

**駿景園業主委員會 - 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組  
第九次會議**

日期：2024 年 2 月 28 日(星期三)  
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                     |
| 黃利先生  | - 小組成員及業主委員會委員              |
| 盧柏昌先生 | - 小組成員                      |
| 楊國輝先生 | - 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)    |
| 陶子敏女士 | - 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 |
| 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         |
| 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         |
| 黃玉強先生 | - 小組成員         |
| 王珠女士  | - 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 確認第八次會議記錄** 記錄

服務處於 2024 年 1 月 26 日電郵「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第八次會議的會議記錄予專案小組成員參閱，同日收到專案小組召集人周先生就草擬會議記錄內容提出的建議，服務處已作出修訂，並於 2024 年 2 月 6 日電郵予專案小組成員參閱。

經專案小組成員投票，一致通過確認第八次「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

服務處匯報「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，公契經理人同意服務處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」工程顧問的服務合約。 |
| 2023 年 9 月 26 日 | 服務處向工程顧問公司「松橋」發出最後警告信。                                                        |

| 日期               | 跟進進度                                                                                                   |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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。服務處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 9 月 29 日  | 服務處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 | 服務處收到「松橋」信函回覆。                                                                                         |
| 2023 年 10 月 11 日 | 服務處與「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 | 服務處收到本屋苑法律顧問「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)法律意見的回覆。                                                                    |
| 2023 年 10 月 30 日 | 服務處收到「禰氏」草擬終止「松橋」工程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，公契經理人及委員一致認為不需要給予「松橋」七天改善期，委託「禰氏」向「松橋」發出律師行直接終止其工程顧問服務合約，即時生效。                            |
| 2023 年 11 月 21 日 | 「禰氏」向「松橋」發出律師信表示終止其工程顧問服務合約。                                                                           |
| 2023 年 11 月 22 日 | 服務處致函予環保署表示本屋苑委託「禰氏」向「松橋」終止顧問服務合約的安排。                                                                  |
| 2023 年 11 月 23 日 | 服務處收到「松橋」就「禰氏」所發出的律師信作出回覆。                                                                             |
| 2023 年 11 月 27 日 | 服務處收到環保署電郵回覆就本屋苑重新招標的指引及安排。                                                                            |
| 2023 年 12 月 4 日  | 「禰氏」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。服務處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 | 服務處收到兩封「松橋」信函查詢。                                                                                       |
| 2023 年 12 月 15 日 | 服務處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 | 服務處電郵有關草擬招標文件予業主委員會審視。                                                                                 |
| 2023 年 12 月 22 日 | 「禰氏」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   | 服務處收到「禰氏」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。         |
| 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。                                                        |
| 2024 年 1 月 12 日 | 應環保署之指引要求，服務處致函廉政公署及民政事務處，並提交招標文件供有關政府部門審視。                                       |
| 2024 年 2 月 2 日  | 服務處收到民政事務處的電郵回覆。                                                                  |
| 2024 年 2 月 6 日  | 服務處收到廉政公署的電郵回覆。                                                                   |
| 2024 年 2 月 8 日  | 服務處就廉政公署的建議向環保署提出查詢。                                                              |
| 2024 年 2 月 14 日 | 環保署電郵回覆服務處的查詢。                                                                    |
| 2024 年 2 月 19 日 | 服務處將修訂招標文件電郵予業主委員會委員及專案小組成員審視。                                                    |
| 2024 年 2 月 21 日 | 服務處收到個別業主委員會委員就招標文件內容上提出建議。                                                       |
| 2024 年 2 月 22 日 | 服務處致函予環保署匯報最新進度，以確保資助申請仍然有效。                                                      |
| 2024 年 2 月 23 日 | 服務處致函環保署，並將已修訂的招標文件提交予環保署審批。                                                      |
| 2024 年 2 月 27 日 | 服務處收到環保署信函回覆表示已審閱服務處所提交招標文件，批准服務處進行重新招標招聘工程顧問的工作。同日，服務處發出通告匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」的最新進度。 |

