

駿景園業主委員會(第二十六屆)  
第八次會議記錄

日期：2024年1月5日(星期五)

時間：晚上八時

地點：駿景園會所地下閱讀室

出席：業主委員

劉詠思女士	- 主席	第十座
李秀媚女士	- 副主席	住宅停車場
葉偉華先生	- 秘書	第九座
趙偉標先生		第一座
劉偉堅先生		第三座
袁銘成先生		第五座
黃長娣女士		第六座
陳清雲女士		第八座
黃利先生		第十一座 (於 21:35 出席)

管理公司代表

鄭東榮先生	- 高級物業經理	}	公契經理人：“駿景園物業管理有限公司” (駿景物管)
林慧儀女士	- 物業經理		
盧錫恩先生	- 高級物業及設施經理	}	由公契經理人所委任之提供服務公司： “啟勝管理服務有限公司”(啟勝)
李以諾先生	- 物業及設施經理		
梁耀康先生	- 物業及設施經理		
黃偉祥先生	- 助理物業及設施經理		
陳秀慧女士	- 助理物業及設施經理		
陳卓超先生	- 工程服務經理		
黃偉強先生	- 工程服務經理		
龍姬莉女士	- 物業主任 (兼任記錄)		

缺席致歉： -

列席住戶：共 4 名

於既定時間，出席委員人數已符合公契所訂業主委員會會議人數要求，主席劉詠思女士宣佈會議正式開始。

啟勝提醒各委員，在進行討論或投票揀選承辦商承接屋苑工程或服務時，如委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. 確認上次會議記錄

相關單位

1.1 確認業主委員會第七次會議記錄

記錄

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，確認第七次業主委員會會議記錄。

2. 跟進上次會議記錄事項
- 2.1 有關以大廈基金支付駿景園更換屋苑公眾位置更換行人天幕玻璃工程 記錄  
啟勝表示承辦商現正訂購物料，工程預計於 2024 年 1 月份展開。
- 2.2 有關以大廈基金支付駿景園各座大堂升降機加裝紅外線閘刀工程 記錄  
啟勝表示承辦商現正訂購物料，工程定於 2024 年 1 月 9 日展開。
- 2.3 有關以大廈基金支付駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程 記錄  
啟勝表示預計於 2024 年 1 月 8 日進行重新招標程序。
- 2.4 有關跟進「EV 屋苑充電易資助計劃」事宜 記錄  
於是次會議議程 3.1.2.1 討論。
- 2.5 有關聘請「特許工料測量師為駿景園椰林閣室外游泳池防水及更換地 記錄  
磚工程」及「駿景園各座 23 個天井更換污水喉(第二期)工程規格」提  
供專業服務  
啟勝將安排「特許工料測量師為駿景園椰林閣室外游泳池防水及更換  
地磚工程」及「駿景園各座 23 個天井更換污水喉(第二期)工程規格」  
提供估價，啟勝會安排報價邀請承辦商。
- 2.6 有關跟進更換駿景園煤氣主喉(位於何東樓車廠一段)工程 記錄  
於是次會議議程 3.2 討論。
- 2.7 有關報告公契經理人跟渠務署安排接駁污水至沙井之進度 記錄  
於是次會議議程 3.8 討論
- 2.8 報告會所場地未經批准之教授活動事宜 記錄  
啟勝報告本園法律顧問「禰氏律師行」已於 2023 年 11 月 3 日去信回  
覆對方代表律師。
- 2.9 報告會所外牆的維修事宜 記錄  
啟勝於 2023 年 9 月 19 日收到本園法律顧問禰氏轉交工程承辦商透過  
"Wong & Lawyers"的回信，提出就事件進行調解。啟勝會跟進參與相關  
調解。
- 2.10 都市固體廢物收費計劃 記錄  
於是次會議議程 4 討論。
- 2.11 有關個別穿梭升降機大堂冷氣供應不足 記錄  
啟勝已發出維修及更換升降機大堂冷氣機系統的報價邀請。
- 2.12 駿景園外判保安服務合約以填補空缺保安人手 記錄

