

2024 年度駿景園業主週年大會會議記錄

日期： 2025 年 3 月 15 日(星期六)

時間： 下午 2 時 30 分

地點： 駿景園會所多用途球場

大會主席： 業主委員會主席劉詠思女士

全部出席業主總業權份數： (截至下午 2 時 39 分) 42,108 份(包括授權及現場出席)，
佔駿景園發展項目不可分割業權總份數 265,814 份之
15.84 %

出席委員：	劉詠思女士(大會主席)	第十座
	劉偉堅先生	第三座
	黃長娣女士	第六座
	陳清雲女士	第八座
	鄭榮宗先生	第九座
	黃利先生	第十一座
	李秀媚女士	住宅停車場

管理公司代表：	黎智豪先生	經理人：“駿景園物業管理有限公司”
	盧錫恩先生	“啟勝管理服務有限公司”(服務處)
	陳卓超先生	

嘉賓：	禰氏律師行代表	王燦鴻律師
	沙田民政事務處代表	符綵澄女士

記錄： 駿景園服務處

缺席委員：	趙偉標先生	第一座
	袁銘成先生	第五座
	呂慕選先生	第七座

1. 宣佈會議開始

經大會點算核實，親身出席是次業主週年大會的業主及獲業主授權代表共持有的不可分割業權份數(Undivided Shares) 已超過發展項目不可分割業權份數總數之 10%，達到大廈公契所定業主會議之法定出席人數(即發展項目不可分割業權份數的 10%)，大會主席宣佈會議正式開始。

大會司儀表示根據公契第七部份 64(i)條，於業主大會上的議決會按照「簡單多數票」投票制進行。根據「簡單多數票」投票制，獲選的方案必須取得超過 50%的票數，決議才獲通過。在首輪投票後，如沒有方案超過 50%的票數，會安排兩個得票最多的方案，進行第二輪投票，並採納在第二輪投票中得票超過 50%的方案。

業主發言時間

- 每項議決事項前設有約 8 分鐘給出席業主發言時間(議程 2 除外)，而發言的次序將以一次性抽籤揀選最多 4 名業主，每位發言時間不多於 2 分鐘。
- 4 位被抽中發言的業主，請按抽籤次序到台前，並輪流到台前指定位置發言，發言時間剩餘 15 秒會有提示。
- 於議程 2，由大會司儀介紹候選人或由候選人用 1 分鐘自我介紹。

2. 選舉第 1 座、第 2 座、第 3 座、第 5 座、第 6 座、第 8 座、第 9 座、第 10 座、第 11 座及住宅停車場代表為第二十八屆業主委員會委員

根據駿景園大廈公契規定，業主委員會由不超過 13 名委員組成，包括每座最多一名，商用部份最多一名，幼稚園部份最多一名及停車場部份最多一名，委員任期為兩年。

由於在上年度業主大會已選出第 7 座委員，故是次大會不需投選該座，其任期至 2025 年度業主週年大會為止。

大會司儀提醒業主，業主委員會的委員屬於義務性質，無償為屋苑服務。如果在此次大會未選出某座的業主代表，該委員職位將懸空。這意味著需要在下一次的業主週年大會中進行選舉，並且在隨後的業主委員會中將不會有該座的業主代表來表達該座業主的意見。

大會司儀表示就是項議程，現時除了第 1 及 2 座外，各座住宅及住宅停車場均已最少有 1 名業主報名參選。大會司儀查詢有否其他現場業主欲即場報名參選。

在沒有現場業戶示意參選成為新一屆業主委員會委員下，是次選舉報名截止。大會司儀隨即介紹候選人或由候選人自我介紹。

其後，大會司儀表示根據公契規定，業主大會的決議將按照「簡單多數票」投票制進行。為簡化投票程序，若只有一位候選人，大會司儀會詢問現場業主是否對該唯一候選人成為該座業主代表有異議。如沒有業主舉手表示異議，則可視為在場業主贊成該唯一候選人成為該座業主代表，並且不會再進行投票。如有業主舉手表示異議，則將立即進行投票，該候選人需獲得過半票數方可當選。

就第 3 座、第 5 座、第 6 座、第 8 座、第 9 座、第 10 座、第 11 座及住宅停車場代表為新一屆業主委員會委員進行選舉程序。

選舉結果如下：

座數	參選業主姓名	選舉獲得的有效票數 (不可分割之業權份數)	選舉結果	有效票總數 (不可分割之業權份數)
1	沒有參選人	-	-	-
2	沒有參選人	-	-	-
3	劉偉堅	-	在沒有業主異議下當選	-
5	袁銘成	-	在沒有業主異議下當選	-
6	黃長娣	3,371	當選	5,878
	何少馨	2,507	未能當選	
8	陳清雲	-	在沒有業主異議下當選	-
9	李秀媚	-	在沒有業主異議下當選	-
	鄭榮宗	-	退選	-
10	劉詠思	3,723	當選	3,892
	徐文	169	未能當選	
11	黃利	-	在沒有業主異議下當選	-
住宅停車場	黃玉強	-	在沒有業主異議下當選	-

大會司儀恭喜上述候選人成為新一屆業主委員會之委員。

第二十八屆業主委員會委員名單如下：

座數	委員
1	(空缺)
2	(空缺)
3	劉偉堅先生
5	袁銘成先生
6	黃長娣女士
7	第一策略投資有限公司代表 - 呂慕選先生
8	陳清雲女士
9	李秀媚女士
10	劉詠思女士
11	黃利先生
住宅停車場	黃玉強先生

3. 議決大廈基金經理人酬金必須嚴格根據業主委員會會議議決通過的百分比收取，而該百分比範圍必須在 2023 年度業主週年大會通過的 0-3%範圍內

大會司儀簡介，因應部分業主對「大廈基金」和「經理人酬金」的查詢，特此說明屋苑的

財務結構包括兩個賬目：管理賬目和大廈基金賬目。

管理賬目

管理賬目用於日常經常性開支，包括員工薪酬、清潔、園藝、會所、升降機及其他設施的維護保養等。

大廈基金賬目

大廈基金賬目則用於一些非經常性的資本性開支。

經理人酬金

業主繳交予管理公司的管理費不是管理公司的收入，管理公司的收入一般稱為經理人酬金。經理人酬金的幅度是根據大廈公契規定按照實際支出的百份比計算，並從管理費中支付，而業主繳交的管理費大部分都是用作屋苑的日常管理及維修保養開支。

在 2024 年 4 月 27 日舉行的 2023 年度業主週年大會上，通過大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的 3%及追索由 2017 年起從大廈基金支出的經理人酬金，即時生效（直至日後週年大會議決通過修改）的議決，投票結果詳情如下：

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
A.	贊成大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的 3%及追索由 2017 年起從大廈基金支出的經理人酬金，即時生效（直至日後週年大會議決通過修改）	53,691	99.10%
B.	不贊成大廈基金中經理人酬金上限為資本性支出的 3%及追索由 2017 年起從大廈基金支出的經理人酬金，即時生效（直至日後週年大會議決通過修改）	488	0.90%
總數		54,179	100%

業主委員會根據業主大會的議決結果，在過去一年多次在業主委員會會議上要求與經理人進行磋商。然而，經理人過去就大廈基金經理人酬金曾參考業主委員會要求由 10%下調至 5%，並表示酬金百份比沒有進一步下調空間。因此，業主委員會希望透過是次業主週年大會，讓各位業主投票，在取得業主們的共識後，再向經理人表達訴求，並強烈要求經理人必須嚴格按照業主委員會會議議決通過的百分比收取大廈基金經理人酬金，該百分比範圍必須在 2023 年度業主週年大會通過的 0-3%之內。

總結：駿景園業主委員會(第二十七屆)建議業主投贊成票。

根據今次的「大會議事程序及規則」，大會於每項議決前設有約 8 分鐘業主發言時間，發言次序以抽籤決定，抽出最多 4 位業主，每位發言時間不多於 2 分鐘。各業主只能就有關議程發言，其他意見可於議程「業主就其他事項提問」時提出。

大會司儀表示由於只有 1 名出席業主或獲業主授權代表參與發言，沒有超出 4 名上限，故不需要抽籤，故邀請該名業主就此議程作出以下查詢或表達意見。

1. 該位出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 目前本苑居民每月繳交的管理費在 2000 至 4000 元之間，對於即將退休及已退休的業戶造成了一定的負擔。雖然經理人就 2024 年所收取的經理人酬金僅為幾個百分點，但實際金額已超過 500 萬元。因此建議屋苑設施的支出應謹慎使用，而大廈基金的支出將會不少，例如住宅停車場安裝電動車充電裝置的工程費用估計超過 1000 萬元，經理人酬金的金額也相當可觀。

由於屋苑樓齡已長，許多維修工程需動用大廈基金，這導致經理人酬金的數額龐大。因此，2024 年業主週年大會決議通過大廈基金中經理人酬金的上限設為資本性支出的 3%，此議決被認為是合理的。因此，期望經理人同意 2024 年業主週年大會的決議。

大會司儀邀請出席業主及獲業主授權代表就議決大廈基金經理人酬金必須嚴格根據業主委員會會議議決通過的百分比收取，而該百分比範圍必須在 2023 年度業主週年大會通過的 0-3% 範圍內事宜進行投票。

經 2 名在場業主監票下，投票結果如下：

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
A.	贊成大廈基金經理人酬金必須嚴格根據業主委員會會議議決通過的百分比收取，而該百分比範圍必須在 2023 年度業主週年大會通過的 0-3% 範圍內	44,255	99.78%
B.	不贊成大廈基金經理人酬金必須嚴格根據業主委員會會議議決通過的百分比收取，而該百分比範圍必須在 2023 年度業主週年大會通過的 0-3% 範圍內	96	0.22%
總數		44,351	100%

