



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 : 2018-0125-8E03

第 8 屆管理委員會工程小組第 3 次會議紀錄

會議日期 : 2018 年 1 月 25 日(星期四)

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、楊美娟、蘇少燕、陳少英、李顯爵、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) 劉健明(屋村主任)、黃子斌(助理工程主任)

討論事項

1.	匯報 2018 年度消防年檢及後加執修工程進度
a.	2018 年度消防年檢將於 1 月 26 日至 2 月 6 日進行。
b.	2017 年檢後加執修工程方面，較早前已匯報共有 9 座大廈有項目須執修，現其中 5 座已完成，第 4 及 16 座工程所需的棚架亦已搭好，工作進度理想。承辦商「唯一」亦已為所有完成工程提交照片及相關紀錄。
2.	大廈保安系統保養服務合約招標進度
a..	由於大廈保安系統保養仍未物色到合適承辦商，故暫時仍維持「船期制」，即集齊多宗個案後才安排特約承辦商作一個工作天的「炒散」服務。
b.	較早前有一批壞機按個別座數分開 7 張單報價更換，委員指應集合報價，管理處解釋因各座別情況有異，更換之器材及價格亦不盡相同，因屋苑採用各座獨立帳戶，故即使集合報價最終仍要再拆數入帳，反使流程複雜。另閉路電視因屬保安器材，有壞應盡快更換，如集合報價則變成高額項目，審批議價耗時，故較宜作分拆報價。有委員質疑做法會否違規，但區經理表示如有合理解釋就沒有問題。
c.	由於上述 7 單報價皆以「能達佳」價錢最低，合計總數約\$41,000，拋離次標甚遠，委員同意全數交由其承辦，惟須嘗試與其議價，爭取 5-10%的折扣。
d.	現時各座別的閉路電視系統除損壞有待更換的器材外，亦有各機機種新舊不同，解像度高低有別等。由於法團打算將各大廈的閉路電視系統升級，故希望揀定及一個較新及較高階的規格後作全套統一更換，一來提升功能及質素，二來亦方便維修。區經理建議邀請承辦商來屋苑視察後提供意見及提供



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

設備組合方案。

3. 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

- a. 較早前「大西洋」提出的臨時補救方案(將供水樞紐的 25 座供水感應器升高，以暫緩水缸水過早被抽走)，對方聘請水喉匠於現場視察後，已回覆並不可行，亦無提出其他新方案。至於另一個於第 21 座上方山邊空地增建額外儲水缸的永久方案，「大西洋」表示需要另出標書，並收取顧問費用。
- b. 區經理認為上述之臨時補救方案其實可行；至於永久方案須收取顧問費用並不合理，因此這個「Design & Build」的項目不再倚靠「大西洋」，將再徵集其他顧問公司及專業水泵工程承辦商意見後，2 月初開始撰寫標書。
- c. 區經理補充，將向水務署申請臨時以食水暫代沖廁水，並安排保安員定時監察水缸水量，以確保農曆新年期間維持正常沖廁水供應，預計所需的接駁喉管物料約為\$7,000，委員對此沒有異議。
- d. 秘書稱接獲管理公司行政部門來信，要求法團加緊處理及審批屋苑沖廁水系統重整工程，信中內容明顯帶有指摘。秘書對此感到驚訝及遺憾，並稱法團對此事一直非常關注，不斷敦促管理處盡快提交解決方案及開展招標，故信中所述明顯與事實不符，稍後將覆函要求澄清。

4. 跟進搭棚及紙皮石 2018-2019 年度招標事宜

- a. 經 1 月 9 日見標會後，委員揀選了條件較合適的 3 家投標商「源豐行」、「藝群」、及「興通」入圍，在獲得過半數已委員同意後，已分派一宗工程作為「試工」。結果「源豐行」及「藝群」表現令人滿意，將推薦成為合約承辦商。至於「興通」表現為遜色，將只列作後備。聘用這 3 家承辦商的決定會於月底常會追補通過。
- b. 加入「源豐行」及「藝群」後，連同原有的「文氏」，即現時已有 3 家紙皮石承辦商，相信已足以應付屋苑所需。
- c. 由於相較之下，「文氏」的合約價格仍較「源豐行」及「藝群」為低，故委員指示未來工程盡可能派發給「文氏」，其他工作才分派予其他兩家承辦商。
- d. 現時屋苑尚完成的棚石程共 38 宗，由於農曆新年前後為工程公司的長假期，故 2 月中旬以後所有工程會暫停，至 3 月初復工。
- e. 自 2016 年 11 月起屋苑棚石工程實施「實量實度」及集體承包制後，2017 年的總維修支出較 2016 年減少約 \$500,000。
- f. 主席要求區經理提供詳細資料分析。



