

駿景園業主委員會(第二十七屆)
第一次會議記錄

日期：2024年5月17日(星期五)

時間：晚上八時至晚上十時三十分

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

李秀媚女士 - 副主席

呂慕選先生 - 秘書

趙偉標先生

袁銘成先生

陳清雲女士

黃利先生

第十座

住宅停車場

第七座

第一座

第五座

第八座

第十一座

管理公司代表

林慧儀女士 - 物業經理

經理人：“駿景園物業管理有限公司”
(駿景物管)

龍美琪女士 - 助理總經理

盧錫恩先生 - 高級物業及設施經理

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

黎愷琳女士 - 助理物業及設施經理

陳卓超先生 - 工程經理

黃偉強先生 - 工程經理

陳俊娜女士 - 會所經理

龍姬莉女士 - 物業主任(兼任記錄)

由經理人所委任之提供服務公司：
“啟勝管理服務有限公司”(服務處)

缺席致歉：劉偉堅先生

黃長娣女士

葉偉華先生

鄭東榮先生

第三座

第六座

第九座

駿景物管

列席住戶：共6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法定人數要求。鑑於第二十七屆業主委員會尚未推選主席、副主席及秘書，第二十七屆業主委員會第一次會議由經理人授權服務處代為主持會議，並宣佈會議正式開始。

服務處提醒各委員，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。

**跟進
相關單位**

1. 報告委員出席人數，宣佈會議開始

服務處表示根據公契，會議法定人數為委員人數之半數，由於今屆有 10 名委員，即 5 名委員出席會議便符合公契指定的業主委員會會議人數要求。鑑於現時有 7 名委員出席，故宣佈會議開始。

記錄

有委員提出有關新一屆第一次業主委員會會議日期，要求在業主週年大會後的兩星期內召開。服務處回覆，建議於業主週年大會完結後，服務處與各委員即場訂定舉行的會議日期，由於業主委員會會議議程須在不少於會議日期 7 天前發出，服務處會協助有關草擬議程，如委員同意，最快可擬訂於業主週年大會後一星期內舉行，根據會議議程的共識，在第一次會議上選出主席、副主席及秘書。

2. 委員互選第 27 屆業主委員會主席、副主席、秘書及各工作小組召集人

主席須在新一屆業委會第一次會議上，由出席委員選出，而所有委員均有資格獲提名參選。按業委會手冊以往的做法，第一次會議上亦會互選第 27 屆業主委員會副主席、秘書及各工作小組召集人。

記錄

2.1 選舉主席

陳清雲女士動議劉詠思女士為主席，袁銘成先生及李秀媚女士和議。劉詠思女士示意接受推選。

記錄

經委員投票，7 位委員一致贊成，由劉詠思女士當選為主席。

2.2 選舉副主席

劉詠思女士動議李秀媚女士為副主席，趙偉標先生和議。李秀媚女士示意接受推選。

記錄

經委員投票，7 位委員一致贊成，由李秀媚女士當選為副主席。

2.3 選舉秘書

劉詠思女士動議呂慕選先生為秘書，趙偉標先生、李秀媚女士及袁銘成先生和議。呂慕選先生示意接受推選。

記錄

經委員投票，7 位委員一致贊成，由呂慕選先生當選為秘書。

2.4 選舉各個工作小組召集人

工作小組召集人之選舉需在新一屆業委會第一次會議上由各委員之中

記錄

選出，所有提名需由委員提出及和議，而所有委員均有資格獲提名參選。

服務處會發出通告邀請有興趣住戶參與各個工作小組，亦會每半年招募/增補小組成員，令有興趣的業戶可參與小組工作。

於 2017 年 9 月 14 日之業委會會議上，通過修訂小組成員人數，上限提升至 30 人(所有成員均有投票權)，小組會議當有三名成員，當中一人需為業委會委員，而每個住宅單位只可安排一名成員，但座代表數量沒有限制。若成員人數超出 30 人，將以抽籤形式揀選。而業委會委員乃當然委員，無需參與抽籤。

