

二零二零年度駿景園維修及工務小組

第九次會議記錄

日期：二零二零年四月二十四日(星期五)

時間：下午二時正

地點：駿景園會所地下閱讀室

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
劉鑑昌先生 - 小組成員
鄭譚玉梅女士 - 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)

缺席致歉：劉潔玲小姐 - 小組成員
鄒宇熙先生 - 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

非小組成員：5座1人
7座1人
8座1人
10座1人
11座2人

1.2 報告及商討會所 AHU 房地台維修工程(北翼)

服務處

服務處報告維修地台之標書已於 2019 年 11 月 6 日回標，但經過 2020 年 4 月 8 日的業委會會議後，通過重新招標。由於地台損壞情況嚴重並且地台下方假天花曾下塌，服務處已發出臨時支撐頂的報價，以減低樓梯的負荷及下塌的危機。報價單已回價，待港鐵完成審批後會安排開展工程。小組成員提出於分析承建商標書報價或項目價錢時需要有標準系數，於正常情況下各承建商的報價標準應在系數範圍內而且差異不大，但於 AHU 房地台維修工程(北翼)的標書內各承建商的報價出現差異，服務處應對報價超出合理範圍的項目或標價提出標書查詢，特別是價錢過份地高或過份地低，小組成員表示服務處有責任協助業主揀選出合適及有承擔的承建商。服務處表示會跟進相關問題。

小組召集人對於有政府工程經驗的承建商就能確定該承建商是有能力承接工程存在疑問，因政府工程經常有偏差及準確性差，擔心是次工程若只以政府工程經驗作準則會影響是次工程，因此服務處需要核證承建商是否能夠承擔工程。

小組召集人給啟勝高層管理的信息及要求：

「貴公司在這個事件上對日久失修是責無旁貸應該負上全部責任！貴公司貴為一間有信譽及有承擔的公司，新鴻基旗下的啟勝管理服務有限公司；一個的著名品牌；市值接近三千億的香港地產品牌公司，應該作出有責任有承擔的態度及行動來告訴公眾；尤其是我們駿景園的業主們，貴公司怎樣承擔這個責任？來挽回業主們對這個知名品牌的信心！本會現要求貴公司正視有關事件，因貴公司服務及管理上的失責而導致地台嚴重損壞的所有相關維修費用。」

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所有工程費用，服務處表示會向總公司反映，跟進相關問題。

1.3 報告及商討各座天井污水渠更換事宜

服務處

服務處已就天井污水喉編寫標書，預算會於五月進行招標程序。小組委員要求服務處恆常檢查及維修其他天井污水喉，定立(Total Productivity Maintenance)TPM 系統。

1.4 報告及商討車廠之地下污水渠事宜

服務處

服務處報告由於車廠地下沙井 MH3 至沙井 MH4 之間的污水渠已明顯收窄，並有外物阻塞，在多次高壓通渠而不成情況下，有需要更換喉管。港鐵工程處已聘請顧問入則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，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。另外，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

1.5 報告及商討平台行人天幕玻璃漏水事宜

服務處

服務處報告標書已於 2020 年 1 月 8 日回標，並向各承建商查問其採用物料的來源及可提供多久的保固期，已提交予業委參考。小組成員要求服務處向 Sika 查詢以下事項：

- 1) 核證收貨標準及防水物料之質量
- 2) 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。
- 3) 若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。
- 4) 玻璃膠會否同樣保用十年

另外，小組成員要求服務處研究防水保養年期可否改為 5 年，並一年一年付款。服務處表示會研究。

小組召集人認為啟勝的維修團隊可以嘗試發展該項防水技術，服務處表示會與 Sika 研究其可行性。

1.6 報告及商討各座天面防水工程事宜

服務處

服務處已於 2019 年 10 月 30 日發出標書重鋪第七座 B 室、第八座 CD 室及第九座 EFGH 室天台防水工程，並 2019 年 11 月 20 日回標，服務處再向各承建商發出標書查詢查問其採用物料的來源及可提供多久的保固期，並於 4 月 22 日提交予業委參考。

1.7 報告平台去水塞問題事宜

服務處

本服務處已勘察平台各去水渠瘀塞位置，並已安排於 2019 年 11 月 20 及 21 日展開清除瘀塞工程並已經完成工程。另外有 5 個平台去水瘀塞位置，由於疫情關係順延至今，待蜘蛛車到場後，預算兩星期後展開工程

1.8 報告更換各座食水及沖廁水泵工程事宜

服務處

服務處報告於 1 月尾已向生產商訂購，原定於 10 月中旬會由於現時疫情關係，工場需要延長多 5 星期才能到貨，即延遲至 11 月中旬，故申請延期送貨。小組成員要求服務處定期保養及跟進。

1.9 報告更換會所兩台 AHU 工程事宜

服務處

會所 AHU 房南翼冷氣機已於 18/2/2020 拆除，待完成地台維修後，會安裝新的冷氣機。至於北翼風櫃需要等待南翼完成更換後才可以進行。

1.10 包工料於 8 座,9 座,10 座及 11 座天台搭棚拆除白鴿魚絲

服務處報告白鴿魚絲系統已於 4 月 14 日完成拆除。

2. 報告由今年 1 月開始至今所有緊急之維修工程項目

2.1 服務處於會上報告由今年 1 月開始至 4 月 22 日前的所有緊急之維修工程項目(詳細可參閱附件一)

