

日期: 2008年11月4日(星期二)

時間: 晚上7時30分至11時正

地點: 香港房屋協會健康村辦事處會議室

出席人士

康輝閣/康宏閣業主委員會

張燕芬女士 (主席)

司徒亮先生 (司庫)

聶素琴女士 (委員)

王玉華女士 (委員)

顏達華先生 (委員)

余淑華女士 (秘書)

列席人士

康輝閣2名業戶

香港房屋協會 (房協)

林瑞英小姐 (物業經理-健康村)

陳綺媚小姐 (物業主任)

梁啟聰先生 (物業主任)

陳偉峰先生 (助理經理-屋宇設備)

東區警民關係組

陳永佳先生 (警察社區聯絡主任)

真會記有限公司 (真會記)

阮志雄先生 (分區經理)

尹嘉偉先生 (科文)

德保護衛有限公司 (德保)

林振風先生 (助理總經理)

黃家輝先生 (總保安主任)

祥興電子電器工程有限公司 (祥興)

趙明和先生 (工程經理)

湯志毅先生 (工程監工)

### 1.1) 區內治安情況

東區警民關係組陳永佳警長代表出席會議。

- i) 陳警長派發 8 月及 9 月份罪案數字報告。
- ii) 對於較早前康宏閣發生有人墮樓事件，有委員查詢當值警員的責任，是否需要圍封事發現場，以減低對業戶所造成的影響。陳警長表示當值警員主要負責調查案件，另會因應實際情況而作出適當的安排。而管理公司則可於不妨礙調查進度下圍封事發現場。

陳警長於晚上 7 時 45 分正離開會議。

### 屋邨保安情況

德保護衛公司代表林先生及黃先生出席會議。

- i) 有委員指出 P3 停車場推巴門仍發現沒有鎖緊，擔心有外來人士非法進入本屋苑，並查詢保安員巡樓的程序。主席同時要求保安員必須將已損壞的設施記錄於記錄簿，以方便跟進未曾維修的項目。德保林先生報告保安員在巡邏時除了確保大廈保安正常外，更會視察各項公眾設施有否損毀，如走廊燈熄掉，防煙門關不貼等，並在能力範圍內維修損壞的設施。而未能即時維修的則會記錄下來，並由當值主管通知管理處跟進。
- ii) 主席對有工人使用手推車進出康輝康宏閣大堂一事，表示不滿，要求保安公司跟進。林先生解釋使用手推車人士多為裝修工人及送貨員，並承諾會對有關人士作出勸喻，改用 P3 停車場出入。
- iii) 有委員指夜更替更保安員人手不穩定，擔心未能知悉屋苑日常運作，要求保安公司固定替更保安人員。另外，業委會對女保安員駐守本屋苑，要求在日間嘗試，並同意保安公司的安排。

德保林先生及黃先生於晚上 8 時 05 分正離開會議。

## 1.2) 屋邨清潔事宜

清潔公司真會記代表阮先生及尹先生出席會議。

- i) 真會記代表報告已定時於平台放置鼠餌及已安排清潔工人用稀釋漂白水清洗雀糞。
- ii) 主席查詢清洗康輝康宏閣地下大堂及各樓層走廊的時間表，並反映地下大堂有少部份地磚變為灰白色。尹先生表示每月會使用中性藥水(如漂白水及綠水)清洗康輝康宏閣地下大堂及每星期循環拖抹各樓層走廊，主要是清潔走廊地下及牆身位置。
- iii) 有關於農曆新年前清洗大廈各層走廊一事，管理處已於較早前招標，但鑑於價錢比往年昂貴外，工作效果亦沒有預期理想，故業委會一致決定今年不額外支付費用清洗走廊。

	清洗大廈各層走廊報價
2008年	\$18,000
2009年	\$20,800

業委會因而建議聘請一至兩名清潔工人於新年前清抹燈罩。真會記答允安排，並承諾不會影響日常清潔工作下而進行。管理處要求真會記必須提交報價，再給業委會決定。真會記阮先生表示明白。

- iv) 主席對於早前擺放在地下大垃圾房內的裝飾物品有少部份遺失一事，表示不滿。故除即時另外加上鎖外，並要求真會記清潔員工凡出入大垃圾房前必須向保安員登記。真會記表示明白。

真會記阮先生及尹先生於晚上 8 時 20 分正離開會議。

## 1.3 更換大廈閉路電視及保安系統安排事宜

祥興電子電器工程有限公司代表趙先生及湯先生出席會議。

- i) 「祥興」提交了更換大廈閉路電視及保安系統流程表如下：

項目	預計日期
工程預備工作	2008年8月中至10月中
工程物料及施工圖則送交及批核	2008年10月中至11月底
物料送運及安裝	2008年11月底至2009年2月中
系統測試	2009年2月中
系統使用訓練及驗收	2009年2月中至2月底

