

慶華大樓業主立案法團

The Incorporated Owners of Hing Wah Building

九龍新填地街 272 號

272, Reclamation Street, Yau Ma Tei, Kln

Tel : 2771-6321

慶華大樓業主大會會議紀錄

日期：2022 年 8 月 19 日（星期五）

時間：晚上 7 時 30 分

地點：油麻地眾坊 3 街號駿發花園 1 座地下 F 舖「油麻地居民權益關注會」

出席：出席及授權出席業戶共 戶、（業權份數共 份）全座大廈共 95 名

業主出席率為 %

列席：安榮物業管理有限公司代表一張文就先生、黃詩韻

會議內容

1. 通過是次業主大會議程

1.1 出席連授權人數為 人，已符合建築物管理條例 344 所指定的法定人數，各業戶現一致通過是次業主大會會議議程。

2. 「優化升降機資助計劃」內容/升降機標書評估報告及工程進度；

2.1 「優化升降機資助計劃」內容：

會議上管理公司代表向各戶簡介「優化升降機資助計劃」內容及工程進度如下：

1. 「優化升降機資助計劃」背景

鑑於過往本港多次發生升降機不正常或高速移動的意外造成人命傷亡，故此機電工程署為提升舊式升降機的安全水平，於 2018 年 8 月 10 日刊憲修訂《升降機工程及自動梯工程實務守則》（實務守則），規定各升降機承辦商和負責人為尚未安裝上行超速保護裝置、不正常移動保護裝置或雙重制動系統的舊式升降機，每年須進行不少於兩次「特別保養」。

此外，機電署亦建議舊式升降機的負責人為升降機加裝保護裝置（包括防止機廂不正常移動、上行超速的安全裝置等），使升降機運作更安全、可靠和舒適。

「特別保養」是針對舊式升降機的制動器、曳引機及層站門鎖的保養。項目如下：

- 為升降機制動器作制動器裝置分解保養及為制動器的重要部件作量度、清潔及潤滑
- 為升降機制動器進行空載剎車距離測試
- 量度升降機曳引機的曳引輪坑及進行空載曳引力測試
- 檢查所有升降機層站門的機械鎖及電氣接點

慶華大樓業主立案法團

The Incorporated Owners of Hing Wah Building

九龍新填地街 272 號

272, Reclamation Street, Yau Ma Tei, Klu

Tel : 2771-6321

特區政府為提升舊式升降機的安全水平，動用 25 億元，由 2019-20 財政年度起的 6 年內，夥拍市區重建局（市建局）推行「優化升降機資助計劃」，向有需要的樓宇業主提供經濟誘因及適切的專業支援。

2 「優化升降機資助計劃」項目；

「優化升降機資助計劃」分為優化升降機及更換升降機兩個項目，詳情如下：

- 優化升降機：

加裝「必須的安全裝置」包括：

- 雙重制動系統
- 防止機廂不正常移動的裝置；
- 防止機廂向上超速的裝置；
- 機廂門鎖及門刀。

加裝「自選的安全裝置」包括：

- 對講機及閉路電視系統；
- 障礙開關掣；及／或
- 及自動拯救裝置。

- 更換升降機：

更換整套升降機系統，包括機房內控制櫃、摩打及鋼纜（但升降機路軌及對重鉤不會更換），更新後的升降機系統已包括上述 4 項必須的安全裝置及 3 項自選的安全裝置。

2. 參加資格

- 私人住用或綜合用途（商住用途）樓宇；
- 樓宇內的升降機尚未配備任何或所有列於資助涵蓋的工程／服務範圍第 1 段的「必須的安全裝置」；
- 樓宇的住用單位的平均每年應課差餉租值：市區單位不超過港幣\$162,000、新界單位不超過港幣\$124,000。

3. 業主組織類別及申請代表

如樓宇已成立業主立案法團，則必須由法團作為申請人向市建局提交申請表。

4. 資助款額

- a. 每部升降機資助上限為港幣\$500,000 或工程費用的 60%，以較低者計算；
- b. 樓宇內年滿 60 歲或以上的合資格長者自住業主，可獲資助上限為港幣\$50,000。

備註：現時本廈的升降機保養商（好厝）每年兩欠升降機特別保養檢查費用為\$

2.2 「優化升降機資助計劃」回標評估報告；

市區重建局聘請的工程顧問講解升降機優化工程回標評估報告，詳情見（附頁）。

2.3 「優化升降機資助計劃」工程進度；

法團已獲市區重建局接納「優化升降機資助計劃」的申請，並已完成招標及開標程序，是晚業主大會將由各戶投票表決升降機各相關項目。

慶華大樓業主立案法團

The Incorporated Owners of Hing Wah Building

九龍新填地街 272 號

272, Reclamation Street, Yau Ma Tei, Klu

Tel : 2771-6321

3. 商討及議決進行升降機工程項目；

3.1 更換升降機工程的註冊升降機承辦商分項報價；

承辦商	更換升降機工程金額 (不包括自選項目)	自選項目(升降機牆身、地台)		
		(B. 01) 牆身：不銹鋼, 地台：不銹鋼	(B. 02) 牆身：不銹鋼, 地台：雲石	(B. 03) 牆身、地台： 其他組合
1. 稼達機電工程有限公司	\$1,640,000.00	\$160,000	\$190,000	\$160,000
2. 星瑪電梯(香港)有限公司	\$1,820,000.00	\$100,000	\$140,000	\$110,000
3. 達輝工程有限公司	\$1,820,000.00	\$80,000	\$80,000	\$0
4. 蒂升電梯香港有限公司	\$1,990,000.00	\$20,000	\$20,000	\$20,000
5. 三菱電梯香港有限公司	\$2,700,000.00	\$10,000	\$10,000	\$1,000

