



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.hkgarden.org

本會編號 : G1065-2016

第七屆管理委員會工程、電訊及網絡小組

第六次會議記錄

會議時間：晚上 7 時 30 分

會議日期：2016 年 3 月 7 日 (星期一)

會議地點：法團辦事處

召集人：麥新

出席委員：黃嘉銘 顏瑞昭 彭頌恩

管理公司：譚志培(屋邨經理) 陳浩銘(高級屋邨主任)

幹事：趙艷紅

列席業戶：4 位 (胡先生、梁先生、曾小姐、李先生)

其他機構：全苑地底喉維修工程顧問蕭先生

討論事項

議程	討論事項	跟進人
議程一	跟進及商討全苑食水、沖廁水及消防水地底喉維修工程	
	顧問蕭先生匯報，根據標書，現時有三處需維修，第 10 座對出沖廁水喉已完成，新年期間暫停施工，新年前已將路面開放於業戶使用。	已作記錄
	於 1/3/2016 計劃維修位進度，首先進行 D 車場外第 22 座位置，再進行第 12 座對出位置，該位置有 4 至 5 個掣位，滲漏情況嚴重，顧問公司會先安排掘泥車開皮，預計工程期 30 至 40 天，再查看滲漏的嚴重性。現時掣井有滲漏，有可能需更換閘掣，掣井深度 1.2 至 1.3 米。	已作記錄
	第 12 座對出位置會更深，路面工程需與管理公司協調修改路徑，會做圍板保護，封路時間較長，該位置涉及食水、沖廁水及消防水都有問題。另外，近期的沖廁水問題需在更換閘掣後再作跟進，再測試水壓。	工程顧問、 管理公司
	委員黃嘉銘詢問，在整個工程項目中有否其中一部份是關於開皮項目工程的進度表。	
	顧問蕭先生表示，可以提供上述進度表。現時工程沒有延誤，	工程顧問

	<p>早前開皮地方位置增大，花了較長時間。 召集人要求記錄該些資料。</p> <p>顧問蕭先生表示，承判商「冠保」已提交第一期工程付款申請單。現時承判商需將付款申請交予顧問審批，顧問再按工程總值提交予管理委員會，掣井深度已經三方同意，亦有現場量度。</p> <p>委員黃嘉銘表示 每次中期糧單(IP)，附上剛才所提出的進度表計劃，一併上單，清晰付款。每次上單夾附地底設施探測報告(mapping report)，需符合法例要求。</p> <p>另外，作為顧問，進行是項工程時有否值得討論地方?</p> <p>顧問蕭先生表示，在進行工程時，發現有些物料不同，沖廁水喉分支喉是膠喉，將入屋時再轉為 DI 喉，由建築物落成後都未曾有更換過痕跡。</p> <p>委員黃嘉銘詢問，近期沖廁水供應不穩定與地底喉發現有否關連。</p> <p>譚經理補充，第 10 座工程雖已完成，但草地上的石屎需清理。現時 D 車場如實有滲漏，有車位長期有水滲出，根據以往服務本苑的承判商建議用氣體追蹤(GAS TRACING)初步估計大約 20 萬，現時最重要是需要找出滲漏源頭。另外，第 19 座門口位置有水滲出，每個閘掣已進行測試，最後落實為消防水，今日已邀請「冠保」當後加工程維修。</p> <p>委員黃嘉銘表示，第 19 座情況現時是知哪一位置滲漏。</p> <p>譚經理表示，上述工程只有幾米範圍。</p> <p>商討後，工程小組同意以後加工程維修第 19 座位置。</p> <p>委員黃嘉銘表示，現時只能相信聲納報告，但未能肯定準確度達 100%，擔心維修 A 位置後，B 位置因水壓問題加速爆裂，維修 B 位置，C 位置又加速爆裂，這情況是非常糟糕的。</p> <p>出席委員表示，因水壓問題，這情況亦難避免。</p> <p>顧問蕭先生表示，當發現分支喉為膠喉後，聲納測試亦不準確，建議關上分支閘掣再測試以了解情況，但需關閉地掣。</p> <p>委員黃嘉銘表示，不能確定地掣是否能關閉，即使測試準確，根據上述原理，3 個月或之後再有其他位置爆裂，連鎖效應，如果閘掣未能鎖實，會出現誤差。</p>	<p>工程顧問、 管理公司</p> <p>工程顧問、 管理公司</p> <p>已作記錄</p> <p>工程顧問</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

