



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：二零二三年二月四日 (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 42 人，即業權份數 685 份，包括持有有效授權書人士 (佔總業主人數 14.48% 及佔總業權份數 14.83%)。
管理公司代表：吳貴芳女士及姜才韻先生
司儀：陳少嫻小姐 (服務處)
記錄：姜才韻先生 (服務處)
嘉賓：科進顧問(亞洲)有限公司鍾敏明先生
民政事務署代表傅茂馨先生

於晚上 8 時 45 分，當時大會出席人數為 30 人，佔總業主人數 10.34%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，司儀陳少嫻小姐宣布大會正式開始，而是次大會按議程獲得議決通過的事項將對全苑所有業主具約束力。

1. 住戶發言時間 (20 分鐘)

1.1 於住戶發言時間，業主們提出意見如下：

- i. 飛機噪音問題持續，建議聯絡環保署監察航班噪音及再向有關當局作出反映；
- ii. 鄰近屋苑傳出冷氣機噪音；
- iii. 屋苑車閘前公共洗手間吸引車輛停泊及洗車，影響環境衛生。建議向有關當局要求將洗手間遷至公園內或門口向公園，及更改路面設計令車輛不能停泊在屋苑車路出入口前；
- iv. 第 6 座 CP1 出口時有大型雜物囤積；
- v. 建議在各座保安崗位加設保安員當值時間表；
- vi. 因保安員分區在各座當值，難以察覺如升降機困人等特別事故；
- vii. 有車主在停車場內清洗車輛，污水及清潔劑等佈滿停車場地面；
- viii. 經常有車輛於屋苑車路的轉彎位停泊，如 CP1 出口與第 3 座之間的彎位，對道路使用者構成威脅。

1.2 就業戶意見，服務處有回應如下：

- i. 2022 年 9 月 3 日業主大會後，服務處已去信民航處作出反映。處方書面回覆指在第三跑道興建前已進行包括飛機噪音在內的環境評估，而目前亦有監察飛機噪音情況。因應業戶意見，服務處將去信民航處再作反映及向環保署尋求協助。



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

- ii. 服務處會就冷氣機噪音向鄰近屋苑的管理處作出反映；
- iii. 2022 年 9 月 3 日業主大會後，服務處已去警方要求加強執法，而警方亦已應屋苑要求加強巡邏及票控違泊車輛。就公共洗手間位置及改善屋苑車閘前車路設計，服務處將致函有關當局作出反映；
- iv. 就第 6 座 CP1 出口時有大型雜物囤積，服務處除會發出通告外，亦會提示保安員及清潔工人留意有關情況及作出相應跟進；
- v. 服務處將與保安承辦商討各座保安員當值時間，及讓業戶知悉有關安排；
- vi. 服務處會提示在各區當值保安員留意各座出現的特別情況，同時亦會研究將各座大堂的訊號線接駁至控制室，務求可盡快處理各特別事故；
- vii. 服務處會發出通告提示各車主切勿在停車場內清洗車輛；
- viii. 就車輛在車路的轉彎位停泊，服務處會發出通告作出提示。

2. 議決屋苑清潔服務合約承辦商

現有清潔服務合約於 2023 年 5 月 31 日屆滿，公開招標後，共收回 5 份標書。有關回標分析參考附件一。

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
(a) 合計 (所得份數)	211	438
(b)有效總投票份數	649	
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	32.51%	67.49%

服務處陳少嫻小姐宣佈議決通過是項合約將以「方案二、員工薪金只包括有薪用膳時間」為聘用方案。

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇公司投票結果如下：

	利興環境服務有限公司	凱聯環保服務有限公司	保潔清潔服務有限公司	百佳清潔服務有限公司	增力服務有限公司
(a) 合計 (所得份數)	46	602	21	0	0
(b)有效總投票份數	669				
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	6.88%	89.98%	3.14%	0%	0%

服務處陳少嫻小姐宣佈議決通過聘用「凱聯環保服務有限公司」為 2023 至 2025 年度屋苑清潔服務承辦商，合約期為 2023 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日，合約金額為\$3,595,200。



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. 議決屋苑保安服務合約承辦商

現有保安服務合約於 2023 年 3 月 31 日屆滿，公開招標後，共收回 3 份標書。有關回標分析參考附件二。

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
(a) 合計 (所得份數)	683	0
(b)有效總投票份數	683	
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	100%	0%

