

**駿景園業主委員會 - 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組
第四次會議 (與業主委員會聯合內部會議)**

日期 : 2023 年 8 月 31 日(星期四)
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	- 業主委員會委員
陳清雲女士	- 業主委員會委員
劉詠思女士	- 業主委員會委員
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)

缺席致歉

葉偉華先生	- 小組成員及業主委員會委員
劉樂行先生	- 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
趙偉標先生	- 業主委員會委員
袁銘成先生	- 業主委員會委員
黃長娣女士	- 業主委員會委員

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。」 記錄

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，故仍在小組審視當中。小組成員將於下次會議確認第三次會議記錄。

2. 商討「EV 屋苑充電易資助計劃」

2.1 「EV 屋苑充電易資助計劃」項目進展 記錄

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

2.2 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。

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)。

啟勝簡介本園「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、啟勝、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，仍以 35%車輛同時充電作為基礎。
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。

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。

2.3 待處理的項目障礙

記錄

顧問公司「松橋」於 2023 年 7 月 21 日修訂可行性報告後（啟勝已於 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 日電郵啟勝查詢相關跟進。

啟勝已視顧問公司「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。（參閱附件一）

2.4 分析及風險評估

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：

2.4.1 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”。

2.4.2 「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。」

2.4.3 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 7 月全港有 33 個物業完成安裝工程。(參閱附件二)。
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 後續跟進的選擇

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。(參閱附件三)

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。

2.6 總結

記錄

經討論後，小組成員及業委會委員均對顧問公司「松橋」的表現感到不滿，並對於由「松橋」負責日後的工程監工感到欠缺信心。

小組成員及業委會委員要求經理人履行項目監管的責任，於日後加強對「EV 屋苑充電易資助計劃」的監管，並就終止對顧問公司「松橋」的安排作出決定。

2.7 具體後續跟進工作

啟勝

經討論後，啟勝將作出以下跟進：

1. 檢視工程顧問的標書條款，以預備再次就工程顧問服務進行招標，並在當中參考港鐵其他物業終止工程顧問服務的條款。
2. 安排就「EV 屋苑充電易資助計劃」項目進展發出通告，以便業戶知悉項目的進展，並為本園業戶安排簡介會，以便業戶了解有關最新進展。
3. 按照啟勝檢視顧問公司「松橋」於 2023 年 7 月 21 日修訂可行性報告的意見，「松橋」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，本園將不會提交以上可行性報告，啟勝將向「松橋」發出警告信。

3. 「EV 屋苑充電易資助計劃」項目進展

啟勝

啟勝建議可於 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，以便業戶了解有關最新進展。小組成員及業委會委員同意相關安排。

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。
- 相關物業表示由於全港有不同物業工進行相關工程，故此物料的訂購時間會有機會增加。

啟勝建議本園亦進行安裝工程前，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。

4. 其他事項

記錄

未有其他事項。

5. 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 15 分結束。


小組召集人 周啟誠

服務處就松橋於 2023 年 7 月 21 日修訂可行性報告的意見

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。服務處檢視松橋於 2023 年 7 月 21 日修訂可行性報告後，意見如下：

Item No. and Subject	Observations / Comments from EPD	PineBridge's responses	服務處意見
1. Missing the applicant's signature and confirmation on the FAR	The FAR shall be agreed and confirmed by your client (the EHSS applicant). Both the consultant and the applicant are required to sign PART C of the "Guide for Consult Employed by the Applicant of EHSS for the Design of EVCEI and Associated Installations in Carpark" ("Guide for Consultants) to confirm the feasibility design and the estimated cost and submit to the EPD for proper record. The consultant is recommended to strictly follow EPD's "Guide for Consultant" in their submissions in the future.	Please refer to the resubmission of FAR.	服務處日後會跟進相關申請人簽署。
2. Missing information to substantiate the power supply arrangement	The agreement of the applicant and recommendations from CLP should be sought for proposed 50% simultaneous charging arrangement for EVCEI installation since CLP I initially advised that "100% full charging load for 1954 nos. of the	FAR was submitted to CLP on 13-6-2023. Tender drawing was submitted to CLP on 27-6-2023. Pending CLP reply. The agreement of the applicant for the proposed 50% simultaneous charging arrangement has been confirmed	環保署表示對申請 50%車位同時充電的安排不作反對。