	<p>顧問蕭先生表示，情況正如竹園邨，全邨更換工程費約 3000 萬，費用較高。</p> <p>譚經理表示，現時缺水，早前是控制箱出現問題，但近期一連貫缺沖廁水則不關控制箱問題，手動亦不能解決。</p> <p>召集人詢問，現時有 3 台泵，水壓低於多少才行 2 台，要求管理公司本看變頻及水壓設定。</p> <p>委員黃嘉銘表示，GAS TRACING 較聲納準確，但必須在測試後盡快進行工程，否則不出 2 個月數據亦不準確，這樣是浪費金錢，現時未能解決測試準確性。</p> <p>召集人表示，為節省費用，本苑閘掣亦老化，先解決較嚴重位置，喉管失壓引致高位座別沖廁水供應不穩定。在沒有資源情況下，建議更換頭尾閘掣，檢查有否滲漏，分段檢查，在第 25 至 28 座中加設一個閘掣，收窄範圍處理。</p> <p>譚經理回應，現時滲漏亦是金錢，經多次聲納測試，位置集中於第 25 至 28 座。現時亦有掘泥車到場，可先安排開皮，查看情況後再作安排。</p> <p>委員黃嘉銘表示，開皮需考慮工程保險有否涵蓋，顧問公司需查閱合約。如果保險可涵蓋才進行開皮，否則有危險性。如只是基於上述工程，則不包在內，除非用修改指示(Architect's Instruction)去涵蓋，本苑高位座別及局部位置近期未有足夠沖廁水。</p> <p>總結: 顧問公司需先查看 D 車場水平，再開井掣，如有需要，則可出修改指示(Architect's Instruction)維修。第 19 座消防喉，需盡快維修，維持 50 GI 喉，但確保要做好掣井。</p>	<p>管理公司</p> <p>工程顧問</p>
<p>議程二</p>	<p style="text-align: center;">跟進第 5、7、8 及 10 座地底渠管工程</p> <p>譚經理匯報，該 4 座早前已照 CCTV，最低標「富士」因報錯價而放棄工程，由第二低標「安迪」負責，但因農曆年，延期開工，原計劃 7/3/2016 動工，但現未能與該公司取得聯絡，工期為 3 個月。</p> <p>委員黃嘉銘表示，該工程沒有聘請顧問，現要求管理公司加強監察，要求承判商必須做足 BEDDING，否則將來容易坐桶 (SETTLEMENT)。亦不能多掘泥土，否則掘散泥土，亦容易坐</p>	<p>跟進人</p> <p>管理公司</p>