啟勝報告「Easy security management limited」已於 2023 年 11 月 1 日起為本園提供外判保安人手。

- |         |   |    |
|---------|---|----|
| 2.13    | <b>2024 年屋苑管理預算案</b><br>於是次會議議程 3.4 討論。   | 記錄 |
| 2.14    | <b>報告 TSE-A/F80(1)斜坡樹木生長過盛</b><br>啟勝報告斜坡 TSE-A/F80(1) 另一樹木生長過盛，並已完成修剪。  | 記錄 |
| 2.15    | <b>更換屋苑扶手電梯事宜</b><br>啟勝已就工程支付 90%費用，而餘下 10%工程費用會在 2 年保固期完結後支付。啟勝另會跟進申領工程的環保署資助。   | 記錄 |
| 2.16    | <b>有關東鐵線於駿景園範圍之緊急出口</b><br>啟勝已於 2023 年 8 月 18 日電郵地契(編號 12548)予法律、財務及合約小組成員參閱。地契為駿景園落成前的政府契約，屬於屋苑要遵守的條款。啟勝已代表業主委員會去信要求港鐵重新檢視東鐵線於駿景園範圍之緊急出口的位置。   | 記錄 |
| 3.      | <b>報告/討論/議決下列事項</b>   |    |
| 3.1     | <b><u>各小組工作報告</u></b>   |    |
| 3.1.1   | <b><u>工作小組</u></b>  |    |
| 3.1.1.1 | <b><u>法律、財務及合約小組</u></b><br>啟勝報告，法律、財務及合約小組未有進行會議，故未有小組會議報告。  | 啟勝 |
| 3.1.1.2 | <b><u>保安、交通及停車場小組</u></b><br>啟勝報告，保安、交通及停車場小組第四次會議已於 2023 年 11 月 30 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件一)。<br><br>經啟勝報告後，有委員就停用密碼進入大堂事項，建議於會所試行只使用八達通，取消使用密碼進出，並要求啟勝修改 2023 年業主週年大會議程予業主委員會審議。 | 記錄 |
| 3.1.1.3 | <b><u>會所小組</u></b><br>啟勝報告，會所小組未有進行會議，故未有小組會議報告。  | 啟勝 |
| 3.1.1.4 | <b><u>維修及工務小組</u></b><br>啟勝報告，維修及工務小組未有進行會議，故未有小組會議報告。  | 啟勝 |
| 3.1.1.5 | <b><u>清潔、園藝及環境保護小組</u></b><br>啟勝報告，清潔、園藝及環境保護小組第五次會議將於 2023 年 12 月 19 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件二)。   | 記錄 |

經啟勝報告後，業委會各委員沒有意見。

### 3.1.2 專案小組

#### 3.1.2.1 EV 屋苑充電易資助計劃專案小組

記錄

啟勝報告，EV 屋苑充電易資助計劃專案小組第七次會議已於 2023 年 12 月 7 日舉行，會議文件中已夾附有關重要事項行動摘要供委員參考(附件三)。

有關草擬招標文件分別於 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招標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，詳情如下：

	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	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。

	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。	
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。	本行對上述條款並無額外意見。

\*\*「禰氏律師行」建議服務處可考慮增加下列條款：

1.	<p>“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。”</p> <p>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。</p>	<p>建議增加條款原因:</p> <p>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</p> <p>可能日後需要面對的情況:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 有關顧問公司可能要求這條條款需要雙向</li> <li>- 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</li> </ul>
----	--	---

啟勝表示於是次會議前，匯報上述事宜予專案小組並諮詢專案小組成員之意見，及於是次會議上匯報，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

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。啟勝表示會修訂有關草擬招標文件，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招標文件提出意見，其後會按環保署的指引，交予廉政公署及民政事務處審視。



## (二) 評分表

環保署於 2023 年 10 月 16 日電郵回覆表示，環保署所發出的《EV 屋苑充電易資助計劃 — 制訂聘用工程顧問及承建商安裝電動車充電基礎設施標書規範指引》中有關招標評分方案僅供一般參考。如有需要，申請人可進行適當的調整或修改。

