

二零二零年度駿景園維修及工務小組
第十一次會議記錄

日期：二零二零年六月十日(星期三)

時間：下午 2 時正

地點：駿景園會所閱讀室

出席者： 周啟誠先生 - 小組召集人
葉偉華先生 - 小組成員
李秀媚女士 - 小組成員

劉展鵬先生 - 物業及設施經理 (啟勝管理服務有限公司)
羅俊傑先生 - 高級工程服務主任 (啟勝管理服務有限公司)
胡昇樺先生 - 工程服務主任 (啟勝管理服務有限公司)
廖俊凱先生 - 見習建築測量師 (啟勝管理服務有限公司)
潘楚明先生 - 工程助理 (啟勝管理服務有限公司)

缺席致歉： 鄒宇熙先生 - 小組成員
劉鑑昌先生 - 小組成員
劉潔玲小姐 - 小組成員
曾振超先生 - 小組成員
袁銘成先生 - 小組成員
張俊發先生 - 小組成員
陳康先生 - 小組成員
楊國輝先生 - 小組成員
鄭譚玉梅女士 - 小組成員

非小組成員： 5 座 1 人
10 座 1 人

會議內容摘要：

1. 確認上次會議記錄

- 1.1 服務處提醒各委員，在進行討論或投票揀選承辦商承接屋苑工程或服務時，如委員認識或承辦商有私人或商業往來關係，應主動申報利益；而管理公司如遇上述情況，亦會作出利益申報。

服務處

- 1.2 由周啟誠動議，李秀媚及葉偉華和議，一致通過上次會議紀錄。

2. 跟進上次會議記錄之事項：

2.1 報告及商討會所 AHU 房天面防水工程

服務處

服務處報告就上述工程，服務處已於 2019 年 9 月 24 日回標，並已完成分析及提交予港鐵審核。有關外牆裝飾板的款項，將於周年大會上進行表決。除 SIKA 外，服務處已向其他防水材料供應商查詢可應用於天面防水的防水物料。

小組召集人表示新鴻基地產旗下的啟勝管理服務公司需要有承擔及負上責任，要求新鴻基地產發展商負責上述工程之所有費用，服務處亦已於 2020 年 5 月 21 日代發出信件，向新鴻基追討。

服務處亦於 2020 年 6 月 10 日收到新鴻基的書面回覆，小組召集人表示不接受新鴻基之解釋，亦強調新鴻基地產旗下的啟勝管理服務公司需要有承擔及負上責任。就新鴻基的書面回覆，葉偉華動議於這次會議記錄公開有關書信內容，周啟誠和議。

2.2 報告及商討會所漏水事宜

服務處

服務處報告於 2020 年 6 月 6 日，天文台掛出黑色暴雨警告，其後發現會所多處出現漏水，服務處即時於漏水位置進行勘察，發現滴水位置由平台花槽位滲入引致漏水，並不涉及新造的會所三角天幕玻璃的防水。

小組召集人要求服務處制定表格以綜合曾做過的工程資料，包括承辦商名稱、地點、工程內容、動工日期、完工日期及保養期資料。服務處表示會跟進。

小組成員表示服務處有責任協助業主查證相關漏水地點的保養期是否屆滿，如還未屆滿就必須通知相關承辦商跟進及維修。服務處表示會跟進相關問題。

2.3 報告及商討九座頂層 G 單位漏水及各座天面防水工程事宜

服務處

服務處報告 9 座 47 樓 G 單位曾於 2018 年 12 月 13 日至 2018 年 12 月 20 日局部維修天面防水及於 2019 年 7 月於天面以液態防水塗於有漏水的位置上，經過幾次大雨再與業戶聯絡後，並沒有發現漏水。而最近大雨後收到業戶回覆表示屋內天花有滲漏。服務處正聯絡防水物料供應商，會盡快發出報價維修天花。

此外，服務處報告 3、5 座及 10、11 座共用天面早於 2020 年初完成重造防水系統，當時試水後沒有發現有漏水情況，而於 2020 年 6 月 6 日天文台掛出黑色暴雨警告，服務處已即時到 3,5 座及 10,11 座共用天面勘察，防水系統狀況良好，沒有發現任何漏水位置。

就 9 座 47 樓 G 單位漏水事宜，小組成員表示服務處有責任協助業主查證相關漏水地點的保養期是否屆滿，如還未屆滿就必須通知相關承辦商跟進及維修，如確定已經屆滿，服務處就必須盡快邀請承辦商報價作維修。服務處表示會跟進相關問題。

