

第二十七屆駿景園維修及工務小組  
第一次會議記錄

日期：二零二四年六月二十日(星期四)

時間：下午八時正

地點：會所地下閱讀室

出席者：劉詠思小姐 - 小組成員(召集人)

李秀媚小姐 - 小組成員

袁銘成先生 - 小組成員

葉偉華先生 - 小組成員

黃利先生 - 小組成員

呂慕選先生 - 小組成員

周啟誠先生 - 小組成員

鄭念泰先生 - 小組成員

鄺國良先生 - 小組成員

劉柏和先生 - 小組成員

梁耀康先生 - 物業及設施經理(啟勝管理服務有限公司)(服務處)

陳卓超先生 - 工程服務經理(啟勝管理服務有限公司)(服務處)

黃偉強先生 - 工程服務經理(啟勝管理服務有限公司)(服務處)

何安生先生 - 助理工程服務主任(啟勝管理服務有限公司)(服務處)(記錄)

缺席致歉：趙偉標先生 - 小組成員

張志明先生 - 小組成員

譚玉梅小姐 - 小組成員

陳清雲小姐 - 小組成員

陳康先生 - 小組成員

列席住戶：共1名

既定時間已符合開會人數要求，小組召集人劉詠思小姐宣佈會議正式開始。

服務處提醒各委員，在進行討論或投票揀選承辦商承接屋苑工程或服務時，如委員認識或與承辦商有私人或商業往來關係，應主動申報利益；而管理公司如遇上述情況，亦會作出利益申報。

**會議內容：**

**1. 歡迎各成員**

跟進

首先歡迎第二十七屆駿景園維修及工務小組各成員。現屆小組成員共 15 人，名單如下：

劉詠思小姐(召集人)

李秀媚小姐

袁銘成先生

葉偉華先生

黃利先生

呂慕選先生



周啟誠先生  
鄭念泰先生  
鄺國良先生  
劉柏和先生  
趙偉標先生  
張志明先生  
譚玉梅小姐  
陳清雲小姐  
陳康先生

服務處歡迎各成員參加本屆維修及工務小組。服務處藉著與小組的良好溝通和各成員的專業意見和建議，令駿景園的維修工程可以更能夠達到目標為本，增加工程效率和質素。

## 2. 服務處簡述會議常規

服務處

與過往會議常規一致，當服務處講解時，小組成員想發問時需舉手等待召集人安排提問。

## 3. 報告/討論/議決下列事項：

### 3.1 報告駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程

服務處

駿景園地下車場污水泵已使用多年並已出現老化跡象，而過往亦發生了多宗沙井回湧事件，除了影響居民日常生活外，亦導致何東樓車廠天花滴水，影響車廠正常運作。駿景園車場共 17 個地下污水井，總共有 34 台泵污水泵。第一批共 15 台污水泵已於 2022 年 7 月完成更換。是次需要更換另外 9 台污水泵，其中 8 台已使用超過 20 年效能已降低之污水泵，以維持污水泵正常運作，並減低污水泵老化間歇性導致污水回湧影響車場運作的問題。

#### 工程簡介

是次 9 台污水泵中，其中 8 台的生產日期為 1995 年，由駿景園開邨開始使用到現在。是次更換污水泵的牌子為 FLYGT，生產地為瑞典，型號為 NP3127.161。工程項目包括以下：

1. 提供合資格人士為密閉空間工作進行風險評估及簽署工作許可證
2. 拆除及清走現有污水泵
3. 運送，供應及安裝污水泵包括所有相關配件連電路接駁工序
4. 完成污水泵安裝後進行功能測試並提交相關測試報告

建議更換污水泵的 狀況	污水泵編號	出廠 年份	牌子	原因
車場近 V034 車位污 水井 (一期會所)	SP1	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/D072 車位 污水井	SP8	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/D056 車位 污水井	SP10	2008	Flygt	抽水功能減弱

車場近 G/D022 車位 污水井	SP16	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/D004 車位 污水井	SP19	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/A066 車位 污水井	SP22	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/A062 車位 污水井	SP24	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/A037 車位 污水井	SP28	1995	Flygt	抽水功能減弱
車場近 G/B008 車位 污水井	SP34	1995	Flygt	抽水功能減弱

於 2023 年 8 月 10 日第 5 次業主委員會會議，通過由「雄圖建築有限公司」以 \$260,000 承辦駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程，並由服務處要求「雄圖」先行提交訂購污水泵供應商的資料，以核實「雄圖」會使用標書規格的污水泵。