環保署參考指引如下：

	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%

啟勝匯報專案小組第七次會議就評分表的商討摘要如下：

專案小組成員就草擬評分表作出以下建議：

- 建議評分表的得分佔比率的分配，由環保署建議回標價錢佔整體得分之 60%改為 30%，其餘的 70%則由公司架構、工作經驗及專業資格等方面合計

公契經理人及啟勝作出以下回應：

- 建議跟從環保署發出的《標書規範指引》及評分比率分配，若專案小組成員擔憂回標價錢所佔整體得分之 60%過高，提出將價錢部份剔除評分範圍內的建議方案，只純粹以公司架構、工作經驗及專業資格等方面評分。另外，評分結果只是供業主作為參考資料，最終是業主按個人意向在業主大會上投選心儀的工程顧問公司。

由於專案小組成員及公契經理人於「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商討評分細則各項比重。

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內容，故建議評分表各項的得分比率再交由專案小組繼續商討。

### 3.1.2.2 選舉、業委會手冊專案小組

啟勝報告，選舉、業委會手冊專案小組未有進行會議，故未有小組會議報告。

記錄

啟勝於 2023 年 11 月 8 日發出標書邀請以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，並於 2023 年 11 月 22 日截標。

啟勝於 2022 年 6 月 23 日收到煤氣公司通知，發現何東車廠喉管槽內其中一段獨立供駿景園使用的 300mm 煤氣喉管出現滲漏，經即時搭棚緊急維修後暫時沒有滲漏情況，亦避免了緊急停止供氣的問題。其後啟勝於 2022 年 8 月初再收到煤氣公司通知，已進行緊急維修的煤氣喉管仍存在洩漏風險，必須進行局部更換工程，包括拆除舊有的地面立管、開掘導管房外的地底、加裝全新的地面及地底煤氣喉管、搭建安全的工作平台及不停氣接駁新舊煤氣喉管等。啟勝已於 2022 年 8 月初連同煤氣公司工程師一同到車廠範圍進行視察，並持續於業主委員會會議上報告跟進情況。

2023 年 10 月 11 日啟勝及公契經理人隨煤氣公司職員聯同部份業主委員會委員及業主到何東樓車廠巡視駿景園煤氣主喉，並商討繼後跟進安排。

2023 年 11 月 10 日，煤氣公司發現 DN300 煤氣主喉 (位於何東樓車廠一段) 出現洩漏，煤氣公司立即進行臨時維修工作。雖然本次可以暫時阻止洩漏，但一旦這條 DN300 再出現其他位置洩漏，煤氣公司也無法確保可以完成臨時修復工作。到時會令到整個駿景園和駿景廣場的煤氣供應將暫停，這對所有居民和租戶來說是一個嚴重的潛在風險。

啟勝於 2023 年 11 月 8 日發出標書邀請以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，並於 2023 年 11 月 22 日截標。是次招標共收到 1 間公司回標，詳情如下：-

公司	更換報價 (港幣\$)	備註
The Hong Kong and China Gas Company Limited 香港中華煤氣有限公司 (“煤氣公司”)	\$ 1,986,314	煤氣公司修改標書條款，故仍須與煤氣公司確認標書內容。

### 工程內容

1. 開掘導管房外約 4m 長 x 3m 闊 x 1.8m 深的地底工作空間，以便加裝全新的地底喉管，包括使用穩固的金屬板，暫時覆蓋已開掘的地面，以便車廠內的車輛通過。承辦商須於開展工程前提交相關挖掘工程圍封示意圖及詳細風險評估供服務處及港鐵相關部門審批。
2. 拆除舊有地底喉管，按現場喉管之鋪設方法及物料，加裝一段約 3 米長、直徑為 300 毫米的煤氣喉管，以便稍後在不需停氣的情況下，接駁地面立管。確保該段全新的地底喉管符合供氣公司所有技術要求。
3. 拆除舊有地面立管，按現場喉管之鋪設方法及物料，加裝一段約 12m

長、直徑為 300 毫米的煤氣立管，起點為導管房內地底喉管第一個金屬接駁口，終點為導管房內的垂直立管的最高曲尺(pipe elbow)前的接駁口。

4. 搭建臨時供氣軟喉，從舊有的地底喉管取氣，供應至新建的地面立管，以便在不需停氣下，接駁新舊金屬喉管接駁新舊喉管，並通過氣密測試。
5. 承判商必須確保所有工程遵守所有有關的法定條例、附屬法例、英國標準、工作守則、指引、指南等。