服務處亦表示，據以前維修記錄，9 座天台近 47 樓 G 單位只曾做過局部防水工程，所以未能確保相關保養能覆蓋整個單位天台的防水系統。

2.4 報告及商討各座天井污水渠更換事宜

服務處

服務處報告經過 2019 年第 8 屆工程小組會討論後，確定更換以下天井污水渠：

一座 AF 單位、BC 單位及 DE 單位，二座 BC 單位，六座 BC 單位，七座 DE 單位、八座 FG 單位、九座 BC 單位及十座 DE 單位。

以上 9 個天井污水渠更換標書，已於 6 月 5 日回標。服務處正處理標書分析文件，在完成後會提交予港鐵審批。

由於污水渠的情況差劣，若污水渠持續未有更換，會有喉管破損的危機，而污水渠內的污穢物會產生有害氣體，會嚴重影響衛生環境及健康，故有必進行更換。

服務處曾向低層住戶致電查詢有沒有發現天井有臭味，暫時未有住客回覆有臭味。

2.5 報告及商討車廠之地下污水渠事宜

服務處

服務處報告現時車廠之地下污水渠狀況如下：

- 現時屋苑污水系統，收集住宅所有污水後，會排到位於火炭何東樓港鐵車廠內的地下污水渠，再接駁到政府的污水井。
- 於 2019 年初，第三號沙井及第四號沙井之間的一段地下污水渠出現嚴重淤塞。隨後於 2019 年中，屋苑在何東樓港鐵車廠內造了臨時引導措施，但淤塞及污水倒灌情況，仍然間中出現。
- 服務處於 2019 年 9 月聯絡渠務署要求協助研究解決方案，渠務署於 2019 年 11 月 7 日為該段污水渠進行 CCTV 檢查，發現管道內有明顯收窄，並有外物阻塞。服務處已嘗試多次以高壓通渠，但未能成功，故建議更換喉管。
- 另外，於 2020 年 4 月 30 日車廠第二號沙井及第三號沙井之間的一段地下污水渠出現嚴重淤塞，經過 5 天進行通渠才能將渠管內之淤塞物完全清除。

服務處建議維修方案如下：

- 港鐵工程部於 2020 年 2 月提出方案，建議以閘板或開挖方式更換連接第三號沙井及第四號沙井之間的全段污水渠，並聘請合資格人士安排入則，經港鐵招標程序後，最低標價為\$80,000，費用包括向屋宇署入則及作工程費用估算等。駿景物管將安排有關顧問服務。港鐵已於 2020 年 5 月 13 日於車廠污水井進行勘察以便盡快進行入則。
- 另渠務署亦建議使用 PIPE JACKING 推筒方式替換現在地下污水渠。由於此項工程較為專科，故服務處現正草擬報價聘請顧問公司負責編寫招標文件。

由於現時疫情嚴重，污水回湧情況嚴重影響車廠環境衛生及鐵路運作，在影響鐵路運作下，駿景園業主可能需要賠償過百萬的款項，故須盡快長遠解決有關情況。駿景物管及服務處分別會就兩個工程方案進行招標，期望可配合於今年暑假期間展開工程。

服務處表示已就 PIPE JACKING 推筒工程，招標聘請註冊物料測量師進行工程估算，回標日期為 2020 年 6 月 15 日。同時，就有關工程負責編寫招標文件的顧問公司將於 2020 年 6 月 22 日提交第一稿予服務處，服務處表示當收到後會盡快跟進。

小組成員詢問服務處，相關高壓通渠費用是多少及自甚麼時候開始需要進行相關高壓通渠。服務處回覆自約 2019 年 12 月便開始進行相關高壓通渠，而相關費用每月約花 HK\$30,000。

2.6 報告及商討平台行人天幕玻璃漏水事宜

服務處報告已向防水公司查詢如下事項：

- 向 Sika 防水物料公司核證收貨標準及防水物料之質量；
- 查問 Sika 可否加入條款以保障駿景園業主，避免承接防水工程的公司倒閉引致乃水保養失效；
- 向 Sika 防水物料公司查詢如服務處工程人員自行安裝防水物料，需要甚麼條件、資源、技術。
- 向 Sika 防水物料公司查詢 Sika 玻璃膠會否同樣保用十年；
- 建議服務處研究防水保養年期可否改為 5 年，並逐年繳付保養費；
- 認為服務處維修團隊嘗試發展該項防水工程技術。

服務處報告 Sika 回覆如下：

- 收貨標準可以參考 Sika 提供的內部收貨清單驗收。另外，在驗收防水物料的質量，Sika 建議可以檢查防水物料底部及面部之完整性，或使用尺量度厚度
- Sika 可向駿景園特別安排物料保養於未來的項目
- 服務處維修團隊嘗試發展該項防水工程技術需要到廣州及上海訓練 3-5 日