服務處要求「雄圖」提供標書污水泵的供應商資料及水泵資料，並獲承辦商「雄圖」回覆表示未能提供標書指定牌子 FLYGT 污水泵。服務處遂要求第二低回標價承辦商「啟華」提供標書污水泵的供應商資料及水泵資料，啟華回覆如下：

污水泵供應商為 Cannex (Far East) Limited  
 污水泵牌子為 FLYGT  
 污水泵產地為 Sweden  
 污水泵型號為 NP3127.161HT488, Curve 488  
 污水泵訂貨期為 3.5 至 4 個月

承辦商「啟華」符合標書要求，價錢為\$1,108,800。

小組成員表示三間回標承辦商中，只有一間承辦商符合標書要求，故建議重新進行招標。

#### 污水泵工程數據最低要求

項目	要求
Model	Flygt (Sweden) 或同級
Type	Submersible
RPM	1450
Capacity (l/s)	10
Head (M)	15
Motor Power	4.7
Electrical Supply	380v / 3ph / 50Hz

Casing	Cast Iron
Impeller	Cast Iron
Shaft	Stainless Steel

服務處於 2024 年 1 月 8 日再次發出標書邀請，以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，更換 9 台車場污水泵，並分別於 2024 年 1 月 29 日及 2024 年 1 月 31 日截標及開標。是次招標共收到 3 間公司回標，詳情如下：

公司	更換報價(港幣\$)	備註
捷晟工程有限公司 Ever Power Engineering Limited^ ("捷晟")	\$ 1,150,000	符合標書要求， 承辦商確認提供 FLYGT 牌子 (產地:瑞典) 污水泵(型號為 NP3127.161)
建豐工程有限公司 KF Construction Limited^ ("建豐")	\$1,350,000	需要提供 40%訂金， 承辦商提供 FLYGT 牌子 (產地:瑞典) 污水泵
啟華工程有限公司 Kai Wah Engineering Co. Ltd.# ("啟華")	\$1,453,500	符合標書要求， 承辦商確認提供 FLYGT 牌子 (產地:瑞典) 污水泵(型號為 NP3127.161)

\* 為新鴻基地產有限公司之附屬公司

^ 經公開招標之承辦商

# 啟勝承辦商

### 價格分析

投標者名稱	捷晟	建豐	啟華
總價	\$ 1,150,000	\$1,350,000	\$1,453,500
與最低價承辦商差價百分比	----	+17.4%	+26.4%
平均每台污水泵價格	\$127,777.78	\$150,000	\$161,500
與本園之前相關工程/ 服務合約 差價或單價比對(%)			
參考過往 2021 年的工作單 RCW- RA-100442-21, 每隻潛水泵更換單 價為港幣\$103,833.33	+23.1%	+44.5%	+55.5%
參考 2022 年的廢棄投標, 每隻潛 水泵更換單價為港幣\$107,642.86	+18.71%	+39.35%	+50.03%
參考 2023 年的廢棄投標, 每隻潛 水泵更換單價為港幣\$123,200	+3.72%	+21.75%	+31.09%

捷晟工程有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2023	水泵維修工程	養和醫院
2022	中環廣場維修及更換水泵	中環廣場管理有限公司

啟華工程有限公司的相關工程經驗：

年份	工程資料	客戶
2022	污水廠更換 3 號污水泵工程	浪琴園
2022	B/F 5 號扶手梯底更換抽水工程	利港中心
2022	檢查地下污水泵房潛水泵工程	浪琴園

承辦商過往於駿景園工程記錄

投標者名稱	捷晟	建豐	啟華
(a) 承辦商曾於本園進行的工程或服務	包工料於駿景園 11 座電掣房更換 1000A 刀掣 包工料於駿景園停車場 1 樓 1A 區多個車位石屎天花灌漿防漏剷底執灰油漆工程	--	包工料於駿景園 1、3 至 11 座天台進行食水加壓泵大修工程(共 10 台一併大修) 緊急於駿景園 1-2 座污水泵房 2 號及 3 號污水泵清理垃圾及進行檢查 緊急於駿景園 3-5 座為 2 號及 4 號污水泵進行清理及檢查
(b) 過往工程表現	工程質素良好	--	工程質素良好

