

**駿景園業主委員會 - 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組
第八次會議**

日期：2024 年 1 月 11 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
黃玉強先生	- 小組成員
楊國輝先生	- 小組成員 (線上出席)
王珠女士	- 小組成員 (線上出席)
李訢彥先生	- 工程經理 駿景物業管理有限公司
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)
陳卓超先生	- 工程服務經理 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)

缺席致歉：

葉偉華先生	- 小組成員及業主委員會委員
呂慕選先生	- 小組成員
關正光先生	- 小組成員
劉樂行先生	- 小組成員
周浩良先生	- 小組成員
周立文先生	- 小組成員
盧柏昌先生	- 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。」

記錄

1 確認第七次會議記錄

記錄

啟勝於 2024 年 1 月 3 日向專案小組提交第七次會議的草擬會議記錄。經專案小組成員投票，以 5 票贊成及 1 票棄權的情況下，確認第七次「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組會議的會議記錄。

2 匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」最新情況及進展

啟勝

啟勝匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」最新情況及進展如下：

日期	跟進進度
2023 年 9 月 22 日	第二十六屆第六次業主委員會會議上，公契經理人要求啟勝執行終止松橋工程顧問有限公司(下稱「松橋」)為駿景園「EV 屋苑充電易資助計劃」顧問的服務合約
2023 年 9 月 26 日	向顧問公司「松橋」發出最後警告信
2023 年 9 月 28 日	召開「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第六次會議，會議期間，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。啟勝表示會致函予環保署匯報最新進度，以確保資助申請仍然有效。
2023 年 10 月 11 日	收到「松橋」信函回覆
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
2023 年 10 月 18 日	收到「禰氏律師行」法律意見的回覆
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
2023 年 11 月 10 日	召開第七次業主委員會會議，一致認為不需要給予「松橋」七天改善期，委託「禰氏律師行」向「松橋」發出律師行直接終止其顧問服務合約，即時生效。
2023 年 11 月 21 日	本園法律顧問「禰氏律師行」向「松橋」發出律師信表示終止其顧問服務合約
2023 年 11 月 22 日	致函予環保署表示駿景園已委託本園法律顧問向「松橋」終止顧問服務合約的安排
2023 年 11 月 23 日	收到「松橋」就「禰氏律師行」所發出的律師信作出回覆
2023 年 11 月 27 日	收到環保署電郵回覆就本園重新招標的指引及安排
2023 年 12 月 4 日	本園法律顧問「禰氏律師行」就「松橋」於 2023 年 11 月 23 日所發出的信函作出回應
2023 年 12 月 7 日	召開「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第七次會議，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。啟勝表示會致函予環保署匯報最新進度，以確保資助申請仍然有效。
2023 年 12 月 14 日	收到兩封「松橋」信函查詢
2023 年 12 月 15 日	電郵有關草擬招標文件予「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組審視
2023 年 12 月 20 日	電郵有關草擬招標文件予業主委員會審視
2023 年 12 月 22 日	本園法律顧問「禰氏律師行」就「松橋」於 2023 年 12 月 14 日所發出兩封的信函作出回應
2024 年 1 月 4 日	收到「禰氏律師行」就草擬招標文件內的終止合約條款提出法律意見
2024 年 1 月 5 日	召開第八次業主委員會會議，提交「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第三至六次會議的會議記錄，匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」最新情況、籌備重新招標的安排、商討草擬標書內的終止條款及評分表。最終業主委員會委員表示就評分表的得分比率建議再交由專案小組繼續商討。啟勝表示會致函予環保署匯報最新進度，以確保資助申請仍然有效。

