



# 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](http://www.hongkonggarden.org)

本會檔案 : 2016-0812-7M08

## 第七屆管委會(補選)工程、電訊及網絡小組第八次會議紀錄

會議日期 : 2016年8月12日(星期五)  
時間 : 晚上8時正  
地點 : 法團辦事處

出席委員	召集人：李堅強 委員：楊冠益、梁國強、蘇少燕、陳少英、黃楊慕蓮、 劉啟文、呂小霞、李慧敏、曾美君、
管理公司代表	區大明(屋邨經理)、陳浩銘(助理屋邨經理) 劉健明(助理屋邨主任)

討論事項	
1	<b>跟進全苑水電保養及維修工程合約招標進度</b>
	A. 委員關注本苑水電維修工程投標商之一「大西洋」的資格及牌照問題。區經理解釋該合約為一份代工合約，投標商將提供1名持有B牌及3名持有A牌的人員駐苑，每日提供樓宇設施各項維修服務，已經符合法例要求，至於水喉匠則屬非常駐支援人員，只按要求到屋苑進行特定工作，屬一項「增值服務」而毋須長駐屋苑內。
	B. 管理處將向新保養商建議留用兩名表現良好及較熟手的前保養商水電工，以確保順利過度。
	C. 因應新舊水電保養商交接之安全理由，各座泵房及水電錶房已經換上新鎖
2	<b>跟進全苑水管工程進度，水務署指令及消防處指令</b>
	A. 有關第5座消防喉漏水工程：管理處已接獲承辦商「雅斯」的報價預算。由於位置在石屎地下面，需要由防火閘掣開始「開皮」進行工程。根據標書，是次工程是採用即時量度後決定收費的方式進行。因未能掌握工程之實際資料，故委員決定擇日邀約「雅斯」方面派員到來作實地講解後，才決定是否批款，日期暫定8月25或26日。
	B. 第19座消防喉漏水工程報價：與5座情況相同，故須由「雅斯」代表於8月25或26日到來時一併講解。不過委員希望盡可能只挖掘泥土而毋須鑿磚。
	C. 跟進顧問公司提供第12座旁馬路地底喉維修之完工相片及報告：工程已完成，相關路面亦已通車，但正式完工單尚未收到，管理處將會催促顧問公司盡快簽發完工通知及提交詳細報告。另管理處和顧問公司均有對工程每項細節作紀錄和拍照。

