

附件一 豪景花園 -自 2018 年升降機事件及 2019 年申請「優化升降機資助計劃」至今的時序及記錄

日期	內容
2011 年	機電工程署公佈-優化升降機指引
2018 年 4 月及 5 月	荃灣海灣花園升降機事故及上水名都巴黎閣發生致命意外
2018 年 5 月 30 日	法團常務會議報告，因應升降機致命意外，要求現有保養商提供 7 項安全設備優化工程的報價。(向提供現時保養原廠公司索取報價)
2018 年 6 月 11 日	應第 26 座業主要求，邀請原廠升降機公司到臨舉行優化/更換升降機座談會
2018 年 7 月 6 日	機電工程署向豪景花園管業處發信，鼓勵進行機廂不正移動改善工程
2018 年 7 月 20 日	法團工程會：工程小組已報告三家保養商已提交日常檢查之資料供小組參閱。管理處已再聯絡三家保養商及日立原廠代表，要求就升降機機電署 7 大安全項目及升降機日常檢查施工細則(Method Statement)繼續跟進
2018 年 11 月	已收集原廠升降機公司「電梯工程」及「星瑪」報價
2018-2019 年 2 月	向有關原廠保養承辦商確認最終報價
2019 年 1 月 22 日	業主周年大會，議程 8：投票事項 4：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程，最終投票否決籌備工作
2019 年 3 月 29 日	市建局推出「優化升降機資助計劃」並開始接受申請
2019 年 4 月 1 日	管理公司代表出席發展局「優化升降機資助計劃」簡介會
2019 年 6 月 4-5 日	就「優化升降機處理方向」邀請原廠升降機公司向全苑居民舉行座談會
2019 年 6 月 14 日	市建局回覆沒有超出資助計劃的差餉租值上限要求
2019 年 6 月 17 日	特別業主大會，重啟優化升降機籌備工作及申請市建局資助計劃，最後獲得通過
2019 年 6-7 月	按業主大會通過授權，向市建局填寫及提交申請表格
2019 年 7 月 22 日	就升降機優化方向，向全苑業主發出問卷 (選項一：安裝機電署指引中必須的優化安全設備、2：更換 VVVF 調頻系統及安裝必須的優化安全設備、3：更換升降機/連機廂裝修方案)
2019 年 7 月 27 日	市建局來信回覆申請計劃審批中
2019 年 7 月 29 日	向機電署查詢，不能加裝優化升降機的題問及回覆

附件一 豪景花園 - 自 2018 年升降機事件及 2019 年申請「優化升降機資助計劃」至今的時序及記錄

日期	內容
2019 年 8 月 1 日	機電署回覆升降機生命週期等問題
2019 年 8 月 6-7 日	「升降機優化工程計劃交流會」向全苑居民舉行座談會，當中公佈升降機造價的橫向比較
2019 年 8 月 13 日	在各座大堂張貼升降機工程資訊
2019 年 10 月 11&21 日	公佈優化升降機安全問卷結果(回收率不理想)
2019 年 10 月 24 日	市建局回覆未能於首輪，要第二輪
2019 年 10 月 31 日	市建局回覆暫未有第二輪的申請須知及詳細資料公佈
2019 年 11 月 27 日	常務會議匯報業主投票意向及報告政府優化升降機資助計劃詳情
2019 年 12 月 14 日	周年業主大會通過安全項目工程
2019 年 12 月 27 日	通知市建局業主周年大會通過升降機安全項目工程
2020 年 1 月 14 日	市建局來信提已自動進入優化升降機資助計劃第二輪(需要再更新升降機資料)
2020 年 2 月 6 日	交第二輪補充文件予市建局
2020 年 2 月-11 月	相關座別進行優化工程
2021 年 1 月 20 日	市建局通知第二輪申請成功(2023 年 6 月前啟動)
2021 年 7 月 13 日	法團去信市建局，告知安全優化工程已完工，尚待市建局工作
2021 年 7 月 22 日	第 26 座財務講解會暨集資更換升降機事宜
2021 年 10 月 15 日	市建局回覆申請進度(於 2023 年 6 月底前處理申請)，當中指屋苑早前已完成的工程未獲資助
2021 年 10 月 18 日	市建局回覆 2023 年 6 月前處理豪景花園申請
2022 年 9 月 22 日	市建局回覆原則上批准通知書
2023 年 1 月 16 日	市建局顧問報告交予管理處存檔
2023 年 2 月 20 日	接市建局要求就優化升降機資助計劃延期信予市建局
2023 年 2 月 20 日	市建局回覆第一次延期要求
2023 年 3 月 22 日	法團與市建局及市建局委託的顧問進行第一次會議

附件一 豪景花園 - 自 2018 年升降機事件及 2019 年申請「優化升降機資助計劃」至今的時序及記錄

日期	內容
2023 年 3 月 29 日	法團與市建局及市建局委託的顧問進行第一次會議-會議記錄
2023 年 3 月 29 日	就市建局稱不符 344 問法律意見(20A 條及市建局申請須知 7.3 內容)
2023 年 4 月 12 日	是次法團常會繼續跟進事件

2019 年 1 月 22 日

業主周年大會，議程 8：投票事項 4：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程，最終投票否決籌備工作

2019 年 1 月 22 日

業主周年大會

議程 8：投票事項 4：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程



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

檔案編號：2019-0122-8A19

2019 年度豪景花園業主周年大會會議紀錄

會議日期：2019 年 1 月 22 日（星期二）

時間：晚上 8 時正（7 時 30 分業主登記進場）

地點：F、G 網球場（心形泳池側）

大會主持	楊冠益先生（主席）
法團代表	梁國強先生（司庫） 蘇少燕女士（委員）
管理公司	區大明先生（屋村經理） 陳浩銘先生（助理屋村經理）
出席嘉賓	吳玉歡女士（荃灣民政事務處聯絡主任） 伍慧貞女士（荃灣民政事務處社區幹事） 伍顯龍先生（荃灣區區議員）

議程 8	投票事項 4：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程		
	<p>區經理解釋此項目的由來，是緣於由於去年本港發生多宗升降機意外，包括一宗更屬致命意外，機電署隨後發出全港升降機安全設備的指引。舊式升降機業主可考慮：a.更換升降機制動系統、b.安裝變壓變頻率驅動器、c.安裝 7 項安全設備以加強安全性及 d.作整台全新更換。其中 c 項，以裝安全優化工程費用較低，安裝期最短。</p> <p>區經理指提升屋苑升降機安全有逼切性，惟費用方面需向業主集資，故希望業主支持通過籌備工作。現時本苑各座使用的升降機不論機齡、製造廠及保養狀況各有不同，最終方案將按各座業主的意願作出選擇。</p> <p>法團及管理公司在過去半年已就此項目作出研究，搜集各可行方案及原廠保養商報價等資料，期間更曾應第 26 座業戶要求召開特別講解會及兩次問卷調查，最終除第 1 至 6 座因機房空間不夠無法改裝，暫時未有具體可行方案外，其餘 21 座大廈 c 項優化已有參考報價。期間進程及討論內容均已在詳載於管委會常務會議紀錄，紀錄均曾張貼於全苑各座大堂、停車場及上載屋苑網頁。</p> <p>持最大授權票業戶表示對各項目認識不深，區經理解釋因其實全部方案皆可考慮，並非只限 c 項方案。一番意見表達後，投票結果如下：</p>		
	議程 8 投票結果		
		共佔不可分割業權份數	百分比
贊成	5,020	28.13%	通過
反對	12,823	71.87%	否決
總業權份數	17,843	100%	
	有效票：308 廢票：3		

豪景花園周年業主大會 - 議程 8

投票事項(4)：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程(需由業主集資進行)

近年香港媒體曾報導的其他屋苑意外事故：

- 8/4/2018 海灣花園發生升降機意外，同日已去信要求承辦本苑的三家升降機保養商進行檢查。
- 11/5/2018 上水名都「廣日牌」，由「耀天工程有限公司」保養之升降機出現意外，同日已向「耀天」發出電郵，要求檢查本苑第 1-6 座及 A 停車場所有升降機。另已向餘下兩家公司(電梯工程：第 7-14, 第 27-28 座)及(星瑪：第 16-26 座)查詢「原廠的相關提問」。
- 2/1/2019 油塘工業大廈升降機出現不正常移動的情況。

機電工程署對於升降機安全工作

- 6/7/2018 機電署來信，鼓勵屋苑進行「機廂不正常移動」潛在風險的改善措施。
- 20/7/2018 工程小組已報告三家保養商已提交日常檢查之資料供參閱及研究，另管理處已再聯絡三家保養商及日立原廠代表，要求就升降機機電署 7 大安全項目及升降機日常檢查施工細則(Method Statement)繼續跟進；

跟進工作

- 法團曾於30/5/2018、27/6/2018、25/7/2018、29/8/2018、4/10/2018常務會議中商討優化各座升降機安全設備事宜，並於2018年10月份開設特別專案小組跟進。

豪景花園周年業主大會 - 議程 8

投票事項(4)：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程(需由業主集資進行)

跟進機電署安全項目 - 第1-6座、A停車場

位置	機身牌子	機齡	保養商	升降機優化/更換安全設施最新進度
第1-6座、A停車場	日立	約32年	耀天 (原廠零件, 原廠技術支援)	A 停車場：考慮中，即使安裝，仍有足夠儲備不需集資。 第 1-6 座方面：「耀天」回信，表示接獲製造商「日立」分析研究後，該型號是可加裝安全項目，但除了 A 停車場外，第 1-6 座因機房空間問題不能加裝。 (跟進工作：向多間升降機公司收集資料；並根據機電署指引加密檢查次數，最終才研究換機)

升降機品牌	改善項目	每座兩部升降機							改善工程費用估算	
		1)加裝 雙重制停系統	2)加裝 防止機廂 移動制動系 統裝置	3)加裝 向上超速 保護裝置	4.1)加裝 轆廂門鎖	4.2)加裝 保險門刀	5.1)天台機房/ 座頭加裝 對講機	5.2)天台機房/ 座頭加裝閉路電視		6)加裝 障礙開關擊
日立	第1座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝		持有合適方案， 方能提供估算
	第2座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝		
	第3座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝		
	第4座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝		
	第5座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝		
	第6座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝		
車場 A (1 部升降機)	-	\$230,000		-			\$230,000			

豪景花園周年業主大會 - 議程 8

投票事項(4)：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程(需由業主集資進行)

跟進機電署安全項目 - 第 7-14 及 27-28 座

位置	機身牌子	機齡	保養商	升降機優化/更換安全設施最新進度
第 7-14, 27-28 座	東芝	約 31 年	電梯工程 (原廠保養)	安全項目報價(已享有折扣優惠)：預算每部約 \$13-20 萬，即每座約 \$26-40 萬 第 7-12 座每戶：\$3,034；第 13-14 座每戶：\$6,591； 第 27 座每戶：\$6,238；第 28 座每戶：\$6,550 (註：要 7-14、27-28 座一併確認才能享有折扣) 項目 1)、2)、3)、4.2)、5.2) 需要安裝，而第 7 項可暫緩考慮。

升降機品牌	改善項目	每座兩部升降機									
		1) 加裝雙重制停系統	2) 加裝防止機廂移動制動系統裝置	3) 加裝向上超速保護裝置	4.1) 加裝轆廂門鎖	4.2) 加裝保險門刀	5.1) 天台機房/座頭加裝對講機	5.2) 天台機房/座頭加裝閉路電視	6) 加裝障礙開關掣	7) 加裝自動拯救(救人)裝置	改善工程費用估算(已享有折扣優惠)
東芝	第 7 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝 \$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425	
	第 8 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝 \$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425	
	第 9 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝 \$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425	
	第 10 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝 \$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425	
	第 11 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝 \$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425	
	第 12 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝 \$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425	
	第 13 座	\$184,300	\$248,900	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝 \$18,525	已安裝	未有報價	\$474,525	
	第 14 座	\$184,300	\$248,900	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝 \$18,525	已安裝	未有報價	\$474,525	
	第 27 座	已安裝	\$262,000	已安裝	已安裝	已安裝	已安裝	已安裝	不能安裝	\$262,000	
	第 28 座	已安裝	\$262,000	已安裝	已安裝	已安裝	已安裝	已安裝	不能安裝	\$262,000	

豪景花園周年業主大會 - 議程 8

投票事項(4)：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程(需由業主集資進行)

跟進機電署安全項目 - 第 16-26 座

位置	機身牌子	機齡	保養商	升降機優化/更換安全設施最新進度
第 16-26 座	金星	約 29 年	星瑪 (原廠保養)	安全項目報價：預算每部約 \$12-20 萬，即每座約 \$24-40 萬(按參與座別數量，量多折扣越多) 第 16-21 座每戶：\$2,164-\$3,009； 第 22, 25 座每戶：\$5,705-\$7,932 第 23, 26 座每戶：\$5,976-\$8,310； 第 24 座每戶：\$6,275-\$8,725 (註：按參與座別數量，量多折扣越多) 項目 2)、3)、4.2)、5.2) 需要安裝，而第 7 項可暫緩考慮。

升降機品牌	改善項目	每座兩部升降機									
		1) 加裝雙重制停系統	2) 加裝防止機廂移動制動系統裝置	3) 加裝向上超速保護裝置	4.1) 加裝轆廂門鎖	4.2) 加裝保險門刀	5.1) 天台機房/座頭加裝對講機	5.2) 天台機房/座頭加裝閉路電視	6) 加裝障礙開關掣	7) 加裝自動拯救(救人)裝置	改善工程費用估算(按參與座別數量，量多折扣越多)
金星	第 16 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 17 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 18 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 19 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 20 座	已安裝	\$220,000-\$310,000		已安裝	\$24,000-\$32,000	已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 21 座	已安裝	(按參與座別數量，量多折扣越多)		已安裝	(按參與座別數量，量多折扣越多)	已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 22 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 23 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 24 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 25 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
	第 26 座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000

2019 年 6 月 17 日 **特別業主大會，重啟優化升降機籌備工作及申請市建局資助計劃，最後獲得通過**

<p>2019 年 6 月 17 日</p> <p>特別業主大會</p>	<p>議程 3：議決事項(1) 1A 通過籌備升降機安全事宜(需由業主集資)</p>  <table border="1" data-bbox="699 1299 1892 1555"> <tr> <td>議程 3</td> <td>議決事項 (1)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1A 通過籌備升降機安全事宜 (需由業主集資)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>a. 區經理向現場居民解釋，是項議案曾於今年 1 月 22 日業主周年大會提出，但遭到否決。惟因關係居民安全問題，另向政府申請「優化升降機資助計劃」分秒必爭，故管理公司及法團皆認為有重推的必要。</td> </tr> </table>	議程 3	議決事項 (1)		1A 通過籌備升降機安全事宜 (需由業主集資)		a. 區經理向現場居民解釋，是項議案曾於今年 1 月 22 日業主周年大會提出，但遭到否決。惟因關係居民安全問題，另向政府申請「優化升降機資助計劃」分秒必爭，故管理公司及法團皆認為有重推的必要。
議程 3	議決事項 (1)						
	1A 通過籌備升降機安全事宜 (需由業主集資)						
	a. 區經理向現場居民解釋，是項議案曾於今年 1 月 22 日業主周年大會提出，但遭到否決。惟因關係居民安全問題，另向政府申請「優化升降機資助計劃」分秒必爭，故管理公司及法團皆認為有重推的必要。						

		<p>b. 管理公司介紹「優化升降機安全指引」的詳情，包括政府要求全港舊型升降機需作優化的來由。亦於現場播放短片，介紹機電署指引中 7 項設備的功能，指出當中 4 項為必備安裝。而在本苑第 1 至 28 座各台升降機均未完全安裝 4 項必備項目，故需要每年進行 2 次額外特別保養檢查，區經理闡析，增加特別檢查次數屬法例要求，只是初步措施，設法提升升降機安全，才可保障住客。</p> <p>c. 其中現代化門刀一項的定義亦已釐清，本苑所有升降機現時備有的觸碰式門刀，已經符合機電署要求，惟亦可考慮加裝較先進及安全的紅外線門刀。管理處曾向市建局查詢，獲答覆屋苑安裝紅外線門刀與否，不影響申請資格。</p> <p>d. 管理處曾於 6 月 4 日（第 7-14、27 及 28 座）及 5 日（第 16 至 26 座）舉辦兩場由保養承辦商主持的技術講解會，惟兩場均只有約 1% 業主出席。</p> <p>e. 第 1 期第 1 至 6 座因受機房高度及面積所限，已確認無法於現在條件下進行優化工程，必須加裝 VVVF「調壓調頻交流電動控制系統」及部份安全設備，才能符合政府要求。</p> <p>f. 優化程大致上可有以下 3 種選項： 1.（必需項目）補足必備 4 項中未裝安全設備部份（造價較低/施工期較短）；2.（可選擇項目）加裝 VVVF「變頻調壓控制系統」及部份安全設備（造價較高/施工期較長）；3.（可選擇項目）整台更換新機（造價最高/施工期最長）。</p> <p>g. 如選擇選項 1，管理公司強烈建議使用原廠技術原廠保養，有業戶質疑安裝費是否市場價。區經理回覆經收集其他品牌升降機同類設備及工程的報價及分析後，現時兩家原廠保養商的價目均與其他品牌的價錢貼近；又如居民添加第 2 第 3 選項，將會作公開招標。</p> <p>h. 由於政府設立一個 25 億元的「優化升降機資助計劃」可供屋苑申請，申請門檻為全年應課差餉租值上限為 \$162,000，之前擔心已超過上限，惟發展局已回覆本苑具備申請資格，管理處指入表申請必需先經業主大會通過（議決事項 1B）。另如選擇加裝 VVVF「變頻調壓控制系統」，可申請另一項「中電能源效益資助計劃」。</p> <p>i. 區經理指，由於項目涉及龐大費用，或需要業主集資進行。</p> <p>j. 由於各座升降機的狀況、大廈財務狀況及業主意向均不盡相同，故如籌備計劃獲得通過，管理處將會作逐座諮詢，提供技術及初步報價資料，最後會將所有選項及參考價錢列出，供業主自行選出最終方案。</p> <p>k. 有業戶指 1 月業主周年大會文件上漏寫「紅外線」三字，所以為授權他的業主投反對票。主席為管理處的疏漏致歉，但指出籌備是為這需集資和有多方案選擇的項目開始搜集資料，況且當時 1 月份市建局還未公佈資助細節，資料必然不是最準確，故法團希望業主不要再執意在這非必要的階段要求樣樣精準，耽誤工作。</p>																				
		<p>投票結果如下：決議 1A 獲通過</p> <table border="1" data-bbox="940 1961 1906 2205"> <thead> <tr> <th>1A</th> <th>份數 Share</th> <th>百份比 Percentage</th> <th>通過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>贊成</td> <td>10,165</td> <td>93.2%</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>反對</td> <td>742</td> <td>6.8%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總投票份數 Total number of voting shares</td> <td colspan="2">10,907 (100%)</td> </tr> <tr> <td>有效票 Valid Ballot</td> <td>320</td> <td>廢票 Invalid Ballot</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	1A	份數 Share	百份比 Percentage	通過	贊成	10,165	93.2%	✓	反對	742	6.8%		總投票份數 Total number of voting shares		10,907 (100%)		有效票 Valid Ballot	320	廢票 Invalid Ballot	10
1A	份數 Share	百份比 Percentage	通過																			
贊成	10,165	93.2%	✓																			
反對	742	6.8%																				
總投票份數 Total number of voting shares		10,907 (100%)																				
有效票 Valid Ballot	320	廢票 Invalid Ballot	10																			

		<p>1B：如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」</p> <table border="1" data-bbox="714 237 1932 1513"> <tr> <td data-bbox="714 237 850 341">1B</td> <td data-bbox="850 237 1932 341">如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」</td> </tr> <tr> <td data-bbox="714 341 850 430">a.</td> <td data-bbox="850 341 1932 430">按「優化升降機資助計劃」要求，以下決議內容必須按《建築物管理條例》(第 344 章)及公契要求通過。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="714 430 850 1513">b.</td> <td data-bbox="850 430 1932 1513"> <p>管理處亦於現場宣讀「優化升降機資助計劃」申請須知條文，並表示會於會議紀錄中原文抄錄，以便符合該計劃的要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 通過申請參加「優化升降機資助計劃」； (ii) 法團獲授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員楊冠益先生、楊美娟女士、梁國強先生；或按樓宇公契條款聘任的經理人代表區大明先生、陳浩銘先生簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件； (iii) 進行優化升降機工程項目(「工程」)(有關符合升降機資助計劃資助的工程項目，可參閱本申請須知第 4 段的“資助涵蓋的工程/服務範圍”); (iv) 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支； (v) 通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商^{註4}； (vi) 通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務^{註4}： <ul style="list-style-type: none"> a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序； b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述 3.3 (c) (vi) (a) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序； c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程(如適用)(有關市建局安排的顧問服務範圍，請參閱本申請須知第 7.8 段)； <p><i>註4：不適用於在升降機資助計劃開始接受第一輪申請前已展開招標註冊升降機承辦商或展開工程的申請。</i></p> (vii) 授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助。 </td> </tr> </table> <p>投票結果如下：決議 1B (a.及 b.) 均獲通過，是次業主大會會議通知及會議紀錄影印本會遞交至市建局。</p> <table border="1" data-bbox="934 1632 1921 1899"> <thead> <tr> <th>1B</th> <th>份數 Share</th> <th>百份比 Percentage</th> <th>通過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>贊成</td> <td>10,744</td> <td>99.82%</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>反對</td> <td>19</td> <td>0.18%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總投票份數 Total number of voting shares</td> <td>10,763</td> <td>(100%)</td> </tr> <tr> <td>有效票 Valid Ballot</td> <td>350</td> <td>廢票 Invalid Ballot</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	1B	如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」	a.	按「優化升降機資助計劃」要求，以下決議內容必須按《建築物管理條例》(第 344 章)及公契要求通過。	b.	<p>管理處亦於現場宣讀「優化升降機資助計劃」申請須知條文，並表示會於會議紀錄中原文抄錄，以便符合該計劃的要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 通過申請參加「優化升降機資助計劃」； (ii) 法團獲授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員楊冠益先生、楊美娟女士、梁國強先生；或按樓宇公契條款聘任的經理人代表區大明先生、陳浩銘先生簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件； (iii) 進行優化升降機工程項目(「工程」)(有關符合升降機資助計劃資助的工程項目，可參閱本申請須知第 4 段的“資助涵蓋的工程/服務範圍”); (iv) 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支； (v) 通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商^{註4}； (vi) 通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務^{註4}： <ul style="list-style-type: none"> a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序； b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述 3.3 (c) (vi) (a) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序； c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程(如適用)(有關市建局安排的顧問服務範圍，請參閱本申請須知第 7.8 段)； <p><i>註4：不適用於在升降機資助計劃開始接受第一輪申請前已展開招標註冊升降機承辦商或展開工程的申請。</i></p> (vii) 授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助。	1B	份數 Share	百份比 Percentage	通過	贊成	10,744	99.82%	✓	反對	19	0.18%		總投票份數 Total number of voting shares		10,763	(100%)	有效票 Valid Ballot	350	廢票 Invalid Ballot	1
1B	如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」																											
a.	按「優化升降機資助計劃」要求，以下決議內容必須按《建築物管理條例》(第 344 章)及公契要求通過。																											
b.	<p>管理處亦於現場宣讀「優化升降機資助計劃」申請須知條文，並表示會於會議紀錄中原文抄錄，以便符合該計劃的要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 通過申請參加「優化升降機資助計劃」； (ii) 法團獲授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員楊冠益先生、楊美娟女士、梁國強先生；或按樓宇公契條款聘任的經理人代表區大明先生、陳浩銘先生簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件； (iii) 進行優化升降機工程項目(「工程」)(有關符合升降機資助計劃資助的工程項目，可參閱本申請須知第 4 段的“資助涵蓋的工程/服務範圍”); (iv) 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支； (v) 通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商^{註4}； (vi) 通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務^{註4}： <ul style="list-style-type: none"> a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序； b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述 3.3 (c) (vi) (a) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序； c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程(如適用)(有關市建局安排的顧問服務範圍，請參閱本申請須知第 7.8 段)； <p><i>註4：不適用於在升降機資助計劃開始接受第一輪申請前已展開招標註冊升降機承辦商或展開工程的申請。</i></p> (vii) 授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助。																											
1B	份數 Share	百份比 Percentage	通過																									
贊成	10,744	99.82%	✓																									
反對	19	0.18%																										
總投票份數 Total number of voting shares		10,763	(100%)																									
有效票 Valid Ballot	350	廢票 Invalid Ballot	1																									

2019 年 11 月 27 日

常務會議匯報業主投票意向及報告政府優化升降機資助計劃詳情

2019 年 11 月 27 日

第 8 屆
第 20 次常會

議程 S2：增補事項 2：保養承辦商回應升降優化工程事宜
(總結業主意向，準備交業主大會議決)

S2.	增補事項 2：保養承辦商回應升降機優化工程事宜
S2.1	有關第 7 至 14 座及 16 至 28 座的升降機優化工程，將根據問卷調查結果，按各座業主的主流意向選擇的優化方案，提交 12 月 14 日業主大會議決通過。會議本邀約兩家現原廠保養承辦商「電梯工程」及「星瑪」代表出席，惟「電梯工程」未能派員出席，「星瑪」則派出黃先生列席。
S2.2	根據問卷結果，除第 26 座大堂 1 號升降機因有超過半數業主支持更換新機，需另作公開招標處理，其餘 41 部升降機均選擇基本優化方案（部份連除加選紅外線門刀）。造價方面，已獲承辦商承諾沿用 2018 年 11 月的舊報價，令申請政府資助的資格仍然有效（2019 年 3 月 29 日前的報價）。
S2.3	委員向「星瑪」代表黃先生查詢如議題獲通過的施工進程，黃先生回覆計劃落實後，訂貨期需 2.5 至 3 個月，即如果 1 月初可以完成簽約及支付首期等手續，約 4 月初可以開始第 1 部機的施工，由於人手關係，「星瑪」表示同一時間最多只能同時為兩部機施工，整項工程 11 個座別（第 16 至 26 座）全部 21 部機需分階段進行。每部機更換優化零件的工序約需時 1 星期，完工後通知機電署驗機，待其簽發使用證約為 14 個工作天，因此每台的停機時間約需 1 個月。
S2.4	區經理向在席的伍顯龍區議員提出，可否以其名義向機電署施壓，要求加快其簽批，以盡量縮短停機的時間，伍議員表示樂意協助。
S2.5	至於第 26 座更換 1 號升降機，黃先生表示如果「星瑪」中標承接工程，訂貨期需 4 至 5 個月，施工期約 60 個工作天，連同測試及等機電署簽批，停機時間需約 80 至 90 日。
S2.6	由於 26 座更換 1 號升降機工程將作公開招標，工程費逾 100 萬及需要業主集資，待有了正式招標及報價結果後提上業主大會議決通過後，待集資有了法律理據後始能進行。

升降機問卷回收各座統計及數據

總戶數：2,782 問卷回收：944（無效 36）回收率：33.9%

座數	戶數	基本方案	紅外線門刀	VVVF 方案	換新機方案	總回收	比率	無效
T01	144	因機房面積限制無法選用	(2)	6	10	19	13.2%	3
T02	144		(8)	14	13	34	23.6%	7
T03	108		(2)	3	12	28	26.0%	13
T04	108		(3)	6	23	30	27.8%	1
T05	176		(5)	10	31	46	26.1%	5
T06	176		(9)	15	34	50	28.4%	1

註：第 1 至 6 座因技術問題，不會納入今次優化工程計劃之內。

座數	戶數	基本方案	紅外線門刀	VVVF 方案	換新機方案	總回收	比率	無效
T07	132	26	(15)	3	13	43	32.6%	1
T08	132	35	(24)	3	10	48	36.4%	0
T09	132	35	(20)	3	11	49	37.1%	0
T10	132	27	(16)	2	12	42	31.8%	1
T11	132	38	(29)	3	10	52	39.4%	1
T12	132	29	(18)	1	7	37	28.0%	0
T13	72	27	(17)	1	2	32	44.4%	2
T14	72	25	(12)	1	3	29	40.3%	0
T16	116	25	(16)	3	11	39	33.6%	0
T17	116	35	(22)	4	5	44	38.0%	0
T18	116	35	(19)	0	14	49	42.2%	0
T19	116	23	(13)	0	20	43	37.1%	0
T20	116	23	(17)	2	12	39	33.6%	2
T21	116	31	(18)	1	18	50	43.1%	0

座數	戶數	機號	基本方案	紅外線門刀	VVVF 方案	換新機方案	總回收	比率	無效
T22	44	大堂 L1	11	(9)	1	15	27	61.4%	0
		後梯 L2	21	(17)	1	5			
T23	42	大堂 L1	8	(4)	0	8	16	38.1%	0
		後梯 L2	10	(4)	1	5			
T24	40	大堂 L1	9	(3)	0	11	20	50.0%	0
		後梯 L2	15	(9)	0	5			
T25	44	大堂 L1	11	(5)	3	5	19	43.2%	0
		後梯 L2	14	(5)	2	3			
T26	42	大堂 L1	8	(3)	0	22	30	71.4%	0
		後梯 L2	16	(9)	0	14			

座數	戶數	機號	基本方案	VVVF 方案	換新機方案	總回收	比率	無效
T27	42	大堂 L1	13	1	3	17	40.5%	0
		後梯 L2	16	1	0			
T28	40	大堂 L1	12	2	0	14	35.0%	0
		後梯 L2	14	0	0			

註：無效原因：1. 沒有填寫任何選項、2. 沒有填寫單位資料。

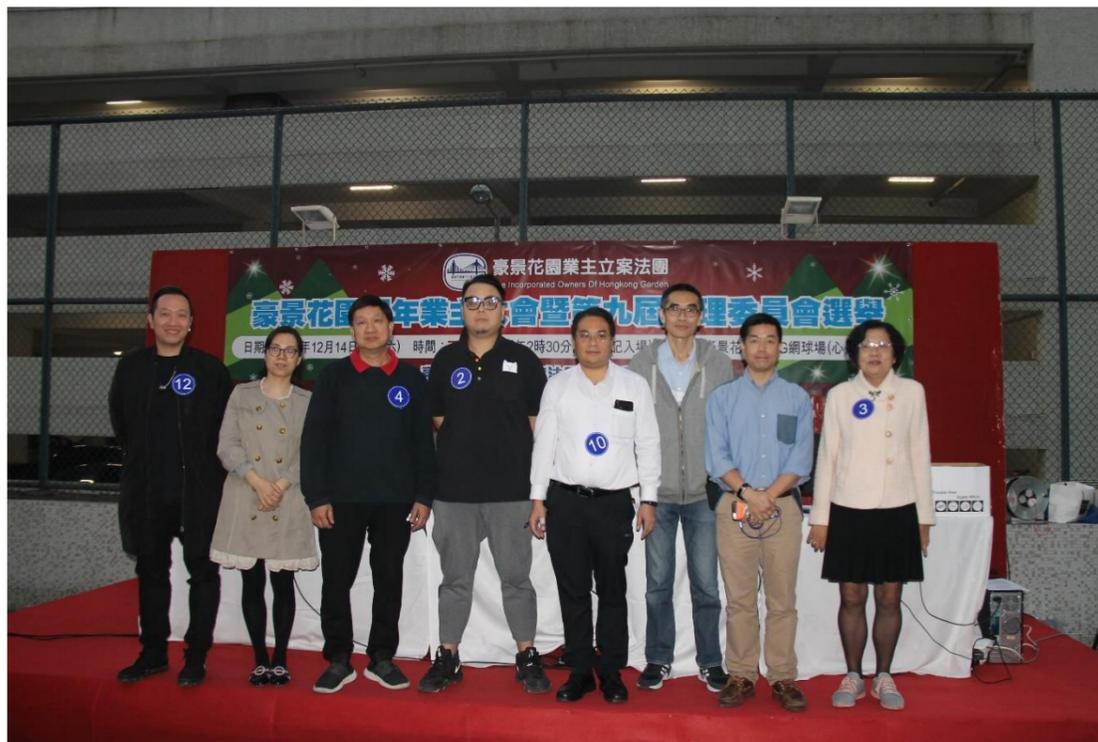
2019 年 12 月 14 日

周年業主大會通過安全項目工程

2019 年 12 月 14 日

周年業主大會

議程 6：議決(2)通過第 7 至 14 座、16 至 28 座進行優化升降機安全項目



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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

頁 | 1

檔案編號：2019-1214-8AGM-2

2019 年豪景花園周年業主大會
暨第 9 屆管理委員會改選會議紀錄

會議日期：2019 年 12 月 14 日（星期六）

時 間：下午 3 時（2 時 30 分業主登記進場）

地 點：F、G 網球場（心形泳池側）

大會主持	楊冠益先生（主席）、區大明先生（物業經理）、陳浩銘先生（助理物業經理）
出席嘉賓	伍慧貞女士（荃灣民政事務處社區幹事）、伍顯龍先生（荃灣區區議員）

6.	議決 (2) 通過第 7 至 14 座、16 至 28 座進行優化升降機安全項目									
	<p>區大明經理在投票前，再為今次升降機進行安全設備優化作出補充：</p> <p>a. 這項工程除了是配合機電署指引，最重要是保障業戶及 使用者的安全；</p> <p>b. 今次是按 8 月份所發出的問卷結果業戶主流意向選擇方案；全部 42 部升降機中，除第 26 座 1 號機因過半業主選擇換新機而需另行招標外，其餘 41 部皆選擇機電署指引中的基本優化方案；有關第 26 座更換 1 號機事宜，將另行與該座業主商討；</p> <p>c. 第 1 至 6 座因機房面積問題並不包括在今次計劃內，但礙於屋苑為單一公契，故呼籲第 1 至 6 座的業主亦能投下支持票。至於升降機製造商「日立」的檢查報告及專業建議已經完成，貼在會場資料區；</p> <p>d. 有關第 1 至 6 座升降機事宜，稍後將再安排跟進；</p> <p>e. 現時屋苑入表市建局「優化升降機資助計劃」的申請正在處理中；</p> <p>f. 已獲兩家原廠保養承辦商承諾將做價鎖定在 2019 年 3 月 29 日前的報價。</p> <p>投票結果如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>得票的業權份數</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>✓ 贊成</td> <td>7,118</td> <td>98.82%</td> </tr> <tr> <td>反對</td> <td>85</td> <td>1.18%</td> </tr> </tbody> </table> <p>有效票業權份數：7,203、有效票：105、廢票：0</p> <p>議決 (2) 結果：通過第 7 至 14 座、16 至 28 座進行優化升降機安全項目。(各座工程選項及報價見附表)</p>		得票的業權份數	比率	✓ 贊成	7,118	98.82%	反對	85	1.18%
	得票的業權份數	比率								
✓ 贊成	7,118	98.82%								
反對	85	1.18%								

豪景花園管理有限公司
T.L.60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園
100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, Hong Kong Garden, N.T.
Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

附表二 Chart 2

升降機優化工程預算

Budget of the Lifts Modernization Works

座別 Block	1 號升降機選項 Option for Lift 1	2 號升降機選項 Option for Lift 2	預算 Budget	承辦商 Contractor
7			\$381,900	電梯工程 (其士) Elevator Parts Engineering Co.Ltd (Chevalier)
8			\$381,900	
9	三基本裝置+紅外線門刀	三基本裝置+紅外線門刀	\$381,900	
10	3 Essential Safety Devices +	3 Essential Safety Devices +	\$381,900	
11	Infra-Red Door Safety edge	Infra-Red Door Safety edge	\$381,900	
12			\$381,900	
13			\$456,000	
14	三基本裝置 3 Essential Safety Devices	三基本裝置 3 Essential Safety Devices	\$432,000	
16			\$244,000	星瑪電梯工 (香港)有限公司 Sigma Elevator (HK) Limited
17			\$244,000	
18		兩基本裝置+紅外線門刀	\$244,000	
19		2 Essential Safety Devices +	\$244,000	
20		Infra-Red Door Safety edge	\$244,000	
21	兩基本裝置+紅外線門刀		\$244,000	
22	2 Essential Safety Devices +		\$244,000	
23	Infra-Red Door Safety edge	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	\$232,000	
24		兩基本裝置+紅外線門刀 2 Essential Safety Devices + Infra-Red Door Safety edge	\$244,000	
25	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	\$220,000	
26	更換新機 Replacement New Lift Car		約\$1,100,000	招標 Tender
		兩基本裝置+紅外線門刀 2 Essential Safety Devices + Infra-Red Door Safety edge	\$122,000	星瑪電梯 (Sigma)
27	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	\$248,900	電梯工程 (其士) Elevator Parts Engineering Co.Ltd (Chevalier)
28	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	\$248,900	



