



OUR REF. 本信檔號: SL/MY/HV1/Letter/OC/Agenda-5/aw

YOUR REF. 來函檔號:

健康村一期業主委員會主席
張燕芬主席

張主席:

會議事宜

現誠邀你及各委員出席與健康村管理處的會議，詳情如下:

日期: 2009年11月11日 (星期三)

時間: 晚上7時至10時

地點: 北角七姊妹道176號地下健康村管理處會議室

- 會議事項:
1. 討論事項
 - 1.1 保安事宜
 - 1.2 清潔事宜
 - 1.3 大廈消防系統分離事宜
 - 1.4 冷氣系統維修事宜
 - 1.5 維修大廈牆磚合約事宜(與承辦商會面)
 - 1.6 平台花園翻新遊樂場設施事宜
 - 1.7 平台花園至停車場更換渠洞工程事宜
 - 1.8 康輝閣天台局部防漏膜工程事宜
 - 1.9 屋苑網頁事宜
 2. 其他事項
 3. 下次開會日期

物業經理(健康村)林瑞英



2009年11月4日

副本送: 健康村一期業主委員會各委員
信和護衛有關公司
香港工商清潔服務有限公司

日期: 2009年11月11日(星期三)

時間: 晚上7時至10時30分

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)
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)
司徒亮先生 (司庫)

香港房屋協會 (房協)

羅國英先生 (保養經理)
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)
陳明先生 (高級保養主任)
陳雅倫先生 (高級物業主任)
余樂民先生 (客戶服務主任)

香港工商清潔服務有限公司

黃文標先生 (分區經理)
胡文興先生 (科文)

信和護衛有限公司

陳伯加先生 (香港區行動經理)
陳遠方先生 (高級保安主任)

各出席之承辦商

凱嘉工程有限公司
進階工程有限公司
威華建築工程有限公司
卓領工程有限公司
香柏建築有限公司
和興公司

1.1 屋邨保安情況

信和護衛公司代表陳伯加先生、陳遠方先生出席會議。

- i) 業委會表示早前某天晚上有裝修工人霸佔升降機搬運貨物，但夜更護衛員未有即時前往跟進。陳伯加先生表示經了解後，是由於當時一名護衛員正在巡樓，另一名護衛需在大堂保安當值，未能抽身跟進。陳先生表示會訓示員工日後遇上同類事件，除非手頭上的工作緊急，否則應權衡輕重，先行處理突發事件，另外保安公司亦提供對講機予護衛員，以作聯絡之用，而護衛員亦帶備手提電話。業委會重申要求日夜更護衛員能更主動地跟進日常大廈事宜，陳先生答應向護衛員提供培訓。
- ii) 對夜更護衛人手變動一事，陳先生解釋人手變動是希望揀選更合適人選擔任該職位，如經驗較豐富，可獨立處理事件，或熟悉本屋苑事宜。現日、夜更護衛人手會已穩定，並能互相配合。
- iii) 就有業戶反映單位之閉路電視畫面間中失靈，經管理處職員及承辦商「祥興」跟進後已找出原因，亦已吩咐大堂護衛員多加留意各閉路電視設備，如無必要，不可隨意操作電腦，以免畫面再發生問題。
- iv) 現時早更護衛員一日巡邏大樓 3 次及檢查單位是否飼養寵物，業委會重申護衛須於每次巡邏後記錄事件簿，個別樓層單位更須加緊留意，遇有發現違規情況須知會管理處。
- v) 個別業戶於節日時或會於後樓梯燃燒香燭及進行拜神活動，有機會引致警鐘誤鳴。如發生誤鳴事件，大堂護衛員須立即於閉路電視系統的資訊欄中顯示警鐘誤鳴，令業戶無須驚慌。如有需要，管理處可安排同事指導護衛有關操作程序。

信和 2 位陳先生於晚上 7 時 30 分離開會議。

1.2 屋邨清潔情況

清潔公司香港工商代表黃先生及胡先生出席會議。

- i) 業委會展示圖片給在場人，詢問為何風槽位置有厚厚的積塵，管理處已跟進，黃先生答允日後每月清洗一次。
- ii) 管理處指日前有清潔工於 P4 平台天井位工作時，因一條橫樑生鏽耗損，未能承受重量而墮下，幸好該清潔工人並無大礙。經了解後管理處已指示清潔工人停止攀上 1 樓天井位進行清潔，直至另行通知，同時，經業委會同意後，將安排為平台各天井位進行視察，再發出招標報價更換生鏽組件。
- iii) (後記 1:保養組同事已視察平台，並草擬標書報價。)

管理處將與清潔公司編制日期，於新年前清洗各業戶單位的天井位置。

(後記 2:已經與清潔承辦商商議好洗天井日子，分別為 1 月 23,24,30 及 31 日。另外維持每 3 個月清洗樓層走廊一次，而第 2 次清洗樓層時間為 1 月 25 日至 2 月 9 日 3 日，請業戶到時自行收起門口之私人物品。)