	<p>桶。</p> <p>召集人表示，管理公司需加強與該公司聯絡，盡快進行工程。</p>	
議程三	<p>跟進停車場八達通系統維修及出入口閘故障</p>	跟進人
	<p>陳主任匯報，有關事件已跟進半年，現時 C 車場讀卡機及大閘未能運作，現時保養商 EC 自 16/2/2016 出現，表示讀卡機停產，沒有提供任何解決方案。</p> <p>委員彭頌恩表示，車場八達通是否有存在必要性，每月需支付保養費，為何不拆除。</p> <p>譚經理表示，當年第四屆管理委員會提出加設，其用意在於場中場管理，將所有車輛都停泊於時租車位，控制路面交通，用意雖好，但當初沒有考慮到需商場停車場業主扣減車位以作配合，商場車位已入則，因此出現不倫不類的局面，直到現時都未能起作用。而使用八達通則方便計算入閘費。</p> <p>召集人要求，管理公司再催促保養商，不能再拖延。</p>	管理公司
議程四	<p>跟進總污水渠接駁工程工程之打山石費用</p>	
	<p>譚經理表示，顧問「裕基」要求召開三方會議，最終未能出席會議，本苑仍未支付打山石費用，現待「裕基」的回覆。</p> <p>委員黃嘉銘表示，上次會議已將本苑意見向「裕基」反映，顧問亦接納，由顧問向承判商協商，因此尊重顧問公司結果，如承判商不同意有關結果，當然亦可向顧問公司反映，下次會議再邀請顧問公司及承判商作商討。</p>	已作記錄
議程五	<p>商討及跟進第 14 座污水渠維修事宜</p>	
	<p>陳主任匯報，早前已進行照渠，有三個地樁位出事。現建議以 LINING 技術，在筒內套一層膜作維修。</p> <p>委員黃嘉銘表示，招標時，可將 CCTV 報告交予投標商，工程是井對井，全程約 27.5 米。</p> <p>召集人表示，管理公司屆時需跟進有關工程。</p>	管理公司
議程六	<p>商討 B 泳池及心型泳池執修工程</p>	
	<p>譚經理匯報，現時就泳池維修有二大方向需考慮，康樂小組會議後，建議維修 2 個泳池，經公開招標，現時最低標為 40 多萬，進行執補以配合本苑泳池開放時間；另一方案由本苑維修工購買泳池用特別物料作簡單執修。</p>	管理公司/ 常會商討

	<p>早前初步詢徵地底喉工程顧問，除非有滲漏，否則不建議做池膽。同時，泳池專用物料只有灰色，這有礙觀瞻。</p> <p>召集人詢問，兩個泳池是否分開填寫價錢，為防紙皮石剝落，要求未執修亦需要放水。</p> <p>譚經理建議將維修項目外判，否則如日後再執修，需清理現時維修工填補的物料，或有可能費用更高。</p> <p>召集人表示，泳池是本苑一大設施，為令業戶安心游泳，建議需維修，如果按正常程序招標，工程小組建議外判工程，否則日後會擴大損毀範圍，同時亦擔心泳客受刮傷，這不能因擔心受業戶指責維修費用高而不作維修，另外紙皮石一旦有疏鬆，就容易擴大範圍。</p> <p>譚經理表示，執修池底時是包括全部掃口，用高壓槍打後再作執修。</p> <p>委員黃嘉銘詢問，是否所有投標商都有作場地視察及維修範圍，同時亦認為，如涉及泳客安全問題，需作維修。</p> <p>總結：經商討後，工程小組建議外判泳池維修工程，如既知損毀而作維修，保險亦有可能不受保，建議予常會作表決。</p>	<p>管理公司</p> <p>已作記錄</p> <p>常會討論</p>
<p>議程七</p>	<p>跟進各停車場及本邨路面加裝閉路電視系統工程進度</p> <p>陳主任匯報，現時工程已完成，進入保固期，在此之前，有火牛損壞時，承判商亦有免費安裝，閉路電視需持續審視，早前保安交通事務組亦談及鏡頭較遠，由保安公司巡視本苑，提供新方案再作商討。</p> <p>有關告示牌要求承判商盡快補回。</p>	<p>已作記錄</p> <p>管理公司</p>
<p>議程八</p>	<p>跟進 C 車場地下 LED 光管測試結果</p> <p>陳主任匯報，上次小組會議已作檢討，持續觀察。</p> <p>召集人表示，現時 LED 的底板溫度問題未能解決，當溫度高於 70 度，底板會損耗，令 LED 光度衰減，因此需再作觀察。</p>	<p>已作記錄</p>

