



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

檔案編號 : 2018-1002-8E10

第 8 屆管理委員會工程小組第 10 次會議紀錄

會議日期 : 2018 年 10 月 2 日 (星期二)

時間 : 晚上 7 時 30 分

地點 : 法團辦事處

出席委員	梁國強 (召集人)、楊冠益、蘇少燕、李顯爵、羅碧云
管理公司	區大明 (屋村經理)、陳浩銘 (助理屋村經理)、梁苑霞 (高級屋村主任)、劉健明 (屋村主任)、黃子斌 (助理工程主任)

討論事項

1.	跟進上次會議事項
a.	有第 19 至 20 座污水渠工程招標,「雅斯」將於 10 月 5 日提交顧問報告,之後可開始進行回標分析,及約見承辦商。
b.	有關無障礙通道標書,現時仍在修訂中,預計 10 月底可完成,發出前會先交委員審閱。
c.	有關有業戶申請參加「中電可再生能源上網電價」計劃一事,委員因構思太新、多層大廈未有先例及有影響正常供電系統潛在危險等理由而否決作先導批准其申請,並已回覆該業戶拒絕其申請。惟區經理指得悉「彩頤花園」最近加入了這項計劃,其成效將有極大參考價值,故會關注其運作情況。委員表示對這項目仍然持開放態度,待有實例可解決加裝保護能源板裝置及責任問題,不排除日後會重新考慮。
d.	有關 16 至 28 座設計及建造沖廁水系統,將於 10 月 4 日(星期五)下午約見承辦商「志美」,了解其刪除標書部份條款的原因。委員要求區經理預備一份問題清單,會上要求「志美」解答。
2.	匯報風災後屋苑損壞情況及維修進度
a.	9 月 16 至 17 日超強颱風「山竹」襲港,對本苑造成相當的破壞,管理處正陸續點算損失及進行善後工作。當中如大廈外牆紙皮石及喉管及其他公共設施損壞,塌樹堵路等影響民生的維修或清理工程均作緊急處理,並於事後追認通過批款。另於整理資料後,會交屋苑保險公司處理,詳情將在常會再補充及交代。



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

b.	工程主任匯報，風災後發現不少室電線位損壞嚴重，由於暫時未有足夠人手進行檢查及維修，故或會影響今年聖誕新年屋苑燈飾的鋪設，如將之外判費用將非常高昂。康樂小組召集人已決定今年燈飾將會從簡，只會做如幾個顯眼位置鋪設燈飾。
c.	管理處補充，風災中塌樹情況嚴重，估計全苑共有約 150 棵塌樹需要外判修樹公司協助鋸枝或整棵移除，亦需約 40 架次的夾車移走廢物，將於常會申請撥款。另由於是次風災破壞波及全港，現時修樹及夾車服務供不應求，未能即時處理，預計需耗時 4 個月才能清理完成。

3.	匯報水電保養交接、外判招標合約及聘請支援外判公司情況
a.	助理工程主任匯報，3 名屋苑自聘水電工已全部到任，惟假期關係，每用只 12 日能夠「全勤」，加上沒有外判制的夜更制，形成一般日常維修的工作全積壓在日間處理，感到難以應付。要求再增聘 1 名水電工。委員不贊成增加人手，助理工程主任可將以往積壓下來又較大型的工作量化，做好預算並將之外判輔助。
b.	水電工上任後已檢查全苑各座水泵狀況，其中 13 台有問題，將陸續維修更換。
c.	有關 D 車場 2 樓照明系統跳電問題，遲遲仍未能找出問題源頭，又因為之前有積壓工作要處理未能拉線重裝。委員建議由助理工程主任邀請專業外判商，以一單工程形式盡快完成維修。
d.	D 車場鋪設臨時光管外判予德光承辦，預算為 2 日/4 工人。

4.	匯報優化各座升降機安全設備最新情況
a.	管理處匯報，至今仍未收到「日立」或「耀天」就第 1 至 6 座升降機是否能加裝機電署 7 項優化安全設備提交的改善方案或報價，將繼續催促對方。
b.	外間有傳言指「耀天」因捲入月前「上水名都」奪命升降機意外的訴訟，公司前途不明，而其保養合約則是至 2019 年底。委員指出屋苑另一保養商「星瑪」早年曾承辦過第 1 至 6 座升降機，故指示管理處向「星瑪」查詢 7 項優化安全設備的資料。
c.	由於現時除第 1 至 6 座外，其餘各座的優化安全設備以至換機的資料和報價已經齊備，區經理希望可加速處理，惟一月開一次工程小組會進度太慢，故建議成立專案小組跟進，以增加其機動性，並由小組召集人梁強國兼任專案小組負責人。
d.	區經理回覆委員之前有關如升降機加裝 VVVF 變頻變壓制動系統，是否可完全取代機電署安全指引 7 項目的查詢。答案為否定，二者不能完全互相取代。
e.	根據可靠消息，特首在 10 月施政報告中將會公佈政府資助舊樓更換升降機的