豪景花園 - 優化升降機安全項目記錄 及 法團會議記錄(2018+)

<p>2011 年</p>	<p>機電工程署公佈- 優化升降機指引</p>	<p>機電工程署公佈-優化升降機指引 (向升降機擁有人提出各項優化和現代化措施，提升現有升降機安全水平的改善建議)</p>  <p>機電工程署</p>
---------------	-----------------------------	--

<p>2018 年 4 月 8 日</p>	<p>荃灣海灣花園 升降機事故</p>	<p style="text-align: center;">機電署落實加強舊式升降機安全短期措施及公布荃灣海灣花園升降機事故調查結果</p> <p style="text-align: right;">升降機內一對夫婦頭及頭部受重傷</p> <h3>新聞公報</h3> <p>機電署落實加強舊式升降機安全短期措施及公布荃灣海灣花園升降機事故調查結果</p> <p>*****</p> <p>因應近月有未進行優化工程的舊式升降機發生事故，政府早前提出擬定短、中及稍為遠期的新措施提升這些升降機的安全。機電工程署（機電署）今日（七月十四日）宣布落實以下兩項短期措施：</p> <p>一、承辦商須為未進行優化工程之舊式升降機的重要保護部件，包括制動器、曳引機及層站門，每年進行最少兩次特別保養工作，並須將特別保養預定日期、時間和檢測結果，經網上平台向機電署提交，署方亦會加強相應抽查工作；及</p> <p>二、承辦商須採用已改良之工作日志格式記錄保養工作，列出每次維修工作牽涉的重要保護部件，以便署方及升降機負責人更有效監管承辦商的保養工作。</p> <p>機電署於七月十三日召開的升降機及自動梯安全諮詢委員會向委員報告以上短期措施並獲得支持。機電署將於八月為上述新措施發出公告，並會為推行有關措施設立寬限期，讓業界及升降機負責人在措施生效前作好準備。機電署亦會發信通知相關持份者及加強巡查，確保新措施得以全面及有效落實。</p> <p>另外，就今年四月八日於荃灣海灣花園發生的升降機事故，機電署已完成技術調查，於今日將結果上載機電署網頁（www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/publications/general_report/index.html）。調查發現肇事升降機制動系統一個部件因磨損而產生大量碎屑，事發時碎屑令制動器的機械組件無法暢順運作而導致其失去制動功能，使升降機機廂到達目的地樓層時未能停下，繼而被較重的對重裝置向上拉動直至機廂碰撞到井道頂板。</p> <p>事故發生後，機電署已即時要求有關註冊升降機承辦商為與事故屬同品牌之升降機進行特別檢查，並無發現異常。機電署亦已發信提醒所有註冊承辦商必須依照《升降機及自動梯條例》及《升降機工程及自動梯工程實務守則》的要求，確保其維修升降機的制動系統得到妥善維修。技術調查現已完成，刑事調查則仍在進行中，機電署強調如發現有違法情況，定必嚴格執法。</p> <p>現今的升降機較舊式升降機具備更全面的安全保護裝置，因此舊式升降機有改善和優化空間。有見及此，機電署於二〇一一年推出《優化升降機指引》，建議舊式升降機的負責人為升降機加裝保護裝置（包括防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置等），使升降機運作更安全、可靠和舒適。機電署再次呼籲所有舊式升降機的負責人盡快進行升降機優化工程。優化升降機工程的詳情可瀏覽機電署網頁： www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/responsible_persons_corner/lift_modernisation_resource_corner/index.html</p> <p>元</p> <p>2018年7月14日（星期六） 香港時間15時39分</p> <p style="text-align: right;">QR Code: 海灣意外新聞-有線</p>  <p style="text-align: right;">QR Code: 機電署意外調查報告</p>  <p style="text-align: right;">QR Code: 優化升降機資訊站</p> 
-----------------------	-------------------------	--

<p>2018 年 5 月 11 日</p>	<p>上水名都巴黎閣 發生致命意外</p>	<p style="text-align: right;">一名女住客腳部遭升降機夾住， 最終墮進升降機井底坑死亡</p> <h3>新聞公報</h3> <p>機電署公布上水名都升降機事故調查結果 *****</p> <p>就今年五月十一日於上水名都巴黎閣發生的升降機事故，機電工程署（機電署）已完成技術調查，並於今日（八月二十日）公布調查結果。</p> <p>調查發現肇事升降機制動系統的制動力不足，當升降機機廂由地面樓層到達涉事樓層及打開機門讓乘客進入時，機廂仍然未能完全停下並繼續向上移動，因而引致事故。升降機制動系統出現問題的主要原因是一個制動器部件長期缺乏潤滑，未能暢順運作，導致制動器在升降機運行時被持續磨擦而過熱，令制動力大幅減低。</p> <p>有關事故的技術調查現已完成，調查報告已上載機電署網頁（www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_794/Report_on_Lift_Incident_at_Paris_Court_(Chi).pdf），而刑事調查則仍在進行中，機電署強調如發現有違法情況，定必嚴格執法。</p> <p>事故發生後，為審慎起見，機電署已即時要求註冊升降機承辦商為與事故屬同品牌的升降機進行特別檢查。特別檢查已於事故後兩星期完成，並無異常發現。機電署亦要求涉事註冊升降機承辦商為其保養的所有升降機進行特別檢查，有關檢查亦已完成，並無異常發現，而署方已加強對這些升降機進行抽檢。</p> <p>此外，機電署亦已發信提醒所有註冊升降機承辦商必須嚴格依照《升降機及自動梯條例》及《升降機工程及自動梯工程實務守則》（實務守則）的要求，確保升降機的制動系統得到妥善保養。</p> <p>為提升舊式升降機的安全水平，機電署較早前已宣布落實以下兩項短期措施：</p> <p>（一）承辦商須為未進行優化工程的舊式升降機的重要保護部件，包括制動器、曳引機及層站門，每年進行最少兩次特別保養工作，並須將進行特別保養的預定日期、時間和檢測結果，經網上平台向機電署提交，署方亦會加強相應抽查工作；及</p> <p>（二）承辦商須採用已改良的工作日誌格式記錄保養工作，列出每次維修工作牽涉的重要保護部件，以便署方及升降機負責人更有效監管承辦商的保養工作。</p> <p>上述措施已詳列於今年八月十日刊憲生效的實務守則（二〇一八年版），各升降機承辦商和負責人須於二〇一九年二月一日前全面落實有關措施。</p> <p>機電署於二〇一一年推出《優化升降機指引》，建議舊式升降機的負責人為升降機加裝保護裝置（包括防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置等），使升降機運作更安全、可靠和舒適。機電署再次呼籲所有舊式升降機的負責人盡快進行升降機優化工程。優化升降機工程的詳情可瀏覽機電署網頁： www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/responsible_persons_corner/lift_modernisation_resource_corner/index.html。</p> <p>元</p> <p style="text-align: right;">2018年8月20日（星期一） 香港時間14時58分</p> <p style="text-align: right;">QR Code: 上水名都意外新聞 -星島日報</p>  <p style="text-align: right;">QR Code: 機電署意外調查報告</p>  <p style="text-align: right;">優化升降機資訊站 QR Code:</p> 
------------------------	---------------------------	---

<p>2018 年 4 月 24 日</p>	<p>第 8 屆 第 5 次工程小組會</p>	<p>第 8 屆第 5 次工程小組會議程 10：其他事項(g 項)</p> <div style="text-align: center;">  <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</p> <p style="color: red;">檔案編號：2018-0424-8E05</p> <p style="background-color: #006400; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">第 8 屆管理委員會工程小組第 5 次會議紀錄</p> <p>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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">出席委員</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>管理公司</td> <td>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)</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>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。</p> </div> </div>	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)		
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)							
<p>2018 年 4 月 25 日</p>	<p>第 8 屆 第 6 次常會</p>	<p>議程 13：管理公司工作匯報(13.3 項)</p> <div style="text-align: center;">  <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</p> <p style="color: red;">檔案編號：2018-0425-8G06</p> <p style="background-color: #006400; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">第 8 屆管理委員會第 6 次常務會議會議紀錄</p> <p>會議日期：2018 年 4 月 25 日(星期三) 時 間：晚上 7 時 30 分 地 點：遊樂會多用途室</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">出席委員</td> <td>楊冠益(主席)、楊美娟(秘書)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、吳娟華、李顯爵、羅碧云、涂文傑</td> </tr> <tr> <td>管理公司</td> <td>劉瀚群(行政主任)、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)、</td> </tr> <tr> <td>嘉賓</td> <td>黃先生(15 座業主)</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>13.3 管理處接獲一批 26 座業主要求，指該座升降機經常出現大小故障，因此希望得悉住戶集資更換升降機的報價及詳細資料。為此區經理擬安排一次講解會，邀約現升降機保養承辦商「星瑪」派專人到本苑向居民詳細講解換機事宜及提供資料，「星瑪」亦答允出席。座主任將負責聯絡和籌備。</p> </div> </div>	出席委員	楊冠益(主席)、楊美娟(秘書)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、吳娟華、李顯爵、羅碧云、涂文傑	管理公司	劉瀚群(行政主任)、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)、	嘉賓	黃先生(15 座業主)
出席委員	楊冠益(主席)、楊美娟(秘書)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、吳娟華、李顯爵、羅碧云、涂文傑							
管理公司	劉瀚群(行政主任)、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)、							
嘉賓	黃先生(15 座業主)							

<p>2018 年 5 月 18 日</p>	<p>第 8 屆 第 6 次工程小組會</p>	<p>第 8 屆第 6 次工程小組會議程 12：匯報升降機保養服務事宜</p> <table border="1" data-bbox="705 243 1936 747"> <tr> <td data-bbox="705 243 842 299">12.</td> <td colspan="2" data-bbox="842 243 1936 299">匯報升降機保養服務事宜</td> </tr> <tr> <td data-bbox="705 299 842 477">a.</td> <td data-bbox="842 299 905 477"></td> <td data-bbox="905 299 1936 477">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="705 477 842 655">b.</td> <td data-bbox="842 477 905 655"></td> <td data-bbox="905 477 1936 655">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="705 655 842 747">c.</td> <td data-bbox="842 655 905 747"></td> <td data-bbox="905 655 1936 747">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。</td> </tr> </table>	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。	
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。													
<p>2018 年 5 月 30 日</p>	<p>第 8 屆 第 7 次常會</p>	<p>議程 10：匯報回應業戶關注升降機安全問題跟進工作</p> <div data-bbox="772 854 926 982" style="text-align: center;">  </div> <div data-bbox="919 869 1818 1032" style="text-align: center;"> <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</p> </div> <p style="text-align: right; color: red;">檔案編號：2018-0530-8G07</p> <div data-bbox="898 1139 1734 1190" style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 5px;"> <p>第 8 屆管理委員會第 7 次常務會議會議紀錄</p> </div> <p>會議日期：2018 年 5 月 30 日(星期三) 時 間：晚上 7 時 30 分 地 點：遊樂會多用途室</p> <table border="1" data-bbox="779 1389 1850 1546" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">出席委員</td> <td>楊冠益(主席)、楊美娟(秘書)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、吳娟華、李顯爵、羅碧云、李慧敏、石楚芬</td> </tr> <tr> <td>管理公司</td> <td>劉瀚群(行政主任)、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)</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="726 1611 1936 1941"> <tr> <td data-bbox="726 1611 842 1668">10.</td> <td colspan="2" data-bbox="842 1611 1936 1668">匯報回應業戶關注升降機安全問題跟進工作</td> </tr> <tr> <td data-bbox="726 1668 842 1846">10.1</td> <td data-bbox="842 1668 905 1846"></td> <td data-bbox="905 1668 1936 1846">區經理已分別去信本苑 3 家升降機保養承辦商，並要求對方書面確認其原廠保養商的身份，另提交現時屋苑升降機與機電署提供 7 項安全設備優化工程的對應情況及報價。其中「星瑪」與「其士」已回覆確認為原廠保養商，使用原廠零件、原廠技術、原廠安裝及員工原廠訓練。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="726 1846 842 1941">10.2</td> <td data-bbox="842 1846 905 1941"></td> <td data-bbox="905 1846 1936 1941">至於「耀天」方面亦書面回覆使用的是「日立」原廠零件及原廠技術，另在「日立」過往的官方刊物及網頁資料，二者為聯營公司的關係。由於「耀</td> </tr> </table>	出席委員	楊冠益(主席)、楊美娟(秘書)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、吳娟華、李顯爵、羅碧云、李慧敏、石楚芬	管理公司	劉瀚群(行政主任)、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)	10.	匯報回應業戶關注升降機安全問題跟進工作		10.1		區經理已分別去信本苑 3 家升降機保養承辦商，並要求對方書面確認其原廠保養商的身份，另提交現時屋苑升降機與機電署提供 7 項安全設備優化工程的對應情況及報價。其中「星瑪」與「其士」已回覆確認為原廠保養商，使用原廠零件、原廠技術、原廠安裝及員工原廠訓練。	10.2		至於「耀天」方面亦書面回覆使用的是「日立」原廠零件及原廠技術，另在「日立」過往的官方刊物及網頁資料，二者為聯營公司的關係。由於「耀
出席委員	楊冠益(主席)、楊美娟(秘書)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、吳娟華、李顯爵、羅碧云、李慧敏、石楚芬														
管理公司	劉瀚群(行政主任)、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)														
10.	匯報回應業戶關注升降機安全問題跟進工作														
10.1		區經理已分別去信本苑 3 家升降機保養承辦商，並要求對方書面確認其原廠保養商的身份，另提交現時屋苑升降機與機電署提供 7 項安全設備優化工程的對應情況及報價。其中「星瑪」與「其士」已回覆確認為原廠保養商，使用原廠零件、原廠技術、原廠安裝及員工原廠訓練。													
10.2		至於「耀天」方面亦書面回覆使用的是「日立」原廠零件及原廠技術，另在「日立」過往的官方刊物及網頁資料，二者為聯營公司的關係。由於「耀													

	天」涉及較早前「上水名都」致命升降機致命意外，難免引起居民關注，甚至有居民要求與該公司終止合約。區經理解釋涉事的升降機為國產「廣日」牌，而現時「耀天」保養之第 1 至 6 座及 A 停車場所有升降機皆為「日立」牌，而根據紀錄，現時各組升降機運作正常及安全，管理公司將會加強監察。
10.3	有關機電署機電署提供 7 項安全設備優化工程，區經理表示全苑各座升降機的品牌及型號各有不同，當中不少其實已經早已設置 7 個項目中的部份項目，亦有個別項目如 VVVF 變頻系統不能安裝於個別較舊型號之上，又或承辦商不建議安裝。其中「星瑪」的報價以第 26 座為案例，優化工程費用約 20 萬；加裝 VVVF 變頻系統連更換鋼纜/纜轆約需 70 萬，另整台升降機更換則約 130 萬。
10.4	區經理補充，7 項優化計劃中，「加裝防止機廂不正常移動制用裝置」及「防止機廂向上超速制動裝置」皆是防止近期兩宗嚴重升降機意外發生的關鍵設備，屬重中之重，建議優先安裝，區經理稍後將整理好一份詳細資料及報價，再交工程小組跟進。
10.5	有關因應第 26 座居民要求優化/更換升降機而召開的講解會，已定於 6 月 11 晚在遊樂會舉行，保養承辦商「星瑪」將派專人出席向居民交代現時該座升降機的狀況，與及提供優化安全系統及換機等方案及報價。由於工程涉及龐大費用，較難達至全座業主同意，故區經理亦向承辦商提出以分期付款方式處理是否可行，所獲反應正面。
10.6	委員查詢政府最近公佈的 20 億全港升降機更新資助計劃，區經理回覆暫時政府仍提供任何具體資料，但日後會密切留意。
10.7	委員要求和過往一般提供補充 2018-2019 年第 16 至 26 座升降機維修服務的回標資料。(見附件)



garden hongkong <hongkonggardenmgt160@gmail.com>

有關26座升降機講解會

3 封郵件

k leu <[redacted]@hotmail.com>

2018年5月30日 下午1:39

收件者: garden hongkong <hongkonggardenmgt160@gmail.com>

由 26 座一業主梁太
致: 豪景客戶服務部經理及社團主席

是次講解會，希望做到

1. 先讓業主和住客了解目前26座兩部升降機的情況，安全設備，壞機頻率，保養情況和費用，等等.....
2. 參照政府對升降機的安全指引及提升安全設備的七項建議，兩部機已有什么安全設備，未有什么安全設備？
3. 提升安全設備的需要，造價，所需時間
4. 評估換機的需要，造價，所需時間，
5. 所需費用來源除科款外，有否其他途徑
6. 進行提升安全設備要多少業主同意方可進行
7. 進行換機要多少業主同意方可進行
8. 對此問題反應冷淡或不肯科款的業主，有何對策，會否因此影響應做的改善工程不能進行？對策？
例如，分期付款，由管理費或基金補貼等？
9. 換機除星瑪外，有否其他選擇，可否聯同其他座同時進行，以爭取最佳造價和造法？
10. 其他.....

為使講解會更有效進行，請保養商將已有資料於會前一星期發放給各業主參巧

據知星瑪保養16至26座的升降機，請同時邀請其他有同樣問題和興趣的業主出席旁聽

一些急須有效提升安全的設備，各座應盡快進行改善工程，無須亦不應等待26座完成整個過程才進行。

請出英文通告，通知本座一些只懂英語的業主

謝謝

Sent from my Samsung Galaxy smartphone.

2018 年 6 月 11 日

優化/更換升降機
座談會(26 座)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號奇龍樓豪景花園商場 1 樓 22 號舖
Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

檔案編號：HKG/2018/N/0360

致 豪景花園第 26 座全體業主：

有關：更換升降機講解會事宜

應本座業戶要求籌辦之探討更換第26座升降機詳情講解會，經與升降機承辦商“星瑪電梯有限公司”協調後，已訂出舉行日期，詳情如下：

日期：2018年6月11日（星期一）

時間：晚上7:30分

地點：遊樂會多用途室

出席：星瑪電梯有限公司代表、管理公司、法團委員

屆時電梯公司將派專人解答業戶有關更換大廈升降機的問題，及提供換機方案及預算費用等資料。敬希本座業戶踴躍出席。

豪景花園客戶服務部 謹啟

2018 年 5 月 29 日

Post until / 張貼至：2018 年 6 月 12 日

因應機電署升降機優化指引之 7 大項目 26 座升降機現時裝備狀況

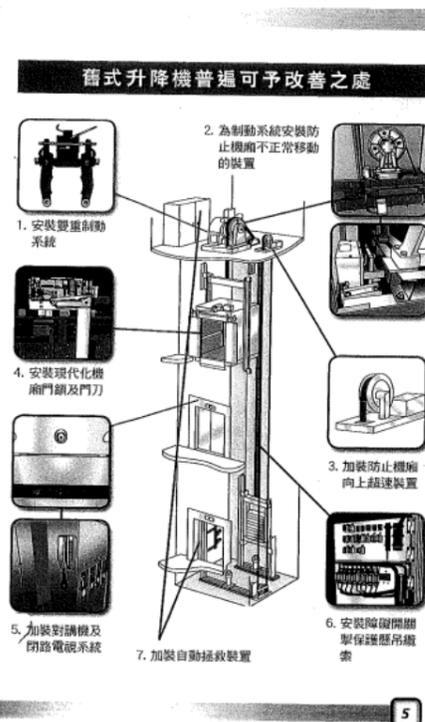
- | | |
|----------------------|--------|
| 1. 加裝雙重制動系統 | (已安裝) |
| 2. 加裝防止機廂不正常移動制動系統裝置 | (未安裝) |
| 3. 加裝防止機廂向上超速保護裝置 | (未安裝) |
| 4.1 加裝轆廂門鎖 | (已安裝) |
| 4.2 加裝保險門刀 | (未安裝) |
| 5.1 天台機房座頭加裝對講機 | (已安裝) |
| 5.2 天台機房座頭加裝閉路電視 | (已安裝) |
| 6. 加裝障礙開關掣保護懸吊纜索 | (已安裝) |
| 7. 加裝自動拯救(放人)裝置 | (不能安裝) |

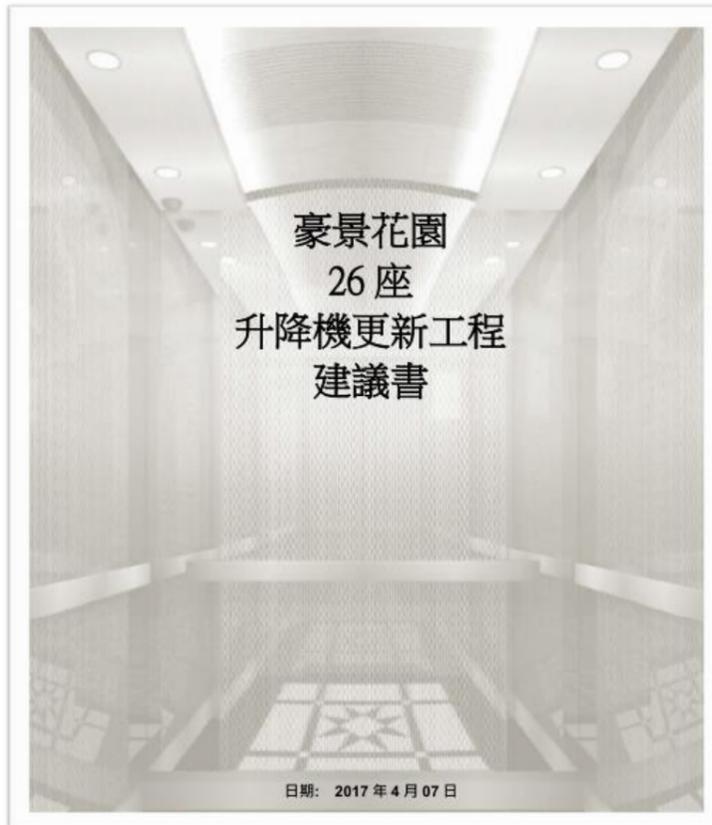
加裝工程預算：

2+3 \$180,000

4.2 \$17,000

合計 \$197,000





星瑪電梯(香港)有限公司
Sigma Elevator (HK) Ltd



引言

隨著科技不斷提昇，早期安裝的升降機未必能與今天的技術水平看齊。而且，經過長時間的頻繁使用，升降機的零件損毀是無可避免的。更新舊式升降機的主要部件可延長升降機的壽命同時可提昇物業的價值。

星瑪電梯多年來一直從事電梯生產、保養及維修服務。擁有多年升降機更新工程經驗，能為各大廈/屋苑業主提供靈活多變及專業的更新工程服務。

現有升降機基本規格

升降機數量:	2 部
種類:	載客
機號:	Block L26, L1 & L2
載重(kg):	680 kg
速度(m/s):	1.5 m/s
現時使用之品牌:	Goldstar (SIGMA)
樓層數目/停層	Block L26, L1: 22 停層 L2: 22 停層

星瑪電梯(香港)有限公司
Sigma Elevator (HK) Ltd



現時升降機的主要問題及建議改善方案

項目	問題	建議改善方案
控制系統	<p>a) 主要以繼電器控制，常因接點不良導致故障</p> <p>b) 起動及停機時不穩定</p> <p>c) 壞機頻繁，常缺零件</p> <p>d) 平層不準，出入容易摔倒</p> <p>e) 系統使用多年，未能配合現時之安全法例</p> 	<p>使用變頻變壓(VVVF)控制系統，優點包括:</p> <p>a) 改善平層 (<3mm)</p> <p>b) 利用頻率的變化來改變運行的速度，增加運行時舒適感</p> <p>c) 配合最新的安全法例要求</p> <p>d) 故障率大減</p> <p>e) 省電</p> 
主機器	<p>a) 設備老化，耗電量大</p> <p>b) 運行時產生噪音</p> 	<p>使用全新齒輪機器</p> <p>-配合變頻變壓控制系統，提高機器之使用效率，達致省電效果(約 25-30)</p> 

星瑪電梯(香港)有限公司
Sigma Elevator (HK) Ltd



基本更新項目

項目	位置	內容
1	機房	ACVVVF 變頻變壓控制櫃
		全新調頻調速齒輪式驅動器及安全護罩
		更換機房電線,線槽及電源開關接線工作
		編碼器
		平層感應設備
2	井道	更換主纜
		通訊電線
		井道電掣及限位掣
3	各外層及機箱	更換各外層單色點陣式顯示器連髮紋不銹鋼面板
		更換各外層按鈕連髮紋不銹鋼面板
		更換機箱單色點陣式顯示器
		更換機箱按鈕連髮紋不銹鋼面板
4	安全裝置	更換機身鋁質紅外線及機械式二合一門刀
5	其他	提供及安裝所有必須的程序、物料、儀器、設備、公眾及個人防護設施。必須合乎政府法例及政府相關部門的工程指引；完成之工程必須符合現行的 [升降機及自動梯安全條例] 及其他相關法規
		提供人手於工程完成後進行測試。包括行程調試、乘搭平穩質量及平層的準確性等。並向政府提交表格七及有關證明文件。
		承判商施工前必須購買勞工保險(港幣貳億元) 及第三者保險為(港幣貳仟萬圓正)
		機房門之法例告示牌
		清走所有工程廢料
6	保留項目	(1) 機身大架, (2) 轆廂路軌, (3) 對重鉗及路軌, (4) 限速器, (5) 安全夾, (6) 機廂, (7) 機身門及各外層外門, (8) 機身及各外層地磚

星瑪電梯(香港)有限公司
Sigma Elevator (HK) Ltd



基本更新項目	項目	主要部件
	1	機房部件
	2	井道部件
	3	各外層部件
	4	安全裝置
	5	其他

星瑪電梯(香港)有限公司
Sigma Elevator (HK) Ltd



其他條款	
免費保養	更換期間該升降機之保養費用將暫停收取，直至取得機電工程署所發出之表格 8 為止
保固期	保固期在安裝完成後十二個月內有效。但不包括非自然損耗、故意破壞或不正確使用而導致之損壞在內。
建議付款條件	30% 簽合同 14 日內付款 40% 主要部件貨到屋苑 15% 完成安裝第 1 部升降機，並由機電署發出升降機准用證 15% 完成安裝第 2 部升降機，並由機電署發出升降機准用證
價格有效期	有效期為 60 天，由報價日期發出後起計
訂貨期	批准圖紙後 3 個月
預算工程進度	安裝期由貨到地盤起計每部約 80 日至遞交表格 7 至機電工程署

備注：

- 1) 以上價格根據到貨香港及包括產品之安裝，配線，測試及調較，但不包括石工及其他建築造項目。
- 2) 所有有關升降機涉及的建築或結構測量之費用並不包括在標書內。

星瑪電梯(香港)有限公司
Sigma Elevator (HK) Ltd



- 3) 不論此合約當中含有任何相反條款，i)星瑪電梯支付客戶的最高賠償，不論其是否包含在本合約（包括但不限於違約金，如適用）、侵權（包括但不限於疏忽）或其他方式，都應僅限於星瑪電梯在本合約下所收取之款項；和 ii) 星瑪電梯將不承擔因任何因素引致之任何間接的、衍生性的、特殊的、經濟損失、成本責任、損害或費用。

業主注意及負責事項:

- 1) 有關井道及機房以外之電線及喉管。
- 2) 機房內供電系統。
- 3) 為方便搬運重型機器，提供通往電梯機房之暢順通道。
- 4) 於大廈內提供適當及安全的地方，放置升降機部件。
- 5) 確保電梯機房及井道的牆壁內外及天花內外不滲水及沒有石屎剝落危險。
- 6) 一切牆身及地面於工程完成後之粉飾工程。
- 7) 如有需要，於機房內加裝通風、空調及/或照明系統。

星瑪電梯(香港)有限公司

代表簽署

日期:

星瑪電梯(香港)有限公司
Sigma Elevator (HK) Ltd

Page | 7

2018 年 6 月 27 日	第 8 屆 第 8 次常會	<p>議程 9：商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="709 231 842 276">9.</td> <td data-bbox="842 231 1906 276">商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜</td> </tr> <tr> <td data-bbox="709 276 842 454">9.1</td> <td data-bbox="842 276 1906 454">鑑於早前本港發生多宗嚴重升降機事故，法團對於本苑升降機安全問題非常關注，已指示管理處責承現時 3 家升降機保養承辦商就全苑所有升降機運作，尤其關於制動系統檢查的情況提交驗測報告，主旨在肯定保養公司有切實檢查制動系統。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="709 454 842 632">9.2</td> <td data-bbox="842 454 1906 632">有委員提出，由於政府最近公佈了全港更新升降機資助計劃，雖然暫時未有任何詳情，但估計日後推出時，勢必引來全港樓宇及屋苑的申請潮，故要求管理處研究，聘請獨立升降機顧問公司，為屋苑全部升降機進行檢查及評估，以便日後政府推出資助時，手頭上已有齊備資料，於申請上佔得先機。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="709 632 842 899">9.3</td> <td data-bbox="842 632 1906 899">區經理估算，每部升降機的檢測費，去年的價錢每部約\$5,000 至多 6,000，但只包括一些簡單的部份，以現在的尺度，需要查驗及的部份更多，加上需要查驗是否符合現行法例，能否與機電署 7 項安全設施加裝 VVVF 制動裝置等配合，因此支出較難估計。亦有委員表示現時根本未知政府資助計劃的詳情，貿然行動隨時招致無謂損失。最終結論是先搜集資訊及報價，日後再交小組商討。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="709 899 842 1107">9.4</td> <td data-bbox="842 899 1906 1107">有關第 1 至 6 座及 A 車場升降保養承辦商「耀天」於 5 月 18 日曾就其負責保養的升降機回覆指是不可配套及追加機電署建議的 7 項安全設備。惟委員指需認真求證，指示管理處再跟進查詢，惟「耀天」之後再沒回應，委員認為不能接受，並表示不滿。除繼續追問「耀天」要求回應外，亦建議嘗試向升降機的原廠製造商「日立」或其他第三方升降機公司查詢及求證。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="709 1107 842 1374">9.5</td> <td data-bbox="842 1107 1906 1374">第 26 座優化/更換升降機講解會已於 6 月 11 日召開，當晚共有 15 個單位業主出席，該座升降機保養商「星瑪」派出工程人員向業主講解現時該座升降機運作狀況，另提供了 3 個方案供參考，1 為以機電署 7 項設備為藍本之基本安全設備優化方案；2 是加裝 VVVF 變頻變壓控制系統，另更換鋼纜及纜轆的升級方案；第 3 方案則是更換全新升降機。管理處撰寫的會議摘要及問卷已接近完成，稍後可發出予各業主。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="709 1374 842 1507">9.6</td> <td data-bbox="842 1374 1906 1507">管理處表示今次講解會是順應 26 座部份業主認為有急切性的訴求而召開，是否聯合其他座數或等待政府資助可由 26 座業主在問卷中亦有將上述兩個意見供法團參考。</td> </tr> </table>	9.	商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜	9.1	鑑於早前本港發生多宗嚴重升降機事故，法團對於本苑升降機安全問題非常關注，已指示管理處責承現時 3 家升降機保養承辦商就全苑所有升降機運作，尤其關於制動系統檢查的情況提交驗測報告，主旨在肯定保養公司有切實檢查制動系統。	9.2	有委員提出，由於政府最近公佈了全港更新升降機資助計劃，雖然暫時未有任何詳情，但估計日後推出時，勢必引來全港樓宇及屋苑的申請潮，故要求管理處研究，聘請獨立升降機顧問公司，為屋苑全部升降機進行檢查及評估，以便日後政府推出資助時，手頭上已有齊備資料，於申請上佔得先機。	9.3	區經理估算，每部升降機的檢測費，去年的價錢每部約\$5,000 至多 6,000，但只包括一些簡單的部份，以現在的尺度，需要查驗及的部份更多，加上需要查驗是否符合現行法例，能否與機電署 7 項安全設施加裝 VVVF 制動裝置等配合，因此支出較難估計。亦有委員表示現時根本未知政府資助計劃的詳情，貿然行動隨時招致無謂損失。最終結論是先搜集資訊及報價，日後再交小組商討。	9.4	有關第 1 至 6 座及 A 車場升降保養承辦商「耀天」於 5 月 18 日曾就其負責保養的升降機回覆指是不可配套及追加機電署建議的 7 項安全設備。惟委員指需認真求證，指示管理處再跟進查詢，惟「耀天」之後再沒回應，委員認為不能接受，並表示不滿。除繼續追問「耀天」要求回應外，亦建議嘗試向升降機的原廠製造商「日立」或其他第三方升降機公司查詢及求證。	9.5	第 26 座優化/更換升降機講解會已於 6 月 11 日召開，當晚共有 15 個單位業主出席，該座升降機保養商「星瑪」派出工程人員向業主講解現時該座升降機運作狀況，另提供了 3 個方案供參考，1 為以機電署 7 項設備為藍本之基本安全設備優化方案；2 是加裝 VVVF 變頻變壓控制系統，另更換鋼纜及纜轆的升級方案；第 3 方案則是更換全新升降機。管理處撰寫的會議摘要及問卷已接近完成，稍後可發出予各業主。	9.6	管理處表示今次講解會是順應 26 座部份業主認為有急切性的訴求而召開，是否聯合其他座數或等待政府資助可由 26 座業主在問卷中亦有將上述兩個意見供法團參考。
9.	商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜															
9.1	鑑於早前本港發生多宗嚴重升降機事故，法團對於本苑升降機安全問題非常關注，已指示管理處責承現時 3 家升降機保養承辦商就全苑所有升降機運作，尤其關於制動系統檢查的情況提交驗測報告，主旨在肯定保養公司有切實檢查制動系統。															
9.2	有委員提出，由於政府最近公佈了全港更新升降機資助計劃，雖然暫時未有任何詳情，但估計日後推出時，勢必引來全港樓宇及屋苑的申請潮，故要求管理處研究，聘請獨立升降機顧問公司，為屋苑全部升降機進行檢查及評估，以便日後政府推出資助時，手頭上已有齊備資料，於申請上佔得先機。															
9.3	區經理估算，每部升降機的檢測費，去年的價錢每部約\$5,000 至多 6,000，但只包括一些簡單的部份，以現在的尺度，需要查驗及的部份更多，加上需要查驗是否符合現行法例，能否與機電署 7 項安全設施加裝 VVVF 制動裝置等配合，因此支出較難估計。亦有委員表示現時根本未知政府資助計劃的詳情，貿然行動隨時招致無謂損失。最終結論是先搜集資訊及報價，日後再交小組商討。															
9.4	有關第 1 至 6 座及 A 車場升降保養承辦商「耀天」於 5 月 18 日曾就其負責保養的升降機回覆指是不可配套及追加機電署建議的 7 項安全設備。惟委員指需認真求證，指示管理處再跟進查詢，惟「耀天」之後再沒回應，委員認為不能接受，並表示不滿。除繼續追問「耀天」要求回應外，亦建議嘗試向升降機的原廠製造商「日立」或其他第三方升降機公司查詢及求證。															
9.5	第 26 座優化/更換升降機講解會已於 6 月 11 日召開，當晚共有 15 個單位業主出席，該座升降機保養商「星瑪」派出工程人員向業主講解現時該座升降機運作狀況，另提供了 3 個方案供參考，1 為以機電署 7 項設備為藍本之基本安全設備優化方案；2 是加裝 VVVF 變頻變壓控制系統，另更換鋼纜及纜轆的升級方案；第 3 方案則是更換全新升降機。管理處撰寫的會議摘要及問卷已接近完成，稍後可發出予各業主。															
9.6	管理處表示今次講解會是順應 26 座部份業主認為有急切性的訴求而召開，是否聯合其他座數或等待政府資助可由 26 座業主在問卷中亦有將上述兩個意見供法團參考。															

<p>2018 年 7 月 6 日</p> <p>機電署致豪景花園鼓勵進行機廂不正常移動改善工程</p>	<p>機電署致豪景花園鼓勵進行機廂不正常移動改善工程</p>	<p>機電署致豪景花園鼓勵進行機廂不正常移動改善工程</p> <p>2018-07-06 機電署致豪景花園鼓勵進行機廂不正常移動改善工程</p> <p>機電工程署 EMSD 香港特別行政區政府 機電工程署 香港九龍歌連街 3 號 Electrical and Mechanical Services Department Government of the Hong Kong Special Administrative Region 3 Kai Shing Street, Kowloon, Hong Kong www.emsd.gov.hk</p> <p>Our reference 本署編號： () in EMSD/LESD 7-2/4B</p> <p>Your reference 來函編號：</p> <p>Telephone 電話號碼： Facsimile 圖文傳真：</p> <p>新界 深井 青山公路 100 號 豪景花園 管業處</p> <p>敬啟者：</p> <p>有關機廂不正常移動潛在風險的改善措施事宜</p> <p>本港的升降機於不同年代安裝和啟用。這些升降機於安裝時雖已達到當時的技術水平，但隨著近年科技迅速發展，技術水平不斷提升，早期的升降機未必能與今天的技術水平看齊。因此，本署自 2011 年起推出《優化升降機指引》(指引)¹ 以協助升降機負責人(包括升降機擁有人，及對升降機有管理或控制權的人)透過推行各種優化措施，令現有升降機更安全、可靠和舒適。然而，必須強調的是，只要有適當的保養和定期檢查，可確保現有升降機的安全。</p> <p>防止機廂不正常移動是優化升降機工程的其中一個需優先考慮的方案。機廂不正常移動是指升降機在機廂門不在關閉的狀態及外門不在鎖定狀態時移動所導致的事故。當發生機廂不正常移動時，乘客在進出升降機時會容易受傷。隨著技術進步，加裝機廂不正常移動保護裝置可以保護乘客免受這種意外。詳情可參閱上述指引。</p> <p>根據本署的紀錄，閣下(或貴公司)現擁有或管理的升降機(見附件一)沒有配備指引中建議的機廂不正常移動保護裝置。為了防止由機廂不正常移動引起的意外，本署鼓勵閣下考慮推行指引中建議的優化工程，尤其是加裝機廂不正常移動保護裝置。</p> <p>本署已於 2016 年 10 月 12 日向所有註冊升降機承辦商發出通告《第 14/2016 號 - 確定機廂不正常移動的潛在風險》² 要求承辦商為其保養</p> <p>¹ http://www.emsd.gov.hk/filemanager/tz/content_803/Guidelines%20for%20Modernising%20Existing%20Lifts%20(C).pdf ² http://www.emsd.gov.hk/filemanager/tz/content_806/Circular%20No.%2014_2016.pdf</p>
--	--------------------------------	---

		<p>的升降機進行評估以確定是否有機廂不正常移動的潛在風險，並與相關的負責人聯絡，為他們提供進行優化升降機工程的建議。本署鼓勵閣下與升降機保養承辦商聯繫，盡快落實有關改善措施。</p> <p>現時有以下三項資助計劃可為負責人提供財政支援，為他們的升降機推行改善措施：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 樓宇維修綜合支援計劃（由市區重建局管理） - 長者維修自住物業津貼計劃（由香港房屋協會管理） - 樓宇安全貸款計劃（由屋宇署管理） <p>有關以上三項資助計劃的詳情及其他關於優化升降機的資訊，請瀏覽本署的「優化升降機資訊站」：</p> <p>http://www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/responsible_persons_corner/lift_modernisation_resource_corner/index.html</p>  <p>如有疑問，請致電1823查詢。</p> <p>機電工程署署長</p>  <p>（賴震暉 代行）</p> <p>2018年6月22日</p>												
<p>2018年7月20日</p>	<p>第8屆 第8次工程小組會</p>	<p>第8屆第8次工程小組會議程4：商討優化各座升降機安全設備事宜</p> <table border="1" data-bbox="716 1679 1940 2410"> <tr> <td>4.</td> <td>商討優化各座升降機安全設備事宜</td> </tr> <tr> <td>a.</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>b.</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>c.</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>d.</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>e.</td> <td>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。</td> </tr> </table>	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。
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。													

有關26座升降機講解會摘要 [imap]/Trash x

k leu
收件者：我
由 26座一業主梁太
致 豪景花園客戶服務部經理
業主立案法團主席

多謝管理處提供有關6月11日第26座探討升降機更新安全措施講解會內容摘要。

本人有出席講解會，其中一些重要資料，摘要中似有所忽畧，希望管理處詳細提供，以供業戶在再次填問卷時作參考之用。

1. 各種更新安全措施的利弊，例如，第一方案雖然較平較快，不會改善目前年近三十的舊門的安全程度，但會幫助減少意外發生時的殺傷力。第二方案幫助程度更大，但仍不能改善升降機的安全。

以星瑪表示，第一和第二方案無法改善舊機安全，只是加強有意外時的保障。但第7項加自動拯救裝置不能安裝，不能幫助困口者離開，亦影響保障程度。

舊機一日不換，安全問題沒有解決。

2. 升降機的壽命，可達多久，保養很重要，但一般應在40年更換，如何確保保養良好，亦視乎市場上的人力資源配合。

3. 目前1或2號機model已停產，但零件仍有生產。

4. 摘要中提及列席業主普遍認為……第3全機更換方案花費太大……不會選用……一段似與當日情況不符。當日只有數個業戶曾發表不同意見或提問，沒有就任何案作出表態

(請管理處就此作出更正)

5. 業主要求就每一方案詳列利弊和價錢及工程時間，time line，以供參考。

請管理處盡快澄清第四點，及就其他點項提供詳細參考資料

以免誤導業主作出選擇

梁太
2018年7月16日

Sent from my Samsung Galaxy smartphone.

