

日期: 2009年3月5日(星期四)

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)

李根先生 (委員)

未克出席人士

余淑華女士 (秘書)

列席人士

康宏閣2名業戶

香港房屋協會(房協)

羅國英先生 (保養經理)

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)

林瑞英小姐 (物業經理-健康村)

陳綺媚小姐 (高級物業主任)

梁啟聰先生 (見習物業主任)

日立電梯工程(香港)有限公司(日立)

袁永昌先生 (電梯工程師)

威安建築有限公司(威安)

鄺達生先生 (科文)

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)

安迪工程有限公司(安迪)

孔憲榮先生 (項目經理)

會議內容

會議前，業委會及管理處達成共識，為方便進行會議紀錄，將於會議中進行錄音。另外，管理處就有委員查詢會議紀錄完成時間回覆需時兩星期內。

1.1 升降機保養事宜

日立電梯工程(香港)有限公司「日立」代表袁先生出席會議。

- i) 管理處林小姐簡報本苑升降機保養合約將於本年3月31日約滿，經招標及2月19日業主大會通過後，「日立」由4月1日起將繼續為屋苑提供保養服務，合約為期兩年，如保養商表現良好，可再續約一年。
- ii) 鑑於舊合約內未有包括「升降機/自動梯」測試證書的費用及更換按鈕連鍵燈，有委員查詢新保養合約內容。「日立」代表指出新保養合約包括維修/更換所有因自然而損耗的零件，包括升降機主纜、摩打、掣櫃、升降機內的按鈕連鍵燈等。此外，來年新保養合約亦會包括暹交給機電工程署的「升降機/自動梯」測試證書費用。
- iii) 有委員指出升降機內的按鈕鍵燈太暗，需要更換，「日立」代表回覆會免費更換自然損耗的按鈕。此外，維修技工於每星期例檢時會同時清潔升降機，確保正常運作。
- iv) 有委員查詢如升降機發生故障，「日立」維修技工需時多久才到達本苑。「日立」代表回覆維修技工必須由接獲通知起30分鐘內到達事發現場。根據過去1年升降機故障紀錄，共有4次升降機損壞，當中有兩次有業戶被困。而「日立」維修技工分別於8分鐘及11分鐘便到達現場，將升降機服務回復正常。
- v) 有委員指出張貼於電梯大堂的升降機公司電話指示板有脫色情況，「日立」代表答應跟進。
- vi) 有委員詢問輻槽內存有積水的處理方法。「日立」代表回覆如發現積水，會即時向管理處報告，並會安排維修技工到場提供協助。有委員要求「日立」安排檢查康宏閣1號輻槽內有否積水，「日立」代表答應跟進。

- vii) 有委員要求「日立」為更換康輝閣及康宏閣 6 部升降機內及所有樓層的燈掣報價，管理處於收到報價後將通知各委員。
- viii) 業委會指出最近有人用物件強制性把升降機門長期打開，查詢會否損壞升降門。「日立」代表表示有關行為在某程度上會損壞升降機門。管理處將訓示當值保安員留意此不當行為。
- ix) 委員亦指出康宏閣 1、3 號及康輝閣 1 號升降機近日停機時未能配合出口位置地面水平，恐業戶未有察覺而仆倒。此外，委員亦發現升降機過重時沒有響起訊號。「日立」代表表示日後會加倍留意上述情況，而每年均會進行年檢，每 5 年亦會進行法例規定的「負載測試」，請各業戶放心。（後記：根據紀錄，「負載測試」已於 2008 年 2 月進行。）
- x) 有委員查詢新保養合約會否包括發出「定期檢驗升降機」或「定期測試其安全設備」或兩項一併進行之證明書。「日立」袁先生表示新合約內已包括註冊工程師需按法例定期發出上述證明書。

「日立」代表袁先生於晚上 7 時 55 分離開會議。

1.2 更換大堂保安崗位事宜

威安建築有限公司「威安」代表鄭先生出席會議。

- i) 管理處林小姐指出已於本年 2 月 19 日的業主大會中議決由「威安建築有限公司」負責更換大堂保安崗位的工程。
- ii) 「威安」代表展示保安崗位雲石樣板及防火板顏色，以供各委員選擇。經各委員商議後，按照問卷調查的結果為原則，一致揀選了兩種顏色作為枱身防火板的顏色。
- iii) 有委員指出原有現場控制的監察器擺放在大堂保安崗位上，能使保安員即時控制及觀看閉路電視，詢問為何現有的標書內並沒有這項內容，故須與「祥興」商討更改的可行性。此外，有委員建議將保安室內的個人電腦及數碼錄影機移至大堂保安崗位擺放，更能方便日後的維修保養。因此，現有設計圖中保安崗位下層的櫃格，將由原有兩邊分別的 8 個櫃格改為 2 個及另用層板分隔，並要求「威安」根據以上作出的修改重新將保安崗位繪畫彩色設計圖，「威安」代表答應跟進。

