



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 : 2018-0226-8E04

第 8 屆管理委員會工程小組第 4 次會議紀錄

會議日期 : 2018 年 2 月 26 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、楊美娟、蘇少燕、陳少英、李家雄、涂文傑
管理公司	區大明(屋村經理)、陳浩銘(助理屋村經理)、劉健明(屋村主任)、黃子斌(助理工程主任)
嘉賓	Wilson Li、C.M. Pang、Chris Wong (星瑪電梯)

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 年度消防年檢檢查工作，已於 2 月初完成，稍後承辦商將提交需執修部份的報告及報價。管理處亦提出過往消防年檢執修，經常出現大量後加工程，故要求承辦商盡可能一次過完成。
b.	承辦商回應指因本苑本身設計關係，不少項目往往在完成後，要經「追線」後始能發現新的問題，故有較多後加執修，但承諾會盡量減少追加項目。
2.	大廈保安系統保養服務合約招標進度
a..	區經理匯報，已為是次採購製定標準制式，包括採用解像線數 1080 的全高清鏡頭、包 10 米新鋪線路、提供 8 分割或 16 分割數碼攝錄鏡頭（可跳格）兩個選項、可上網及支援 4TB 硬碟等。
b.	委員認為採用 8 分割/6 鏡頭已經足夠所需，另亦要求有每支附加鏡頭的獨立報價。另新鋪線路只包 10 米或嫌太短，要求區經理重新評估，另要求額外每米鋪線的獨立報價。又委員希望盡可能用回原有的線路，以節省支出。
c.	區經理表示，現時已安排 3 家公司到屋苑做了實地視察，暫時已收到 2 份建議書，待收集更多建議書後再作分析，然後草擬標書，預計可於 3 月 5 日可完成標書初稿。
d.	委員要求日後中標的承辦商於正式安裝前須做一次產品示範，待確認操作柔效果符合要求後始可施工。



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

3.	匯報屋苑總沖廁泵房善後工程及第 25-28 座沖廁供現況及補救方案
a.	區經理於上次會議提出於第 21 座上方山邊空地增建額外儲水缸的永久改善的「Design & Build」方案，標書已經完成，稍後交委員審視及修訂後，3 月底 4 月初可登報公開招標。
b.	區經理提出，自去年「大西洋」復修水廠後，因恐防谷爆水管，故一直未試過將 3 台水泵作 30 Bar 全速運行，致第 25-28 座須定時由人手操作注水入缸。但在重建工程展開前，有必要為此進行測試，以獲取 3 台水泵行全速時的實際運行狀況及數據。即使有可能谷爆水管，但只要事先通知居民及做好應變措施，將影響減至最低，仍然值得做。
4.	匯報更換全苑 LED 進度
	工程主任指由於人手不足，農曆年前後屋苑更換 LED 的工程被逼全面停頓，須將工作外判。
5.	匯報外判額電工招標情況
a.	工程主任匯報仍未完成更換 LED 燈的尚有 4 個車場、第 15 座 6 幢樓宇及外圍波燈，目前已收到 4 份外判代工的報價(每工計)，分別為「德光」(\$1,500)、「邁迪」(\$1,900)、「森美」(\$1,750) 及「大西洋」(\$1,300)。
b.	區經理指「大西洋」雖然標價最平，但因表現不可靠，故不會推薦。而由於換燈工作量大，故可全選其餘 3 家承辦商同時開工，其中兩家本身為物料供應商，可由其提供「一條龍」服務，以加速工程完成。
c.	承辦商分工為「德光」負責大廈後梯及泳池、「邁迪」負責車場、「森美」則負責波燈(科恩供應)。頭一輪工作暫定以 2 人做 5 天為組合，先視乎其作進度及工作量再作後續安排。是項代工合約將在常會通過。
6.	商討 2018-19 年度 16-26 號升降機及 19-21 階梯升降機保養合服務合約
a.	暫獲延約 3 個月的升降機維修保養承辦商「星瑪」派出 3 名代表列席會議，報告最近工作及改善服務情況。「星瑪」代表稱，去年 12 月共有 15 宗壞機報告(事故率為 0.68)，但延約期開始後，1 月已跌至 9 宗(0.41)，2 月更只有 6 宗(0.27)，情況持續有改善。
b.	其中問題較大的第 26 座 1 號機已完成更換纜轆及鋼纜，另外就經常「跳層」情況，亦已更換選層器的接點開關及樓層顯示器，近期已再無「跳層」事故。
c.	另已重新調校了 8 台升降機，稍後再加入第 23 座 2 號機及第 19 座 7 號機，合共 10 台機，調校工作已於 1 月底完成。
d.	另外亦定出工作時間表，為第 17 座 3 號機(6 月)、第 21 座 11 號機(8 月)