投票結果顯示出席業主及獲業主授權代表投票以過半數票通過贊成大廈基金經理人酬金必須嚴格根據業主委員會會議議決通過的百分比收取，而該百分比範圍必須在 2023 年度業主週年大會通過的 0-3% 範圍內。

4. 議決選擇承辦商承辦駿景園清潔及滅蟲服務合約

大會司儀簡介，本次議程將進行兩輪投票：

第一輪投票：議決駿景園清潔及滅蟲服務合約的期限為 2 年或 3 年。

第二輪投票：議決選擇承辦商承辦駿景園清潔及滅蟲服務合約。

背景資料

現時合約承辦商	： 惠康環境服務有限公司
現時合約日期	： 2023年4月1日至2025年3月31日 (2年)
現時清潔合約總價	： \$22,296,000 (每月\$929,000)
現時滅蟲合約總價	： \$93,600 (每月\$3,900)
兩份合約費用合共	： \$22,389,600 (每月\$932,900)

由於清潔及滅蟲服務合約將於 2025 年 3 月 31 日屆滿，服務處已於 2024 年 11 月 20 日就清潔及滅蟲服務合約進行公開招標。截至回標限期前，共有 6 間承辦商回標，回標分析如下：

方案一 2 年合約 (由 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日)

方案二 3 年合約 (由 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日)

(一) 投標公司相關資料

	回標承辦商	公司成立	工作經驗	增值服務
1	惠康環境服務有限公司 **	1965 年	駿景園、太古城、美孚新邨、嘉湖山莊、御龍山、康怡花園等住宅屋苑	1. 協助處理大型棄置垃圾，每年提供 4 車雜物車 (8 個搬運工人人手)，每年總值 \$24,200 2. 合約期內提供外圍隊一年清洗天井野鴿糞 \$99,000 / 1 次 3. 提供滅蚊筒 (in2care) \$500/套，滅蚊燈 \$1,500/個，各兩套，包括定期保養，總值 \$22,000 4. 提供大堂雲石地台晶面處理及保養 \$30,000 / 每年 1 次
2	天美高控股有限公司	2000 年	駿景園 (2014-2023)、傲雲峰、凱弦居、翠豐臺、天晉 3A、爾巒、豪山美庭等住宅屋苑	1. 合約期內贈送蠟貼，於 5 至 10 月每月 300 張，總值 \$18,000 2. 合約期內贈送老鼠隧道 50 個 (合約期內免費更換)，總值 \$6,500 3. 合約期內提供外圍隊一年清洗八個天井野鴿糞，總值 \$116,000 4. 合約期內提供外圍隊清洗四個位置屋苑正門大堂樓梯級白華，總值 \$35,500
3	碧瑤清潔服務有限公司	1982 年	匡湖居、御豪山莊、香島道 45 號、原築、宏福花園、喜薈等住宅屋苑	1. 合約期內提供 4 名清潔工人到屋苑進行 2 日深層清潔服務 2. 提供一名樹藝師到屋苑提供樹木顧問服務 (不包括撰寫報告)
4	丞美服務有限公司	1990 年	花都廣場、維景灣畔、碧堤半島、藍塘傲、尚環、One Homantin 等住宅屋苑	1. 協助處理大型棄置垃圾，並提供 5.5 噸貨車 (8 個搬運工人人手) 2. 合約期內提供一次性天井對射外牆清潔白鴿糞
5	增力服務有限公司	1992 年	V City、新葵興花園、畢架山花園、形薈、Grand Yoho、凱旋門等住宅屋苑	1. 提供環保除油劑去除車場油漬 2. 提供環保消毒藥水 (Red Moon) 消毒升降機大堂 3. 提供蚊患巡查報告及改善建議，並免費提供滅蚊陷阱 10 個 4. 提供鼠患巡查報告及改善建議，並免費提供老鼠隧道 10 個或其他藥劑
6	雅潔清潔工程有限公司	1999 年	天寰、啟德 1 號 II 期、麗安邨、漾日居、日出康城、欣廷軒等住宅屋苑	沒有提供

備註：**「惠康環境服務有限公司」為現時屋苑清潔及滅蟲服務承辦商

上述資料來源及節錄自承辦商標書文件及標書查詢後承辦商回覆之資料。

(二) 回標價錢分析

方案一：2年合約(由 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日)

	承辦商	增值服務	第 1 年 每月費用	第 2 年 每月費用	回標總價 2 年	與最低回標 商比較(包 括增值服 務)(%)	與最低回 標商比較 (不包括 增值服 務)(%)	與現時 合約比 較(%)	服務處 建議
1	惠康環境服務有限公司	✓	\$961,800	\$962,275	\$23,088,900 平均每月 \$962,037.5	0%	0%	+3.15%	服務處建議 3 年期合約比 2 年期更合適
2	天美高控股有限公司	✓	包括增值服務的標價			+1.08%	/	+4.26%	
			\$972,400	\$972,400	\$23,337,600 平均每月 \$972,400				
		✗	不包括增值服務的標價			/	+0.06%	+3.21%	
			\$962,600	\$962,600	\$23,102,400 平均每月 \$962,600				
3	碧瑤清潔服務有限公司	✓	\$1,154,200	\$1,154,200	\$27,700,800 平均每月 \$1,154,200	+19.97%	+19.97%	+23.75%	
4	丞美服務有限公司	✓	\$1,168,000	\$1,168,000	\$28,032,000 平均每月 \$1,168,000	+21.41%	+21.41%	+25.23%	
5	增力服務有限公司	✓	\$1,250,900	\$1,250,900	\$30,021,600 平均每月 \$1,250,900	+30.03%	+30.03%	+34.12%	
6	雅潔清潔工程有限公司	✗	\$1,277,000	\$1,277,000	\$30,648,000 平均每月 \$1,277,000	+32.74%	+32.74%	+36.91%	

方案二：3年合約(由 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日)

	承辦商	增值服務	第 1 年 每月費用	第 2 年 每月費用	第 3 年 每月費用	回標總價 3 年	與最低回 標商比較 (包括增值 服務)(%)	與最低回標 商比較(不包 括增值服務) (%)	與現時 合約比 較(%)	服務處 建議
1	惠康環境服務有限公司	✓	\$961,800	\$962,275	\$992,676	✓建議 \$35,001,012 平均每月 \$972,250	0%	+1%	+4.24%	服務處建議 3 年期合約比 2 年期更合適
2	天美高控股有限公司	✓	包括增值服務的標價				+0.02%	/	+4.26%	
			\$972,400	\$972,400	\$972,400	\$35,006,400 平均每月 \$972,400				
		✗	不包括增值服務的標價				/	0%	+3.21%	
			\$962,600	\$962,600	\$962,600	\$34,653,600 平均每月 \$962,600				

3	碧瑤清潔服務有限公司	✓	\$1,163,789	\$1,163,789	\$1,163,789	\$41,896,404 平均每月 \$1,163,789	+19.97 %	+20.9%	+24.78%
4	丞美服務有限公司	✓	\$1,168,000	\$1,168,000	\$1,201,600	\$42,451,200 平均每月 \$1,179,200	+21.29 %	+22.5%	+26.43%
5	增力服務有限公司	✓	\$1,250,900	\$1,250,900	\$1,300,500	\$45,627,600 平均每月 \$1,267,433	+30.36 %	+31.67%	+35.89%
6	雅潔清潔工程有限公司	✗	\$1,277,000	\$1,277,000	\$1,341,200	\$46,742,400 平均每月 \$1,298,400	+33.55 %	+34.88%	+39.21%

(三) 評分分析

此次評分總分為 200 分，其中技術分數評分包含 12 個項目，包括最新財務年度報告、緊急事故的應變計劃、過往/現時服務屋苑名單及服務合約等（佔 100 分）；回標價格評分（佔 100 分，最低合約價格為 100 分，其餘合約根據最低合約價格進行比較，價格差額每超過 1%將扣減 1 分）。各回標承辦商的評分如下：

方案一：2 年合約 (由 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日)

	回標承辦商	2 年合約包括增值服務			2 年合約不包括增值服務		
		技術分數	回標價錢分數	總分數	技術分數	回標價錢分數	總分數
1.	惠康環境服務有限公司	93	100	193	87	100 **	187
2.	天美高控股有限公司	88	99	187	82	100 **	182
3.	碧瑤清潔服務有限公司	76	80	156	76	80	156
4.	丞美服務有限公司	60	79	139	60	79	139
5.	增力服務有限公司	56	70	126	56	70	126
6.	雅潔清潔工程有限公司	20	67	87	20	67	87

備註：**在 2 年合約不包括增值服務中，第二低回標價的「天美高控股有限公司」與最低回標價的「惠康環境服務有限公司」之間的價格相差 0.06%，少於 1%，因此兩間承辦商獲得相同的分數，各獲 100 分。

方案二：3 年合約 (由 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日)

	回標承辦商	3 年合約包括增值服務			3 年合約不包括增值服務		
		技術分數	回標價錢分數	總分數	技術分數	回標價錢分數	總分數
1.	惠康環境服務有限公司	93	100 **	193	87	99	186
2.	天美高控股有限公司	88	100 **	188	82	100	182
3.	碧瑤清潔服務有限公司	76	80	156	76	79	155
4.	丞美服務有限公司	60	79	139	60	77	137
5.	增力服務有限公司	56	70	126	56	68	124
6.	雅潔清潔工程有限公司	20	66	86	20	65	85

備註：**在 3 年合約包括增值服務中，第二低回標價的「天美高控股有限公司」與最低回標價的「惠康環境服務有限公司」之間的價格相差 0.02%，少於 1%，因此兩間承辦商獲得相同的分數，各獲 100 分。