### 標書分析

煤氣公司修改部分標書技術規格，修改如下：

原本內容	修改內容	分析
包括管道房門框下地下開鑿直徑600mm 石屎窿。	不包括管道房門框下地下開鑿直徑600mm 石屎窿。	啟勝已完成開鑿 600mm 石屎窿的報價邀請，會安排另一間建築承辦商完成此工程。
提供結構工程師進行挖掘工程的相關準備工作。	不提供結構工程師進行挖掘工程的相關準備工作。	承辦商必須於開展工程前提交相關挖掘工程圍封示意圖及詳細風險評估供啟勝及港鐵相關部門審批。所以安全規格上仍然需要符合服務處及港鐵要求。
新建地下煤氣喉管的材料為球墨鑄鐵喉管(Ductile Iron)材料，外徑為 300mm。	新建地下煤氣喉管的材料為聚乙烯(Polyethylene)材料，外徑為 315mm。	聚乙烯(Polyethylene)材料為煤氣公司現在安裝於地下煤氣喉管的標準技術規格。
新建地面煤氣喉管的材料為球墨鑄鐵喉管(Ductile Iron)材料，外徑為 300mm。	新建地面煤氣喉管的材料為鋼材(Steel)材料，外徑為 300mm。	鋼材(Steel)材料為煤氣公司現在安裝於地面煤氣喉管的標準技術規格。
付款方式為工作完成後支付 90%。	付款方式為書面合約授予確認後需要先支付 50%訂金，工作完成後支付剩餘 40%。	用於訂購新煤氣喉物料和搭建臨時供氣軟喉物料。

如該段喉管再次洩漏煤氣，未能修復，整個駿景園和駿景廣場的煤氣供應將暫停。因應上述緊急情況及安全考慮，服務處建議由承辦商「香港中華煤氣有限公司」以\$ 1,986,314 承辦上述煤氣喉管工程。



## 開鑿 600mm 石屎窿的報價邀請分析

### 工程內容

- a. 於港鐵何東樓車廠的導管房門框下的建築結構牆身，供應人手，工具及有關儀器和器材進行混凝土鑽窿開鑿一個直徑為 600mm 的洞口，供氣體承辦商接駁新地底煤氣喉管使用。煤氣工程完成後，承辦商需要負責洞口的修補工程。承辦商需要包括與有關氣體承辦商妥善地協調混凝土鑽窿的位置。
- b. 承辦商須於開展工程前提交註冊結構工程師為混凝土鑽窿工程準備的相關預備措施，包括但不限於合適之混凝土鑽窿方案及有關的結構計算連圖則供服務處及港鐵相關部門審批，並且完成向政府部門就以上工程的有關申請和批核。
- c. 承辦商須於開展工程前提交相關混凝土鑽窿工程圍封示意圖及詳細風險評估供服務處及港鐵相關部門審批。
- d. 承辦商必需就上述所有工程項目提供受港鐵認可的合資格人士進行安全督導及符合港鐵工程和安全要求，並需聯繫港鐵公司車廠負責人。

### 價格比較

啟勝於 2023 年 12 月 11 日發出報價邀請文件以樓宇通及招標妥平台作公開邀請報價，並於 2023 年 12 月 14 日截止。是次報價邀請共收到 2 間公司回價，詳情如下：-

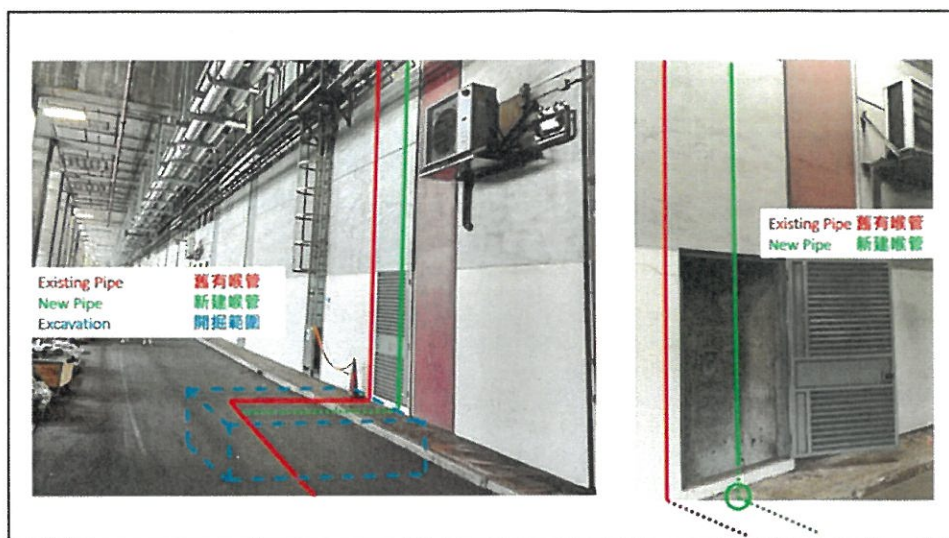
承辦商名稱	接收報價渠道	價錢
雄圖建築有限公司	招標妥	\$ 80,000
永豐工程發展有限公司	公司認可承判商	\$135,000