服務處陳少嫻小姐宣佈議決通過是項合約將以「方案一、資深主管一職為兩更制」為聘用方案。

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇公司投票結果如下：

	信和護衛 有限公司	依時保安 管理有限公司	球項目管理 (香港)有限公司
(a) 合計 (所得份數)	671	0	14
(b)有效總投票份數	685		
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	97.96%	0%	2.04%

服務處陳少嫻小姐宣佈議決通過聘用「信和護衛有限公司」為 2023 至 2025 年度屋苑保安服務承辦商，合約期為 2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日，合約金額為\$11,431,140。

4. 議決有關「EV 屋苑充電易資助計劃」相關事宜

4.1 議決通過業主立案法團與政府簽訂進一步資助協議

按「EV 屋苑充電易資助計劃」，招聘工程承辦商後需於業主大會中議決法團與政府簽訂進一步資助協議。

是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：



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

	同意	不同意
(a) 合計 (所得份數)	670	14
(b)有效總投票份數	684	
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	97.95%	2.05%

服務處陳少嫻小姐宣佈議決通過業主立案法團與政府簽訂進一步資助協議。

4.2 議決通過授權管理委員會兩位委員簽署進一步資助協議

按「EV 屋苑充電易資助計劃」，招聘工程承辦商後需於業主大會中議決授申請人的管理委員會兩位委員代表申請人簽署進一步協議。參照 2021 年 7 月 10 日業主周年大會的議決，已授權主席鄔國良先生及副主席黃淑瑜女士簽署計劃的初步資助協議，而是項議決為是否同意授權主席鄔國良先生及副主席黃淑瑜女士簽署進一步資助協議。

是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

	同意	不同意
(a) 合計 (所得份數)	650	14
(b)有效總投票份數	664	
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	97.89%	2.11%

服務處陳少嫻小姐宣佈議決通過授權主席鄔國良先生及副主席黃淑瑜女士簽署計劃的進一步資助協議。

4.3 議決通過聘用電動車充電基礎設施安裝承建商

因應環保署於 2022 年發出「工程標書規格批准通知書」，服務處已按計劃要求在市建局公開電子招標平台進行了「EV 屋苑充電易資助計劃」工程承辦商顧問服務招標，共收到 6 間公司回標。

參照環保署制訂的「標書規範指引」及屋苑現時供電及消防設置，顧問為本苑設計的「電動車充電基礎設施安裝工程」主要包括下列項目：

- **加裝供電系統：**於總電掣房內掣櫃加裝 6 個總電掣、由總電掣房鋪設電纜至 CP1 及 CP2 停車場以至各車位、於停車場內加裝 24 個不銹鋼電錶箱、在各車位安裝 32A 開關掣。
- **加裝消防感應系統：**分別在控制室及各層停車層安裝設控制箱及共 216 個消防感



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

應器，並安裝訊號線以作接駁。

環保署資助本園金額上限為每個車位 \$30,000，即\$8,850,000(以實際支出為準)，扣除顧問費用\$380,000，目前資助餘額為\$8,470,000。有關回標分析請參考附件三。

是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

	基石電動車 充電服務 有限公司	信誠 營造工程 有限公司	舒麥加 科技 有限公司	銀科 機電工程 有限公司	金城工程 有限公司	德發 機電工程 有限公司
(a) 合計 (所得份數)	163	520	0	0	0	0
(b)有效總投票 份數	683					
$a \div b \times 100\%$ 得票百分比	23.87%	76.13%	0%	0%	0%	0%

服務處陳少嫻小姐宣佈議決通過聘用「信誠營造工程有限公司」為電動車充電基礎設施安裝承建商，工程費用為\$8,408,210。

大會於 2023 年 2 月 4 日晚上約 11 時 30 分圓滿結束。

瑜翠園業主立案法團
第十屆管理委員會主席 鄺國良啟

瑜翠園業主立案法團
第十屆管理委員會秘書 林美卿啟



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

附件一、清潔承辦商回標分析

一、合約總價

承辦商	(A) 利興環境 服務有限公司	(B) 凱聯環保 服務有限公司 [#]	(C) 保潔清潔 服務有限公司	(D) 百佳清潔 服務有限公司	(E) 增力服務 有限公司*
方案一 員工薪金須包括有薪休息日及有薪用膳時間	\$3,576,000.00	\$3,891,600.00	\$3,600,000.00	\$5,028,000.00	\$5,040,000.00
方案二 員工薪金須只包括有薪用膳時間 (現時方案)	\$3,576,000.00	\$3,595,200.00	\$3,600,000.00	\$5,028,000.00	\$4,788,000.00