(四) 總結

此次評分採用雙信封制度，涵蓋技術分數和回標價格分數，各佔 100%的比重。此標書當中包括：2 年合約（包括增值服務）、2 年合約（不包括增值服務）、3 年合約（包括增值服務）或 3 年合約（不包括增值服務）。

經計算後，服務處建議選擇 3 年合約的價格相較於 2 年合約更優惠，能有效減少屋苑的開支，並有助於確保清潔及滅蟲服務的持續性與穩定性。因此，建議選擇 3 年服務合約（包括增值服務）。此外，「惠康環境服務有限公司」獲得最高評分，而且提交的資料符合標書要求。

*業主可按自己的意願投選承辦商。

大會司儀表示由於只有 1 名出席業主或獲業主授權代表參與發言，沒有超出 4 名上限，故不需要抽籤，故邀請該名業主就此議程作出以下查詢或表達意見。

1. 該名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 2016 年 1 月 1 日生效的《合約（第三者權利）條例》（香港法例第 623 章）改革了普通法有關合同的私密性的原則。該條例確定，如果合同內的條款明確指明第三方可以執行該條款，或旨在賦予第三方利益，則第三方有權執行合同內的該條款。該條例適用於 2016 年 1 月 1 日或之後訂立的所有香港受法律規管的合同，但服務處與供應商的合約列明排除第三者權利，該業主對於排除第三者權利的做法表示不同意，認為這樣的處理可能影響合同的公平性和透明度。

大會司儀邀請出席業主及獲業主授權代表就議決選擇承辦商承辦駿景園清潔及滅蟲服務合約進行投票。

經 2 名在場業主監票下，投票結果點算如下：

第一輪投票：議決駿景園清潔及滅蟲服務合約的期限為 2 年或 3 年。

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
A.	2 年駿景園清潔及滅蟲服務合約	1,634	3.64%
B.	3 年駿景園清潔及滅蟲服務合約	43,209	96.36%
總數		44,843	100%

第二輪投票：議決選擇承辦商來承辦駿景園清潔及滅蟲服務合約。

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
1.	惠康環境服務有限公司(包括增值服務)	43,821	97.98%
2.	惠康環境服務有限公司(不包括增值服務)	272	0.61%
3.	天美高控股有限公司(包括增值服務)	177	0.40%
4.	天美高控股有限公司(不包括增值服務)	251	0.56%
5.	碧瑤清潔服務有限公司(包括增值服務)	200	0.45%
6.	碧瑤清潔服務有限公司(不包括增值服務)	0	-
7.	丞美服務有限公司(包括增值服務)	0	-
8.	丞美服務有限公司(不包括增值服務)	0	-

9.	增力服務有限公司(包括增值服務)	0	-
10.	增力服務有限公司(不包括增值服務)	0	-
11.	雅潔清潔工程有限公司(不包括增值服務)	0	-
總數		44,721	100%

綜合投票結果，出席業主及獲業主授權代表投票以過半數票通過由「惠康環境服務有限公司」(包括增值服務)承辦駿景園清潔及滅蟲服務合約為期 3 年，合約日期為 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日(3 年期合約)，合約總價為\$35,001,012。

5. 議決選擇承辦商承辦駿景園園藝服務合約

大會司儀簡介，本次議程將進行兩輪投票：

第一輪投票：議決駿景園園藝服務合約的期限為 2 年或 3 年。

第二輪投票：議決選擇承辦商承辦駿景園園藝服務合約。

背景資料

現時合約承辦商： 豐茂花園有限公司

現時合約總價： \$4,032,000.00 (每月\$168,000.00)

現時合約日期： 2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日 (2 年)

由於園藝服務合約將於 2025 年 3 月 31 日屆滿，服務處已於 2024 年 11 月 10 日就園藝服務合約進行公開招標。截至回標限期前，共有 5 間承辦商回標，回標分析如下：

方案一 2 年合約 (由 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日)

方案二 3 年合約 (由 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日)

(一) 回標分析

方案一：2 年合約 (由 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日)

	承辦商	增值服務	回標總價	與最低標之比較(%)	與現時合約之比較 (%)	服務處建議
1.	建業綠化有限公司	✖	\$ 4,195,200 (每月\$ 174,800)	N/A	+4.05%	服務處建議 3 年期合約比 2 年期更合適
2.	王氏利豐園藝有限公司	✓	\$ 4,392,000 (每月\$ 183,000)	+4.69%	+8.93%	
3.	碧瑤園藝工程有限公司	✓	\$ 4,584,000 (每月\$ 191,000)	+9.27%	+13.69%	
4.	中華綠色香港有限公司	✓	\$ 4,848,000 (每月\$ 202,000)	+15.56%	+20.24%	
5.	綠苑環境美化有限公司	✖	\$ 4,920,000 (每月\$ 205,000)	+17.28%	+22.02%	

方案二：3 年合約 (由 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日)

	承辦商	增值服務	回標總價	與最低標之比較 (%)	與現時合約之比較 (%)	服務處建議
1.	建業綠化有限公司	✖	\$ 6,246,000 (每月\$ 173,500)	N/A	+3.27%	服務處建議 3 年期合約比 2 年期更合適
2.	王氏利豐園藝有限公司	✓	✓建議 \$ 6,552,000 (每月\$ 182,000)	+4.90%	+8.33%	
3.	碧瑤園藝工程有限公司	✓	\$ 6,804,000	+8.93%	+12.5%	

			(每月\$ 189,000)			
4.	綠苑環境美化有限公司	✖	\$ 7,524,000 (每月\$ 209,000)	+20.46%	+24.4%	
5.	中華綠色香港有限公司	✓	\$ 7,560,000 (每月\$ 210,000)	+21.04%	+25%	

(一) 回標承辦商背景及相關資料

回標承辦商	公司成立	工作經驗	增值服務
建業綠化有限公司	沒有提供	尚御 翠麗花園 青衣長安村 爵悅庭 大埔寶雅苑	沒有提供
王氏利豐園藝有限公司	2011 年	駿發花園 啟德一號一期 啟德一號二期 珀麗灣 畢架山一號 海濱花園 等住宅屋苑	2 年合約: 5 吋時花 200 盆、黑泥(大陸)20 包 及 7 吋植物 60 盆 3 年合約: 5 吋時花 300 盆、黑泥(大陸) 30 包 及 7 吋植物 90 盆
碧瑤園藝工程有限公司	1995 年	康樂園 太古城 杏花村 海堤灣畔 黃埔花園 等住宅屋苑	每年 500 棵開花灌木 (高 300mm) 2 年合共 1,000 棵 3 年合共 1,500 棵
綠苑環境美化有限公司	1986 年	大興花園二期 翠湖花園 尚林 麗晶花園 長發村 等住宅屋苑	沒有提供
中華綠色香港有限公司	2021 年	醫管局 民政事務處 警務處 等政府項目	每年提供 3 份問題樹木之個別樹木風險評估 (From 2 report) 每年提供 20 盆(5-7 吋盆)聖誕花 及(5-7 吋盆)農曆新年年花

備註：「碧瑤園藝工程有限公司」為屋苑 2021 至 2023 年度園藝保養承辦商。

上述資料來源及節錄自承辦商標書文件及標書查詢後承辦商回覆之資料。

(三) 評分分析

是次評分總分為 200 分，其中技術分數評分共包含 10 個項目，包括最新財務年度報告、緊急事故的應變計劃、過往/現時服務屋苑名單及服務合約等（佔 100 分）；回標價錢評分（佔 100 分）。各回標承辦商的評分如下：

	回標承辦商	2 年合約			3 年合約		
		技術分數	回標價錢分數	總分數	技術分數	回標價錢分數	總分數
1	建業綠化有限公司	0	100	100	0	100	100

2	王氏利豐園藝有限公司	75	96	171	75	96	171
3	碧瑤園藝工程有限公司	74	91	165	74	91	165
4	中華綠色香港有限公司	54	81	135	54	75	129
5	綠苑環境美化有限公司	14	83	97	14	80	94

備註：技術分數滿分為 100 分；回標價錢分數滿分為 100 分；總分數滿分為 200 分。

(四) 總結

此次評分採用雙信封制度，涵蓋技術分數和回標價錢分數，各佔 100%的比重。經計算後，服務處建議選擇 3 年合約的價格相較於 2 年合約更優惠，能有效減少屋苑的開支，並有助於確保園藝服務的持續性與穩定性。因此，建議選擇 3 年服務合約。此外，「王氏利豐園藝有限公司」獲得最高評分，而且提交的資料符合標書要求。

「王氏利豐園藝有限公司」作為屋苑的園藝保養商，合約為期 3 年（由 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日），合約總價為\$6,552,000。

*業主可按自己的意願投選承辦商。

大會司儀表示由於只有 3 名出席業主或獲業主授權代表參與發言，沒有超出 4 名上限，故不需要抽籤，3 名業主或獲業主授權代表按先後次序就此議程作出以下查詢或表達意見：

1. 第 1 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 2016 年 1 月 1 日生效的《合約（第三者權利）條例》（香港法例第 623 章）改革了普通法有關合同的私密性的原則。該條例確定，如果合同內的條款明確指明第三方可以執行該條款，或旨在賦予第三方利益，則第三方有權執行合同內的該條款。該條例適用於 2016 年 1 月 1 日或之後訂立的所有香港受法律規管的合同，但服務處與供應商的合約列明排除第三者權利，該業主對於排除第三者權利的做法表示不同意，認為這樣的處理可能影響合同的公平性和透明度。