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234 2491 0380 Fax: 2496 1998

檔案編號:HKG/2018/N/0531

致：豪景花園第26座全體業主

業戶意見：優化/更換升降機講解會摘要內容

本部接獲業主梁太來函，指較早前就今年6月11日的優化/更換升降機講解會的摘要內容有遺漏及謬誤之處，要求補充及更正。本部審視原稿後，認為梁太提出以下這一點確應予補充：現時1號及2號升降機其型號已經停產，但零件仍有支援。

又梁太信中又指，摘要中其中一段與當時實況有出入，其原文如下：

“摘要中提及列席業主普遍認為……第3全機更換方案花費太大……不會選用……一段與事實不符。當日只有數個業戶發表不同意見或提問，沒有就任何方案作出表態（請管理處就此作出更正）。”

本部重申，是次講解會是應業戶要求而召開，對於本座升降機是否優化或更換，或採用何種方案去優化或更換，本部沒有任何立場。摘要是負責職員根據當日於現場所見所聞的理解而寫成，或與梁太的理解有所不同。故不存在更正與否的問題，因此將梁太來函該段原文轉貼於此，敬請各位業主自行判斷。

另外，梁太要求“就每一方案詳列利弊、價錢及工程時間、time line，以供參考”本部認為項目現在乃處於探討階段，由於太多未確定因素，故在取得業主進一步共識及有更明確方向前，過早提供工程價目、時間表等資料，實際意義不大。



豪景花園客戶服務部
2018年7月21日

2018 年 7 月 25 日	第 8 屆 第 9 次常會	<p>議程 9：商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="716 299 835 344">9.</td> <td data-bbox="835 299 1898 344">商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜</td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 344 835 522">9.1</td> <td data-bbox="835 344 1898 522">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；或能否加裝機電署提供的 7 項安全設備提交報告。而該 7 項設施中，又以前 3 項，即 1. 雙重制動系統、2. 防止機廂不正常移動制動系統及 3. 防止機廂向上超速保護裝置為最重要的安全設備。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 522 835 744">9.2</td> <td data-bbox="835 522 1898 744">根據承辦商的報告，大部分機種均已安裝或可追加上述 7 項設備，但第 1 至 6 座（耀天保養）及第 13、14 座（其士保養）則因機種及機齡問題而未能追加安裝第 2 及第 3 項，管理處已向保養商「耀天」及「其士」查詢有否其他補救方案；其中「耀天」回覆將向原廠日本「日立」總公司求助，預計 9 月份會有新資料。如最終未有補救方案，則業主需考慮更換新機。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 744 835 967">9.3</td> <td data-bbox="835 744 1898 967">管理處指出，如一旦需要換新機，因涉及費用龐大，故需要業主大會通過及進行公開招標。又因年初「上水名都」致命意外後，可預見稍後全港大廈對於升降機更換或升級的需求必大幅上升，故升降機公司在訂貨、人手及資源上定必非常緊張，工程期或會被拖誤；另價錢方面亦難免在求過於供的情況下有所上升。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 967 835 1101">9.4</td> <td data-bbox="835 967 1898 1101">就日常保養方面，管理處亦要求 3 家保養商提供詳細日常維修紀錄事項，特別重點在於維修制動系統方面的明細，而 3 家公司均已提交檢查清單，並已交工程小組存檔。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 1101 835 1279">9.5</td> <td data-bbox="835 1101 1898 1279">有關應第 26 座部份業主要求而舉行的優化/更換升降機講解會議，座主任已將會議內容摘要及第 2 輪問卷派發予全部 42 戶業主。截至開會日接獲 7 戶回覆，截止收集問卷日期為 8 月 10 日，如最終收回的問卷數目不足半數（21 戶），議題將終止跟進，或只考慮基本優化方案。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 1279 835 1353">9.6</td> <td data-bbox="835 1279 1898 1353">有關聘請升降機顧問公司，就全苑所有升降機作獨立檢查及狀況評估一事，將再交由工程小組研究。</td> </tr> </table>	9.	商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜	9.1	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；或能否加裝機電署提供的 7 項安全設備提交報告。而該 7 項設施中，又以前 3 項，即 1. 雙重制動系統、2. 防止機廂不正常移動制動系統及 3. 防止機廂向上超速保護裝置為最重要的安全設備。	9.2	根據承辦商的報告，大部分機種均已安裝或可追加上述 7 項設備，但第 1 至 6 座（耀天保養）及第 13、14 座（其士保養）則因機種及機齡問題而未能追加安裝第 2 及第 3 項，管理處已向保養商「耀天」及「其士」查詢有否其他補救方案；其中「耀天」回覆將向原廠日本「日立」總公司求助，預計 9 月份會有新資料。如最終未有補救方案，則業主需考慮更換新機。	9.3	管理處指出，如一旦需要換新機，因涉及費用龐大，故需要業主大會通過及進行公開招標。又因年初「上水名都」致命意外後，可預見稍後全港大廈對於升降機更換或升級的需求必大幅上升，故升降機公司在訂貨、人手及資源上定必非常緊張，工程期或會被拖誤；另價錢方面亦難免在求過於供的情況下有所上升。	9.4	就日常保養方面，管理處亦要求 3 家保養商提供詳細日常維修紀錄事項，特別重點在於維修制動系統方面的明細，而 3 家公司均已提交檢查清單，並已交工程小組存檔。	9.5	有關應第 26 座部份業主要求而舉行的優化/更換升降機講解會議，座主任已將會議內容摘要及第 2 輪問卷派發予全部 42 戶業主。截至開會日接獲 7 戶回覆，截止收集問卷日期為 8 月 10 日，如最終收回的問卷數目不足半數（21 戶），議題將終止跟進，或只考慮基本優化方案。	9.6	有關聘請升降機顧問公司，就全苑所有升降機作獨立檢查及狀況評估一事，將再交由工程小組研究。
9.	商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜															
9.1	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；或能否加裝機電署提供的 7 項安全設備提交報告。而該 7 項設施中，又以前 3 項，即 1. 雙重制動系統、2. 防止機廂不正常移動制動系統及 3. 防止機廂向上超速保護裝置為最重要的安全設備。															
9.2	根據承辦商的報告，大部分機種均已安裝或可追加上述 7 項設備，但第 1 至 6 座（耀天保養）及第 13、14 座（其士保養）則因機種及機齡問題而未能追加安裝第 2 及第 3 項，管理處已向保養商「耀天」及「其士」查詢有否其他補救方案；其中「耀天」回覆將向原廠日本「日立」總公司求助，預計 9 月份會有新資料。如最終未有補救方案，則業主需考慮更換新機。															
9.3	管理處指出，如一旦需要換新機，因涉及費用龐大，故需要業主大會通過及進行公開招標。又因年初「上水名都」致命意外後，可預見稍後全港大廈對於升降機更換或升級的需求必大幅上升，故升降機公司在訂貨、人手及資源上定必非常緊張，工程期或會被拖誤；另價錢方面亦難免在求過於供的情況下有所上升。															
9.4	就日常保養方面，管理處亦要求 3 家保養商提供詳細日常維修紀錄事項，特別重點在於維修制動系統方面的明細，而 3 家公司均已提交檢查清單，並已交工程小組存檔。															
9.5	有關應第 26 座部份業主要求而舉行的優化/更換升降機講解會議，座主任已將會議內容摘要及第 2 輪問卷派發予全部 42 戶業主。截至開會日接獲 7 戶回覆，截止收集問卷日期為 8 月 10 日，如最終收回的問卷數目不足半數（21 戶），議題將終止跟進，或只考慮基本優化方案。															
9.6	有關聘請升降機顧問公司，就全苑所有升降機作獨立檢查及狀況評估一事，將再交由工程小組研究。															

2018 年 8 月 10 日 政府刊憲

政府刊憲，宣布新的《升降機工程及自動梯工程實務守則》，同日機電署對各升降機業主提出加密檢查升降機指引



機電工程署 EMSD
 香港特別行政區政府 機電工程署
 香港九龍啟成街 3 號
 Electrical and Mechanical Services Department
 Government of the Hong Kong Special Administrative Region
 3 Kai Shing Street, Kowloon, Hong Kong
 www.emsd.gov.hk

Our reference 本署編號：
 (116) in EMSD/LESD 7-2/4A Telephone 電話號碼：[REDACTED]

Your reference 來信編號：
 10 August 2018 Facsimile 傳真號碼：[REDACTED]

To: All Registered Lift Engineers /Registered Escalator Engineers and
 All Registered Lift Contractors /Registered Escalator Contractors

Dear Sirs,

Circular No. 9/2018
Code of Practice for Lift Works and Escalator Works (2018 Edition)

I would like to inform you that the Code of Practice for Lift Works and Escalator Works (2018 Edition) (Works Code) is gazetted today and will take effect starting from 1 February 2019.

The Works Code covers the latest development of safety and working requirements as well as the newly identified local requirements related to lift works and escalator works, including the new requirements for carrying out at least two special maintenance works each year for important protective components (including brakes, traction machines and landing doors) of aged lifts that have yet to undergo modernisation works. Registered contractors are required to submit to the Electrical and Mechanical Services Department (EMSD) the scheduled dates, time and inspection results of the special maintenance works via an online platform for checking by EMSD.

The Works Code including the Gazette Notices can be found in the following web page:
http://www.emsd.gov.hk/en/lifts_and_escalators_safety/publications/code_of_practice/index.html

Yours faithfully,


 (CHEUNG Kim-ching)
 for Director of Electrical and Mechanical Services

此寄件之副本應註明機電工程署收，下環審判署則附機電署之姓名。Correspondence should be addressed to the Electrical and Mechanical Services Department and not to individual officers by name.

2018 年 8 月 29 日	第 8 屆 第 10 次常會	<p>議程 9：跟進升降機安全及更新安全設備事宜</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">9.</td> <td colspan="2">跟進升降機安全及更新安全設備事宜</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9.1</td> <td style="width: 10%;"></td> <td>除第 1 至 6 座仍然等待「耀天」及「日立」回覆其較舊型的升降機型是否有其他優化方案，至於其他座數基本上都符合加裝機電署提供的 7 項優化裝置的條件，惟其中第 13 及 14 座所用升降機因型號問題，安裝新制動系統前需另行加裝支架，故價錢會較貴。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9.2</td> <td></td> <td>費用方面，由於涉及金額龐大，需經由業主大會議決通過，若儲備情況許可，管理處建議採用一半由基金支付，一半由業主集資的方案，有關細節將在工程小組中再商議。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9.3</td> <td></td> <td>委員查詢如升降機加裝了 VVVF 變頻變壓制動系統後，是否不再需要加裝</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td>機電署 7 項優化設備，區經理表示未能確定。委員要求向升降機承辦商索取有關 VVVF 的更詳盡料資料，包括如 VVVF 與機電 7 項優化設備」是否不同，二者價錢之差異。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9.4</td> <td></td> <td>有關第 26 座業戶要求優化/更換升降一事，第 2 輪問卷回收已於 8 月 10 日截止。全座 42 戶只有 16 戶交回問卷，比例為 38%，交回問卷中，業戶對於升降優化抑或更換，意見亦未能達成共識。由於問卷收回不足 50%，因此管理處不會再特別跟進此座的換機事宜。由於法團正探討聯合其他座數做集體進行升降機優化/更換工程，第 26 座的問題納入一併處理。</td> </tr> </table>	9.	跟進升降機安全及更新安全設備事宜		9.1		除第 1 至 6 座仍然等待「耀天」及「日立」回覆其較舊型的升降機型是否有其他優化方案，至於其他座數基本上都符合加裝機電署提供的 7 項優化裝置的條件，惟其中第 13 及 14 座所用升降機因型號問題，安裝新制動系統前需另行加裝支架，故價錢會較貴。	9.2		費用方面，由於涉及金額龐大，需經由業主大會議決通過，若儲備情況許可，管理處建議採用一半由基金支付，一半由業主集資的方案，有關細節將在工程小組中再商議。	9.3		委員查詢如升降機加裝了 VVVF 變頻變壓制動系統後，是否不再需要加裝			機電署 7 項優化設備，區經理表示未能確定。委員要求向升降機承辦商索取有關 VVVF 的更詳盡料資料，包括如 VVVF 與機電 7 項優化設備」是否不同，二者價錢之差異。	9.4		有關第 26 座業戶要求優化/更換升降一事，第 2 輪問卷回收已於 8 月 10 日截止。全座 42 戶只有 16 戶交回問卷，比例為 38%，交回問卷中，業戶對於升降優化抑或更換，意見亦未能達成共識。由於問卷收回不足 50%，因此管理處不會再特別跟進此座的換機事宜。由於法團正探討聯合其他座數做集體進行升降機優化/更換工程，第 26 座的問題納入一併處理。
9.	跟進升降機安全及更新安全設備事宜																			
9.1		除第 1 至 6 座仍然等待「耀天」及「日立」回覆其較舊型的升降機型是否有其他優化方案，至於其他座數基本上都符合加裝機電署提供的 7 項優化裝置的條件，惟其中第 13 及 14 座所用升降機因型號問題，安裝新制動系統前需另行加裝支架，故價錢會較貴。																		
9.2		費用方面，由於涉及金額龐大，需經由業主大會議決通過，若儲備情況許可，管理處建議採用一半由基金支付，一半由業主集資的方案，有關細節將在工程小組中再商議。																		
9.3		委員查詢如升降機加裝了 VVVF 變頻變壓制動系統後，是否不再需要加裝																		
		機電署 7 項優化設備，區經理表示未能確定。委員要求向升降機承辦商索取有關 VVVF 的更詳盡料資料，包括如 VVVF 與機電 7 項優化設備」是否不同，二者價錢之差異。																		
9.4		有關第 26 座業戶要求優化/更換升降一事，第 2 輪問卷回收已於 8 月 10 日截止。全座 42 戶只有 16 戶交回問卷，比例為 38%，交回問卷中，業戶對於升降優化抑或更換，意見亦未能達成共識。由於問卷收回不足 50%，因此管理處不會再特別跟進此座的換機事宜。由於法團正探討聯合其他座數做集體進行升降機優化/更換工程，第 26 座的問題納入一併處理。																		

26 座優化/更換升降機業戶問卷調查分析報告

日期：3-7-2018 – 10-8-2018
 發出 42 份 / 收回 16 份 (38%)
 回覆業戶：1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 5A, 5B, 6B, 9B, 12B, 15B, 16A, 16B, 17A, 19B, 20A

1. 你認為第 26 座升降機是否有進行優化/更換安全組件甚至整台更換的需要？
 - (5) a. 需要，但只限優化機電署指引的項目，即方案 1
 - (2) b. 需要，但應大幅升級更換新型安全設施，包括 VVVF 雙重制動系統，即方案 2
 - (9) c. 需要，而且應該作整台更換新機，即方案 3
 - (0) d. 沒有需要（如選此項，問題 2 毋須作答）

2. 如選擇第 2 及第 3 方案，你認為：
 - (3) a. 只做 1 號升降機
 - (12) b. 1 號及 2 號升降機皆做

**1 戶沒作選項*
其他意見：更換全新 1 號機，優化 2 號機

3. 政府近日宣布了資助全港更換升降機方案，惟暫時未有任何資料及時間表，你認為：
 - (7) a. 因可能有機會節省一筆費用，應暫時將計劃擱置，待政府政策正式出台後，有了詳細資料後才部署繼續跟進
 - (2) b. 擱置設時限，如在_____年_____月時限過後，政府仍未有進一步公佈，才重新啟動計劃
 - (8) c. 為安全起見不等政府，加緊完成項目

**其中 1 戶兼選 a 及 b*

4. 如其他座數能一同參與計劃，因成本被攤分，座別的工程費用將會下調，你認為：
 - (10) a. 應聯絡其他同一品牌及承辦商座數居民，了解其意願及是否可安排聯合工程，以爭取大議價空間
 - (10) b. 如涉及更多座別更多戶數，尋求共識難度大增，時間被拖延卻有可能沒有正面結果，自行做好 26 座的工程即可

**其中 4 戶兼選 a 及 b*
其他意見：建議二者同步進行，視乎進度才決定，法團請即設立特別工作小組專責這事，當可加快進程

5. 如最終需要集資，你會選擇：
 - (16) a. 工程費由大廈基金撥出部份資金，餘款由各業主集資分攤餘額
 - (1) b. 整筆工程費由業主集資，不動用大廈基金

**其中 1 戶兼選 a 及 b*
其他意見：在籌備及進行換機前，可先做一方案，以加強乘客在意外時的保護

2018 年 10 月 2 日

第 8 屆
第 10 次工程小組會

第 8 屆第 10 次工程小組會議程 4：匯報優化各座升降機安全設備最新情況

4. 匯報優化各座升降機安全設備最新情況	
a.	管理處匯報，至今仍未收到「日立」或「耀天」就第 1 至 6 座升降機是否能加裝機電署 7 項優化安全設備提交的改善方案或報價，將繼續催促對方。
b.	外間有傳言指「耀天」因捲入月前「上水名都」奪命升降機意外的訴訟，公司前途不明，而其保養合約則是至 2019 年底。委員指出屋苑另一保養商「星瑪」早年曾承辦過第 1 至 6 座升降機，故指示管理處向「星瑪」查詢 7 項優化安全設備的資料。
c.	由於現時除第 1 至 6 座外，其餘各座的優化安全設備以至換機的資料和報價已經齊備，區經理希望可加速處理，惟一月開一次工程小組會進度太慢，故建議成立專案小組跟進，以增加其機動性，並由小組召集人梁強國兼任專案小組負責人。
d.	區經理回覆委員之前有關如升降機加裝 VVVF 變頻變壓制動系統，是否可完全取代機電署安全指引 7 項目的查詢。答案為否定，二者不能完全互相取代。
e.	根據可靠消息，特首在 10 月施政報告中將會公佈政府資助舊樓更換升降機的

政策詳情，屋苑或有機會受惠，故將密切留意最新資訊。

<p>2018 年 10 月 4 日</p> <p>第 8 屆 第 11 次常會</p>	<p>議程 9：跟進升降機安全及更新安全設備事宜</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="716 261 1885 299"> <p>10. 匯報升降機優化/更換安全設施進度</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="856 308 940 468"> <p>10.1</p> </td> <td data-bbox="947 308 1885 468"> <p>有關向生產商「日立」及承辦商「耀天」查詢有關第 1 至 6 座及 A 停車場升降機能否加裝機電署指引的 7 項安全設施一事，剛於開會當日接獲「日立」口頭回覆，指加裝其中部份設施可行，稍後會將詳細資料交予「耀天」，再轉交本部。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="856 477 940 691"> <p>10.2</p> </td> <td data-bbox="947 477 1885 691"> <p>管理處已向「日立」查詢，指如「耀天」公司出問題，作為原廠生產商，是否有意承接保養合約，對方反應正面，並回覆可提供參考報價。另翻查紀錄，由於屋苑另一升降機保養承辦商「星瑪」於早年曾承接過第 1 至 6 座及 A 車場升降機的保養合約，故管理處已去信「星瑪」，查詢一旦有需要時，由其承接「耀天」工作的可能性。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="856 700 940 860"> <p>10.3</p> </td> <td data-bbox="947 700 1885 860"> <p>區經理指由於升降機安全設施優化將會是未來數年屋苑的重點項目，加上有消息指政府 10 月發表的施政報告將有優化升降機安全的資助，故建議在工程小組會和常會以外，盡快成立一個專案小組負責這項目，以增加其機動性，專案小組召集人由工程小組召集人梁國強兼任，建議獲委員接納。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="856 869 940 1130"> <p>10.4</p> </td> <td data-bbox="947 869 1885 1130"> <p>有委員指出，因優化升降機項涉及龐大開支，需提交明年 1 月的業主大會通過，如「耀天」負責的部份遲遲未有定案，則恐防難向相關業戶交代。區經理負責其他座數的兩家承辦商「其士」及「星瑪」已交齊資料和報價，至於第 1 至 6 座及 A 停車場的問題，將會繼續催促「日立」、「耀天」及「星瑪」盡快回覆。委員要求如對方未有回覆，管理處須去信機電署備案及尋求協助。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="856 1199 940 1576"> <p>10.5</p> </td> <td data-bbox="947 1199 1885 1576"> <p>主席稱，有第 26 座一位業戶致函三司，指大部份業戶有強烈要求更換新升降機，要求繼續跟進。區經理表示，管理處已就此事邀請保養承辦商召開過一次講解會，亦做過 2 次問卷調查，結果明顯是參與的業戶傾向只更新和優化安全設施的多於更換新機。而講解會出席及問卷回收百份比每次均低於 40%，表態贊成更換新機的業戶數目亦低於全座業主的 25%，故不明白其所指的「大部份業主」有換機訴求的理據何來？由於無法掌握未參與講解會及無交回問卷業主的意向，手頭上數據亦未能達至全座過半數業主共識，因此管理處將不再跟進該座換新機事宜，但會將第 26 座升降機撥入全苑優化安全設施計劃中，與其他座數一同處理。</p> </td> </tr> </table> <div data-bbox="699 1641 1942 2175">  garden hongkong <hongkonggardenmgtt160@gmail.com> <hr/> <p data-bbox="699 1706 840 1727">转发：lift blk 26</p> <p data-bbox="699 1730 751 1748">1 封郵件</p> <p data-bbox="699 1760 1205 1795">收件者："hongkonggardenmgtt160@gmail.com" <hongkonggardenmgtt160@gmail.com></p> <p data-bbox="1791 1760 1942 1780">2019年8月1日 上午10:20</p> <p data-bbox="699 1819 840 1840">附件給經理及法團主席</p> <p data-bbox="699 1849 1039 1869">此乃我給26座各单位有關升降機事宜的公開信，已入信箱</p> <p data-bbox="699 1878 882 1899">請批准及代張貼於大堂張眼處</p> <p data-bbox="699 1908 1470 1929">為方便業主閣在此事溝通，請容許在大堂當眼處通告位旁一業主通訊欄，作為業主們的溝通平台，這做法既環保及可省卻人信箱工夫，</p> <p data-bbox="699 1938 924 1958">謝謝你們的幫忙及在這事件中的努力</p> <p data-bbox="699 1967 766 1988">梁太</p> <p data-bbox="699 1997 724 2018">:</p> <p data-bbox="699 2056 871 2077">來自 EmailClient 用于移动</p> <hr/> <p data-bbox="699 2101 945 2122">lift blk26 - mgt version.docx, 27.5 KB</p> <hr/> <p data-bbox="699 2145 913 2166">lift blk26 - mgt version.docx 27K</p> </div>	<p>10. 匯報升降機優化/更換安全設施進度</p>		<p>10.1</p>	<p>有關向生產商「日立」及承辦商「耀天」查詢有關第 1 至 6 座及 A 停車場升降機能否加裝機電署指引的 7 項安全設施一事，剛於開會當日接獲「日立」口頭回覆，指加裝其中部份設施可行，稍後會將詳細資料交予「耀天」，再轉交本部。</p>	<p>10.2</p>	<p>管理處已向「日立」查詢，指如「耀天」公司出問題，作為原廠生產商，是否有意承接保養合約，對方反應正面，並回覆可提供參考報價。另翻查紀錄，由於屋苑另一升降機保養承辦商「星瑪」於早年曾承接過第 1 至 6 座及 A 車場升降機的保養合約，故管理處已去信「星瑪」，查詢一旦有需要時，由其承接「耀天」工作的可能性。</p>	<p>10.3</p>	<p>區經理指由於升降機安全設施優化將會是未來數年屋苑的重點項目，加上有消息指政府 10 月發表的施政報告將有優化升降機安全的資助，故建議在工程小組會和常會以外，盡快成立一個專案小組負責這項目，以增加其機動性，專案小組召集人由工程小組召集人梁國強兼任，建議獲委員接納。</p>	<p>10.4</p>	<p>有委員指出，因優化升降機項涉及龐大開支，需提交明年 1 月的業主大會通過，如「耀天」負責的部份遲遲未有定案，則恐防難向相關業戶交代。區經理負責其他座數的兩家承辦商「其士」及「星瑪」已交齊資料和報價，至於第 1 至 6 座及 A 停車場的問題，將會繼續催促「日立」、「耀天」及「星瑪」盡快回覆。委員要求如對方未有回覆，管理處須去信機電署備案及尋求協助。</p>	<p>10.5</p>	<p>主席稱，有第 26 座一位業戶致函三司，指大部份業戶有強烈要求更換新升降機，要求繼續跟進。區經理表示，管理處已就此事邀請保養承辦商召開過一次講解會，亦做過 2 次問卷調查，結果明顯是參與的業戶傾向只更新和優化安全設施的多於更換新機。而講解會出席及問卷回收百份比每次均低於 40%，表態贊成更換新機的業戶數目亦低於全座業主的 25%，故不明白其所指的「大部份業主」有換機訴求的理據何來？由於無法掌握未參與講解會及無交回問卷業主的意向，手頭上數據亦未能達至全座過半數業主共識，因此管理處將不再跟進該座換新機事宜，但會將第 26 座升降機撥入全苑優化安全設施計劃中，與其他座數一同處理。</p>
<p>10. 匯報升降機優化/更換安全設施進度</p>														
<p>10.1</p>	<p>有關向生產商「日立」及承辦商「耀天」查詢有關第 1 至 6 座及 A 停車場升降機能否加裝機電署指引的 7 項安全設施一事，剛於開會當日接獲「日立」口頭回覆，指加裝其中部份設施可行，稍後會將詳細資料交予「耀天」，再轉交本部。</p>													
<p>10.2</p>	<p>管理處已向「日立」查詢，指如「耀天」公司出問題，作為原廠生產商，是否有意承接保養合約，對方反應正面，並回覆可提供參考報價。另翻查紀錄，由於屋苑另一升降機保養承辦商「星瑪」於早年曾承接過第 1 至 6 座及 A 車場升降機的保養合約，故管理處已去信「星瑪」，查詢一旦有需要時，由其承接「耀天」工作的可能性。</p>													
<p>10.3</p>	<p>區經理指由於升降機安全設施優化將會是未來數年屋苑的重點項目，加上有消息指政府 10 月發表的施政報告將有優化升降機安全的資助，故建議在工程小組會和常會以外，盡快成立一個專案小組負責這項目，以增加其機動性，專案小組召集人由工程小組召集人梁國強兼任，建議獲委員接納。</p>													
<p>10.4</p>	<p>有委員指出，因優化升降機項涉及龐大開支，需提交明年 1 月的業主大會通過，如「耀天」負責的部份遲遲未有定案，則恐防難向相關業戶交代。區經理負責其他座數的兩家承辦商「其士」及「星瑪」已交齊資料和報價，至於第 1 至 6 座及 A 停車場的問題，將會繼續催促「日立」、「耀天」及「星瑪」盡快回覆。委員要求如對方未有回覆，管理處須去信機電署備案及尋求協助。</p>													
<p>10.5</p>	<p>主席稱，有第 26 座一位業戶致函三司，指大部份業戶有強烈要求更換新升降機，要求繼續跟進。區經理表示，管理處已就此事邀請保養承辦商召開過一次講解會，亦做過 2 次問卷調查，結果明顯是參與的業戶傾向只更新和優化安全設施的多於更換新機。而講解會出席及問卷回收百份比每次均低於 40%，表態贊成更換新機的業戶數目亦低於全座業主的 25%，故不明白其所指的「大部份業主」有換機訴求的理據何來？由於無法掌握未參與講解會及無交回問卷業主的意向，手頭上數據亦未能達至全座過半數業主共識，因此管理處將不再跟進該座換新機事宜，但會將第 26 座升降機撥入全苑優化安全設施計劃中，與其他座數一同處理。</p>													

有關優化升降機的重要信件，請細讀及回應

如你是租客，煩請你盡快轉交業主

致 26 座各業主

有關：**本座升降機優化**

各位親愛的鄰居：

多層大廈住戶倚賴升降機出入，本座機齡達卅年的星瑪牌升降機過去曾有不少意外。為確保住客出入安全，是時候更新了。

對升降機的優化方案選擇，我的看法如下：

1 在回應問卷前，客戶服務部應列出各選項的利弊，及提供足夠資料讓業主參考後才作出選擇；應先有諮詢會才收集業主對做法的意見，否則業主在未有足夠資料下難以作出正確選擇。(這點，我日前已向經理反映。現得悉客戶服務部將於 8 月 7 日就升降機優化工程舉行業主分享會。)

2 就升降機回條，客戶服務經理澄清了下列初步看到的問題：

a. 選項 3，亦可申請中電線過樓宇基金

a. 業主可✓多個選項，非只限 3 選 1

b. 回條無法律約束力，旨在初步了解業主的選擇取向後。再作正式報價或招標，業主仍可在獲得更準確的報價後改變心儀的做法選項。

3. 就我所知，各選項的利弊，除了價錢需時外，亦應考慮優化工程後帶來的安全效果/保養開支/升值/節能等因素。

從多方面資料顯示 (包括星瑪曾提供過的資料)，我清楚知道：

選項一 只能加強在升降機發生意外時對乘客的保護，不能改善舊機的安全性，維修保養費用和意外的機會，可能相對較多。用電亦較多。是平買貴用。

選項二 相對較安全，較省電，但始終是舊設，一些優化項目如自動拯救裝置不能安裝 (雖然這是非必須項目，但在保障乘客安全方面，在危急時放人是重要的。)

選項三 換新機可包括政府建議的全部七項的安全設備和 VVVF 系統，雖然價錢較貴，需時較長，相對最安全，保養費及電費較少，亦可帶來樓宇的升值，是貴買平用之選。

我個人的選擇傾向選項三，因相對選項二，多付數千元的費用，換來最安全的保障和樓宇的升值，是適當的投資。

		<p>卅年前的升降機設計，總不及今日的先進，安全和可靠。何況，相對卅年前，樓價升幅不少而升降機的價錢升幅有限。反正這老爺機種已停產，遲早要更換。</p> <p>縱使做完選項一後，舊升降機可多捱幾年，但意外總是在正常保養情況下突然而來，誰可確保在人力短缺的情況下，保養不會出問題，或老化的機種不會隨時出問題？</p> <p>升降機不好好改善，住客和業主隨時在意外時被困，後果可大可小，這心理壓力除了不好受外，亦減少樓宇的吸引力和升值能力。</p> <p>請支持選項三，換新機</p> <p>再者：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 近日網上資料顯示星瑪牌子的升降機多毛病，星加坡已禁止星瑪參與房屋署的投標。詳情已在本座群組分享。2. 經理表示一些牌子，如日立，在選項二的報價有減價趨勢3. 如多座一起換新機，時間和價錢可大減。(參巧上次 26 座有關講解會中星瑪工程人員的意見，須時可短至一個月，議員亦可協助與機電處協調以加快批核時間，日前經理分享經驗說最快也須時 2 個月) <p>在這事情上，我希望鄰居們能主動多些互助溝通，分享意見和經驗，以期彼此達到最大的共識，使事情得以順利進行。</p> <p>我初步理解，目前本座已有 14 戶的業主表態贊同換新機，我期望有更多業主支持換機方案，並一同努力協助優化方案順利進行。</p> <p>管理處的人手有限，業主們主動互相協調溝通，找出最大共識，當有助事情順利進行。</p> <p>本座 WhatsApp 群組，方便大家溝通及就此議題交換意見 歡迎未加入群組的鄰居加入，有意加入者請將你的資料 WhatsApp () 給我便可。</p> <p>業主對各優化選項會有不少疑問，在缺乏足夠資料下，難以作正確選擇，請掌握 8 月 7 日分享會的機會，多作了解後才回應問卷。</p> <p>無論你的選擇如何，希望你收到這信後給我回應及保持聯絡，並給與寶貴意見</p> <p>祝你身心健康，生活愉快</p> <p>26 座一業主梁太上</p> <p>2019 年 7 月 31 日</p> <p>副本送豪景花園業主立案法團主席及客戶服務部經理</p> <p>(為方便業主們就此事互相溝通,以便取得共識,請批准業主們善用大堂通告位置張貼有關業主就升降機事宜的意見)</p>
--	--	--

