



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 : 2018-0720-8E08

第 8 屆管理委員會工程小組第 8 次會議紀錄

會議日期 : 2018 年 7 月 20 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、蘇少燕、陳少英
管理公司	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.	跟進上次會議事項
a.	有關第 19 至 20 座污水渠工程招標,將於 7 月 25 日截標,惟至今仍未有承辦商入標。委員指示管理處盡最後努力,邀請更多工程公司,如已入標沖廁系統的「志美」報價,或透過其介紹其他同業加入競投。
b.	上次會議其他事項已於以下議程中討論及跟進。

2.	匯報改制後水電保養各項外判合約招標情況
a.	有關改制後 4 種外判工作 1.洗水缸、2.洗冷氣及 3.電力裝置檢查及緊支援及 4.水泵檢查及緊急支援招標,除第 2 項洗冷氣因可物色標準報價而毋須招標外,第 1 及 3、4 項皆已發出標書,並於 7 月 31 日截標。管理處已安排有意競投的承辦商於 7 月 26 日下午到屋苑實地視察。
b.	委員查詢標書派出情況,管理處表示索取電力部份的承辦商共 48 家(45 家為「華懋」外判商名冊,另外 3 家透過報章廣告得悉來取);水泵部份 50 家(46 家為「華懋」外判商名冊,另外 4 家透過報章廣告得悉來取)。至於洗水缸部份則為 43 家(35 家為「華懋」外判商名冊,另外 8 家透過報章廣告得悉來取)。
c.	招聘 3 名電工方面,2 名已確認聘請,另一名仍在物色中。為確保 8 底「大西洋」約滿前後維持正常服務,委員同意將安排上述兩名電工提前在 8 月中到任,並要求管理處催促「華懋」人事部盡快完成相關手續。至於擴大編制後所需的如制服、工具、防護裝備及加買保險等,預計需撥款\$50,000,將提交常會通過。



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

3.	討論設計及建造沖廁水系統見標後結果
a.	已與兩家入標承辦商「志美」及「雅斯」會面，惟發現兩家公司提交的建造方案，無論在用料及喉管設計上皆有需要補充之處。標書原意是要求提供解決第 16 至 21 座及第 22 至 28 座兩個區域的沖廁系統方案連同其承造工程，當中亦包括將喉管路徑由地底移上地面，以方便日後維修。惟兩份回標，一份只提交第 22 至 28 座而遺漏第 16 至 21 座部份的設計，另一份則忽略將喉管路徑升上地面的要求，因此已要求兩家公司提交補充及修訂文件。
b.	小組決定要求兩家公司除按標書提及的第 16 至 28 座區域外，亦需進一步補充新系統如何在將來與其他座別的沖廁系統合而為一。

4.	商討優化各座升降機安全設備事宜
a.	有關應第 26 座居民要求舉辦的優化/更換升降機講解會，會議內容摘要及第 2 輪問卷已於 7 月初發予全部 42 戶業主，收回問卷期限暫定為 8 月 8-10 日。待分析業戶意見後始決定下一步跟進。惟如收回問卷數目不足半數，即未能取得過半業主共識，管理處將停此跟進此項目。
b.	又管理處接獲 26 座一位業主來函，指並不同意摘要中 6 月 11 日當晚與會業主多傾向只進行基本的優化安全設施的內容，並要求更正。惟座主任表示內容確為當晚所見所感，惟可能主觀理解與該業主不同。故建議另發通告，將該業主來函要求更正部份原文轉貼，讓其他業主自行判斷。做法獲委員同意。
c.	管理處已去信本苑 3 家維修承辦商，要求就本苑現時使用全部升降機是否已配置；或能否加裝機電署提供的 7 項安全設備提交報告及報價，如未能做到，將再聯絡生產商查詢是否有其他代替方案。
d.	另已聯絡 3 家升降機保養商，要求提交詳盡日常例檢維修制動系統報告及工作清單，均已獲回覆。
e.	有關聘請升降機顧問公司為全苑全部升降機檢測及提交全面改善報告一事，有委員已搜集了部份資料，稍後將與區經理商討。