香港中華煤氣有限公司是氣體供應商，及擁有良好的技術支援和豐富經驗進行煤氣喉管更換工程。而且駿景園的煤氣供應穩定性及公眾安全為最首要和重要的考慮因素，經分析後，啟勝建議由香港中華煤氣有限公司以\$1,986,314 進行更換位於何東樓車廠 300mm 煤氣主喉工程。

此外，車廠管道房門框下的地下開鑿 600mm 直徑石屎窿工程，啟勝建議由符合報價邀請書要求和最低回價之雄圖建築有限公司以\$80,000 進行上述進行。

建議有關煤氣喉管及開鑿工程總支出為\$2,066,314 將由大廈基金支付。如業委會無異議，公契經理人將按過往慣例，調低經理人酬金至實際支出的 5%進行審批。

## 工程示意圖



公契經理人表示，縱使煤氣主喉位置不在屋苑範圍內，但該煤氣主喉是商場及住宅使用，以用者自付為原則。

委員就上述工程提出的意見綜合如下：

- 有委員表示更換煤氣喉管費用由誰支付；
- 有委員表示要求不要延誤工程時間；
- 有委員表示確實煤氣喉責任誰屬；
- 有委員要求啟勝下調經理人酬金；
- 有委員表示工程總支出上限為港幣\$2,066,314 為上限並反對支付5%經理人酬金；
- 有列席住戶表示由管理基金供款支付更換煤氣喉管費用，由大廈基金支付要在業主週年大會投票議決；

公契經理人及啟勝綜合回覆如下：

公契經理人表示，煤氣主喉位置不在屋苑範圍內，但煤氣主喉是商場及住宅使用，以用者自付為原則。而 2016 年煤氣主喉是翻新油漆工程屬於維修工程，故以管理基金支付，而是次更換煤氣主喉工程，根據大廈公契屬於 Development Common Areas and Facilities，而且是“...a capital nature for the replacement or improvement of installation, plant and equipment” (大廈公契第 19(a)條)，故應以大廈基金供款支付。但如委員不同意以大廈基金支付是次工程開支，將會以管理基金支付，以進行有關有逼切需要的工程。有委員認為對以上經理人意見並不認同。

此外，業主委員會要求啟勝向煤氣公司取更佳的价格，啟勝表示會作出跟進。另外，啟勝報告，因煤氣公司堅持不包括管道房門框下地下開鑿直徑 600mm 石屎窿，故已經另外聘請合資格的建築承辦商進行有關工作，而煤氣公司不提供結構工程師及修改煤氣物料等，但已規定煤氣公司必須符合啟勝、機電工程署及港鐵施工安全規格上的要求和《氣體安全條例》。

經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，確認同意以大廈基金工程總支出上限為港幣\$2,066,314 支付更換何東樓煤氣主喉工程，將來如確定該煤氣主喉維修責任不屬於駿景園業主則可作出追討，支付 5%的經理人酬金稍後再作相討。

### 3.3 屋苑保險服務合約

記錄

啟勝報告，2023-2024 年度保險合約將於 2024 年 1 月 15 日到期，而 2024-2026 年度保險服務合約於 2023 年 11 月 7 日公開招標，於 2023 年 11 月 29 日開標，共有兩間公司回標；於 2023 年 12 月 12 日業委會代表及服務處約見了兩間回標公司，會面後業委會代表強烈要求啟勝安排標書查詢(tender query)，要求回標公司審視回標價。啟勝於會後向兩間回標公司發出標書查詢 (tender query)，回標價分析於下表。