服務處表示已就相關防水工程，招標聘請註冊物料測量師進行工程估算，回標日期為 2020 年 6 月 15 日。

小組成員表示，服務處應安排人手定期檢查平台行人天幕的去水位置，如清潔承辦商一天美高發現有任何淤塞而未能即時通渠，便需即時匯報予服務處，讓工程部繼而跟進。服務處表示會跟進相關事宜。

小組成員要求服務處邀請防水物料公司派人到本邨，讓小組成員能藉此詢問相關防水物料資料。服務處表示會聯絡相關防水物料公司。

2.7 報告及商討各座天面防水工程事宜

服務處報告於 2019 年曾於 2 座 AB 天面及 10 座 AB 及 EF 天面重造天面防水，服務處於最近亦曾於大雨後以電話致電以上業戶查詢有沒有發生漏水情況，業戶回覆並沒有發現有新的漏水位置。

致電予業戶的時間表如下：

	2 座 AB 天面	10 座 AB 天面	10 座 EF 天面
時間	19/5/2020	19/5/2020	19/5/2020
時間	8/6/2020	8/6/2020	8/6/2020

就防水工程可採用的物料，服務處查找了數種不同品牌的物料以供考，品牌包括 Ardex、Fosroc 及 Mapie。

小組成員要求服務處，應就相關防水物料資料，提供原產地、貨期及曾施工的工程參考資料。服務處表示會跟進。

2.8 報告平台去水淤塞問題事宜

服務處報告已勘察平台各去水渠瘀塞位置，部份位置已於 11 月 20 及 21 日完成清理瘀塞工程。現剩餘 5 個平台去水瘀塞位置亦已於 2019 年 12 月 24 截標，但由於中標承建商棄標，需要程重新發出報價單，已於 6 月 4 日回標，需要提交報價分析予港鐵分析，預計 7 月旬展開工程。本處會繼續勘察及改善其他去水渠的瘀塞問題。

小組成員表示雨季已經來臨，服務處應要多加清理倒塞渠口的樹葉，繼而盡快跟進及改善去水渠的瘀塞問題。服務處表示會盡快跟進。

3. 10 號穿梭升降機大堂自動門損壞事宜

3.1 服務處報告 10 號穿梭升降機大堂自動門由成通於 2020 年 5 月 9 日完成，而自動門意外於 2020 年 5 月 17 日發生，成通就是次事件回覆重點如下：

- 在 2020 年 5 月 17 日服務處通知玻璃趟門因意外碎裂時，成通已立即趕到現場視察，並發現強化玻璃門已碎成果粒狀；
- 成通觀看錄影片段發現有一女孩站在玻璃趟門的開關軌道上而停留不動；
- 成通表示感應器 5 秒後如感應不到物件移動玻璃趟門便會自動關上，感應系統設計玻璃趟門碰到人或物件會重開，經測試，此項功能是正常；
- 關於可能導致玻璃碎裂的原因，成通表示從片段看到該女孩的左腳鞋頭可能夾到玻璃趟門的底部及地台，從片段看到左腳距離門邊約 300 至 350mm，從數學計算碰到腳的一邊升高 9mm，另一邊的角度會著地（地上亦發現有明顯的花痕），因強化玻璃四角是弱點，所以導致玻璃趟門碎裂成果粒狀；
- 成通提出改善建議為在玻璃趟門底包約 1mm 厚 25mm 高的 U 型不鏽槽保護，避免次發生相同事件。

小組召集人與小組成員一致認為需將成通回覆之信件轉達致 Panasonic 的香港代理商—信興電器貿易有限公司，並邀請信興到現場視察評估事件之原因。服務處表示會跟進。

4. 其他事項

- 4.1 小組成員表示住宅防煙門的飾面很多都出現損壞、剝落或隆起的情況，要求服務處盡快跟進及維修。服務處表示會盡快跟進。
- 4.2 小組成員提及 10 座電梯大堂有漏水情況發生，而服務處報告早前已經就有關漏水位置進行勘察，並懷疑漏水的源頭是來自 10 座 3 樓天井位置，服務處表示會盡快跟進及待好天時作出維修。
- 4.3 小組召集人提及 11 座 H 單位有住戶投訴有滴水問題，而水務署亦有到現場了解情況，但仍未有結果，故要求服務處跟進此問題是屬於公家或私家之問題，如是屬公家問題，服務處便需盡快安排維修。服務處表示會關注及跟進。