5.	匯報更換 CCTV 工程進度
a.	相關工程正有序進行中，亦已遵照委員指示在有壞才換的原則下執行，更換系統時需重新檢查每座大廈或車場各支鏡頭的數目及視角，並按各自情況及需要增加，鏡頭的增加將根據「安高」的標準報價作出調整。委員指示每座大廈使用的鏡頭盡量控制在 6 至 8 支以內。
b.	有委員指日後如心池桑拿房最終成功改建為健身房或其他娛樂設施，由於不會另聘保安在該處當值，安全理由必需有增設 CCTV。管理處回應指如需作



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

	<p>有效監察錄影，訊號需接駁喉傳輸至遊樂會，惟由於距離甚遠，鋪設線路需要掘地，故基建費用將遠超安裝 CCTV 系統成本，如改用上網或 wifi 連接則需長期繳付月費。委員商議後傾向拉喉駁線</p>
c.	<p>管理處匯報，現時已完成更換 CCTV 系統的座數包括第 10、11、13、17 座，另 A 至 D 車場入口位置的一組（車場共 3 組）亦已完成。之後將安排第 2 組車路部份的安裝，其中 B 場已確認有兩部車路鏡頭損壞需要更換。委員強調安裝新系統後，要確保能清楚拍得閘口情況，以應對日漸頻繁的撞閘杆事件。另委員亦要求日後各車場安裝其餘兩組鏡頭前，管理處先相約小組委員一同檢視各支鏡頭照射角度是否合理，作出適當的調整。</p>

6.	匯報更換 LED 燈及錶前掣工作進度
a.	<p>助理工程主任黃子斌報告，外判更換 LED 燈及錶前掣工作仍在繼續，7 月份「德光」現專責更換錶前掣，進度為每日 2 個樓層。LED 燈方面「森美」正為全苑各座天台及地下設施房進行換燈；至於「邁迪」則負責第 19 至 21 座大堂及第 27 及 28 座大堂及各樓層換燈。</p>
b.	<p>委員認為 LED 自 4 月份開始至今仍未完成，工程時間太長，故除負責更換錶前掣的「德光」外，要求「森美」及「邁迪」盡快完工。助理工程主任表示，「森美」及「邁迪」手頭上的工作可於 7 月份全部完成。惟 LED 部份尚有約三十多支外圍波射燈仍未更換（兩工人每日大概可安裝 4 至 5 支）故估計 8 月份仍需繼續外判 8 至 10 個工作天。</p>
c.	<p>「德光」更換錶前掣工作預計於 9 月中全部完成。</p>
d.	<p>委員決定，籃球場 5 支射燈將採用網球場相同的規格（6000K 白光）。</p>

7.	商討車場加裝充電位事宜
a.	<p>由 2017 年起，共有 3 家公司向本苑提交充電車設施的合作方案。其中兩家「Smart Charge」及「EV Charge」主要是在車場鋪設供電網及充電器，用戶使用服務按次收費，惟屋苑需攤分部份建設費用；其中「Smart Charge」去年報價，興建基礎設施費約 80 萬，「EV Charge」則為 20 多萬。</p>
b.	<p>第 3 家「Free Wire」則採會員制，屋苑只需提供予其一個充電位置（如車位），該公司在屋苑內放置一部流動充電器，按車主/會員要提供服務。這方案優點為不用太多基建，亦屋苑亦可從中拆帳增加收入；缺點則為其條款包括必需先有一定容量對方才會投放資源，由於須與用戶簽訂會員合約，假如一旦其經營方式受到挑戰而最終被迫中止，本苑需共同承擔解約的賠償風險，對此委員認為極不合理。</p>