由於 CM Houlder Insurance Brokers Ltd 的標價最低，而 12 個月及 24 個月的平均價相同，故啟勝建議選用 CM Houlder 的服務合約，為期 12 個月，由 2024 年 1 月 16 日起至 2025 年 1 月 15 日止，全期費用 \$1,726,335.34。

	Existing Contract	Returned Tender for Year 2024 – 2025 / 2024 – 2026	
Tender	CM Houlder Insurance Brokers Limited	CM Houlder Insurance Brokers Limited	Sun Hung Kai Properties Insurance Ltd.
A1: Property All Risks Insurance	\$1,169,042.88	\$1,225,156.93 (1 year) \$2,450,313.86 (2 years)  After Negotiation \$1,169,042.88 (1 year) \$2,338,085.76 (2 years)	\$1,589,898.31 (1 year) No Submission (2 years)
A2: Public Liability Insurance	\$120,120.00	\$180,180 (1 year) \$360,360 (2 years)	\$150,150 (1 year) No Submission (2 years)
A3: Money Insurance	\$3,903.90	\$3,903.9 (1 year) \$7,807.8 (2 years)	\$4,204.2 (1 year) No Submission (2 years)
A4: Employee's Compensation	\$205,077.39	\$373,208.56 (1 year) \$746,417.12 (2 years)	\$622,014.48 (1 year) No Submission (2 years)
Total:	\$1,498,144.17	\$1,782,449.39 (1 year) \$3,564,898.78 (2 years)	\$2,366,266.99 (1 year) No Submission (2 years)

		After Negotiation	
		\$1,726,335.34 (1 year)	
		\$3,452,670.68 (2 years)	

經委員投票，以 9 票贊成、0 票不贊成及 0 票棄權的情況下，同意 CM Houlder Insurance Brokers Ltd 以全期費用港幣\$1,726,335.34，承辦屋苑保險服務合約，服務合約期由 2024 年 1 月 16 日至 2025 年 1 月 15 日。

#### 3.4 2024 年屋苑管理預算案

記錄

啟勝報告，就 2024 年度屋苑管理預算案事宜，並建議屋苑 2024 年度之管理費收入及大廈基金供款維持現有水平。啟勝已於 2023 年 12 月 5 日至 12 月 19 日完成諮詢各業戶，諮詢期間沒有收到任何書面意見。啟勝於 2023 年 12 月 20 日電郵通知業主委員會，諮詢期間沒有收到任何書面意見，並於同日張貼通告落實 2024 年度屋苑管理預算案。

經啟勝報告，與會委員沒有意見及提問。

#### 3.5 2023 年度業主週年大會

啟勝

啟勝報告，2023 年度業主週年大會暫定於 2024 年 3 月 9 日舉行，會議地點為會所地下多用途球場。有關大會日期、時間、地點及議程如下：

日期：2024 年 3 月 9 日 (星期六)

時間：下午 2 時 30 分

地點：駿景閣地下多用途球場

議程：

1. 宣佈會議開始
2. 第二十七屆業主委員會委員補選座代表委員空缺
3. 議決選擇承辦商承辦駿景園升降機保養合約
4. 議決選擇及聘用 2024 及 2025 財政年度核數師
5. 議決選擇承辦商承辦駿景閣及椰林閣救生員及泳池保養服務合約
6. 議決選擇承辦商承辦車場「屋苑充電易資助計劃」工程顧問合約及以住宅車場大廈基金支付有關費用
7. (加入：議決大廈基金中支出經理人酬金上限為資本性支出的 3% 即時生效(直至日後週年大會議決通過修改))
8. 取消使用大廈門禁密碼系統 (修改為：議決取消會所密碼門禁系統事宜)
9. 業主委員會報告
10. 服務處工作報告
11. 業主就其他事項提問



就議程第 7 項，有委員認為在業主大會前業委會與經理人先行協商。此外，有委員建議修改議程項目 8，修訂為「議決取消會所密碼門禁系統事宜」。啟勝將修訂業主週年大會開會通知，並提交業委會審視。

