指引，修訂可行性報告至 100%或 50%車輛同時充電，及提交補充資料。
2023 年 1 月至 2023 年 2 月	- 經理人、服務處、環保署、中電及「松橋」於環保署的辦事處進行會面。環保署提出「松橋」必須按照設計指引修訂可行性報告，設計需以 100%車輛同時充電，或以 50%車輛同時充電(並採用設計指引的 3 種可行方案)。 「松橋」第二次提交可行性報告予環保署，可讓 50%車輛同時充電，惟仍以 35%車輛同時充電作為演算設計基礎。
2023 年 3 月	環保署書面回覆，要求「松橋」按照設計指引修訂可行性報告。
2023 年 4 月至 2023 年 6 月	- 專案小組再次要求「松橋」把 35%車輛同時充電的演算設計，按照設計指引修訂，以時間掣分區為 50%車輛同時充電，及盡快參照環保署意見修訂可行性報告，以獲得環保署同意。 「松橋」第三次提交可行性報告予環保署審批。
2023 年 7 月	- 環保署以「松橋」提交的可行性報告仍然資料不足，駁回「松橋」第三次提交的可行性報告。 「松橋」自行向呈交標書初稿予環境保護署審批。
2023 年 8 月	環保署以現階段應先修訂可行性報告為原因，駁回「松橋」提交的標書。