



# 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)

檔案編號 : 2017-1218-8E02

## 第 8 屆管理委員會工程小組第 2 次會議紀錄

會議日期 : 2017 年 12 月 18 日(星期一)

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)、劉啟文(副召集人)、楊冠益、蘇少燕、陳少英、李顯爵、李家雄、李慧敏                 |
| 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)<br>劉健明(屋村主任)、黃子斌(助理工程主任) |
| 承辦商  | 蕭偉年(雅斯顧問工程)、鄒漢淇(冠保工程)、陳浩然(大西洋工程)                           |

### 討論事項

|    |  |
|----|--|
| 1. | <b>跟進 2018 年度消防年檢及執修工程</b>   |
|    | 已於較早前第 1 次管委會常務會議中通過揀選「唯一工程」(\$20,500)為 2018 年度本苑消防年檢及執修工程承辦商。對方已提交工作時間表,暫定 1 月 15 日開工。  |
| 2. | <b>大廈電視天線/保安系統保養服務合約招標進度</b>   |
| a. | 第一次常務會議通過揀選「環衛」(原價\$168,000,經議價後減至\$163,200)為新的大廈天線保養服務承辦商,新合約於 2018 年 1 月 1 日起生效,而在此過渡期間的客戶維修個案,將視乎宗數多少按需要安排多一至兩次「炒散」。                              |
| b. | 保安系統新合約暫時仍未有定案,所有個案將按需要繼續「炒散」。   |
| 3. | <b>屋苑總沖廁泵房善後工程/商討解決第 22-28 座沖廁水供應不足方案</b>  |
| a. | 有關總沖廁泵房改善工程完成後再出現第 22 至 28 座沖廁水供應不穩定問題,「大西洋工程」負責人陳浩然表示曾嘗試將水廠各台泵全數開動供水上 23 座,惟仍未能改善情況,故懷疑是有地底某處管喉爆裂漏水致水壓不足所致,惟要找出源頭需要鑿開地面,工程浩大又費時,費用亦高昂,故有必要提出臨時應急方案。 |
| b. | 「大西洋」提出之臨時方案為將作為供水樞紐的 25 座供水感應器升高,以暫緩水缸水過早被抽走。   |
| c. | 委員查詢是否有永久解決方案,區經理指 22 至 28 座因一梯兩伙單位較少,建築時採用了較細水缸,遇上今次水壓不足,水缸水用完未及補充,致出現  |



# 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)

|  |  |
|--|--|
|  | 缺水及停水情況。故可考慮在 21 座迴旋處旁山邊覓地加建一台水缸，即可為位處高地的座數供水。區經理指時可雙軌進行，一邊做臨時措施，另一方面為此永久方案展開招標報價。 |
|--|--|

|           |  |
|-----------|--|
| <b>4.</b> | <b>跟進搭棚及紙皮石 2018-2019 年度招標事宜</b>   |
| a.        | 新一年度之棚石工程剛已開標，但未及做報價分析。惟據初步報價顯示，由於棚工程部份仍以現時兩家承辦商「泓葉」及「永昇」最低價，而兩家棚公司現時已能承接屋苑所有工程，故可繼續聘用，暫時毋須引入第三家承辦商。 |
| b.        | 紙皮石工程方面，委員初步參考報價後，除「文氏」仍有合約外，多家新入標承辦商的價錢都值得考慮。委員最終揀選約見 4 家「源豐行」、「藝群」、「興通」及「迅宏」。見標會暫定 1 月 9 日下午進行。    |
| c.        | 委員提出由於現時紙皮石僅得「文氏」一家，工程進度較為緊迫，故可考慮可以「散餐」形式，派工作予上述新承辦商，以先測試其施工質素，作為日後甄選時多一個參考。                         |
| d.        | 由於今次與本苑仍有合約（至 2018 年 10 月）的「泓葉」及「永昇」均有參與入標。委員認為應將其新舊兩份報價比較，以較低價為準，來決定以那份合約聘用該兩間公司。                   |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>5.</b> | <b>匯報更換全苑各層錶前掣進度</b>   |
| a.        | 由於水電部人手正全力投入更換 LED 燈及聖誕燈飾工作，而有潛在危險錶前掣的單位已全部完成更換，因此更換錶前掣工作暫緩，待聖誕新年過後加緊進行。 |
| b.        | 第 17 座一單位懷疑因其錶前掣駁錯線導致其單位內有所損失，已交由保險跟進處理。根據資料，該單位更換工作由前承辦商「恒昌」處理。         |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>6.</b> | <b>匯報更換全苑 LED 燈進度</b>  |
| a.        | 工程主任匯報，至 12 月初，已完成第更換 16 至 21 座後梯共 260 支光管。另因水電部人手緊張，加上部份需要進行「闖火牛」工程較為費時，為保持進度，下一階段工作第 16 至 21 座走廊及第 22 至 28 座後梯將由維修部負責。 |
| b.        | A 至 D 車場的樓梯、車路及第 15 座 6 幢共 1,535 支光管，考慮外判予「大西洋」加派人手負責。另更換外圍約 300 個波燈工作亦會外判。管理處將繼續訂購以應付所需。                                |
| c.        | 委員要求在農曆新年前完成全苑住宅大廈全部 LED 更換工程，另換燈工程如需外判，應先作測試，將每日工作量化，以數據證明現有人工作量已經飽和。   |