[#]現時合約承辦商

*管理公司母公司關聯公司

備註

- 按 2021 年 1 月 23 日特別業主大會議決，目前合約採用「員工薪金須只包括有薪用膳時間」的方案，即「方案二」。
- 2021 至 2023 年度合約總價為\$3,361,533.60。

二、承辦商資歷分析

承辦商	(A) 利興環境 服務有限公司	(B) 凱聯環保 服務有限公司 [#]	(C) 保潔清潔 服務有限公司	(D) 百佳清潔 服務有限公司	(E) 增力服務 有限公司*
成立年份	1989	1987	2004	1995	1992
全職員工人數	約 1200 人	約 200 人	約 1000 人	超過 300 人	約 3000 人
最近 3 年內承辦住宅清潔服務數目	17 個	17 個	4 個	16 個	59 個
具備品質管理證書	✓	✓	✓	✓	✓
具備環境管理證書	✓	✓	✓	✓	✓
具備職業安全健康管理證書	✓	✓	✓	✓	✓



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

三、承辦商承標能力分析

承辦商	(A) 利興環境 服務有限公司	(B) 凱聯環保 服務有限公司 [#]	(C) 保潔清潔 服務有限公司	(D) 百佳清潔 服務有限公司	(E) 增力服務 有限公司*
清潔工人 實得薪金*	\$12,390 起	(方案一) \$14,515 起 (方案二) \$12,994 起	\$12,000 起	\$12,915 起	(方案一) \$11,340 起 / (方案二) \$9,828 起
駐場主管資歷	具最少2年主管 經驗	由現駐場主管 繼續擔任 具最少2年主管 經驗	具最少2年主管 經驗	具最少6年主管 經驗	具最少3年主管 經驗
額外加派人手 進行清潔工作	每月 平均 6 人次	每月平均 不少於 4 人次	每月 平均 5-6 人次	每月平均 不少於 4 人次	每月 平均 4 人次
額外提供 離地 3 米以上位置 清潔服務	免費提供手動 升降台進行。	免費提供每年 不少於4次電動 升降台進行。	以優惠價錢 提供升降台 進行。	使用合適工作 平台/梯台； 配戴安全及使 用安全帶。	可報價安排。
其他改善方案	由公司安全主 任評估工作風 險，自行作出非 工程類別改善 項目。	曾 2021 至 2023 年度合約期間 自費添置電動 起重器械供駐 園工人使用。	免費提供 1 次 抗菌消毒塗層 噴灑服務。 引用特別藥水 針對處理白樺。 引入特別設計 高壓水槍機提 供清潔洗地效 果。	使用相關物料 洗刷路，淡化痕 漬。	進場時，為公用 地方大做清潔 1 次，並為會所雲 石地台進行晶 面處理。

*現時合約承辦商。另按現合約，承辦商填報清潔工人實得薪金為\$13,072.5。

備註

各承辦商均表示各員工薪金已考慮 2023 年的最低工資調整、區內物業清潔工人薪酬水平等因素，確保能於合約期內提供各個崗位的人手。



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

附件二、保安承辦商回標分析

一、合約總價

承辦商	(A)	(B)	(C)
	信和護衛有限公司 [#]	依時保安管理有限公司	環球項目管理(香港)有限公司
方案一 主管實行兩更制	\$11,431,140.00	\$11,479,916.40	\$12,338,400.00
方案二 主管實行三更制	\$12,201,300.00	\$11,532,548.40	未有提供標價

[#]現時合約承辦商

備註

- 按 2021 年 1 月 23 日特別業主大會議決，目前合約採用「主管實行兩更制」的方案，即「方案一」。
- 2021 至 2023 年度合約總價為\$9,030,480.00