委員就推選各個工作小組及專案小組召集人進行投票：

1. 法律、財務及合約小組

劉詠思女士動議李秀媚女士為召集人，趙偉標先生及袁銘成先生和 記錄
議。李秀媚女士示意接受推選。

經委員投票，7 位委員一致贊成，由李秀媚女士當選為法律、財務及合約小組召集人。

2. 保安、交通及停車場小組

陳清雲女士動議趙偉標先生為召集人，李秀媚女士及袁銘成先生和 記錄
議。趙偉標先生示意接受推選。

經委員投票，7 位委員一致贊成，由趙偉標先生當選為保安、交通及停車場小組召集人。

3. 會所小組

劉詠思女士動議袁銘成先生為召集人，趙偉標先生及陳清雲女士和 記錄
議。袁銘成先生示意接受推選。

經委員投票，7 位委員一致贊成，由袁銘成先生當選為會所小組召集人。

4. 維修及工務小組

李秀媚女士動議劉詠思女士為召集人，趙偉標先生、袁銘成先生及 記錄
陳清雲女士和議。劉詠思女士示意接受推選。

經委員投票，7 位委員一致贊成，由劉詠思女士當選為維修及工務小組召集人。

5. 清潔、園藝及環境保護小組

劉詠思女士動議黃利先生為召集人，趙偉標先生、袁銘成先生、李 記錄
秀媚女士及陳清雲女士和議。黃利先生示意接受推選。

經委員投票，7 位委員一致贊成，由黃利先生當選為清潔、園藝及環境保護小組召集人。

6. 「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組

劉詠思女士動議周啟誠先生為召集人，李秀媚女士和議。周啟誠先生示意接受推選。

經委員投票，7 位委員一致贊成，由周啟誠先生當選為「EV 屋苑充電易資助計劃」專案小組召集人。

各職位之任期直至下次業主週年大會為止。

3. 訂定下次會議日期

下次會議日期定於 2024 年 7 月 5 日舉行。

服務處

4. 其他事項

4.1 報告申請環境運動委員會(環運會)智能回收桶的進度及跟進工作

服務處報告，於 2024 年 1 月 24 日向環境運動委員會(環運會) 申請「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」。環運會於 4 月 8 日到本苑實地視察後，其後，於 2024 年 4 月 11 日書面批准 5 台智能廚餘回收桶租賃服務的全數資助，為期兩年；而每個住戶單位亦可免費獲得一個家居廚餘回收桶 (即最多 2504 個) 及提供相關的宣傳及教育活動。

服務處

另外，由於擺放智能回收桶部分建議位置有所調整，故服務處已致電及電郵環運會詢查有關更改之可行性，環運會表示稍後回覆。

環運會負責人表示預計廚餘桶最快 6 月中旬送抵屋苑，服務處將稍後安排於平台 5 個廚餘桶擺放位置加裝防水插蘇。

委員就上述事宜提出的意見綜合如下：

1. 擺放智能回收桶的位置是否保安監察系統範圍內；
2. 智能回收桶使用時有否噪音，以免影響低層住戶；
3. 智能回收桶運作期間會否有廚餘味及異味；
4. 建議於智能回收桶上張貼中文/英文/菲律賓文及印尼文使用程序及方法，以方便各住戶使用；
5. 廚餘機內的回收物會怎樣處理

服務處綜合回覆，智能回收桶沒有噪音及以密封設計，清潔承辦商亦會定時清潔回收桶及附近位置。另外，每部廚餘機均有 2 套桶作替換回收廚餘，清潔承辦商會每日將回收物收集到垃圾房，並由承辦商到屋苑回收。

4.2 報告 2024 至 2026 年度駿景閣及椰林閣救生員及泳池保養合約的跟進工作

服務處報告，續 2024 年 4 月 27 日業主週年大會上議決通過揀選「穎璫香港有限公司」為 2024 至 2026 年度駿景閣及椰林閣救生員及泳池保養合約承辦商，以 \$7,013,707 承辦 24 個月合約。服務處按委員會意見要求中標承辦商「穎璫」進行議價、提供服務承諾及查詢合約增值服務。就此，「穎璫」於 2024 年 5 月 3 日回覆信件(見 4.2 附件)，重點如下：