3.2 投票表決升降機採用的工程方式(優化/更換升降機)；

會議上各業戶經了解升降機工程的回標評估報告後，現揀選相關的升降機工程項目如下：

項目	票數
優化升降機	0 票
更換升降機	16 票

4. 商討及議決升降機工程及保養承辦商；

4.1 投票揀選更換升降機工程的升降機承辦商票數如下；

承辦商	票數
1. 稼達機電工程有限公司	0 票
2. 星瑪電梯(香港)有限公司	4 票
3. 達輝工程有限公司	1 票
4. 蒂升電梯香港有限公司	0 票
5. 三菱電梯香港有限公司	11 票

5. 商討及議決升降機自選工程項目；

5.1 投票揀選升降機箱牆身及地台用料；

項目	票數
牆身：不銹鋼 地台：不銹鋼	14 票
牆身：不銹鋼 地台：雲石	2 票
牆身、地台：其他組合	0 票

慶華大樓業主立案法團

The Incorporated Owners of Hing Wah Building

九龍新填地街 272 號

272, Reclamation Street, Yau Ma Tei, Klu

Tel : 2771-6321

5.2 投票表決是否安裝「自動拯救裝置」；

各業戶現議決不安裝「自動拯救裝置」。

6. 商討及議決升降機工程完成後的例行保養服務方案及年期；

6.1 投票揀選優化/更換升降機工程完成後的例行保養費年期票數如下；

揀選升降機更換工程完成後的保養費年期	票數
3 年	0 票
4 年	0 票
5 年	16 票

7. 商討及議決進行升降機工程前及期間的升降機保養服務(如適用)

7.1 投票表決優化/更換升降機工程之前及期間的升降機保養服務；

各業戶贊成由現時的升降機承辦商在更換升降機工程之前繼續提供升降機保養服務，但如該公司終止保養合約，則由「三菱電梯香港有限公司」以每月\$11,000 為現有升降機提供全保維修服務。

8. 商討及議決升降機工程備用金；

集資日期	票數
贊成升降機工程備用金集資	7 票
反對升降機工程備用金集資	8 票

9. 商討及議決大廈升降機工程的集資安排

投票表決優化/更換更換升降機工程集資金額、分攤期數及集資日期如下；

9.1 更換升降機工程集資金額

各業戶已投票通過更換升降機工程的承辦商及機箱設計如下：

- 聘請「三菱電梯香港有限公司」更換升降機費用為\$2700,000 及
- 機箱設計：牆身及地台採用不銹鋼組合費用\$10,000

上述兩項費用合共\$2710,000，按照公契規定以業權份數的方式計算，更換升降機工程集資金額為每份業權份數\$32,651 元

9.2 更換升降機工程集資日期；

各業戶已選擇更換升降機工程集資日期如下：

集資日期	票數
由 2022 年 10 月開始	1 票
由 2022 年 11 月開始	3 票
由 2022 年 12 月開始	12 票

慶華大樓業主立案法團

The Incorporated Owners of Hing Wah Building

九龍新填地街 272 號

272, Reclamation Street, Yau Ma Tei, Klu

Tel : 2771-6321

9.3 更換升降機工程集資期數：

各業戶已選擇更換升降機工程集資期數如下：

集資期數	票數
2 期	0 票
3 期	0 票
4 期	16 票

9.4 投票表決聘請律師計算升降機工程每戶分攤金額及發出集資通知書：

各業戶現一致通過聘請律師以\$20,000 計算升降機工程每戶分攤金額、發出集資通知書及向欠費單位追討升降機工程分攤費(包括釘契及拍賣)。

10 商討及議決授權管委會代表簽署升降機工程合約；

10.1 各業戶現一致通過授權法團主席馮金蘭女士及馮禮傑先生代表與「三菱電梯香港有限公司」簽署工程合約。

11. 確認「優化升降機資助計劃」的津貼用於大廈升降機工程費用；

11.1 各業戶現一致通過確認「優化升降機資助計劃」的津貼用於大廈升降機工程費用。

12. 商討及議決聘請合資格服務提供者向中華電力有限公司申請「中電綠適樓宇基金」計劃

各業戶現一致通過聘請合資格服務提供者向中華電力有限公司申請「中電綠適樓宇基金」計劃。

-完-

日期：

主席簽署