		proposed new EV chargers can be supplied from the existing meter room(s)" in their letter dated 7 December 2020. Regarding the proposed power supply arrangement to implement the load control "Zoning power supply to parking spaces" and support simultaneous medium charging, i.e. with phase 32A power supply, for 50% of eligible parking spaces in the car park at any time, we have no objection to the proposal subject to the consent with the applicant and power company.	by the applicant with letter ref. RA6/3/2023/L0046 dated 20-1-2023.	
3.	Insufficient supporting information on the modification of the existing LVSB	Please show the proposed location of 800A main switches and meter arrangement on the layout plans, and demonstrate with photos / as-built LVSB elevations to ensure adequate spacing for the installation, inspection, operation and maintenance of the equipment.	Please refer to the resubmission of FAR, drawing no. C22024-E-106 to 108.	服務處已檢視松橋 7 月 21 日修訂的可行性報告內編號 C22024-E-106 至 108 的圖則 (可行性報告第 13 至 15 頁)，沒有環保署要求的相片及立面圖。
4.	Safety problem on the proposed earth fault protection arrangement	The proposed 800A fuse switch design is unlikely to achieve the disconnection time under earth fault as stipulated in Code 118 of the Code of Practice for the Electricity (Wiring) Regulations ("CoP") issued by the EMSD. The consultant must critically review and consider if the adoption of MCCBs together with earth	The fuseswitch shall be replaced by MCCB with earth fault relay. Please refer to the resubmission of FAR, drawing no. C22024-E-106 to 108.	環保署要求使用 MCCB，松橋已跟進相關修改。

		fault protection can fulfil the requirements.		
5.	Missing information on provision of override key switch to Automatic Transfer System (ATS)	If "Zoning of power supply to parking spaces" is implemented, a manual override key switch to bypass ATS should be installed according to the EPD's Design Guidelines.	Please refer to the resubmission of FAR, drawing no. C22024-E-002.	服務處已檢視松橋 7 月 21 日修訂的可行性報告內 編號 C22024-E-002 的圖則(可行性報告第 7 頁)，當中有加入 Relay 及 Fireman switch trip signal，沒有環保署要求的 manual override key switch。
6.	Insufficient / missing information about locations and designation of ATSS, distribution boards, meter cabinets, etc.	Locations and designation of ATS, MCCBs & MCBs, distribution boards and meter cabinets were not specified in the submitted drawings. Please provide further information about these installations and ascertain that there is sufficient space for the installation, inspection, operation and maintenance of the equipment at the proposed locations. Please note that the locations of meter cabinets must be accepted and agreed by the power company before proceeding with the detailed design.	Please refer to the resubmission of FAR, drawing no. C22024-E-101 to 105.	服務處已檢視松橋 7 月 21 日修訂的可行性報告內 編號 C22024-E-101 to 105 的圖則(可行性報告第 8 頁至第 12 頁)。 續中電於 2023 年 8 月 9 日與松橋及服務處的現場視察，松橋需就車場內電力裝置的位置及電錶櫃的位置再作修改，並提交相片以供中電審視。
7.	Missing key information about cable routing	Please provide major cable routing such as sub-main	Please refer to the resubmission of FAR, drawing	服務處已檢視松橋 7 月 21 日修訂的可行性報告內 編號

		cables from main switch to ATs, MCCBs & MCBs and distribution boards. The feasibility of the provision of open cable installation should also be included and, if required, recommendations on it from Authorized Person ("AP") should be sought. The proposed cable routing should be agreed by the applicant and parking space required) before proceeding with the detailed design.	no. C22024-E-201 to 214	C22024-E-201 to 214 的圖則(可行性報告第 16 頁至第 29 頁)。 參考環保署於 2023 年 7 月 6 日信件當中的觀察/評語，相關電線路徑應該由業主同意，惟松橋未有提交相關電線路徑詳情供本園審批。
8.	Missing information on compliance with Building Energy Code (BEC) and Code of Practice for Energy Efficiency of Building Services Installation	Since the proposal involves additional electrical circuits at rating above 400A, the design shall include and follow the requirements for the major retrofitting works in item (b)(i) of Table 10.1 of the "Code of Practice for Energy Efficiency of Building Services Installation". Among other requirements, it shall: - allow spare ways MCCBs for the future installation of total power factor (TPF) and total harmonic distortion (THD) correction devices provide	Please refer to the resubmission of FAR, drawing no. C22024-E-101 to 105.	服務處已檢視松橋 7 月 21 日修訂的可行性報告內編號 C22024-E-101 to 105 的圖則(可行性報告第 8 頁至第 12 頁)。 參考環保署於 2023 年 7 月 6 日信件當中的觀察/評語，松橋應進一步解釋當中如何處理了環保署的要求。

