



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 : 2018-0424-8E05

第 8 屆管理委員會工程小組第 5 次會議紀錄

會議日期 : 2018 年 4 月 24 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)、劉啟文(副召集人)、楊冠益、蘇少燕、陳少英、李家雄、李慧敏、李顯爵、涂文傑
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事宜
a.	2018 年度消防年檢檢查工作，承辦商「唯一」已提交需執修清單合共 90 項，管理處評估後抽出其中 4 項較簡單如撇手掣、指示牌等非消防證書執修項目，將由本苑維修工負責處理，以節省該部份的支出。
b.	執修項目中，以第 4 座因消防上水泵損壞的問題最嚴重，管理處已在大廈隔層擺放滅火筒，以符合安全指引。
c.	委員再次質疑何以每次完成上年度執修後，到今年度檢查時，事隔僅數月又出現如此大量的後加項目。管理處回覆辦商一般做法只檢查有壞便維修，故有時在維修後始發現其他需追加執修的問題。全苑 28 座數百樓層再加 4 個車場，若計算機率，90 項其實亦屬合理範圍。
d.	助理經理陳浩銘特別指出，發現有部份設施如一些喉轆轉軸有問題，由於需要較為技術性的調校，故雖暫未有列入消防證書項目清單，但仍建議主動將之外判執修。
e.	管理處又補充，以本苑 28 座住宅、4 個車場再加遊樂會的規模，平均每幢建築物的追加項目少於 3 項，故上述數字可以接受。
f.	委員要求管理處作抽樣檢查，比對去年已執修及今年需執修項目是否有重複。
2.	匯報 LED 燈更換進度
a.	工程主任匯報，現時僱用 3 家外判承辦商進行 LED 換燈工程，其中「德光」已完成 14 日/28 工(每工\$1,500)，已完成 10 支蚊燈拉線安裝及 B 泳池射燈及池底燈連防水箱，現正進行心形泳池換燈工程。



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.	「邁迪」方面已完成 8 日/15 工 (每工\$1,700), A 車場已更換 410 支, 基本上所有能換的都已更換, 只餘一些因車輛未有駛開而無法施工, 及 4 樓因所需的 T5 管物料要待 5 月初才到貨而須暫停, 現已安排先處理 B 車場工作。
c.	至於「森美」則完成 12 日/20 工 (每工\$1,750), 包括外圍波燈、第 19 至 21 座天花筒燈及第 15 座 6 幢全部大堂天花燈。
d.	小組對進度及工作效率感到滿意, 預計長遠計算可達致節省電費的目的, 據手頭上數據, 第 1 至 4 座全座換燈後, 每月可節省逾\$2,000 電費, 委員認為成績理想, 又認為這套外判模式證實可行, 日後可將如更換錶前掣工程以同一方式外判, 委員均表同意及支持。
e.	管理處指由於整項工程仍將持續一段時間始能完成, 承辦商希望安排較穩定的人手開工, 亦曾查詢如何及何時發單的問題。經商討後決定以每月最後一日為截數日, 以計算服務費。至於常會召開時當月尚餘日子, 會把工作日數預設於上限, 以便先在常會通過批款, 待月結時才按確實開工日數作出修正。

3.	商討 2018-2020 水電承辦商招標事宜
a.	現承辦商「大西洋」的合約將於 2018 年 8 月 31 日到期。區經理綜合前線屋苑主任的意見, 指過往水電外判商與管理處因非從屬關係, 故如雙方關係不和諧, 根本難以合作, 最近一年現承辦商「大西洋」經常鑽合約空子, 對部份合約並無詳述的工作諸多刁難和推搪, 故如水電部部份工種可改為由屋苑直聘, 編制上直轄於管理處, 員工獲全職受聘亦會對屋苑更有歸屬感, 將大大提高效率。
b.	助理經理陳浩銘則提醒, 水電維修屬高風險工種, 將其外判某程度上是一種風險轉移, 故管理公司傾向維持外判制。委員亦擔心會增加其他開支如保險及直聘員工衍生的成本等。惟亦有委員認同過往水電外判存在問題, 直聘水電工的方案可以一試。
c.	經商討後委員及管理公司共識另一方案, 就是取消水電維修的外判合約, 由屋苑直接聘請 3 名水電工, 併入維修部並由工程主任直接管轄 (即維修部編制將由 8 人增至 11 人), 3 名水電工只會負責一般日常維修。至於定期清洗水缸、清洗冷氣等可規劃範圍的工種, 則可分拆多份標書作獨立工程外判。至於緊急支援服務, 區經理表示這方面一般涉及的是泵房、供水系統及大型機電設備, 建議採用一種買保險形式的合約, 即外判予大泵廠及機電商外判商, 繳交固定費用, 對方日常毋須派人駐苑, 但每遇突發事故便即須派人「搶救」及協助處理報價維修等善後工作。
d.	區經理分析, 以一張 2 年期 5 人編制的外判水電維修合約的總標價 (約 300 萬) 計算, 如選自聘 3 人加其他獨立外判合約的方案, 總支出未必相差太遠。



