



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592 Email : info@hongkonggarden.org

Web Site : www.hongkonggarden.org

本會檔號 : G1043-9-2015

第七屆管理委員會工程、電訊及網絡小組

第一次會議記錄

會議時間：晚上 7 時 30 分

會議日期：2015 年 6 月 12 日 (星期五)

會議地點：法團辦事處

召集人：麥新

出席委員：黃嘉銘 羅裕權 劉永偉 顏瑞昭 彭頌恩

列席者：沒有

幹事：趙艷紅

管理公司：譚志培(屋邨經理) 陳浩銘(屋邨高級主任)

其他機構：2015 年至 2017 年度各座/車場天線及保安系統保養合約投標商、
地底喉維修工程顧問蕭先生、警誠陳先生

討論事項

議程	討論事項	跟進人
議程一	面見 2015 年至 2017 年度各座/車場天線及保安系統保養合約投標商	(已作紀錄)
	<p>陳主任匯報，是項保養為公開招標，最後只有 5 間公司回標，見標由最高標開始，現時保養商為「視訊通」，較早前已向常會匯報作延期，直至完成招標程序。標書要求每星期有 2 天(星期一及星期四)安排 2 名員工到本苑作檢查。</p> <p>1. 投標商警誠表示，如服務本苑，會按標書要求於中標後 21 天提交所有文件，本苑頻道清單檢查表，及包括制訂一年的出勤時間表，如遇有公眾假期，則會安排於前後一天補回。入邨工作期間，如離開工作崗位會通知管理公司及其公司亦會突擊檢查員工有否離守工作崗位。另外標價已包括 2 年大廈天線牌照費及每座大廈的戶數的費用。</p> <p>召集人詢問，八達通沒有填寫價錢，擔心日後維修時提出高價，要求提供書面回覆。</p>	

	<p>增值服務: 因車場早前加裝閉路電視系統，因此車場會在標價中扣減 1 年保養費。</p> <p>召集人詢問，現時的門禁系統，因有些樓層接線底板，地下主板都不可行，現時本苑 user panel 有否改善。 建議: 優化本苑出入系統，使用密碼式拍卡進入大廈。利用現有資源，傳統式如拉線隨時間老化，入單位則有問題，建議租用一條電話線，直接致電業戶，取消傳統基本線。</p> <p>2. 視訊通為現時服務承判商，現時保養為一星期有 2 天安排 2 至 3 位師傅到場，已設時間表，如確保出勤，管理公司會否設卡鐘打卡或在現時維修單上再作簽名作實。現時是有 2 位師傅到場，及以完成維修單為實，離開時會通知管理公司。</p> <p>召集人詢問，現時門禁系統出現故障，有很多對講機不能正常使用，會否安排年檢或季檢?如加設八達通讀卡器仍開門，附加安裝服務會否複雜。</p> <p>視訊通表示，如業戶不作出反映，較難知悉需否維修，建議管理公司可就此項目發出通告，如業戶有需要檢查，可作簡單登記。</p> <p>另外就加設八達通讀卡器，每年需支付年費，因此不建議使用。現時市面上有些讀卡器，每座只需約\$10,000.00可安裝讀卡器，過程簡單，住戶多一張卡與八達通分開擺放則可，這方便住戶，但需考慮發卡數量、管理問題及保安問題。</p> <p>管理公司表示，就門禁系統出現故障，較早前曾發出通告，但業戶反映冷淡。</p> <p>召集人亦詢問，如緊急維修，人手如何編制。本苑先天不足，現時電視系統亦是引憂，電視天線及上升線，訊號較差，如何改善。</p> <p>視訊通表示，非辦公時間承諾 2 小時到達。現時數碼系統為 50 至 57DB，照原有的模擬系統是 70DB，數碼系統不受影響，但衛星電視會有影響。</p> <p>召集人要求管理公司記錄區域放大器度(ZONE M)路途</p>	<p>(已作紀錄)</p> <p>(已作紀錄)</p> <p>(已作紀錄)</p>
--	---	---