3 匯報重新招標情況及進展

環保署於 2023 年 11 月 27 日的回覆如下：

申請人向本署提交建議書前，須就草擬的建議書諮詢相關機構如民政事務處和廉政公署等，及(如有需要)尋求獨立法律意見，然後將重新招標計劃書提交給本署批核。

請注意，在尋求有關各方的意見時，在任何情況下均不能假定環保署已批准重新招標的安排。

「EV 屋苑充電易資助計劃」重新招聘顧問工程公司的安排如下：

日期	事項	進度
2023 年 11 月下旬	提交招標文件予駿景物管審視	完成
2023 年 12 月 5 日	提交招標文件予「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組審視	完成
2023 年 12 月 7 日	召開「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第七次會議，商討招標文件內容、評分細則及跟進安排	完成
2023 年 12 月 15 日	提交招標文件予「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組審視	完成
2023 年 12 月 20 日	提交招標文件予業主委員會審視	完成
2024 年 1 月 5 日	召開業主委員會第八次會議，匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」最新情況、籌備重新招標的安排、商討草擬標書內的終止條款及評分表。	完成
2024 年 1 月 11 日	召開「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第八次會議，商討招標文件及評分表	
2024 年 1 月中旬	提交招標文件予廉政公署及民政事務處審視(預計三個星期)	
2024 年 2 月上旬	提交招標文件予環保署審視(預計十天)	
2024 年 2 月中旬	以市區重建局的公開電子招標平台進行招標 (「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第八次會議，專案小組成員建議招標期為 4 星期)	
2024 年 2 月中旬	實地視察(待定)	
2024 年 2 月下旬	截標及開標(待定)	
2024 年 3 月上旬	提交回標文件及分析予「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組、業主委員會及駿景物管參閱	
2024 年 3 月上旬	投標顧問公司與業主委員會委員、專案小組成員及駿景物管代表見標(待定)	

2024 年 3 月上旬	預備業主週年大會文件	
2024 年 3 月 9 日 (暫定)	召開業主週年大會揀選工程顧問公司	

4 商討「EV 屋苑充電易資助計劃」後續工作的策劃

啟勝

啟勝匯報於 2024 年 1 月 5 日所召開的業主委員會第八次會議，重點摘要如下：

草擬標書文件分別於 2023 年 12 月 15 日電郵予「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組及於 12 月 20 日電郵予業主委員會審視，截至於 2024 年 1 月 5 日均沒有收到專案小組成員及委員就標書內容上提出的意見。

(一) 終止合約條款

承「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第七次會議，專案小組成員提出就草擬標書文件內的終止合約條款交予「禰氏律師行」諮詢法律意見，於 2024 年 1 月 4 日獲「禰氏律師行」回覆，故於 2024 年 1 月 5 日所召開的第二十六屆業主委員會第八次會議匯報下述「禰氏律師行」的法律意見。

	條款內容	「禰氏律師行」 之法律意見
a.	顧問公司若表現欠佳，服務處或大廈公契經理人或授權代表將以書面通知作出警告，若顧問公司收到書面通知後十天內仍然未有改善到符合僱主、環保署、規格及條例之要求，可當作顧問公司毀約，服務處或大廈公契經理人或授權代表有權單方面終止其合約，而無須對顧問公司承擔任何賠償。同時，服務處或大廈公契經理人或授權代表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，另服務處或大廈公契經理人或授權代表並保留索償之權利，顧問公司不得異議。	本行對上述條款並無額外意見。
b.	若服務處未能合理地遵守顧問合約中的條款或責任，顧問可以在向服務處發出不少於一個月的書面通知，要求服務處跟進有關事宜。若收到書面通知後一個月服務處仍然沒有任何跟進，顧問公司可以向服務處發出不少於一個月的書面通知終止其任命。顧問公司在任何情況下無故終止合約，服務處或大廈公契經理人將保留向顧問公司索償之權利。	本行的意見： 就以上以黃色標示的段落，本行注意到在原有的條文中並沒有此段落。由於此段落是增加服務處的責任，因此，在對方並沒有提出增加此段落的情況下，本行不建議服務處自行加插條款增加自己的責任。
c.	若項目經理/負責人工作表現欠佳，服務處或大廈公契經理人或授權代表將以書面通知作出警告，若收到書面通知後 10 天仍然未有改善，服務處或大廈公契經理	本行對上述條款並無額外意見。

人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。	
-------------------------------	--

**「禰氏律師行」建議服務處可考慮增加下列條款：

1.	“服務處可以書面形式提前 3 個月通知顧問公司終止本協議。” 上述條款容許服務處在不須提出任何理由的情況下終止合約。	建議增加條款原因: 是有鑑於「松橋」個案，需要很多時間證明有關工程顧問公司工作表現欠佳，日後無須任何證明下便能與顧問公司終止合約 可能日後需要面對的情況: - 有關顧問公司可能要求這條條款需要雙向 - 由於在沒有任何理由的情況下終止，顧問公司可能向本園追討在此期間工作的費用
----	--	---

啟勝向業主委員會匯報專案小組成員表示不贊成「禰氏律師行」所提出建議服務處可考慮增加“服務處可以書面形式提前 3 個月通知顧問公司終止本協議。”的條款，理由如下:

1. 合同應該是對等的，假如承辦商也有這條款，隨時終止合同的話，我們更被動
2. “松橋”不是單一事件，承辦商 “non-perform” 經常會出現。重要的是要做好招標，評標工作，嚴格管理跟進合同，而不是靠這不公平條款。
3. 這條款會引致承辦商不參加投標或加 premium

會議結論: 業主委員會委員及公契經理人就專案小組成員所提出的建議，均表示沒有異議。

(二) 標書文件

是次會議上，專案小組成員就草擬標書文件作最後審視，有小組成員表示「表現欠佳」及「滿意為止」的詞匯含義較為空泛，提出以下修訂建議:

(草擬標書文件 P.8)

	原文	修訂
13a.	a.顧問公司若表現欠佳，服務處或大廈公契經理人或授權代表將以書面通知作出警告，若顧問公司收到書面通知後十天內仍然未有改善到符合僱主、環保署、規格及條例之要求，可當作顧問公司毀約，服務處或大廈公契經理	a. 顧問公司若表現欠佳包括及不限於不符合僱主、環保署、規格及條例之要求，服務處或大廈公契經理人或授權代表將以書面通知作出警告，若顧問公司收到書面通知後十天內仍然未有改善到符合僱主、環保署、規格及條例之要求，

	人或授權代表有權單方面終止其合約，而無須對顧問公司承擔任何賠償。同時，服務處或大廈公契經理人或授權代表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，另服務處或大廈公契經理人或授權代表並保留索償之權利，顧問公司不得異議。	可當作顧問公司毀約，服務處或大廈公契經理人或授權代表有權單方面終止其合約，而無須對顧問公司承擔任何賠償。同時，服務處或大廈公契經理人或授權代表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，另服務處或大廈公契經理人或授權代表並保留索償之權利，顧問公司不得異議。
13c.	c.若項目經理/負責人工作表現欠佳，服務處或大廈公契經理人或授權代表將以書面通知作出警告，若收到書面通知後 10 天仍然未有改善，服務處或大廈公契經理人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。	c.若項目經理/負責人工作表現欠佳包括及不限於不符合僱主、環保署、規格及條例之要求，服務處或大廈公契經理人或授權代表將以書面通知作出警告，若收到書面通知後 10 天仍然未有改善，服務處或大廈公契經理人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。

(草擬標書文件 P.9)

	原文	修訂
1)	其總額已包括所有要完成的項目直至僱主滿意為止； 及	其總額已包括所有要完成的項目直至符合僱主、環保署、規格及條例之要求為止； 及

大廈公契經理人及啟勝就專案小組成員所提出上述修訂建議表示沒有議異，啟勝表示會修訂有關草擬標書文件，並一併交予公契經理人、業主委員會及專案小組審視，如沒有就修訂的草擬標書文件提出意見，將根據環保署的指引交予廉政公署及民政事務處審視。

(三) 評分表

- 啟勝於 2024 年 1 月 5 日所召開的第二十六屆業主委員會第八次會議上匯報由於專案小組成員及大廈公契經理人於「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第七次會議中，未能就評分表內得分佔比率達成共識，專案小組成員建議留待業主委員會會議上繼續商討。經商討後，業主委員會委員表示由於專案小組一向就「EV 屋苑充電

易資助計劃」作出跟進，較詳細了解有關計劃，建議評分表各項的得分比率再交由專案小組繼續商討

- 是次會議繼續商討評分表各項得分佔比率
- 大廈公契經理人建議跟從環保署發出的《標書規範指引》的評分比率
- 專案小組成員表示價錢得分的佔比率 60% 過高，不應只著重回標價錢，應重視投標商所提交的工程進度表，以及建議之設計及圖則。專案小組成員再表示見標評分都十分重要，可以透過標書會面更加了解投標商所提交的文件是否屬實，投標商是否有足夠能力及經驗擔任駿景園安裝充電裝置的工程顧問
- 專案小組成員提出以下修訂建議：
 1. 工程進度表的得分佔比率由環保署建議之 5% 上調至 10%
 2. 建議之設計及圖則的得分佔比率由環保署建議之 5% 上調至 15%
 3. 見標評分的得分佔比率由環保署建議之 5% 上調至 20%
 4. 價錢得分的得分佔比率由環保署建議之 60% 下調至 30%