是次更換 9 台車場污水泵的每台平均回標單價為\$127,777.78，

- 較 2021 年第一期更換 15 台污水泵的每台單價 \$103,833.33 高出\$23,944.45 (23.1%)。
- 於 2022 年和 2023 年的廢棄投標文件中，更換污水泵的工程回標單價每年都有所升幅，與 2023 年的回標價錢相比，這次的工程銀碼升幅為 +3.72%。

考慮到地下車場污水泵系統的重要性，更換已出現老化跡象的污水泵是有迫切性的。另外，根據由 2022 年至今，相關工程的每次重新招標的投標價錢都有相對升幅。

因此經服務處分析後，建議由最低價之捷晟工程有限公司以\$1,150,000 進行上述工程。有關支出將由住宅停車場大廈基金支付(其中一台污水泵同時處理住宅車場及公眾車場部分的地台去水，故商場部份須攤分其中一台污水泵的部份費用)。

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員表示選擇公司時除了價錢外，其他方面的平衡也很重要，而最低投標價公司 (捷晟) 的成立時間不長，希望服務處能確保最低投標價公司的工程質素。
- 小組成員表示報價不夠詳細清晰，希望價格能清楚列明材料費、人工費、保險等的價格。
- 小組成員希望服務處能列出與商場共用污水泵的資料、及攤分污水泵費用的計算方法。
- 小組成員據服務處指污水泵應每兩年保養一次，詢問服務處有否檢視及保養 2018 及 2022 年間更換的污水泵。
- 小組成員指出與 2023 年回標價錢相比，啟華的標書價錢由\$1,108,800 大幅增加至\$1,453,500，希望得知加價的詳情。
- 小組成員指出服務處應同時提供新污水泵的保養維修費用，才能與大修舊污水泵的價錢作成本比較。
- 小組成員認為服務處應提供 2022 年的換泵工程的污水泵牌子資料。
- 小組成員建議服務處提供更多水泵牌子供成員選擇。
- 小組成員查詢有關水泵運行的模式，例如一次運行幾台污水泵。
- 小組成員查詢有關水泵維修保養的模式，例如維修保養的次數，及負責維修保養的負責一方。小組成員希望服務處提供其維修保養計劃的資料。
- 小組成員提醒服務處需要做好水泵常規的保養工作，如果在水泵故障之後才安排維修會大幅增加金錢成本，亦需付出時間成本等待維修工作完成。

服務處綜合回覆如下：

- 服務處表示捷晟成立之前已使用其他公司名稱承接工程，在早前捷晟也參與了中環廣場等大型機構的水泵維修，有豐富的維修經驗。同時服務處在工程期間亦會作出監督，因此對是次工程質素有充足的信心。
- 有關水泵價錢方面，服務處表示曾經向供應商查詢水泵價錢，供應商回覆一台水泵約\$70,000。
- 服務處表示啟華與駿景園有長久的合作歷史，十分熟悉本苑的水泵系統。而捷晟在近年亦頻繁與駿景園合作，工作盡責。而服務處已向啟華查詢標書大幅漲價的原因，對方並沒有正面回覆，暫時估計對方把水泵以外的人工等其他費用同時納入了標書，可以再作進一步查詢。
- 服務處補充指 2022 年換水泵時，本苑選用了原廠 FLYGT 牌污水泵。
- 有關選用該牌子的原因，服務處表示本苑一直以來都是使用來自瑞典的 FLYGT 牌水泵，在使用 20 多年後該水泵才開始出現效率問題，對其質素有信心。另一牌子則是鶴見，來自日本。該牌子在市面上十分普及，因其便宜的特質受很多公司選用。對比 FLYGT 水泵的 3 個月等待期，鶴見來貨會較快，價錢亦較低，但質素與耐用度不及 FLYGT。以長遠使用及保養方面衡量，服務處偏向選用 FLYGT 牌水泵。
- 有關運行模式，服務處表示一般情況下會輪流使用不同編號的污水泵，當水位過高時會同時啟動。
- 有關維修方面，服務處表示新的水泵在保固期內會交由承建商負責水

泵的檢查，會考慮在保固期完後設立保養合約。而現有的水泵則由服務處自己檢查，有問題會由外判技術人員負責維修，啟華亦曾經負責過本苑水泵的保養。有關早在 2022 年更換的水泵，服務處指早前曾派本苑的技工檢查過，發現其故障率很低，現時服務處暫未安排合約承辦商負責其維修保養，會在日後安排水泵保養合約。

