



# 瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

## 瑜翠園特別業主大會會議紀錄

- 日期：二零二零年十一月二十八日 (星期六)  
時間：晚上八時三十分  
地點：瑜翠園住客會所  
主持：鄔國良先生 (主席)  
出席業主：總出席業主人數 58 人，即業權份數 937 份，包括持有有效授權書人士 (佔總業主人數 20.6% 及佔總業權份數 19.9%)。  
管理公司代表：吳貴芳女士及葉國偉先生  
記錄：蔡卓朗先生  
嘉賓：民政事務署代表彭鎧騏小姐

於晚上 9 時正，當時大會出席人數為 41 人，佔總業主人數 14.5%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，服務處葉先生宣布大會正式開始。

### (1) 住戶發言時間 (20 分鐘)

- 1.1 住戶詢問保安公司「信和」為何被取消資格，是如何得出這個決定？

服務處葉先生回覆指因「信和」回標時更改標書內容，等同不答應標書條件，經法團討論後，法團決定將「信和」標書視為無效，被更改之條款有兩項，第一為不同意日後當政府推出類似「保就業」援助基金時，將所獲得的補貼金額的 80% 回饋於屋苑，「信和」回標指有關安排要經由法團、管理公司和「信和」商討後再作決定。第二項為保險條款，標書要求當因承辦商涉及意外傷亡或勞工賠償而導致屋苑遭受損失時，屋苑可向承辦商無上限索償，而「信和」回標指只能賠償到其公司保險負責的金額。

- 1.2 住戶追問有沒有要求「信和」回贈「保就業」資助和其他回標承辦商是否都是無上限賠償？

服務處葉先生回覆指一直有要求「信和」將資助回饋屋苑，而其他承辦商都是在勞工賠償保險上為無上限賠償。主席鄔先生補充一般情況標書內容是不能更改，如果承辦商回標代表接受標書內容，因其他回標承辦商都接受，如果接受「信和」標書，對其他回標承辦商不公平，故不接受「信和」標書。但住戶指其他承辦商接受無上限之保險條款是不合情理。相信無承辦商願意接受無上限之賠償條款。

- 1.3 住戶詢問是否由管委會決定取消或是交由業主大會決定？另是否即使更改標書內的合理或有更好條款，仍不會接受回標？



# 瑜翠園業主立案法團

## The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

主席鄔先生回覆管委會是根據一向做法處理，不止是今次保安標書，亦不是對「信和」有偏見。因「保就業」回饋涉及大額款項，要對業主權益負責，另外在管委會的內部商議中，亦有向出席委員解釋清楚有關上述事情的疑慮，但出席的全體委員(共 5 位)同意不接受「信和」標書。鄔先生指出，明白保險條款可能有不完善之處，往後出標時會再檢討。

- 1.4 住戶再詢問是次投票是否沒有「信和」選擇？如果選不到承辦商的後續程序如何？

主席鄔先生指是次投票沒有「信和」作選擇。啟勝吳女士補充指，如第一輪投票沒有承辦商得票過 50%，會剔除最低得票的承辦商後，再作第二輪投票，如此類推。鄔先生補充假若到最後都沒有得出結果，服務處會重新出標，再召開大會通過。

- 1.5 有住戶問現行保安合約的各項保險是否無上限賠償，而「啟勝」的其他物業保險賠償是否又是無上限？

啟勝代表吳女士表示「啟勝」其他物業普遍要求承辦商的第三者意外傷亡保險，以單一意外事件計算並不受次數限制，最高賠償額為不少於 2 千萬，而最高賠償額有些物業亦可由法團自行決定。

- 1.6 有住戶詢問於 2020 年 6 月 20 日已通過申請電動車充電裝置資助計劃，為何今次大會要再次投票。

服務處葉先生回覆因為政府不接納公布計劃前的會議結果，故需要於是次大會中再次議決通過。加上政府是次亦要求申請的物業須在業主大會中通過授權兩位委員簽署資助計劃申請表及其他所需文件。





# 瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

## (2) 議決屋苑保安服務合約承辦商

現有保安服務合約於 2021 年 4 月 1 日屆滿，公開招標後，共收回 5 份標書，其中一份標書為現時承辦商「信和」提交，惟因「信和」修改標書內容，故被視為標書無效

有關合約價格及背景分析請參考附件一及附件二

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇服務方案投票結果如下：

	方案一	方案二	方案三	白票
(a) 合計 (所得份數)	529	27	14	199
(b) 有效總投票份數	769			
總投票份數	769			
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	68.8%	3.5%	1.8%	25.9%

