



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 : 2018-0518-8E06

第 8 屆管理委員會工程小組第 6 次會議紀錄

會議日期 : 2018 年 5 月 18 日 (星期五)

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、楊美娟、蘇少燕
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 LED 燈更換進度
a.	助理工程主任匯報 3 家代工承辦商工作進度，包括「德光」已完成心形泳池 18 支及 B 泳池 29 支射燈安裝，現正進行 F、G 網球場 21 支射燈安裝程。稍後會安排更換地面外圍射燈。
b.	「邁迪」已完成 D 車場共 75 支 T8 光管，另 B 車場 280 支及 C 車場 486 支的 48 吋 T8 管暫時用了 8 個工作天，只餘少量因車輛未駛走暫時無法進行，將於稍後陸續補做。
c.	「森美」已完成項目包括第 15 座 6 幢共 60 支梯燈、4 個車場後梯共 160 支 24 吋 T5 管，另 A 車場 110 支及 C 車場 40 支 48 吋 T5 管。至於 D 車場安裝 90 支 48 吋 T5 管工程正在進行中。
d.	於點算過屋苑其中 9 座大廈後，發現相當數量的設施房如泵房、電掣房及火牛房等的照明需要更換，工程主任詢問應如何處理。委員認為這類設施涉及一定風險亦無換燈的急切性，基於安全問題可暫緩更換，待點算全苑同類設施後，再按實際需要決定如何處理。

2	商討 2018-2020 水電保養合約改制之人事架構及預算事宜
a.	根據上次常會決定改變過往全外判水電保養維修的模式，今年 9 月起將由屋苑直聘 3 名水電工併入工程部編制，負責日常水電維修事務。另將清洗水缸、清洗冷氣及緊急支援服務作斬件式外判。就此區經理已草擬一份人事架構及支出預算供委員參考。
b.	區經理匯報，將會直聘的 3 名水電工，除基本水電技能外，亦須對泵房運作



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

	及控制掣板有一定認識，能作簡單檢查及更換較小型的水泵，而以現時市價，薪金連同其他福利及強積金，將為其月薪的 1.16 倍，扣除假期後每月平均有 12 至 13 天 3 名水電工同時當值，其餘日子則有 2 人上班，足以應付屋苑日常維修事務，編制上直屬維修部較易協調及監管。
c.	委員查詢 8 月 31 日與大西洋約滿時的安排，區經理解釋根據合約，到期日合約將自動終止，惟禮節上到時仍會發信感謝對方兩年來的服務。
d.	小組同意以上改制，將提交常會通過，並指示區經理盡快與「華懋」方面協調及改動人事架構。

3.	商討 2018-2020 水電保養外判冷氣機部份招標事宜
a.	經統計後，全苑公用分體機（32 部）及窗口機（13 部）外判清洗工作，外判代工以每部計，惟位於高空位置如遊樂會及法團辦事處則須另行報價。
b.	至於一些如清洗隔塵網及疏通去水喉管等簡易工作，可安排由清潔部及自聘水電工作定期處理。

4.	商討 2018-2020 水電保養外判清洗水缸部份招標事宜
	全苑食水及沖廁水缸（共 123 個），外判代工支出為雖較由自聘技工的人力成本稍高，但因由自聘員工負責，要另外添置處理密閉空間器材及處理風險評估，故將之外判較為划算，同時亦易於監察其工作成效。

5.	商討 2018-2020 水電保養外判緊急部份招標事宜
	區經理正在物色及邀請業內專業水電承辦商入標處理水電急修事宜。會議亦商討採用買保險形式，即繳交一筆固定費用，承辦商平日毋須派人駐苑，惟遇緊急事故時對方須保證立即派人協助跟進處理，標書在製作中。

6.	匯報閉路電視系統試用報告及分析
a.	承辦商「安高」已在第 15 座及 D 停車場的試點進行安裝及測試，試用後 1080p 的解像效果與畫質皆很理想，惟攝錄鏡頭的拍攝角度需稍作微調。
b.	委員認同像數 1080p（8 或 16 分割）已經足夠應用，故日後全苑將採用此方案。4 個停車場開口將會優先更換。至於各座別則按需要更換，發現有損壞或影像模糊不清的，座主任須撰寫報告後才可開展請購程序。
c.	管理處匯報，是次第 11 座「安高」的套餐費用\$11,025，包括攝錄機 7 部、燈喉及同軸線（首 15 米免費）。日後其他座數將按實際情況如攝錄機數目、同軸線長短等不同而有所增減。



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

d.	車場方面，較早前「安高」的套餐價為\$16,500，但因各車場確實所需用機的數量不同，加上部份位置需重新拉線，另或有斷壞線路需要重鋪，故不明朗因素較多，日後實際安裝時支出或出現較大偏差。
----	---

7.	匯報重建沖廁水系統計劃招標進度
a.	至5月9日截標日止，只收到2份標書，未能符合德勤指引至少3份標書的規定，故有需要進行第2次招標，如於完成第2輪招標後仍未獲足夠入標，則上述的2份標書仍屬有效。
b.	區經理解釋入標反應冷淡原因，指承辦商認為工程較複雜和抽象，亦未能掌握現時沖廁水系統的狀況，故難以提出具體方案及估計造價，影響入標意欲。