- 服務處同意小組成員有關水泵常規保養的看法，表示已有水泵的保養安排。

有關以大廈基金支付駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程，2024 年 6 月 20 日的第二十七屆駿景園維修及工務小組在 7 票支持下決定向業委會提議由「Ever Power Engineering Limited」承辦駿景園地下車場更換污水泵(第二期)工程，下一步會根據業委會的方針再作討論。

### 3.2 匯報駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程合約 (2nd Batch)

就駿景園更換屋苑公眾位置玻璃工程，服務處於 2023 年 8 月已聘請承辦商「誠興建築工程有限公司」以總工程金額\$376,950 更換合共 20 塊天幕夾膠強化玻璃及 1 塊企身強化玻璃。工程已於 2024 年 1 月份完成整個更換工程。

2<sup>nd</sup> Batch 平台天幕玻璃更換工程(總數 13 件)，服務處已完成招標程序，於 6 月 20 日截標，期間共有 8 間公司回標，在最低價標書中每塊玻璃的價錢約為 \$27,000。

而上一次工程的中標承辦商「誠興建築工程有限公司」是次排第四標，其標書中玻璃的價錢由上年度的每塊約\$17,800 提升至每塊\$30,000。

服務處正在進行標書分析及標書查詢。服務處將告知最低標公司本苑的工程要求、應注意的要點及請該公司提供過往更換天幕玻璃的工作經驗。

更多詳情會於 7 月 5 日業委會會議發佈並預定進行議決。

工程預算時間表更新如下：

No.	項目	正式/預算完成時間
1.	進行招標及投標流程	2024 年 5 月上旬
2.	回標	2024 年 6 月上旬
3.	標書諮詢	2024 年 6 月中旬
4.	<b>標書分析及提交內部審批</b>	<b>2024 年 6 月下旬</b>
5.	提交業委會議決及投票	2024 年 7 月上旬
6.	準備內部文件及判標	2024 年 7 月中旬
7.	現場度尺備料	2024 年 7 月下旬
8.	訂購物料	2024 年 8 月上旬至 11 月中旬
9.	開展工程	2024 年 11 月下旬
10.	完成日期	2024 年 12 月下旬

根據 2024 年 1 月 5 日駿景園業主委員會(第二十六屆)第八次會議中，業委會已經確認同意以大廈基金支付工程總支出上限為港幣\$2,066,314 作為更換何東樓煤氣主喉工程，經過服務處與煤氣公司的議價後，煤氣公司最後決定提供最優惠工程價格為 HK\$1,787,683(原價為 HK\$1,986,314，折扣率為 10%)。連同由最低報價工程承辦商“雄圖”為管道房門框地下開鑿直徑 600mm 石屎窿的相關工程，最終以大廈基金支付工程的總金額為 HK\$1,867,683。

就上述工程，服務處已多次與駿景物管、煤氣公司及何東樓車廠有關部門進行網上會議及現場實地視察會議，制定工程施工方案及安全措施。

- 煤氣公司預算於 6 月下旬新物料可以到達，並且 7 月上旬可以正式開工。
- 工程預算可以 8 月上旬完工。

#### 是次工程主要有兩部分需要處理

- 在工程正式開始前，有前期工作需要準備。包括地底探測主煤氣喉附近設施，確保工程途中不會破壞附近的電纜等設施。服務處亦會在屆時負責監督，部分工程亦需要於晚上進行。
- 服務處屆時會向小組成員報告工程進度，並會提供現場照片。

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員查詢是次的工程事項中會否包括收口工作以及防水。
- 小組成員查詢定期巡查的詳情。

服務處綜合回覆如下：

- 服務處表示有關承辦商會完成收口執修工作，服務處會確保煤氣公司做好善後工作。
- 服務處表示在車廠人員負責帶領的情況下，服務處會定期巡查，並會有相應記錄。

有關上述更換駿景園 4 條過平台樓板的煤氣喉管工程，包括

- 3 座 A 及 F 單位喉管
- 3 座 D 及 E 單位喉管
- 7 座 B 及 C 單位喉管
- 5 座 D 及 E 單位喉管

於 2024 年 2 月 8 日經樓宇通、招標妥兩個招標平台及登報作公開招標。標書於 2024 年 3 月 5 日截標。由於只有一間煤氣公司提交標書文件，而且煤氣公司將主要的建築工程刪除，經過與煤氣公司進行標書查詢後，煤氣公司仍然堅持修改及刪除主要的建築工程內容，因此，服務處與駿景物管商議後，認