### 3 匯報重新招標情況及進展

啟勝

根據環保署的建議指引，申請人向環保署提交建議書前，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。

匯報重新招標情況及進展如下：

| 日期               | 事項                                            | 進度 |
|------------------|-----------------------------------------------|----|
| 2023 年 11 月下旬    | 服務處提交招標文件予大廈公契經理人審視。                          | 完成 |
| 2023 年 12 月 5 日  | 服務處提交招標文件予「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 | 服務處提交招標文件予「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組審視。               | 完成 |
| 2023 年 12 月 20 日 | 服務處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。                         | 完成 |
| 2024 年 1 月 12 日 | 服務處提交招標文件予廉政公署及民政事務處審視。                                       | 完成 |
| 2024 年 2 月 23 日 | 服務處提交招標文件予環保署審視。                                              | 完成 |
| 2024 年 3 月上旬    | 服務處透過市區重建局的公開電子招標平台進行招標工作。                                    |    |
| 2024 年 3 月中旬    | 實地視察(待定)                                                      |    |
| 2024 年 3 月下旬    | 截標及開標(待定)                                                     |    |
| 2024 年 3 月下旬    | 服務處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 月下旬    | 投標工程顧問公司與業主委員會委員、專案小組成員、服務處代表及大廈公契經理人代表見標會面。(待定)              |    |
| 2024 年 4 月上旬    | 服務處預備業主週年大會文件。                                                |    |
| 2024 年 4 月中旬    | 召開業主週年大會揀選工程顧問公司。(待定)                                         |    |

服務處於 2024 年 2 月 19 日電郵匯報招標安排予業主委員會及專案小組，表示已應環保署之指引要求，於 2024 年 1 月 12 日去信予廉政公署及民政事務處並提交招標文件供有關政府部門審視。服務處分別於 2024 年 2 月 2 日及 6 日收到民政事務處及廉政公署的回覆，內容節錄如下：

#### 服務處於 2024 年 2 月 2 日收到民政事務處的電郵回覆

民政事務處表示有關服務處要求民政事務處就「EV 屋苑充電易資助計劃」招標文件提供意見一事，民政事務處未能就有關招標文件提供任何意見。然而，服務處在進行招標時，須遵從《建築物管理條例》(第 344 章)第 20A 條有關採購供應品、貨品及服務的規定，以及由民政及青年事務局局長根據該條例第 44 條發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》。有關詳情可瀏覽民政事務總署的大廈管理網站 [www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk)。

#### 服務處於 2024 年 2 月 6 日收到廉政公署的電郵回覆

2. 於重新招標工程顧問服務中，貴公司在招標文件“乙部 — 工作內容 / 指定規格”中加入了投標者的相關工作經驗及修訂了內部的評標準則（如各項準則的比重）。“乙部 — 工作內容 / 指定規格”包括了投標者的資格（如需符合特定的條件和經驗）和投標者需提供的服務內容（如建議電動車充電基礎設施的設計、提供安裝工程的估算費用），但沒有清楚列明當中被視為必要的條件及工作經驗的證明文件。為使條文清晰及避免就符合條件的爭拗，建議 貴公司分開列出必要的條件（即可被接納

並會作進一步評審的條件)和服務內容，並清楚說明可接納為工作經驗的證明文件(例如由環境保護署(環保署)就過往類似項目的工程可行性報告發出的批准信)。

3. 就評標的準則，為避免引來偏袒某特定投標者的指控，建議 貴公司應盡可能在招標文件中列明甄選準則以及它們在評核之中所佔的比重。此外，為確保投標者的誠信，建議 貴公司應在標書中加入警告字句，禁止投標者向公司職員提供任何《防止賄賂條例》所定義的利益。 貴公司可參考本署的《樓宇維修實務指南》([https://cpas.icac.hk/ZH/Info/Lib\\_List?cate\\_id=3&id=313](https://cpas.icac.hk/ZH/Info/Lib_List?cate_id=3&id=313))的“招標文件中的誠信及反圍標條款”(範本 2(a))和“誠信及反圍標條款確認書”(附件 2(a)附錄)。

4. 貴公司亦須注意環保署就重新招標所訂明的要求(例如修改工程及 / 或停車位涵蓋的範圍須預先得到環保署的批准、根據“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”訂明服務的規格)。