### 3.6 「經理人酬金專責小組」事宜

記錄

啟勝報告，按業委會要求，追認成立「經理人酬金專責小組」，經討論後，委員就成立投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，委員會同意成立「經理人酬金專責小組」。「經理人酬金專責小組」已於 2023 年 12 月 28 日進行第一次內部會議。(附件四)

會議於晚上 10 時 10 分休會，於晚上 10 時 25 分重開。

委員建議修改會議記錄內容，建議修改議程項目 2 方案 5，修改為「建議屋苑大維修等特別工程可獨立處理及協商經理人酬金費用」。經委員投票，以 8 票贊成、0 票不贊成及 1 票棄權的情況下，確認第一次「經理人酬金專責小組」會議記錄及上述修訂。

### 3.7 跟進 2016 年 3 座煤氣喉(80mm 直徑)事件

記錄

啟勝報告，有關更換駿景園 4 條過平台樓板的煤氣喉管工程(包括 3 座 A 及 F 單位喉管、3 座 D 及 E 單位喉管、7 座 B 及 C 單位喉管及 5 座 D 及 E 單位喉管)，啟勝現正草擬有關標書，並會盡快發出標書邀請以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標。

工程預算時間表如下：

No.	項目	正式/預算完成時間
1.	編寫標書	2023 年 12 月上旬
2.	提交予內部審批	2024 年 1 月上旬
3.	提交工務小組及業委會審批	2024 年 1 月中旬
4.	進行招標及投標流程	2024 年 2 月上旬
5.	回標	2024 年 3 月上旬
6.	標書諮詢	2024 年 3 月中旬
7.	標書分析及提交內部審批	2024 年 4 月上旬
8.	呈交工務小組審核	2024 年 4 月中旬
9.	提交業委會議決及投票	2024 年 4 月下旬
10.	準備內部文件	2024 年 5 月上旬
11.	開展工程	2024 年 5 月中旬
12.	完成日期	2024 年 6 月下旬

啟勝表示，於 2024 年 1 月 4 日與維修及工務小組會議中，就 2016 年三座煤氣喉事件作出跟進和檢討。啟勝表示，煤氣公司當年檢查完三座煤氣後，並沒有向啟勝提交任何維修更換報價單，也沒有在之後的每 18 個月定期煤氣喉管檢查中再提交有關此煤氣喉的跟進或檢查報告。啟勝表示在最新的執修平台煤氣喉標書的工程內容中，已包括更換此



部分的煤氣喉管。另外啟勝也會加強煤氣喉管的維修安排，日後收到煤氣公司的維修通知書或者喉管更換報價單，啟勝會盡快安排維修工程。

此外，啟勝亦會加強與駿景物管的溝通，確保政府部門和公共機構的信件可以給予駿景物管作紀錄。

有委員要求啟勝提供煤氣公司例行檢查報告予維修及工務小組或業主委員會委員參考。

### 3.8 報告公契經理人跟進渠務署安排接駁污水喉至沙井之進度

記錄

啟勝報告，就公契經理人及啟勝委託「禰氏」於2023年9月6日發出律師信予地政署及渠務署後，渠務署於2023年11月16日回覆「禰氏」，詳見附件(附件五)。渠務署已在覆信中解釋該污水喉的維修保養責任及明確婉拒收回。此個案的跟進工作已完成，如果業委會認為仍需向政府部門爭取，建議可以考慮聯絡區議員並會協助跟進。

### 3.9 跟進大廈基金與管理基金審批準則

記錄

啟勝報告，根據駿景園大廈公契第12條(a)：「The annual remuneration of the Manager for the performance of its Duties hereunder shall be ten per cent (10%) of the total actual annual expenditure (excluding the Manager's remuneration) reasonably and properly incurred in the good and efficient management of the Estate...The annual remuneration of the Manager may be reviewed by agreement between the Manager and the Owners' Committee.」，而大廈公契中並沒有條文指出大廈基金不應支付經理人酬金，故公契經理人是可就大廈基金支出收取10%作為經理人酬金，以維持及保持屋苑有效率運作。

於2016年1月5日之第十九屆第十次業主委員會會議上，駿景物管已就業主委員會要求調減大廈基金支出之公契經理人百分比一事向公司反映，並獲回覆同意將大廈基金支出之經理人酬金由7%下調至5%；有關處理必須每次向公契經理人提出及得到公契經理人批准。有關安排由2016年1月1日起生效。