為進行重新招標會比較合適。

此外，服務處亦會將原本標書分拆成兩份，一份標書只涉及更換駿景園 4 條過平台樓板的煤氣喉管工程，另一份只包括其他建築工程部份。服務處已完成有關標書修訂及完成駿景物管審批，並已於 6 月 12 日重新以樓宇通、招標妥招標平台及登報作公開招標，並且會於 7 月 4 日截標。屆時會在分析後再向小組匯報。

工程預算時間表更新如下：

No.	項目	正式/預算完成時間
1.	<b>進行招標及投標流程</b>	<b>2024 年 6 月中旬</b>
2.	回標	2024 年 7 月上旬
3.	標書諮詢	2024 年 7 月中旬
4.	標書分析及提交內部審批	2024 年 7 月下旬
5.	提交工務小組及業委會議決及投票	2024 年 8 月中旬
6.	準備內部文件及判標	2024 年 8 月下旬
7.	現場度尺備料	2024 年 9 月上旬
8.	向屋宇署提交小型工程申請及訂購物料	2024 年 9 月中旬至 10 月下旬
9.	開展工程	2024 年 11 月上旬
10.	完成日期	2024 年 12 月上旬

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員詢問煤氣公司將標書內主要的建築工程項目刪除的原因。
- 小組成員希望服務處在以後能清楚提供工程的收費細則等資料。

服務處綜合回覆如下：

- 服務處表示煤氣公司並沒有專門進行建築工程部份的外判公司，所以堅持刪除建築部分的工程。
- 服務處表示會加強資料的透明度。

### 3.5 匯報駿景園椰林閣室外游泳池防水及更換地磚工程

因椰林閣泳池防水層老化，導致泳池底多個位置出現滲水，長遠影響結構安全及機房之正常運作。為免漏水問題情況趨惡化，服務處建議重造泳池防水及更換地磚工程。

參考上一次這份標書的招標經驗及小組成員提供的寶貴意見，服務處亦於今次再次招標的標書文件中完成以下修訂：

1. 更換椰林閣室外游泳池(泳池池膽及甲板區域)防水及更換相關地磚
2. 更換 11 個樹井人造雲石(新增項目)
3. 11 個樹井試水測試(新增項目)
4. 周邊樹井試水測試(新增項目)
5. 11 個樹井內膽的防水工程(新增項目)

6. 周邊樹井內膽的防水工程 (新增項目)
7. 更換池底音響系統 (新增項目)

所有新增項目都是可以個別選擇，維修及工務小組及業委會可以先審視每個項目的工程價錢才進行選取及議決。今次重新招標的渠道會使用樓宇通、招標妥兩個招標平台及登報作公開招標增加回標數量。

### 3.5.1 防水物料

此外，是次標書上有建議防漏物料供承建商參考，承建商亦可選擇採用其他牌子之防水物料，但必須於回標時提供其建議物料及相關的測試報告以證明所提交的物料能夠符合是次標書要求。

其後服務處於標書諮詢期間，收到業主委員會和維修及工務小組的意見，建議檢視富斯樂的防水物料型號以加強不同物料之間的配合情況。

經檢視後，服務處已聯絡富斯樂並諮詢相關意見，獲回覆建議改用富斯樂 Nitocote CM210 防水系列。

服務處已完成修訂標書，防水物料會建議選用以下：

#### 游泳池及兒童池防水工程(包括池膽及周邊地面渠道)

- a) 富斯樂 Nitocote CM210 防水系列(修訂)
- b) Sika 西卡 Monoprufe WP 防水系列 (修訂)

#### 游泳池甲板區(Pool Deck)防水工程 (包括 11 個樹井及周邊樹井的外側立面和平面位置)

- a) 富斯樂 Nitocote CM210 防水系列(修訂)
- b) Sika 西卡 Monoprufe WP 防水系列 (修訂)