		大廈公契經理人建議 跟從環保署參考指引	專案小組建議
	評分項目	得分佔比率	得分佔比率
1.	相關經驗	10%	10%
2.	專業資格人士之資格及經驗	5%	5%
3.	工程進度表	5%	10%
4.	公司架構圖	5%	5%
5.	客戶推薦信、品質保證證明書 (例如:ISO9001)	5%	5%
6.	建議之設計及圖則	5%	15%
7.	見標評分	5%	20%
8.	價錢得分	60%	30%
	總得:	100%	100%

- 專案小組成員就草擬評分表項目 1.1 提出以下修訂建議:

環保署 EV 屋苑充電易資助計劃顧問服務經驗			
原有草擬評分表		專案小組成員建議	
電動車充電設施項目	10 單以上	電動車充電設施項目	5 單或以上
	8 - 10 單		4 單
	5 - 7 單		3 單

	2 - 4 單	(安裝不少於 50 個車位 充電設施的工程才作一 單計算)	2 單
	1 單		1 單
	0 單或沒有提交		0 單或沒有提交

- 專案小組成員建議透過以下的兩種方式呈現評分結果:
 1. 將 7 個項目包括相關經驗、專業資格人士之資格及經驗、工程進度表、公司架構圖、客戶推薦信、品質保證證明書(例如:ISO9001)、建議之設計及圖則及見標評分的計算總和，價錢得分則分開顯示
 2. 將所有 8 個項目包括相關經驗、專業資格人士之資格及經驗、工程進度表、公司架構圖、客戶推薦信、品質保證證明書(例如:ISO9001)、建議之設計及圖則、見標評分及價錢得分的計算總和
- 大廈公契經理人表示如專案小組有意重整個別項目的得分佔比率，可以在業主大會上提供兩個評分結果包括按大廈公契經理人建議跟從環保署參考指引的計算，以及專案小組建議的計算，有關評分結果只是供業主作為參考資料
- 大廈公契經理人提醒所有評分準則及見標提問應在招標前訂立
- 啟勝表示會按專案小組成員的建議修訂評分表，其後交予專案小組成員審視。如專案小組成員就修訂的評分表沒有意見，會將大廈公契經理人建議跟從環保署參考指引及專案小組建議的兩個評分表一併交予業主委員會審視

(三) 見標小組

建議成立見標小組，考慮小組成員包括業主委員會委員、專案小組成員、大廈公契經理人代表、啟勝代表或其他專業背景的業主所組成，容後再商討見標小組成員名單及人數。

會議期間，專案小組成員提出以下提問:

1. 電車充電的常規維修保養費用怎樣承擔怎樣分攤？佔比？
2. 突發事件事故責任誰屬？產生的相關費用，折舊費用，設施設備的相關更新費用誰人承擔？怎樣承擔？
3. 一般保險及事故保險的費用？

大廈公契經理人及啟勝回覆大廈維修費用擔分界定，需要理解有關設施設置位置，以及設施/服務提供予誰人使用/享用，例如有關電力裝置只提供予停車場業主使用，維修費用則由住宅車場帳戶支付，倘若電力總掣櫃提供電力予整個屋苑，維修費用則由整體物業共同帳戶支付。

5 其他事項

啟勝

就訪客車位安裝充電設施事宜，啟勝表示早前邀請「香港電動能源有限公司」到駿景園停車場實地視察，其後獲「香港電動能源有限公司」提出安裝工程方案，安裝 4 個訪客車位充電設施的工程費用為\$276,400，如使用 E-Charge 平台(Apps)，需要收取行政費每\$20 收取\$2 的行政費 (10%)，每年需要支付\$3000 4G 手提寬頻服務維護費，(請

參閱附件)，與第七次會議上匯報「NaaS Hong Kong」承辦商提出的方案不同，「NaaS Hong Kong」承辦商提出零成本以分成方式的方案，每度電\$0.5 分成，簽約 3 年，安排 2 個訪客車位安裝。

就訪客停車場安裝充電設施，曾詢問「禰氏律師行」法律意見，獲回覆需要留意公契及地契條款是否有所限制，以及需要參閱合約內容才可作進一步回覆。

6 訂定下次會議日期

記錄

下次開會日期為 2024 年 2 月 28 日(星期三)。

會議於晚上 9 時 57 分結束。



小組召集人 周啟誠