# 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)

|            |  |
|------------|--|
| <b>7.</b>  | <b>跟進停車場八達通出入系統目前運作情況</b>  |
| a.         | 現時屋苑仍有部份車輛因車身物料問題未能暢順使用智能卡，正要求承辦商「漢玉」提交改善方案。   |
| b.         | 有關屋苑與「華懋」有關車場更換新系統的拆帳問題，管理處已多番催促「漢玉」。然因為閘機未設有獨立電腦分開計算，技術上有一定困難。加上當初標書並無此項要求，故「漢玉」對此事的回應並不積極。                   |
| <b>8.</b>  | <b>跟進第3及第9座地底喉管滲漏事宜</b>  |
| a.         | 第3座須更換約23米的80mm消防喉及150mm食水喉，承辦商「冠保」報價為\$240,400，由於之前委員已內部通過工程，只待下次常會追認。即場議價後，「冠保」同意減價至\$230,000。               |
| b.         | 第9座須更換約30米的喉管，「冠保」報價為\$116,000，經即場議價後，「冠保」同意減價至\$108,000。  |
| c.         | 委員同意議價後即兩單工程合計\$338,000的價錢，指示「冠保」可盡快訂料開工，批款將在管委會常務會議追認及通過。   |
| d.         | 又有委員注意到屋苑地底喉管經常損壞，每次涉及的維修費用皆不菲，為求工程更加耐久。除管理處做好驗收外，亦要求「冠保」選用質量較佳的材料，並在報價單上補回所用喉管品牌質量級數及產地來源等資料。                 |
| <b>9.</b>  | <b>商討有業戶要求加裝無障礙設施事宜</b>  |
|            | 將在業戶有加裝無障礙設施訴求的座數包括第4、5、10、11（主體無障礙通道已興建，只欠大門入口一級）、12、19、20、21及26座大堂張貼通告，收集居民意見，惟將明確指出為「用者自付」。所有費用由該座所有居民共同負擔。 |
| <b>10.</b> | <b>跟進電訊公司申請於屋苑提供升級光纖工程建議</b>   |
| a.         | 「CSL」的有關工程已經全部完成。  |
| b.         | 「有線寬頻」因為採用傳統銅線，光纖升級需重新拉線，其中第27及28座須加喉入線，屋苑方面會盡量配合，亦會要求「有線」為本苑購買相關之公眾責任保險。                                      |
| <b>11.</b> | <b>處理地政署指第6、7座對上4個斜坡出現裂痕事宜跟進</b>   |
|            | 由於工程進行中發現第5條裂紋，需於後山加棚復修，據「永昇」報價，後加棚費用為\$8,000；至於「文氏」重鋪英泥的後加費用則為\$2,400。委員同意此後加工程，將交管委會常務會議確認及通過。               |