### 3.5.2 承辦商工程經驗

根據小組成員於上一次會議中建議要求回標承辦商需在過去 6 年內需有同類防水工程經驗，服務處已在標書修改此要求如下：

承建商必須於提交標書時應一併提交以下文件作為標書評核，承建商如未能提供相關工作證明，將被視為不合規格：-

- 過去 6 年內有類似的游泳池防水及更換地磚工程項目的詳細工作參考清單；

有關上述工程於 2024 年 2 月 22 日經樓宇通、招標妥兩個招標平台及登報作公開招標。標書於 2024 年 3 月 21 日截標。總數有 4 間承辦商提交標書，服務處分析各標書後進行標書查詢，因為 4 間承辦商都有部份項目不符合標書的要

求，而承辦商也堅持不撤回有關修改，因此，服務處與駿景物管商議後，認為進行重新招標會比較合適。

工程預算時間表如下：

No.	項目	正式/預算完成時間
1.	修訂標書	2024年7月上旬
2.	提交予內部審批	2024年7月上旬
3.	提交工務小組及業委會審批	2024年7月中旬
4.	進行重新招標及投標流程	2024年7月下旬
5.	回標	2024年8月下旬
6.	標書諮詢	2024年9月上旬
7.	標書分析及提交內部審批	2024年9月中旬
8.	呈交工務小組及業委會議決及投票	2024年9月下旬
9.	準備內部文件及判標	2024年10月上旬
10.	訂購物料	2024年10月中旬
11.	開展工程	2024年12月中旬
12.	完成日期	2025年3月中旬

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員查詢防水物料的耐用度，建議服務處確保防水物料能承受泳池水壓。
- 小組成員希望服務處提供界定試水的標準。
- 小組成員表示該次設計中未必需要使用樹木，因為樹木會影響防水層，而且園藝有時未必有足夠人手澆水，令樹木枯死。建議參考其他物業的設計，例如使用假樹。

服務處會繼續跟進。

### 3.6 匯報駿景園一期室內泳池天花及泳池機房翻新及維修工程顧問服務合約

- 上述室內泳池天花曾於天花維修工程後拆除。
- 服務處曾於2022年諮詢會所小組及維修及工務小組，共識使用鋁質物料天花。
- 由於原本天花物料會有所更改為鋁質物料天花，服務處需要聘請合資格人士申請此改動從而符合相關會所牌照。
- 駿景閣室內泳池底(即泳池機房)石屎老化破損，服務處已安排註冊結構工程師檢查，並安排承辦商安裝臨時支撐。
- 經過與小組成員和業委會商討後，服務處會聘請顧問公司全面設計室內泳池天花、室內池執修事項及泳池機房執修工程事項等。服務處已完成聘請顧問公司服務合約標書文件，已通過駿景物管、業委會和總公司的審批，標書文件可於6月19日發出招標公告，暫定於7月11日截標。

- 另外，顧問公司編寫的工程標書需要包括以下工程項目，內容如下：
  - 承建商需要聘請註冊結構工程師(RSE)，並未與 RSE 協調進行每個工階段的合規性檢查(Compliance Check)。
  - 剝落混凝土重鑄/修補工程(約 50 平方米) (建議物料: SIKA 或同級)
  - 測試及證書
  - 修補水缸滲漏(約 20 直米)
  - 修補相關飾面批盪及油漆(約 130 平方米)
  - 安裝抽風機系統
  - 完工後檢查及測試

顧問公司服務合約預算時間表更新如下：

No.	項目	正式/預算完成時間
1.	進行招標及投標流程	2024 年 6 月下旬
2.	回標	2024 年 7 月中旬
3.	標書諮詢	2024 年 7 月中旬
4.	標書分析及提交內部審批	2024 年 7 月下旬
5.	提交工務小組及業委會議決及投票	2024 年 8 月中旬
6.	準備內部文件及判標	2024 年 8 月下旬
7.	勘察現場並且提交測試報告和執修方案。	2024 年 9 月中旬
8.	編寫及提交詳細室內假天花改善工程及泳池泵房石屎執修工程招標文件	2024 年 10 月中旬至 11 月中旬
9.	進行工程招標及投標流程	2024 年 11 月中旬
10.	回標	2024 年 12 月上旬
11.	工程標書諮詢	2024 年 12 月中旬
12.	工程標書分析及提交內部審批	2024 年 12 月下旬
13.	提交工務小組及業委會議決及投票	2025 年 1 月中旬
14.	準備內部文件及判標	2025 年 1 月下旬
15.	開展工程	2025 年 2 月上旬
16.	完成日期	2025 年 4 月中旬