- ii) 業委會為免上述安裝工程於聖誕、新年期間進行而對住戶出入造成不便，要求延期至農曆新年後才進行安裝，而工程合約完工期亦順延至2009年5月31日。
- iii) 「祥興」同意有關安排，但因「祥興」已開始工程前的預備工作，而相關保安系統的保養由2008年11月1日起由「祥興」負責。工程保養期亦因延期而加長3個多月，故須另外收取每月\$600的保養費用。故此，管理處將扣除現有保養商「信興」以上設施的保養費用。
- iv) 「祥興」向業委會簡報是次工程，總共更換19支閉路電視鏡頭，當中有18支更換為彩色閉路電視鏡頭，餘下1支為新增的，分別安裝在康輝及康宏閣信箱位置。另外，保安控制室內的閉路電視鏡頭將移至地下大堂中央入口。
- v) 業委會向「祥興」重申是次工程合約只包括更換及增加至19支彩色閉路電視鏡頭，不可增加或刪減。「祥興」表示必定會遵守合約條文的規定。
- vi) 有委員要求參與測試及驗收大廈閉路電視及保安系統，管理處將會與「祥興」安排，並與業委會確實測試及驗收。
- vii) 就較早前「祥興」交來的地下大堂玻璃門外的訪客控制板設計草圖、車場出入口密碼鎖板草圖、警鐘指示面板草圖、內線對講機草圖及出入口大門警鐘監察面板草圖，經討論後，各委員一致要求作出下列修改：
- (a) 大堂玻璃門外的訪客控制板使用斜板(100mm向外突出並收圓角)，以免小孩不小心撞傷。
  - (b) 大堂玻璃門外的訪客控制板採用最新LCD顯示器。
  - (c) 大堂玻璃門外的訪客控制板使用透光中空按掣，以增強視覺效果。管理處建議可加入盲人凸字，以便照顧有需要人士。經業委

會商討後，暫認為不需要。

(d) 保留 P2 至 P3 的大廈入口按入密碼設施，並採用透光中空按掣。

(e) 保留 P4 平台出入口大門警鐘監察面板。

- ix) 「祥興」將負責首次輸入各業戶電話號碼於新系統內，需時約 4 天。故業委會建議管理處在農曆新年前張貼通告及派發回條，收集所有業戶的電話資料，管理處表示會作出安排。
- x) 有委員查詢當有業戶更改電話，需時多久才能更新內線對講機資料。「祥興」回應他們會於每星期一次例行保養時更新內線對講機資料。另外，「祥興」補充在完成整個工程後，將會提供有關培訓課程予管理處職員。
- xi) 有委員重申「祥興」須於 2009 年 5 月 31 日或之前完工。如有延期，將須按合約每日罰款五百元正。「祥興」表示明白。

祥興電子電器工程有限公司趙先生及湯先生於晚上 9 時 25 分正離開會議。

#### 1.4 安裝「智能卡」保安系統事宜

- i) 管理處報告上述工程現正招標，並將於本年 11 月 11 日截標。
- ii) 管理處將於本年 11 月 12 日向各委員報告工程回標價，並隨即發信向各回標承辦商查詢各項細節。有關詳情將於 11 月 26 日以書面形式通知各委員。

#### 1.5 更換大堂保安崗位事宜

- i) 有關更換大堂保安崗位一事，管理處較早前已向 7 間承辦商邀請報價。經過正式的招標程序，只有 5 個承辦商回標，最低標價為威安建築有限公司，標價是 \$28,000。依次序如下：

承辦商	必須項目	選擇性項目	工程備用金	合共
威安建築有限公司	\$28,000	\$5,000	\$3,000	\$36,000
第二標	\$30,000	\$11,000	\$3,000	\$44,000
第三標	\$34,650	\$8,800	\$3,000	\$46,450
第四標	\$43,000	\$2,900	\$3,000	\$48,900
第五標	\$80,000	\$4,000	\$3,000	\$87,000

- ii) 業委會鑑於最低標價比較起 2007 年 8 月 14 日招標時的最低標價 (\$18,000) 高出超過 50%，故一致通過再另外邀請 6 間承辦商報價，並於 12 月 2 日回標。管理處將跟進。

## 1.6 更換大廈地下大門事宜

- i) 管理處向各委員提交大堂門的款式草圖是全玻璃及不銹鋼，有委員建議將現有的「工字鐵」拆除，改為全玻璃或不銹鋼框款式，管理處表示由於上述改動有機會影響大門結構，需先向工程部同事諮詢，才可再作回覆。