2. 第 2 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主指出，對於園藝合約，不必單純選擇最低報價的承辦商。他建議每位業主或獲業主授權代表在投票前應仔細考慮各承辦商的質素、經驗和過往表現，以確保選擇最合適的承辦商。

3. 第 3 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主提出，目前缺乏現時承辦商的資料供參考，這使得選擇合適的承辦商變得困難。

服務處綜合回覆：在開會資料中已詳細列明有關承辦商資料及標書金額供各業主參考。

大會司儀邀請出席業主及獲業主授權代表就議決駿景園園藝服務合約進行投票。

經兩名在場業主監票下，投票結果點算如下：

第一輪投票：議決駿景園園藝服務合約的期限為 2 年或 3 年。

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
A.	2 年駿景園園藝服務合約	4,328	10.17%
B.	3 年駿景園園藝服務合約	38,240	89.83%
總數		42,568	100%

第二輪投票：議決選擇承辦商承辦駿景園園藝服務合約。

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
1.	建業綠化有限公司	818	1.90%
2.	王氏利豐園藝有限公司	35,379	82.02%
3.	碧瑤園藝工程有限公司	6,814	15.80%
4.	中華綠色香港有限公司	119	0.28%
5.	綠苑環境美化有限公司	0	0%
總數		43,130	100%

綜合投票結果，出席業主及獲業主授權代表投票以過半數票通過由「王氏利豐園藝有限公司」承辦駿景園園藝服務合約為期 3 年，合約日期為 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日（3 年期合約），合約總價為\$ 6,552,000。

6. 議決選擇承辦商承辦會所泳班教練服務合約

背景資料

現時合約承辦商：浪濤拯溺游泳會有限公司 及 天龍泳會
 現時合約屋苑收入(拆賬後)：浪濤拯溺游泳會有限公司 (約\$330,000)
 天龍泳會 (約\$297,000)
 合約日期：2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日 (兩年)

大會司儀簡介，由於會所游泳班教練服務合約將於 2025 年 3 月 31 日屆滿，服務處已於 2025 年 1 月 7 日就會所游泳班教練的兩年服務合約（合約期為 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日）進行公開招標。截至回標限期前，共有 4 間承辦商回標。包括 3L 泳會（下稱「3L」）、凱臣體育有限公司（下稱「凱臣」）、浪濤拯溺游泳會有限公司（下稱「浪濤」）及天龍泳會（下稱「天龍」）。回標分析如下：

(一) 游泳班收費

回標商	3L	凱臣	浪濤 * #	天龍 * #
課堂類別				
團體班 - (每學員/每小時/HKS)				
習泳預備	\$150	\$115	\$105	\$105
學前	\$120	\$115	\$105	\$105
初級	\$90	\$90	\$105	\$105
中級	\$88	\$90	\$105	\$105
高級	\$88	\$90	\$105	\$105
成人	\$90	\$90	\$105	\$105
泳隊	\$70	\$90	\$105	\$105

私人班 - (每學員/每小時/HK\$)				
1:1	\$380	\$320	\$280	\$280
1:2	\$215	\$190	\$168	\$192.5
1:3	\$150	\$150	\$140	\$172.2
私人班 (無障礙班) - (每學員/每小時/HK\$)				
1:1	\$400	\$380	\$360	\$385

課堂收費 - 承辦商與屋苑拆賬百分比(%)

承辦商拆賬百分比	屋苑拆賬百分比
70%	30%

(二) 投標公司資料及呈交公司狀況之各項文件

	項目	回標商			
		3L	凱臣	浪濤 * #	天龍 * #
1	公司成立	2016 年	2023 年	1990 年	2001 年
2	公司架構	3 名全職員工及約 10 名兼職教練	3 名全職教練及約 50 名兼職教練	約 30 名以上全職教練及兼職教練	約 6 名全職合資格教練、10 多名合資格兼職教練
3	游泳教練專業資格	香港游泳教師總會證書及香港拯溺總會之水上急救章	香港游泳教師總會證書、香港游泳教練會證書及中國香港游泳總會證書	香港游泳教師總會證書、香港游泳教練會證書、中國香港游泳總會證書及合格性罪行定罪紀錄查核書	中國香港游泳總會證書或香港游泳教師總會證書
4	泳班課程內容	✓	✓	✓	✓
5	緊急設施事故處理安排	✓	✓	✓	✓
6	現正面對之法律訴訟	沒有	沒有	沒有	沒有
7	過去 3 年推薦信	沒有	沒有	✓3 封	沒有
標書要求投標者必須提交相關資料，如投票者未能提供，不會推薦					
A	商業登記證	✓	✓	✓	✓
B	公司註冊證書	✓	✓	✓	✓
C	公司架構	✓	✓	✓	✓
D	教練資歷(有關專業資格)	✓	✓	✓	✓
E	過去 3 年財務報告	×	×	✓ 2022、2023 及 2024	✓ 2022、2023 及 2024
F	過往/現時服務屋苑名單/服務合約(承辦商過去五年之工作參考,及至少有三年服務大型屋苑<屋苑伙數多於 1,500 伙以上>之相關經驗)	×	×	✓ 駿景園、海逸豪園、海濱南岸、峻巒、愛琴海岸	✓ 駿景園、帝堡城

備註：

1. * 現時本屋苑提供服務的承辦商
2. # 啟勝認可承辦商
3. ✓有提交 × 沒有提交

上述資料來源及節錄自承辦商標書文件及標書查詢後承辦商回覆之資料。

標書要求投標商必須提交有關公司狀況的各項文件報表。「3L」及「凱臣」未能提交過去三年的財務報告，以及過往/現時服務的屋苑名單和服務合約（承辦商過去五年的工作參考，並至少有三年服務大型屋苑的相關經驗，該屋苑的伙數需多於 1,500 伙），未符合標書要求，不會被推薦。

(三) 與現時會所游泳班教練服務合約比較

回標商 課堂類別	「浪濤」			「天龍」		
	現時服務合約	是次回標價錢	與現時服務合約比較	現時服務合約	是次回標價錢	與現時服務合約比較
團體班 - (每學員/每小時/HK\$)						
習泳預備	\$105	\$105	0%	\$105	\$105	0%
學前	\$105	\$105	0%	\$105	\$105	0%
初級	\$105	\$105	0%	\$105	\$105	0%
中級	\$91	\$105	+15.4%	\$105	\$105	0%
高級	\$91	\$105	+15.4%	\$105	\$105	0%
成人	\$91	\$105	+15.4%	\$105	\$105	0%
泳隊	\$87.5	\$105	+20%	\$105	\$105	0%
私人班 - (每學員/每小時/HK\$)						
1:1	\$266	\$280	+5.3%	\$280	\$280	0%
1:2	\$150	\$168	+12%	\$192.5	\$192.5	0%
1:3	\$109	\$140	+28.4%	\$172.2	\$172.2	0%
私人班 (無障礙班) - (每學員/每小時/HK\$)						
1:1	\$350	\$360	+2.9%	\$385	\$385	0%

(四) 服務處推薦

由於「3L」及「凱臣」未符合標書要求提交過去三年的財務報告，以及過往/現時服務的屋苑名單和服務合約（承辦商過去五年的工作參考，並至少有三年服務大型屋苑(屋苑的伙數需多於 1,500 伙)的相關資料，故不會被推薦。

「浪濤」及「天龍」提交的文件符合標書要求，兩間承辦商均成立超過 20 年，並且至少有三年服務大型屋苑（伙數多於 1,500 伙）的相關經驗。此外，這兩間承辦商目前均為駿景閣提供游泳班教練服務，擁有服務本屋苑的工作經驗。考慮到課程連續性對業主的重要性，服務處建議選用「浪濤拯溺游泳會有限公司」及「天龍泳會」作為提供兩年會所游泳班教練服務的承辦商，合約期為 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日。

備註：本屋苑由 2006 年起增加至兩間承辦商承辦會所游泳班教練服務合約，以增加更多泳班教練供業戶選擇。

大會司儀表示由於只有 1 名出席業主或獲業主授權代表參與發言，沒有超出 4 名限額，故無需抽籤，1 名業主或獲業主授權代表就此議程作出以下查詢或表達意見：

1. 該名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 該業主提到部分業主認為標價越高的承辦商越好。該業主表示，雖然有些人同意這一觀點，但應該考慮標價是否物有所值，這是一個值得深入探討的因素。

大會司儀邀請出席業主及獲業主授權代表就議決會所泳班教練服務合約進行投票。

經兩名在場業主監票下，選舉結果如下：

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
1	3L 及 凱臣	81	0.20%
2	3L 及 浪濤	2,327	5.64%
3	3L 及 天龍	262	0.63%
4	凱臣 及 浪濤	427	1.03%
5	凱臣 及 天龍	0	0
6	浪濤 及 天龍	38,175	92.50%
總數		41,272	100%

綜合投票結果，出席業主及獲業主授權代表投票以過半數票通過由「浪濤拯溺游泳會有限公司」及「天龍泳會」承辦會所游泳班教練服務合約，合約期為 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日。

7. 議決穿梭巴士服務安排

大會司儀簡介，是項議程是檢討及議決駿景園屋苑穿梭巴士服務合約安排。

(一) 簡介

駿景園現時之屋苑穿梭巴士服務合約將於 2025 年 6 月 30 日屆滿。經過公開招標程序，共有一份回標；現提供有關招標結果及承辦商資料。

現時承辦商：冠忠遊覽車有限公司

現時合約總價：\$11,232,000 (每月\$468,000)

(二) 開標分析

承辦商	標書總價 (01/07/2025 - 30/06/2027) (24 個月)	與現時合約之比較 (%)
冠忠遊覽車有限公司	\$12,336,000 (每月\$514,000)	9.83%