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員查詢相關天花工程的設計是否有執修漏水的工程。
- 小組成員希望確保泳池燈光的照明要求符合規定。
- 小組成員希望瞭解消防喉等必要設施的分佈。

服務處綜合回覆如下：

- 服務處表示現階段天花並沒有發現漏水，但標書已要求顧問公司進行勘察，顧問公司亦會設計泳池燈光和消防頭的分佈。

### 工程簡介

合約為駿景園安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約。承辦商包括供應及提供各項工作及各類營運支出，例如：勘察、設計及規劃、申請手續、建造、施工、管理及監察人員的費用、物料運送及儲存費用、工具及相關配備費用、安全保護設施費用、臨時裝備及設施費用、後備及預計意外材料耗損費用，各種調較或測試費用，保養及維修費用和緊急召援及維修服務。

- 現時停車場的自動管控及繳費系統和識別使用者身份以「八達通」咭為主。在不影響現時停車場的自動管控及繳費系統的情況下，承辦商提供的電動車輛充電系統必須能夠完全兼容及使用現時駿景園住客的「八達通」咭。
- 預算安裝充電車位共 5 個，位置分別為地面住宅訪客停車場時租車位，V1-V4 及 V17。V3 和 V4 會給駿景園住戶專用，V1、V2 和 V17 則會開放給訪客使用。承辦商必須包括供應及安裝硬件系統和/或軟件從而區分駿景園住戶和訪客，令 V3 和 V4 只能夠給駿景園住戶專用。
- 僱主可以在行政上加設及修訂泊車超時罰款及細則，所有超時罰款收入都由僱主收取。承辦商必須根據僱主要求在系統(硬件及軟件)及程式上完全配合，以達到使用者於離開時以「八達通」繳付超時罰款，並且系統能夠詳細地記錄及可以隨時在系統中存取有關資料數據。
- 充電裝置選用中速(22kW，3 相，32 安培)。

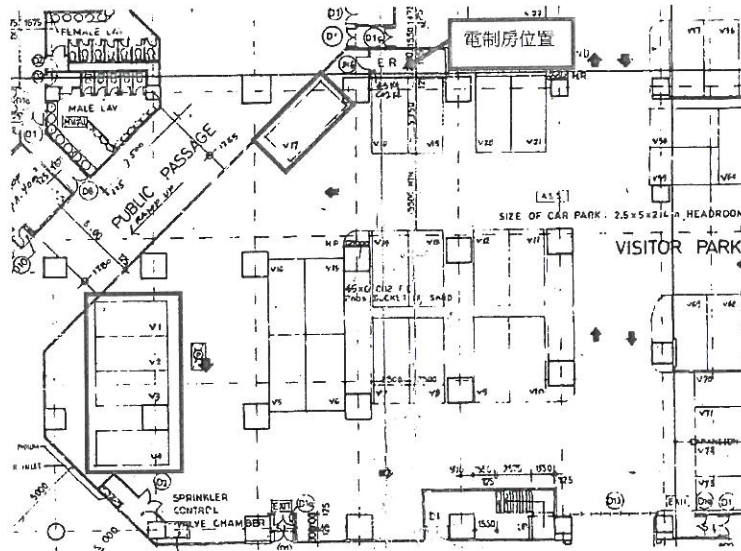
合約可分為兩個方案供選擇。

方案一: 駿景園安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約，合約期 60 個月。

方案二: 駿景園安裝、營運及保養電動車輛充電系統之零付保用合約，合約期 84 個月。

扣除「中電」電費費用(電車充電系統)後，僱主與承辦商的定額分賬金額百分比例。

收費方案	每小時充電時租收費 (HK\$/hr)	按分賬比例僱主所得分賬金額百分比(%)	按分賬比例承辦商所得分賬金額百分比 (%)
1	40 - 44		
2	45 - 49		
3	50 - 54		
4	55 - 59		
5	60 - 64		
6	65 或以上		



小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員表示想瞭解該收費方案對其他附近充電設施場所而言會否有競爭力。
- 小組成員擔心安裝的 5 個充電車位不足以滿足本苑住戶，建議把裝設的充電車位數目增加到 10 個。
- 小組成員希望能盡量簡化電動車輛充電系統，令使用上更方便。
- 小組成員希望得知有關罰款的細則，包括罰款的去向及各方的分配等，以及完成充電後汽車沒有立即離開的處理方法。
- 小組成員建議電動車輛充電系統提供優待住戶的政策，比如為住戶提供收費優惠。
- 小組成員指停車場的閘機以往有兩個服務提供者，而且閘機也較為落後，建議統一服務提供者及更換比較先進的閘機系統。
- 小組成員希望服務處提供工程時間表。