# 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)

|            |  |
|------------|--|
| <b>12.</b> | <b>跟進香港蜆殼有限公司出售港澳石油氣業務予 DCC Energy 事宜</b>  |
|            | 開會當日已於律師見證下，由主席、秘書及「蜆殼」代表簽署完成，至於重簽合約的相關律師費，由「蜆殼」一方支付。  |
| <b>13.</b> | <b>跟進物色法團辦事處/管理處/保安部控制室及相關設施新址事宜</b>   |
| a.         | 由於第 3、4 座居民反對，故有關計劃將考慮於屋苑另覓其他合適位置，受託為本苑籌劃興建綜合辦事處的「雅斯工程顧問」代表表示經初步勘察後，應可另一地點規劃出另外一套相約面積，並盡量保留通風及部份康樂設施，惟重新設計及繪圖需另外付費，3,000 平方呎的一套繪圖，收費為\$10,000。 |
| b.         | 由於第 3、4 座圖則或許最終被棄用，而本苑又繼續聘請「雅斯」，故委員與「雅斯」議價後，對方答應之前的合約收費減收\$5,000。  |
| <b>14.</b> | <b>商討第 19 至 20 座去水渠維修問題</b>  |
|            | 證實為主污水渠下塌，已製訂標書，聘用顧問重新設計水渠的路線及建設新的沙井替代下塌設施，以解決排水渠問題。另上次會議提及會為 21 座照渠，因確認該座的排污渠系統與 19 及 20 座並不相連，故將取消 21 座照渠的計劃。                                |
| <b>15.</b> | <b>跟進 2018-2019 年度升降機保養服務合約</b>  |
| a.         | 於 11 月 22 日管委會第 1 次常務會議中，已確認續用原廠的「耀天」(第 1 至 6 座及 A 車場)及「其士」(第 7 至 14 座及第 27 及 28 座)為未來 24 個月的維修承辦商，已發出確認信並進行議價。                                |
| b.         | 對於第 16 至 26 座到底是續用表現欠佳的原承辦商「星瑪」，抑或選用另一家第三方承辦商，委員未達成共識。故同意先與「星瑪」按舊合約價延期 3 個月，期間視乎其表現，及能否提交詳細的檢測報告，及有否盡力更換欠妥的零件，才決定揀選未來兩年的承辦商。                   |
| <b>16.</b> | <b>跟進第 19 座升降機及小橋流水事宜</b>  |
| a.         | 有關 19 座小橋流水，上周中已完成明喉測試，發現井位並無漏水，止回閥亦無問題。故建議儘管美觀度打稍差，以明喉以方便日後維修。委員同意，而有關喉路如何走位則由水電部決定。  |
| b.         | 第 19 座升降機於 12 月底前完成全部檢查，1 月底會進行換柱工程。   |
| <b>17.</b> | <b>有關屋宇署來信要求於第 1 至 4 座向青山公路斜坡勘察及修葺事宜</b>   |
|            | 有關之修葺工程已由本苑維修部完成，惟因遺失屋宇署最初的來信，故待屋宇署補發信件副本或提供檔案編號後，管理處將馬上回覆對方結案。  |



# 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)

|            |   |
|------------|---|
| <b>18.</b> | <b>全苑各座更換新門禁系統進度</b>  |
| a.         | 現時有計劃更換新門禁系統的座數包括 15 座 C 幢及第 25 至 28 座，27 及 28 座更換新系統已於大堂張貼通告，業戶反應正面。15C、25 及 26 座將展開請購報價程序。惟 27 及 28 座系統較為獨特，加上有客戶要求保留視像通話功能（需另費重整線路），故須再釐清一些技術性問題後才可展開報價。 |
| b.         | 有關 15 座率先更換新系統的 E 幢於完成工程後始發覺其原有之對講機因接駁線太舊無法與新系統配合，故委員決定屋苑將負責 E 幢 8 戶已支出接駁對講機之費用 \$4,800（每戶 \$600）。惟日後其 15 座其餘各幢更換新系統時，將全數改用直駁至電話對講的制式。                      |