承辦商	標書總價 (01/07/2025 - 30/06/2028) (36 個月)	與現時合約之比較 (%)
冠忠遊覽車有限公司	\$18,504,000 (每月\$514,000)	9.83%

(三) 投標公司背景資料

1. 冠忠遊覽車有限公司

- 於 1979 年成立，擁有逾 1,400 台巴士，並有約 1600 名車長。
- 曾承辦 40 個屋苑居民巴士服務。
- 現時穿梭巴士服務承辦商，自 2016 年 4 月 1 日起承辦本苑合約至今。
- 緊急措施：額外提供 1 台備用小型巴士於星期一至五的晚上 6 至 9 時在新城市廣場附近等候，以應付突發事件或車輛故障。

(四) 檢討屋苑穿梭巴士服務

近年承辦商的營運成本不斷上升，服務合約費用不斷增加，自 2011 年起車費收入亦不足以補貼合約費用而造成虧損，須由管理費補貼，增加屋苑財政壓力。本苑最近 3 年穿梭巴士的營運收支如下：

年度	乘搭人次	收入	支出	盈利/虧損
2022	647,697	\$2,839,159 每月平均\$236,597	\$5,152,470 每月平均\$429,373	-\$2,313,311 每月平均-\$192,776
2023	732,345	\$3,220,150 每月平均\$268,346	\$5,387,145 每月平均\$448,929	-\$2,166,995 每月平均-\$180,583
2024	757,077	\$3,302,340 每月平均\$275,195	\$5,615,800 每月平均\$467,983	-\$2,313,460 每月平均-\$192,788

由於穿梭巴士營運於近年持續虧損，加上新合約招標後，合約費用比現時合約增加近一成，故業委會建議在衡量節省屋苑支出及縮減班次對業戶造成的影響下檢討穿梭巴士服務，可行方案建議如下：

	建議方案	可行性	投票議決選項
1.	<u>調整車費</u> 以 2024 年乘搭人次及虧損金額計算，車費需大額調整至 \$7.42(+65%)才可達致收支平衡	*不建議 考慮到住戶接受程度，故不建議	-
2.	<u>調整班次</u> 現時班次： 繁忙時間約 6-8 分鐘一班； 非繁忙時間約 10-15 分鐘一班； 星期一至五全日共 112 班； 星期六、日及公眾假期全日共 106 班； 合約包括承辦商提供 5 部巴士行走上述班次，經統計後，雖然繁忙時間個別班次會出現滿座情況，惟發現部份非繁忙時間班次乘搭人數疏落，甚至出現「吉車」情況。	✓建議 為減省不必要開支及善用屋苑資源，故建議調整服務，例如減少非繁忙時間班次或縮短服務時間，以減低承辦商的營運成本，從而令合約費用下調。 <u>由於檢討班次及重新招標需時，服務處成功向現時承辦商「冠忠」爭取在合約月費不變下延長合約 6 個月至 2025 年 12 月 31 日</u>	選項一 同意不採納是次招標結果，並與現時服務承辦商原價續約 6 個月，以爭取時間檢討穿梭巴士班次以節省屋苑開支，並進行重新招標及交由業主委員會議決合約安排
3.	<u>維持班次</u> 現時班次： 繁忙時間約 6-8 分鐘一班； 非繁忙時間約 10-15 分鐘一班； 星期一至五全日共 112 班； 星期六、日及公眾假期全日共 106 班；	*不建議 維持現時班次，方便居民及訪客出入。 備註：如選擇維持現時班次，以新合約標書價錢計算，預計每年虧損超過二百萬港元。	選項二 不同意檢討及維持現時穿梭巴士班次，並議決新服務合約。由冠忠遊覽車有限公司承辦 2 年穿梭巴士服務合約，合約總價\$12,336,000 選項三 不同意檢討及維持現時穿梭巴士班次，並議決新服務合約。由冠忠遊覽車有限公司承辦 3 年穿梭巴士服務合約，合約總價\$18,504,000

(五) 總結

若業主認同屋苑應檢討穿梭巴士服務以節省屋苑開支，便會交由業委會會議討論及議決合約安排。為讓屋苑有充足時間諮詢居民意見及進行合約重新招標，並預留時間讓承辦商就調整後的班次安排提交運輸署審批，故需延長現時合約 6 個月。為減省不必要開支及善用屋苑資源，並平衡縮減班次對業戶造成的影響，業委會建議與現時承辦商原價續約 6 個月，以爭取時間檢討穿梭巴士班次是最佳選擇，故建議於業主大會上通過不採納是次招標結果，並進行重新招標及交由業主委員會議決合約安排。

若業主希望維持現時班次，方便居民及訪客出入，可從是次招標結果投票揀選唯一回標商冠忠遊覽車有限公司承辦 3 年合約（由 01/07/2025 至 30/06/2028），3 年合約總價 \$18,504,000，每月 \$514,000。原因：現時合約表現良好，而且比較 3 年合約月費與 2 年合約月費維持不變，能有效減少屋苑的開支，並有助於確保穿梭巴士服務的持續性與穩定性，但要考慮每年虧損超過二百萬元。

主席補充，穿梭巴士服務在 2022 年的財務狀況每月虧損約 19 萬 2 千港元，全年累計虧損約 233 萬港元。需要特別注意的是，這一金額尚未計算經理人酬金的 7%。

大會司儀邀請 1 名在場業主或獲業主授權代表抽籤，抽出上限 4 名出席業主或獲業主授權代表發言。

經抽籤後，有 4 名出席業主或獲業主授權代表就此議程作出以下查詢或表達意見：

1. 第 1 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主指出，除了穿梭巴士服務外，會所同樣面臨虧損問題。他不認同因虧損而改變現有服務，並贊成延長合約 6 個月，以便有更多時間進行評估。他建議參考鄰近新鴻基地產旗下屋苑的穿梭巴士服務營運模式，以尋找改進方案。

2. 第 2 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主查詢，穿梭巴士服務延長合約 6 個月的準則，旨在為屋苑提供必要的時間來檢討現有服務及班次安排，以節省屋苑開支，同時計劃進行重新招標，並將合約安排交由業主委員會決議的目的。

3. 第 3 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主建議，穿梭巴士服務的虧損問題上，業主委員會不建議將車資提高至每程 7 元，但建議可調整車資至約 5 元，同時也可調整穿梭巴士的班次，以降低營運成本。

4. 第 4 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主建議，穿梭巴士服務應增加中途站，並將全日開放為長者優惠時段，以促進住戶乘搭穿梭巴士的次數，從而減少虧損。

主席綜合回覆：針對鄰近新鴻基地產旗下屋苑的穿梭巴士服務，已收集相關資料。帝堡城的穿梭巴士服務每程車資為 7 元，運行 4 輛巴士；而本屋苑的穿梭巴士服務每程車資為 4.5 元，運行 5 輛巴士。運輸署亦對本屋苑的穿梭巴士服務表示關注。委員會建議延長合約 6 個月以進行檢討，目的是盡量平衡穿梭巴士的收入與支出、車資與班次，並減少虧損。

大會司儀邀請出席業主及業主授權代表議決檢討屋苑穿梭巴士服務進行投票。

經兩名在場業主監票下，選舉結果如下：

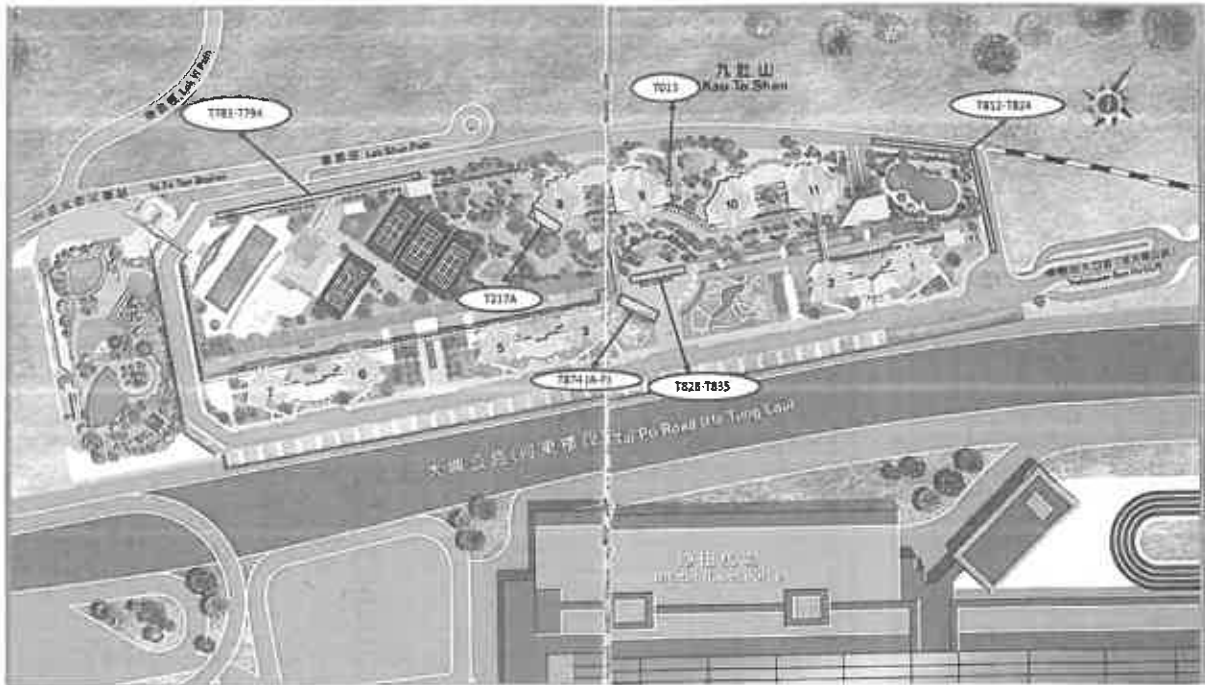
項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
1	同意不採納是次招標結果，並與現時服務承辦商原價續約 6 個月，以爭取時間檢討穿梭巴士班次以節省屋苑開支，並進行重新招標及交由業主委員會議決合約安排	42,575	99.17%
2	不同意檢討及維持現時穿梭巴士班次，並議決新服務合約。由冠忠遊覽車有限公司承辦 2 年穿梭巴士服務合約，合約總價 \$12,336,000	141	0.33%
3	不同意檢討及維持現時穿梭巴士班次，並議決新服務合約。由冠忠遊覽車有限公司承辦 3 年穿梭巴士服務合約，合約總價 \$18,504,000	214	0.50%
總數		42,930	100%