## 1.7 升降機保養承辦商合約事宜

- i) 房協保養組陳先生稱日立電梯工程(香港)有限公司曾於本年 10 月初來信要求以現有保養月費與屋苑續約三年，合約將如以往一樣除了包括康輝康宏閣 6 部升降機外，還包括了車場貨物升降機及康智康達閣 6 部升降機。業委會經商議後，一致決定將來年的升降機保養承辦商由康輝康宏閣獨立招標。管理處指出如要取消與現有保養承辦商續約，須提早 3 個月發出通知書予「日立」。
- ii) 就升降機保養招標書內容，業委會提出下列要求：
- (a) 邀請下列承辦商報價：
- 日立電梯工程(香港)有限公司
  - 其士(香港)有限公司
  - 通力電梯(香港)有限公司
  - 奧的斯電梯(香港)有限公司
  - 三菱電梯(香港)有限公司
  - 迅達升降機(香港)有限公司
- (b) 新合約內所保養的升降機只包括康輝及康宏閣大堂的六部升降機，而車場貨物升降機則歸房協的合約，以分數形式(康輝閣及康宏閣佔 46%)來繳付其保養費。
- (c) 新保養合約為期兩年，如保養商表現良好，可再續約一年。此外，合約內須包括更換升降機按鈕鍵燈。
- (d) 因應業委會要求，將於標書內增加以下選擇性項目：
- 翻油兩座各層升降機門及門框；
  - 更換兩座各層升降機門及門框為不銹鋼；
  - 更換全部升降機內的按鈕連鍵燈；
  - 更換各座樓層外升降機按鈕連鍵燈；

➤ 更改升降機電腦程式為集體控制系統；  
業委會要求 2009 年 2 月 10 日需獲通知招標結果，管理處陳先生指出暫未能確實日期，稍後再回覆業委會。

管理處將會依據業委會要求草擬標書及招標，招標結果將稍後向業委會報告。

## 其他事項

### 2.1 業主大會舉行事宜

管理處表示業主大會將於本年 12 月屆滿，鑑於各業戶稍後需就升降機合約續約/招標事宜進行投標，各委員同意待有升降機合約招標結果才舉行業主大會，日期待定。

### 2.2 大堂假天花生鏽事宜

有委員指出康輝閣及康宏閣有部份假天花有鏽漬，影響外觀，要求詳細檢查是否冷氣槽出現問題。管理處將安排檢查及有需要時招標報價更換假天花。

### 2.3 消防演習事宜

管理處報告將於本年 11 月 15 日下午舉辦消防演習，並會邀請北角消防局主持消防講座。故當日消防鐘會間歇鳴响。

### 2.4 更換污水渠洞工程事宜

管理處報告康宏閣污水渠洞有滲漏及生鏽情況，並將相片向各委員傳閱。管理處較早前已招標，而所得的最低標價為\$10,800。業委會一致同意更換，管理處表示在更換期間需於 P4 花園平台截流，並需於 P3 停車場升降機大堂拆下蛋格形假天花。業委會表示明白。

### 2.5 更換地面食水缸喉管工程事宜

管理處報告康輝康宏地面食水缸喉管因生鏽需要更換，並將相片向各委員傳閱。管理處較早前已招標，所得的最低標價為\$11,000，經業委會商討後，一致同意更換。管理處再稍後再作安排。

## 2.6 清洗水缸事宜

管理處報告屋苑清洗水缸合約即將屆滿，將需再另行招標。管理處將提交清洗水缸承辦商名單予業委會揀選，並安排招標事宜。

## 2.7 消防設備及總電掣保養事宜

管理處報告以上兩保養設施原為房協總辦事處為房協轄下所有屋苑(包括健康村)進行招標。但為了符合各屋苑要求，將由明年開始交回個別屋苑管理處跟進。管理處將稍後安排事宜。

## 2.8 助理大廈主管續約事宜

管理處報告暫未能聘請擁有 A 牌的助理大廈主管，故已安排臨時職員頂替該職位。

## 2.9 安裝寬頻事宜

有業戶反映現時本大廈的寬頻公司費用昂貴及上網速度慢，建議准許更多寬頻網絡公司進入本苑。業委會指出就安裝寬頻事宜，已商討了兩年多，因考慮新加的電線有機會外露於大廈樓層走廊天花，影響觀瞻。業委會指出已要求管理處安排所有寬頻公司一同安裝。有出席業戶表示較早前已聯絡管理處及寬頻公司，嘗試於他居住的單位內進行穿線，發現可沿用走廊現有的電話線暗管來安裝電線。管理處解釋因原先大廈設計電話線槽未必能再有空間穿線至各單位，成功率難預料。出席業戶建議可進行此方法，但如未能穿線的單位，不准許寬頻公司加線於走廊位置，故未必每個單位亦能享有此提昇服務。管理處答允會與寬頻公司商討其他可行的安裝方法。

會議於晚上 11 時結束。

會議記錄：梁啟聰先生