1. 為合約總價提供 1.5%折扣，即由 \$7,013,707 下調至 \$6,908,501；
2. 提供增值服務，免費為屋苑舉辦年度水上嘉年華活動及提供額外 2 名救生員協助活動舉行；
3. 救生員紀律及服務承諾：包括向所有救生員發出工作指引及守則，要求各救生員於當值期間不能使用任何電子儀器(包括手提電話、平板電腦等)，並協助監察泳池私教授班之情況；

有委員表示在開始新合約，優先要嚴格監察救生員的表現。服務處及會所要繼續密切監察救生員工作表現，嚴格執行合同訂明的獎罰制度，確保承辦商提供優質的泳池保養服務。

4.3 屋苑現時主要保養及服務合約

服務處向委員提供屋苑現時主要保養及服務合約列表，詳見附件的列表 (見 4.3 附件)。

委員就上述事宜提出的意見綜合如下：

1. 建議將「清潔服務合約」及「滅蟲服務合約」合併為一份服務合約；
2. 建議將「平台車場車閘系統保養」及「訪客車場車閘系統保養」合併為一份服務合約；
3. 建議日後屋苑洗衣合約續約時提供較長合約年期選擇；
4. 在列表加入清洗水缸合約、會所廚房設備保養合約、一期會所室內泳池底執修工程合約及水泵保養合約；
5. 查詢室內泳池池底支撐工程，屋苑每月支付承辦商國鴻工程有限公司的費用為港幣 3500 元正，查詢費用包括甚麼項目。

服務處會盡快向委員提供更新合約列表。另外，有關室內泳池池底支撐工程，屋苑每月支付港幣 3500 元為承辦商國鴻工程有限公司的檢查池底支架的費用。

4.4 安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約

有委員建議在未完成「EV 屋苑充電易資助計劃」，於私人車位安裝電動車充電基礎設施工程前，設立緩衝方案。在現時本區的供汽車充電車位

不足的情況下，建議招標聘請承辦商於訪客停車場內一些車位裝設充電設施，供業戶及訪客用時租形式進行汽車充電。服務處表示已完成草擬有關標書及呈交駿景物管審批，並已於本星期供業委會及服務處總公司進一步審批，為期兩星期，預算於 6 月上旬以樓宇通、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	2024 年 5 月上旬
2.	提交予內部審批	2024 年 5 月中旬
3.	提交工務小組及業委會審批	2024 年 5 月下旬
4.	進行招標及投標流程	2024 年 6 月上旬
5.	回標	2024 年 6 月下旬
6.	標書諮詢	2024 年 7 月上旬
7.	標書分析及提交內部審批	2024 年 7 月中旬
8.	呈交工務小組審核	2024 年 8 月中旬
9.	提交業委會議決及投票	2024 年 8 月下旬
10.	準備內部文件	2024 年 9 月上旬
11.	開展工程	2024 年 9 月下旬
12.	完成日期	2024 年 10 月下旬

有委員建議有關工程應先經工務小組及業委會會議充份討論後才開始招標。服務處表示預算於 5 月下旬至 6 月上旬期間將工程標書提交工務小組及業委會，並提供足夠時間讓委員及小組成員了解工程內容，在工務小組及業委會審批後再展開招標流程。

(會後更新：就有關招標流程，若標書還需要通過維修及工務小組和業委會，工程預算時間會更延誤，委員趙偉標先生和呂慕選先生已於 2024 年 5 月 29 日下午與服務處討論標書初稿，建議修訂後再傳閱業委會和維修及工務小組，若再沒有意見就直接進入招標程序。)

4.5 報告改善屋苑食水供應建議

服務處報告，長遠改善駿景園因鉛水喉長期鏽蝕及淤塞引致高層水壓不足及水黃問題之改善方案，服務處現會先針對特別水黃問題之座數，分別是 9 座和 10 座，首階段先將天面加壓泵房內之全部舊鉛水喉更換為銅喉，之後出泵房後延伸至天井位置及較剪樓梯內之舊鉛水喉亦同時更換，務求各座能分階段改善高層水壓不足及水黃問題得以徹底解決。