8.	匯報各座更換錶前掣情況
a.	助理工程主任表示，由於代工安裝LED燈的工作已步向尾聲，故可安排繼續更換各座錶前掣。至於承辦商「邁迪」效率雖較「德光」為佳，但價錢較貴，以每日兩名電工計有\$400差價，故最終決定揀選「德光」負責錶前掣更換。
b.	由於第15、22至28座採用三相電，因此毋更換之必要。而工作順次序為第13、14及18至21座。
c.	委員認為應按緩急先後作出處理，指示先用鉗錶或紅外線槍先將全部錶前掣檢查一次，如發現溫度異常有潛在危險的將優先更換。

9.	匯報外牆棚石工程最新情況
a.	運作大致正常，5月份日共完成16宗工程，6宗現正進行中，至5月底累積未開工個案為16宗。
b.	助理經理匯報，收到勞工處職安健的最新的工作指引，於2018年3月起，所有高度超過2米的棚架，須搭建密竹工作平台，此舉勢必增加棚架的造價（密竹棚架以每呎計價）。
c.	管理處意見是雖然不是法例，但仍建議遵守，否則或會影響遇意外時的保險責任。委員亦同意應該遵從，指示先向承辦商「泓葉」及「永昇」要求提供相關之報價後再行討論。

10.	匯報各座更換門禁系統最新情況
a.	承辦商「特佳」已安排下月初陸續為第15A及B幢、第18至21座安裝新系統。
b.	現時仍未開展請購程序的座數尚餘第6、7、9、14、15D、15F及24。



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.	無障礙通道業戶意向及跟進事宜
	有關較早前向第 11、12、19、20 及 21 及 26 座發出之問卷，回收問卷數目不足半數，部份業戶反映沒有預算價錢及施工詳情，故難作具體回覆或支持，故將搜集有關報價後始向上述座別公布結果。
12.	匯報升降機保養服務事宜
a.	近期發生「上水名都」升降機致命意外，而機電署較早前提出 7 項升降機優化指引，管理處已去信現時屋苑 3 家保養服務承辦商「其士」、「星瑪」及「耀天」，要求列出現時全苑所有升降機對應 7 項優化指引的狀況，及為完成安裝全部項目提供報價。
b.	由於「上水名都」意外，涉事的承辦商「耀天」正為本苑第 1 至 6 座及 A 車場提供服務，難免惹起居民不安。區經理指出「耀天」為第 1 至 6 座「日立」機的原廠保養商，而與發生致命意外的為內地品牌「廣日」機。另在「日立」的官方網頁及刊物中均搜尋到「耀天」與「日立」為聯營機構。
c.	區經理指去年底與「耀天」續約時，是考慮其原廠保養商、標價及機電署評級等，並強調「耀天」現時保養的「日立」運作正常。
13.	管委會超過\$10,000 萬元工程項目預審
a.	推薦第 1 座 7 樓 A 室及 8 樓 A 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$15,959-\$18,478)
b.	推薦第 6 座 F 室地下空地天花維修工程，於重鋪天花紙皮石及油漆兩個方案中二選其一。(紙皮石方案\$25,700 /油漆方案\$28,000)
c.	推薦第 11 座 13 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$10,344 -\$11,328)
d.	推薦第 18 座 6 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$13,159- \$14,778)
e.	推薦第 23 座更換消防龍頭工程。(\$12,800)
f.	推薦第 23 座更換大堂分體冷氣機。(\$15,100)
g.	推薦 F 及 G 網球場中間搭建 12 米高竹棚架更換射燈。(\$11,400)
14.	其他事項
a.	因應第 26 座居民要求更換升降機的訴求而召開的講解會暫定於 6 月 11 或 18 日晚上舉行，管理處邀約保養商派專人向居民講解更換或優化升降機的方案及報價，將發通告通知居民，其他座數居民如有興趣旁聽，向管理處報名後亦可參與。
b.	27 座大堂玻璃出現裂痕，由於更換整件玻璃價錢高昂，故將改用較廉價的鏡面玻璃紙貼上遮蓋，亦會盡可能揀選與原件相似的款式。



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.	過往棚石維修工程施工前估價與最終價錢往往有頗大落差，管理處製定新的標準報價格式，日後屋苑主任開出請購單詳列明細後，會先交棚石公司檢視後提供報價，再由屋苑主任核後始可交法團簽批。
d.	有關第 19、20 座地底渠重組復修工程，尚未收到顧問公司「雅斯」的施工標書，將跟進要求對方盡快提交。
e.	收管理費 MYOB 系統試用一款升級加速軟件，惟安裝時需支付一筆費用，如試用後決定不購買，安裝費將不予退還。為此助理經理向部份用家查詢，所得回覆為效果一般，速度未有明顯改善，委員聽取意見後決定不試用。
f.	屋苑終止使用衛星視電服務後，原有的 5 組接收天線鑊等設施已經廢棄，將安排招標將之拆除及移走。
g.	「香港電訊」與第 6 座天台續約放置設施後，已向屋宇署入職申請改動部份設施位置。
h.	上次會議建議為蚊燈加裝罩笠，現時仍在報價中。不過暫時獲得的最低報價造價為\$2,750，委員認為不划算，如截標後無其他較理想報價，將由工程部購料製作。

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

18 JUN 2018