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

	及第 22 座 1 號機 (9 月) 更換鋼纜。委員會否為所有升降機換纜，對方解釋換纜是視乎鋼纜耗損程度，有既定準則，因此只會為條件符合的升降機更換。
e.	委員同意延約期內「星瑪」的表現確有進步，惟關心如獲續約後是否能維持現時的水平，故要求事對以事故率維持在每月 0.3 以下的指標作為其服務承諾，否則法團有權啟動解約條款 (屋苑 1 個月通知，對方則為 3 個月)。「星瑪」代表對此表示同意，並答應會盡力達標。
f.	「星瑪」代表又要求屋苑提供地方供其存放零件，遇有事故維修時可迅速處理，務求以即日完成為目標。區經理表示可安排第 17 座倉庫供其使用。
g.	委員又指，「星瑪」對於部份合約以外的維修項目收費過於高昂，其中因客戶過失引致的維修個案尤甚，「星瑪」答應會檢討及提供減價
h.	委員經商討後，認為「星瑪」在延約期間表現有明顯改善，事故率亦大大降低，又願意作出服務承諾，考慮到其畢竟為原廠保養商，於零件補給上有一定優勢，故仍會在常委會上作續約推薦。

7.	匯報第 19-20 座污水渠顧問招標結果
	有關第 19-20 座污水渠改位設計及工程顧問服務招標，共接獲 7 份報價，價錢由 \$60,000 至 \$280,000，小組分析後，決定推薦最低標的「雅斯」(\$60,000)，並會與其議價，後交常會議決通過。

8.	匯報第 19 座小橋流水施工進度
a.	工程主任指現時小橋流水已在運作中，惟仍然發現有漏水情況，暫時已確認其中一處位置，稍後將安排停泵進行唧膠修補，惟不排除仍有其他地方滲漏，須繼續檢查，如再有發現便會維修。
b.	委員關注小橋流水運作後的用水量會否大增，要求繼續按時抄水錶做紀錄。

9.	匯報全苑合座更換新門禁系統進度
	第 15 座 C 幢、16、17、25 至 28 座的更換門禁系統已進入訂購程序，掣板到貨後將陸續安排安裝。另第 18 及 19 座亦將開展請購程序。

10.	商討第 6 座天台天線站合約事宜
a.	屋苑已向「香港電訊」提出，以舊有租金 \$9,000 已維持 6 年未有調整，故要求續新約時將租金調升至 \$13,500，惟對方表示加幅達 50% 不能接受，並指只能負擔約 4-6% 的加幅，如果屋苑索價太高，會考慮退租搬遷。
b.	委員認為覆蓋青山公路的這段網絡，第 6 座天台的位置能提供理想及穩定的訊號發射，同地未必有更理想的替代位置，故我方有較佳的談判條件。



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

c.	惟委員亦希望盡可能為第 6 座保留這項收入，故同意存在議價空間，將安排於 2 月 28 日約見「香港電訊」商討。
----	--

11.	管委會超過\$10,000 萬元工程項目預審
a.	推薦第 6 座 1 樓 D 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$10,481 - \$11,716)。
b.	推薦第 10 座 22 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$8,413 - \$9,498)
c.	推薦第 28 座地下垃圾房更換不銹鋼門。(預算\$28,000 - \$32,000)
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.	確認第 9 座升降機 D 室維修及更換零件，交常會追認通過。(星瑪/\$14,500)
f.	推薦第 22 座 1 號升降機維修及更換零件。(星瑪/\$72,400)
g.	推薦第 23 座 2 號升降機維修及更換零件。(星瑪\$316,500)
h.	推薦第 24 座 1 號升降機維修及更換零件。(星瑪\$33,000)
i.	推薦第 19-20 座污水渠改位設計及工程顧問費用。(雅斯/\$60,000)
j.	推薦第 21 地下大堂更換右玻璃門及地鉸工程。(新聯盛/\$13,500)
k.	推薦第 15 座 A、B 幢及第 18-21 座更換大堂保安門禁系統。(特佳/每座\$13,000)

12.	其他事項
a.	有關路政署提出將本苑周邊路燈的管理權交予屋苑負責，徵詢法律意見後，獲回覆指不應接納。故管理處將去信路政署，表達不同意接收。
b.	管理處租用的「理光」影印機將進入 5 年合約的最後一年（合約始於 2015 年 4 月 1 日），月費將會由 \$2,866 調整至 \$3,009.4，新收費為期 1 年至 31/3/2019，包括 20,000 張黑白影印，之後額外每外收費由舊約 \$0.0497 加至 \$0.05219；另彩色影印則由每張 \$0.66150 調高至 \$0.69458。委員接受調整，惟要求於明年 4 月約滿時再招標，並可考慮轉租用其他品牌及新型號的機種。
c.	有關屋苑水電承辦商「大西洋」長期未能按合約安排足夠合資格人員當值而達扣除大額服務費一事，加上近日「大西洋」甚至拒絕協助屋苑安裝新設施，委員對此表示極度關注，指示管理處指相約其代表列席管委會會議作出解釋。

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

30 MAR 2018