	<p>器，數值多少。</p> <p>建議：全苑而言，已加設閉路電視。大廈則建議加設大廈讀卡器，如使用八達通讀卡器需繳付較貴年費，不建議使用，優點只在於業戶可持少一張於；建議使用普通讀卡器，需再另行購買卡，但支出不太大。</p> <p>3. 「栢衛」曾服務本苑，按標書每次安排 2 位師傅到場，於中標後 21 天提交所有文件，本苑頻道清單檢查表，及包括制訂一年的出勤時間表，如遇有公眾假期，則會安排於前後一天補回。</p> <p>增值服務：暫時未能提供。</p> <p>建議：如使用八達通讀卡器只用作出入之用需繳付較貴年費，約每年每戶\$30，而且年費亦有調整的可能性，因此不建議使用，優點只在於業戶可持少一張於；建議使用普通讀卡器，需再另行購買卡，但支出不太大。</p> <p>對於大廈對講機系統，第 1 至 6 座是電話式，其他為傳統式，如有老化，將建議更換電話式，系統故障及維修保養費較傳統式低。</p> <p>總結：標價最高，因此不作考慮，所有牌照費都已包括及提供 2 位師傅到場，緊急維修都可承諾 2 小時內到達，收費相差\$200，中標後再作出議價。「栢衛」以往服務本苑，非和平完成合約，工作人員到場服務時擅離職守，但已是 2008 年前事。認為標價相差較大，及見標時，亦能講解技術上問題，因此建議推薦「栢衛」供常會作揀選。</p>	<p>(已作紀錄)</p> <p>管理公司/ 常會作揀選</p>
<p>議程二</p>	<p>商討全苑食水、沖廁水及消防水地底喉維修工程標書</p> <p>工程顧問蕭先生表示，現時標書已作修改。</p> <p>委員黃嘉銘提出修改如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✧ 施工期中英文書寫需修改。 ✧ ELS 按法例要求準則。 ✧ Sor/4 字眼修改:「化驗室」改為香港政府認可測量公司，否則投標者或因字眼需增加工程費。 ✧ Sor/5 開鑿地面原有……批盪石屎路面一切障礙物。 	<p>跟進人</p> <p>譚經理、工程顧問</p>

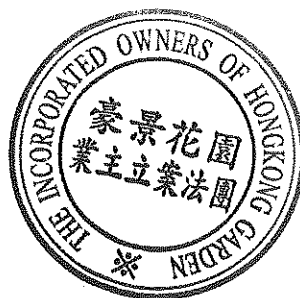
	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 第 3 行:地底石屎機鑿。 ✧ 原有高度後加上 compression test。 ✧ 馬路網前加上 A9。 ✧ 「數量表」建議加上量度數量(Measured Quantity)或暫定數量(Provisional Quantity)，但不可以沒有數量，因為無任何數量而只作單價項目(Rate Only Items)，對回標價(Tender Offer)競爭力沒有影響，……建議加上預算尺寸及數量。 ✧ 沙井改為掣井。 ✧ 不用夾附保證金，工程所需的，毋需刻意指出，此舉只會增加工程費用。 ✧ 加入喉管的規格(Specification) ✧ 毋需加設不必要項目，這會增加工程費。 <p>總結:以上修改於星期一(15/6/2015)電郵予管理公司。另外，早前已收集工程意向書，現根據本苑「德勤指引」，需刊登報紙，公開招標，要求盡早進行招標，擔心拖延而增加支出及減少滲漏。</p>	<p>譚經理、工程顧問</p> <p>譚經理、工程顧問</p>
<p>議程三</p>	<p>跟進各停車場內加裝閉路電視系統工程進度</p>	<p>跟進人</p>
	<p>警誠匯報，工程分為 2 部份，先進行邨路工程，再到車場。由 13/6/2015 動工，工期約 10 天，現時已安裝 17 支柱，現需後加 3 條是標書沒有提及的，按標書單價計算。已完成第 21、24、25、2 至 4 座及車場，將安排拉線及安裝鏡頭。22/6/2015 開始安裝不銹鋼柱，上 3 米，下 1 米，再落石屎。月尾開始安裝鏡頭，於 15/7/2015 完成外圍 40 支鏡頭。</p>	<p>已作記錄</p>
	<p>召集人要求承判商必須處理好碰口及要求管理公司就本苑已霉爛的政府燈柱，要求路政署作出維修。</p> <p>警誠匯報，車場進度，工期約 20 天，4 個車場分 2 組動工，C、D 車場預計於 8/8/2015 開工。</p> <p>譚經理表示，工程需通知車位業主作出安排，如進行工程，需盡早通知，再交保安部與車位業主協調。</p>	<p>管理公司</p> <p>已作記錄</p> <p>警誠、保安部</p>