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

5.	匯報更換全苑各層錶前掣進度
	因水電部人手不足，故於聖誕新年後，更換錶前掣工作仍然暫停。惟有潛在危險的單位錶前掣均已更換。
6.	匯報更換全苑 LED 燈進度
a.	工程主任匯報，截至 1 月初已完成更換第 16 至 21 座走廊升降機出口之燈膽，至於第 22 至 28 座後梯燈因涉及「閹牛」工序，進度須水電部人手配合。
b.	第 15 座各幢、第 19 至 21 座更換各樓層天花會考慮交由水電部處理。另四個車場及全苑外圍波燈的換燈工程則正進行招標程序。
7.	匯報外判額外電工招標情況
a.	暫時接獲兩份報價，「大西洋」報每工 \$1,300，另一家「森美裝飾」則為每工 \$1,750。
b.	委員認為時本苑兩家 LED 燈供應商「德光」及「邁迪」或與業內電工較為熟絡，故要求管理處要求報會或協助介紹合適人選。
8.	匯報星瑪負責之升降機檢查及維修情況
a.	「星瑪」已提交各部升降機的檢查報告，於 1 月份內已經為多部升降機更換零件，包括第 26 座 1 號機更換了鋼纜和纜轆，第 19 座 8 號機更換了機門企身柱及為第 20 座 10 號機移除掣板膠漬。第 17、21 及 22 亦有計劃於未來數月換纜。
b.	另外第 17、21 及 22 亦有計劃於首兩季內更換耗損的鋼纜。
c.	由於「星瑪」之延約於 3 月底屆滿，因此 2 月底的常務會議必需拍板決定是否與其續約，委員認為有必要在此之前再次約見對方，詳細解說如獲續約，未來兩年如何提升保養服務質素。
9.	匯報第 19 至 20 座去水渠維修進度
	標書已完成及發出，截標日期為 1 月 30 日，並於 2 月 14 日開標。
10.	匯報第 16 座脆皮地復修進度及商討後續處理
a.	由於「卓健」未能於最後限期前回覆法團開出有關復修工程的付款條件，故視對方已主動放棄。區經理表示會招標另覓承辦商，或由本苑工程部施工。
b.	委員表示事件或會令「卓健」興訟索償，如事情最終發生，將交由法庭仲裁。



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

11.	匯報第 19 座升降機及小橋流水施工進度
a.	第 19 座升降機已經更換機門企身柱。(同見議程 8.a)
b.	小橋流水工程已加緊進行中，趕及於農曆新年前恢復運作。
12.	匯報回覆屋宇署第 1 至 4 座向青山公路斜坡勘察及修葺情況
	相關斜坡之修補工程已經完成，管理處亦已發信及將相關資料及相片寄覆屋宇署，事件可說告一段落。
13.	匯報全苑各座更換新門禁系統進度
a.	第 17、25 及 26 座的新掣板已在訂件中，預計 3 月初可安裝。
b.	有關第 27 及 28 座更換系統事宜，座主任與「特佳」工程人員商議後，認為如要將現在之視像通話系統與新門禁系統配合，技術上較困難，鋪線及維修價錢高昂，故決定不予保留，而稍後將開展 27 及 28 座的請購程序。
c.	另由於 27 及 28 座的原設計於最高 4 層前梯防火門加設一組密碼鎖，配合新系統需重整線路，將涉及後加費用，稍後「特佳」將另行報價。
14.	管委會超過\$10,000 萬元工程項目預審
a.	推薦第 5 座 2 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$9,292 - \$10,448)。
b.	推薦第 6 座 3 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$9,217 - \$10,825)
c.	推薦第 9 座 22 樓 A 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$13,968 - \$16,370)
d.	推薦第 17 座 17 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$13,482 - \$15,590)
e.	推薦第 21 座 2 樓 D 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$9,100 - \$11,000)
f.	推薦第 16 座 29 樓 D 室維修追加棚架工程。(預算\$5,520)
g.	推薦第 24 座 15 樓 B 室維修追加棚架工程。(預算\$12,800)
h.	推薦第 9 座 5 樓 A 室維修外牆排污喉棚架工程。(預算\$8,500-\$13,000)
i.	推薦 通過 第 21 座地下大堂更換右玻璃門工程。(新聯盛/\$16,500)
j.	有條件推薦第 5、10、11、12 座更換閉路電視系統設備，包括 9 支 CCTV 鏡頭及 1 組升降機內 CCTV 訊號線 (警城/\$17,150)。委員劉啟文要求購買較先進及性能較佳的產品，並由其會提供產品規格，檢視後將原報價未合規求的產品升級至其提供之規格，價錢差額容許 10% 的升幅。
k.	推薦 通過 第 15、19 至 21 座更換 LED 燈，包括 170mm 12W 平板天花筒燈 3000K 150mm 孔 240 套。(邁迪/\$20,400)
l.	推薦第 8 座更換電話式門禁系統。(特佳/\$13,000)
m.	否決第 23 座 2 號升降機更換地台工程，(星瑪/\$30,000)。委員覺得價錢貴，亦想了解這類不涉機件的裝飾工程可否外判予維修保養商以外的承辦商。



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

15.	其他事項
a.	有關第3、4座地底消防喉及食水喉滲漏維修事宜，委員查詢承辦商所更換的DI(球墨鑄鐵)喉管的質量，管理處展示工程圖片，指新喉管用料合乎規格，另承辦商「冠保」於接駁及轉彎位置有包上防水膠布作第二重防漏保護，但仍會繼續催促「冠保」提交產品詳細資料及合格驗證。
b.	管理處報告，承接地底喉管維修的承辦商「冠保」，至今並未提交2017年已完成工程項目的單據，致屋苑未能支帳。管理公司已多番查詢及催促，惟對方解釋是其公司文職人員人手不足致未能出單。委員認為對方對方之延誤將影響本苑的年度結算，故要求管理公司繼續施壓，要求對方盡快提交收款單。
c.	由於本苑已停用衛星電視，故稍後將招標聘請承辦商，拆除位於屋苑內的5組衛星天線。
d.	有關於大廈加建無障礙通道的問卷，將於農曆新年後向相關座數發出。
e.	區經理匯報，有關屋苑水電承辦商「大西洋」長時期未能按合約安排足夠合資格人員當值，大大影響屋苑維修服務質素，管理處多番警告後仍無改善，1月份扣除之服務費高達\$46,250。

會議結束：11:20pm

記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



小組召集人 梁國強

25 FEB 2018