服務處葉先生宣布使用方案一為聘用方案。方案為日、夜主管為資深主管，每日服務人數為 17 人。

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇公司第一輪投票結果如下：

	正誠保安 服務有限 公司	誠明物業 管理 有限公司	城市專業 管理 有限公司	警衛國際 有限公司	白票
(a) 合計 (所得份數)	218	17	14	213	359
(b) 有效總投票份數	821				
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	26.6%	2.1%	1.7%	25.9%	43.7%

因沒有承辦商得票過 50%，服務處葉先生宣布需要進行第二輪投票



# 瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇公司第二輪投票結果如下：

	正誠保安 服務有限公司	誠明物業管理 有限公司	警衛國際 有限公司	白票
(a)合計 (所得份數)	224	0	213	373
(b)有效總投票 份數	810			
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	27.7%	0%	26.3%	46%

因沒有承辦商得票過 50%，服務處葉先生宣布需要進行第三輪投票

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇公司第三輪投票結果如下：

	正誠保安 服務有限公司	警衛國際 有限公司	白票
(b)合計 (所得份數)	189	227	382
(b)有效總投票份數	798		
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	23.7%	28.4%	47.9%

因沒有承辦商得票過 50%，服務處葉先生宣布會重新出標。

主席鄔先生表示就標書中的條款內有關第三者保險及勞工保險，會先諮詢法律意見才跟進修訂之可行性。但是「保就業」條款會繼續列入在標書內。



# 瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

## (3) 議決通過申請「EV屋苑充電易資助計劃」

政府於2020年10月21日公告推出「EV屋苑充電易資助計劃」，有關計劃資助內容如下：

### 一. 資助範圍

- 1) 聘請工程顧問公司和承辦商
- 2) 安裝電動車充電基礎設施工程費用

資助不包括

- 1) 個別電動車充電器和相關的安裝
- 2) 申請資助計劃前已經安裝的充電設施
- 3) 充電設施日後的維修及保險費用

### 二. 資助上限

每個車位港幣 3 萬元 或 整個項目上限港幣 1500 萬

### 三. 申請資格

- 1) 該樓宇停車場
  - i. 樓宇是住宅用途；
  - ii. 申請計劃時沒有重建或拆卸計劃；
  - iii. 樓宇建築圖在 2011 年 4 月 1 日以前首次呈交予屋宇署。
- 2) 停車場不是臨時停車場；
- 3) 停車場沒有與電動車充電承辦商簽定服務合約；
- 4) 停車場：
  - i. 要有 10 個以上車位；
  - ii. 少於 60%是露天車位；
  - iii. 由不同業權人擁有或沒有單一業權人有 40%業權。
  - iv. 車位不能為時租/月租車位





瑜翠園業主立案法團  
The Incorporated Owners of Peridot Court  
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

四. 申請資助計劃步驟：

- 1) 召開業主大會議決通過申請計劃；
- 2) 於第一次業主大會中授權兩位委員簽署資助計劃申請表及其他所需文件；
- 3) 向電力公司要求作出初步評估及提供書面通知；  
註：中電已回覆電力評估，指屋苑有足夠電力作充電用途；
- 4) 如申請被接納，招聘工程顧問就工程制訂規格；
- 5) 召開第二次業主大會，授權兩位委員與政府簽訂初步資助協議；
- 6) 招聘工程承辦商進行工程；
- 7) 召開第三次業主大會，授權兩位委員與政府簽訂進一步資助協議；
- 8) 監督安裝工程，每兩個月向環保署提交進度報告；
- 9) 開設專用銀行戶口以收取資助費用；
- 10) 向顧問及承辦商支付費用。

經投票及由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

	贊成	不贊成
(a)合計 (所得份數)	815	13
(b)有效總投票份數	828	
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)	98.4%	1.6%

服務處葉先生宣布通過申請「EV屋苑充電易資助計劃」。

業主需於業主大會中授權兩位委員簽署資助計劃申請表及其他所需文件，管理委員會於會議前已獲主席鄔國良先生及司庫黃淑瑜女士願意代表簽署申請文件，須業主投票決定是否授權。



# 瑜翠園業主立案法團

## The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

經投票及由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

	贊成	不贊成	白票
(a)合計 (所得份數)	781	13	18
(b)有效總投票 份數	812		
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)	96.2%	1.6%	2.2%

服務處葉先生宣布通過授權鄔國良先生及黃淑瑜女士簽署資助計劃申請表及其他所需文件。

大會於 2020 年 11 月 28 日晚上約 11 時 05 分結束。

瑜翠園業主立案法團  
第九屆管理委員會主席 鄔國良啟

瑜翠園業主立案法團  
第九屆管理委員會秘書 楊河珽啟





# 瑜翠園業主立法團

## The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

致瑜翠園各業戶：

附件(1) & 附件(2)