議程四	<p align="center">商討及跟進主出入閘及停車場八達通系統工程</p>	跟進人
	<p>其他事項陳主任匯報，該系統於 2010 年安裝，包括 A、B、C、D 車場及頭閘 13 道閘，其中 D 車場有兩道閘，每套有 2 個地下線圈，內有感應器，閘杷及讀卡器，另外每車場、頭閘及管理處都有一部電腦作輸入及更新資料之用。2010 年工程完成後，原有一年保固期，但當中有些工程進行及對於標書有爭議性項目，因此保固期至 2014 年年尾才完結。現時需作維修保養，較早前招標價過百萬，並不較重新更換系統有優勢，因此工程小組建議由標書中揀選容易老化及上次工程未更換項目維修，原有系統只作保養但不包材料更換。</p>	已作記錄
	<p>現時只有 3 間回標，其中一間投標公司沒有出席見標，另外「富誠」曾服務本苑，根據記錄，如有機件出現小故障都只建議更換，沒有嘗試維修，而且價錢亦較高。</p> <p>總結：根據現時情況，只能建議揀選最低標「EC」，該公司亦有專業資格處理此系統。</p>	<p>已作記錄</p> <p>常會揀選</p>
議程五	<p align="center">其他事項</p>	跟進人
	<p>5.1 就 A 車場外牆維修工程，建議暫由地底喉維修工程顧問蕭先生作出初步估算工程費。 委員黃嘉銘表示，翻新 A 車場需由車位業主決定。 譚經理回應，正如黃委員提議，因此才邀請蕭先生作初步估算，以便向車位業主作問卷調查。</p> <p>5.2 總污水渠打山石工程剩餘約\$400,000.00，但承判商「寶豐」再來信要求支付前期工程費用，本苑暫沒有收到顧問公司「裕基」評註有關費用，現作備悉。 委員黃嘉銘詢問，前期工程費用包括甚麼？合約有否指出如何前期工程費用計算。 譚經理回應，前期工程費用包括保險等，該合約沒有指明，合約亦較含糊，因此承判商「寶豐」以原有合約工期 180 天計算。 委員黃嘉銘回應，不能接受此計算方式，先由顧問公司評註。 召集人表示，該工程是 2009 年管理委員會所簽訂，合約並不太清晰。</p>	<p>蕭先生/管理公司</p> <p>已作記錄</p>

	<p>5.3 委員劉永偉詢問，第7至9座因工程增設無障礙通道，會否如第11座加有斜台以方便過對面馬路。譚經理回應，如需加設，應該向路政署申請，但該位置較危險。 委員要求管理公司需提供解決方案以配合無障礙通道使用。</p> <p>5.4 委員顏瑞昭表示，現時A車場閘杆被撞壞，是否需待肇事者賠償才作維修，經常發現有車輛由A車場衝出。 陳主任回應，除等待報價外，保養商要求本苑支付現欠費用才安排維修，但本苑根據「德勤指引」，付款申請至開出支票需時一個多月，並非故意拖延付款，因此暫時只能處理早前欠款可能安排安裝。 委員要求管理公司在該位置加設減速墊，以減免發生意外。</p>	<p>管理公司</p> <p>管理公司</p>
議程六	下次開會日期	跟進人
	另行通知	幹事

散會時間:晚上 10 時 40 分

記錄: 趙艷紅



豪景花園業主立案法團
工程、電訊及網絡小組召集人

麥新 謹啟

2015 年 9 月 5 日