二、承辦商資歷分析

承辦商	(A)	(B)	(C)
	信和護衛有限公司 [#]	依時保安管理有限公司	環球項目管理(香港)有限公司
成立年份	1988	2016	2016
全職員工人數	約 2000 人	約 500 人	約 120 人
最近 3 年內承辦住宅保安服務數目	12 個	1 個	17 個
負責人員之工作經驗及資歷	管理層為前紀律部隊成員及有多年保安業經驗	管理層為前紀律部隊成員及有多年保安業經驗	管理層為前紀律部隊成員及有多年保安業經驗
具備有效保安牌照	是	是	是
具備品質管理證書	是	沒有	是
過往 3 年內的法律訴訟個案	沒有	沒有	沒有
最近 3 年公司財政狀況	均錄得盈餘	均錄得盈餘	均錄得盈餘



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

三、承辦商承標能力分析

承辦商	(A)	(B)	(C)
	信和護衛有限公司 [#]	依時保安管理有限公司	環球項目管理(香港)有限公司
前綫保安人員實得薪金	\$16,000 /\$16,800* 另加交通津貼	\$14,880	\$16,368
已有充裕人手接替員工休息	每更額外 有 3 至 4 人接替員工休息	預計每更 額外約有 5 接替員工休息	是
已備團隊補充個別缺勤員工之崗位	是 包括調動區內 其他物業保安員作支援	是	是 後備團隊由 1000 人組成
設有工作指引予各員工	是	是	是 會與服務處協商指引
監察及改善員工表現方法	- 藉手機應用程式向員工作出培訓。 - 定期到屋苑進行培訓。 - 主管定時巡查及跟進員工表現。	- 主管定時巡查及跟進員工表現。 - 定期到屋苑進行培訓。	- 主管定時巡查及跟進員工表現。 - 另設工具監察員工當值期間會否失去警覺性。

*2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日為 \$16,000; 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日則為 \$16,800。

[#]現時合約承辦商。另按現合約，承辦商填報前綫保安人員實得薪金為 \$13,900。



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

附件三、電動車充電基礎設施安裝承建商回標分析

一、合約總價分析

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
承辦商	基石電動車 充電服務有 限公司	信誠營造工 程有限公司	舒麥加科技 有限公司	銀科機電工 程有限公司	金城工程有 限公司	德發機電工 程有限公司
合約總價	\$8,300,000	\$8,408,210 [#]	\$8,600,163	\$9,997,000	\$12,000,000	\$13,960,000
*資助餘額	\$8,470,000					
集資需要	不需要	不需要	\$442/ 每車位	\$5,177/ 每車位	\$11,967/ 每車位	\$18,611/ 每車位

*「EV 屋苑充電易資助計劃」下，本苑每車位可獲資助上限\$30,000，即\$8,850,000。扣除顧問費用為\$380,000 後，最高資助餘額為\$8,470,000。

[#]合約包括 2 年保固期。



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

二、承辦商資歷分析

承辦商		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
		基石電動車 充電服務有 限公司	信誠 營造工程 有限公司	舒麥加科技 有限公司	銀科 機電工程 有限公司	金城工程 有限公司	德發 機電工程 有限公司
現為註冊電業承 辦商		是	是	是	是	是	是
過去 5 年已完成 最少 2 項固定電 力安裝工程或電 動車充電設施安 裝工程		是	是	是	是	是	只完 1 項
擁有不少於 \$3,400,000 的營 運資本		是	是	是	沒有 提供資料	是	是
在香港設有辦事 處		是	是	是	是	是	是
具 ISO9001 品質 管理資歷		是	是	是	是	是	是
相關範疇註冊工 程師		1 名	1 名	1 名	沒有 提供資料	1 名	沒有 提供資料
註冊電 業工程 人員資 格人數	H/C 級	2 名	1 名	2 名	沒有 提供資料	1 名	1 名
	B 級	1 名	2 名	1 名		2 名	3 名
	A 級	2 名	7 名	1 名		7 名	2 名
安全主任及安全 督導人數		1 名	1 名	1 名	沒有 提供資料	1 名	1 名
曾參與「EV 屋苑 充電易資助計 劃」工程數目		3 個	1 個	2 個	沒有 提供資料	沒有提供資 料	1 個