3. 報告其他工程進度

3.1 服務處於會上報告其他工程項目(詳細可參閱附件二)

4. 其他事項

4.1 小組委員在拆除白鴿魚絲系統後討論改善白鴿滋擾的改善方案，經討論後表示於清潔及園藝小組討論

4.2 小組成員於會上討論二期的雲石柱的腰線經常脫落，有業戶表示於第 19 屆業主委員會時曾維修 40 條腰線，小組成員要求服務處翻查記錄並研究改善方案，服務處表示會約見有承建商研究改善方案。

4.3 小組成員提出仍有部份車場壁燈還未更換，要求服務處盡快更換，服務處表示會盡快安排工程人員更換。

4.4 小組成員於會上討論改善行人天幕的照明系統，把現有照明系統更換為 LED 燈具，小組成員要求服務處研究其可行性，並需要提交推行的時間表。服務處表示會跟進有關事項。

- 4.5 服務處報告會所天花正更換部份慳電膽為 LED 燈具，小組成員要求服務處計算若會所把其他慳電膽更換為 LED 燈具能夠節省多少電力及金錢，並要求服務處提交計劃書及時間表。
- 4.6 就有關服務處更換冷氣機事宜，小組成員要求服務處於下次會議報告進度。
- 4.7 小組成員要求服務處提交定期檢查及檢測項目的周期及時間表。服務處表示會於下次會議提交。
- 4.8 小組召集人表示希望增加常規化的會議。

5. 訂定下次會議日期：

5.1 2020 年 5 月 20 日



周啟誠先生

附件一

Updated date: 22/4/2020

Item	Date	Work Description and Location	Affecting Area
1	08/01/2020	會所一期北翼風櫃房急修照明系統供電系統	會所一期北翼
2	10/01/2020	10 座緊急更換浮波掣	10 座食水供水系統
3	20/01/2020	6 座 3 樓更換咸水三叉	6 座咸水供水系統
4	04/03/2020	B5 10D, B8 13H 搭棚更換外牆三叉	5 座及 8 座咸水系統
5	19/03/2020	B7 更換地下咸水缸浮波	7 座咸水供水系統
6	12/03/2020	緊急更換車廠 3 號井 1 號泵(夜工)	港鐵何東樓車廠
7	17/03/2020	緊急更換車廠 2 號井及 3 號(夜工)	港鐵何東樓車廠
8	10/03/2020	緊急更換駿景園咸水供水止回閥	全駿景園咸水供應
9	14/03/2020	B3 6D 更換咸水三叉	3 座 D 室咸水供應
10	23/03/2020	緊急維修百佳天花集水井石屎	百佳部份貨架位置
11	24/03/2020	緊急於駿景園二期污水缸吸缸	2 期污水缸及 1 樓停車場
12	22/03/2020	緊急於 10 座 3 樓 G 室維修污水喉(單位喉)	10 座 3 樓 G 單位去水
13	29/03/2020	更換 10 座 3 樓 C 室污水喉	10 座 3 樓 C 室回湧
14	07/04/2020	更換何東樓車廠污水警報系統	港鐵何東樓車廠
15	15/04/2020	何東樓更換 2 號井 1 號泵	港鐵何東樓車廠
16	06/04/2020	6 座 21C 搭棚更換十字叉	6 座 C 單位污水
17	16/04/2020	何東樓 5 號井通渠	港鐵何東樓車廠
18	12/04/2020	10 座 3 樓咸水閘掣	10 座咸水供應

附件二

Updated date: 22/4/2020

Item	Work Description and Location
1	駿景園-包工料於 8 座,9 座,10 座及 11 座天台搭棚拆除白鴿魚絲
2	包工料於 11 座消防泵房更換消防入缸水喉
3	火炭駿景園 – 包工料於駿景園會所一期壁球室及乒乓球室翻新工程
4	駿景園 -包工料於駿景園屋苑範圍地方加裝圍網及鐵門工程
5	駿景園 – 包工料駿景園車場於 1-34K(2) 房打鑿石屎躉
6	駿景園 –包工料於 8,9 座共用大堂改善工程
7	駿景園 –包工料於 10 號升降機大堂大門改善工程
8	包工料於駿景園 2 期污水缸位置使用真空吸缸車吸走污水
9	Maintenance Services of MVAC System (1-5-2020 to 30-4-2020)
10	駿景園地下近卸貨區大垃圾房更換電動鐵捲閘工程
11	駿景園於 1 座及 2 座、6 座及 7 座、8 座及 9 座公用大堂防水工程
12	包工料於駿景園 8 座內園更換天幕玻璃
13	駿景園-包工料於駿景園 1 座至 11 座天井位置檢查羊眼圈工程
14	包工料於駿景園會所一期中菜廳維修天花及油漆翻新工程
15	駿景園-包工料於駿景廣場 G63-65 鋪天花打針灌漿防漏工程及天花髹油工程(夜工)
16	駿景園-包工料於 2 座食水 2 號泵,6 座食水 2 號泵,9 座食水 2 號泵及 11 座食水泵更換止回閥
17	駿景園會所一期北翼冷氣機房加裝臨時支撐頂工程