服務處綜合回覆如下：

- 服務處表示該收費方案是考慮了不同承辦商的分析後作出的，而且該電動車輛充電系統主要是為了滿足無法於附近為電動車輛充電的住戶，因此競爭力並非此次的首要考慮條件。
- 服務處表示電動車輛充電系統能設定各種處理方法，包括發出短訊提醒車主。
- 服務處表示在七月上旬會再徵詢小組委員會的意見，預期七月能發出標書。

### 3.8 匯報會所網球場防水及塗層面工程

服務處

駿景園四個網球場使用多年，球場表面已經多處出現磨損，服務處過往都有安排承辦商完成局部表面修補，但始終都欠缺全面性，此外，較早前服務處已安排檢測公司於 1 樓天花位置進行紅外線檢查，發現四個網球場的防水層都已有受損，引致對下的會所及停車場多處有滲水情況。因此工程部正在草擬翻新四個網球場連防水層標書。

工程預算時間表更新如下：

No.	項目	正式/預算完成時間
1.	編寫標書	2024 年 7 月中旬
2.	提交予內部審批	2024 年 7 月下旬
3.	提交工務小組及業委會審批	2024 年 8 月上旬
4.	進行招標及投標流程	2024 年 8 月中旬
5.	回標	2024 年 9 月上旬
6.	標書諮詢	2024 年 9 月中旬
7.	標書分析及提交內部審批	2024 年 9 月下旬
8.	呈交工務小組審核	2024 年 10 月上旬
9.	提交業委會議決及投票	2024 年 10 月中旬
10.	準備內部文件及判標	2024 年 10 月下旬
11.	訂購物料	2024 年 11 月
12.	開展工程 (暫定網球場 1 號)	2024 年 12 月
13.	開展工程 (暫定網球場 2 號和部份 3 號)	2025 年 1 月
14.	開展工程 (暫定網球場部份 3 號和 4 號)	2025 年 2 月
15.	完成日期	2023 年 3 月

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員建議先完成網球場的場地修補工程，以減少住戶受傷的可能性，待日後全面進行平台防水層翻新工程。
- 小組成員指花槽也有漏水的可能，提醒服務處要同時安排檢查花槽漏水。
- 小組成員指在十多年前也有網球場的翻新工程，而當時的網球場有不平坦的狀況出現，因此提醒服務處在工程驗收時需做好檢查。
- 小組成員建議在標書加入「承辦商需負責工程後的測試」這一部分，以確保工程質量。

服務處綜合回覆如下：

- 服務處表示處理該工程可以先磨走變得光滑的地面外層，再使用特殊物料。服務處表示會參考有處理網球場經驗的公司使用的物料。
- 服務處表示也留意到花槽漏水的情況，會分階段著手處理。

### 3.9 匯報 WR2 五年總檢工程

WR2 五年總檢工程就檢查報告結果，已於 2023 年 1 月開始進行執修工程。直至 2023 年 7 月上旬執修部份已完成，工程已受到機電處的許可，亦符合其要求。請參閱附件 WR2。

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員提出要求服務處安排時間到現場跟進及檢測更換 ATS 系統是否按標書要求全部完成。并要求服務處提供簽收文件。
- 小組成員檢查服務處提供的 WR2，並且確定有關 WR2 文件沒有問題。

- 小組成員指希望服務處能安排到現場抽樣檢查。
- 小組成員查詢工程的價錢。

服務處綜合回覆如下:

- 服務處指工程要價約一百一十多萬。
- 服務處指工程的步驟與以往一樣，由承辦商進行，並由機電處確定符合政府要求，簽發有關 WR2 證書文件。

#### 4.0 其他事項

記錄

##### 漏水有關事宜

- 小組成員提醒服務處要妥善跟進停車場漏水事宜。
- 服務處表示指已有執修計劃處理車場漏水事宜。

##### 電錶房有關事宜

- 小組成員提醒服務處需要處理電錶房堆積雜物的問題。
- 小組成員提醒服務處需要處理第六座電錶房外的積水問題。
- 服務處表示電錶房內有檢測器探測是否有積水狀況。

#### 4. 下次會議日期 待定。



劉詠思小姐(召集人)