<p>2018 年 11 月 20 日</p> <p>第 8 屆 第 12 次常會</p>	<p>議程 11：匯報升降機優化/更換安全設施最新進度</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">11. 匯報升降機優化/更換安全設施最新進</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">11.1</td> <td>區經理表示，較早前委員查詢政府及機電署機就優化升降機安全設備的參考報價，經向機電署查證，對方回覆政府並無提供有關參考報價。區經理補充，每部升降機品牌、機齡、機器、停駐樓層數目及需優化工程規模等不盡相同，故難有統一「參考報價」。而現時管理處正收集同類升降機報價及相關數據，再對比屋苑各款升降機實際需要優化或加裝的設施，分析整合後才能估算出屋苑每座的支出預算。</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">11.2</td> <td>主席指示收集各座各機的初步預算，於 1 月周年業主大會提出，供居民參考及知悉這項目需要集資，以讓居民表決最終是否通過工程進行。</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">11.3</td> <td>至於由「耀天」負責的第 1 至 6 座及 A 車場各台升降機，對方已回覆因受天台機房空間過於狹窄，因此不能加裝相關的優化設施，只提出更換「廣日牌」升降機的方案。管理處曾就此向製造商「日立」查詢，但「日立」表示需先派人到現場作目測評估檢查，但收費超過 4 萬元，且不能保證有解決方案，委員認為這項收費不合理不能接受。</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">11.4</td> <td>區經理補充已就此情況向機電署查詢，回覆此乃屋苑與承辦商的商業行為，處方不會介入。另外，由於有消息指「耀天」正受「上水名都」致命升降機意外訴訟纏身，不排除會有倒閉可能，管理處已要求屋苑另外兩家升降機承辦商「其士」及「星瑪」探問如「耀天」最終出問題緊急接手的問題，並已邀約對方開會商談，區經理希望委員亦能參與會議。</td> </tr> </table>	11. 匯報升降機優化/更換安全設施最新進		11.1	區經理表示，較早前委員查詢政府及機電署機就優化升降機安全設備的參考報價，經向機電署查證，對方回覆政府並無提供有關參考報價。區經理補充，每部升降機品牌、機齡、機器、停駐樓層數目及需優化工程規模等不盡相同，故難有統一「參考報價」。而現時管理處正收集同類升降機報價及相關數據，再對比屋苑各款升降機實際需要優化或加裝的設施，分析整合後才能估算出屋苑每座的支出預算。	11.2	主席指示收集各座各機的初步預算，於 1 月周年業主大會提出，供居民參考及知悉這項目需要集資，以讓居民表決最終是否通過工程進行。	11.3	至於由「耀天」負責的第 1 至 6 座及 A 車場各台升降機，對方已回覆因受天台機房空間過於狹窄，因此不能加裝相關的優化設施，只提出更換「廣日牌」升降機的方案。管理處曾就此向製造商「日立」查詢，但「日立」表示需先派人到現場作目測評估檢查，但收費超過 4 萬元，且不能保證有解決方案，委員認為這項收費不合理不能接受。	11.4	區經理補充已就此情況向機電署查詢，回覆此乃屋苑與承辦商的商業行為，處方不會介入。另外，由於有消息指「耀天」正受「上水名都」致命升降機意外訴訟纏身，不排除會有倒閉可能，管理處已要求屋苑另外兩家升降機承辦商「其士」及「星瑪」探問如「耀天」最終出問題緊急接手的問題，並已邀約對方開會商談，區經理希望委員亦能參與會議。
11. 匯報升降機優化/更換安全設施最新進												
11.1	區經理表示，較早前委員查詢政府及機電署機就優化升降機安全設備的參考報價，經向機電署查證，對方回覆政府並無提供有關參考報價。區經理補充，每部升降機品牌、機齡、機器、停駐樓層數目及需優化工程規模等不盡相同，故難有統一「參考報價」。而現時管理處正收集同類升降機報價及相關數據，再對比屋苑各款升降機實際需要優化或加裝的設施，分析整合後才能估算出屋苑每座的支出預算。											
11.2	主席指示收集各座各機的初步預算，於 1 月周年業主大會提出，供居民參考及知悉這項目需要集資，以讓居民表決最終是否通過工程進行。											
11.3	至於由「耀天」負責的第 1 至 6 座及 A 車場各台升降機，對方已回覆因受天台機房空間過於狹窄，因此不能加裝相關的優化設施，只提出更換「廣日牌」升降機的方案。管理處曾就此向製造商「日立」查詢，但「日立」表示需先派人到現場作目測評估檢查，但收費超過 4 萬元，且不能保證有解決方案，委員認為這項收費不合理不能接受。											
11.4	區經理補充已就此情況向機電署查詢，回覆此乃屋苑與承辦商的商業行為，處方不會介入。另外，由於有消息指「耀天」正受「上水名都」致命升降機意外訴訟纏身，不排除會有倒閉可能，管理處已要求屋苑另外兩家升降機承辦商「其士」及「星瑪」探問如「耀天」最終出問題緊急接手的問題，並已邀約對方開會商談，區經理希望委員亦能參與會議。											
<p>2018 年 12 月 27 日</p> <p>第 8 屆 第 13 次常會</p>	<p>議程 7：跟進優化各座升降機安全設備工作進度</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">7. 跟進優化各座升降機安全設備工作進度</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">7.1</td> <td>區經理表示，第 1 至 6 座因機房太細的結構性問題未能進行改裝工程，經多番研究及徵詢原廠製造商「日立」後仍找不到解決方案，必要時或需要更換 VVVF 變頻制動系統，以符合機電署要求。委員最終決定因技術性問題，第 1 至 6 座升降機問題將延後處理。如最終真的需要更換 VVVF 系統，到時將會逐座諮詢逐座處理。</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">7.2</td> <td>另有委員要求管理處向機電署及承辦商查詢更換 VVVF 系統後，其功能是否可對應，或對應指引中 7 項優化設施的那些項目。短期而言，則需要依機電署指引，加密例檢次數。惟區經理強調，即使加密例檢次數，亦不代表安全性有所提高。</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">7.3</td> <td>至於 A 車場升降機加裝安全設施，承辦商「耀天」回覆已有方案可行，初步估計做價約為 26 萬。</td> </tr> </table>	7. 跟進優化各座升降機安全設備工作進度		7.1	區經理表示，第 1 至 6 座因機房太細的結構性問題未能進行改裝工程，經多番研究及徵詢原廠製造商「日立」後仍找不到解決方案，必要時或需要更換 VVVF 變頻制動系統，以符合機電署要求。委員最終決定因技術性問題，第 1 至 6 座升降機問題將延後處理。如最終真的需要更換 VVVF 系統，到時將會逐座諮詢逐座處理。	7.2	另有委員要求管理處向機電署及承辦商查詢更換 VVVF 系統後，其功能是否可對應，或對應指引中 7 項優化設施的那些項目。短期而言，則需要依機電署指引，加密例檢次數。惟區經理強調，即使加密例檢次數，亦不代表安全性有所提高。	7.3	至於 A 車場升降機加裝安全設施，承辦商「耀天」回覆已有方案可行，初步估計做價約為 26 萬。		
7. 跟進優化各座升降機安全設備工作進度												
7.1	區經理表示，第 1 至 6 座因機房太細的結構性問題未能進行改裝工程，經多番研究及徵詢原廠製造商「日立」後仍找不到解決方案，必要時或需要更換 VVVF 變頻制動系統，以符合機電署要求。委員最終決定因技術性問題，第 1 至 6 座升降機問題將延後處理。如最終真的需要更換 VVVF 系統，到時將會逐座諮詢逐座處理。											
7.2	另有委員要求管理處向機電署及承辦商查詢更換 VVVF 系統後，其功能是否可對應，或對應指引中 7 項優化設施的那些項目。短期而言，則需要依機電署指引，加密例檢次數。惟區經理強調，即使加密例檢次數，亦不代表安全性有所提高。											
7.3	至於 A 車場升降機加裝安全設施，承辦商「耀天」回覆已有方案可行，初步估計做價約為 26 萬。											
<p>2019 年 1 月 22 日</p> <p>業主周年大會</p>	<p>議程 8：投票事項 4：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程</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

檔案編號：2019-0122-8A19

2019 年度豪景花園業主周年大會會議紀錄

會議日期：2019 年 1 月 22 日（星期二）
 時間：晚上 8 時正（7 時 30 分業主登記進場）
 地點：F、G 網球場（心形泳池側）

大會主持	楊冠益先生（主席）
法團代表	梁國強先生（司庫） 蘇少燕女士（委員）
管理公司	區大明先生（屋村經理） 陳浩銘先生（助理屋村經理）
出席嘉賓	吳玉歡女士（荃灣民政事務處聯絡主任） 伍慧貞女士（荃灣民政事務處社區幹事） 伍顯龍先生（荃灣區區議員）

議程 8	投票事項 4：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程																								
	<p>區經理解釋此項目的由來，是緣於由於去年本港發生多宗升降機意外，包括一宗更屬致命意外，機電署隨後發出全港升降機安全設備的指引。舊式升降機業主可考慮：a.更換升降機制動系統、b.安裝變壓變頻率驅動器、c.安裝 7 項安全設備以加強安全性及 d.作整台全新更換。其中 c 項，以裝安全優化工程費用較低，安裝期最短。</p> <p>區經理指提升屋苑升降機安全有逼切性，惟費用方面需向業主集資，故希望業主支持通過籌備工作。現時本苑各座使用的升降機不論機齡、製造廠及保養狀況各有不同，最終方案將按各座業主的意願作出選擇。</p> <p>法團及管理公司在過去半年已就此項目作出研究，搜集各可行方案及原廠保養商報價等資料，期間更曾應第 26 座業戶要求召開特別講解會及兩次問卷調查，最終除第 1 至 6 座因機房空間不夠無法改裝，暫時未有具體可行方案外，其餘 21 座大廈 c 項優化已有參考報價。期間進程及討論內容均已在詳載於管委會常務會議紀錄，紀錄均曾張貼於全苑各座大堂、停車場及上載屋苑網頁。</p> <p>持最大授權票業戶表示對各項目認識不深，區經理解釋因其實全部方案皆可考慮，並非只限 c 項方案。一番意見表達後，投票結果如下：</p>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">議程 8 投票結果</th> </tr> <tr> <th></th> <th>共佔不可分割業權份數</th> <th>百分比</th> <th>通過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>贊成</td> <td>5,020</td> <td>28.13%</td> <td>否</td> </tr> <tr> <td>反對</td> <td>12,823</td> <td>71.87%</td> <td>否決</td> </tr> <tr> <td>總業權份數</td> <td>17,843</td> <td>100%</td> <td>否</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">有效票：308 廢票：3</td> </tr> </tbody> </table>	議程 8 投票結果					共佔不可分割業權份數	百分比	通過	贊成	5,020	28.13%	否	反對	12,823	71.87%	否決	總業權份數	17,843	100%	否	有效票：308 廢票：3			
議程 8 投票結果																									
	共佔不可分割業權份數	百分比	通過																						
贊成	5,020	28.13%	否																						
反對	12,823	71.87%	否決																						
總業權份數	17,843	100%	否																						
有效票：308 廢票：3																									

豪景花園周年業主大會 - 議程 8

投票事項(4)：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程(需由業主集資進行)

近年香港媒體曾報導的其他屋苑意外事故：

- 8/4/2018 海灣花園發生升降機意外，同日已去信要求承辦本苑的三家升降機保養商進行檢查。
- 11/5/2018 上水名都「廣日牌」，由「耀天工程有限公司」保養之升降機出現意外，同日已向「耀天」發出電郵，要求檢查本苑第 1-6 座及 A 停車場所有升降機。另已向餘下兩家公司(電梯工程：第 7-14, 第 27-28 座)及(星瑪：第 16-26 座)查詢「原廠的相關提問」。
- 2/1/2019 油塘工業大廈升降機出現不正常移動的情況。

機電工程署對於升降機安全工作

- 6/7/2018 機電署來信，鼓勵屋苑進行「機廂不正常移動」潛在風險的改善措施。
- 20/7/2018 工程小組已報告三家保養商已提交日常檢查之資料供參閱及研究，另管理處已再聯絡三家保養商及日立原廠代表，要求就升降機機電署 7 大安全項目及升降機日常檢查施工細則(Method Statement)繼續跟進；

跟進工作

- 法團曾於30/5/2018、27/6/2018、25/7/2018、29/8/2018、4/10/2018常務會議中商討優化各座升降機安全設備事宜，並於2018年10月份開設特別專案小組跟進。

豪景花園周年業主大會 - 議程 8

投票事項(4)：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程(需由業主集資進行)

跟進機電署安全項目 - 第1-6座、A停車場

位置	機身牌子	機齡	保養商	升降機優化/更換安全設施最新進度
第1-6座、A停車場	日立	約32年	耀天 (原廠零件, 原廠技術支援)	A 停車場：考慮中，即使安裝，仍有足夠儲備不需集資。 第 1-6 座方面：「耀天」回信，表示接獲製造商「日立」分析研究後，該型號是可加裝安全項目，但除了 A 停車場外，第 1-6 座因機房空間問題不能加裝。 (跟進工作：向多間升降機公司收集資料；並根據機電署指引加密檢查次數，最終才研究換機)

升降機品牌	改善項目	每座兩部升降機							改善工程費用估算
		1)加裝 雙重制停系統	2)加裝 防止機廂 移動制動系 統裝置	3)加裝 向上超速 保護裝置	4.1)加裝 轆廂門鎖	4.2)加裝 保險門刀	5.1)天台機房/ 座頭加裝 對講機	5.2)天台機房/ 座頭加裝閉路電視	
日立	第 1 座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝	持有合適方案， 方能提供估算
	第 2 座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝	
	第 3 座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝	
	第 4 座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝	
	第 5 座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝	
	第 6 座	因機房空間問題不能安裝			未安裝	已安裝	天台機房未安裝	未安裝	
	A 停車場 (1 部升降機)	-	\$230,000		-	-	-	-	

豪景花園周年業主大會 - 議程 8

投票事項(4)：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程(需由業主集資進行)

跟進機電署安全項目 - 第7-14及27-28座

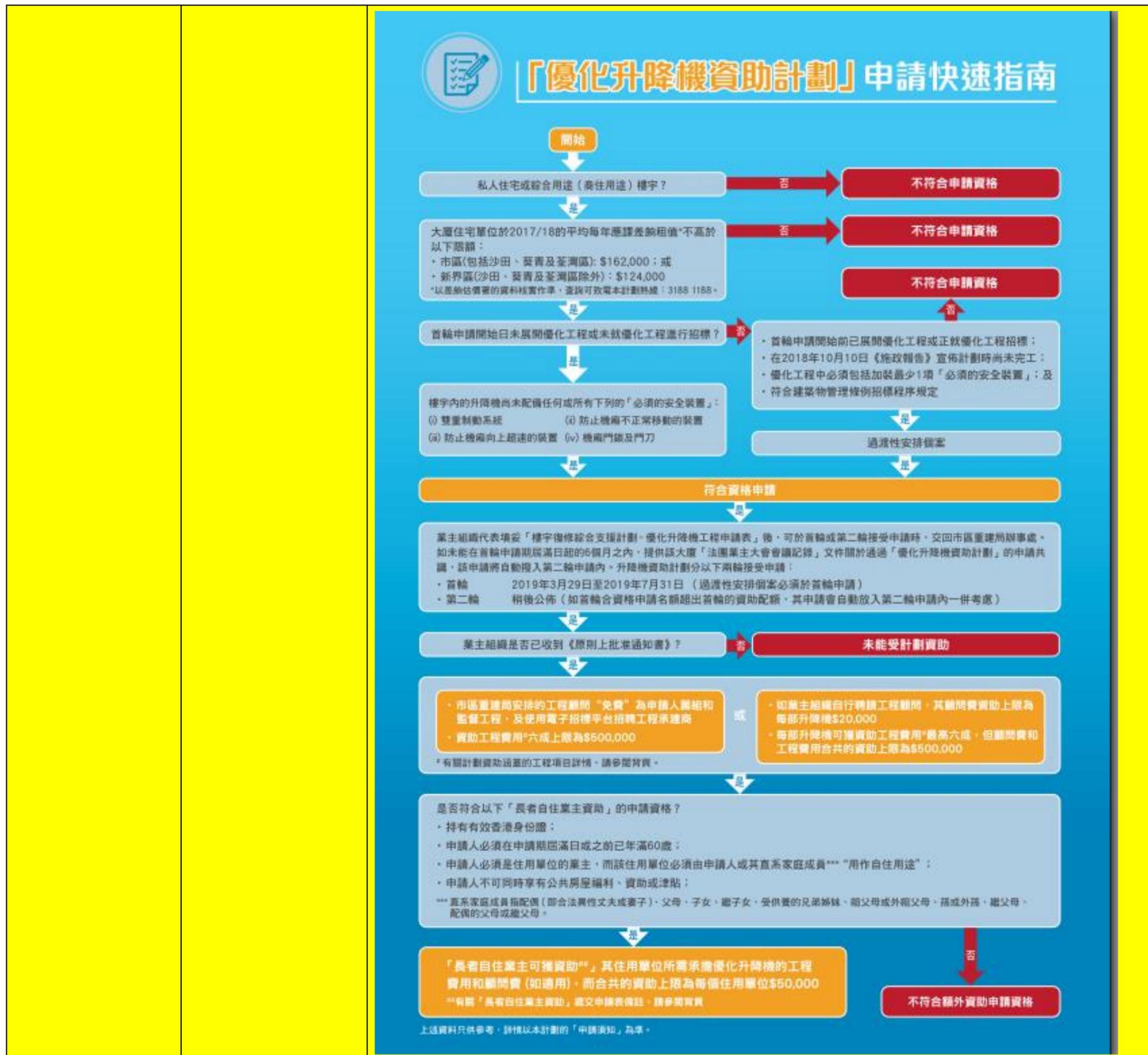
位置	機身牌子	機齡	保養商	升降機優化/更換安全設施最新進度
第7-14, 27-28座	東芝	約31年	電梯工程 (原廠保養)	安全項目報價(已享有折扣優惠)：預算每部約\$13-20萬，即每座約\$26-40萬 第7-12座每戶：\$3,034； 第13-14座每戶：\$6,591； 第27座每戶：\$6,238； 第28座每戶：\$6,550 (註：要7-14、27-28座一併確認才能享有折扣) 項目1)、2)、3)、4.2)、5.2) 需要安裝，而第7項可暫緩考慮。

升降機品牌	改善項目	每座兩部升降機							改善工程費用估算 (已享有折扣優惠)	
		1)加裝 雙重制停 系統	2)加裝 防止機廂 移動制動 系統裝置	3)加裝 向上超速 保護裝置	4.1)加裝 轆廂門鎖	4.2)加裝 保險門刀	5.1)天台機房/ 座頭加裝對講機	5.2)天台機房/ 座頭加裝閉路電視		6)加裝 障礙開關掣
東芝	第 7 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝\$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425
	第 8 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝\$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425
	第 9 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝\$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425
	第 10 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝\$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425
	第 11 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝\$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425
	第 12 座	\$184,300	\$174,800	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝\$18,525	已安裝	未有報價	\$400,425
	第 13 座	\$184,300	\$248,900	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝\$18,525	已安裝	未有報價	\$474,525
	第 14 座	\$184,300	\$248,900	已安裝	\$22,800	已安裝	天台機房未安裝\$18,525	已安裝	未有報價	\$474,525
	第 27 座	已安裝	\$262,000	已安裝	已安裝	已安裝	已安裝	已安裝	不能安裝	\$262,000
	第 28 座	已安裝	\$262,000	已安裝	已安裝	已安裝	已安裝	已安裝	不能安裝	\$262,000

		<p>豪景花園周年業主大會 - 議程 8 投票事項(4)：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程(需由業主集資進行)</p> <table border="1" data-bbox="808 281 1906 578"> <thead> <tr> <th colspan="5">跟進機電署安全項目 - 第 16-26 座</th> </tr> <tr> <th>位置</th> <th>機身牌子</th> <th>機齡</th> <th>保養商</th> <th>升降機優化/更換安全設施最新進度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第16-26座</td> <td>金星</td> <td>約29年</td> <td>星瑪 (原廠保養)</td> <td>安全項目報價：預算每部約\$12-20萬，即每座的\$24-40萬(按參與座別數量，量多折扣越多) 第16-21座每戶：\$2,164-\$3,009； 第22, 25座每戶：\$5,705-\$7,932 第23, 26座每戶：\$5,976-\$8,310； 第24座每戶：\$6,275-\$8,725 (註：按參與座別數量，量多折扣越多) 項目2)、3)、4.2)、5.2)需要安裝，而第7項可暫緩考慮。</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="709 587 1936 1053"> <thead> <tr> <th rowspan="2">升降機 品牌</th> <th rowspan="2">改善項目 大道</th> <th colspan="10">每座內部升降機</th> </tr> <tr> <th>1)加裝 雙重 制停 系統</th> <th>2)加裝 防止機廂 移動制動 系統裝置</th> <th>3)加裝 向上超速 保護裝置</th> <th>4.1)加裝 轆廂門鎖</th> <th>4.2)加裝 保險門刀</th> <th>5.1)天台機房/ 座頭加裝對講機</th> <th>5.2)天台機房/座頭 加裝閉路電視</th> <th>6)加裝 障礙開關掣</th> <th>7)加裝 自動拯救 (救人)裝置</th> <th>改善工程費用估算 (按參與座別數量， 量多折扣越多)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="11">金星</td> <td>第16座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第17座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第18座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第19座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第20座</td> <td>已安裝</td> <td>\$220,000-\$310,000</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>\$24,000-\$32,000</td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第21座</td> <td>已安裝</td> <td>(按參與座別數量， 量多折扣越多)</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>(按參與座別數量， 量多折扣越多)</td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第22座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第23座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第24座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第25座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> <tr> <td>第26座</td> <td>已安裝</td> <td></td> <td></td> <td>已安裝</td> <td></td> <td>已安裝</td> <td>天台機房未安裝：\$7,000</td> <td>已安裝</td> <td>不能安裝</td> <td>\$251,000-\$349,000</td> </tr> </tbody> </table>	跟進機電署安全項目 - 第 16-26 座					位置	機身牌子	機齡	保養商	升降機優化/更換安全設施最新進度	第16-26座	金星	約29年	星瑪 (原廠保養)	安全項目報價：預算每部約\$12-20萬，即每座的\$24-40萬(按參與座別數量，量多折扣越多) 第16-21座每戶：\$2,164-\$3,009； 第22, 25座每戶：\$5,705-\$7,932 第23, 26座每戶：\$5,976-\$8,310； 第24座每戶：\$6,275-\$8,725 (註：按參與座別數量，量多折扣越多) 項目2)、3)、4.2)、5.2)需要安裝，而第7項可暫緩考慮。	升降機 品牌	改善項目 大道	每座內部升降機										1)加裝 雙重 制停 系統	2)加裝 防止機廂 移動制動 系統裝置	3)加裝 向上超速 保護裝置	4.1)加裝 轆廂門鎖	4.2)加裝 保險門刀	5.1)天台機房/ 座頭加裝對講機	5.2)天台機房/座頭 加裝閉路電視	6)加裝 障礙開關掣	7)加裝 自動拯救 (救人)裝置	改善工程費用估算 (按參與座別數量， 量多折扣越多)	金星	第16座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第17座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第18座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第19座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第20座	已安裝	\$220,000-\$310,000		已安裝	\$24,000-\$32,000	已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第21座	已安裝	(按參與座別數量， 量多折扣越多)		已安裝	(按參與座別數量， 量多折扣越多)	已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第22座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第23座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第24座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第25座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000	第26座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000
跟進機電署安全項目 - 第 16-26 座																																																																																																																																																																	
位置	機身牌子	機齡	保養商	升降機優化/更換安全設施最新進度																																																																																																																																																													
第16-26座	金星	約29年	星瑪 (原廠保養)	安全項目報價：預算每部約\$12-20萬，即每座的\$24-40萬(按參與座別數量，量多折扣越多) 第16-21座每戶：\$2,164-\$3,009； 第22, 25座每戶：\$5,705-\$7,932 第23, 26座每戶：\$5,976-\$8,310； 第24座每戶：\$6,275-\$8,725 (註：按參與座別數量，量多折扣越多) 項目2)、3)、4.2)、5.2)需要安裝，而第7項可暫緩考慮。																																																																																																																																																													
升降機 品牌	改善項目 大道	每座內部升降機																																																																																																																																																															
		1)加裝 雙重 制停 系統	2)加裝 防止機廂 移動制動 系統裝置	3)加裝 向上超速 保護裝置	4.1)加裝 轆廂門鎖	4.2)加裝 保險門刀	5.1)天台機房/ 座頭加裝對講機	5.2)天台機房/座頭 加裝閉路電視	6)加裝 障礙開關掣	7)加裝 自動拯救 (救人)裝置	改善工程費用估算 (按參與座別數量， 量多折扣越多)																																																																																																																																																						
金星	第16座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第17座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第18座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第19座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第20座	已安裝	\$220,000-\$310,000		已安裝	\$24,000-\$32,000	已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第21座	已安裝	(按參與座別數量， 量多折扣越多)		已安裝	(按參與座別數量， 量多折扣越多)	已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第22座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第23座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第24座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第25座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
	第26座	已安裝			已安裝		已安裝	天台機房未安裝：\$7,000	已安裝	不能安裝	\$251,000-\$349,000																																																																																																																																																						
2019年2月22日	第8屆 第13次工程小組會	<p>第8屆第13次工程小組會-議程 1：跟進上次會議事項(e 項)</p> <table border="1" data-bbox="709 1142 1936 1276"> <tr> <td>e.</td> <td>雖然籌備升降機優化安全設備的項目於1月業主周年大會中遭否決，但法團認為這項目涉及居民人身安全，有必要重啟再議，現正徵詢法律意見，研究法律上是否可行或如何重啟計劃。</td> </tr> </table>	e.	雖然籌備升降機優化安全設備的項目於1月業主周年大會中遭否決，但法團認為這項目涉及居民人身安全，有必要重啟再議，現正徵詢法律意見，研究法律上是否可行或如何重啟計劃。																																																																																																																																																													
e.	雖然籌備升降機優化安全設備的項目於1月業主周年大會中遭否決，但法團認為這項目涉及居民人身安全，有必要重啟再議，現正徵詢法律意見，研究法律上是否可行或如何重啟計劃。																																																																																																																																																																
2019年2月25日	第8屆 第14次常會	<p>議程 9：管理公司工作匯報 9.3</p> <table border="1" data-bbox="709 1409 1890 1676"> <tr> <td>9.3</td> <td>由於機電署於去年發出如未有安裝7項安全設備的屋苑，每年需進行額外多一次例行檢查，報價方面第1至6座為每部\$3,500；其餘各座每部\$4,000，因屬政府法例必需遵從，委員一致通過。區經理補充，如再有升降機事故，政府有要求再加密檢查次數的可能，惟如完成安全設施優化工程則可豁免。主席補充，遺憾升降機優化工程於業主大會遭否決，惟法團認為涉及居民生命安全，要求徵詢重啟項目的法律意見。</td> </tr> </table>	9.3	由於機電署於去年發出如未有安裝7項安全設備的屋苑，每年需進行額外多一次例行檢查，報價方面第1至6座為每部\$3,500；其餘各座每部\$4,000，因屬政府法例必需遵從，委員一致通過。區經理補充，如再有升降機事故，政府有要求再加密檢查次數的可能，惟如完成安全設施優化工程則可豁免。主席補充，遺憾升降機優化工程於業主大會遭否決，惟法團認為涉及居民生命安全，要求徵詢重啟項目的法律意見。																																																																																																																																																													
9.3	由於機電署於去年發出如未有安裝7項安全設備的屋苑，每年需進行額外多一次例行檢查，報價方面第1至6座為每部\$3,500；其餘各座每部\$4,000，因屬政府法例必需遵從，委員一致通過。區經理補充，如再有升降機事故，政府有要求再加密檢查次數的可能，惟如完成安全設施優化工程則可豁免。主席補充，遺憾升降機優化工程於業主大會遭否決，惟法團認為涉及居民生命安全，要求徵詢重啟項目的法律意見。																																																																																																																																																																

		<p style="text-align: right;">機電工程署  EMSD</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">香港特別行政區政府 機電工程署 香港九龍般咸道 3 號 Electrical and Mechanical Services Department Government of the Hong Kong Special Administrative Region 3 Kai Shing Street, Kowloon, Hong Kong www.emsd.gov.hk</p> <p>Our reference 本署編號： (116) in EMSD/LESD 7-2/4A</p> <p>Your reference 來函編號： 10 August 2018</p> <p style="text-align: right;">Telephone 電話號碼： Facsimile 傳真號碼：</p> <p>To: All Registered Lift Engineers /Registered Escalator Engineers and All Registered Lift Contractors /Registered Escalator Contractors</p> <p>Dear Sirs,</p> <p>Circular No. 9/2018 Code of Practice for Lift Works and Escalator Works (2018 Edition)</p> <p>I would like to inform you that the Code of Practice for Lift Works and Escalator Works (2018 Edition) (Works Code) is gazetted today and will take effect starting from 1 February 2019.</p> <p>The Works Code covers the latest development of safety and working requirements as well as the newly identified local requirements related to lift works and escalator works, including the new requirements for carrying out at least two special maintenance works each year for important protective components (including brakes, traction machines and landing doors) of aged lifts that have yet to undergo modernisation works. Registered contractors are required to submit to the Electrical and Mechanical Services Department (EMSD) the scheduled dates, time and inspection results of the special maintenance works via an online platform for checking by EMSD.</p> <p>The Works Code including the Gazette Notices can be found in the following web page: http://www.emsd.gov.hk/en/lifts_and_escalators_safety/publications/code_of_practice/index.html</p> <p>Yours faithfully,</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>(CHEUNG Kim-ching) for Director of Electrical and Mechanical Services</p>
--	--	--

<p>2019 年 3 月 29 日</p>	<p>市建局-優化升降機資助計劃開始接受申請</p>	<p>市建局-優化升降機資助計劃開始接受申請</p> 
<p>2019 年 4 月 1 日</p>	<p>管理公司代表出席市建局-優化升降機資助計劃講座</p>	<p>管理公司代表出席發展局「優化升降機資助計劃」簡介會(2019 年 4 月 1 日)</p> 

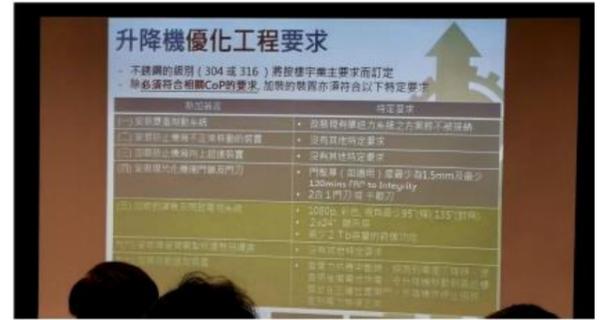


		<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <h2 style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">資助涵蓋的工程/服務範圍</h2> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>資助涵蓋的工程 / 服務範圍</p> <p>(1) 加裝「必須的安全裝置」</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 雙重制動系統； (ii) 防止機廂不正常移動的裝置； (iii) 防止機廂向上超速的裝置；以及 (iv) 機廂門鎖及門刀。 <p>(2) 加裝「自選的安全裝置」</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 對講機及閉路電視系統； (ii) 障礙開關掣；及/或 (iii) 自動拯救裝置。 <p>(3) 加裝上述第1段 (i) 至 (iv) 項的「必須的安全裝置」時因應技術需要或更具成本效益考慮而需要更換的升降機驅動器及相關工程。</p> <p>(4) 更換整部尚未配備上述第1段 (i) 至 (iv) 項的任何或所有「必須的安全裝置」的升降機。</p> <p>(5) 如申請的優化工程加裝上述所有的「必須的安全裝置」，該申請可加裝部份或所有上述第2段 (i) 至 (iii) 項的「自選的安全裝置」。而過渡性安排個案則不須加裝上述所有的「必須的安全裝置」，亦可加裝部份或所有的「自選的安全裝置」。</p> <p>(6) 為完成上述第1至5段工程後相關安全裝置的保用服務（但不包括升降機的例行保養）。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">“長者自住業主資助”遞交申請表備註</p> <p>(1) 申請人必須收到升降機資助計劃的《原則上批准通知書》的日期起計兩個月內；或申請人收到業主組織所發的首封就分攤優化升降機工程費用通知書的日期起計兩個月內遞交申請表，以較遲的日期為限期。</p> <p>(2) 每名申請人只可就其名下物業或樓宇提交一份申請表，如申請人遞交多於一份申請表，則市區重建局有權取消其所有申請。</p> <p>(3) 填妥「樓宇復修綜合支援計劃-個別單位業主申請表」後交回市區重建局。</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  發展局 Development Bureau  機電工程署 EMSD  市區重建局 URBAN RENEWAL AUTHORITY  </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">本計劃查詢熱線: 3188 1188或瀏覽「樓宇復修資訊通」的網頁www.buildingrehab.org.hk</p>								
<p>2019年4月2日</p>	<p>第8屆 第15次常會</p>	<p>議程 4：跟進上次會議事項</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: top;">4.15</td> <td>為配合政府新推出的升降機安全條例，屋苑所有升降機每年需額外多做兩次例行檢查，各保養承辦商已經報價，平均每部每年多支出萬餘元，是項加檢，需待裝置機電署所列的7項安全設備的其中4項包括雙重制動系統、不正常移動制動系統、不正常上升制動系統及電子門刀後，方可豁免。</td> </tr> </table> <p>議程 6：匯報政府優化升降資助計劃詳情</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">6.</td> <td style="text-align: center;">匯報政府優化升降機資助計劃詳情</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6.1</td> <td>區經理匯報，已於3月5日向「禰氏律師樓」徵詢法律意見，並與民政事務署的高級聯絡主任會面，交流意見後，根據大廈公契，管理公司有責任維護升降機安全及進行相關工程。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6.2</td> <td>主席擔心如法團自行處理，恐沒有法律理據；項目需業主集資，所以才提到業主大會期望得到共識，現在業主不按常理得出不籌備的投票結果，業主可藉詞拒絕付款，甚至有可能引發「土審」訴訟。因此需要先張貼通告，告知</td> </tr> </table>	4.15	為配合政府新推出的升降機安全條例，屋苑所有升降機每年需額外多做兩次例行檢查，各保養承辦商已經報價，平均每部每年多支出萬餘元，是項加檢，需待裝置機電署所列的7項安全設備的其中4項包括雙重制動系統、不正常移動制動系統、不正常上升制動系統及電子門刀後，方可豁免。	6.	匯報政府優化升降機資助計劃詳情	6.1	區經理匯報，已於3月5日向「禰氏律師樓」徵詢法律意見，並與民政事務署的高級聯絡主任會面，交流意見後，根據大廈公契，管理公司有責任維護升降機安全及進行相關工程。	6.2	主席擔心如法團自行處理，恐沒有法律理據；項目需業主集資，所以才提到業主大會期望得到共識，現在業主不按常理得出不籌備的投票結果，業主可藉詞拒絕付款，甚至有可能引發「土審」訴訟。因此需要先張貼通告，告知
4.15	為配合政府新推出的升降機安全條例，屋苑所有升降機每年需額外多做兩次例行檢查，各保養承辦商已經報價，平均每部每年多支出萬餘元，是項加檢，需待裝置機電署所列的7項安全設備的其中4項包括雙重制動系統、不正常移動制動系統、不正常上升制動系統及電子門刀後，方可豁免。									
6.	匯報政府優化升降機資助計劃詳情									
6.1	區經理匯報，已於3月5日向「禰氏律師樓」徵詢法律意見，並與民政事務署的高級聯絡主任會面，交流意見後，根據大廈公契，管理公司有責任維護升降機安全及進行相關工程。									
6.2	主席擔心如法團自行處理，恐沒有法律理據；項目需業主集資，所以才提到業主大會期望得到共識，現在業主不按常理得出不籌備的投票結果，業主可藉詞拒絕付款，甚至有可能引發「土審」訴訟。因此需要先張貼通告，告知									