經各委員討論後，要求服務處提供第 2 座完成更換食水喉管工程的詳情

及其他座數的預算時間表予各委員，並在工務小組再作討論。

4.6 更換屋苑煤氣主喉工程

服務處報告，煤氣公司現正訂購物料中，預算煤氣喉管及物料將於 2024 年 6 月上旬送抵，工程施工期約一個月，目標 7 月上旬完工。服務處

另外，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，服務處表示已完成草擬有關標書及呈交駿景物管審批，並已於本星期供業委會及服務處總公司進一步審批，為期兩星期，預算於 6 月上旬重新以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標。

4.7 考慮重新招標項目

服務處收到委員意見如下：

招標項目	重新招標原因	預計日期	服務處
屋苑冷氣系統保養	回標銀碼比現有合約高出 1.5 倍，重新以樓宇通、招標妥招標平台及安排登報作公開招標。	6 月中	
更換駿景園 4 條煤氣喉管工程	只有一間氣體承辦商回標，並且不包括主要的建築工程項目，無法進行標書分析。為了	6 月中	
建築工程供駿景園 4 條煤氣更換喉管工程	可以增加氣體承辦商和建築承辦商的投標意欲，因此將煤氣喉管更換工程和建築工程拆成兩份獨立標書重新招標。	6 月中	

服務處補充，重新招標後原有標書將會取消。經各委員討論後，同意上述項目重新招標。

4.8 移除及補種屋苑共 43 棵榕樹工作

服務處報告，繼本年 2 月中服務處向地政署發出申請信後，地政處於 3 月底回信並要求提供多項補充資料，例如樹井內部結構、樹根破壞結構圖片、樹木灌溉水喉位置等等；此外，署方不接納紅車作為其中一種補替樹種。服務處已就信件內容與顧問公司振興花園開會商議，並協助提供相關資料，預計於 5 月中至下旬回信予地政處。服務處

4.9 更換損壞天幕玻璃工程

駿景園平台行人通道現時總共有 13 塊損壞天幕玻璃破損。除了影響居民日常生活外，亦有居民擔心玻璃下方臨時帳篷下墜風險。服務處已於 2024 年 1 月份已更換完成 20 塊天幕夾膠強化玻璃及 1 塊扶手玻璃。以增加其協同效應。本次招標亦已邀請所有合資格的服務處承辦商、使用兩個招標平台及登報招標，以獲取現時最準確的市場價格。

是次工程項目包括提供合資格人士拆除、清走及更換 13 塊天幕夾膠強化玻璃連所需吊運工具以及工程有關申報文件。完成後，進行試水測試及提交有關報告、強化玻璃証書及熱浸玻璃測試(Heat Soak Test)。
服務處於 2024 年 5 月 16 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 2024 年 6 月 7 日截標。

4.10 大堂損壞吊燈安裝進度

服務處報告，駿景園住宅大堂的損壞吊燈，服務處正在經網上搜尋最近似(需要考慮款式、物料、尺寸等)的燈款，亦同時要考慮新燈的安裝方式，確保穩固地安裝在石屎天花面。

4.11 會所外牆工程

會所外牆工程承辦商保誠要求以調解方式處理保固期後餘額支付安排。服務處會按業委會意見與屋苑法律顧問跟進調解工作。

4.12 住戶反映單位滲漏事宜

有列席住戶反映其高層單位在 2022 年開始主人房天花滲漏，2023 年曾經進行臨時工程，現時滲漏情況仍未解決，要求服務處跟進天台防水工程進度。服務處表示會跟進。

4.13 業主委員會手冊事宜

委員要求服務處更新業主委員會手冊，並分派予各委員。服務處表示會跟進。



主席

劉詠思



秘書

呂慕選

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，供經理人參考及在專業詳細判斷後加以採納及推行。業委會提醒經理人及/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，皆由經理人，及/或其代理人全部承擔。