業委會對清潔公司的表現暫時滿意，期待能保持質素及精益求精。

黃先生及胡先生於晚上 7 時 45 分離開會議。

1.3 大廈消防系統分離事宜

管理處保養組陳偉峰先生出席會議

管理處於本年 10 月 9 日邀請承辦商到場實地視察消防系統分離事宜後初步報價大約 3 萬 7 千元，費用包括由註冊消防承辦商入圖則。經業委會同意後，管理處將就此工程進行招標報價。

1.4 冷氣系統維修事宜

- i) 業委會詢問地下大堂冷氣風槽位早前有塵埃積聚一事會否影響冷氣溫度，管理處已立即安排清潔工進行清潔，並承諾每月進行清洗，管理處亦會加強留意屋苑清潔情況。
- ii) 業委會詢問康宏閣地下大堂冷氣機之溫度掣於檢查後發現失靈，經更換後已運作正常，溫度已調教至合適水平。

冷氣保養商須加強日常例行檢查的工作。

1.5 維修大廈牆磚合約事宜

管理處就更換大廈走廊牆磚工程，已向 12 間承辦商發出招標，並收回 9 份標書，9 間回標承辦商名單如下：

	承辦商名稱	方案二 總標價 (HK\$)	方案二最低 回標價之 3 間承辦商	方案三 總標價 (HK\$)	方案三最低 回標價之 3 間承辦商
1	香柏建築有限公司	\$949,500.00	1	\$5,644,000.00	-
2	威華建築工程有限 公司	\$998,138.90	2	\$4,927,000.00	-
3	凱嘉工程有限公司	\$1,233,750.00	3	\$4,015,000.00	3
4	寶豐建築工程(國 際) 有限公司	\$1,289,990.00	-	\$5,139,000.00	-
5	卓領工程有限公司	\$1,361,147.28	-	\$1,940,900.00	1
6	廣泰建築有限公司	\$1,361,650.00	-	\$5,079,000.00	-
7	怡益工程有限公司	\$1,749,900.00	-	\$4,425,000.00	-
8	和興公司	\$1,849,379.2	-	\$4,792,500.00	-
9	進階工程有限公司	\$1,852,250.00	-	\$3,794,000.00	2

管理處聯同業委會邀請各方案最低回標價之 3 間承辦商於會議上個別面見，以了解各承辦商之背景，過往曾承接之工程，並就是次牆磚工程的工序，使用物料及保護措施等，於會議上作出講解，而有關工程須於 4 個月內完成。

i.) 「凱嘉工程有限公司」除了負責房屋署部份屋苑翻新工程外，亦有承辦私人屋苑瓦仔翻新工程，而是次工程之回標價分別為：

方案二：\$1,233,750.00

方案三：\$4,015,000.00

「凱嘉」表示於工程期間會安排一名安全主任駐場作監督，而一旦中標，工程頭兩星期將用作準備各項工程相關文件。

施工程序會連舊有石屎起底，再做底油及上英泥。牆磚尺寸為 300mm x 300mm，同時於伸縮縫位啣上聚胺脂。

承辦商代表於 20:25 分離開。

ii.) 「進階工程有限公司」比較多承辦公營機構的翻新工程，最近承辦之工程為更換香港中文大學泳池牆身磚，表示將會應用相同的方法更換牆磚，技術層面上問題不大。是次工程之回標價分別為：

方案二：\$1,852,250.00

方案三：\$3,794,000.00

工程進行前會拍照作記錄及於地面鋪路木板保護，套用之前工程的施工方法，「進階」表示會使用足夠份量的英泥沙及藥水，另外亦會塗上一種方便混合的瓦仔膠，瓦仔膠會事先配好份量，只須於現場加水攪拌即可使用。

而英泥會塗於整塊磚上，務求做到牆磚與牆身全面接觸，有別於一般只塗於幾個點上。

承辦商代表於 20:40 分離開。

iii.) 「威華建築工程有限公司」過去曾承辦各大學及公私營機構的翻新工程，亦有承辦房協轄下屋苑 (真善美村)，是次工程之回標價分別為：

方案二：\$998,138.90

方案三：\$4,927,000.00

代表李先生表示工程不會採用過底磚，因為過底磚吸水能力較低及容易爆裂脫落。

另外工程期間將會間歇性灑水，防止塵埃飛揚，進入業戶單位。

承辦商代表於 20:55 分離開。

iv.) 「卓領工程有限公司」為新昌管理服務有限公司轄下全資附屬公司，成立於 1999 年，多為各管理公司承辦翻新工程。是次工程之回標價分別為：

方案二：\$1,361,147.28

方案三：\$1,940,900.00

會上代表羅先生提出較詳細之施工工序，如採用方案二，會使用磨機界出更換範圍，再把牆磚、英泥底及石屎全部起清，再於牆身啣上白膠漿

及塗上水油面一層，再把牆磚鋪上。工程期間會拉上帆布及鋪上地板作保護。

如有需要拆除鐵閘更換部份牆磚，會個別通知及相約業主，而拆閘價錢已包。

如選擇方案三，會因應標價而提供雙色牆磚樣本作參考，以改善外觀。

承辦商代表於 21:20 分離開。

v.) 「香柏建築有限公司」成立於 1994 年，持 ISO9001 品質管理證書，承辦很多外牆翻身工程及大堂裝修，是次工程之回標價分別為：

方案二：\$949,500.00

方案三：\$5,644,000.00

工程期間會圍板保護及灑水防止塵土飛揚，會注重保持清潔。

而有關業戶單位之鐵閘，表示更換期間有可能須把鐵閘拆下，並於牆磚更換完成後安裝回原位。

承辦商代表於 21:50 分離開。

vi.) 「和興公司」以往已就更換牆磚工程作出報價，是次會議上獲對方回覆本年初所作之方案一之報價仍然生效，價錢為\$322,000.00，而是次工程之回標價分別為：