綜合投票結果，業戶及業主授權代表投票以過半數票通過贊成「同意不採納是次招標結果，並與現時服務承辦商原價續約 6 個月，以爭取時間檢討穿梭巴士班次以節省屋苑開支，並進行重新招標及交由業主委員會議決合約安排」。

8. 議決通過移除平台的 16 棵樹木及樹井，並在屋苑其他地方補種樹木

大會司儀簡介，服務處聘請樹藝顧問檢查全屋苑的樹木狀況。經評估後，發現屋苑內有 43 棵榕樹的生長狀況欠佳，建議移除及補種。為此，服務處多次與業主委員會委員及清潔、園藝和環保小組成員進行商討。委員及小組成員指出，榕樹的根部不斷生長，可能會影響平台的防水層，並堵塞排水渠，從而導致平台及停車場漏水和渠管淤塞等問題，建議種植其他樹種以替代榕樹。

因此，服務處調查其他同類型屋苑中榕樹對結構及排水的影響，並聘請樹藝顧問實地視察及進行評估，同時透過樹藝顧問向地政署入紙申請移除這 43 棵榕樹，並補種其他樹種。下圖中圓圈範圍即為需要移除的 43 棵榕樹的位置：



在這 43 棵榕樹中，有 16 棵分別位於平台行人路（14 棵）、第 8 座遊樂場（1 棵）和第 9 座遊樂場（1 棵）。由於這些榕樹對於平台結構、居民出入便利性及樹木風險等方面都帶來不利影響，因此建議移除這 16 棵榕樹及樹井，並在屋苑其他地方補種其他品種的樹木，詳細說明如下：

位置：平台行人路

面對問題：榕樹的樹根向外擴展，導致行人通道路面不平，影響居民的出入安全，並增加絆倒的風險。服務處曾收到居民反映使用輪椅和手推嬰兒車出入時極為不便。



樹井闊度約 54 cm



行人路面闊度約為 110 cm，樹井已佔據行人路的一半範圍，導致可出入空間變得狹窄，這可能影響行人的通行便利性和安全性。



模擬情況：

由於行人路面出入空間不足，這對輪椅使用者造成了不便。

好處： 解決行人路狹窄的問題，提供更安全和舒適的出入環境，從而減少對居民不便及事故發生。



平台行人路



模擬效果圖



建議補種樹木品種：金蒲桃樹

位置：第 8 座遊樂場

面對問題： 因榕樹的樹根向外擴展，導致去水喉被阻塞及水浸問題，日後可能引致樹井附近位置出現結構性損害，使遊樂場地面不平。

好處： 善用空間，騰出的區域可以用來加設一組康體設施。這不僅能提升遊樂場的功能性，還能为居民提供更多的健身和休閒選擇，亦可避免日後出現因榕樹的樹根向外擴展以致遊樂場地面出現結構性損害。



第 8 座遊樂場



模擬效果圖



建議補種樹木品種：
金蒲桃樹

位置：第9座遊樂場

面對問題：樹根令地面凹凸不平，維修需時會對居民造成很大的不便，而樹根的清除亦會令樹木有下榻之風險，對居民出入構成潛藏的危險。榕樹的樹根向外擴展，導致樹井附近出現結構性損害，使路面不平且受到損壞。若果不再盡快移除，預計將會好快再次出現樹根問題。



好處：避免平台結構性受損，減省工程開支，提供更寬敞行人路面。



第9座遊樂場



模擬效果圖



補種樹木品種：金蒲桃樹

建議補種位置：扶手梯對出之花槽



大會司儀邀請出席業主及業主授權代表議決通過移除平台的 16 棵樹木及樹井，並在屋苑其他地方補種樹木進行投票。

總結：

地政總署對於屋苑移除 43 棵榕樹及在原位補種其他樹種的申請並未表示拒絕，並指出如果屋苑對移除及補種樹木的申請作出修改，可徵詢相關具資格的專業人士意見，並提交經修訂的申請以供地政署審批。

在這 43 棵榕樹中，有 27 棵將在原位種植其他樹種。然而，考慮到其中 16 棵榕樹的樹根向外擴展，導致行人通道的路面不平，這對使用輪椅和手推嬰兒車的居民造成了不便，影響了他們的出入安全，並增加了絆倒的風險。此外，樹根還可能影響平台的防水層，堵塞排水渠，從而導致漏水和渠管淤塞等問題，進一步增加工程開支。為了解決這些問題，移除平台上的 16 棵榕樹及樹井是十分必要的。

樹木在合適的環境中生長，可以提升屋苑的園林美觀性，同時改善漏水及渠管淤塞問題，減少工程開支。此外，能為居民提供更安全和舒適的出入環境，減少意外事故的發生，從而締造一個更加宜居的居住環境。

因此，服務處建議移除平台上的 16 棵樹木及樹井，並在屋苑其他地方補種樹木。如果業主大會通過此議程，服務處將與業主委員會商討方案細節，並委聘樹藝顧問向地政署提出申請。

大會司儀邀請 1 名在場業主或獲業主授權代表抽籤，抽出上限 4 名出席業主或獲業主授權代表發言。

經抽籤後，有 4 名出席業主或獲業主授權代表就此議程作出以下查詢或表達意見：

1. 第 1 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主表示，屋苑內多棵樹木的樹根生長影響了平台地面的磚塊，造成破壞，進而影響住宅停車場天花的防水層，導致滲漏情況。

2. 第 2 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主表示，屋苑內種植的榕樹樹根向外擴展，導致行人通道路面不平，影響居民的出入安全，並增加絆倒的風險。曾有居民反映，使用輪椅和手推嬰兒車出入時極為不便。在這 43 棵榕樹中，有 27 棵將在原位種植其他樹種，而平台上的 16 棵樹木及樹井將被移除，並在屋苑其他地方補種樹木。

3. 第 3 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主表示，屋苑平台上的榕樹是屋苑園藝的核心，生長茂盛，樹蔭為居民提供乘涼的好處，這比停車場的滲漏問題更為重要。

4. 第 4 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主表示，同意委員及小組成員指出，榕樹的根部不斷生長，可能會影響平台的防水層，並堵塞排水渠，從而導致平台及停車場漏水和渠管淤塞等問題，並建議種植有花開的樹木代替現有榕樹。

經兩名在場業主監票下，選舉結果如下：

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
1	贊成移除平台的 16 棵樹木及樹井，並在屋苑其他地方補種樹木	38,723	98.23%
2	不贊成移除平台的 16 棵樹木及樹井，並在屋苑其他地方補種樹木	699	1.77%
總數		39,422	100%

綜合投票結果，業主及業主授權代表投票以過半數票通過移除平台的 16 棵樹木及樹井，並在屋苑其他地方補種樹木。

9. 議決選擇駿景閣會所室內游泳池的假天花設計方案

大會司儀報告如下：

(一) 簡介

於 2024 年 10 月 2 日業主委員會第四次會議中，議決通過聘請「博德顧問有限公司」(下稱「博德」) 提供駿景園一期室內泳池天花翻新工程顧問服務。經過多次與「博德」現場進行實地堪察和會議，「博德」綜合了其專業意見、過往泳池設計經驗和服務處要求室內泳池天花的基本設計準則，建議兩種室內游泳池的假天花設計方案。

(二) 假天花設計方案資料分析

「博德」最終建議兩種室內游泳池的假天花設計方案，分別是「方案一：長短條形款式鋁質天花設計」及「方案二：全長條形款式鋁質天花設計」，比較資料分析如下：

假天花設計方案一：長短條形款式鋁質天花設計	優點及缺點
 (圖片只供參考，最終安裝款式由顧問公司設計為準)	優點: • 長短條形款式相比全長條形款式更易於裝拆; • 長短條形款式相比全長條形款式更易於定期目視檢查及儀器測試假天花上的設施系統; • 當假天花上的設施出現問題，長短條形款式相比傳統密封式鋁片天花，工程部能更快捷查核及制定維修方案，相比全長條形款式和傳統密封式鋁片天花，長短條形款式的假天花可以減省設施維修時間。
	缺點: • 需確保施工承辦商具備穩固的安裝。

假天花設計方案二：全長條形款式鋁質天花設計	優點及缺點
 (圖片只供參考，最終安裝款式由顧問公司設計為準)	優點： • 全長條形款式相比傳統密封式鋁片天花易於裝拆； • 全長條形款式相比傳統密封式鋁片天花易於定期目視檢查假天花上的設施系統； • 當假天花上的設施出現問題，全長條形款式相比傳統密封式鋁片天花，工程部能更快捷查核及制定維修方案。 缺點： • 需確保施工承辦商具備穩固的安裝； • 全長條形款式相比長短條形款式單調； • 全長條形款式相比長短條形款式在安裝收口位上更講究施工質素； • 全長條形款式相比長短條形款式難於進行儀器測試工作； • 全長條形款式相比長短條形款式難於裝拆，因此仍然會增加假天花上的設施維修時間