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.	管理處建議可約見上述 3 家供應商，以進一步了解實際運作及其他細節，另由現時市場上亦有其他提供同類服務的公司，故可繼續收集更多資訊再行研究。委員則傾向先與基建費較便宜的「EV Charge」接觸，另會要求「Free Wire」先排除本苑承擔風險的條款，始有進一步洽談的空間。
e.	個別業主要求致函法團，申請在其私家車任自行安裝充電裝置。惟由於涉及諸多技術及法律問題，故私家充電車位的構想現階段未可實現。

8.	初步探討興建無障礙通道事宜
a.	根據伍顯龍區議員現場審視後，指出第 19 座小橋流水的小斜坡並非政府註冊的入則斜坡，因此改建這位置將不影響結構，由於是非入則斜坡內則故可毋需一定採用顧問公司「雅斯」最初提供的「打蛇餅」式設計，可重新考慮另一較美觀或做價便宜的設計。
b.	委員建議再修訂另一份第 19 至 21 座無障礙通道設計與建造(Design & Build)的標書。另外委託顧問公司「雅斯」根據第 19 座的最新情況再行計設後再行招標。

9.	管委會超過\$10,000 萬元工程項目預審
a.	推薦第 1 座 17 樓 H 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$14,141 - \$16,666)
b.	推薦第 2 座 10 樓 E 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$13,341 - \$15,766)
c.	推薦第 4 座 18 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$16,622 - \$19,783)
d.	推薦第 7 座 22 樓 E 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$9,808 - \$11,418.4)
e.	推薦第 19 座 26 樓 B 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$12,168 - \$14,028.4)
f.	推薦直聘水電部員工後所需工具及個人防護裝備撥款。(預算\$50,000)
g.	推薦 7、8 月份代工安裝泳池、各座後梯 LED 燈及錶前掣。(德光/預算\$132,000)
h.	推薦 7 月份代工安裝外圍波燈、射燈及各座天台/地下設施房 LED 燈。(森美/預算\$77,000)
i.	推薦 7 月代工安裝停車場 LED 光管及第 19-21、27-28 座樓層 LED 燈。(邁迪/預算\$20,400)

10.	其他事項
a.	由於屋苑波燈的燈罩不少已經損壞，委員較早前要求在「淘寶」訂購 5 個樣辦先作試用，惟該波燈罩需另配一個底座始能安裝，委員要求區經理及助工程主任確認需要更換波燈的總數，盡快物色合適的底座及燈罩後進行請購。另燈罩盡可能選購頂部有磨砂(可減低光害)的款式。委員要求區經理以 Tap & Go 卡試在「淘寶」購買。



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 A 車場天面滲漏至下層停車場而遭屋宇署調查及要求跟進一事，管理處指檢查後確認防水層有損壞，天台地面亦有多處裂開，由於 A 車場天台面積極大，工程難度甚高，花費肯定高昂，故委員建議先聯絡專業防水公司到現時視察，提出較實質的復修計劃及費用評估，再交工程小組商討招標事宜。至於「綠悠計劃」將會暫停，將發通告通知居民來年計劃停止。
c.	7 月 14 早前發生水廠漏水紀警報器誤鳴事故，水電工雖已作檢查及重新調校警報器，但委員要求再三作詳盡檢查，確保系統運作正常。
d.	委員查詢 C、D 車場閘杆維修情況，管理處回覆指 C 場已完成復修，現時運作良好；至於 D 車場已有報價，請購單亦已簽批，惟承辦商「漢玉」指因訂購組件需時，故仍未進行維修。
e.	委員指發現現時大閘仍有不少車輛因智能卡失靈兩要求人手開閘，管理處回覆指閘口系統並無大問題，惟部份車輛停車位置或因太貼近閘箱，反而令感應器未能發揮作用。委員指示可於閘箱旁劃線提醒車主適合的距離，以改善情況。
f.	有關第「香港電訊」續約後於第 6 座天台增建訊號轉發設施已經完工，對方已提交相關文件，確認符合規格和條例。
g.	第 9 座天台水缸爆裂滲水的維修工程標書已經發出，正等候回標。

會議結束：11:45pm

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

小組召集人 梁國強

16 AUG 2018