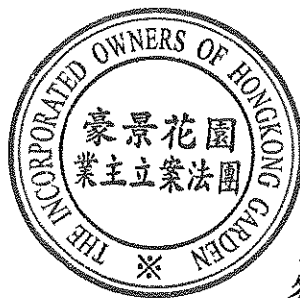
	<p>譚經理補充，商場地下招牌使用 LED 燈，損壞頻率可查看有關單據，雖然指明壽命為 50000 至 100000 小時，該位置使用 LED 燈兩年，但已不斷作更換。如果 LED 燈可行，市面大部份地方或屋苑已推行。</p> <p>幹事表示，早前有業戶詢問為何不申請政府的能源計劃。召集人回應，該項目為 ECF，由政府資助項目，並非只限更換 LED 燈，當中包括升降機、及冷氣機等，但必須先聘請機電工程師計算數據，再提交報告。</p> <p>譚經理補充，以往常會有作商討及邀請報價，每座平均 \$9,000.00。</p> <p>因此管理委員會現時以 C 車場地下作為試點，繼續跟進。</p>	<p>已作記錄</p> <p>管理公司</p>
<p>議程九</p>	<p>其他事項</p>	
<p>9.1</p>	<p>召集人邀請列席會議的業戶就本苑地底喉滲漏提出意見，並表示如能為本苑節省資源，減少維修費，解決滲漏情況，無任歡迎，希望關注組可提供專業意見，集思廣益。</p> <p>業戶胡先生表示，其代表關注組第一次列席會議，擔心法團會因關注組成員出席而故意流會，因此沒有表示列席會議。</p> <p>出席委員回應，並不會故意流會，同時亦希望業戶列席會議，集思廣益，提供建議以解決本苑地底喉滲漏問題。</p> <p>胡先生表示，現時明白及了解有關工程，其個人雖未能提供意見，但仍會將訊息發予全苑業戶，呼籲精英提供意見。</p> <p>召集人表示，現時本苑老化，維修事項較大，未能解決深層問題，滲漏只會日益嚴重。</p> <p>業戶梁先生表示，如全苑更換地底喉需 3000 萬……</p> <p>出席委員及列席業戶糾正梁先生 3000 萬工程費是指竹園北邨，非本苑。</p> <p>召集人表示，本苑全邨更換地底喉，或可扣除掘起舊地底喉的</p>	

	<p>費用，只是維修費高昂，相信現時管理委員會不能妄下定論。委員彭頌恩表示，管理委員會想方設法解決問題，歡迎業戶多於參與管理委員會會議，集思廣益，如有專業人士更好。</p> <p>業戶梁先生詢問，維修泳池是否明日會議決定。</p> <p>召集人回應，小組商議後，將交予常會討論，雖然泳池支出大於收入，只是泳池是本苑大設施，是本苑形象。</p> <p>譚經理補充，大廈公契所指明的康樂設施，不能任意取消，除非得到 100%業戶同意更改大廈公契。</p> <p>梁先生表示，只要價錢合理，招標按正常程序，不反對維修。委員黃嘉銘回應，以公開招標進行，及根據德勤指引。</p> <p>胡先生詢問，會議錄音可否提供重聽。</p> <p>委員黃嘉銘回應，業戶可到法團重聽今晚會議錄音。同時，管理委員會一向歡迎業戶列席會議，發出會議通知亦有寫明邀請業戶參與。</p> <p>第 16 座後羽毛球場，工程承判商「倬建」在完成工程後不足 2 個月已出現石屎面破裂，要求管理公司跟進。</p>	
9.2		
9.3	<p>遊樂會更換冷氣機工程，最低標 90000 多元，第 2 低標 160000 多元，相差較大，投標商有作場地視察，建議揀選最低標。</p>	
9.4	<p>消防年檢已完成，其中有 3 座，消防署來信要求隔層擺放滅火筒作臨時補救。</p>	
9.5	<p>和記電訊渴望能在本屋苑進行鋪設光纖工程，工程小組要求如進行，必須全格鋪回路面，不接受分段方式鋪設，和記電訊答應應邀出席下次工程小組會議作講解。</p>	
9.6	<p>較早前會議提及有廣告商「FOCUS MIDIA」望在本苑安裝顯視屏，每 10 分鐘有一份播放本苑資訊，管理公司就事件諮詢律師意見，表示可進行此工作，但需報稅，工程小組邀請該廣告商出席下次小組會議作講解。</p>	

9.7	陳主任匯報，D車場有車輛出入時會刮到車底，車主來信要求跟進及改善。管理公司早前查閱有關圖則，車場已落成30年，既定環境如此，車主在買前應考慮這點，因此現難有技術上改善空間。	
下次開會日期	另行通知	幹事

散會時間:晚上 21 時 20 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

2016 年 4 月 10 日