

日期: 2009年2月12日(星期四)

時間: 晚上8時至9時30分

地點: 健康村一期 P4 平台花園 (近康輝閣)

草稿(1)
18-3-2009

出席的業主或其代表(以住宅單位地址顯示)(包括業委會主席及委員)

康輝閣:

3H	7C	10F	13F	15H	16E	18A	18C	19B	20E
21E	21F	22D	22E	24B					

康宏閣:

1F	4A	4B	4C	4G	5G	6F	7B	8D	8H
10C	12B	12H	13D	13G	14F	20A	20B	20C	20E
20H	21B	23F	24G						

管理處代表

- 林瑞英小姐 (物業經理-健康村)
梁桂培先生 (助理經理-保養-建築)
陳偉峰先生 (助理經理-屋宇設備)
陳綺媚小姐 (高級物業主任)
梁啟聰先生 (見習主任)

會議內容

1) 管理處陳小姐首先歡迎各業主及代表出席今晚的工程簡報會，並指出大會的目的是為了解釋 2 月 19 日業主大會所需議決的工程，希望各業戶能透過是晚大會了解日後工程所需，以便業主大會順利進行。

2) 陳小姐簡介是晚工程簡報會事項：

- 事項：
- (1) 安裝智能卡系統工程
 - (2) 更換大廈地下大門工程
 - (3) 更換大堂保安崗位工程
 - (4) 更換大廈走廊牆磚工程
 - (5) 升降機保養
 - (6) 更改升降機電腦程式為集體控制系統

3) 事項(1)安裝智能卡系統工程

(a) 陳小姐報告管理處曾於 2008 年 9 月向各單位派發安裝「智能卡」系統意見調查，共收回 160 份問卷，有 50%投票業戶同意安裝「智能卡」。

「智能卡」的資料如下：

- 智能卡放在讀卡器上辨識，大門門鎖便會自動解開。
- 新系統並不會保存個別業戶的出入紀錄。
- 所有入口的密碼設施將會繼續保留。
- 智能卡上不會編印大廈名稱、單位、業戶姓名及相片。
- 智能卡將安裝在各座地下訪客控制板、P2、P3及P4密碼鎖制板

(b) 各承辦商之投標價如下：

次序	價錢 (HK\$)		
	標價	備用金	總標價
A	91,000	12,000	103,000
B	110,920		122,920
C	148,900		160,900
D	159,970		171,970
E	沒有回標		沒有回標
F	沒有回標		沒有回標

4) 事項(2)更換大廈地下大門工程

(a) 管理處曾於 2007 年 8 月向各單位派發 2007-08 年度管理費預算案問卷調查，當中包括「更換大廈地下大門」，共收回 118 份問卷，有 64%投票業戶同意「更換大廈地下大門」。

陳小姐簡介更換大廈地下大門共有三個款式供各業戶選擇，分別為無框全玻璃、不銹鋼直立框全玻璃及鋁質工字框全玻璃。

(b) 各承辦商之投標價如下：

次序	總標價 (HK\$)		
	無框全玻璃	不銹鋼直立框全玻璃	鋁質工字框全玻璃
A	\$101,000	\$101,000	\$101,000
B	\$105,700	\$113,750	\$67,750
C	\$133,585	\$152,757	\$127,195
D	\$140,000	\$153,000	\$133,000
E	\$180,000	\$125,000	\$120,000
F	\$187,600	\$187,600	\$187,600
G	沒有回標		
H			
I			

5) 事項(3) 更換大堂保安崗位工程

(a) 陳小姐解釋基於新安裝閉路電視系統選用 19 吋 LCD 顯示屏，新顯示屏未能安裝於現有的保安崗位裝置內，故原有崗位須更換。管理處於 2007 年 6 月向各單位派發意見調查，共收回 89 份問卷，有 44% 投票業戶已揀選了保安崗位款式。

管理處較早前已經過正式的招標程序共向 14 間承辦商進行第一次及第二次邀請報價。有 9 間承辦商回標。

(b) 各承辦商之投標價如下：

承辦商名稱	價錢 (HK\$)			總標價
	保安崗位	更換損壞地台麻石面	工程備用金	
A	\$28,000	\$5,000 (2m ²)	\$3,000	\$36,000
B	\$30,000	\$11,000 (2m ²)		\$44,000
C	\$31,330	\$6,650 (2m ²)		\$40,980
D	\$34,650	\$8,800 (2m ²)		\$46,450
E	\$38,700	\$6,000 (2m ²)		\$47,700
F	\$43,000	\$2,900 (2m ²)		\$48,900
G	\$48,000	\$4,800 (2m ²)		\$55,800
H	\$80,000	\$4,000 (2m ²)		\$87,000
I	\$138,000	\$8,000 (2m ²)		\$149,000
J	沒有回標			
K				
L				
M				
N				

6) 事項(4) 更換大廈走廊牆磚工程

- (a) 陳小姐簡報於新年前已進行了第一階段牆磚維修工程，而管理處正為未曾維修的牆磚進行邀請報價，並將於2月19日業主大會中公佈及議決。

7) 事項(5) 升降機保養

- (a) 陳小姐指出升降機保養合約將於2009年3月31日屆滿。管理處因應業委會要求於早前進行招標，新保養合約內包括以下各項：
- 合約為期兩年，如保養商表現良好，可再續約一年。
 - 每星期例行檢查康輝及康宏閣大堂的六部升降機
 - 提供24小時緊急維修服務
 - 年檢
 - 更換升降機按鈕鍵燈
 - 更換自然損耗零件
 - 5年負載測試