5. 以上資料只屬一般防貪建議，並非法律意見及不能取代「EV 屋苑充電易資助計劃」的申請要求。若有需要，可考慮徵詢法律意見。如有任何其他查詢，歡迎與我們聯絡。

服務處於 2024 年 2 月 8 日就廉政公署的建議向環保署查詢，並於 2024 年 2 月 14 日接獲環保署的電郵回覆，環保署表示為使重新招標能公平地進行，環保署建議本屋苑應遵循廉政公署提供的意見及盡量採納相關意見以進行重新招標。如有任何有關疑問可聯絡廉政公署查詢。同時，環保署再表示環保署提供的招標文件及資料僅供「EV 屋苑充電易資助計劃」申請人參考，申請人可按個別需要進行修改。

服務處已於 2024 年 2 月 19 日電郵修訂招標文件予業主委員會委員及專案小組成員審視，及於 2024 年 2 月 21 日收到業主委員會委員黃先生就招標文件內容上提出建議，服務處已就提出之建議作出修訂，並於 2024 年 2 月 23 日將有關修訂的招標文件提交予環保署審批。

#### 4 商討「EV 屋苑充電易資助計劃」後續工作的策劃

啟勝

服務處表示會議文件夾附過往專案小組成員所提出的建議/關注、招標/開標/揀選標書注意事項及招標公告樣本予各小組成員參閱。

服務處表示由於環保署已於 2024 年 2 月 27 日來信表示批准本屋苑可以進行重新招標招聘工程顧問的工作，有關工作安排如下：

- 於市建局的公開招標平台上載招標文件
- 於大廈/停車場的顯眼位置張貼招標公告
- 招標期結束前最少 2 星期向環保署提供有關開標安排
- 環保署會安排代表監察整個開標過程
- 開標後兩個月內應與揀選的公司簽訂合約
- 須在簽訂合約前最少一星期於大廈/停車場的顯眼位置張貼招標結果
- 與揀選公司簽訂合約後的七天內，提交合約、會議記錄/招標結果通告及相關文件予環保署

## 招標時間表

| 日期                         | 事項                                               | 備註                                                   |
|----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 2024 年 3 月 4 日             | 於市建局的公開招標平台上載招標文件                                |                                                      |
| 2024 年 3 月 5 日             | 於大廈/停車場的顯眼位置張貼招標公告                               |                                                      |
| 2024 年 3 月 14 日下午 2 時 30 分 | 實地視察                                             | 服務處集合登記<br>規劃路線圖                                     |
| 2024 年 3 月 25 日中午 12 時     | 截標                                               |                                                      |
| 2024 年 3 月 25 日下午 3 時      | 開標日期及時間待定<br>**由於需要環保署職員到場監察開標流程，待環保署回覆確實日期。開標日期 | - 出席開標的人士包括環保署的代表、大廈公契經理人的代表、服務處的代表、業主委員會的代表及專案小組的代表 |
| 2024 年 4 月 2 日或 3 日        | 見標                                               | - 見標小組由大廈公契經理人代表、服務處代表、業主委員會委員及專案小組成員組成              |

## 評分表

|    | 評分項目                          | 環保署參考指引<br>得分佔比率 | 專案小組建議<br>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<br>(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%            |

承於 2024 年 2 月 28 日召開的「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組第九次會議，大廈公契經理人表示建議跟從環保署發出《標書規範指引》的參考指引，訂立評分準則。小組成員表示環保署的參考指引，將價錢得分的佔比重過高，選擇工程顧問不應只著重回標價錢，需考慮工程顧問的公司架構、人手分配、專業資格、相關工作經驗及建議設計圖則等方面。有鑑於「松橋」事件，以及本屋苑停車場車位較多，在「EV 屋苑充電易資助計劃」中屬於較大型私人住宅停車場安裝充電裝置的工程項目，需要選出有能力的工程顧問承辦有關工程。

小組成員向服務處查詢，環保署的參考指引是否必須完全跟從。服務處回覆環保署曾電郵回覆表示，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。故此，小組成員表示環保署所提出的指引只作參考，屋苑可以因應停車場狀況及需要以訂立合適的評分準則。

專案小組最終認為是次評核工程顧問的準則應採用專案小組提出的建議方案，並於業主大會上向業主顯示評分結果，大廈公契經理人就專案小組所提出的建議表示沒有異議。專案小組要求服務處向業主委員會匯報上述事宜。

### **招標方式**

於市建局的公開招標平台上載招標文件，以及於大廈及停車場的顯眼位置張貼招標公告。

### **招標期**

根據環保署的參考指引，招標期應不得少於 3 星期或多於 6 星期。經商討後，大廈公契經理人、服務處及專案小組成員同意招標期由 2024 年 3 月 4 日至 3 月 25 日。