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

		政策詳情，屋苑或有機會受惠，故將密切留意最新資訊。
5.	匯報更換門禁及 CCTV 工程最新情況	
	a.	現時因未有損壞報告而仍未更換門禁系統的座數只餘下第 6、7、9、15 座 D、F 幢及 24 座。
	b.	CCTV 方面第 4 座天台前後梯需要增加 2 支鏡頭及追線，額外支出為\$4,840。
6.	匯報更換 LED 燈及錶前掣最新進度	
	a.	助理工程主任匯報，更換 LED 燈工程已近尾聲，只欠第 27 及 28 座樓層及籃球場射燈尚未完成，樓層燈將由屋苑水電工負責；至於另籃球場射燈，委員同意外判予「德光」承辦。
	b.	更換錶前掣方面，預計至 10 月 9 日全部完成，上月剛做完第 13、14 及第 16 至 21 座，第 1 至 12 座因掣本身無大問題，另 22 至 28 座（因採用三相電）暫毋須更換。
7.	商討 A 車場天台天面復修計劃	
	a.	現時「綠悠」活動已經完結並清空場地，區經理則指較宜待 11 月份天氣轉入乾燥少雨季節後，才開展復修工程。
	b.	工程方面，首先會起清花槽部份的泥土，用負壓防水材料做防漏，地面邊緣做斜面及在牆身開洞以增強去水能力，所有容易滲漏的牆角位則會施以防水英泥，另外露天位置則會塗上 Epoxy 環氧樹脂納米滲透液。
8.	匯報棚石工程新合約招標進展	
		紙皮石部份已與「文氏」達成新收費協議。新價將於 11 月份開始生效。另新一份標書已更新完成，10 月 8 日登報出標，10 月 22 日截標，希望吸納新承辦商加入。
9.	管委會超過\$10,000 萬元工程項目預審	
	a.	推薦第 3 座 11 樓 C 室外牆後加追認棚石維修工程。(預算\$9,808-\$10,008)
	b.	推薦「追認受颱風影響項目」，第 6 座 9 樓 B 室外牆後加紙皮石維修工程。(預算\$22,130-\$25,480)
	c.	推薦第 7 座 8 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$14,826-\$16,226)
	d.	推薦第 12 座 22 樓 E 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$10,982-\$11,282)
	e.	推薦第 13 座 6 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$11,728-\$12,528)
	f.	推薦第 15 座 A 幢 2 樓 1 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$24,365-\$29,765)
	g.	推薦「追認受颱風影響項目」第 17 座 27 樓 A 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$25,472-\$29,972)



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

h.	推薦第 18 座 25 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$27,124- \$30,024)
i.	推薦 B 車場更換閉路電視系統。(安高/16 分割 1080P 方案標準報價\$16,500)
j.	推薦 D 車場 4 座 177 號車位天花補漏工程。(三興/\$10,400)
k.	推薦第 22 座 2 樓升降機更換門邊。(星瑪/\$12,000, 需議價)
l.	推薦第 28 座更換牆身飾面花紋鏡面玻璃。(帝國/\$12,500, 議價後\$12,200)
m.	推薦「追認受颱風影響項目」第 20 座 24 樓 A 室外牆沖廁水公眾喉管。(帝國/\$8,600, 議價後\$8,000)
n.	推薦「追認受颱風影響項目」第 20 座 27 樓 A 室外牆沖廁水公眾喉管。(帝國/\$8,000, 議價後與 29A 兩單合併\$14,000, 即最終單價\$7,000)
o.	推薦「追認受颱風影響項目」第 20 座 29 樓 A 室外牆沖廁水公眾喉管。(帝國/\$8,000, 議價後與 27A 兩單合併\$14,000, 即最終單價\$7,000)
p.	推薦第 9 座天台沖廁缸維修工程。(新聯盛/\$163,000, 議價後\$161,000)
q.	推薦更換第 7 座密碼鎖門禁系統。(特佳/標準報價/\$14,200)
r.	推薦 9、10 月份全苑代工安裝錶前掣工程。(德光/9 月份\$54,000、10 月份算 \$1,500/36 工)

10.	其他事項
a.	有關第 11 座升降機槽底滲水及發出臭味問題，照渠檢查後仍未能確定滲水源頭，區經理建議先將該範圍髹上納米防水油，再施以負壓防水物料(訂購中)，希望可改善情況。
b.	經由淘寶網購的一套外圍波燈罩及燈座已經送到，連運費僅\$140，委員指示先安裝試用一段時間，如質素令人滿意，可繼續訂購。
c.	委員提出頭閘入口用植物砌成的「豪景花園」字樣，因經常需要花王進行修剪，但有見園藝工人手短缺，未能及時修剪，故建議訂製全新屋苑招牌指代。小組同意，至於尺吋、款式、物料及設計待常會確認後繼續跟進。
d.	風災中第 21 座某中層 B 單位的沖廁橫喉損壞爆裂，導致全幢 B 單位需暫停沖廁水。因該段喉管屬業戶專用，維修責任歸業主，但該業主不顧全幢大廈其他 B 單位業戶受其影響，堅決要由管理處維修。最終區經理決定搭棚將其單位沖廁喉截斷，以恢復大廈沖廁水供應。至於所涉費用則會向該業主追討，委員認為做法符合公眾利益，予以支持。

會議結束：9:05pm

記錄：劉健明



 豪景花園業主立案法團
 小組召集人 梁國強

12 OCT 2018