		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="688 169 829 281"></td> <td data-bbox="829 169 1953 281">居民現況，因涉及居民人身安全，法團不能忽視，極希望推動計劃，但因為未有集資的法律基礎，需按部就班解決。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 281 829 445">6.3</td> <td data-bbox="829 281 1953 445">承接上面議程 4.11 有關申請政府資助，差餉物業估價處已回覆應課差餉租值上限為\$162,000，而本苑即使是各座樓宇獨立分帳，但仍需全苑網縛申請，現時仍未收到市建局回覆作實，但根據上述標準，本苑資格未必符合，成功申請機會極微。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 445 829 608">6.4</td> <td data-bbox="829 445 1953 608">委員提出即使成功申請機會不大，但仍應照樣入紙申請，為屋苑盡力。區經理指如要正式申請，需召開業主大會通過，不過亦可以先啟動工程後補申請文件。如最終需要召開業主大會，或與永久綜合辦事處（如諮詢後選出合適方案）一併提上議程。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 608 829 715">6.5</td> <td data-bbox="829 608 1953 715">委員要求管理處當務之急是安排講座，區經理表示可邀約機電署或升降機公司承辦商，由其派工程師，向居民講解技術性及價格的資料。</td> </tr> </table>		居民現況，因涉及居民人身安全，法團不能忽視，極希望推動計劃，但因為未有集資的法律基礎，需按部就班解決。	6.3	承接上面議程 4.11 有關申請政府資助，差餉物業估價處已回覆應課差餉租值上限為\$162,000，而本苑即使是各座樓宇獨立分帳，但仍需全苑網縛申請，現時仍未收到市建局回覆作實，但根據上述標準，本苑資格未必符合，成功申請機會極微。	6.4	委員提出即使成功申請機會不大，但仍應照樣入紙申請，為屋苑盡力。區經理指如要正式申請，需召開業主大會通過，不過亦可以先啟動工程後補申請文件。如最終需要召開業主大會，或與永久綜合辦事處（如諮詢後選出合適方案）一併提上議程。	6.5	委員要求管理處當務之急是安排講座，區經理表示可邀約機電署或升降機公司承辦商，由其派工程師，向居民講解技術性及價格的資料。				
	居民現況，因涉及居民人身安全，法團不能忽視，極希望推動計劃，但因為未有集資的法律基礎，需按部就班解決。													
6.3	承接上面議程 4.11 有關申請政府資助，差餉物業估價處已回覆應課差餉租值上限為\$162,000，而本苑即使是各座樓宇獨立分帳，但仍需全苑網縛申請，現時仍未收到市建局回覆作實，但根據上述標準，本苑資格未必符合，成功申請機會極微。													
6.4	委員提出即使成功申請機會不大，但仍應照樣入紙申請，為屋苑盡力。區經理指如要正式申請，需召開業主大會通過，不過亦可以先啟動工程後補申請文件。如最終需要召開業主大會，或與永久綜合辦事處（如諮詢後選出合適方案）一併提上議程。													
6.5	委員要求管理處當務之急是安排講座，區經理表示可邀約機電署或升降機公司承辦商，由其派工程師，向居民講解技術性及價格的資料。													
2019 年 4 月 24 日	第 8 屆 第 14 次工程小組會	<p>第 8 屆第 14 次工程小組會-議程 5：匯報政府公佈資助升降機優化計劃最新資料</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="688 715 829 831">5.</td> <td data-bbox="829 715 1953 831">匯報政府公佈資助升降機優化計劃最新資料</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 831 829 964">a.</td> <td data-bbox="829 831 1953 964">議題留待於 5 月 3 日常務會議與全體委員一齊討論。但指示管理處需盡快釐清申請資助的應課差餉租值門檻及招標程序，另聯絡保養承辦商，至少安排一至兩場技術講解會，向居民解釋優化升降機詳情及提供各方案的報價。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 964 829 1098">b.</td> <td data-bbox="829 964 1953 1098">第 1 期 1 至 6 座因天台機房面積不夠，無法進行優化工程，除加檢外，唯一出路是加裝價錢較貴的 VVVF 制動系統，小組認為也應搜集這方面的資料和報價供第 1 至 6 座的居民作為選項。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 1098 829 1454">c.</td> <td data-bbox="829 1098 1953 1454">另同由「耀天」保養的 A 車場升降機，對方已回覆符合機電處優化項目的施工條件，「耀天」的報價為\$230,000，包括加裝機廂不正常移動及機廂不正常升降制動系統。小組指業主大會否決的只是第 2、3 期的籌備工程，當時第 1 期不包括其中，而 A 車場儲備充足，無需集資，而工程費亦在法團可決定權限之內，又基於原廠技術原廠保養的前題而毋需招標，加上非住宅用亦無法申請政府資助，因此建議提上常會通過，惟感單一台\$230,000 機造價太貴，指示管理處與「耀天」議價，盡快確認最終報價。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="688 1454 829 1484">d.</td> <td data-bbox="829 1454 1953 1484">現時掣板上不設關門掣非常不便，升級時應順道增設。</td> </tr> </table>	5.	匯報政府公佈資助升降機優化計劃最新資料	a.	議題留待於 5 月 3 日常務會議與全體委員一齊討論。但指示管理處需盡快釐清申請資助的應課差餉租值門檻及招標程序，另聯絡保養承辦商，至少安排一至兩場技術講解會，向居民解釋優化升降機詳情及提供各方案的報價。	b.	第 1 期 1 至 6 座因天台機房面積不夠，無法進行優化工程，除加檢外，唯一出路是加裝價錢較貴的 VVVF 制動系統，小組認為也應搜集這方面的資料和報價供第 1 至 6 座的居民作為選項。	c.	另同由「耀天」保養的 A 車場升降機，對方已回覆符合機電處優化項目的施工條件，「耀天」的報價為\$230,000，包括加裝機廂不正常移動及機廂不正常升降制動系統。小組指業主大會否決的只是第 2、3 期的籌備工程，當時第 1 期不包括其中，而 A 車場儲備充足，無需集資，而工程費亦在法團可決定權限之內，又基於原廠技術原廠保養的前題而毋需招標，加上非住宅用亦無法申請政府資助，因此建議提上常會通過，惟感單一台\$230,000 機造價太貴，指示管理處與「耀天」議價，盡快確認最終報價。	d.	現時掣板上不設關門掣非常不便，升級時應順道增設。		
5.	匯報政府公佈資助升降機優化計劃最新資料													
a.	議題留待於 5 月 3 日常務會議與全體委員一齊討論。但指示管理處需盡快釐清申請資助的應課差餉租值門檻及招標程序，另聯絡保養承辦商，至少安排一至兩場技術講解會，向居民解釋優化升降機詳情及提供各方案的報價。													
b.	第 1 期 1 至 6 座因天台機房面積不夠，無法進行優化工程，除加檢外，唯一出路是加裝價錢較貴的 VVVF 制動系統，小組認為也應搜集這方面的資料和報價供第 1 至 6 座的居民作為選項。													
c.	另同由「耀天」保養的 A 車場升降機，對方已回覆符合機電處優化項目的施工條件，「耀天」的報價為\$230,000，包括加裝機廂不正常移動及機廂不正常升降制動系統。小組指業主大會否決的只是第 2、3 期的籌備工程，當時第 1 期不包括其中，而 A 車場儲備充足，無需集資，而工程費亦在法團可決定權限之內，又基於原廠技術原廠保養的前題而毋需招標，加上非住宅用亦無法申請政府資助，因此建議提上常會通過，惟感單一台\$230,000 機造價太貴，指示管理處與「耀天」議價，盡快確認最終報價。													
d.	現時掣板上不設關門掣非常不便，升級時應順道增設。													
2019 年 4 月 30 日	邀請發展局及機電署派員出席 2019 年 5 月 3 日的法團常務會議，可惜被拒	<p>邀請發展局及機電署派員出席 2019 年 5 月 3 日的法團常務會議，<u>可惜被拒</u></p> <p>2019/5/3 郵件 - CS_Hong Kong Garden - Outlook</p> <p>Re: 豪景花園：邀請發展局為豪景花園進行「優化升降機資助計劃」講解</p> <p>.....@emsd.gov.hk 週四 2/5/2019 19:16</p> <p>致 陳先生</p> <p>謝謝 貴屋苑的邀請，發展局就有關邀請轉介至本署以作跟進。</p> <p>本署正聯同市區重建局於不同地區安排一系列的宣傳講座介紹「優化升降機資助計劃」，因此本署抱歉未能派員出席 貴屋苑於2019年5月3日晚上的議會作「優化升降機資助計劃」的簡介。然而，歡迎 貴屋苑業主或其他相關人士可選擇出席下列簡介會以了解計劃詳情。若有需要，市區重建局亦可安排更多的簡介會座位名額予 貴屋苑以配合需要：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>日期</th> <th>時間</th> <th>地點</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年5月3日(星期五)</td> <td>晚上7時30分</td> <td>雅麗珊社區中心</td> </tr> <tr> <td>2019年5月7日(星期二)</td> <td>晚上7時30分</td> <td>鯉魚涌社區會堂</td> </tr> <tr> <td>2019年5月9日(星期五)</td> <td>晚上7時30分</td> <td>紅磡社區會堂</td> </tr> </tbody> </table> <p>若有任何疑問或有意進一步安排講解，請聯絡本署黃素芬女士（電話：.....）或市區重建局陳展恆先生（電話：.....）。</p> <p>賴震暉 高級工程師／一般法例 4 機電工程署</p>	日期	時間	地點	2019年5月3日(星期五)	晚上7時30分	雅麗珊社區中心	2019年5月7日(星期二)	晚上7時30分	鯉魚涌社區會堂	2019年5月9日(星期五)	晚上7時30分	紅磡社區會堂
日期	時間	地點												
2019年5月3日(星期五)	晚上7時30分	雅麗珊社區中心												
2019年5月7日(星期二)	晚上7時30分	鯉魚涌社區會堂												
2019年5月9日(星期五)	晚上7時30分	紅磡社區會堂												

<p>2019 年 5 月 3 日</p>	<p>第 8 屆 第 16 次常會</p>	<p>議程 7：匯報政府優化升降機資助計劃最新資料</p> <table border="1" data-bbox="709 261 1940 1092"> <tr> <td data-bbox="720 261 856 305">7.</td> <td data-bbox="856 261 1940 305">匯報政府優化升降機資助計劃最新資料</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 305 856 498">7.1</td> <td data-bbox="856 305 1940 498">今年 1 月 22 日業主周年大會上，列席手持大票的業主表示「籌備優化升降機安全設備」因門刀漏寫了「紅外線」三字，所以否決，區經理對那些「大戶」挑剔一些資料上的瑕疵，罔顧全村居民安全的決定感到荒謬，由於關繫到居民安全，法團決定重啟計劃，於 6 月 17 日特別業主大會上再次提出。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 498 856 596">7.2</td> <td data-bbox="856 498 1940 596">另屋苑將向政府申請升降機資助，惟要進行申請，必需經業主大會通過。惟如議題被否決，將無法申請。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 596 856 641">7.3</td> <td data-bbox="856 596 1940 641">委員指示管理處進行整理資料及更新各項報價等工作。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 641 856 774">7.4</td> <td data-bbox="856 641 1940 774">第 1 期 1 至 6 座因天台機房面積不夠，無法進行優化工程，除加檢外，唯一出路是加裝價錢較貴的 VVVF 制動系統，或更換整部升降機。6 月 17 日特別業主大會後可更清晰工作方向。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 774 856 1041">7.5</td> <td data-bbox="856 774 1940 1041">另同屬「耀天」保養的 A 車場升降機，對方回覆這一台升降機符合機電處優化項目的施工條件，初步報價\$230,000，包括加裝機廂不正常移動及機廂不正常升降制動系統。由於周年業主大會否決的只是第 2、3 期籌備工程，並不包括第 1 期，現時 A 車場儲備充足毋需集資，工程費亦在法團可決定權限之內，基於原廠技術原廠保養的前題亦毋需招標，因此建議可作單獨請購，管理處正與「耀天」議價，待有最終報價後會提上常會通過。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="720 1041 856 1092">7.6</td> <td data-bbox="856 1041 1940 1092">A 車場升降機沒有關門掣，使用不便，委員建議升級時補裝。</td> </tr> </table>	7.	匯報政府優化升降機資助計劃最新資料	7.1	今年 1 月 22 日業主周年大會上，列席手持大票的業主表示「籌備優化升降機安全設備」因門刀漏寫了「紅外線」三字，所以否決，區經理對那些「大戶」挑剔一些資料上的瑕疵，罔顧全村居民安全的決定感到荒謬，由於關繫到居民安全，法團決定重啟計劃，於 6 月 17 日特別業主大會上再次提出。	7.2	另屋苑將向政府申請升降機資助，惟要進行申請，必需經業主大會通過。惟如議題被否決，將無法申請。	7.3	委員指示管理處進行整理資料及更新各項報價等工作。	7.4	第 1 期 1 至 6 座因天台機房面積不夠，無法進行優化工程，除加檢外，唯一出路是加裝價錢較貴的 VVVF 制動系統，或更換整部升降機。6 月 17 日特別業主大會後可更清晰工作方向。	7.5	另同屬「耀天」保養的 A 車場升降機，對方回覆這一台升降機符合機電處優化項目的施工條件，初步報價\$230,000，包括加裝機廂不正常移動及機廂不正常升降制動系統。由於周年業主大會否決的只是第 2、3 期籌備工程，並不包括第 1 期，現時 A 車場儲備充足毋需集資，工程費亦在法團可決定權限之內，基於原廠技術原廠保養的前題亦毋需招標，因此建議可作單獨請購，管理處正與「耀天」議價，待有最終報價後會提上常會通過。	7.6	A 車場升降機沒有關門掣，使用不便，委員建議升級時補裝。
7.	匯報政府優化升降機資助計劃最新資料															
7.1	今年 1 月 22 日業主周年大會上，列席手持大票的業主表示「籌備優化升降機安全設備」因門刀漏寫了「紅外線」三字，所以否決，區經理對那些「大戶」挑剔一些資料上的瑕疵，罔顧全村居民安全的決定感到荒謬，由於關繫到居民安全，法團決定重啟計劃，於 6 月 17 日特別業主大會上再次提出。															
7.2	另屋苑將向政府申請升降機資助，惟要進行申請，必需經業主大會通過。惟如議題被否決，將無法申請。															
7.3	委員指示管理處進行整理資料及更新各項報價等工作。															
7.4	第 1 期 1 至 6 座因天台機房面積不夠，無法進行優化工程，除加檢外，唯一出路是加裝價錢較貴的 VVVF 制動系統，或更換整部升降機。6 月 17 日特別業主大會後可更清晰工作方向。															
7.5	另同屬「耀天」保養的 A 車場升降機，對方回覆這一台升降機符合機電處優化項目的施工條件，初步報價\$230,000，包括加裝機廂不正常移動及機廂不正常升降制動系統。由於周年業主大會否決的只是第 2、3 期籌備工程，並不包括第 1 期，現時 A 車場儲備充足毋需集資，工程費亦在法團可決定權限之內，基於原廠技術原廠保養的前題亦毋需招標，因此建議可作單獨請購，管理處正與「耀天」議價，待有最終報價後會提上常會通過。															
7.6	A 車場升降機沒有關門掣，使用不便，委員建議升級時補裝。															
<p>2019 年 6 月 4-5 日</p>	<p>升降機座談會 (全苑)</p>	<p>就「優化升降機處理方向」，邀請升降機原廠公司代表出席及向全苑居民舉行座談會，就 2019 年 6 月中業主大會前進行講座</p> <p>邀請代表出席豪景花園優化升降機工程座談會</p> <p>CHAN HO MING 週四 2019-05-09 09:30</p>  <p>致 電梯工程/星瑪：</p> <p>多謝貴公司就著機電署提出「優化升降機指引」提交相關報價。</p> <p>惟本苑希望貴司派代表出席有關座談會，以便解答法團/業主們對報價及優化升降機技術上的疑問，本苑建議貴司安排銷售部及升降機工程師出席是次座談會，以便可以全面解答各位業主的疑問。</p> <p>而有關座談會的日期，請貴司提出可安排出席的日期(請註明日間或晚上)，以便本部安排，謝謝!</p> <p>如有任何疑問請致電2491-27234與本人聯絡。</p> <p>陳浩銘-助理屋苑經理 豪景花園管理有限公司 地址：新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖 電話：2491-7234 傳真：2496-1998</p>														

2019-06-05 升降機座談會(電梯工程)(第7-14,27-28座)



2019-06-05 升降機座談會(星瑪電梯)(第16-26座)



你仍要讓自己處身於升降機安全隱患中嗎？

議決事項 1：升降機安全

今年 1 月周年業主大會，屋苑按機電工程署建議，「籌備升降機安全設備優化工程」的議題遭持大量授權票人士無理否決，事後不少授了權的業主投訴其意願遭騎劫。否決的結果是：①業主無了期處身於安全隱患中；②工程愈遲確認，排期等候時間愈長；③工程愈遲展開，工程費因市場需求愈來愈大而有所影響。解決困局，現需再次投票，重啟籌備工作。

議決事項 2：建設永久辦事處

法團推薦方案，即在第 2、10、13 及 14 座建設辦事處。理由①原座安置；②地點方便業主，減省每年 120 萬租金（數額將來只會不停遞增）的長久恆常性開支，對屋苑的管理費及至樓價只有正面影響，非常值得考慮。

不要再坐視不理，請於 6 月 17 日晚上，親自到來大會現場投票，確保屋苑事務真實地按全部業主意願而行。如當日無暇出席，亦請填寫授權書，讓法團主席代你為以下 2 項議題投票：

- 決議 1A：贊成籌備升降機安全事宜
1B：贊成向政府申請優化升降機資助計劃
決議 2A：贊成建設永久綜合辦事處
2B：揀選方案 1（第 2、10、13 及 14 座）

授權表格填寫樣本

豪景花園業主立案法團特別業主大會委任代表的文書

A 車場 2 樓 288 車位

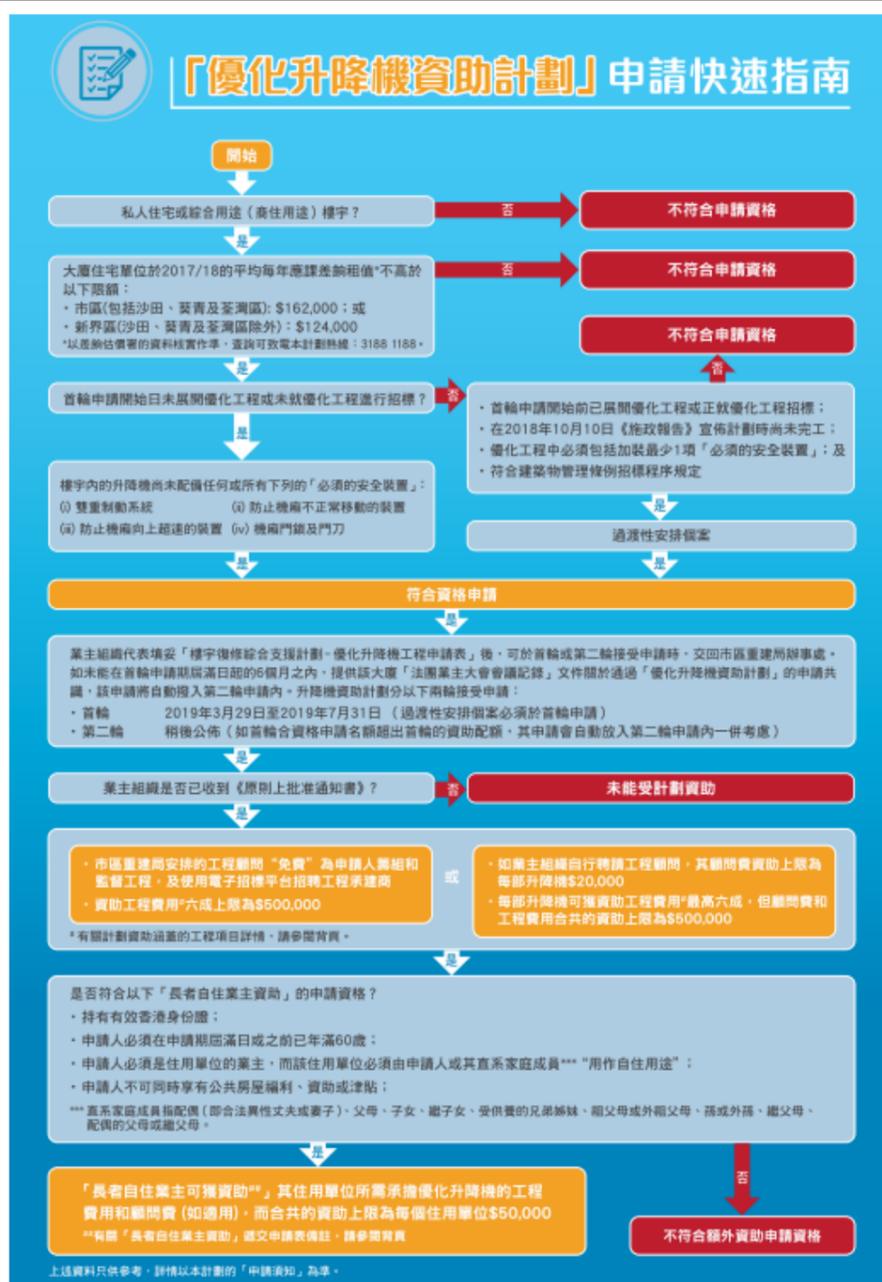
本人 / 我們 張來好 (業主姓名)，為豪景花園第 10 座 27 樓 A 室的業主，現委任 楊冠益 (代表姓名)*【如他未能出席，則委任 梁國強 (替代代表姓名)】為本人 / 我們的代表，出席於 2019 年 6 月 17 日舉行的豪景花園業主立案法團特別業主大會*【及任何延會】並代表本人 / 我們投票。

業主簽署：_____ (公司需要蓋印)

2019 年 6 月 15 日

*請於 2019 年 6 月 15 日下午 7 時 30 分之前，將授權書投入各座大堂業主立案法團信箱。
(*逾時遞交的授權書將會無效)





豪景花園 「優化升降機」座談會

歡迎各業主出席

第7-14, 27-28座座談會

日期：4/6/2019(星期二) 時間：晚上8時正

第16-26座座談會

日期：5/6/2019(星期三)時間：晚上8時正



特別業主大會議程

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會

4/6/2019

座談會流程

升降機
意外

- 政府新聞、意外調查報告及相關數據
- (1a)荃灣海灣花園升降機事故(意外日期：2018年4月8日)
- (1b)上水名都升降機事故(意外日期：2018年5月11日)
- 相關數據/政府新聞

機電署
指引

- (1c)「優化升降機指引」(EMSD 2011)
- (2) 機電署指示對升降機進行特別保養

豪景花園
解決方案

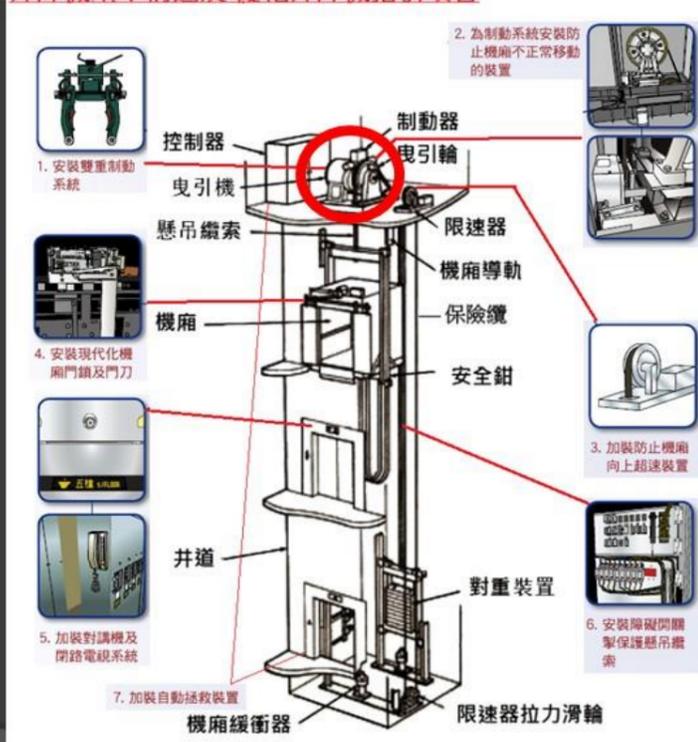
- 現時豪景花園各座升降機面對的情況及可選擇方案：
a)「優化升降機指引」 b)變頻變壓系統 c)更換整部升降機
(由升降機保養商協助講解)
- 相關項目報價、政府可供的支助計劃(需由業主大會通過)、大廈財政狀況、其他補充

問答時間

- 業主問答時間

升降機意外 升降機意外1：(1a)荃灣海灣花園升降機事故(意外日期：2018年4月8日)

升降機基本構造及 優化升降機指引項目



刑事調查仍在進行中

一對夫婦頭及頸部受重傷

機電署報告 - 總結

6.1 根據所得的證據，相信當升降機到達目的樓層15樓時，升降機曳引機曾停止運作，但由於制動柱塞[f]被卡住，導致制動系統失靈，因此不能使升降機機廂停留在那層。由於沒有任何制動力，加上只載着兩名乘客的升降機機廂比對重裝置為輕，因此升降機機廂被對重裝置向上扯，最終碰撞到升降機井道頂板。

6.2 制動系統失靈，原因是損毀的上間隔環[p]跌下的金屬碎屑存留下來，最終堵塞了柱塞[f]的動作，妨礙機械制動器在事發時啟動。

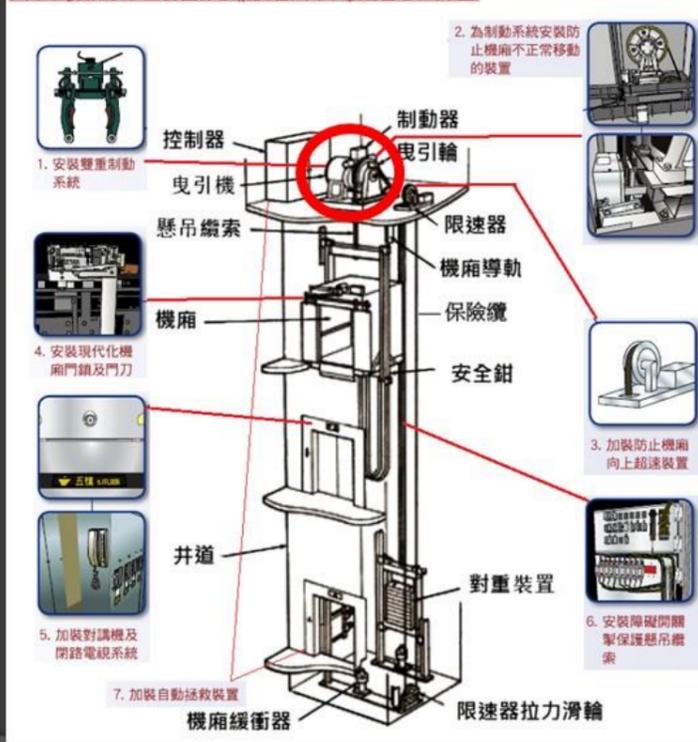
6.3 上間隔環[p]因屢受錘擊/銜壓而損毀，產生在事故發生時卡住制動柱塞[f]的金屬條和碎屑。

[資料：機電工程署：新界荃灣海灣花園升降機事故技術調查報告-17/7/2018]



升降機意外 升降機意外2：(1b)上水名都升降機事故(意外日期：2018年5月11日)

升降機基本構造及 優化升降機指引項目



保養承辦商及總經理認罪罰款共9.6萬元

一名女住客腳部遭升降機夾住，最終墮進升降機井底坑死亡

機電署報告 - 總結

根據技術調查結果，機電署總結於2018年5月11日在新界上水名都巴黎閣發生的升降機事故，是筆事升降機的制動系統因以下原因而失效所致：

- a) 制動線圈外殼內長期缺乏潤滑，使制動柱塞的移動間歇受阻；
- b) 制動柱塞移動受阻，以及制動墊片未能完全打開，導致制動視片因與制動鼓磨擦而出現過熱情況；以及
- c) 制動視片與制動鼓磨擦時所產生的震動使左制動視片的固定螺絲(即螺絲甲)出現鬆脫，並突出於制動墊片上及壓向制動鼓表面，因而減低了有效制動面積及制動力；加上右制動視片過熱，導致沒有足夠制動力把升降機制停於7樓。

[資料：機電工程署：新界上水名都巴黎閣升降機事故技術調查報告-20/8/2018]



豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會

4/6/2019

升降機意外 相關數據

機電署-已報告的升降機意外記錄(2015)

2015年1月至2015年12月上報機電署的升降機機件故障記錄

承建商編號	承建商名稱	意外日期	意外地點	意外性質
RLC74002	迅達升降機(香港)有限公司	21/12/2014 ^{註1}	香港 中環 域多利皇后街 3號 源記國際大廈	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC75004	奧的斯電梯(香港)有限公司	05/02/2015	新界 葵涌 興芳路 223號 新都會廣場	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC04002	星瑪電梯(香港)有限公司	24/02/2015	九龍 旺角 窩打老道 67號 集賢大廈	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC87001	通力電梯(香港)有限公司	07/04/2015	新界 大埔 太和邨 麗和樓	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC80005	好望香港升降機有限公司	23/04/2015	九龍 觀塘 翠濠道 52-54號 寶利中心	升降機電器部件故障引致制動器故障
RLC75004	奧的斯電梯(香港)有限公司	18/05/2015	香港 西營盤 醫院道 34號 菲羅親王牙科醫院	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC80005	好望香港升降機有限公司	15/06/2015	九龍 尖沙咀 塔富利士道 11號 塔富利士大廈	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC85005	富士達(香港)有限公司	14/07/2015	新界 沙田 安樂街 1-3號 濱景花園	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC87001	通力電梯(香港)有限公司	09/11/2015	新界 屯門 屯興路 9號 怡峰園	升降機機械部件故障引致乘客受傷
RLC69001	其士(香港)有限公司	25/12/2015	新界 上水 新運路 188號 劍橋廣場	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC96001	帶森克廣信電梯(香港)有限公司	26/12/2015	新界 上水 彩園路 2號 彩園苑	升降機兩層系統故障引致乘客受傷

機件故障記錄數目: 11

機電署-已報告的升降機意外記錄(2016)

2016年1月至2016年12月上報機電署的升降機機件故障記錄

承建商編號	承建商名稱	意外日期	意外地點	意外性質
RLC91002	力建電梯香港有限公司	28/12/2015 ^{註1}	新界 火炭 山美街 43-47號 環球工業中心	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC69001	其士(香港)有限公司	22/01/2016	新界 屯門 山景邨 景安樓	升降機機械部件故障引致乘客受傷
RLC80005	好望香港升降機有限公司	24/04/2016	香港 西營盤 德輔道西 119-127號 大興大廈	在曳引機承托曳引輪的轉軸斷裂引致主驅動系統故障
RLC69001	其士(香港)有限公司	04/06/2016	新界 沙田 沙田正街 18號 新城市廣場	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC04002	星瑪電梯(香港)有限公司	18/06/2016	新界 大嶼山 銀禧灣路 2號 梅窩政府合署大廈	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC74002	迅達升降機(香港)有限公司	26/06/2016	新界 大圍 美城苑	升降機機械部件故障引致乘客受傷
RLC69001	其士(香港)有限公司	12/07/2016	九龍 牛頭角 牛頭角道 77號 海花園二期	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC03002	耀天工程有限公司	07/08/2016	新界 大埔 廣福道 38號 大埔大廈	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC99001	富來工程有限公司	17/11/2016	新界 火炭 坳背灣街 14-24號 金華工業大廈	曳引機齒輪箱的螺絲斷裂引致主驅動系統故障
RLC10001	豐日電梯(香港)有限公司	02/12/2016	九龍 深水埗 福華街 1-3號 恆興大廈 (A座, B座)	曳引機的齒輪嚴重損壞引致主驅動系統故障
RLC75004	奧的斯電梯(香港)有限公司	19/12/2016	新界 青衣 青華苑 行人天橋	曳引機連接電動機及齒輪箱的主軸斷裂引致主驅動系統故障

機件故障記錄數目: 11

註 1: 意外記錄於2016年內

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會

4/6/2019

升降機意外 相關數據(續)

機電署-已報告的升降機意外記錄(2017)

2017年1月至2017年12月上報機電署的升降機機件故障記錄

承建商編號	承建商名稱	意外日期	意外地點	意外性質
RLC75004	奧的斯電梯(香港)有限公司	23/02/2017	香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC69001	其士(香港)有限公司	21/03/2017	香港 香港仔 香港仔大道216-218號 永發商業大廈	升降機制動系統失效引致乘客被困
RLC69001	其士(香港)有限公司	13/05/2017	新界 葵涌 和宜合道 1-8號 葵星中心	升降機制動系統失效引致乘客受傷
RLC67001	日立電梯工程(香港)有限公司	20/05/2017	新界 深井 青山公路 33號 碧堤半島	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC94001	捷運電梯有限公司	25/05/2017	九龍 觀塘 鴻圖道 1號	升降機機械部件故障引致乘客受傷
RLC75004	奧的斯電梯(香港)有限公司	30/05/2017	新界 屯門 良景邨 良偉樓	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC94001	捷運電梯有限公司	04/06/2017	九龍 大角咀 大角咀道 117號 大公樓	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC85005	富士達(香港)有限公司	15/11/2017	新界 將軍澳 寶林邨 寶林樓	升降機的聯鎖及安全部件故障引致工業意外

機件故障記錄數目: 8

入伙5/1983(36)
入伙1/1981(38)

機電署-已報告的升降機意外記錄(2018)

2018年1月至2018年12月上報機電署的升降機機件故障記錄

承建商編號	承建商名稱	意外日期	意外地點	意外性質
RLC69001	其士(香港)有限公司	25/01/2018	九龍 亞答街老街 水務署	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC75004	奧的斯電梯(香港)有限公司	06/02/2018	新界 屯門 兆康苑 兆恒閣	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC04002	星瑪電梯(香港)有限公司	22/03/2018	新界 西貢 宜春街67號 西貢街市	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC98003	東哲電梯工程有限公司	30/03/2018	新界 粉嶺 華明邨 耀明樓	升降機制動系統失效引致乘客受傷
RLC73001	品豐機電工程有限公司	08/04/2018	新界 荃灣 海濱花園 第2座	升降機制動系統失效引致乘客受傷
RLC04002	星瑪電梯(香港)有限公司	29/04/2018	新界 青衣 長遠路 14-20號 偉力工業大廈	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC03002	耀天工程有限公司	11/05/2018	新界 上水 智昌路 上水名都 巴黎閣	升降機制動系統失效引致乘客死亡
RLC80005	好望香港升降機有限公司	30/07/2018	香港 銅鑼灣 信德街1-7號 美蘭閣	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC74002	迅達升降機(香港)有限公司	23/08/2018	九龍 尖沙咀 廣東道 25號 海港城 港威大廈	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC75004	奧的斯電梯(香港)有限公司	22/10/2018	新界 葵涌 興芳路 223號 新都會廣場	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC91002	力建電梯香港有限公司	23/10/2018	九龍 黃大仙 鳴鳳街 39-41號 鳴鳳閣	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC69001	其士(香港)有限公司	28/10/2018	新界 沙田 山頂街 18-24號 沙田商業中心	升降機電器部件故障引致乘客受傷
RLC91002	力建電梯香港有限公司	06/11/2018	九龍 黃大仙 鳴鳳街 39-41號 鳴鳳閣	升降機兩層系統故障引致乘客受傷
RLC04002	星瑪電梯(香港)有限公司	21/11/2018	新界 青衣 長遠路 14-20號 偉力工業大廈	升降機機械部件故障引致乘客受傷
RLC04002	星瑪電梯(香港)有限公司	23/11/2018	新界 葵涌 葵芳邨 葵泰樓	升降機兩層系統故障引致乘客受傷

入伙8/1991(28)
入伙8/1992(27)

入伙
4/1995(24)

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會 4/6/2019

升降機意外 政府新聞:

新聞公報 政府新聞-海灣花園

機電署落實加強舊式升降機安全短期措施及公布荃灣海灣花園升降機事故調查結果

機電署於二〇一一年推出《優化升降機指引》，建議舊式升降機的負責人為升降機加裝保護裝置（包括防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置等），使升降機運作更安全、可靠和舒適。機電署再次呼籲所有舊式升降機的負責人盡快進行升降機優化工程。優化升降機工程的詳情可瀏覽機電署網頁：
www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/responsible_persons_corner/lift_modernisation_resource_corner/index.html。

2018年7月14日（星期六）
香港時間15時39分

新聞公報 政府新聞-上水名都

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

機電署於二〇一一年推出《優化升降機指引》，建議舊式升降機的負責人為升降機加裝保護裝置（包括防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置等），使升降機運作更安全、可靠和舒適。機電署再次呼籲所有舊式升降機的負責人盡快進行升降機優化工程。優化升降機工程的詳情可瀏覽機電署網頁：
www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/responsible_persons_corner/lift_modernisation_resource_corner/index.html。

2018年8月20日（星期一）
香港時間14時58分

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會 4/6/2019

機電署指引

- (1c)「優化升降機指引」
- (2) 機電署對升降機進行特別保養

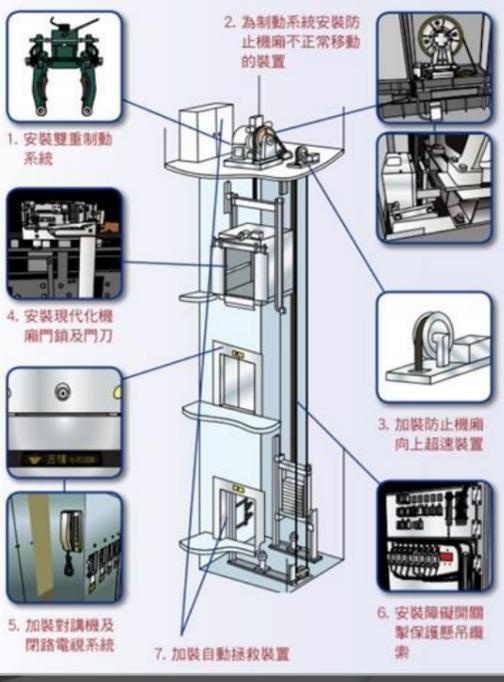


機電署「優化升降機指引」



EMSD: 影片1 (6:00)

舊式升降機普遍可予改善之處



EMSD - Guidelines for Modernising Existing Lifts 8

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會 4/6/2019

**機電署
指引**

- (1c) 「優化升降機指引」
- (2) 機電署對升降機進行特別保養

The Works Code covers the latest development of safety and working requirements as well as the newly identified local requirements related to lift works and escalator works, including the new requirements for carrying out at least two special maintenance works each year for important protective components (including brakes, traction machines and landing doors) of aged lifts that have yet to undergo modernisation works. Registered contractors are required to submit to the Electrical and Mechanical Services Department (EMSD) the scheduled dates, time and inspection results of the special maintenance works via an online platform for checking by EMSD.