3	<b>跟進外牆損毀維修棚架及泥水工程報價方式</b>
	<p>A. 跟進外牆損毀維修之報價方式，區經理建議日後將有關工程集中處理，每次集齊 6 至 7 宗請購單後，才一併交予法團審批，以提高審批效率。另區經理又稱，由於以往每宗搭棚維修工程的報價程序費時，故建議選定數間指定棚公司，並先協定基本消費、各種類棚、加棚等標準價錢，日後所有工程可輪流發放予上述指定棚公司，從而省卻報價時間，以簡化程序及快工程進度，管理處已發出報價邀請信，並已獲 3 間棚公司回覆。</p> <p>B. 區經理補充，如上述整合式批核方法行之有效，日後可將之套用於泥水工程上運作。而日後所有泥水工程如重鋪紙皮石等將加上防水油，並會訂立一套施工及收貨規格。</p>
4.	<b>跟進冷氣維修合約報價</b>
	<p>A. 由於目前本苑冷氣維修暫無外判合約，有問題時由駐苑水電工檢查及撰寫損壞報告，再向外招標。法團表示為提高效率，可外判予兩至三家服務質素有保證的維修商。區經理表示等 9 月新水電工到位後可着手進行。委員要求管理處</p> <p>B. 另管理處及委員均同意部份機齡老舊、故障頻密的冷氣機，更換新機比持續維修更加划算，應由本苑電工檢查及評估每部機的狀況、於拍照及撰寫報告後，決定台機更換或保留，亦可考慮預購一至數部常備新機，日後如遇緊急需要換機時，備用機即可使用，省卻報價訂貨的程序和時間</p> <p>C. 委員建議日後屋苑更換新冷氣機，可考慮招標並採用統一品牌的機種。惟區經理解釋，本苑冷氣機機種繁多，體積和馬力各不同，而且供應商亦未必有大量存貨，故較難實行。</p>
5.	<b>檢查 C 停車場復修矮牆工程報價</b>
	<p>A. 區經理匯報此項維修工程除會根據結構工程師的標準進行外，管理處會另加一些如防水等的施工要求。而暫時接獲的最高報價為 \$208,000、最低 \$120,320，但需待集齊 8 組報價後始能決定。</p> <p>B. 是次維修費用雖全數由肇事車主負責，但管理處仍向保險公司報備，亦會與肇事車主保持聯絡，跟進善後事宜。</p>
6.	<b>跟進停車場八達通系統招標事宜</b>
	<p>A. 管理處撰寫之標書已完成，因現時合資格投標的承辦商數目有限，故標書將部份苛刻條件剔除，並提出延後合約，以營造較佳條件吸引承辦商落標。</p> <p>B. 眾委員向區經理及陳經理提問及商討各項細節後，即場作出多項修訂。(按：管理處於修改後已將新標書(見附件)發出。)</p>
7.	<b>跟進第 20 座電掣房加設臨時抽水泵及調查漏水原因</b>
	<p>A. 區經理稱將在漏水位置搭建一座高台，並進行色粉測試，希望確定漏水源頭後始作招標報價維修事宜。另經檢查後證實掣櫃並無受損。</p> <p>B. 另會加設水浸警報，如水位超越警界線，工程人員能及時採取應變措施。</p>
8.	<b>跟進第一階段大廈公用部份 LED 替換計劃</b>
	<p>A. 管理處指出前法團亦曾提出此計劃，亦曾邀請 LED 燈供應商到本苑進行推廣介紹，並在 C 停車場裝上一排共 25 支的 LED 光管，與傳統的 T8 光管一同使用，作效果比對。</p> <p>B. 委員梁國強分享其兩年前實際使用經驗，確認 LED 光管比傳統 T8</p>

	<p>光管省電約 30%，而且 LED 光管因日益普及，價錢亦愈來愈低，加上損壞率低，故贊成全苑更換，惟建議初期先在本苑其中 4 座及部份公共設施更換，以測試效果、電費紀錄及居民反應。</p> <p>C. 區經理建議先用市面上幾個著名品牌提供光管樣辦試用，測試質量和效果後，之後向供應商招標，並以較低價錢大批入貨，減省成本。</p> <p>D. 有委員特別提出，強烈建議所有照明應統一採用偏黃的暖色，因較柔和舒服。</p>
9.	<b>探討【管理公司每月提交請購單】</b>
	A. 已於議程 3A 討論。
10.	<b>跟進第 13 座天台防漏工程</b>
	A. 區經理指工程約需 2 星期時間招標，建議在雨季結束後方適宜展開工程，並答允下次常會提供詳細工程規格。
	B. 工程將會採用新的納米技術防水物料。
11.	<b>其他事項</b>
	A. 委員指各車場天台晚間射燈長開，一則浪費電力，二則光害影響周邊住戶，故建議各車場應於夜間某時段後關上非必要的燈光。區經理表示只要符合法例要求之最低照明，上述建議可行，而目本苑燈光系統已設有開關時間掣，答應統一各場地開關時間後從速處理。
	B. 法團為周年大會購入投影機，有委員提議亦可使用於日後各會議，以達物盡其用之效。
	C. D 停車場出現石牆樹和滴水間，管理處回覆因「蜘蛛車」正在維修中，待維修完成即會一併處理。
	D. 9 座旁的危樹已暫時圍封，待「蜘蛛車」維修完成後將盡快處理。
	E. 有關 8 月初風災過後，管理處將總結全苑共損失樹木、設施的損失及各項善後支出向保險公司報備。

會議於 10:00 結束

記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



梁國強代行  
2016年9月7日