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.	委員認同新方案可行，要求區經理須釐清相關牌照及保險等問題，並盡快製訂工種分拆詳情及支出預算明細，再提交下一次工程會作進一步商討。
----	--

4.	閉路電視系統回標分析
a.	按上次小組會的決議，分別以各座別整套系統更換（包括1機8鏡）為標準規格，並以1080P解像線數及4K高清進行招標。最終獲6份回標（其中1份沒有報4K）。分析價格後，由於1080P及4K的價錢相差甚大，加上委員認為1080P已經足夠，故傾向使用1080P（8或16分割）方案。
b.	委員決定安排最低標的承辦商「安高」（\$9,500-\$16,500/16鏡8及16分割）到屋苑找試點安裝進行示範，待委員看過效果後再行揀選。試點方面暫定為第15座更亭及D車場。
c.	另有委員指停車場經常有事故發生，有時候或有需要拍到清晰的車牌號碼或細微碰撞情況，故建議要求承辦商同時提供1080P及4K的示範，以作比較。

5.	匯報重建沖廁水系統計劃招標進度
	標書已發出，截標日期為5月9日，現時已有6家承辦商來本苑作實地視察，待回標及分析後再作跟進。

6.	匯報更換各座錶前掣最新情況
a.	工程主任黃子斌報告，全苑共119層共608個錶前掣，現時已更換91個，尚餘517個未做。委員提出，有見議程2將更換LED燈的工程外判予代工成效理想，建議也將更換錶前掣工程外判。
b.	由於「德光」於更換LED代工項目中價錢平手工亦佳，故委員建議將更換錶前掣項目交予「德光」處理。另亦收到「德光」反映，如本苑相關代工工作如有長期合作關係，會考慮內部聘用長工，以減低營運成本及提高服務的穩定性。現指示管理公司先預算外判代工之工作量及時間表（由最舊座數開始）作統計後再作跟進。

7.	匯報外牆紙皮石工程最新情況
a.	截至開會日，4月份新增之棚石工程個案為12宗，本月完成的宗數為20，另未展開的工程總計為28宗。
b.	有關新近僱用的紙皮石承辦商「源豐行」最近兩宗工程分別出現維修位置錯誤及面積不足的問題，管理處會先與其商議補救方案，如重做或只收取最低消費，因工程未簽完工單，故須待「源豐行」處理好問題後才跟進付款事宜。



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.	委員要求負責座主任日後須跟進完工驗收的程序，而個案將在常會小組報告中提出討論。
--	----	---

8.	匯報各座更換門禁系統最新情況	
	a.	第 8、16、17、25 及 26 座已經完成安裝，並已使用中，現時新系統運作良好，業戶反應正面。第 18-21、27-28 座則已訂購掣板，5 月份陸續安排安裝。
	b.	第 1、3、5、10、13、22 及 23 座亦已完成請購程序，將交常會通過。