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會 4/6/2019

**機電署
指引**

- (1c) 「優化升降機指引」
- (2) 機電署對升降機進行特別保養

《升降機工程及自動梯工程實務守則》
附錄 XIV

XIV.1.3 除了升降機製造商在保養時間表 / 指示內載列的項目外，負責保養升降機的註冊承辦商亦須為尚未安裝機廂非預定移動保護裝置、機廂上行超速保護裝置或雙重制動系統的升降機進行每年不少於兩次的

定與上文的規定有偏差，應以製造商指示為準，否則須依照上文的規定進行有關的保養；及

「特別保養」包括什麼項目？

「特別保養」是針對舊式升降機的制動器、曳引機及層站門鎖的保養。「特別保養」項目的保養範圍則包括：

- 為升降機制動器作制動器裝置分解保養及為制動器的重要部件作量度、清潔及潤滑
- 為升降機制動器進行空載剎車距離測試
- 量度升降機曳引機的曳引輪坑及進行空載曳引力測試
- 檢查所有升降機層站門的機械鎖及電氣接點

(c) 重復升降機曳引機的曳引輪坑及按照製造商的規定更換曳引輪。為升降機進行空載曳引力測試及進行平層準確度量度，以確保曳引力及平層準確度符合升降機製造商的規定。

(d) 檢查所有升降機層站門的機械鎖及電氣接點，以確保它們處於安全操作狀態。

機電署
指引

- (1c) 「優化升降機指引」
- (2) 機電署對升降機進行特別保養(續)

2019年2月25日-法團第14次常務會議通過按機電署指示對升降機進行特別保養

9.3	由於機電署於去年發出如未有安裝 7 項安全設備的屋苑，每年需進行額外多一次例行檢查，報價方面第 1 至 6 座為每部\$3,500；其餘各座每部\$4,000，因屬政府法例必需遵從，委員一致通過。區經理補充，如再有升降機事故，政府有要求再加密檢查次數的可能，惟如完成安全設施優化工程則可豁免。主席補充，遺憾升降機優化工程於業主大會遭否決，惟法團認為涉及居民生命安全，要求徵詢重啟項目的法律意見。
-----	---

機電署於二〇一一年推出《優化升降機指引》，建議舊式升降機的負責人為升降機加裝保護裝置（包括防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置等），使升降機運作更安全、可靠和舒適。機電署再次呼籲所有舊式升降機的負責人盡快進行升降機優化工程。優化升降機工程的詳情可瀏覽機電署網頁：
www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/responsible_persons_corner/lift_modernisation_resource_corner/index.html。

機電署
指引

- (1c) 「優化升降機指引」
- (2) 機電署對升降機進行特別保養(續)

2019年2月25日-法團第14次常務會議按機電署指示對升降機進行特別保養

豪景花園業主立案法團於2019年2月25日就機電署的指引，通過特別檢查服務，有關開支預算如下：

座別	每次每部升降機特別檢查費用	該座每年兩次特別檢查費用(共兩部升降機)	優化升降機工程金額(預算)
第1座	\$3,500	\$14,000	
第2座	\$3,500	\$14,000	
第3座	\$3,500	\$14,000	由於升降機房空間限制，無法在現有機組安裝安全裝置可考慮「更換整部升降機」
第4座	\$3,500	\$14,000	
第5座	\$3,500	\$14,000	
第6座	\$3,500	\$14,000	
第7座	\$4,000	\$16,000	
第8座	\$4,000	\$16,000	382,800
第9座	\$4,000	\$16,000	382,800
第10座	\$4,000	\$16,000	382,800
第11座	\$4,000	\$16,000	382,800
第12座	\$4,000	\$16,000	382,800
第13座	\$4,000	\$16,000	445,800
第14座	\$4,000	\$16,000	445,800
第15座	沒有升降機		
第16座	\$4,000	\$16,000	299,000
第17座	\$4,000	\$16,000	299,000
第18座	\$4,000	\$16,000	299,000
第19座	\$4,000	\$16,000	299,000
第20座	\$4,000	\$16,000	299,000
第21座	\$4,000	\$16,000	299,000
第22座	\$4,000	\$16,000	299,000
第23座	\$4,000	\$16,000	299,000
第24座	\$4,000	\$16,000	299,000
第25座	\$4,000	\$16,000	299,000
第26座	\$4,000	\$16,000	299,000
第27座	\$4,000	\$16,000	262,000
第28座	\$4,000	\$16,000	262,000
A停車場	\$3,500	\$14,000	262,000

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會 4/6/2019

豪景花園 解決方案

- 現時豪景花園各座升降機面對的情況及可選擇方案：
 - a)「優化升降機指引」 b)變頻變壓系統 c)更換整部升降機 (由升降機保養商協助講解)
 - 相關項目報價、政府可供的支助計劃(需由業主大會通過)、大廈財政狀況、其他補充

「優化升降機」 ← 業主們對升降機的安全/舒適/美觀提升的工程 (例如：更換「全新」升降機)

並不等於

「優化升降機指引」 ← 機電署安全項目指引

13

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會 4/6/2019

豪景花園 解決方案

- 現時豪景花園各座升降機面對的情況及可選擇方案：
 - a)「優化升降機指引」 b)調壓調頻系統 c)更換整部升降機 (由升降機保養商協助講解)
 - 相關項目報價、政府可供的支助計劃(需由業主大會通過)、大廈財政狀況、其他補充

現時豪景花園各座升降機面對的情況：「優化升降機指引」方面

現時豪景花園「升降機安全設備優化」的狀況如下 (✓為已安裝項目)：

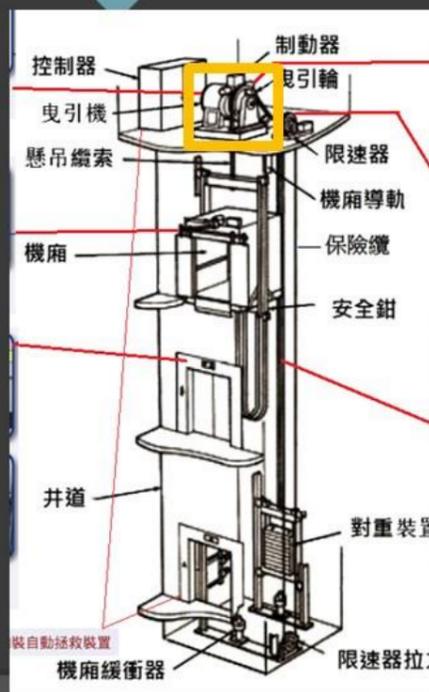
「必須的安全裝置」項目	1-6座	7-14座	16-26座	27-28座	特註* 保養
1.0 雙重制動系統			✓	✓	
2.0 防止機廂不正常移動裝置					
3.0 防止機廂向上超速裝置					
4.1 機廂門鎖		✓	✓	✓	
4.2 紅外線門刀				✓	
「自選的安全裝置」項目	1-6座	7-14座	16-26座	27-28座	
5.1 天台機房對講機	✓	✓	✓	✓	
5.2 天台機房閉路電視系統				✓	
6.0 障礙開關掣		✓	✓	✓	
7.0 自動拯救裝置					

升降機牌子： 日立 東芝 金星 東芝
 保養商： 耀天 電梯工程 星瑪 電梯工程

14

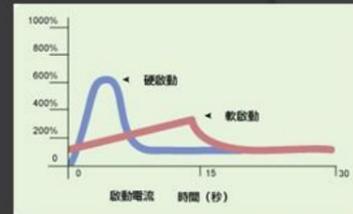
豪景花園
解決方案

現時豪景花園各座升降機面對的情況及可選擇方案：
a)「優化升降機指引」 b)調壓調頻系統 c)更換整部升降機
(由升降機保養商協助講解)



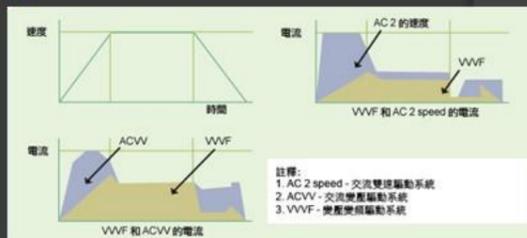
\$70萬+ /部

升降機和自動梯的能量優化器



能量優化器的實際節能效果與自動梯的負載有密切關係。根據2000年機電工程師在北角政府合署一個翻新系統的現場測試結果，系統使用一個7.5千瓦的能量優化器之後，能耗可以減少至10%。

變壓變頻升降機驅動器



保安道街市及葵芳水務署員工宿舍的升降機系統已改造成變壓變頻升降機驅動技術。經過此項改造之後，升降機的噪音水準和舒適程度均有改善，並且可以減少40%以上的能源消耗。

豪景花園
解決方案

現時豪景花園各座升降機面對的情況及可選擇方案：
a)「優化升降機指引」 b)調壓調頻系統 c)更換整部升降機
(由升降機保養商協助講解)

全新升降機



\$100萬+ /部

「全新」方向	方案	預算費用	工程結果	安全考慮「必要性」
1)提升安全?	優化升降機指引	約\$20萬+ (視乎座別)	安全提升	必要
2)更舒適/更節能?	調壓調頻系統	約\$70萬+	-不會有突然加/減速感覺，舒適度+ -平樓層更準確 -節省大廈電費支出(??%)	次要
3)美觀?	更換整部升降機	約10萬+	乘客可見部份：機廂內籠/機門美觀	次要

需要集資可能性：很高

豪景花園
解決方案

- 相關項目報價、政府可供的支助計劃(需由業主大會通過)、大廈財政狀況、其他補充

相關項目報價
(各業主請參閱信箱內特別業主大會的資料)

座數	方案	每座價錢 (HK\$)
第 7 至 12 座	① 雙重制動系統、② 防止機廂不正常移動裝置、 ③ 防止機廂向上超速裝置、④ 紅外線門刀	191,400 每部 x 2 部 HK\$382,800
第 13 至 14 座	① 雙重制動系統、② 防止機廂不正常移動裝置、 ③ 防止機廂向上超速裝置、④ 紅外線門刀	227,900 每部 x 2 部 HK\$445,800
第 16 至 26 座	① 防止機廂不正常移動裝置、 ② 防止機廂向上超速裝置、③ 紅外線門刀	149,500 每部 x 2 部 HK\$299,000
第 27 至 28 座	① 更新上下移動、② 不正常移動系統	131,000 每部 x 2 部 HK\$262,000

工程時間(每部升降機):
優化升降機指引: 1.5個月 變頻變壓系統: 3個月

17

豪景花園
解決方案

- 現時豪景花園各座升降機面對的情況及可選擇方案:
a)「優化升降機指引」 b)調壓調頻系統 c)更換整部升降機
(由升降機保養商協助講解)

報價小總結



方案	預算費用	工程結果	安全考慮 「必要性」	工程時 (每部升降機)
a)優化升降機指引	約\$20萬+ (視乎座別)	安全提升	必要	1.5個月
b)調壓調頻系統	約\$70萬+	-不會有突然加/ 減速感覺,舒 適度+ -平樓層更準確 -節省大廈電費 支出(?%)		3個月
c)更換整部升降機	保守估計 約100萬+	視乎項目 多少而定		視乎項目 多少而定

18

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會 4/6/2019

豪景花園 解決方案

- 相關項目報價、政府可供的支助計劃(需由業主大會通過)、大廈財政狀況、其他補充

政府可供的支助計劃

工程項目	支助機構及相關計劃	資格	截止	支助金額
優化升降機指引項目	發展局-優化升降機支助計劃(及長者自住業主資助)	2017/18年應課差餉租值(市區)不高於\$162,000	第一輪: 2019年7月31日 第二輪: 2019年9月2日 或直至計劃撥款25億用盡	最多工程費60%或上限\$500,000
變頻變壓系統	中電-綠適樓宇基金	由評審委員會或中電批核申請	-	-資助比例佔工程費用10%至50%不等 -每座樓宇每年上限30萬

19

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會 4/6/2019

豪景花園 解決方案

- 相關項目報價、政府可供的支助計劃(需由業主大會通過)、大廈財政狀況、其他補充

HONG KONG GARDEN 豪景花園
OWNERS' EQUITY AS AT 28/02/2019
28/02/2019 業主權益

大廈財政狀況

		LE. A/C	SINKING FUND	MAINT. FUND	TOTAL	MF/PU DEPOSIT
		累積盈餘/(虧損)	儲備基金	維修基金	總計	管理費及公共水電按金
BLOCK 1	第一座	(929,642.28)	440,844.08	715,495.86	226,697.66	387,724.00
BLOCK 2	第二座	(877,088.61)	429,994.08	720,782.89	273,688.36	415,918.00
BLOCK 3	第三座	(458,276.52)	420,945.64	548,715.31	511,384.43	284,424.00
BLOCK 4	第四座	(456,247.76)	438,935.87	507,465.75	490,153.86	349,817.00
BLOCK 5	第五座	(336,843.66)	344,154.49	643,042.20	650,353.03	421,530.00
BLOCK 6	第六座	(209,233.29)	416,878.09	626,268.00	833,912.80	419,878.00
BLOCK 7	第七座	130,946.30	338,726.81	284,706.99	754,380.10	384,427.00
BLOCK 8	第八座	90,822.76	403,546.81	272,140.57	766,510.14	400,371.00
BLOCK 9	第九座	(133,791.50)	519,446.81	188,967.99	574,623.30	430,007.00
BLOCK 10	第十座	230,140.72	566,784.56	340,768.73	1,137,694.01	416,894.00
BLOCK 11	第十一座	385,280.68	736,407.96	636,569.03	1,758,257.67	413,333.00
BLOCK 12	第十二座	248,806.73	695,384.56	563,832.19	1,508,023.48	435,264.00
BLOCK 13	第十三座	(464,726.44)	518,137.42	764,036.44	817,447.42	293,444.00
BLOCK 14	第十四座	(234,343.48)	523,307.82	724,044.59	1,013,008.93	272,277.00
BLOCK 15	第十五座	372,372.10	366,004.74	342,471.72	1,080,848.56	186,499.00
BLOCK 16	第十六座	177,370.23	652,000.50	613,568.14	1,442,938.87	536,770.00
BLOCK 17	第十七座	67,321.33	677,245.00	656,533.80	1,401,100.13	435,007.00
BLOCK 18	第十八座	512,772.62	691,600.00	595,207.74	1,799,580.36	434,922.00
BLOCK 19	第十九座	456,490.24	1,043,105.16	792,957.94	2,292,553.34	443,624.00
BLOCK 20	第二十座	46,431.83	953,872.84	830,589.97	1,830,894.64	448,819.00
BLOCK 21	第二十一座	1,096,402.96	811,694.80	557,395.15	2,465,492.91	462,300.00
BLOCK 22	第二十二座	(138,405.88)	528,059.20	604,531.29	994,184.61	355,711.00
BLOCK 23	第二十三座	(301,108.71)	511,262.09	548,179.83	758,333.21	276,615.00
BLOCK 24	第二十四座	359,202.51	560,291.37	618,245.23	1,537,739.11	316,540.00
BLOCK 25	第二十五座	241,247.19	526,105.60	591,438.18	1,358,790.97	316,277.00
BLOCK 26	第二十六座	(395,661.19)	511,262.07	595,729.69	711,330.57	304,162.00
BLOCK 27	第二十七座	691,275.90	638,576.77	502,298.87	1,832,151.54	403,019.00
BLOCK 28	第二十八座	452,435.78	515,135.59	526,738.27	1,494,309.64	271,557.00

20

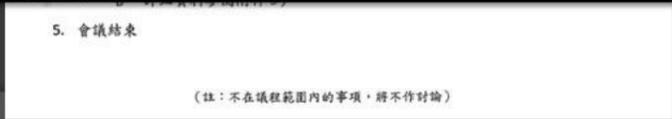
2019年6月17日特別業主大會



3. 議決事項(1) -

1A. 通過籌備升降機安全事宜(需由業主集資進行)；

1B. 如 1A 獲得通過：按市區重建局訂立之條件，向政府申請「優化升降機資助計劃」。(詳細資料參閱附件 2)



業主問答時間

「全新」方向	方案	預算費用	工程結果	安全考慮「必要性」	
	1)提升安全?	優化升降機指引	約\$20萬+(視乎座別)	安全提升	必要
	2)更舒適/更節能?	調壓調頻系統	約\$70萬+	-不會有突然加/減速感覺，舒適度+ -平樓層更準確 -節省大廈電費支出(2%)	
	3)美觀?	更換整部升降機	約10萬+	乘客可見部份：機廂內籠/機門美觀	

請參閱各信箱「特別業主大會」文件、相關網站及資料(現場派發 政府網站資料的QR Code)

豪景花園 機電署「優化升降機」-座談會

4/6/2019

第1-6座情況



2019 年 6 月 17 日

特別業主大會

議程 3：議決事項(1) 1A 通過籌備升降機安全事宜(需由業主集資)



議程 3	議決事項 (1)	
	1A	通過籌備升降機安全事宜 (需由業主集資)
	a.	區經理向現場居民解釋，是項議案曾於今年 1 月 22 日業主周年大會提出，但遭到否決。惟因關係居民安全問題，另向政府申請「優化升降機資助計劃」分秒必爭，故管理公司及法團皆認為有重推的必要。

		<p>b. 管理公司介紹「優化升降機安全指引」的詳情，包括政府要求全港舊型升降機需作優化的來由。亦於現場播放短片，介紹機電署指引中 7 項設備的功能，指出當中 4 項為必備安裝。而在本苑第 1 至 28 座各台升降機均未完全安裝 4 項必備項目，故需要每年進行 2 次額外特別保養檢查，區經理闡析，增加特別檢查次數屬法例要求，只是初步措施，設法提升升降機安全，才可保障住客。</p> <p>c. 其中現代化門刀一項的定義亦已釐清，本苑所有升降機現時備有的觸碰式門刀，已經符合機電署要求，惟亦可考慮加裝較先進及安全的紅外線門刀。管理處曾向市建局查詢，獲答覆屋苑安裝紅外線門刀與否，不影響申請資格。</p> <p>d. 管理處曾於 6 月 4 日（第 7-14、27 及 28 座）及 5 日（第 16 至 26 座）舉辦兩場由保養承辦商主持的技術講解會，惟兩場均只有約 1% 業主出席。</p> <p>e. 第 1 期第 1 至 6 座因受機房高度及面積所限，已確認無法於現在條件下進行優化工程，必須加裝 VVVF「調壓調頻交流電動控制系統」及部份安全設備，才能符合政府要求。</p> <p>f. 優化程大致上可有以下 3 種選項： 1.（必需項目）補足必備 4 項中未裝安全設備部份（造價較低/施工期較短）；2.（可選擇項目）加裝 VVVF「變頻調壓控制系統」及部份安全設備（造價較高/施工期較長）；3.（可選擇項目）整台更換新機（造價最高/施工期最長）。</p> <p>g. 如選擇選項 1，管理公司強烈建議使用原廠技術原廠保養，有業戶質疑安裝費是否市場價。區經理回覆經收集其他品牌升降機同類設備及工程的報價及分析後，現時兩家原廠保養商的價目均與其他品牌的價錢貼近；又如居民添加第 2 第 3 選項，將會作公開招標。</p> <p>h. 由於政府設立一個 25 億元的「優化升降機資助計劃」可供屋苑申請，申請門檻為全年應課差餉租值上限為 \$162,000，之前擔心已超過上限，惟發展局已回覆本苑具備申請資格，管理處指入表申請必需先經業主大會通過（議決事項 1B）。另如選擇加裝 VVVF「變頻調壓控制系統」，可申請另一項「中電能源效益資助計劃」。</p> <p>i. 區經理指，由於項目涉及龐大費用，或需要業主集資進行。</p> <p>j. 由於各座升降機的狀況、大廈財務狀況及業主意向均不盡相同，故如籌備計劃獲得通過，管理處將會作逐座諮詢，提供技術及初步報價資料，最後會將所有選項及參考價錢列出，供業主自行選出最終方案。</p> <p>k. 有業戶指 1 月業主周年大會文件上漏寫「紅外線」三字，所以為授權他的業主投反對票。主席為管理處的疏漏致歉，但指出籌備是為這需集資和有多方案選擇的項目開始搜集資料，況且當時 1 月份市建局還未公佈資助細節，資料必然不是最準確，故法團希望業主不要再執意在這非必要的階段要求樣樣精準，耽誤工作。</p>																				
		<p>投票結果如下：決議 1A 獲通過</p> <table border="1" data-bbox="940 1952 1911 2211"> <thead> <tr> <th>1A</th> <th>份數 Share</th> <th>百份比 Percentage</th> <th>通過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>贊成</td> <td>10,165</td> <td>93.2%</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>反對</td> <td>742</td> <td>6.8%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總投票份數 Total number of voting shares</td> <td>10,907</td> <td>(100%)</td> </tr> <tr> <td>有效票 Valid Ballot</td> <td>320</td> <td>廢票 Invalid Ballot</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	1A	份數 Share	百份比 Percentage	通過	贊成	10,165	93.2%	✓	反對	742	6.8%		總投票份數 Total number of voting shares		10,907	(100%)	有效票 Valid Ballot	320	廢票 Invalid Ballot	10
1A	份數 Share	百份比 Percentage	通過																			
贊成	10,165	93.2%	✓																			
反對	742	6.8%																				
總投票份數 Total number of voting shares		10,907	(100%)																			
有效票 Valid Ballot	320	廢票 Invalid Ballot	10																			

		<p>1B：如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」</p> <table border="1" data-bbox="716 249 1934 1507"> <tr> <td data-bbox="856 249 926 338">1B</td> <td data-bbox="926 249 1934 338">如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」</td> </tr> <tr> <td data-bbox="856 338 926 427">a.</td> <td data-bbox="926 338 1934 427">按「優化升降機資助計劃」要求，以下決議內容必須按《建築物管理條例》(第 344 章)及公契要求通過。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="856 427 926 1507">b.</td> <td data-bbox="926 427 1934 1507"> <p>管理處亦於現場宣讀「優化升降機資助計劃」申請須知條文，並表示會於會議紀錄中原文抄錄，以便符合該計劃的要求：</p> <p>(i) 通過申請參加「優化升降機資助計劃」；</p> <p>(ii) 法團獲授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員楊冠益先生、楊美娟女士、梁國強先生；或按樓宇公契條款聘任的經理人代表區大明先生、陳浩銘先生簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件；</p> <p>(iii) 進行優化升降機工程項目(「工程」)(有關符合升降機資助計劃資助的工程項目，可參閱本申請須知第 4 段的“資助涵蓋的工程/服務範圍”);</p> <p>(iv) 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支；</p> <p>(v) 通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商^{註 4}；</p> <p>(vi) 通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務^{註 4}：</p> <p>a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序；</p> <p>b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述 3.3 (c) (vi) (a) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序；</p> <p>c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程(如適用)(有關市建局安排的顧問服務範圍，請參閱本申請須知第 7.8 段)；</p> <p><i>註 4：不適用於在升降機資助計劃開始接受第一輪申請前已展開招標註冊升降機承辦商或展開工程的申請。</i></p> <p>(vii) 授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助。</p> </td> </tr> </table> <p>投票結果如下：決議 1B (a.及 b.) 均獲通過，是次業主大會會議通知及會議紀錄影印本會遞交至市建局。</p> <table border="1" data-bbox="940 1644 1913 1893"> <thead> <tr> <th>1B</th> <th>份數 Share</th> <th>百份比 Percentage</th> <th>通過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>贊成</td> <td>10,744</td> <td>99.82%</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>反對</td> <td>19</td> <td>0.18%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總投票份數 Total number of voting shares</td> <td>10,763</td> <td>(100%)</td> </tr> <tr> <td>有效票 Valid Ballot</td> <td>350</td> <td>廢票 Invalid Ballot</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	1B	如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」	a.	按「優化升降機資助計劃」要求，以下決議內容必須按《建築物管理條例》(第 344 章)及公契要求通過。	b.	<p>管理處亦於現場宣讀「優化升降機資助計劃」申請須知條文，並表示會於會議紀錄中原文抄錄，以便符合該計劃的要求：</p> <p>(i) 通過申請參加「優化升降機資助計劃」；</p> <p>(ii) 法團獲授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員楊冠益先生、楊美娟女士、梁國強先生；或按樓宇公契條款聘任的經理人代表區大明先生、陳浩銘先生簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件；</p> <p>(iii) 進行優化升降機工程項目(「工程」)(有關符合升降機資助計劃資助的工程項目，可參閱本申請須知第 4 段的“資助涵蓋的工程/服務範圍”);</p> <p>(iv) 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支；</p> <p>(v) 通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商^{註 4}；</p> <p>(vi) 通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務^{註 4}：</p> <p>a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序；</p> <p>b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述 3.3 (c) (vi) (a) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序；</p> <p>c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程(如適用)(有關市建局安排的顧問服務範圍，請參閱本申請須知第 7.8 段)；</p> <p><i>註 4：不適用於在升降機資助計劃開始接受第一輪申請前已展開招標註冊升降機承辦商或展開工程的申請。</i></p> <p>(vii) 授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助。</p>	1B	份數 Share	百份比 Percentage	通過	贊成	10,744	99.82%	✓	反對	19	0.18%		總投票份數 Total number of voting shares		10,763	(100%)	有效票 Valid Ballot	350	廢票 Invalid Ballot	1
1B	如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」																											
a.	按「優化升降機資助計劃」要求，以下決議內容必須按《建築物管理條例》(第 344 章)及公契要求通過。																											
b.	<p>管理處亦於現場宣讀「優化升降機資助計劃」申請須知條文，並表示會於會議紀錄中原文抄錄，以便符合該計劃的要求：</p> <p>(i) 通過申請參加「優化升降機資助計劃」；</p> <p>(ii) 法團獲授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員楊冠益先生、楊美娟女士、梁國強先生；或按樓宇公契條款聘任的經理人代表區大明先生、陳浩銘先生簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件；</p> <p>(iii) 進行優化升降機工程項目(「工程」)(有關符合升降機資助計劃資助的工程項目，可參閱本申請須知第 4 段的“資助涵蓋的工程/服務範圍”);</p> <p>(iv) 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支；</p> <p>(v) 通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商^{註 4}；</p> <p>(vi) 通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務^{註 4}：</p> <p>a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序；</p> <p>b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述 3.3 (c) (vi) (a) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序；</p> <p>c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程(如適用)(有關市建局安排的顧問服務範圍，請參閱本申請須知第 7.8 段)；</p> <p><i>註 4：不適用於在升降機資助計劃開始接受第一輪申請前已展開招標註冊升降機承辦商或展開工程的申請。</i></p> <p>(vii) 授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助。</p>																											
1B	份數 Share	百份比 Percentage	通過																									
贊成	10,744	99.82%	✓																									
反對	19	0.18%																										
總投票份數 Total number of voting shares		10,763	(100%)																									
有效票 Valid Ballot	350	廢票 Invalid Ballot	1																									
2019 年 7 月 4 日	第 8 屆 第 17 次常會	<p>議程 6：商討「政府優化升降機資助計劃」通過後的後續跟進事宜</p> <table border="1" data-bbox="716 2000 1934 2398"> <tr> <td data-bbox="716 2000 856 2041">6.</td> <td data-bbox="856 2000 1934 2041">商討「政府優化升降機資助計劃」通過後的後續跟進事宜</td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 2041 856 2309">6.1</td> <td data-bbox="856 2041 1934 2309">管理處就資助計劃，已於 7 月 3 日與市建局開會，並取得一個時間表，包括申請資助截止報名日期為 2019 年 7 月 31 日。而管理處亦已遞交申請表。至於市建局的跟進流程是先整理及檢視所有申請，並會根據申請升降機的機齡和逼切性來排序，第一輪只能處理 1,200 部升降機申請，而暫時得以已有 3,000 個申請，涉及升降機的數目近萬部，市建局制定輪候名冊後序進行審批，預算幾個月後有結果，因此本苑申請亦必需跟從其時間表進行。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 2309 856 2398">6.2</td> <td data-bbox="856 2309 1934 2398">管理處補充，本苑的情況較為複雜，如第 1 至 6 座是無法加裝機電署指引中的基本安全設備，故暫時未能取得任何報價，因此必需跟隨其時間表行事；</td> </tr> </table>	6.	商討「政府優化升降機資助計劃」通過後的後續跟進事宜	6.1	管理處就資助計劃，已於 7 月 3 日與市建局開會，並取得一個時間表，包括申請資助截止報名日期為 2019 年 7 月 31 日。而管理處亦已遞交申請表。至於市建局的跟進流程是先整理及檢視所有申請，並會根據申請升降機的機齡和逼切性來排序，第一輪只能處理 1,200 部升降機申請，而暫時得以已有 3,000 個申請，涉及升降機的數目近萬部，市建局制定輪候名冊後序進行審批，預算幾個月後有結果，因此本苑申請亦必需跟從其時間表進行。	6.2	管理處補充，本苑的情況較為複雜，如第 1 至 6 座是無法加裝機電署指引中的基本安全設備，故暫時未能取得任何報價，因此必需跟隨其時間表行事；																				
6.	商討「政府優化升降機資助計劃」通過後的後續跟進事宜																											
6.1	管理處就資助計劃，已於 7 月 3 日與市建局開會，並取得一個時間表，包括申請資助截止報名日期為 2019 年 7 月 31 日。而管理處亦已遞交申請表。至於市建局的跟進流程是先整理及檢視所有申請，並會根據申請升降機的機齡和逼切性來排序，第一輪只能處理 1,200 部升降機申請，而暫時得以已有 3,000 個申請，涉及升降機的數目近萬部，市建局制定輪候名冊後序進行審批，預算幾個月後有結果，因此本苑申請亦必需跟從其時間表進行。																											
6.2	管理處補充，本苑的情況較為複雜，如第 1 至 6 座是無法加裝機電署指引中的基本安全設備，故暫時未能取得任何報價，因此必需跟隨其時間表行事；																											

			<p>反觀第 7 至 28 座因符合要求，故只要確保走完所有招標報價程序，並符合法例，則可以先做工程後補申請。</p>
		6.3	<p>由於手頭上資訊在 6 月 14 日後便未更新，區經理向市建局查詢批款的篩選準則，而對方坦言相關準則暫時仍未確立，目前策略為「見步行步」，惟前提仍是要做足其要求的程序方可獲得資助。</p>
		6.4	<p>區經理指由於資助基金僅得 25 億元（包括市建局對合資格長者的「樓宇維修資助計劃」每名 \$40,000，因此，可攤派予申請人的資助比公佈的數字有頗大距離），預計申請會相當多，考慮到本苑 3 家升降機的原廠保養商均經過正式招標獲得服務合約，而合約條款中亦包括如更換及加裝零件等條文，而事實上各座的升降機過往亦有多次維修更換零件的紀錄，基於管理公司強烈建議使用原廠技術原廠技術的前提，故如該大廈選擇只更新機電署指引中的安全設備，可以直接批予現保養承辦商；另外在「德勤指引」中，亦有寫明有關升降機的保養事宜毋需完全跟從採購程序，因此區經理認為引用保養合約條款和「德勤指引」應可以直接進行採購。管理處將就此問題徵詢法律意見，交市建局考慮是否已符合 344 章的採購程序，並希望能盡快取得共識批出工程，以保障升降機的安全。</p>
		6.5	<p>申請「中電綠適樓宇基金」資助將同步進行。此計劃毋須經由業主大會通過，法團可自行入表。另此基金只限資助安裝 VVVF 系統。</p>
		6.6	<p>有委員關注到屋苑 3 份升降機合約將於年底陸續屆滿，但優化計劃即使立即拍板，工程由籌備至施工需半年時間，勢必超越合約期。因此需考慮屆時是如常招標抑或與現承辦商洽談延約事宜的問題。</p>
		6.7	<p>如屋苑最終獲得批准，則選擇增設 VVVF 系統或更換新機的座別需採用政府的「招標妥」服務，包括有免費顧問協助檢閱及修訂標書，亦會處理回標分析，區經理提醒這免費顧問服務範圍很有限，屆時或有額外的顧問費支出。</p>
		6.8	<p>由於屋苑各座大廈為獨立帳戶，各座業戶可能有不同意向，故要統一多座一齊進行團購式工程並不容易，故區經理指「各有各做」較為合適。管理處預計於 7 月 12 日向全苑發出中英文版問卷，預計 7 月 29 日回收。問卷列出優化選項的詳細資料，另外區經理亦向其他樓盤取得一些同類型升降工程的報價，分析及作費用估算，亦會提示業主是項工程有機會需要進行集資。如最終可取得個別座數業主的共識（即半數或以上業戶選取同一選項），則可以及早着手安排工程進行。</p> <p><i>會後跟進：問卷最終於 7 月 24 日發出，8 月 10 日截止回收。</i></p>
		6.9	<p>委員要求問卷中可提供最貼近行情的報價，管理處指 7 月 9 日將獲取一批報價資料，更新後可加進問卷內容。</p>