		metering and monitoring facilities		
9.	Missing information for acceptance of design by the applicant	The following information should be provided and agreed with the applicant: - Locations of ATs, MCCBs & MCBs and distribution boards, meter cabinets, etc. in the car park (refer to item 6) - Major cable routing and builder's works (refer to item 7) - Mounting method of the isolator for each parking space	Please refer to the resubmission of FAR, drawing no. C22024-E-201 to 214.	服務處已檢視松橋 7 月 21 日修訂的可行性報告內編號 C22024-E-201 to 214 的圖則(可行性報告第 16 頁至第 29 頁)。 參考環保署於 2023 年 7 月 6 日信件當中的觀察/評語，相關電線路徑、電力設施、安裝方法等，應該由業主同意，惟松橋未有提交相關詳情供本園審批。





「EV 屋苑充電易資助計劃」下正進行電動車充電基礎設施安裝工程的私人樓宇/屋苑停車場名單

2023 年 7 月
(July 2023)

List of car parks of private residential buildings/estates with the installation works of EV charging-enabling infrastructure in progress under the EV-charging at Home Subsidy Scheme

Name of car park (In alphabetical order)	停車場名稱 (按英文字母順序)
3-4 Yik Kwan Avenue	益群道 3-4 號
Amber Garden	珀苑
Aria	峻弦
Carnation Court	康馨園
Fairlane Tower	寶雲山莊
Flourish Court	殷榮閣
Forest Hill (Tai Po)	倚龍山莊
Granville Garden	恒峰花園
Island Crest	縉城峰
Lime Habitat	形品
Maiden Court	萬德閣
No.1 Ho Man Tin Hill	何文田山 1 號
No.1 Robinson Road	羅便臣道一號
Oceania Heights	海典軒
Park Royale	御豪山莊
Peakville	蔚巒閣
Peridot Court	瑜翠園
Prima Villa	欣廷軒
Regent on the Park	御花園
Royal Peninsula	半島豪庭
Scenic Garden	福苑
Scenic View	曉暉花園
Serene Court (Kotewall Road)	秀麗閣 (旭龢道)
Seymour	懿峯
Sky Horizon	海天峰
Symphony Bay (Villa Rhapsody)	帝琴灣 (凱琴居)
The Capitol	首都
The Oakridge	星灣峯
The Paramount	盈峰翠邸
Villa Lotto	樂陶苑





「EV 屋苑充電易資助計劃」下正進行電動車充電基礎設施安裝工程的私人樓宇/屋苑停車場名單

2023 年 7 月
(July 2023)

List of car parks of private residential buildings/estates with the installation works of EV charging-enabling infrastructure in progress under the EV-charging at Home Subsidy Scheme

Villa Rocha	樂翠台
Villa Tiara	怡峰園
Yukon Court	殷豪閣

「EV屋苑充電易資助計劃」應變方案(初稿)

預計所需時間

服務處 2023 年 4 月 4 日發信顧問公司「松橋」要求「松橋」14 天內，即 2023 年 4 月 18 日前，按環保署要求提交可行性報告。

如顧問公司「松橋」2023 年 4 月 18 日前未能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得到環保署的批准。

服務處於 2023 年 4 月 25 日專案小組會議報告及討論跟進事項。

服務處會發信顧問公司「松橋」要求「松橋」按環保署設計指引及中電的意見修訂報告，否則將按標書合約條款終止合約。

按標書合約條款終止合約。

按「EV 屋苑充電易資助計劃」申請須知通知環保署，待環保署批准重新招標聘請顧問公司。

服務處按「EV 屋苑充電易資助計劃」設計指引及申請須知修訂標書。

備註：所有在資助計劃下招聘工程顧問和承建商的招標公告，以及與有興趣投標人士的溝通，均會在市區重建局管理的「EV 屋苑充電易資助計劃」公開電子招標平台上公開進行。

30 天

提交修訂標書專案小組及維修小組成員審視。

14 天

就「EV 屋苑充電易資助計劃」公開招標諮詢廉政公署及民政事務處。

約 14 天

公開招標聘請工程顧問公司。

工程顧問公司開標。

投標顧問公司與委員及專案小組成員見標。

收集業委會及專案小組成員意見，籌備業主大會揀選顧問公司。

40 天內

60 天內

召開業主大會揀選顧問公司。

140