### 保安合約價格分析及背景分析

方案一：(現行方案)日、夜更主管為資深主管，每日服務人數為17人

	正誠保安服務有限公司	誠明物業管理有限公司	城市專業管理有限公司	警衛國際有限公司
每月服務費	\$ 378,930.00	\$ 414,150.00	\$ 436,711.00	\$ 443,037.00
全期合約費用(24個月)	\$ 9,094,320.00	\$ 9,939,600.00	\$ 10,481,064.00	\$ 10,632,888.00
與現時合約費比較	↑ \$ 85,950.00	↑ \$ 931,230.00	↑ \$ 1,472,694.00	↑ 1,624,518.00
現時合約總費：\$9,008,370 (24個月)	↑ 0.95%	↑ 10.3%	↑ 16.35%	↑ 18.03%
與最低標比較		↑ \$ 845,280.00 ↑ 9.3%	↑ \$ 1,386,744.00 ↑ 15.2%	↑ 1,538,568.00 ↑ 16.9%

方案二：日、夜更主管為保安主管，每日服務人數為17人

	正誠保安服務有限公司	誠明物業管理有限公司	城市專業管理有限公司	警衛國際有限公司
每月服務費	\$ 378,930.00	\$ 410,910.00	\$ -	\$ 411,978.50
全期合約費用(24個月)	\$ 9,094,320.00	\$ 9,861,840.00	不提供報價	\$ 9,887,484.00
與現時合約費比較	↑ \$ 85,950.00	↑ \$ 853,470.00	\$ -	↑ \$ 879,114.00
現時合約總費：\$9,008,370 (24個月)	↑ 0.95%	↑ 9.47%	0.0%	↑ 9.76%
與最低標比較		↑ \$ 767,520.00 ↑ 8.4%	\$ - 0.0%	↑ \$ 793,164.00 ↑ 8.7%

方案三：主管一職為三更制，每日服務人數為18人

	正誠保安服務有限公司	誠明物業管理有限公司	城市專業管理有限公司	警衛國際有限公司
每月服務費	\$ 386,480.00	\$ 425,940.00	\$ -	\$ 465,995.50
全期合約費用(24個月)	\$ 9,275,520.00	\$ 10,222,560.00	不提供報價	\$ 11,183,892.00
與現時合約費比較	↑ \$ 267,150.00	↑ \$ 1,214,190.00	\$ -	↑ \$ 2,175,522.00
現時合約總費：\$9,008,370 (24個月)	↑ 3%	↑ 13.5%	0.0%	↑ 24.2%
與最低標比較		↑ \$ 947,040.00 ↑ 10.2%	\$ - 0.0%	↑ \$ 1,908,372.00 ↑ 20.6%

公司	正誠保安服務有限公司	誠明物業管理有限公司	城市專業管理有限公司	警衛國際有限公司
公司成立年份	1995年	1997年	1996年	2001年
全職員工人數	約1700人	約100人	約1,200人	約1,000人
承辦保安服務之物業數目及主要屋苑名單	約60個 東提灣畔、嘉湖山莊、黃金海岸2A、首都、綠楊新村、匯豐、愉景新城、富健花園、錦港灣、君傲灣、天晉一期……	約40個 銀禧大廈、大德樓、百勝大廈、千里台、登打士廣場、潮流地城、皆旺商業大廈及商場、修頓商業大廈……	約40個 海怡花園、海逸軒、御景園、尚豪庭、龍門居、俊宏軒、碧苑……	約40個 Park Yoho、Yoho Midtown、滿名山、翠鳴堂、寶翠園、日出康城、綠怡雅苑、偉景花園、富安花園……
法團/居民團體/管理公司的工作表現證明	已提供(共7封)	已提供(共6封)	已提供(約60封)	已提供(約50封)
負責人員之工作經驗及資歷	資深保安業管理層	管理層有超過30年物業管理及保安業經驗	多年從事物業管理工作，擁有多項專業資格	管理層為前紀律部隊人員及資深業內人士
過往3年內的法律訴訟個案	已提供過往3年法律訴訟個案紀錄 3宗傷亡訴訟(2宗已完結) 2宗僱員補償案件(1宗已完結) 2宗小額錢債個案(進展中)	過往7年內沒有法律訴訟個案	過往3年內沒有法律訴訟個案	過往10年內沒有法律訴訟個案
最近3年已審核的公司財政報告	已提供	於11月27日提供3年報告	已提供	已提供
最近3年公司財政狀況	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘
其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>可以1小時內補充缺勤人手</li> <li>使用電子巡邏棒巡邏屋苑</li> <li>有資歷職員培訓職安健</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可以2小時內補充缺勤人手</li> <li>採用電子手帳巡邏屋苑</li> <li>有高級職員培訓職安健</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可以2小時內補充缺勤人手</li> <li>採用電子巡邏棒巡邏屋苑</li> <li>有安全主任培訓職安健</li> </ul>	