		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="682 169 850 341">6.10</td> <td data-bbox="850 169 1950 341">是次問卷的統計只以一單位一票為基礎，如收到過半回條而當中出現 2 個選項獲相同票數，則會以業權份數決定。另日後工程如需集資進行時，分攤款項亦會按業權份數計算。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="682 341 850 563">6.11</td> <td data-bbox="850 341 1950 563">委員指應讓居民清楚知道，申請資助未知因素多，如何時或會否獲得批核，即使最終獲批，每戶所得金額多少難以預計。因此業主需考慮安全因素與負擔費用的意願後作出選擇。區經理亦補充，由於市建局首輪只能處理 1,200 宗申請，估計以本苑樓齡和狀況，應不會在此之列，仍需時間輪候，而現時收集的報價均有時效，一段日子後造價必會上升。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="682 563 850 786">6.12</td> <td data-bbox="850 563 1950 786">管理處於未來會繼續在屋苑內加強宣傳，如製作資料展示板，供居民參閱，另外又會舉辦交流會，邀請升降機公司派專人到場為居民作技術講解。區經理補充 6 月份曾辦過兩場講解會，但出席率人數偏低，兩場出席的單位均不足所有業戶的 2%，故有必要向業主提供更多資訊及解說及更新報價，讓居民自行作出選擇。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="682 786 850 1053">6.13</td> <td data-bbox="850 786 1950 1053"> <p>又有關第 1 至 6 座因製造商「日立」及保養承辦商「耀天」皆表示機房空間不足，無法安裝機電署的優化設施，故第 1 至 6 座業戶的只有加裝 VVVF 系統及更換新升降機兩項造價較高昂的選項。區經理指為進一步確認，已邀約另一家電梯公司「奧的斯」派員到來視察，給予第三方意見，如認為有改裝可能，提供報價。</p> <p><i>會後跟進：「奧的斯」亦印證「機房空間不足導至無法改裝」的說法。</i></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="682 1053 850 1338">6.14</td> <td data-bbox="850 1053 1950 1338">A 車場升降機因非住宅關係，不在政府資助之列，加上車場儲備充裕，可以盡快開始招標。主席指現時基本升級項目的初步報價也需 23 萬，但也不足以符合機電署指引中的基本安全設備，建議可考慮升級至 VVVF 系統的方案。至於選用 VVVF 方案是否符合「中電綠適樓宇基金」的申請資格，區經理表示機會很大，但仍需進一步了解。</td> </tr> </table>	6.10	是次問卷的統計只以一單位一票為基礎，如收到過半回條而當中出現 2 個選項獲相同票數，則會以業權份數決定。另日後工程如需集資進行時，分攤款項亦會按業權份數計算。	6.11	委員指應讓居民清楚知道，申請資助未知因素多，如何時或會否獲得批核，即使最終獲批，每戶所得金額多少難以預計。因此業主需考慮安全因素與負擔費用的意願後作出選擇。區經理亦補充，由於市建局首輪只能處理 1,200 宗申請，估計以本苑樓齡和狀況，應不會在此之列，仍需時間輪候，而現時收集的報價均有時效，一段日子後造價必會上升。	6.12	管理處於未來會繼續在屋苑內加強宣傳，如製作資料展示板，供居民參閱，另外又會舉辦交流會，邀請升降機公司派專人到場為居民作技術講解。區經理補充 6 月份曾辦過兩場講解會，但出席率人數偏低，兩場出席的單位均不足所有業戶的 2%，故有必要向業主提供更多資訊及解說及更新報價，讓居民自行作出選擇。	6.13	<p>又有關第 1 至 6 座因製造商「日立」及保養承辦商「耀天」皆表示機房空間不足，無法安裝機電署的優化設施，故第 1 至 6 座業戶的只有加裝 VVVF 系統及更換新升降機兩項造價較高昂的選項。區經理指為進一步確認，已邀約另一家電梯公司「奧的斯」派員到來視察，給予第三方意見，如認為有改裝可能，提供報價。</p> <p><i>會後跟進：「奧的斯」亦印證「機房空間不足導至無法改裝」的說法。</i></p>	6.14	A 車場升降機因非住宅關係，不在政府資助之列，加上車場儲備充裕，可以盡快開始招標。主席指現時基本升級項目的初步報價也需 23 萬，但也不足以符合機電署指引中的基本安全設備，建議可考慮升級至 VVVF 系統的方案。至於選用 VVVF 方案是否符合「中電綠適樓宇基金」的申請資格，區經理表示機會很大，但仍需進一步了解。
6.10	是次問卷的統計只以一單位一票為基礎，如收到過半回條而當中出現 2 個選項獲相同票數，則會以業權份數決定。另日後工程如需集資進行時，分攤款項亦會按業權份數計算。											
6.11	委員指應讓居民清楚知道，申請資助未知因素多，如何時或會否獲得批核，即使最終獲批，每戶所得金額多少難以預計。因此業主需考慮安全因素與負擔費用的意願後作出選擇。區經理亦補充，由於市建局首輪只能處理 1,200 宗申請，估計以本苑樓齡和狀況，應不會在此之列，仍需時間輪候，而現時收集的報價均有時效，一段日子後造價必會上升。											
6.12	管理處於未來會繼續在屋苑內加強宣傳，如製作資料展示板，供居民參閱，另外又會舉辦交流會，邀請升降機公司派專人到場為居民作技術講解。區經理補充 6 月份曾辦過兩場講解會，但出席率人數偏低，兩場出席的單位均不足所有業戶的 2%，故有必要向業主提供更多資訊及解說及更新報價，讓居民自行作出選擇。											
6.13	<p>又有關第 1 至 6 座因製造商「日立」及保養承辦商「耀天」皆表示機房空間不足，無法安裝機電署的優化設施，故第 1 至 6 座業戶的只有加裝 VVVF 系統及更換新升降機兩項造價較高昂的選項。區經理指為進一步確認，已邀約另一家電梯公司「奧的斯」派員到來視察，給予第三方意見，如認為有改裝可能，提供報價。</p> <p><i>會後跟進：「奧的斯」亦印證「機房空間不足導至無法改裝」的說法。</i></p>											
6.14	A 車場升降機因非住宅關係，不在政府資助之列，加上車場儲備充裕，可以盡快開始招標。主席指現時基本升級項目的初步報價也需 23 萬，但也不足以符合機電署指引中的基本安全設備，建議可考慮升級至 VVVF 系統的方案。至於選用 VVVF 方案是否符合「中電綠適樓宇基金」的申請資格，區經理表示機會很大，但仍需進一步了解。											

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

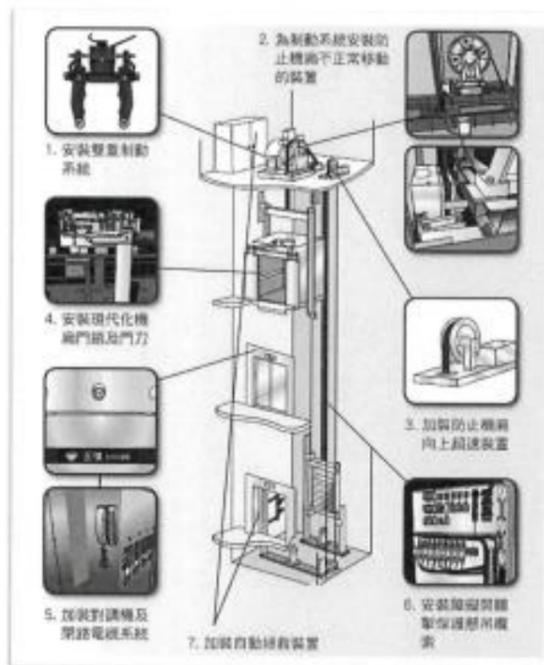
新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

重要文件 (T26)

致：豪景花園第 26 座全體業主
有關：升降機安全優化工程選項問卷
背景資料：

閱畢請填妥問卷交回：整體回覆率若低於本座半數業戶，會影響主流意見的準確性，延誤籌備「優化升降機安全」工作。

- 2018 年本港發生多宗嚴重升降機意外，導致人命傷亡。機電署強烈呼籲全港舊型升降機業主持「優化升降機安全指引」，加裝 7 項優化設備（其中 4 項為必須項目）。此外，署方於 2018 年 8 月 1 日公佈操作指引，規定升降機在未安裝必須的優化設備前，每年需額外增加 2 次全面檢查（加檢措施現已實施，為此，第 26 座每部每次支出為 \$4,000，一年額外總支出共 \$16,000）。
- 政府指引發出後，管理公司自去年下半年起向政府部門及升降機公司搜集相關資料。由於項目涉及較龐大支出，亦或有機會需由業主集資，故今年 1 月 22 日的業主周年大會曾將「籌備」計劃提上議程，但當時卻遭到否決。惟管理公司及法團在全苑居民人身安全的大前提下，於 6 月 17 日召開的特別業主大會重提議案，結果獲大比數通過，得以開展籌備工作，及啟動向政府申請資助的程序。
- 由於優化升降機有多種造價不同的方案可供選擇，而現時各座別使用中的升降機無論品牌及機件現況有差異；亦因各座別財務獨立，大廈財政狀況及業主對於財務承擔的意願亦會不同，因此需在各座獨立諮詢，由業主自行揀選最合適方案。一旦需要集資（需由全座 42 戶按業權份數比例攤分）。
- 第 26 座現使用升降機製造廠為韓國「金星」；由原廠保養承辦商「星瑪電梯工程有限公司」負責保養（下稱星瑪）。
- 我們已按業主大會決定向有關部門遞交申請，嘗試取得政府津貼部份開支（其中包括「優化升降機資助計劃」）；但審批需時及要聘用顧問處理工作，並且，資助金額會受很多因素影響，未能肯定是否獲得津貼金額；希望業主會以安全為大前提填寫問卷。管理公司會根據貴座揀選的主流方案，在評估大廈基金的情況後下安排工程及集資（如有需要）。



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
 Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
 Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

有關項目共有以下 3 個方案選項 (以 2 部升降機費用計算):

- [選項 1] 安裝機電署指引中必須的優化安全設備 (造價較低/施工期較短)
 - 按機電工程署指引中列出的 7 項指定優化安全設備, 下表第 1 至 4.2 項為必須設備, 第 4.3 及第 5 至 7 項均為可自由選擇是否升級的項目。而根據保養商資料, 本座升降機已經裝設當中部份設施 (見下表), 如選擇此方案, 即安裝第 2 至 4.2 項目, 即可符合政府要求, 並停止每年 2 次額外檢查。
 - 如揀選此方案, 管理公司強烈建議繼續使用原廠 (星瑪) 技術、零部件及保養, 對於日後維修服務質素較有保證。
 - 由於第 22 至 26 座共 10 部升降機均採用同品牌規格機種, 根據「星瑪」提供的報價: 如能聯合多個座別參與共同進行, 可獲折扣, 參與機數愈多折扣愈高。每部升降機加裝項目 2.0 及 3.0 折扣後造價最低可減至 \$120,000 (單一部報價/\$155,000); 升級 4.3 紅外線門刀最低可減至 \$13,500 (單一部報價/\$16,000)。
 - 施工至完成, 並取得機電工程署發出使用許可證, 每部預計需暫停服務 1.5 個月。

機電署指引中 7 項優化安全設備

1.0	雙重制動系統	必須項目 / 已安裝
2.0	防止機廂不正常移動裝置	必須項目 / 未安裝
3.0	防止機廂向上超速裝置	必須項目 / 未安裝
4.1	機廂門鎖	必須項目 / 已安裝
4.2	現代化門刀 - 機械式感應	必須項目 / 已安裝 / 可選擇升級至 4.3
4.3	現代化門刀 - 紅外線感應	可選擇升級項目
5.1	天台機房對講機	已安裝
5.2	天台機房閉路電視系統	非必須項目 / 未安裝
6.0	障礙開關掣	已安裝
7.0	自動拯救裝置	非必須項目 / 未安裝

- [選項 2] 更換 VVVF 調頻調壓交流電控制系統 (不連機廂裝修) 及安裝必須的優化安全設備 (造價較高/施工期較長)
 - 現時新型的升降機已全部採用此項技術, VVVF 調頻調壓交流電控制系統可以做到較順滑的加減速率, 舒適感和穩定性都會較高, 並節省能源。工程包括更換鋼纜、纜轆及控制板, 與及補齊上述機電署 4 項必需安全設施, 機廂則可以保留。
 - 如選擇此方案, 將進行公開招標, 業主選擇製造廠商及日後的保養承辦商。
 - 根據管理公司搜集其他屋苑同級機型, 近期同類工程的報價資料, 估算費用約為 \$1,860,000 (只供參考, 未進行招標; 不同品牌機組價格有差異)。
 - 施工至完成, 並取得機電工程署發出使用許可證; 每部預計需暫停服務 3 個月。
- [選項 3] 更換升降機 / 連機廂裝修方案 (造價較高/施工期較長)
 - 更換整台全新升降機 (已包括 VVVF 系統及全部必須的安全設備), 無論品牌、內籠裝飾、掣板, 以至各層升降門等細節均可自由選擇。
 - 如選擇此方案, 將進行公開招標, 業主由選擇製造廠商及日後的保養承辦商。
 - 根據管理公司搜集的各廠商的同級機種報價資料, 估算費用約為 \$2,200,000 (只供參考, 未進行招標; 不同品牌機組價格有差異)。
 - 施工至完成, 並取得機電工程署發出使用許可證; 每部預計需暫停服務 4 個月。

豪景花園客戶服務部謹啟
 2019 年 7 月 23 日

*Should you require English Translation, please contact the Customer Service Centre at your convenience.



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
 Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
 Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

優化升降機安全 - 第26座問卷回條 (*截止日期:16/8/2019)

本人/本公司為豪景花園第26座____樓____室業主____，
 現就本座「優化升降機安全設備」的3個方案*選項中，作出以下選擇：

優化升降機安全方案 有關 **大堂1號升降機** 之選項 (3選1)

<input type="checkbox"/> 選項1*	安裝機電署指引中必須的優化安全設備：包括加裝項目2.0的防止機廂不正常移動裝置連項目3.0的防止機廂向上超速裝置。(如與其他座數聯合請購，折扣最低可至每部\$110,000)。
<input type="checkbox"/> 附加選項	管理公司建議升級 4.3 項紅外線現代化門刀。(如與其他座數聯合請購，折扣最低可至每部\$12,000)。 * 如業主同時選擇安裝紅外線現代化門刀，請同時在空格□中加上✓號。
<input type="checkbox"/> 選項2*	更換VVVF調頻調壓交流電控制系統(不連機廂裝修)及安裝必須的優化安全設備。(估算費用每部\$930,000) * 選擇這項目可申請「中電綠適樓宇基金」，如成功申請，改裝了VVVF系統的座別將可攤分全苑上限100萬(初步估計每座可獲少於15萬)的資助。有關申請手續由管理處繼續跟進。
<input type="checkbox"/> 選項3	更換升降機/連機廂裝修方案。(估算基本費用每部\$1,100,000，額外裝飾配套或增值設備需另行報價)

優化升降機安全方案 有關 **後梯2號升降機** 之選項 (3選1)

<input type="checkbox"/> 選項1*	安裝機電署指引中必須的優化安全設備：包括加裝項目2.0的防止機廂不正常移動裝置連項目3.0的防止機廂向上超速裝置。(如與其他座數聯合請購，折扣最低可至\$110,000)。
<input type="checkbox"/> 附加選項	管理公司建議升級 4.3 項紅外線現代化門刀。(如與其他座數聯合請購，折扣最低可至每部\$12,000)。 * 如業主同時選擇安裝紅外線現代化門刀，請同時在空格□中加上✓號。
<input type="checkbox"/> 選項2	更換VVVF調頻調壓交流電控制系統(不連機廂裝修)及安裝必須的優化安全設備。(估算費用每部\$930,000) * 選擇這項目可申請「中電綠適樓宇基金」，如成功申請，改裝了VVVF系統的座別將可攤分全苑上限100萬(初步估計每座可獲少於15萬)的資助。有關申請手續由管理處繼續跟進。
<input type="checkbox"/> 選項3	更換升降機/連機廂裝修方案。(估算基本費用\$1,100,000，額外裝飾配套或增值設備需另行報價)

注意：以上兩部升降機均需作出選項



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
 Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
 Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

* 由於第26座全部42個單位擁有的業權份數相同，因此將以回覆問卷單位數目過半數作為採取選項的指標；又日後集資時每戶分攤的估算如下（只供參考：以最後議價費用/回標價為準）：

大堂1號升降機

單位	實用面積	業權份數	選項1		選項2	選項3
			必須設備	必須設備加紅外線門刀	更換VVVF調頻調壓交流電控制系統（不連機廂裝修）及安裝必須優化安全設備	更換全新機/連機廂基本裝修方案
A、B	1,381平方呎	36	\$2,619	\$2,905	\$22,143	\$26,190

後梯2號升降機

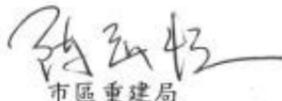
單位	實用面積	業權份數	選項1		選項2	選項3
			必須設備	必須設備加紅外線門刀	更換VVVF調頻調壓交流電控制系統（不連機廂裝修）及安裝必須優化安全設備	更換全新機/連機廂基本裝修方案
A、B	1,381平方呎	36	\$2,619	\$2,905	\$22,143	\$26,190

單位總數：42戶 / 全幢總業權份數：1,512

業主簽署及公司蓋章（如需要）

日期：_____



2019 年 7 月 27 日	市建局來信申請計劃審批中	<p>市建局來信申請計劃審批中</p> <p>2019-07-27 市建局來信申請計劃審批中</p> <div style="text-align: right;"></div> <p>本函檔號：BRD/IBRAS-03035/OPE-BC/19072321</p> <p>新界荃灣青山公路 100 號 (申請編號：IBRAS-03035/LM) 青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖 豪景花園業主立案法團 / 楊冠益主席 / 管理公司 - 陳浩銘先生</p> <p style="text-align: center;">樓宇復修綜合支援計劃</p> <p>申請人代表： <u>豪景花園業主立案法團</u></p> <p>樓宇名稱： <u>豪景花園</u></p> <p>樓宇地址： <u>新界荃灣青龍頭青山公路 100 號</u></p> <p>市區重建局(市建局)曾於 2019 年 6 月 21 日收到你們提交的「樓宇復修綜合支援計劃」申請表格及部份文件。現確認收到你們在 2019 年 7 月 19 日及 2019 年 7 月 22 日提交的補充文件影印本。</p> <p>經初步審核後，貴大廈符合「優化升降機資助計劃」的基本資格及條件。本局稍後會為貴大廈的申請進行排序及甄選，並會致函貴法團通知有關結果。成功獲編配配額的申請，本局會進行審批，及發出「原則上批准通知書」以邀請參加「優化升降機資助計劃」。</p> <p>此外，本局需時處理你們的申請，法團應考慮樓宇狀況，自行決定維修的時間表。如法團希望獲得更多有關籌組大廈維修的資訊，可瀏覽市建局「樓宇復修平台」網站(網址：www.brplatform.org.hk)。</p> <p>此通知信的內容並不構成市建局對申請人任何承諾，計劃的條款及要求均以市建局的批核文件為準。</p> <p>如有任何查詢，請致電 [REDACTED] 與何先生聯絡。</p> <div style="text-align: right;"> 市區重建局 樓宇復修經理陳展恒</div> <div style="text-align: right;"></div> <p>2019 年 7 月 24 日</p> <p>Annex 3_2nd Ack (Ver: 28.3.2019) 樓宇復修部：九龍長沙灣道 833 號長沙灣廣場第 2 期 10 樓 1001 室 Building Rehabilitation Division: Unit 1001, 10/F, Tower 2, Cheung Sha Wan Plaza, 833 Cheung Sha Wan Road, Kowloon 電話 / tel: 2588 3600 傳真 / fax: 2588 2542 樓宇復修資訊網 / Building Rehab Info Net: www.buildingrehab.org.hk</p>
-----------------	--------------	---

<p>2019 年 7 月 29 日</p>	<p>向機電署查詢，不能加裝優化升降機的題問及回覆</p>	<p>向機電署查詢，不能加裝優化升降機的題問及回覆</p> <p>2019/7/29 郵件 - Chan Ho Ming - Outlook</p> <p>豪景花園：不能加裝「優化升降機指引」的題問</p> <p>Chan Ho Ming 週一 2019-07-29 17:11</p> <p></p> <p>7 個附件 (5 MB)</p> <p>2018-12-07 機電署加密檢查升降機指引 - EMSD信件.pdf; 2018-07-06 機電署鼓勵進行機廂不正常移動改善工程.pdf; 背景1b) 機電署公布20180511上水名都升降機事故調查結果.pdf; 背景1a) 機電署落實加強舊式升降機安全短期措施及公布20180408荃灣海灣花園升降機事故調查結果.pdf; HONG KONG GARDEN LIFT NO.xls; 豪景花園升降機資料.doc; 2018-11-08 耀天回覆L1-13加裝安全項目事宜.pdf;</p> <p>致 機電署：</p> <p>豪景花園位於青山公路100號青龍頭。</p> <p>2011年，貴署推出「優化升降機指引」，建議舊式升降機的負責人為升降機加裝保護裝置（包括防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置等）。</p> <p>2018年7月14日政府就海灣意外，及2018年8月20日發出新聞公報，呼籲所有舊式升降機盡快按「優化升降機指引」進行優化工程。</p> <p>另於2018年8月10日向各升降機業界發出「工作指引」，指示所有舊式升降機如未能加裝「優化升降機指引」當中的制動系統，每年便需要進行額外兩次特別檢查工作。</p> <p>豪景花園第1-6座，接2018年11月8日保養商回覆，原廠升降機「日立」表示不能加裝夾纜器。</p> <p>現請貴署參閱附件，並向貴查詢：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 一般升降機生命週期是少年?2) 估計豪景第1至6座升降機生命週期多久，才更換全新升降機?3) 如升降機不能應「優化升降機指引」安裝安全項目，是否意味需要更換全新升降機?4) 更換VVVF系統，是否亦需要另行加裝「優化升降機指引」的項目，兩者是否獨立系統，互不相關?5) 如業主表示只根據貴署發出的「指引」做特別檢查，而沒有意向加裝安全項目或更換全新升降機，是否也符合法例要求? 貴署有什麼建議?6) 「優化升降機指引」的四項安全設備、更換VVVF系統、更換全新升降機的安全性分別如何? <p>謝謝!</p> <p>陳浩銘-助理物業經理 豪景花園管理有限公司 地址：新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖 電話：2491-7234 傳真：2496-1998</p> <p>Ming Chan Assistant Property Manager T.L.60 Management Limited Shop 22, G/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T., Hong Kong. Tel : 2491-7234 Fax : 2496-1998</p> <p>https://outlook.office.com/mail/sentitems/id/AAQkADFjZDJhNmMxLWUyZWQlNGZmMi05OTUxLWl5Mzg1MjAyMGNhYQAQABjQAHS5gNVFmAA... 1/1</p>
------------------------	-------------------------------	---

<p>2019 年 8 月 1 日</p>	<p>機電署回覆升降機問題</p>	<p>機電署回覆升降機生命週期等問題</p> <p>豪景花園：不能加裝「優化升降機指引」的題問</p> <p>LESD (EMSD) <lesd@emsd.gov.hk> 週四 2019-08-01 13:22 收件者: [REDACTED] 陳先生：</p> <p>就 閣下的查詢，現回覆如下。</p> <p>機電署並沒有進行升降機生命週期的統計，但根據本署紀錄，貴屋苑的升降機從建成至今已超過30年，舊式升降機由於沒有配置現時最新的安全設備，因此未能與最新的升降機的安全水平看齊。在未能及時為舊式升降機配備最新的安全設備的情況下，「特別保養」可被視為一項利用強化保養及針對升降機重要部件以達致提升舊式升降機安全水平的措施。長遠而言，負責人應為其舊式升降機進行優化或更換。如技術上不能在現有的升降機加裝某些安全系統，貴屋苑可考慮更換升降機。</p> <p>VVF是一種現時常用的升降機驅動系統，這能提供較舒適的運行及提升節能表現，「優化升降機指引」建議的優化系統，主要是增強升降機的運作安全，兩者功能各異但需互相配合，如只更新某些系統，可能會出現新舊部件不協調的問題，更換升降機應可避免出現有關情況，閣下可向升降機承辦商了解詳情。</p> <p>[REDACTED]</p> <p>湯翰明 機電工程師一般法例部(升降機及自動梯) Tel. [REDACTED] Fax. [REDACTED]</p>
<p>2019 年 8 月 6-7 日</p>	<p>「升降機優化工程計劃交流會」</p>	<p>「升降機優化工程計劃交流會」邀請原廠製造商到向全苑居民舉行座談會，當中公佈升降機造價的橫向比較</p> <p style="text-align: center;">豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED 新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖 Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T. Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998</p> <p>檔案編號：HKG/2019/N/0496A</p> <p>致：豪景花園第 1 至 6 座全體業主</p> <p style="text-align: center;">有關：升降機優化工程計劃交流會</p> <p>管理處於上周五發出有關 貴座升降機安全設備優化工程的問卷後，接獲不少業戶查詢，其中有人問到每年兩次額外檢查是否可以代替優化工程，與及為何沒有反對選項？我們重申是次優化升降機設備，是根據機電工程署的指引跟進，希望保障居民的人身安全，而額外兩次檢查，我們理解為即時措施：<u>只能確定機組在檢查當時的情況可接受；但並不代表升降機的安全性能會提高。</u></p> <p>其他問題亦包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 要求釐清每一個選項的詳細報價，有沒其他公司可以選擇； - 對發展局的「優化升降機資助計劃」及中電「綠適樓宇基金」資助之間的先後次序及可獲資助金額等查詢； - 招標妥的詳細服務範圍； - 可否聯合其他多幢大廈「團購」工程，爭取較優惠價錢； - 可否在不需集資下進行； - 資料不充足，要求管理處撤回問卷； - 現時的機組，可以用到多久； - 有業主聲稱是某工廠大廈的法團委員，額外檢查可以低至每部\$1,000； - 有業主認為現時的預算偏高等。 <p>為進一步讓各位業主了解及相互溝通，我們舉辦是次交流會，並曾邀請現時第1至6座升降機的合約保養商「耀天工程有限公司」及製造商「日立」派員出席，惟對方已覆未能安排。交流會安排如下：</p> <p>日期：2019年8月6日(星期二) 時間：晚上8時 地點：遊樂會多用途室 嘉賓：伍顯龍議員</p> <p>希望各業主藉今次聚會，提出大家的疑問，互相溝通釐清。另請各業主在8月10日前交回問卷，以便我們掌握初步主流意向，再作跟進。</p> <p style="text-align: right;"> 豪景花園客戶服務部 2019年7月31日</p> <p>張貼至：2019年8月7日</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
 Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
 Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2019/N/0496B

致: 豪景花園第 7 至 14 及第 27、28 座全體業主

有關: 升降機優化工程計劃交流會

管理處於上周五發出有關 貴座升降機安全設備優化工程的問卷後, 接獲不少業戶查詢, 其中有人問到每年兩次額外檢查是否可以代替優化工程, 與及為何沒有反對選項? 我們重申是次優化升降機設備, 是根據機電工程署的指引跟進, 希望保障居民的人身安全, 而額外兩次檢查, 我們理解為即時措施: 只能確定機組在檢查當時的情況可接受; 但並不代表升降機的安全性能會提高。

其他問題亦包括:

- 要求釐清每一個選項的詳細報價, 有沒其他公司可以選擇;
- 對發展局的「優化升降機資助計劃」及中電「綠適樓宇基金」資助之間的先後次序及可獲資助金額等查詢;
- 招標妥的詳細服務範圍;
- 可否聯合其他多幢大廈「團購」工程, 爭取較優惠價錢;
- 可否在不需集資下進行;
- 資料不充足, 要求管理處撤回問卷;
- 現時的機組, 可以用到多久;
- 有業主聲稱是某工廠大廈的法團委員, 額外檢查可以低至每部\$1,000;
- 有業主認為現時的預算偏高等。

為進一步讓各位業主了解及相互溝通, 我們邀得第 7 至 14 及第 27、28 座的升降機原廠保養商「電梯工程有限公司」派員出席, 現場向業主解答相關問題, 非上述座別的業主, 亦歡迎參與。交流會安排如下:

日期: 2019年8月7日(星期三) 時間: 晚上8時
 地點: 遊樂會多用途室 嘉賓: 伍顯龍議員

希望各業主藉今次聚會, 提出大家的疑問, 互相溝通釐清。另請各業主在 8 月 10 日前交回問卷, 以便我們掌握初步主流意向, 再作跟進。



豪景花園客戶服務部
 2019年8月1日

張貼至: 2019年8月8日

第 1 至 6 座升降機安全優化交流會

日期: 2019年8月6日(星期二)
 時間: 下午8時
 地點: 遊樂會多用途室

座	樓	室	簽名	座	樓	室	簽名
5	16			3	3		
3	13						
3	16						
1	13						
5	6						
2	15						
4	14						
3	6						
3	6						
1	13						
3	5						
2	5						
3	10						
2	2						
4	7						
1	2						
4	5						
4	3						

嘉賓: 日立超先生、伍顯龍議員



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@hkgarden.yahoo.com Web Site: www.hongkonggarden.org

第 7 至 28 座升降機安全優化交流會

日期: 2019年8月7日(星期三) 時間: 下午8時
 地點: 遊樂會多用途室
 出席: 區大明(物業經理)、陳浩銘(助理物業經理)
 梁苑霞(高級物業主任)、劉健明(物業主任)
 嘉賓: 伍顯龍議員、電梯工程有限公司 Kalkha/Sinuel/Chun/Able Uty/Pos
 李煥堯 (Chris Wong)

座	樓	室	簽名	座	樓	室	簽名
8	11						
24	11						
26	14						
26	16						
26	16						
25	3						
25	14						
10	20						
10	1						

優化升降機指引

升降機公司	所在樓盤	雙制動	上下移動	不正常移動	紅外線門刀	合計	機型	報價日期	工程批出日期	訂貨期	工程期	正式動工日期		完成日期		備註														
												預算	實際	預算	實際															
捷高 (Jekco)		HK\$220,000	HK\$90,000	HK\$90,000		HK\$310,000	日立	Aug-18																						
蒂森克魯柏 (ThyssenKrupp AG)			HK\$360,000			HK\$360,000	高士達	6/9/2018		45天	28天																			
星瑪 (Sigma)		已安裝	HK\$135,000		HK\$14,500	HK\$149,500	金星	2/11/2018		3個月	70天																			
耀天 (Eugene)		已安裝	HK\$230,000			HK\$230,000	日立	6/11/2018																						
捷運 (Express)		HK\$150,000	HK\$60,000	HK\$28,000		HK\$238,000	OTIS	15/11/2018	19/11/2018			May-19	Oct-19																	
其士 (Chevalier)			HK\$111,000			HK\$111,000		4/1/2019	10/1/2019	60天	28天	Apr-19	May-19			註(1)														
			HK\$141,200			HK\$141,200		2/4/2019				May-20	Jul-20																	
		HK\$97,000	HK\$90,000			HK\$187,000		4/1/2019	25/1/2019	6個月	28天	May-19																		
		HK\$93,000	HK\$87,000		HK\$11,400	HK\$191,400				6個月	60天																			
奧的斯 (OTIS)		HK\$92,000	HK\$124,500		HK\$11,400	HK\$227,900	東芝	16/2/2019		6個月	60天																			
		已安裝	HK\$131,000		已安裝	HK\$131,000				60天	32天					註(1)														
			HK\$113,000	HK\$210,580		HK\$323,580	OTIS	11/2/2019																						
註(1): 其士升降機訂貨期於2019年11月時只需60天, 但到2019年2月開始的訂貨期已遞升至6個月, 反映遞延出合約, 升降機訂貨期愈長, 升降機可重新運作的時間將更長。																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>方案系列</th> <th>價錢範圍</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>方案1: (更新上下移動系統)/(更新雙制動及上下移動系統)/(更新上下移動及不正常移動系統)</td> <td>HK\$131,000 - HK\$360,001</td> </tr> <tr> <td>方案2: (更新雙制動、上下移動及不正常移動系統)/(更新上下移動、不正常移動系統及紅外線門刀)/ (更新雙制動、上下移動、不正常移動系統及紅外線門刀)</td> <td>HK\$141,000 - HK\$227,901</td> </tr> <tr> <td>方案3: VWF + 方案2</td> <td>HK\$673,000 - HK\$2,400,001</td> </tr> <tr> <td>方案4: 換新升降機</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>																	方案系列	價錢範圍	方案1: (更新上下移動系統)/(更新雙制動及上下移動系統)/(更新上下移動及不正常移動系統)	HK\$131,000 - HK\$360,001	方案2: (更新雙制動、上下移動及不正常移動系統)/(更新上下移動、不正常移動系統及紅外線門刀)/ (更新雙制動、上下移動、不正常移動系統及紅外線門刀)	HK\$141,000 - HK\$227,901	方案3: VWF + 方案2	HK\$673,000 - HK\$2,400,001	方案4: 換新升降機					
方案系列	價錢範圍																													
方案1: (更新上下移動系統)/(更新雙制動及上下移動系統)/(更新上下移動及不正常移動系統)	HK\$131,000 - HK\$360,001																													
方案2: (更新雙制動、上下移動及不正常移動系統)/(更新上下移動、不正常移動系統及紅外線門刀)/ (更新雙制動、上下移動、不正常移動系統及紅外線門刀)	HK\$141,000 - HK\$227,901																													
方案3: VWF + 方案2	HK\$673,000 - HK\$2,400,001																													
方案4: 換新升降機																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>豪景花園</th> <th>價錢</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>方案系列</td> <td></td> </tr> <tr> <td>豪景花園 A 停車場</td> <td>HK\$230,000</td> </tr> <tr> <td>豪景花園第7至12座</td> <td>HK\$191,400</td> </tr> <tr> <td>豪景花園第13至14座</td> <td>HK\$227,900</td> </tr> <tr> <td>豪景花園第16至26座</td> <td>HK\$149,500</td> </tr> <tr> <td>豪景花園第27至28座</td> <td>HK\$131,000</td> </tr> </tbody> </table>																	豪景花園	價錢	方案系列		豪景花園 A 停車場	HK\$230,000	豪景花園第7至12座	HK\$191,400	豪景花園第13至14座	HK\$227,900	豪景花園第16至26座	HK\$149,500	豪景花園第27至28座	HK\$131,000
豪景花園	價錢																													
方案系列																														
豪景花園 A 停車場	HK\$230,000																													
豪景花園第7至12座	HK\$191,400																													
豪景花園第13至14座	HK\$227,900																													
豪景花園第16至26座	HK\$149,500																													
豪景花園第27至28座	HK\$131,000																													

豪景花園 升降機優化工程計劃交流會

第一場

日期及時間：2019年8月6日 晚上8時至10時

主要座別：第1-6座

嘉賓(排名不分先後)：

伍顯龍議員、日立電梯工程(香港)有限公司

第二場

日期及時間：2019年8月7日 晚上8時至10時

主要座別：第7-14座，16-28座

嘉賓(排名不分先後)：

伍顯龍議員、電梯工程有限公司、星瑪電梯(香港)有限公司

地點：豪景花園遊樂會

豪景花園升降機優化工程計劃交流會

6-7/8/2019

交流會流程：

2

- 1)簡述背景(約5分鐘)
- 2)10大問題(約10分鐘)
- 3)業主交流意見時間(1小時45分鐘)

1) 簡述背景(約5分鐘)

22/1/2019	17/6/2019	7/2019	8/2019	9/2019	10/2019	11/2019	12/2019
業主大會 否決籌備	特別業主 大會通過 籌備	人表 發展局	發展局截 止申請及 審批中	>	>	>	發展局公 佈結果及 派籌	>>

現時階段：「籌備工作」

- 問卷初步意向
- 業主道出工程方向
- 仍有很多個月時間進行
- 實際執行上有很多修訂空間

業主交流 + 參與

- 涉及業主「權益」，包括大廈支出
- 或需要集資
- 和諧氣氛下進行，各業充足溝通才能成事
- 專重各業主意見

3

1) 簡述背景(約5分鐘)

豪景花園：第一期機房情況



4

豪景花園升降機優化工程計劃交流會

6-7/8/2019

問題1：可否只進行每年兩次的額外檢查？為何沒有反對的選項？

優化升降機指引

為何要優化升降機

在高樓密集在香港，升降機是我們每天使用的重要運輸工具。由於使用頻繁，升降機機件的損耗是無可避免的。升降機負責人(包括升降機擁有人，及對升降機有管理或控制權的人)有法律責任，確保其升降機有恰當的保養維修。

升降機於不同年代安裝和啟用，安裝時雖已達到當時的技術水平，但近年科技發展迅速，技術水平不斷提升，早期的升降機未必能與今天最先進的技術水平看齊。必須強調的是，只要有適當的保養維修和定期檢驗，可確保現有升降機的安全。有關升降機的基本安全設備可參看第四頁。與此同時，舊式升降機也有很大的改善和優化空間，使運作更安全、可靠和舒適。

豪景花園升降機優化工程計劃交流會

6-7/8/2019

升降機意外 政府新聞：

政府新聞-海灣花園

新聞公報

機電署落實加強舊式升降機安全短期措施及公布荃灣海灣花園升降機事故調查結果

機電署落實加強舊式升降機安全短期措施及公布荃灣海灣花園升降機事故調查結果

機電署落實加強舊式升降機安全短期措施及公布荃灣海灣花園升降機事故調查結果

機電署於二〇一一年推出《優化升降機指引》，建議舊式升降機的負責人為升降機加裝保護裝置(包括防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置等)，使升降機運作更安全、可靠和舒適。機電署再次呼籲所有舊式升降機的負責人盡快進行升降機優化工程。優化升降機工程的詳情可瀏覽機電署網頁：

www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/responsible_persons_corner/lift_modernisation_resource_corner/index.html。

機電署已即時更新有關升降機安全短期措施及公布荃灣海灣花園升降機事故調查結果。機電署已發覺從前所有在荃灣海灣花園的舊式升降機均未有安裝防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置。機電署已要求機電署負責人在機電署發出通知後，儘快為該處所有舊式升降機加裝上述安全裝置。機電署亦正密切監察該處所有舊式升降機的安全情況，並正積極執法。

機電署已即時更新有關升降機安全短期措施及公布荃灣海灣花園升降機事故調查結果。機電署已發覺從前所有在荃灣海灣花園的舊式升降機均未有安裝防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置。機電署已要求機電署負責人在機電署發出通知後，儘快為該處所有舊式升降機加裝上述安全裝置。機電署亦正密切監察該處所有舊式升降機的安全情況，並正積極執法。

完
2018年7月14日(星期六)
香港時間15時39分

新聞公報

政府新聞-上水名都

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

機電署公布上水名都升降機事故調查結果

完
2018年8月20日(星期一)
香港時間14時58分

		<div data-bbox="709 195 1923 1092"> <p>豪景花園升降機優化工程計劃交流會 6-7/8/2019</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>機電署 指引</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>• (1c) 「優化升降機指引」</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>機電工程師 EMSD</p> <p>2808 3861 2504 5970</p> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>機電工程師 EMSD</p> <p>2808 3861 2504 5970</p> <p>工程師及 技師</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>《升降機工程及自動梯工程實務守則》 附錄 XIV</p> <p>XIV.1.3 除了升降機製造商在保養時間表 / 指示內載列的項目外，負責保養升降機的註冊承辦商亦須為尚未安裝機廂非預定移動保護裝置、機廂上行超速保護裝置或雙重制動系統的升降機進行每年不少於兩次的</p> <p>定與上文的規定有偏差，應以製造商指示為準，否則須依照上文的規定進行有關的保養；及</p> <p>制動器、曳引機及層站門鎖的保養。「特別保養」項目的保養範圍則包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 為升降機制動器作制動器裝置分解保養及為制動器的重要部件作量度、清潔及潤滑 • 為升降機制動器進行空載剎車距離測試 • 量度升降機曳引機的曳引輪坑及進行空載曳引力測試 • 檢查所有升降機層站門的機械鎖及電氣接點 <p>(c) 量度升降機曳引機的曳引輪坑及按照製造商的規定更換曳引輪。為升降機進行空載曳引力測試及進行平層準確度量度，以確保曳引力及平層準確度符合升降機製造商的規定。</p> <p>(d) 檢查所有升降機層站門的機械鎖及電氣接點，以確保它們處於安全操作狀態。</p> </div> </div>
		<div data-bbox="709 1142 1923 2033"> <p>豪景花園升降機優化工程計劃交流會 6-7/8/2019</p> <p style="text-align: center;">機電署回覆</p> <p>豪景花園：不能加裝「優化升降機指引」的題問</p> <p>LESD (EMSD) <lesd@emsd.gov.hk> 週四 2019-08-01 13:22 收件者: Chan Ho Ming <ming_chm@ccg-realestatemgt.com.hk></p> <p>陳先生：</p> <p>就閣下的查詢，現回覆如下。</p> <p>機電署並沒有進行升降機生命週期的統計，但根據本署紀錄，貴屋苑的升降機從建成至今已超過30年，舊式升降機由於沒有配置現時最新的安全設備，因此未能與最新的升降機的安全水平看齊。在未能及時為舊式升降機配備最新的安全設備的情況下，「特別保養」可被視為一項利用強化保養及針對升降機重要部件以達致提升舊式升降機安全水平的措施。長遠而言，負責人應為其舊式升降機進行優化或更換。如技術上不能在現有的升降機加裝某些安全系統，貴屋苑可考慮更換升降機。</p> <p>VVF是一種現時常用的升降機驅動系統，這能提供較舒適的運行及提升節能表現，「優化升降機指引」建議的優化系統，主要是增強升降機的運作安全，兩者功能各異但需互相配合，如只更新某些系統，可能會出現新舊部件不協調的問題，更換升降機應可避免出現有關情況，閣下可向升降機承辦商了解詳情。</p> <p>如有查詢，請致電 [REDACTED] 與余督察聯絡或直接聯絡本人。</p> <p>馮翰明 機電工程師一般法例部(升降機及自動梯) Tel. [REDACTED] Fax. [REDACTED]</p> </div>

10大問題：

問題2：

11

要求釐清每一個選項的詳細報價，有沒其他公司可以選擇等.....