|            |   |
|------------|---|
| <b>19.</b> | <b>管委會超過\$10,000 萬元工程項目預審</b>   |
| a.         | 推薦第 6 座後山斜坡後加棚工程（文氏、\$8,000）。   |
| b.         | 推薦購買 Testo 872 型進階版紅外線相機 1 部。（\$33,800）                                       |
| c.         | 推薦消防年檢後加報價。（\$129,300），惟有個別項目需在下次常會商討。  |
| d.         | *推薦第 14 座 6 樓 F 室紙皮石工程。（\$12,160）   |
| e.         | *推薦第 5 座 15 樓 D 室紙皮石（後加）工程。（\$12,500）   |
| f.         | *推薦第 28 座大堂冷氣移位工程。（\$11,900）  |
| g.         | *推薦第 3 座 8 樓 A 室紙皮石工程。（\$15,228）  |
| h.         | *推薦第 17 座 8 樓 A 室紙皮石工程。（\$15,880）   |
| i.         | *推薦第 6 座 19 樓 D 室紙皮石工程。（\$30,455）   |
| j.         | *推薦第 6 座 9 樓 F 室紙皮石工程。（\$11,220）  |
| k.         | *推薦第 23 座 16 樓 A 室紙皮石工程。（\$9,469）   |
| l.         | *推薦局部處理第 22 座 21 樓 B 室紙皮石工程。<br>(維修位置共 3 個，惟其中之一業主曾作私人改裝工程，故這位置不獲通過，其餘兩個位置通過) |
| m.         | *推薦第 22 座 13 樓 B 室紙皮石工程。（\$15,020）  |
| n.         | *推薦第 22 座 22 樓 A 室紙皮石工程。（\$20,820）  |
| o.         | *推薦第 22 座 16 樓 A 室紙皮石工程。（\$11,920）  |
| p.         | 推薦第 21 座 7 樓 B 室紙皮石後加工程。（\$6,200）   |
| q.         | 推薦購買第 1 至 6 座升降機廂由光管轉用 LED。（\$14,400）   |
| r.         | 推薦第 9 座 18 樓 B 室紙皮石工程。（\$25,886）  |
| s.         | 推薦購買 A 至 D 停車場用 T5 24 吋光管。（\$9,000）   |
| t.         | 推薦第 8 座 22 樓 F 室客廳天花灌漿工程。（\$21,300）   |
| u.         | 推薦第 15 座更換門禁及對講機系統。（\$13,000）   |
| v.         | 推薦購買及更換第 27 座兩台天台加壓泵。（\$27,400）   |



# 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)

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| w.                      | 推薦第 25 座更換門禁及對講機系統。(\$13,000) |
| x.                      | 推薦第 26 座更換門禁及對講機系統。(\$13,000) |
| *為 11 月 22 日管委會常務會議發還項目 |                               |

| 20. | 其他事項  |
|-----|---|
| a.  | 本苑水電承辦商「大西洋」提出時管理處除派發工作單外，亦會以手機群組發訊息指派工作，認為容易造成工作重疊及混淆。管理處則回應現時每日派單兩次的機制並無問題，手機發放的皆為業戶致電投指投訴多時未獲處理的個案，屬早已發出的工作單，並不存在重疊情況。亦與日常派發工作單並無抵觸。另管理處並要求「大西洋」員工於完工後盡快回單，以讓管理處掌握各項工作的最新進度。 |
| b.  | 有關「大西洋」未能按合約為本苑提供足夠人手一事。其代表於會上向委員承諾每日會有 4 人上班，而所有緊急召援將於通報後 2 小時內到抵達。  |
| c.  | 有關屋宇署向為數不少的本苑業主發出警告信一事，管理處接獲不少查詢。管理處接到查詢後，會先登記業戶資料，並只由經理及副經理統一作答。   |
| d.  | 有關本苑蜘蛛車，康樂小組較早前已通過先對蜘蛛車進行一次詳細檢驗，確認其使用狀態及維修費用多少，始決定是否繼續使用。   |
| e.  | 有關第 16 座脆皮地糾紛，最終決定為屋苑先付「卓健工程」1/3 工程費(\$10,266.70)，並要求於 2 月 1 日前完成餘下之補救工程。如對方未能在限期前完成，屋苑會另覓承辦商，亦不會支付餘下 2/3 之工程費。管理處會先發信予「卓健」取得共識   |
| f.  | 香港郵政有意在本苑商場地下公眾位置擺放郵政智能櫃，較早前已派人到商場視察，稍後將提交合作計劃，由「華懋」方面決定是否接納。   |

會議結束：01:15am

記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



小組召集人 梁國強

14 JAN 2018