### **實地視察日期及時間**

定於 2024 年 3 月 14 日下午 2 時 30 分，投標者需要到服務處集合及登記，服務處職員帶領投標者實地視察本屋苑的住宅停車場及電掣房。

### **截標日期及時間**

定於 2024 年 3 月 25 日中午 12 時。

### **開標日期、時間及地點**

- 由於環保署的要求，招標期結束前最少 2 星期向環保署提供有關開標安排，環保署會安排代表監察整個開標過程，現待環保署回覆。
- 暫定於 2024 年 3 月 25 日下午 3 時在服務處進行開標。
- 出席開標的人士包括環保署的代表、大廈公契經理人的代表、服務處的代表、業主委員會的代表及專案小組的代表。
- 在開標時，所有參與開標的人士，均不得向任何人士，透露任何標書內的資料。

### **見標日期、時間及地點**

- 暫定 2024 年 4 月 2 日或 3 日進行，時間及地點待定。
- 暫定見標成員包括大廈公契經理人代表 2 名、服務處代表 2 名、業主委員會委員 2 或 3 名及專案小組成員 4 名
- 訂立見標問題
- 每組見標時間為 30 分鐘
- 見標前，每名見標成員需要簽署利益申報及保密協議
- 見標過程中，不可以進行任何形式的議價

### **見標評分**

承會議中，收悉專案小組成員的建議，服務處修訂見標問題後，預計於 2024 年 3 月 8 日或之前電郵予大廈公契人、業主委員會及專案小組審視。見標小組成員會於見標前召開一次開會，商討見標流程、注意事項，以及落實見標問題及評分準則。

## 5 其他事項

啟勝

### 5.1 建議訪客停車場安裝充電裝置

就訪客車位安裝充電設施事宜，啟勝表示早前邀請「基石科技控股有限公司」(下稱「基石」)到本屋苑停車場實地視察，其後獲「基石」回覆提供安裝充電裝置的建議書，重點摘要如下：

1. 訪客停車場 5 年專營權，其間不得有第三方充電服務供應商或其他充電器同場使用訪客車位。
2. 提供以下充電器及服務：
  - 免費充電基建安裝浮動車位
  - 按度電收費(中速\$2.7/kWh);
  - 免費諮詢及維修保養、保險等
  - 於車位提供標誌及裝飾等
  - 駿景園獲得收入分成 5%
3. 合約完結後可續約或「基石」無條件還原訪客停車場。

### 5.2 訪客車位安裝充電裝置 – 諮詢法律意見

就訪客停車場安裝充電設施，諮詢本屋苑法律顧問「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)及「何氏律師事務所」(下稱「何氏」)的法律意見。

「禰氏」於 2024 年 2 月 19 日的電郵回覆，節錄如下：

本行認為公契及地契中並無有關限制條款阻止貴屋苑裝設電動車充電裝置，前提是有關的裝置合乎有關的安全標準。另外，本行認為有關的安排旨在為屋苑提供有關服務，應不屬商業用途之列。

「何氏律師事務所」於 2024 年 2 月 19 日的電郵回覆，節錄如下：

由於公家地方是由管理公司或法團處理，但由於涉及公眾利益本行建議貴管理委員會進行業主大會去投票是否進行？及需要注意上述裝置，如果是跟淘寶櫃或汽水機合約一樣的條款，大致跟淘寶櫃及汽水櫃一樣處理的做法但細節要看看他們的合約才能詳盡給予法律意見。

服務處表示曾邀請不同承辦商到本屋苑訪客停車場視察，及後收到不同建議的計劃書，各承辦商所提供的方案略有不同，例如專營權的年期、管理模式及充電裝置款式及型號等，需要細心選擇合適的方案。由於涉及屋苑的公眾利益故需要以招標方式進行，服務處現草擬招標文件，如有進一步消息會匯報予業主委員會及專案小組。

個別小組成員提醒完成「EV 屋苑充電易資助計劃」安裝充電易裝置工程後，需要確保電力供應運作正常，避免因電力供應延誤影響住宅車位使用者使用充電裝置的情況發生。

## 6 訂定下次會議日期 待定

啟勝

會議於晚上 9 時 54 分結束。

  
小組召集人 周啟誠