法律意見
安全項目報價
德勤指引

問題2：要求釐清每一個選項的詳細報價，有沒其他公司可以選擇等.....

1-6座全新機報價

工程內容（標準套餐）	
1) 機房設備：	1. 更換VVVF控制櫃 已包含 障礙開關掣保護懸吊纜索 2. 更換牽引機連永磁電機及制動器 已包含 雙重制停動系統 防止機廂不正常移動保護 防止機廂向上超速保護 3. 更換懸吊纜索
2) 機架設備：	1. 更換機廂門機械 已包含 機廂門開鎖 2. 加裝紅外線多光柱式保險刀 3. 更換機頂控制箱 4. 更換位置探測
3) 機廂設備：	1. 更換日立標準按鈕面板連顯示器
4) 樓層設備：	1. 更換日立標準薄型掛牆式按鈕箱連顯示器
5) 井道設備：	1. 更換隨動電纜 2. 加裝井道通訊電纜 3. 更換各層外門鎖
6) 其它設備：	1. 更換對講系統

工程預算及其它

工程預算總額	約 港幣捌佰叁拾肆萬元 (HK\$8,390,000.00) / 13 台梯
付款方式	訂金: HK\$2,540,000; 每台梯簽發復用證後支付 HK\$450,000。
設備出廠期	約六個月, 收到訂金及確認圖紙起計
每台電梯停機時間	約 35 個工作天安裝及調試 及 約 14 個工作天機電工程署驗機及簽發復用證 (LES)

60萬+

豪景花園升降機優化工程計劃交流會

6-7/8/2019

問題2：要求釐清每一個選項的詳細報價，有沒其他公司可以選擇等.....

1-6座全新機報價
(續)

豪景花園（新界青龍頭青山道 100 號）13 台電梯 - 電梯優化工程事宜

備註
 - 標示為機電工程署《優化升降機指引》建議加裝 / 更換項目。
 - 以上工程內容如涉及土建及電器項目需由 貴方負責。
 - 貴方需提供足夠空間以暫時存放新舊設備。
 - 工作時間為星期一至六（公眾假期除外），早上九時正至晚上六時正。
 - 為縮短工程的整體停機時間，現時井道的通訊電線及線槽如不阻礙新設備安裝，將不會拆除。
 - 完工後（以機電署簽發復用證計），敝司為更換的設備提供十二個月質量保證期。

參考照片



豪景花園升降機優化工程計劃交流會

6-7/8/2019

10大問題：

問題2：要求釐清每一個選項的詳細報價，有沒其他公司可以選擇等.....

14

1-6座：參考7-28座項目估價

座數	方案	每座價錢 (HK\$)
第 7 至 12 座	① 雙重制動系統、② 防止機廂不正常移動裝置、 ③ 防止機廂向上超速裝置、④ 紅外線門刀	191,400 每部 x 2 部 HK\$382,800
第 13 至 14 座	① 雙重制動系統、② 防止機廂不正常移動裝置、 ③ 防止機廂向上超速裝置、④ 紅外線門刀	227,900 每部 x 2 部 HK\$445,800
第 16 至 26 座	① 防止機廂不正常移動裝置、 ② 防止機廂向上超速裝置、③ 紅外線門刀	149,500 每部 x 2 部 HK\$299,000
第 27 至 28 座	① 更新上下移動、② 不正常移動系統	131,000 每部 x 2 部 HK\$262,000

豪景花園升降機優化工程計劃交流會 6-7/8/2019

問題2：要求釐清每一個選項的詳細報價，有沒其他公司可以選擇等.....

橫向比較：

升降機公司	所在樓盤	雙制動	上下移動	不正常移動	紅外線門刀	合計	機型	報價日期
捷高 (Jekco)	何文田豪宅	\$220,000	\$90,000	-	-	\$310,000	日立	Aug-18
蒂森克魯柏 (ThyssenKrupp AG)	油塘工業大廈	-	\$360,000	-	-	\$360,000	高士達	2018/9/6
星瑪 (Sigma)	豪景花園第16至26座	已安裝	\$135,000	-	\$14,500	\$149,500	金星	2018/11/2
耀天 (Eugene)	豪景花園 A 停車場	已安裝	\$230,000	-	-	\$230,000	日立	2018/11/6
捷運 (Express)	觀塘工廠	\$150,000	\$60,000	\$28,000	-	\$238,000	OTIS	2018/11/15
其士 (Chevalier)	其士商業大廈		\$111,000	-	-	\$111,000		2019/1/4
			\$141,200	-	-	\$141,200		2019/4/2
	如心廣場	\$97,000	\$90,000	-	-	\$187,000		2019/1/4
	豪景花園第7至12座	\$93,000	\$87,000	\$11,400	\$191,400	東芝	2019/2/16	
	豪景花園第13至14座	\$92,000	\$124,500	\$11,400	\$227,900			
豪景花園第27至28座	已安裝	\$131,000	已安裝	\$131,000				
奧的斯 (OTIS)	西灣河商廈	-	\$113,000	\$210,580	-	\$323,580	OTIS	2019/2/11

豪景花園升降機優化工程計劃交流會 6-7/8/2019

10大問題：
問題2：要求釐清每一個選項的詳細報價，有沒其他公司可以選擇等.....

法律意見

致 貴律師：
繼貴律師在2019年3月8日向我們提供的意見，我們已在2019年6月17日的業主大會上，通過維修升降機安全優化工程。
就上述項目，本處是其中兩間原裝升降機承辦商，即「星瑪」及「其士」屬下的電梯工程已分別於2018年11月2日及2019年2月21日向我們提供了上述改善工程的報價。
根據《建築物管理條例》第244章第20A條，在每六個月檢查後發給牌照時，法團及管理公司已提供進行招標；而我們的合約內亦包括有關我們對外的維修保養及相關工程提供報價，有關報價並不超越法例的範圍；而另一方面，本處另法團曾將修訂計劃在2019年制定了招標採購指引，並經法團通過執行，其中指引中提及「當為升降機/電梯維修服務的投標者請原裝安裝承辦商時，上述所列的要求可被豁免。」
關於附上的(1) 升降機合約(請參閱第13頁)、(2) 應動指引(請參閱第25頁、第4.3(a)條)、(3) 機電工程署的升降機安全優化工程指引及(4) 上述兩間升降機公司的報價。
附件連結：
<https://bit.ly/3nqk34w>
我們考慮了升降機的實況，除非更換控制系統及有關配件，否則只能以原裝配件修理其高層樓，情況像一部平治機不能安裝零件一樣。
法團了解到即使進行招標，不論價錢是否最低標，仍傾向選擇原裝技術服務承辦商進行必要安全工程；因此，我們必須釐清，現時我們手上的報價，是否已符合建築物管理條例的要求，若否？我們便可按機電工程署的建議，盡早處理升降機改善工作，以保障乘客安全。
現時我們正向法團申請相關資助，其中一個關鍵點是「升降機的報價若在2019年3月29日前獲得並符合建築物管理條例內的招標要求？」，便可申請並在完成工程後仍可獲得資助；但採購的在2019年3月29日以後進行則必須再次進行採購程序。
是否再實招標，或是接納原裝承辦商的報價，會影響我們處理先後的時間，請釐清以下問題：
問題一：現時我們手上的報價，是否已符合《建築物管理條例》的要求？
問題二：根據以現時的保養合約、法例及應動指引附件4，這些後加的安全工程是否應納入維修項目？
謝謝！
陳浩庭 總機師
豪景花園管理處
地址：新界西貢區法團辦事處新界法團辦事處二樓
電話：2891 7234
傳真：2896 1989

Re: Task ID 688536 - (1100014)Legal advice on lift tender matters
Juman Khan <jk@huens.com.hk>
週三 2019-07-31 12:44
收件者: Chan Ho Ming <ming_chm@ccg-ralestatemgt.com.hk>, John Lau <johnlau@chinachengroup.com>, Johnny Au Tai Ming <@shiny_aun@ccg-ralestatemgt.com.hk>
副本: Gisele Yuen <gy@huens.com.hk>, Lily Lai <llai@huens.com.hk>
Dear Mr. Chan,
就貴司手上的報價已符合法例要求因為德勤指引(第4.3(4)條)清楚列明“...當為升降機/電梯維修服務的投標邀請原裝安裝承辦商時...要求可被豁免”。
Regards,
Juman Khan
Consultant
B.A. LL.B. (Hons.)
HUEN & PARTNERS
The whole of 12th Floor,
9 Des Voeux Road West, Hong Kong

10大問題：

問題2：要求釐清每一個選項的詳細報價，有沒其他公司可以選擇等.....

17

德勤指引－第25頁,4.3「採購的形式」第4條

(4) 當為升降機/電梯維修服務的投標邀請原廠安裝承辦商時，上述所列的要求可被豁免。但租賃物業的維修服務的投標仍應遵照以上要求。

10大問題：

問題3：

18

對發展局的「優化升降機資助計劃」及中電「綠適樓宇基金」資助之間的先後次序、可獲資助金額等查詢。

10大問題：

問題3：對發展局的「優化升降機資助計劃」及中電「綠適樓宇基金」資助之間的先後次序、可獲資助金額等查詢。

19



2019年7月24日 市區重建局回覆正在審批中

10大問題：

問題3：對發展局的「優化升降機資助計劃」及中電「綠適樓宇基金」資助之間的先後次序、可獲資助金額等查詢。

20

市建局「優化升降機資助計劃」時間表

	1/4/2019	14/6/2019	8/2019	9/2019	10/2019	11/2019	12/2019	1/2020	2020...
發展局 座談會		市建局 回覆超 出資助 計劃上 限	市建局 回覆資 助計劃 正在審 批中	>	>	>	預計市 建局回 覆公佈 結果及 派籌	第一輪 批核者 開始工 作	>>>>>

1200部機

10大問題：

問題3：對發展局的「優化升降機資助計劃」及中電「綠適樓宇基金」資助之間的先後次序、可獲資助金額等查詢。

21

市建局「優化升降機資助計劃」時間表

8/2019	9/2019	10/2019	11/2019	12/2019	1/2020	2/2020
市建局回覆資助計劃正在審批中	>	>	>	預計市建局回覆公佈結果及派籌	第一輪批核者開始工作	>>>>

中電「綠適樓宇基金」時間表

8/2019	9/2019	10/2019	11/2019	12/2019	1/2020	2/2020
申請審批可與發展局資助計劃接軌	>	>	>	>	>	>

10大問題：

問題3：對發展局的「優化升降機資助計劃」及中電「綠適樓宇基金」資助之間的先後次序、可獲資助金額等查詢。

22

	優化升降機資助計劃	綠適樓宇基金
支助額	每部升降機六成上限為50萬	每年每棟大廈\$30萬，每個法團上限為\$100萬
門檻	平均差餉租值	平均差餉租值
流程	審批中>>> 情況1)「329前的報價」可先施工，後申請資助(●審批與否仍由市建局決定) 情況2)跟隨資助計劃時間表進行 >2019年第四季公佈審批結果及時間表 >如第一輪超出名額，將自動放入第二輪 >正式啟動時候：	可以以法團名義申請> 中電審批> 批出工程合約
服務費	招標妥：\$10,000-\$80,000(視乎市建局定義屋苑差餉租值計算)	

10大問題：

問題4：

23

招標妥的詳細服務範圍？

10大問題：

問題4：招標妥的詳細服務範圍？

業主組織需進行的程序

此計劃之服務流程

成功的申請人與市建局
簽訂服務協議

按申請人樓宇的公用部分所需進行之工程項目
提供粗略估算，並透過電子招標平台進行認可
人士/註冊檢驗人員（或能提供相關服務的顧問
公司）的招標工作

(參照進行中)

成功的申請人聘請
認可人士/
註冊檢驗人員

就申請人聘用之認可人士/
註冊檢驗人員所提交的樓宇勘察報告、工程標
書及工程估算提供意見及工程費用估算

成功的申請人招聘
合資格註冊承建商

透過電子招標平台進行
合資格註冊承建商的招標工作

成功的申請人揀選
合資格註冊承建商

就申請人聘用之認可人士/
註冊檢驗人員所提交的標書分析報告提供意見

服務完結

10大問題：

問題5：

25

可否聯合其他多幢大廈「團購」工程，爭取較優惠價錢？

10大問題：

問題5：可否聯合其他多幢大廈「團購」工程，爭取較優惠價錢？

26

理論上可以，但因應每座有權自決，要先視乎業主意向才能共識及進行「團購」

10大問題：

問題6：

27

可否在不需集資下進行？

業主要求項目多少 對比 大廈財政情況

10大問題：問題6：可否在不需集資下進行？

HONG KONG GARDEN 豪景花園
OWNERS' EQUITY AS AT 30/04/2019
30/04/2019 業主權益

尚有外牆維修未找數

	I.E. A/C	SINKING FUND	MAINT. FUND	TOTAL	MF/PU DEPOSIT
	累積盈餘 / (虧損)	儲備基金	維修基金	總計	管理費及 公共水電按金
BLOCK 1 第一座	(\$937,819.22)	\$454,092.08	\$731,149.66	\$247,422.52	\$392,504.00
BLOCK 2 第二座	(\$902,436.67)	\$443,242.08	\$738,079.15	\$278,884.56	\$415,918.00
BLOCK 3 第三座	(\$466,487.04)	\$434,391.64	\$564,962.31	\$532,866.91	\$284,424.00
BLOCK 4 第四座	(\$459,576.54)	\$451,607.87	\$521,839.13	\$513,870.46	\$353,697.00
BLOCK 5 第五座	(\$308,144.66)	\$360,170.49	\$658,153.69	\$710,179.52	\$424,360.00
BLOCK 6 第六座	(\$260,438.44)	\$429,726.09	\$645,178.05	\$814,465.70	\$422,168.00
BLOCK 7 第七座	\$169,912.30	\$357,646.81	\$300,176.37	\$827,735.48	\$384,427.00
BLOCK 8 第八座	\$130,594.42	\$422,466.81	\$287,532.89	\$840,594.12	\$400,371.00
BLOCK 9 第九座	(\$114,276.87)	\$538,366.81	\$61,397.94	\$485,487.88	\$430,007.00
BLOCK 10 第十座	\$275,150.85	\$585,704.56	\$355,659.98	\$1,216,515.39	\$426,649.00
BLOCK 11 第十一座	\$433,386.38	\$755,627.16	\$651,707.95	\$1,840,721.49	\$413,333.00
BLOCK 12 第十二座	\$274,224.75	\$714,304.56	\$580,597.47	\$1,569,126.78	\$435,264.00
BLOCK 13 第十三座	(\$430,246.13)	\$531,361.42	\$778,327.91	\$879,443.20	\$293,444.00
BLOCK 14 第十四座	(\$223,507.32)	\$536,531.82	\$740,597.67	\$1,053,622.17	\$272,277.00
BLOCK 15 第十五座	\$398,954.44	\$376,276.74	\$352,307.12	\$1,127,538.30	\$186,499.00
BLOCK 16 第十六座	\$217,606.61	\$668,965.50	\$627,945.56	\$1,514,517.67	\$536,770.00
BLOCK 17 第十七座	\$104,825.70	\$694,152.00	\$671,067.14	\$1,470,044.84	\$435,007.00
BLOCK 18 第十八座	\$545,035.02	\$708,942.00	\$611,033.05	\$1,865,010.07	\$439,789.00
BLOCK 19 第十九座	\$439,676.71	\$1,058,910.16	\$498,884.14	\$1,997,471.01	\$439,951.00
BLOCK 20 第二十座	\$46,065.02	\$969,677.84	\$534,943.00	\$1,550,685.86	\$448,819.00
BLOCK 21 第二十一座	\$1,163,380.44	\$831,061.00	\$573,578.64	\$2,568,020.08	\$467,716.00
BLOCK 22 第二十二座	(\$143,411.58)	\$541,105.20	\$618,594.13	\$1,016,287.75	\$364,706.00
BLOCK 23 第二十三座	(\$327,270.71)	\$523,715.09	\$563,648.86	\$760,093.24	\$276,615.00
BLOCK 24 第二十四座	\$384,649.07	\$574,303.37	\$632,071.36	\$1,591,023.80	\$316,540.00
BLOCK 25 第二十五座	\$236,422.04	\$539,151.60	\$605,483.75	\$1,381,057.39	\$316,277.00
BLOCK 26 第二十六座	(\$420,597.06)	\$523,715.07	\$611,081.44	\$714,199.45	\$304,162.00
BLOCK 27 第二十七座	\$753,954.93	\$655,922.77	\$518,162.56	\$1,928,040.26	\$403,019.00
BLOCK 28 第二十八座	\$515,772.43	\$531,655.59	\$541,498.14	\$1,588,926.16	\$271,557.00
	\$1,095,398.87	\$16,212,794.13	\$15,575,659.06	\$32,883,852.06	\$10,556,270.00

10大問題：

問題7：

29

資料不充足，要求管理處撤回問卷。

10大問題：問題7：資料不充足，要求管理處撤回問卷。

8/2019	9/2019	10/2019	11/2019	12/2019	1/2020	2/2020
市建局回覆資助計劃正在審批中	>	>	>	預計市建局回覆公佈結果及派籌	第一輪批核者開始工作	>>>>>
諮詢文件查詢每座業主諮詢意向	>	>	>	樂觀情況：與市建局計劃接軌，聘請顧問籌備招標工作		
業主交流會	>	>	>	>	>	>

10大問題：

問題8：

31

現時的機組，可以用到多久？

10大問題：

問題8：現時的機組，可以用到多久？

32

豪景花園：不能加裝「優化升降機指引」的題問

陳先生：

就閣下的查詢，現回覆如下。

機電署並沒有進行升降機生命週期的統計，但根據本署紀錄，貴屋苑的升降機從建成至今已超過30年，舊式升降機由於沒有配置現時最新的安全設備，因此未能與最新的升降機的安全水平看齊。在未能及時為舊式升降機配備最新的安全設備的情況下，「特別保養」可被視為一項利用強化保養及針對升降機重要部件以達致提升舊式升降機安全水平的措施。長遠而言，負責人應為其舊式升降機進行優化或更換，如技術上不能在現有的升降機加裝某些安全系統，貴屋苑可考慮更換升降機。

VVVF是一種現時常用的升降機驅動系統，這能提供較舒適的運行及提升節能表現，「優化升降機指引」建議的優化系統，主要是增強升降機的運作安全，兩者功能各異但需互相配合，如只更新某些系統，可能會出現新舊部件不協調的問題，更換升降機應可避免出現有關情況，閣下可向升降機承辦商了解詳情。

如有查詢，請致電 [] 與余督察聯絡或直接聯絡本人。

馮翰明
機電工程師—般法例部(升降機及自動梯)
Tel. []
Fax. []

10大問題：

問題9：

33

有業主聲稱是某工廠大廈的法團委員，額外檢查可以低至每部\$1,000；

10大問題：

問題9：有業主聲稱是某工廠大廈的法團委員，額外檢查可以低至每部\$1,000；

34

每座大廈情況不同、大廈區域位置，地理環境、被保養/檢查的機數量、複雜性、大廈數量多少，樓層數目不同，保養商有不同商業考慮、保養商成本計算，不同牌子等等

「特別保養」包括什麼項目？

「特別保養」是針對舊式升降機的制動器、曳引機及層站門鎖的保養。「特別保養」項目的保養範圍則包括：

- 為升降機制動器作制動器裝置分解保養及為制動器的重要部件作量度、清潔及潤滑
- 為升降機制動器進行空載剎車距離測試
- 量度升降機曳引機的曳引輪坑及進行空載曳引力測試
- 檢查所有升降機層站門的機械鎖及電氣接點

10大問題：

問題10：

35

有業主認為現時的預算偏高。

10大問題：

問題10：有業主認為現時的預算偏高。

36

「安全項目」
按現時升降機公司提供報價：7-28座(15座除外)已有報價

「其他工程預算」(VVVF，全新機)
根據升降機公司提供報價+超過10處物業報價參考

業主交流意見時間 (1小時45分鐘)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, 100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(一) 前言、現時升降機狀況及建議工作

由於過往兩年本港發生多宗升降機嚴重意外，引致人命傷亡；機電工程署發出了「優化升降機安全裝置的指引」，要求升降機擁有人安裝必須的安全裝置；今年 1 月 27 日在業主大會提出「籌備升降機安全設備優化工程」，可惜未能獲得通過。

現時管理公司就各類方案搜集資料：如市場變化、不同方案的成本分析、施工期需停止升降機運作的時間、不同原裝品牌進行同類工作的價格比較、施工籌備時間及工程費用的變化作出比較。

現時豪景花園「升降機安全設備優化」的狀況如下(✓為已安裝項目)：

「必須的安全裝置」項目	1-6 座	7-14 座	16-26 座	27-28 座
1.0 雙重制動系統			✓	✓
2.0 防止機廂不正常移動裝置				
3.0 防止機廂向上超速裝置				
4.1 機廂門鎖		✓	✓	✓
4.2 紅外線門刀				✓
「自選的安全裝置」項目	1-6 座	7-14 座	16-26 座	27-28 座
5.1 天台機房對講機	✓	✓	✓	✓
5.2 天台機房閉路電視系統				✓
6.0 障礙開關掣		✓	✓	✓
7.0 自動拯救裝置				

我們已在原廠技術原廠保養的原則下，搜集了不同機種的保養商作比較；並綜合屋苑升降機實況，得出以下建議：

第 1 座至第 6 座

- 由於升降機房空間限制，無法在現有機組安裝安全裝置，只能加密檢查次數。
- 可考慮「更換調壓調頻交流電動機 VVVF 控制系統」及加裝配合新系統的「必須安全裝置」；
- 可考慮「更換整部升降機」；
- 由於涉及資金較大，需由業主全數集資，待肯定大部分業主的取向後再作決定。

第 7 座至第 14 座

- 按機電工程署建議進行「必須的安全裝置」中未完成的 4 項。
- 可考慮同時「更換調壓調頻交流電動機 VVVF 控制系統」
- 考慮「更換整部升降機」

第 16 座至第 26 座

- 按機電工程署建議進行「必須的安全裝置」中未完成的 3 項。
- 可考慮同時「更換調壓調頻交流電動機 VVVF 控制系統」
- 考慮「更換整部升降機」

第 27 座至第 28 座

- 由於升降機設備較新，只須按機電工程署建議進行「必須的安全裝置」中未完成的 2 項便可。
- * 由於各座別現時儲備參差相距甚大：大部分座數的儲備不多；無論採用那一種改善方案，均可能需要集資進行，請各位留意。

* Should you require English Translation, please contact the Customer Service Centre at your convenience.

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, 100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(二) 方案分析

1. 「必須的安全裝置」方案：

- 按機電工程署建議，安裝「必須的安全裝置」為最基本要求；完成後可增加升降機的安全程度；
- 可申請發展局的「優化升降機資助計劃」，若獲得批准最多可獲到此部份工程費用的 60% 及 \$500,000 的資助上限（不保證可獲資助）；由於審批申請需時，局方接受先開工後申請的安排；發展局接受 2019 年 3 月 29 日或之前已進行採購，這些個案，可以在工作開始申請資助。
- 須留意本苑大小單位的應課差餉租值介乎每年 \$132,000 至 \$384,000 之間，合資格門檻則為全苑每年平均應課差餉租值 \$162,000，並且需要先在業主大會通過才能進行申請；
- 不同升降機種的組件並不互通，如「平治」房車不可安裝「豐田」引擎；因此我們只能考慮原廠公司安裝。

工程期估算：

- 零部件訂貨需 6 至 8 星期；
- 每部升降機的施工期為 10 日；另機電工程署需時 28 日處理申請及驗收；
- 每部升降機，由停機至完工預計 1.5 個月。

2. 「更換調壓調頻交流電動機 VVVF 控制系統」連「必須的安全裝置」方案：

- 可增加升降機的舒適度及節約能源；
- 減少機組的機械部份，降低機械故障的機會，並佔用較少空間；
- 可委任能源效益工程師進行審核，申請「中電綠適樓宇基金」，有節能裝置部份可獲工程的一半費用，以每幢物業 30 萬、全苑 100 萬為上限；
- 仍需按機電工程署建議，安裝「必須的安全裝置」；完成後可增加升降機的安全程度；
- 可申請發展局的「優化升降機資助計劃」，補助「必須的安全裝置」工程費用，申請資格同以上第 1 點（「優化升降機資助計劃」不適用於「VVVF 控制系統」）；

工程期估算：

- 零部件訂貨需 8 星期；
- 每部升降機的施工期為 60 日；另機電工程署需時 28 日處理申請及驗收；
- 每部升降機，由停機至完工預計 3 個月。

3. 「更換整部升降機」方案：

- 全面提升升降機的舒適度及安全；
- 可申請「優化升降機資助計劃」及「中電綠適樓宇基金」，條件如上文所述；

工程期估算：

- 零部件訂貨需 12 個星期；
- 每部升降機的施工期為 90 日；另機電工程署需時 28 日處理申請及驗收；
- 每部升降機，由停機至完工預計 4 個月。

* 是次優化方案主要是提高升降機安全，避免意外發生；各位業主在考慮不同方案時，須審慎衡量每個方案的利弊、因施工期服務暫停帶來的不便、大廈管理賬戶的承擔能力。是否可獲官方資助需要看很多因素，但應以升降機安全及不同座別業主的支付意願為考慮重點。

* Should you require English Translation, please contact the Customer Service Centre at your convenience.

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
 Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, 100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
 Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(三) 市場參考

雖然是次的採購對象有局限性，但我們仍希望報價不會偏離市場，因此，我們搜集了 11 家升降機保養商、多個原廠品牌的優化方案報價作比較：根據資料所得，若進行「必須的安全裝置」：每部升降機由 13 萬至 36 萬不等；而「更換調壓調頻交流電動機 VVVF 控制系統」加「必須的安全裝置」則為 67 萬至 240 萬不等；這些報價會受到升降機合約延伸優惠、不同品牌零件成本、機種、機械的複雜性等不同因素影響；但仍然具一定的參考價值。

除價錢幅度之外，我們亦得出了其他資料：

- 政府已規定：未有「必須的安全裝置」的升降機，每年要額外進行兩次全面檢查；我們相信進行了兩輪全面檢查之後，全港會有更多的升降機問題被找出來，政府會針對這些舊升降機，加緊安全尺度，屆時我們將面對更高的工程費及須承擔意外的風險；
- 非原廠公司可能因缺乏零件關係，有些報價較比原廠公司更貴；
- 由於很多大廈正在籌備升降機優化工程，報價因市場因素正在提升；我們發現在幾個月之間，同類的「更換調壓調頻交流電動機 VVVF 控制系統」；工程報價，出現 20 萬以上的差距；
- 根據現時服務商提供的估算（不計外門及路軌），「更換整部升降機」方案約需每部 100 萬至 150 萬／每座 200 萬至 300 萬；
- 越遲確認工程，排期等待亦會越長時間，作為管理者：我們建議業主在可承擔能力範圍內應先安裝「必須的安全裝置」。

(四) 豪景花園各座就「必須的安全裝置」的預算參考：

座數	方案	每座價錢 (HK\$)
第 7 至 12 座	① 雙重制動系統、② 防止機廂不正常移動裝置、 ③ 防止機廂向上超速裝置、④ 紅外線門刀	191,400 每部 x 2 部 HK\$382,800
第 13 至 14 座	① 雙重制動系統、② 防止機廂不正常移動裝置、 ③ 防止機廂向上超速裝置、④ 紅外線門刀	227,900 每部 x 2 部 HK\$445,800
第 16 至 26 座	① 防止機廂不正常移動裝置、 ② 防止機廂向上超速裝置、③ 紅外線門刀	149,500 每部 x 2 部 HK\$299,000
第 27 至 28 座	① 更新上下移動、② 不正常移動系統	131,000 每部 x 2 部 HK\$262,000

* 第 1 至 6 座由於機房空間限制，無法在現有機組安裝安全裝置，只能可考慮「更換調壓調頻交流電動機 VVVF 控制系統」及加裝配合新系統的「必須安全裝置」或「更換整部升降機」方案。

* 我們建議有足夠儲備可應付「必須的安全裝置」方案的座別，可先進行升級，提高升降機安全。



豪景花園管理有限公司 簡報
2019 年 6 月 1 日

* Should you require English Translation, please contact the Customer Service Centre at your convenience.

		<p>豪景花園-升降機座談會 網站快速連結(QR Code)</p> <hr/> <p>政府新聞公報 - 機電署再次呼籲所有舊式升降機的負責人盡快進行升降機優化工程 (新聞公報最後一段)</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="793 409 1260 623"> 政府新聞公報 - 海灣花園  </td> <td data-bbox="1260 409 1726 623"> 政府新聞公報 - 上水名都  </td> </tr> </table> <p>2018 嚴重升降機意外 - 調查報告</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="793 676 1260 890"> 海灣調查報告  </td> <td data-bbox="1260 676 1726 890"> 上水名都 調查報告  </td> </tr> </table> <p>機電工程署：優化升降機指引</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="793 943 1260 1157"> 優化升降機指引  </td> <td data-bbox="1260 943 1726 1157"> 優化升降機資訊站  </td> </tr> </table> <p>機電署提升舊式升降機安全的短期措施</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="793 1172 1726 1380" style="text-align: center;">  </td> </tr> </table> <p>資助計劃資料</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="793 1433 1260 1647"> 發展局-優化升降機資助計劃  </td> <td data-bbox="1260 1433 1726 1647"> 發展局-優化升降機資助計劃 快速指南  </td> </tr> </table> <p>中電-綠適樓宇基金(只適用於用電部份)</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="793 1662 1726 1869" style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>	政府新聞公報 - 海灣花園 	政府新聞公報 - 上水名都 	海灣調查報告 	上水名都 調查報告 	優化升降機指引 	優化升降機資訊站 		發展局-優化升降機資助計劃 	發展局-優化升降機資助計劃 快速指南 	
政府新聞公報 - 海灣花園 	政府新聞公報 - 上水名都 											
海灣調查報告 	上水名都 調查報告 											
優化升降機指引 	優化升降機資訊站 											
												
發展局-優化升降機資助計劃 	發展局-優化升降機資助計劃 快速指南 											
												

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖
Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.
Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

重要文件 (T01)

致：豪景花園第 1 座全體業主
有關：升降機安全優化工程選項問卷

閱畢請填妥問卷交回：若整體回覆率低於本座半數業戶，會影響主流意見的準確性，延誤籌備「優化升降機安全」工作。

背景資料

- 2018 年本港發生多宗嚴重升降機意外，導致人命傷亡。機電署強烈呼籲全港舊型升降機業主按「優化升降機安全指引」，加裝 7 項優化設備（其中 4 項為必須項目）。此外，署方於 2018 年 8 月 1 日公佈操作指引，規定升降機在未安裝必須的優化安全設備前，每年需額外增加 2 次全面檢查。（加檢措施現已實施，為此，第 1 座每部每次支出為 \$3,500，一年額外總支出共 \$14,000）
- 第 1 座現使用升降機製造廠為日本「日立」；由原廠保養承辦商「日立」關聯的「耀天工程」負責保養。
- 管理公司已邀請升降機原廠「日立」及其關聯保養商「耀天」到來提供協助，均表示未能按機電署的建議安裝優化設備；稍後 OTIS 屬下的「捷運工程」亦曾前來了解；結論同樣是因機房面積及高度限制，無法安裝「雙重制動系統」、「防止機廂不正常移動裝置」及「防止機廂向上超速裝置」等 3 項必須的優化安全設備。
- 政府指引發出後，管理公司自去年下半年起向政府部門及升降機公司搜集相關資料。由於項目涉及較龐大支出，需由業主集資，今年 6 月 17 日法團召開的特別業主大會將籌備計劃提上議程，結果獲大比數通過，可開展籌備工作，及啟動向政府申請資助的程序。
- 由於未能在現有的機械上加裝安全裝置，只能考慮「更換 VVVF 調頻調壓交流電控制系統及能配對新機組的必須安全設備」；亦可考慮「連機廂裝修」或「更換新機」等幾個方案。而現時各座別使用中的升降機無論品牌及機件現況有差異；亦因各座別財務獨立、大廈財政狀況及業主對於財務承擔的意願亦會不同，因此需在各座獨立諮詢，由業主自行揀選最合適方案。一旦需要集資，貴座全部 144 戶按不可分割業權份數為比例攤分。
- 我們已按業主大會的決定，向有關部門遞交申請，嘗試取得政府津貼部份開支，其中包括「優化升降機資助計劃」，但審批需時及要聘用顧問處理工作，並且，資助金額會受很多因素影響，未能肯定是否獲得津貼金額；希望業主以安全為大前提填寫問卷，管理公司會根據貴座所揀選的主流方案，在評估大廈基金情況下安排工程及集資。