(三) 服務處建議

當業主按照自己的意願投選假天花設計方案時，可以考慮以下要點。

- a) 日後檢查及維修的方便性：由於假天花上安裝了現有的水喉設備、電力裝置、供風系統等等，工程部需要定期進行檢查從而確保有關的設備及系統能夠正常運作。所以，假天花的設計可考慮日後涉及工程部在進行定期檢查及易於裝拆假天花的方便性。
- b) 美觀性：選擇一款新穎及美觀的假天花可以令室內泳池以至整個會所都帶來煥然一新的感覺。

服務處根據顧問公司「博德」的專業意見、過往泳池設計經驗和考慮到室內泳池日後的定期檢查和維修安排，服務處推薦駿景閣會所室內游泳池使用「假天花設計方案一 長短條形款式鋁質設計」。

* 業主可按自己的意願投選假天花設計方案。

備註：根據投選結果，是項假天花的設計由「博德」提交的最終圖則及細節並由服務處建議經日後業主委員會會議最後批核為準。

大會司儀表示由於只有 2 名出席業主或獲業主授權代表參與發言，沒有超出 4 名限額，故無需抽籤，2 名業主或獲業主授權代表就此議程作出以下查詢或表達意見：

1. 第 1 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主表示，各住戶除了選擇物料款式外，還應考慮物料日後檢查及維修的方便性。

2. 第 2 名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主表示，標書合約條文排除了業主的權益，因此他會拒絕投票。此外，他還希望各業主了解游泳池底下的結構。

大會司儀邀請出席業主及業主授權代表議決選擇駿景閣會所室內游泳池的假天花設計方案進行投票。

經兩名在場業主監票下，選舉結果如下：

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
1	贊成「長短條形」款式鋁質天花設計	37,718	98.97%
2	贊成「全長條形」款式鋁質天花設計	392	1.03%
總數		38,110	100%

綜合投票結果，業主及業主授權代表投票以過半數票通過贊成「長短條形」款式鋁質天花設計。

10. 議決選擇駿景閣會所室內游泳池的池面物料

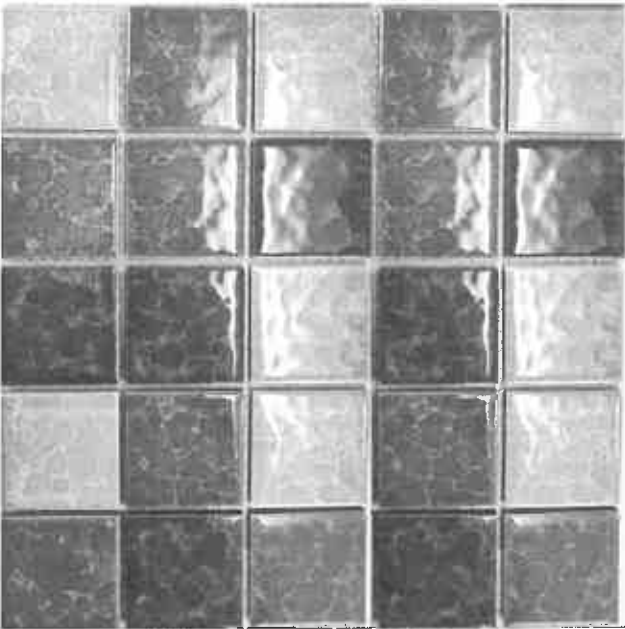
大會司儀報告如下：

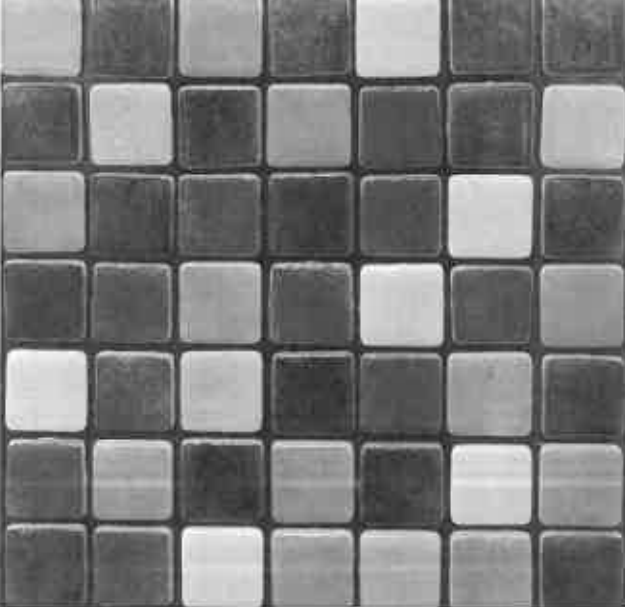
(一) 簡介

於 2024 年 10 月 2 日業主委員會第四次會議中，議決通過聘請「博德顧問有限公司」(下稱「博德」) 提供駿景園第一期室內泳池機房維修工程顧問服務。經過多次與「博德」現場進行實地堪察、測試和會議，「博德」報告室內泳池池膽及池面都多處出現滲漏現況，引致下面泳池水泵房出現石屎破裂及脫落等，因此「博德」建議整個泳池進行全面性重鋪防水層連完成池面工程。

(二) 泳池內膽池面物料資料分析

顧問公司「博德」根據其專業意見、過往泳池設計經驗和本處提出現時池膽的紙皮石磚的維修情況，「博德」最終建議兩種泳池內膽池面物料，分別是「池膽面物料選項一：46mm X 46mm」及「池膽面物料選項二：25mm X 25mm」，比較資料分析如下：

池牆面物料選項一：46mm X 46mm 紙皮石磚	優點及缺點
 (圖片只供參考，最終安裝款式由顧問公司設計為準)	優點: • 尺寸較大，易於進行安裝鋪設掃口，更能穩固地鋪設在池牆面，不易於脫離; • 尺寸較大，日後易於進行修補，不但可以令泳池更為耐用，更可以縮短休池日期。
	缺點:

池牆面物料選項二：25mm X 25mm 紙皮石磚	優點及缺點
 (圖片只供參考，最終安裝款式由顧問公司設計為準)	優點: • 傳統設計款式。
	缺點: • 尺寸較細，進行安裝鋪設掃口工序較多，相對較難穩固地鋪設在池牆面，會易於脫離; • 尺寸較細，鋪設工序要更為講究，所以日後進行修補的工期相對會較長; • 欠缺耐用性。

(三) 服務處建議

當業主按照自己的意願投選池牆面物料時，可以考慮以下要點：

- 日後維修的費用：每年服務處都會在室內泳池休池期間安排承辦商進行執修，選取及鋪設更合適耐用的紙皮石磚不但可以令泳池更為耐用，更可以縮短休池日期。
- 美觀性：選擇一款新穎及美觀的池牆紙皮石磚可以令室內泳池以至整個會所都帶來煥然一新的感覺。

服務處根據顧問公司「博德」的專業意見、過往泳池設計經驗和考慮過往駿景閣室內池膽的紙皮石磚維修工程，服務處推薦駿景閣會所室內游泳池的池面物料使用「池膽面物料選項一：46mm X 46mm 紙皮石磚」。

* 業主可按自己的意願投選泳池內膽池面物料。

備註：根據投選結果，是項內膽池面物料的設計由「博德」提交的最終圖則及細節並由服務處建議經日後業主委員會會議最後批核為準。

無需抽籤，1 名業主或獲業主授權代表就此議程作出以下查詢或表達意見：

1. 該名出席業主或獲業主授權代表意見如下：

- 有業主表示，去年已經有 30 塊天幕玻璃損壞，今年情況持續，今日又有第 3 塊爆裂。每一塊玻璃都有潛在風險，需要即時關注而不是單靠藍色帳篷包圍天幕玻璃，就可以有效防止風險。

大會司儀邀請出席業主及業主授權代表議決選擇駿景閣會所室內游泳池的池面物料進行投票。

經兩名在場業主監票下，選舉結果如下：

項目	選擇	不可分割之業權份數	百分比
1	贊成池膽面物料：46mm X 46mm 紙皮石磚	40,287	99.43%
2	贊成池膽面物料：25mm X 25mm 紙皮石磚	230	0.57%
總數		40,517	100%

綜合投票結果，業主及業主授權代表投票以過半數票通過，駿景閣會所室內游泳池的池面物料以池膽面物料：46mm X 46mm 紙皮石磚。

11. 業主委員會報告

業委員主席代表業委會報告駿景園第二十七屆業主委員會的工作及成果：

定期存款利息收入

- 為增加屋苑收入，屋苑將各賬戶內部份存款作定期存款安排。於 2023 至 2024 年期間共增加利息收入為\$12,046,087.56，利息最高達 4.6%。而考慮到未來利息下調趨勢，業委會建議在不影響屋苑資金流動性的情況下，採納較長年期的定期存款方案，以為屋苑帶來長遠及穩定的收入。

成功參與「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」

- 為更有效推廣垃圾減量及廚餘回收，業委會要求服務處協助屋苑參加「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」，成功向環境運動委員會 (環運會) 申請了 5 台智能廚餘回收機，並於 2024 年 12 月 7 日正式啟用。當日亦舉辦啓動儀式、智能廚餘機介紹及攤位遊戲。
- 成功向環保署爭取為屋苑會所中西餐廳一併提供廚餘收集服務。
- 避免廚餘積存於屋苑的垃圾房內，改善垃圾房衛生，亦減少蟑螂滋生及鼠患問題。
- 當政府在未來推行垃圾徵費時，廚餘回收為住戶及屋苑減少大量垃圾，大大節省棄