- iv) 有委員查詢保安崗位的工序，「威安」代表回覆會先在工廠製造部份材料，然後運送至本苑裝嵌，以減低聲響及塵埃對業戶的影響。
- v) 有委員建議於大堂準備安裝新系統時預留一個插蘇作為日後大堂燈飾之用，「祥興」代表指出新閉路電視系統供電設施必須獨立，以免影響閉路電視系統的運作，業委會表示明白。管理處將安排技工於大堂加裝插蘇。

「威安」代表鄭先生於晚上9時正離開會議。

1.3 更換大廈走廊牆磚事宜

- i) 有出席業戶指出聽聞業主大會當晚，有職員稱本苑沒有工程專業人員，不能批評維修方法，因他本身從事相關行業，故出席是晚會議，希望了解更換牆磚的情況。該名業戶指出牆磚的脫落原因並非全因為冷縮熱脹所致。林小姐解釋有關說話應為邀請各業戶，特別是對工程有認識的人士參選業委會，與管理處一起討論，更可作監察。
- ii) 有業戶指出管理處必須監管新造牆磚的維修，以防止出現「空心磚」及避免牆磚顏色不一的情況出現。管理處保養組羅先生解釋第一階段的牆磚維修已要求承辦商提供「維修牆磚工序指引」，亦已安排駐邨保養組同事進行監管。
- iii) 有出席業戶詢問新維修的牆磚保養期，管理處保養組梁先生稱根據合約內容，保養期為一年。
- iv) 有委員指出第二次執漏牆磚的效果仍未如理想，問題包括牆身底腳線未掃白英泥、牆身伸縮膠邊過粗、牆磚面發現裂紋及牆磚「大肚」突起，鄰近牆磚亦出現膨脹跡象等等，應徹底維修。管理處回覆將聯同承辦商詳細檢查已更換的牆磚，並執修效果不佳的部份。
- v) 管理處林小姐總結因第一階段牆磚維修已接近完成，故將發出工作單予承辦商，但重申將會安排承辦商再次維修未如理想的牆磚。有出席業戶建議不可全部發放工程費用，需留有部份以待完全執漏後才可發放給承辦商，管理處答允。
- vi) 有委員查詢為何第一階段工程費用內有二千元代工費用支出，梁先生解釋由於農曆新年前未能完成所有牆磚維修，故另聘代工先行打鑿有潛在危機性的牆磚，以免造成意外，各委員明白。

- vii) 管理處報告經第一階段維修後，康輝閣及康宏閣分別約有 40 及 120 平方米牆磚需要進行第二階段維修（包括已脫落及谷起的牆磚）。
- viii) 經業委會與管理處詳細討論後，將首先安排為康輝及康宏閣進行敲鎚檢查牆磚，包括已維修及未曾維修的牆磚。待清楚記錄牆磚的狀況及數量後，分別以兩個不同選擇量度方法來邀請報價：
1. 以每平方米的牆磚面積邀請報價，最後數量根據實際維修面積計算。
 2. 以檢察後需要維修牆磚各層總面積為參考，邀請報價，落標承辦商需用包底形式更換所有需要維修牆磚。

管理處提出選擇二方法回標價錢會比選擇一高，因承辦商以包底形式落標，若於施工時發現需維修的面積比落標的總面積較多，仍需以落標價完成此項工程，不可增加費用。

管理處報告將於康輝閣及康宏閣進行分階段的全面牆磚檢查，由於檢查需時，有關詳細結果將於稍後向各委員匯報。

業委會重申對第一階段的牆磚維修表示不滿，並要求管理處加強監管，進行第三次執漏。另外，主席指出工程已經完成，查詢根據那條法例業主不能查閱牆磚合約內容，管理處未有提出條例。

1.4 安裝「智能卡」保安系統及大廈閉路電視及保安系統事宜

祥興電子電器工程有限公司「祥興」代表趙先生及湯先生出席會議。

- i) 管理處林小姐指出已於本年 2 月 19 日的業主大會中議決由「祥興電子電器工程有限公司」負責安裝「智能卡」保安系統。
- ii) 有委員查詢合約內所提供的彩色智能卡及鎖匙扣的報價。「祥興」代表解釋合約內定明的為 Mifare 智能卡(可讀及寫)，故價錢比一般 EM 卡(只供讀取資料)昂貴，成本為每張 \$12，與鎖匙扣價錢一樣。惟 Mifare 卡會對其他智能卡運作造成干擾。有委員指出智能卡主要功能僅為出入本苑，沒有其他功能需要，EM 卡的功能已適合本屋苑使用，故要求「祥興」提供 EM 卡的價錢，「祥興」代表答應跟進，故價格有機會作出調整。（後記：祥興回覆 EM 卡成本每張為 \$9.5）
- iii) 有關發出智能卡的數量，經商討後，「祥興」將為苑廈提供 3000 張/個，其中 1000 張/個為後補之用。智能卡只有讀取資料功能，並不設有重寫業戶資料的功能，而補領費用則由管理處決定。有關申請詳情將於稍後公佈。

