



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

本會檔案 : 2017-0408-7M14

第七屆管委會(補選)工程、電訊及網絡小組

第 14 次會議紀錄

日期 : 2017 年 4 月 8 日(星期六)

時間 : 下午 2 時

地點 : 法團辦事處

出席委員	召集人 : 梁國強 委員 : 楊冠益、楊美娟、蘇少燕、黃楊慕蓮、劉啟文、李慧敏
管理公司代表	陳浩銘(助理屋邨經理)、劉健明(屋邨主任)、黃子斌(工程主任)

討論事項

1	商討 2017 消防執修標書事宜 a. 今年度消防年檢報告需執修大小項目共 157 項, 已收到承辦商「唯一」回標, 報價為\$242, 740。執修項目中有部份為更換過期之滅火筒, 委員認為屋苑應有一定數量未使用或仍可使用之滅火筒庫存, 只要再檢測及獲發證書仍可使用。 b. 要求管理處點算全苑仍可使用的滅火筒庫存, 並於標書細則中作修訂, 以為庫存滅火筒再檢測及發證書代替更換, 以減省費用, 避免浪費資源。 c. 另委員發現不少執修項目與日常維修項目重複, 質疑一些於日常已付費維修之設施為何於年檢時再被列入執修清單。故要求管理處翻查紀錄, 比較過往 3 年內所有\$2, 000 以上重複維修項目清單, 以作進一步評估。 d. 有委員提出, 現時消防年檢及執修皆由同一家公司包辦, 明年再招標時可考慮將檢測及維修交由兩家公司負責。
2.	商討復修水廠喉管後續工程標書招標事宜 a. 標書已完成修訂, 張經理根據其過往經驗加入更多保障條款, 以更符合法例及合約精神, 而今次加入之條款亦適用於日後各類型標書之編寫。 b. 管理處將於下周初於報章刊登廣告, 周四至周五陸續發出標書。
3.	商討公共天線、衛星電視、保安系統保養招標事宜 a. 委員指出目前屋苑各座的門禁系統保養情況極不理想, 當中各座住戶的對講機不少無法使用, 另保養商對於損壞之器材多是直接報價更換而較少修理, 質疑每月付出之保養費是否值得及保養商之表現。故撰寫新標書時應針對上述缺失而增添內容。 b. 由於一間承辦商甚少集天線及保安系統保養技術於一身, 委員建議將門禁保安系統及公共電視天線的保養合約分拆成兩份標書作公開招標。

	<p>c. 有關本苑於入口使用八達通拍卡系統的 5 座大廈(19, 20, 21, 27 及 28 座)，因其維修及保養成本高昂，委員認為可研究取締八達通系統，改用其他系統的可行性。因如能省下 1 年之保養費已足以為全苑更新全門禁系統。惟管理處提醒因八達通門禁系統或涉及當年售樓條款，故如欲作任何改變，徵詢有關業戶之意見，有了共識後始實行較為穩妥。</p>
4.	匯報公眾假期照明設施轉用 LED 之進度及推薦供應商
	<p>a. 換燈工程已進行至第 11 座，工程人員於更換期間發現部份光管原有的焊接部腳因太老舊，於裝拆時容易損壞，故暫停更換，待訂購到焊接部腳後再繼續安裝。</p> <p>b. 工程人員指發現第 22 至 28 座大部份樓層之電梯均曾被業戶改裝，天花照明所用的燈款式不盡相同，因此將無法為其更換 LED 燈。委員指示所有公眾地方經改裝過的照明設備，其燈膽更換或其他維修事宜，將由業戶自行負責。</p> <p>c. 泳池射燈方面，火牛因安全理由需要加裝特製的防水箱，選料方面將採用焗油不銹鋼箱，由於報價及批核需時，應難以趕及 5 月開池前完成換燈。只能待開池後趁每逢星期一封池保養日的空檔加緊施工。</p> <p>d. 由於希望加快全苑換燈步闊，故委員經商議後預先決定以下訂購，再交常會通過。選購已充分考慮其樣辦之光度、色溫、照射潤度及價錢。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 660 支 T5 2 呎 LED(兼容), 供 1 至 12 座按使用量攤分(德光、\$ 29, 700) 2. 200W LED 射燈, 供 B 泳池、心形池、F 及 G 網球場、籃球場按使用量攤分。(科恩、每支\$1, 800, 先通過每支價錢, 數量點算後作實) 3. 1, 740 支 E27 9W, 供各座外圍按用量攤分使用。(科恩、\$31, 320, 其中 300 支已送貨) 4. 4000K 200W 射燈供各座外圍按用量攤分使用。(科恩、每支\$1, 800, 先通過每支價錢, 數量點算後作實)
5.	匯報車路大閘長距離智能卡及八達通系統運作最新情況
	<p>a. 頭閘及 A、B 停車場入閘系統安裝工程已全部完成，承辦商「漢玉」最近再嘗試加強訊號，改善出入閘效率。而目前系統運作大致正常。惟有部份歐洲車因製造物料較特別，無法隔着玻璃感應。</p> <p>b. 委員亦得悉有遇到上述的車主對此頗有怨言，而對於手上智卡無法對應入閘系統的用戶，委員希望「漢玉」能不斷完善及改良系統，並提供替代方案，以令屋苑所有車位用戶皆能享用新系統帶來之便利，如為此須付出額外費用，法團會考慮承擔。</p> <p>c. 委員認同保安室需要安裝寬頻，方便遙距控制閘杆。</p>
6.	匯報外牆紙皮石維修事宜
	<p>a. 整體運作暢順，3 月份共完成 11 宗工程、4 月份預計完成 13 宗，而尚待安排的則有 8 宗。</p> <p>b. 由於紙皮石工程暫時只有「文氏」一家承辦商，未必可應付全苑需求，委員要求盡快招標及物色另一家承辦商以作支援。</p>