- (b) 各承辦商之投標價資料如下：

承辦商名稱	每月保養費(HK\$)	2年合約保養費(HK\$)
A	\$31,950.88	\$766,821.12
B	\$39,360.00	\$944,640.00
C	\$42,000.00	\$1,008,000.00
D	沒有回標	
E		
F	只回一份空白標書，故已列為不合資格。	

8) 事項(6) 更改升降機電腦程式為集體控制系統

- (a) 管理處曾於2008年9月向各單位派發意見調查，共收回160份問卷，有70%投票業戶同意更改全部升降機電腦程式控制系統及控制板。

陳小姐解釋更改升降機電腦程式控制系統及控制板即是由中央電腦程式控制各升降機運作。此舉不但可節省各業戶等候升降機時間，更可節省能源。

各承辦商之投標價資料：

承辦商名稱	費用(HK\$)
A	\$550,000
B	未能提供服務
C	
D	沒有回標
E	
F	只回一份空白標書，故已列為不合資格。

9) 簡報屋苑財政狀況

陳小姐報告有關本苑廈財政狀況，根據 2007 年 9 月 30 日已核數的報告書及財務報表，苑廈的大型維修及換泵基金及累積盈餘約分別為\$269 萬和\$189 萬。而 2007 年 10 月 1 日至 2008 年 9 月 30 日苑廈的大型維修及換泵基金及盈餘約分別為\$12 萬和\$33 萬(未經核數)，合共\$503 萬。

另外，根據 2008 年 7 月 31 日業主特別大會中的議決，管理處將安排從儲備及重大維修基金中撥款進行更換大廈閉路電視及保安系統(\$34 萬)和更換兩台舊咸水泵(\$15 萬 8 千)，合共\$49 萬 8 千。

故此，若工程項目在日後的業主大會中獲得通過進行，費用將從重大維修基金中支付，而各業主毋須另外攤分工程費用(升降機保養項目則從日常支出)。

10) 答問時間

有業戶詢問於康輝閣 13 樓走廊牆磚頂有 2 吋隙縫，只用海綿和膠紙封面，是否未完成工序。管理處保養組梁先生解釋該隙縫所藏有的為伸縮縫，希望透過新增伸縮縫的彈性來緩和因牆磚冷縮熱脹而發生的延伸作用，以減低牆磚日後再次爆裂的機會。該業戶並希望管理處替已完成的牆磚進行覆檢，管理處表示會再作跟進。

有業戶指出新脫落的走廊牆磚沒有石屎連接，而現有的走廊牆磚在敲打下出現聲響，有沒有問題。梁先生解釋部份石屎會連接在牆磚上，管理員亦會清走部份已脫落的石屎。另外，管理處會研究全面堪察牆磚的可能性。

有業戶詢問新維修的牆磚保養期有多長，管理處保養組梁先生解釋根據合約保養期為一年，並會協助跟進牆磚維修。

有業戶詢問牆磚在使用前會否預先「浸水」，梁先生解釋牆磚主要分為兩種：「粉磁磚」及「過底磚」，前者需要「浸水」而後者則不用。由於新維修牆磚分別使用「粉磁磚」（淺色牆磚）及「過底磚」（深色牆磚），故只有「粉磁磚」預先「浸水」。

有業戶詢問為何上年完成維修的走廊牆磚今年又再需要維修。梁先生指出由於剛完成維修的走廊牆磚硬度較舊有的強，加上牆磚因冷縮熱脹而發生延伸作用，新舊牆磚在相互拉扯下硬度較弱的牆磚便會爆裂。

由於剛維修的走廊牆磚使用擺放超過十年的牆磚來維修，有業戶擔心其安全問題。梁先生指出走廊牆磚的強度不會因擺放時間加長而減弱。

有業戶指出每年使用超過 10 萬元來維修牆磚，管理處可否保證新造牆磚不會再出現問題。林小姐解釋並沒有每年使用超過 10 萬元來維修牆磚，並建議替本苑進行全面堪察，以減低日後牆磚爆裂的次數。

有業戶質詢以 \$690 的價錢來維修 1 m² 牆磚是十分昂貴，林小姐解釋招標是按正常程序進行的，\$690 的價錢已是最低標價。

有業戶要求查看保安枱的設計草圖，林小姐指出會於 2 月 19 日的業主大會中將保安枱設計草圖公佈予各業戶。

有業戶查詢每戶可獲得多少張智能卡，陳小姐指出兩房單位每戶可領取 4 張智能卡，三房單位可領取 6 張智能卡。如業戶需額外的發卡，則需另外支付費用，兩房單位最多可額外申請 3 張及三房單位可最多可額外申請 4 張。

- 11) 陳小姐呼籲各業主踴躍出席 2009 年 2 月 19 日(星期四)業主大會，為締造美好生活環境投下重要一票。

會議於晚上 9 時 30 分結束。

會議記錄: 梁啟聰先生

刊登日期: xx-xx-2009