

**駿景園業主委員會 - 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組
第六次會議**

日期：2023 年 11 月 2 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
呂慕選先生	- 小組成員
王珠女士	- 小組成員
黃玉強先生	- 小組成員
盧柏昌先生	- 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：楊國輝先生 - 小組成員

缺席致歉：

黃利先生	- 小組成員及業主委員會委員
葉偉華先生	- 小組成員及業主委員會委員
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
陳卓超先生	- 工程服務經理 啟勝管理服務有限公司 (啟勝)

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 確認第四次及第五次會議記錄

記錄

啟勝已於 2023 年 10 月 3 日向專案小組提交草擬第四次會議記錄修改版，並於 10 月 27 日提交草擬第五次會議記錄。

經委員投票，以 7 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，確認第四次及第五次「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組會議的會議記錄。



2 審視重新招標的標書評審準則

啟勝

承於 2023 年 9 月 28 日的第五次會議討論標書條款:

	原有條款	建議修訂
原有投標者必需提交以下資料供服務處 / 駿景園業主委員會：	最近五年承辦類似服務的工作	最近五年承辦類似服務的工作包括： 1. 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. 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 3. 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 4. 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
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。	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。 3. 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。 4. 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。

小組成員提出以下審視標書條款的建議/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。

啟勝匯報，承於 2023 年 9 月 28 日第五次會議討論重新招標的標書評審準則，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。

環保署參考指引

原有評分表

Annex C

Sample Marking Scheme for Selection of Tenders under the EHSS

Marking Scheme for Engaging a Consultant

Assessment Criteria	Company A	Company B	Company C	Company D
1. Relevant job experience	6/10	7/10	5/10	6/10
2. Qualifications and experience of professional engineers	5/5	5/5	3/5	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	2/5	4/5
7. Interview result	4/5	3/5	3/5	4/5
8. Tender price	45/60	47/60	60/60	55/60
Total score	76/100	75/100	78/100	64/100

	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%

有關於 2023 年 9 月 28 日第五次會議及於 2023 年 10 月 11 日召開非正式會議上，小組成員就標書評審準則事宜提出之建議/關注(詳閱附件一)。

經商討後，小組成員提出以下建議/關注:

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，要仔細審閱投票商所提交回標文件，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；

啟勝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，待下次會議上匯報。

3 EV 屋苑充電易資助計劃」後續跟進工作

啟勝

啟勝匯報以下事項：

(一) 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)。

(二) 「EV 屋苑充電易資助計劃」的跟進進度如下：

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，公契經理人同意啟勝執行終止「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	進行「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第六次會議
2023 年 9 月 29 日	致函予環保署更新進度
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 19 日	收到環保署電郵回覆
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

- 啟勝表示於 2023 年 10 月 19 日收到環保署電郵回覆，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。
- 「禰氏律師行」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。

- 「禰氏律師行」律師再表示，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。
- 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；
- 就「禰氏律師行」所提出的法律意見給予「松橋」七天的改善期，小組成員持不同意見；
- 經理人及啟勝表示根據環保署的建議及遵循「禰氏律師行」之法律意見，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。

經理人及啟勝會於 2023 年 11 月 10 日所召開的第七次業主委員會會議上匯報上述事宜。

4 其他事項

記錄

未有其他事項。

5 訂定下次會議日期

記錄

下次開會日期為 2023 年 12 月 7 日(星期四)。

會議於晚上 10 時 11 分結束。


 小組召集人 周啟誠