因「祥興」同為更換閉路電視系統的承辦商，故各委員亦就此工程作出以下討論/決定：

- iv) 鑑於現有的「16分割器」擺放在大堂保安崗位上，有委員建議為方便保安人員能有效地控制保安系統，將保安室內的個人電腦及數碼錄影機移至大堂保安崗位擺放。「祥興」代表答應跟進。因此，原定安裝於保安室內的顯示屏亦會取消，並將扣除顯示屏的費用轉為加安電線的費用，「祥興」將就此更改提交報價。就電腦及數碼錄影機的位置上安裝櫃門及門鎖一事，與會人士討論後，認為保安員長期駐守大堂保安崗位，因而不需要上鎖。
- v) 有委員詢問「16分割」在閉路電視系統中的作用。「祥興」代表指出「16分割」主要是將16格畫面同時顯示於顯示屏，保安員可因應情況將屋苑各出入口的情況傳送至各業戶家中的電視。在正常情況下，業戶在家中透過電視可觀看4個閉路電視畫面；而當有突發事情出現時，保安員可將閉路電視的畫面調較至9格，好讓各業戶可安坐家中亦能知道本苑的情況。
- vi) 有委員查詢新系統的19吋LCD顯示屏將會傾斜擺放在保安崗位上的櫃內，對日後維修是否有影響。「祥興」代表回覆只要在四邊預留足夠空間便可方便進行維修。此外，有委員建議將新設計圖中放置顯示屏的位置和對講機對調，以便保安員可同時透過顯示屏監察本屋苑各出入口及大堂門外情況。
- vii) 由於康宏閣1號升降機內的閉路電視出現問題，故「祥興」將安排於3月11日(星期三)更換新閉路電視，管理處同時會要求升降機承辦商提供協助。
- viii) 「祥興」代表報告已根據業委會於2008年11月4日的會議上對訪客控制板的意見作出修改。經業委會商討後，一致同意決定按原有設計進行。
- ix) 業委會指出所有密碼鎖板必須使用不銹鋼物料，並要求加大密碼鎖掣的按鈕尺寸，以便長者使用。「祥興」代表回覆所有密碼鎖板是採用不銹鋼物料，而現有的密碼鎖掣尺寸已是最大的，如需加大密碼鎖掣的按鈕尺寸，整個密碼鎖板必須按比例加大。「祥興」代表將於稍後提供新的密碼鎖掣樣本交予業委會參考。

- x) 「祥興」代表解釋現有的訪客控制板除了在 LCD 顯示器上顯示簡單字句外，還能透過發聲器於業戶進入時發出簡單字句如：「請進」、「密碼錯誤」等。經商討後，發聲器只需於業戶成功按密碼後時發出「嘩」一聲的提示音，「祥興」代表表示明白。
- xi) 業委會指出現有合約內包括於地下大堂玻璃門內加設紅外線自動解鎖功能，各業戶日後出外時不需要按掣開門。但原有之按鈕亦會保留。「祥興」代表表示明白。

1.5 更換大廈地下大門事宜

安迪工程有限公司「安迪」代表孔先生於晚上 10 時加入會議。

- i) 根據本年 2 月 19 日業主大會的議決中，「安迪」將負責更換大廈地下大門，而大門的款式為不銹鋼直立框全玻璃。「安迪」代表詳細向各委員講解屋苑地下大門主要分為兩部份：(一)中間兩隻活門(二)兩邊固定玻璃。大門物料為強化玻璃而直立框為不銹鋼物料。「安迪」代表展示強化玻璃、砂鋼及鏡鋼的樣本，以供各委員參考，並指出鏡鋼較易印上手指模及比起砂鋼難於清潔，各委員表示明白。此外，「祥興」代表建議使用比較耐用的插鎖為大廈地下大門門鎖。惟插鎖的價錢則比原有報價的磁力鎖貴，業委會要求「安迪」為此事作出報價，「安迪」代表表示會跟進。再者亦建議於兩隻活門頂及底部加安鏡鋼門框，以便安裝插鎖，亦可保護玻璃門。經商討後，各委員一致同意採用鏡鋼為大廈地下大門的直立框。「安迪」代表回覆因應以上的修改，故價錢有所不同。「安迪」代表將於稍後提供報價。