	c. 因長期未能聘請到維修工，致全苑車場天花維修翻新工程一再延誤。有見及此，委員表示可考慮招標外判，管理處稍後將着手進行。
7.	商討第 16 座後公園地執修事宜
	a. 委員達至共識，只要承辦商「倬健」答應將相關之路面執修至美觀度及安全性皆令人滿意，並要求在動工前先提交施工細則供法團參考，完成後法團將會支付合約條款之\$30,800 工程費用。
	b. 至於後加工程費用\$14,378，根據前屆法團會議紀錄，因「倬健」於未有事先知會法團下自行施工，故不予支付，委員將繼續貫切此原則處理。
8.	匯報第 5 及 19 座地底消防喉管維修進度
	a. 是項工程施工期由農曆年拖延至 3 月底，惟承辦商「冠保」再以未購到保險為由再押後 4 月中。日前管理處接到通知「冠保」的 3,000 萬工程保險可於下周一生效，故定於 4 月 13 日(星期四)進場開工。
	b. 委員對於承辦商一再拖延表達強烈不滿，故要求「冠保」在施工前必需先提供完整之工程時間表，以便監察及確保工程可按依時完成。
	c. 工程將是先做完 19 座再做 5 座，惟委員指 5 座的情況已拖延甚久，故要求工程盡可能加快甚至兩座同步進行。
9.	匯報永久管理處及法團辦公室計劃前期法律諮詢進度及標書事宜
	a. 標書已經完成可隨時公開招標，惟法律意見方面仍未有清晰交代預定改建的第 3 及 4 座的空格屬公用還是保留地方。法團建議二者同步進行，即先公開招標先取得報價資料好作預算，另同一時間須繼續催促法律諮詢的結果。
	b. 由於是項計劃涉龐大費用及全苑公眾利益，有關事項提交業主大會表決。又因計劃有被否決的機會，但部份前期工作又必須進行，當中涉及開支。因此將修改標書中各階段的開支比例，盡量減省前期費用，以防即使最終計劃終止，損失也能減至最輕。
10.	匯報改善 B 泳池循環系統進度
	小組確認將由「大西洋」負責其中 3 個項目，並交 4 月 11 常會確認通過。
11.	商討管理處 MYOB 系統改善方案
	a. 針對現行前台文員使用的 4 台電腦因其中一部兼作共享平台主機，因而拖低整個系統效率的問題，將會購入一台 WIN 7 電腦作獨立共享平台主機，配合現有 4 台電腦使用。
	b. 現時已收到多家報價，其中最低標的「Central Field」標價\$9,680，因低於 1 萬元毋須提交常會，委員指示可直接訂購。
	c. 軟件方面仍用 MYOB 保養商，提供報價後盡快揀選。
12	商討停車場提供電能車充電方案
	a. 最早接觸本苑之供應商，即中電與 HKT 合組公司的「Smart Charge」早前已到本苑作實地視察，初步表示相關的充電設施租買均可，待供應商稍後將提交方案供法團參考。
	b. 有關供應商「Free Wire」提出在本苑車場設置流動充電器，委員認為並不適合本苑使用，將不會考慮同類型的方案。
	c. 另一家供應商「EV Charge」將於 4 月 11 日(星期二)到訪本苑視察環境及推介其服務，之後會提供更多資訊及合作方案。