4.3 附件 屋苑現時主要保養及服務合約

	項目	現時承辦商	合約完結日期	合約費用	備註
1..	屋苑冷氣系統保養	約克國際	2024 年 7 月 31 日	\$771,996/ 2 年	報價進行中
2.	屋苑法律顧問服務	禰氏律師行 何氏律師事務所	2024 年 8 月 31 日	\$14,800 / 1 年 \$20,000 / 1 年	預算 5 月下旬進行報價
3.	住宅停車場抹車服務	好運汽車服務公司	2024 年 12 月 31 日	每月收入\$24,800	報價進行中
4.	屋苑保險服務	海達遠東保險顧問有限公司	2025 年 1 月 15 日	\$1,782,449.39/ 1 年	預算 9 月草擬招標文件
5.	園藝服務合約	豐茂花園有限公司	2025 年 3 月 31 日	\$4,032,000/ 2 年	預算 10 月草擬招標文件
6.	清潔服務合約	惠康環境服務有限公司	2025 年 3 月 31 日	\$22,296,000 / 2 年	預算 10 月草擬招標文件
7.	滅蟲服務合約	惠康環境服務有限公司	2025 年 3 月 31 日	\$93,600 /2 年	
8.	屋苑穿梭巴士服務	冠忠遊覽車有限公司	2025 年 6 月 30 日	\$11,232,000 /2 年	
9.	平台車場車閘系統保養	EC InfoTech Limited	2025 年 7 月 15 日	\$642,000 /2 年	
10.	訪客車場車閘系統保養	天耀停車場設備有限公司	2025 年 7 月 15 日	\$54,000 /1 年	
11.	外判保安員服務	Easy Security Management Limited	2025 年 10 月 31 日	\$105,867.08/ 每月	
12.	屋苑消防系統保養	華豐工程(服務)有限公司	2026 年 3 月 31 日	\$40,000/ 2 年	
13.	屋苑弱電系統保養	新意網	2026 年 4 月 30 日	\$484,044/ 2 年	
14.	屋苑洗衣合約	Gold Medal Laundry Service	2026 年 4 月 30 日	\$783,384/ 2 年	
15.	駿景閣及椰林閣救生員及泳池保養	穎璫香港有限公司	2026 年 4 月 30 日	\$6,908,501/ 2 年	
16.	升降機保養	其士(香港)有限公司	2029 年 6 月 30 日	\$318,880/ 每月	
17.	屋苑核數服務	關文浩會計師事務所 偉思會計師事務所	/	\$150,000/ 2 年 \$136,000/ 2 年	2022 及 2023 年 2024 及 2025 年
18.	保安押運服務	Guardforce Limited	1/6/2022 – 31/5/2025	\$122,400/ 3 年	
19.	扶手梯保養	其士(香港)有限公司	2024 年 12 月完結 保固期		預算 7 月草擬招標文件



穎基香港有限公司
Wing Gay Hong Kong Company Limited

1117 Fortune Commercial Building, 362 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, NT

電話：24892998

傳真：21203562

電郵: winggay_hk@yahoo.com.hk

致 駿景園管業處：

感謝貴屋苑，駿景園業主委員會及啟勝管理服務有限公司，讓本公司繼續承辦 2024 至 2026 年度之泳池救生員及泳池機房服保養服務合約。承蒙貴屋苑對本公司的支持及認同，本公司現就新合約提供額外 1.5% 折扣，即新總合約價為 HK\$6,908,501（附件 1）。另外，本公司將為貴屋苑舉辦年度水上嘉年華活動提供額外 2 名救生員，不另收費用。

本公司明白到安全為救生員職責之首要任務，我們將留用過往表現穩定且良好的救生員，繼續為駿景園泳池提供優質服務。同時，我們亦注入新的救生員填補空缺，以確保於任何泳池的開放時間，有足夠的救生員當值，保障泳客的安全。

就救生員紀律之事宜，本公司已向到職所有救生員發出工作指引及救生員守則，當中包括要求救生員於當值期間不能使用任何電子儀器（包括手提電話，平板電腦等），專注池面泳客之使用秩序，以確保泳客的安全。倘有違規，將接受懲罰。另外，救生員亦將配合會所之運作，協助監察泳池私教授班之情況，以保障貴屋苑及住戶泳客之利益。

最後，本公司將繼續竭力為貴屋苑提供優質的泳池救生員及泳池機房服保養服務。如有查詢，請致電本公司（電話 63766116）與張先生聯絡。謝謝！

穎基香港有限公司
張穎輝先生(項目經理)謹啟
2024 年 5 月 3 日