方案二：\$1,849,379.20

方案三：\$4,792,500.00

「和興公司」表示方案二之報價較高是由於工程風險落入承建商，故價錢較貴，而業委會詢問其報價\$322,000.00可以維修多少牆磚面積，「和興」回覆由於此報價並非包底形式，故維修面積上限為 700 平方米。

業委會詢問由於現時需維修面積已超過 700 平方米，是否不足應付此項工程。

承辦商代表於 22:15 分離開。



1.6 平台花園翻新遊樂場設施事宜

管理處已於本年 11 月發出招標報價拆除平台遊樂場設施，同時就加設新健身設施向承辦商索取報價，有關資料將於稍後交予業委會。

(後記: 已於 11 月向 7 間承辦商發出招標，於 12 月初收回 4 份回標報價，當中最低價為「怡景(香港)有限公司」，價錢為\$13,400，經與房協分數後，業委會須支付金額為\$6,164，將安排承辦商於 2010 年 1 月 11 日進行。)

1.7 平台花園至停車場更換渠洞工程事宜

- i) 管理處於本年 9 月份向 8 間承辦商發出招標報價，收回 7 間回標報價，最低回標價錢為\$26,200.00，有關更換平台渠洞位置資料已於較早前交予業委會，工程預計需時 5 天。

經各委員商討後，一致同意更換平台污水渠洞。

(後記: 更換工程已於 12 月完成。)

1.8 康輝閣天台局部防漏膜工程事宜

管理處於本年 9 月份已向 7 間承辦商作出招標報價，收回 5 間回標報價，最低回標價錢為\$20,000.00，共分為防漏膜及打針工程兩項。

經各委員商討後，同意進行天台局部防漏膜工程，而防漏膜工程之費用為\$16,000.00，會議上主席亦要求檢查全部頂層單位再進行維修。

(後記 1: 業委會主席於 11 月尾跟進情況，並要求管理處詢問 25 樓各單位，而日後進行工程前必須通知業委會。其後有個別天台單位業戶反映天花牆身有滲漏，管理處跟進後建議進行室內打針工程及外牆進行防水工程，業戶表示考慮後再回覆。)

(後記 2: 業委會表示管理處沒有通知業委會有關工程日期而先行維修，對此反映不滿。)

(後記 3: 工程已於 12 月底完成。)



1.9 屋苑網頁事宜

業主會主席表示已為康輝/康宏閣業戶設計了一個屋苑網頁，業戶可於網頁內留言並發表意見，下載各種屋苑文件及過往的會議記錄；同時亦可知悉屋苑的最新活動及瀏覽節日活動的相片。有關網頁域名及其管理費用，全數由主席支付。

網址為：<http://healthvillage1.com>

各委員對主席為屋苑業戶設計網頁以作交流，表示謝意。

2. 其他事項

2.1 大堂聖誕節燈飾事宜

一如以往，屋苑大堂會於聖誕節期間安裝燈飾，今年將改用用電量較低的二極光(LED)燈飾佈置，須向外招標報價。

經各委員商討後，一致同意購買新聖誕燈飾。

(後記 1：管理處已向 3 間承辦商發出招標報價，最低回標報價為 260 元一束(3.2 米長).)

2.2 更換 P4 平台煤氣喉管

早前煤氣公司為康輝/康宏閣進行年度外牆煤氣喉管檢查，發現平台至一樓部份外牆煤氣喉管生銹需更換，煤氣公司之報價為\$34,448 (康輝閣：\$18,000 / 康宏閣：\$16,448)，現待煤氣公司回覆工程日期。

(後記：煤氣公司通知有關更換工程將於 2010 年 1 月初進行。)

2.3 出入口大門加裝安全鐵鍊

於本年 11 月初，康宏閣 P4 平台由於大門門古損壞，大門曾輕微下墮，管理處即時把損壞大門圍封，暫停使用，並安排承辦商到場緊急維修，未有造成傷亡，惟工程組同事建議效法其他屋苑，於大門上加裝安全鐵鍊，以保障各屋苑業戶安全，價錢為\$1,200 一對門。

(後記：管理處現待承辦商回覆報價。)

會議於晚上 10 時 30 分結束。

會議記錄：余樂民先生

刊登日期：2010 年 1 月 4 日

健康村管理處代表簽署：



林瑞英小姐



業主委員會代表簽署

張燕芬小姐

日期：2010.1.4

日期：2010.1.4