13.	<p>商討屋苑鋪設光纖服務事宜</p> <p>a. 「香港電訊 HKT」早前來信，可為一直未有光纖入屋的第 22 至 28 座作設施升級，鋪設光纖網絡。</p> <p>b. 委員表示長久以來，各電訊商對於本苑的網絡覆蓋不一，做成混亂。各期網絡供應商及其所提供的網速都不盡相同，而長遠而言希望做到全苑皆能享受光纖上網服務，並引入多家供應商進行競爭。</p> <p>c. 委員要求管理處聯絡其他網絡供應商如「PCCW」、「和記」及「香港寬頻」，查詢其網絡於本苑鋪線的實際情況，及日後服務覆蓋至全苑的可行性。</p>
14.	<p>匯報申請商場天台沖廁水缸獲水務署正式批准進展情況</p> <p>a. 經查證後，商場天台沖廁水缸圖則已於 2012 年獲水務署批核，惟 20 至 28 座的圖則仍未批核，將繼續要求顧問公司延續未完成的工序。</p> <p>b. 另因去年 11 月商場發生泵房水浸事故，重建泵房及部份復修工程至今尚未完成，現時屋苑有多處臨時接駁之喉管，以維持各座沖廁水正常供應。水務署已指出該等管道涉違規，管理處向其解釋情況後亦獲通融，故只要求本苑盡快完成復修工程後撥亂反正，而水務署階段暫會繼續監察而不會採取任何行動，</p>
15.	<p>其他事項</p> <p>a. 當大廈有棚架工程圍封地面，以應對高空工作時隨時發生不可預知的意外。法團支持管理處目前做法，有委員更要求在圍封地帶加貼「高空工作、請勿靠近」警告牌，助途人提高警覺。惟圍封的範圍需減至必要的最少。</p> <p>b. 本苑蜘蛛車保養期已過，去年維修保養費用支出約\$13,000，委員指蜘蛛車使用率偏低，而近期多宗涉及高空作業的工作單均需租用高台車，故要求管理處提交最近兩年蜘蛛車的出勤紀錄。如檢討後認為沒有保留必要，不排除將之出售。</p> <p>c. 屋苑每月沖廁水費達 10 萬元以上，為減少沖廁水費，委員指示將清洗沖廁水水缸由 3 個月一次改為每半年一次；清洗食水水缸則維持不變，即每 3 個月 1 次。</p> <p>d. 有委員質疑 C 車場因意外被撞毀之圍牆復修工程不合規格，管理處指承辦商「美豐行」在其工序日程上已列明使用水泥促乾劑的用量和預計乾透時間，另驗收工程者亦為認可合資格人士。如對此項工程仍有疑問，可透過現有機制向屋宇署作出舉報或投訴。</p> <p>e. 有第 17 座住戶投訴，指由天台至 21 樓一條斷裂之天線懸於半空，遇風時會撞擊牆身，除噪音外更有機會敲爛紙皮石或喉渠管道。由於涉及外牆公共範圍，故將由屋苑負責移除。</p> <p>f. 有關 A 車場鄰近 302 小巴士的廁所經常發出惡臭，影響排隊輪候小巴的居民問題持續，除會加密清潔次數外，委員催促於出風口加裝一個風咀的工程盡快展開。</p>

	<p>g. 有關第 27 及 28 座冷氣系統因內藏於假天花內之原設計有缺憾，「生口位」做得太窄，導至維修困難，而每次更換冷氣時均需拆除及重造假天花，工程費上萬元計。最近因 27 座需更換 2 台新冷氣及 28 座需清洗維修其中一台。負責座主任建議趁此機會改善原設計之缺憾，重造假天花時安裝面積較大可裝拆之天花支架，日後再有冷氣工程時可免除重造天花之工程支出，從此一勞永逸。建議獲委員接納，管理處可展開報價程序。</p>
	<p>h. 有關全苑公共照明的開關燈時間，即日起將時間掣調校為傍晚 6:30pm 開燈及早上 6:00am 關燈，之後將應天色變化再調整合適開關燈時間。</p>
	<p>i. 有關 25 至 28 座後門與 D 停車場之間的斜道，因每逢下雨或渠塞，該段路面皆非常濕滑，容易對行人構成危險。管理處欲購買並敷設防滑膠，惟委員認為防滑膠損耗快且效果欠佳，考慮到其涉及安全問題且為長遠使用，故要求全段重鋪防滑地磚，並指示工程部計劃訂料及施工事宜。</p>

會議於 18:50pm 結束

記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



小組召集人 梁國強

- 3 MAY 2017

張貼至：