9.	管委會超過\$10,000 萬元工程項目預審	
	a.	推薦追補第 3 座 18 樓 B 室外牆紙皮石維修工程\$2,450 棚架差價。(原單總價\$25,886 /最終總價\$28,336)
	b.	推薦追補第 5 座 2 樓 C 室外牆紙皮石維修工程\$2,200 棚架及\$9,253 紙皮石差價。(原單總價\$9,692/最終總價\$21,145)
	c.	推薦第 6 座 14 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$20,289 - \$21,978)
	d.	推薦第 6 座 20 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$10,620- \$12,308)
	e.	推薦追補第 9 座 22 樓 A 室外牆紙皮石維修工程\$1,750 棚架差價。(原單總價\$14,268/最終總價\$16,018)
	f.	推薦追補第 15 座 F 幢 3 樓 1 室外牆紙皮石維修工程\$2,000 棚架及\$780 紙皮石差價。(原單總價\$7,340/最終總價\$10,120)
	g.	推薦追補第 17 座 27 樓 D 室外牆紙皮石維修工程\$1,500 棚架差價。(原單總價\$8,382/最終總價\$9,864*) *紙皮石承辦商「文氏」來單時少收\$1，故總數有偏差
	h.	推薦第 18 座 5 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$9,567- \$11,318)
	i.	推薦追補第 22 座 16 樓 A 室外牆紙皮石維修工程\$2,150 紙皮石差價。(原單總價\$12,512/最終總價\$14,671)
	j.	推薦第 23 地 1 樓 B 外牆紙皮石維修工程。(預算\$18,089- \$24,178)
	k.	推薦第 19 座天台 A 梯推桿式防煙門。(浩福行/\$18,800)
	l.	推薦追認水電代工安裝蚊燈。(德光/\$12,000)
	m.	推薦 4 月份代工安裝泳池 LED 射燈及各座後梯 LED 燈。(德光/預算\$63,000)
	n.	推薦 4 月份代工安裝外圍池 LED 波燈及外圍射燈。(森美/預算\$59,500)
	o.	推薦 4 月代工安裝停車場 LED 光管服務。(邁迪/預算\$49,300)
		*m、n 及 o 項安裝 LED 燈代工項目服務將由基金支付

10.	其他事項	
	a.	HKT 續租第 6 座天台作發射站一事，已完成簽約，新租約為期 2 年（至 2020 年 2 月 29 日），6 座每月收入為\$10,000。



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.	有關第 19 及 20 座地底污水渠工程，「雅斯」已提交顧問報告，主工程為廢掉舊渠，另建一新渠通直出馬路接駁另一口沙井。委員對方案無異議，管理處通知顧問公司提交工程標書草稿予小組審議。
c.	工程主任匯報，有關 19 座小橋流水已做了明喉，高位亦補上白英泥，惟運作時仍發現有滲漏及經常撈到枯葉做成淤塞，故須繼續追查漏水源頭。
d.	有關 C、D 車場閘桿不斷損壞不斷維修的問題，管理處解釋是因為掣箱經常遭車輛碰撞致內裏零件損壞所致，最近一次承辦商「漢玉」於連續維修 4 日後表示無法復原，須報價更換組件。
e.	管理處較早前更換的管理費 MYOB 系統，升級後效果一般，最近有軟件公司提供一套加速版供管理處試用，如試用滿意，正式安裝費用為 \$6,800。委員表示不妨先行試用，如效果理想才再討論是否購買。
f.	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。故管理已去信路政署，表達不同意接收的立場。
g.	較早前荃灣「海灣花園」嚴重升降機意外惹來全城關注，區經理指本苑全部均沒有使用肇事品牌的升降機。惟有多位第 26 座業主因該座 1 號升降機機齡老舊故障不斷，要求管理處提供更換升降機的報價及資料。區經理表示，更換升降機涉及大量技術性問題，因此希安排一次講解會，由維修承辦商「星瑪」派專人解答 26 座居民的問題及提供更換升降機的方案、型號及價錢等資訊。較早前已就此事聯絡「星瑪」，獲對方答允，負責座主任將會跟安排跟進。
h.	有關「大西洋」拖欠員工薪金及未有作強積金供款一事，管理處已正式去信提醒對方正視及盡及避免觸犯法例，暫時「大西洋」未有回應。
i.	管理處匯報，位於 14 座公園及 D 停車場的兩組滅蚊燈由於較易被行人觸碰，故建議加裝罩笠，以策安全。由於蚊燈供應商提供之組件報價較貴，已要求工程任購備物料自行製作，如有需要或為所有滅蚊燈安裝罩笠。
j.	有關就使用屋苑公共及保留用地興建永久辦事處一事，已去信大業主「青龍」申請及豁免收費，對方已表示同意及配合，正等待正式書面回覆作實。
k.	跟進早前電池車充電計劃，業戶對於在屋苑加設充電車位的訴求亦很大。區經理指於 A 車場發現一個面積相當於 5 個車位的樓底空間可改建成收費充電車位。法團指示先與電力公司商討如何安裝新設施及研究是否有違反土地用途等法律問題等，繼續探討可行性。

會議結束：11:25pm

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
小組召集人 梁國強

75 MAY 2018

lalalauy