(後記：有關大廈玻璃門的價格調整，「安迪」已作出報價，總共可扣減費用為\$5,750)

- ii) 有委員建議使用木或不銹鋼作為扶手物料，並要求「安迪」提交以上各款彩繪圖供參考。「安迪」代表表示會跟進。
- iii) 「安迪」代表指出進行安裝大門工程時需要封閉大堂出入口，為期約 4 個工作天，以防對各業戶構成危險。管理處補充屆時各業戶需要由停車

- iv) 管理處保養組梁先生向各委員指出，根據安全性程序，凡更改結構性工程，必須由註冊結構工程師「入則」量度大門重量及門框可負載力，然後由認可人士確認，再呈交屋宇署審批，在取得工作認證後才能開始工序，但完成整個程序最少需時 3 個月。「安迪」代表明白並指出因整個大廈地下大門高度不超過 6 米，故只需聘請註冊結構工程師量度大門及門框可負載力，再由認可人士確認便可，此舉可減省「入則」及呈交屋宇署審批的工序，業委會表示明白及同意上述建議，並要求承辦商必須在五月三十一日前安裝完成，管理處答允。

「祥興」代表趙先生、湯先生及「安迪」孔先生於晚上 10 時 20 分離開會議。

其他事項

2.1 樓層出路訊號燈工程事宜

管理處報告經去年進行消防系統年檢後，發現康輝閣 9 個出路訊號燈及康宏閣 8 個出路訊號燈已損壞，需要進行維修，維修費用為\$5,950。經業委會商討後，一致同意更換。管理處將會與保養商盡快安排以上維修。

2.2 更換污水渠洞工程事宜

管理處報告連接康宏閣及康輝閣單位的 P3 車場污水渠洞有滲漏及生銹情況。管理處較早前已招標，而最低標價為\$27,000。惟有委員表示維修費用偏高及不清楚維修位置，要求管理處列明位置及另行邀請承辦商報價，管理處將跟進。

(後記：第二次招標結果中，最低標價為\$22,000，當中已包括工程備用金\$2,000。)

2.3 P4 平台花園遊樂場設施事宜

有關 P4 平台花園遊樂場(近康宏閣)部份設施已損壞而需維修一事，管理處指出遊樂場設施維修公司必須是已註冊為香港遊樂場設施公司。如因不恰當維修而導致發生意外，須負上法律責任。管理處較早前向 8 間相關公司發出招標文件，只有 1 間公司回標，標價為\$16,000。估計是因本遊樂場設施之塑料懸吊棧道須為澳洲品牌“AUS PLAY”，其他遊樂場公司並沒有代理此貨品。康輝、康宏閣業戶只須負責該項總費用之 46%，即是\$7,360。業委會鑑於設施使用率偏低及只有 1 間公司回標，故表示暫時擱置以上工程，稍後再作詳細討論。

2.4 P4 平台地磚連防漏維修工程事宜

鑑於業委會去信反映康宏/康輝閣多處平台地磚出現損壞，要求管理處更換，管理處較早前已進行招標，最低報價為 \$ 24,784 元。康輝、康宏閣業戶只須負責該項總費用之 46%。即是 \$11,400.64。經業委會商討後，一致同意更換。管理處將稍後安排以上維修工程。

2.5 平台花園修剪樹工程

管理處報告因平台花園樹木生長茂盛，吸引不少雀鳥在平台棲息，並在平台及大廈外行人路上留下雀糞，需要安排修剪。管理處已招標報價，費用為 \$8,200。康輝、康宏閣業戶只須負責該項總費用之 46%。即是 \$3,772。惟有委員建議將平台花園樹木搬往別處栽種或砍伐，指出本苑為私人建築物，可以砍伐，避免因日漸長大而對防水層有影響，故要求報價及跟進。管理處將就以上兩個方案研究可行性。

(後記：管理處已就以上建議之可行性去信地政署查詢。地政署已於 5 月 6 日作出回覆，管理處亦就上述事宜草擬有關招標文件。)

2.6 更改衛星電視頻道

管理處報告本原有大廈能接收之衛星電視台「Bloomberg 財經台」已經於二月下旬停止提供免費轉播，經與業委會商討後，將安排承辦商為上述頻道改為播放「Lotus Macau」電視台，該電視台將會提供有關澳門的各類資訊。有關新電視台頻道及安裝安排，管理處將會張貼通告通知各業戶。

會議於晚上 11 時結束。

會議記錄：梁啟聰先生

刊登日期：

健康村管理處代表簽署：_____

林瑞英小姐

業工委員會代表簽署：_____

張燕芬小姐

日期：_____

日期：_____