根據駿景園大廈公契第13條：「...PROVIDED THAT expenditure of a capital and/or improvement nature for the improvement of the Buildings and/or the replacement or improvement of installations, systems, equipment and apparatus within or forming part of the Common Areas and Facilities and/or for the efficient management and maintenance of the Estate including the initial costs of setting up a Management Office and the Shuttle Bus Service and the cost of maintaining and repairing any of the Slopes and Retaining Walls or other structures in compliance with the Conditions shall be complied in a separate heading within the appropriate section of the annual budget and shall be payable out of the Building Fund Mentioned in Clause 19 of this Deed when the same is established AND THAT the budget shall also set out an estimate as to the time of any likely need to draw in the Building Fund.」而大廈公契第13(a)條及第13(b)條提及的管理基金則主要用於維修及維持公共地方及公共設施的開支等之

用。

根據駿景園大廈公契第19條(c)：「There shall be established and maintained by the Manager as trustee for and on behalf of the Owner of a Residential Unit at such time as it shall deem appropriate a Building Fund towards payment of expenses of a capital nature for the replacement or improvement of installation, plant and equipment in the Residential Common Areas and Facilities and/or for the sufficient management of the Residential Common Areas and Facilities and such fund shall not be refundable or transferable.」

經討論後，有委員動議第2座及第11座試驗性鳥網裝拆費用由大廈基金支付，沒有委員和議，有委員要求啟勝提交審批工程入賬準則，並於下次會議加入議程再作討論。

#### 4. 管理公司工作報告

##### 4.1 預計招標項目

詳見附件的列表(附件六)。

啟勝

##### 4.2 報告都市固體廢物收費計劃

啟勝報告，就都市固體廢物收費計劃，服務處已在環保署開設戶口，批量購買指定袋以收集平台、會所及停車場等垃圾。另外，亦會持續跟進以下事項，就本年4月1日起實施廢物徵費正進行以下預備工作：

- 於環保署開立戶口批量購買付費袋；
- 向居民宣傳推廣有關徵費計劃；
- 製作海報宣傳環保回收；
- 計劃收起部份公眾位置垃圾桶；
- 邀約環保署舉行第二次推廣路演(暫定為2024年1月16日)；
- 與清潔承辦商落實實施細則。

啟勝

4.3 啟勝報告有關新鴻基利益申報聲明，25間所列公司在某些事情上存在直接或間接的公司關係/業務或金錢利益，從而引起或可能引起業主委員會/業主之間在整個招標過程中所引起的衝突。(附件七)

#### 5. 其他事項

5.1 公契經理人表示就修改業主委員會選舉委員程序，得票計算方法中，選舉代表時，根據本園大廈公契須要以「過半數」投票結果而當選，不同意1個參選人自動當選及按照「得票最多者當選」的投票制度。而公契經理人表示業主委員會法定人數為現有委員人數之一半，舉例說明如當選的委員人數為5人時，業主委員會的法定人數為3人。有委員認為對以上經理人意見並不認同。主席及經理人酬金專責小組成員要求公契經理人以電郵提供「不同意1個參選人自動當選及按照「得票最多者當選」的投票制度」的理據。

啟勝

5.2 公契經理人表示根據過往安排，經理人酬金會按業主委員會要求調低

大廈基金支出至實際支出 5%，而公契經理人無意更改上述安排。有委員認為對以上經理人意見並不認同。

6. 訂定下次會議日期

啟勝

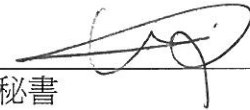
有委員提出在春節前或業主大會前召開一次會議但未能確定。待新一屆業主委員會決定下次會議日期。

會議於晚上 11 時 15 分完結。



主席

劉詠思



秘書

葉偉華

備註： 本委員會之所有討論及議決案，皆依據本園公契第五十一及六十段作出，供公契經理人參考及在專業詳細判斷後加以採納及推行。業主委員會提醒公契經理人及/或其代理人：根據本園公契第三章列明，本園所有管理政策之制訂及執行，皆由公契經理人，及/或其代理人全部承擔。