置垃圾成本。

- 廚餘回收亦可參與環保署「綠綠賞」計劃，儲積分換領獎賞，吸引住戶積極響應。

成功將近第 8 座的康樂設施優化為健體設施

為優化屋苑環境及設施，於 2023 年度業主大會通過優化本園康樂設施，在近第 8 座的圓形安全地墊上安裝健體設施。經檢查原來的康樂設施，由於部份康樂設施及安全地墊已老化，故建議移除 4 組老化的康樂設施及更換全新安全地墊。

經業主委員會及服務處積極跟進後，已於本月(3 月)初完成安裝 5 組全新室外健體設施及更換安全地墊(包括 4 組設於近 8 座圓形安全地墊及 1 組設於近會所外遊樂場)，為住戶健身運動提供更多選擇。此外，服務處亦成功向承辦商爭取免費將原來近 8 座遊樂場 2 組狀況良好的康樂設施轉移到附近的兒童遊樂場地，繼續提供住戶使用。

完成安裝訪客停車場 EV 電動車充電設施

考慮到電動車充電的需求，在未能完成在私人車位安裝電動車充電基礎設施工程前，業委會建議服務處於訪客停車場安裝充電設施。經業主委員會及服務處持續跟進，並多次於維修及工務小組及業主委員會會議中商討工程安排後，落實於訪客停車場其中 4 個車位安裝電動車充電設施。有關服務已於 2025 年 4 月 1 日啟用，進一步提升屋苑配套及形象，並為屋苑增加分成收入。

完成屋苑公眾位置更換行人天幕玻璃工程(第二階段)

- 近年駿景園平台行人通道有多塊天幕玻璃損壞，為保障居民安全，屋苑安排逐步更換行人天幕玻璃。在 2024 年已完成第一階段工程，更換合共 20 塊天幕夾膠強化玻璃及 1 塊企身強化玻璃。
- 經業主委員會及服務處持續跟進，服務處於 2025 年農曆新年前完成第二階段工程，更換合共 17 塊天幕夾膠強化玻璃，並移走平台各位置的臨時保護帳篷，改善屋苑環境。

完成更換何東樓煤氣主喉工程(位於何東樓車廠一段)

- 業委會非常關注駿景園煤氣供應及居民安全，持續與服務處跟進「更換位於何東樓車廠一段煤氣喉管工程」。
- 業委會努力提出意見後，成功向煤氣公司爭取下調工程費用，由\$1,986,314 下調至\$1,787,683，連同開鑿地面\$80,000，工程總金額為\$1,867,683，合共節省\$198,631。
- 經服務處積極跟進，整項工程於 2024 年 9 月 5 日順利完成，成功解除煤氣主喉的安全風險，並確保本苑煤氣供應穩定。

完成更換 4 組大廈天井煤氣喉及相關建築工程

- 早前發現部份大廈天井煤氣喉管老化，經服務處跟進後需更換 4 組由停車場至平台的大廈天井煤氣喉管。
- 由於煤氣喉管經過停車場與住宅平台的結構樓板，除需要打鑿原有石屎結構進行清拆及更換煤氣喉，而且工序複雜及具挑戰性，故必須於平台建造臨時供氣喉管。
- 業委會非常關注臨時供氣喉管的安全及煤氣供應，故持續與服務處跟進表達居民關

注。

- 經服務處積極跟進及研究，最終成功於原有位置更換上述 4 組煤氣主喉，並於 2025 年 1 月 22 日順利清拆臨時煤氣候，將平台回復原貌。

成功邀請地政總署到訪駿景園探討平台榕樹問題

- 成功邀請地政總署於（8/11/2024）到訪駿景園商討平台榕樹樹根導致的漏水問題，雖然沒有任何曙光，但亦會與服務處繼續研究怎樣在政府只顧保護樹木和榕樹根嚴重破壞樓宇防水層之間爭取到維修的空間，如何止水的問題上努力研究，如果大家有任何高見歡迎獻計一齊籌謀。

舉辦「季節性流感疫苗接種服務」

- 業委會一直重視居民身心健康，所以特別與服務處安排於 2024 年 10 月 12-13 日舉辦「季節性流感疫苗接種服務」，居民無需外出到診所打針，方便居民，特別是小童、家傭、長者及行動不便人士。

推動屋苑改善居住環境，提升居民幸福感

- 業委會致力改善駿景園居住環境，在過去一年積極與服務處溝通進行多次會面，努力提出意見。
- 除上述項目之外，於 2024 年至今已完成多項改善屋苑環境的工程，包括：
 - 1) 更換行人天幕玻璃工程(第二階段)
 - 2) 翻新會所 2 號網球場地面
 - 3) 順利更換停車場大堂為四面出風 5 匹冷氣機
 - 4) 全屋苑玻璃門更換地較
 - 5) 每座一部大堂升降機加裝透明膠板作保護...等，改善居民的生活。
- 另外，有多項於第 27 屆業委會會議已落實，並即將展開的工程包括：更換 24 組大廈天井污水主喉工程、更換車場污水泵工程、住宅停車場「EV 屋苑充電易資助計劃」工程...等。

業委員主席感謝第二十七屆業主委員會各委員，包括：副主席李秀媚女士、秘書呂慕選先生、委員趙偉標先生、劉偉堅先生、袁銘成先生、黃長娣女士、陳清雲女士、鄭榮宗先生及黃利先生。多謝各委員盡心盡力為業委會及屋苑作出貢獻。業委會會繼續努力推動改善駿景園居住環境，提升居民幸福感。

12. 服務處工作報告

外界獎項及約章

1. 新界南總區最佳保安員選舉
傑出獎 4 名、優秀獎 5 名
2. 商界展關懷證書
3. 護心計劃約章
4. 減廢回收約章

財政管理

為達致屋苑財務收支平衡，服務處致力於開源節流，採取各項成本監控措施，以維持屋苑

財政穩健。因此，2025 年度住宅及停車場的管理費和大廈基金供款將維持不變。

截止 2024 年 12 月（未經核數）的財務結餘為：

	管理基金	大廈基金
住宅	\$ 83,279,093.24	\$105,121,926.67
住宅停車場	\$14,635,829.20	\$1,294,075.63

保安改善措施/項目

會所及網球場部份位置原本沒有閉路電視覆蓋，為加強屋苑保安措施，已聘請承辦商在會所及網球場範圍內加裝閉路電視鏡頭。

屋苑設施改善工程

1. 在停車場範圍內進行總煤氣主喉的更換工程，以確保屋苑煤氣供應正常。
2. 在第 3 座、5 座及 7 座進行煤氣喉管的更換工程，以確保煤氣供應正常。
3. 在平台位置更換 17 塊已損壞的天幕玻璃，保障業戶的安全，同時提升整體美觀。
4. 在穿梭升降機大堂進行分體冷氣機的更換工程，以保持升降機大堂良好且舒適的通風環境。
5. 在各座 1 號升降機加裝保護膠片，有效防止機身刮花。
6. 在共用大堂進行地較更換工程，以防止大堂玻璃大門出現墜落及刮地的情況，從而確保安全並減少對業戶的不便。
7. 在住宅升降機及穿梭大堂的升降機進行加裝紅外線閘刀的工程，以優化升降機的運作。
8. 在九肚山方向的平台停車場出入口更換停車場車閘，以維持車閘的正常運作。
9. 在住宅平台風機金字塔位置進行不鏽鋼片的維修工程，以確保安全並避免噪音。
10. 在住宅平台為 4 個圓形裝飾物進行的翻新工程，以優化屋苑外觀。

清潔工作項目、園藝改善項目、會所改善措施及活動安排

清潔的日常工作、園藝改善項目、會所改善措施及活動安排已簡報於服務處工作報告上，歡迎各位業主抽空翻閱。

環保項目及成就

1. 在 2024 年 12 月 7 日舉行智能廚餘回收桶啟動日，居民熱烈響應。
2. 共進行 12 次綠在沙田-回收流動站活動。
3. 參與不同環保活動，包括中秋惜食、地球一小時、曙光計劃-愛鞋子回收計劃等。

未來工作計劃

為優化屋苑設施及維持正常運作，服務處已制定來年較大型工作計劃如下：

1. 繼續跟進停車場的 EV 屋苑充電易資助計劃工程
2. 繼續跟進室內游泳池翻新及維修工程
3. 研究車閘加裝牌識別系統的可行性
4. 共用大堂天面防水工程(第 1 及 2 座、第 6 及 7 座和第 8 及 9 座)
5. 更換各座天井主排水喉管工程
6. 更換食水及沖廁水系統總閘制工程
7. 更換天台食水加壓泵工程
8. 更換停車場污水泵工程
9. 更換會所羽毛球場 6 部風機盤管機組工程
10. 會所中庭天面防水工程
11. 椰林閣游泳池防水及石屎維修工程前期工作

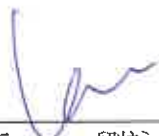
12. 重鋪 1, 3 及 4 號網球場地面及防水工程

13. 業主就其他事項提問

大會司儀邀請出席業主或獲業主授權代表就其他事宜作出提問。出席業主或獲業主授權代表作出以下之查詢或表達意見：

- 有業主反映第 1 座和第 11 座附近的港鐵路軌上的列車發出噪音，要求服務處聯繫港鐵進行跟進；
- 有業主反映，駿景廣場商舖馬茶的職員在廣場大聲宣傳餐廳，對其他使用者造成滋擾；
- 有業主表示感謝業委會委員為屋苑居民的付出及他們的義務工作；

大會主席宣佈大會完結。會議於下午 6 時 10 分結束。


大會主席 劉詠思女士