- 4.4 小組成員要求服務處需注重外牆搭棚工作的安全。服務處亦回覆每當公司或私人搭棚時，都會安排座主任跟隨並確保搭棚之承判商遵循相關安全指引，如確認嵌牆之羊眼圈是否穩固、搭棚工人是否有充足的個人防護裝備、獨立救生繩等等；如在天雨情況下，都會立即停止搭棚工人，以確保工程安全。小組成員建議服務處不單止拍照作記錄，亦應拍片作記錄，以確保搭棚工作於安全情況下施工。服務處表示會跟進及密切加強監察搭棚工作的安全。

5. 訂定下次會議日期：

5.1 待定。



周啟誠先生



啟勝管理服務有限公司

KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

新鴻基地產集團成員
Member of Sun Hung Kai Properties Group



In Reply Please Quote :

OUR REF : RA/6/3/2020/L313

Date :

YOUR REF :

第二十三屆駿景園業主委員會
郭覺源主席

郭主席：

有關：駿景園會所冷氣風櫃房地台損壞事宜

就 貴會於 2020 年 5 月 29 日及 貴會屬下維修及工務小組於 2020 年 5 月 21 日的來函已收悉，現謹回覆如下：

本公司一直致力提供穩定的管理服務，多年來與屋苑經理人及業主委員會保持緊密溝通，以持續完善服務質素。就有關駿景閣會所南翼及北翼冷氣風櫃房地台損壞事宜，服務處分別於 2017 年及 2019 年向業委會提出建議進行維修，並展開招標程序。有關會所南翼風櫃房地台重鋪工程已於 2019 年底判標，而北翼風櫃房地台工程亦於 2019 年 10 月進行招標。其後於 2020 年 4 月 8 日業委會會議上議決重新招標，現正進行第二次招標，並於 2020 年 6 月 5 日截標。

上述風櫃房除風櫃設施外，亦設有沖廁水缸。服務處於過往均有定期檢查風櫃房內設施，包括每月檢查房內風櫃、每季清洗沖廁水缸等等。過往沖廁水設施曾出現故障而引致咸水滿溢情況，可能加快地台損耗。就過往職員未有及早向業委會通報有關設施房地台損壞情況，我們深感抱歉。汲取是次經驗，本公司已責成駐屋苑員工加強檢測屋苑各設施，並盡早向業委會及經理人匯報異常情況，以便適時作出最佳的維修安排。另外，商場業主已停用南翼風櫃房內的沖廁水缸，以免同類事件再次發生。

屋苑入伙已 25 年，各項設施均會出現老化情況，屋苑須自行負責有關維修費用。如對屋苑管理事務有其他意見，歡迎致電 2687 6612 與物業及設施經理劉展鵬聯絡。

朱啟明

董事 朱啟明謹啟

二零二零年六月八日

PL/LCP/lls



副本致：駿景園物業管理有限公司

駿景園業主委員會維修及工務小組召集人

用心服務 做到最好
We Serve You Best

總公司 Head Office : 香港灣仔港灣道三十號新鴻基中心二二零一室 Rm. 2301, Sun Hung Kai Centre, 30 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong.
電話 Tel: 2828 5123 圖文傳真 Fax: 2827 1702 電子郵件 e-mail: ksms@kaishing.com.hk 網頁 website: <http://www.kaishing.hk>

成通建築工程有限公司
Express Construction Engineering Ltd.

Date : 19-5-2020

To : Kai Shing Management Services Limited

Re : 駿景園 10 號升降機大堂自動玻璃趟門意外事件

上述工程已於 2020 年 5 月 8 日完工，貴司胡先生與本司陳先生已交收，並作正常使用。

在 2020 年 5 月 17 日管理處通知玻璃趟門因意外碎裂，本人立即趕到現場視察發現強化玻璃趟門已碎成果粒狀，今天觀看錄影片段發現有一女孩站在玻璃趟門的開關軌道上而停留不動，感應器 5 秒後如感應不到物件移動玻璃趟門便會自動關上，本來感應系統設計玻璃趟門碰到人或物件會重開，今天測試過此項功能亦是正常，但從片段看到該女孩的左腳碰到玻璃趟門的底部及擺動導致玻璃趟門輕微移位及觸碰到地台，導致玻璃趟門碎裂成果粒狀。因意外導致玻璃趟門碎裂，本司樂意再提供一隻玻璃趟門。

建議：

1. 在地台上加多一個導軌(guide bracket) 減少玻璃趟門被撞時的擺動
2. 在玻璃趟門邊加一個感應器(不是原有配套) 當有人或物件在玻璃趟門的開關軌道上時玻璃趟門保持開啟。
3. 不贊同玻璃趟門包角防觸碰時碎裂，因萬一有意外發生，因強化玻璃不碎而整個玻璃趟門倒下反而會使人更嚴重受傷。

Yours faithfully



Eddy Hung