

# 翠竹花園業主立案法團

## The Incorporated Owners of Tsui Chuk Garden

Management Office, Level 5, Tsui Chuk Commercial Complex, 8 Chui Chuk Street,  
Wong Tai Sin, Kowloon. Tel : 2353 0394 / 2350 3030

九龍黃大仙翠竹街八號翠竹商場五樓管理處 電話：二三五三 〇三九四 / 二三五〇 三〇三〇

本法團檔號：TCG-IO-N015-23

敬啟者：

### 匯報：『更換升降機工程 簡介及諮詢會』

翠竹花園「更換升降機工程簡介及諮詢會」於6月20日完滿舉行，本苑的升降機顧問公司「鴻毅建築師有限公司」（下稱顧問）回答了會上不少出席者的提問，以下節錄部份問題，供業戶參考：

#### 【有關工程內容】

每間升降機承辦商的主要零件牌子及型號（由各承辦商提供）：

承辦商	星瑪	新輝	臺日	富日菱	通力
(牌子) *升降機型號	(星瑪 SIGMA MEGA) *Equivalent	(上海三菱) *LEHY-N	(湯臣) *沒有提供	(安川雙菱 SL Elevator) *SPT Series	(通力 KONE) *沒有提供
(A) 主控制櫃	(SIGMA Authorized) *MEGA	(上海三菱) *LEHY-N	(THOMSON) *默立克系統	(SL Elevator) *SPT	(KONE) *MiniSpace
(B) 主控制櫃 變頻器	(SIGMA Authorized) *MEGA		(THOMSON) *VVVF		(KONE) *M X Series
(C) 調頻齒輪式 驅動機器	(KDS) 沒有提供型號		(THOMSON) *KDS		(KONE) *Wittur
(D) 限速器	(NBSL) 沒有提供型號		(THOMSON) 沒有提供型號		(KONE) *Hydronic or equivalent
(E) 緩衝器	(Hebei Fongfang / Equiv) 沒有提供型號		(KONE) *Wittur		(KONE) *MX Series
(F) 外門閘鎖	(NBSL) 沒有提供型號				
(G) 不正常移動 裝置	(KDS) 沒有提供型號				

(Q1) 如果分拆開井道維修的工程（項目B），由非升降機承辦商施工時，需要升降機承辦商「揸Lift」，費用不菲？

(答) 我們在見標時已事先詢問各升降機承辦商操作升降機（即「揸Lift」）的費用，每天約\$2,000至\$4,000不等，也要求他們書面確認。管委會已指示管理公司，為井道維修的工程招標，並計算井道維修的工程費用（項目B）以及需要「揸Lift」的日數，以便計算出（項目B）的工程費用的總和。故此是次工程費用會先通過項目A及B，若果把井道工程分拆開來較「抵」並配合到工程可行性，就分拆工程。我們知道此舉令管理公司的工作變得更繁複，但若能夠為各位業戶慳到錢，我們就會做。

## 【有關工程內容】

### (Q2) 升降機的井道真的需要維修？

(答) 對！顧問已經檢查過本苑 34 部升降機的井道，的確需要維修，也有拍攝相片記錄，由於資料繁多，歡迎業戶向管理公司查詢。

### (Q3) 為甚麼不更換升降機井道內的四條路軌？

(答) 顧問指已經檢查過本苑的升降機路軌及對重鉞，狀況良好。升降機井道內的路軌與電車路軌不同，升降機的路軌只是「傍」住升降機的轎廂作上落用途，不用受力，而且升降機保養商會兩星期會添加潤滑油，所以在更換升降機工程中，路軌通常都會保留不會更換。此外，顧問在標書中也有列明承辦商需要檢查及執修四條路軌及對重鉞，如有需要維修及更換，標書列明中標承辦商也需要負責。

### (Q4) 有沒有升降機的設計圖則？

(答) 待業戶選擇了承辦商後，承辦商就會來量度、並開始設計機房的機械零件擺設、機廂設計等等。屆時會由管委會與中標承辦商磋商後，再諮詢業戶。

### (Q5) 更換升降機時，我們大廈沒有了消防升降機，會否被控告？

(答) 更換升降機前需要事先通報機電署，消防升降機因更換工程而暫停，故此更換升降機時，即使沒有了消防升降機也是可以的，會獲得豁免，不會被控告的。

### (Q6) 為甚麼「新輝」來投標而不是「上海三菱」？和「日本三菱」有甚麼關係？

(答) 「新輝」是「上海三菱」的香港及澳門總代理，「上海三菱」有 40% 股份由「日本三菱」持有。

### (Q7) 為甚麼「星瑪」升降機的主要零件有四款不同牌子？

(答) 顧問在見標時有詢問「星瑪」的代表，他們未能回答使用甚麼品牌的升降機。顧問分析「星瑪」交回的資料，卻是寫「住有富士廠」的產品，與「臺日」使用的零件一樣，根據「臺日」代表指，「住有富士廠」有提供升降機零件予香港公司的廠商，顧問估計有一個可能性是：「星瑪」把雜廠零件砌成一部升降機。

### (Q8) 我見「星瑪」最平，但過往五年三宗上報的意外，是否代表這間公司很不安全？

(答) 原則上大家都想挑選最「平、靚、正」的升降機承辦商，但是我們也很看重安全性，**建議大家不要單靠價錢去評論一間承辦商**，因為升降機是需要使用數十年，安全性也是很重要的。根據顧問調查，過往五年「星瑪」有三宗需要上報機電工程署的升降機意外，「通力」則有四宗，其餘三間承辦商為 0 宗。

### (Q9) 為甚麼「臺日」所使用的零件，生產年份是 1990-2000 年代？即是零件已經生產了二十至三十年？這些零件是否已經過時了？是倉底貨？

(答) 對！顧問指這些零件生產了二十多年，並且在三年前已經停產，但由於這些零件的證書未到期，用這些已停產的零件入標是合法的，故此承辦商打算為本苑提供倉底貨零件也是他們的選擇。建議各位挑選升降機承辦商時認真考慮上述情況。

### (Q10) 為甚麼一些出名的公司，例如「奧的斯」等不來投標？

(答) 我們是按程序，公平、公開進行招標，至於問及為甚麼某某公司不來入標，我們也沒辦法解答，可能對方有他們的商業考量。

## 【有關集資】

### (Q11) 可否重新招標一次？重新招標可否吸引更多承辦商入標？

(答) 顧問指已循法例要求招標，要因為招標過程有問題，才應重新招標一次，沒有合理原因下無端流標及再招標是不合理的。顧問又指，以往曾經有屋苑試過流標及再招標，但收到的標書反而減少了。因為不能吸引新承辦商入標，而一些早前入過標的公司退出，不再入標。

### (Q12) 夾錢金額是按業權份數而定，甚麼是業權份數？

(答) 業權份數是指一塊土地的業權分佈，以不可分割的份數計算，本苑發展商制訂大廈公契時已確定每戶單位的不可分割業權份數，並不能更改；各位業主可查看自己的屋契，或向管理公司查詢自己單位的業權份數。

### (Q13) 為什麼商場及車位不用集資，及更換升降機工程的 34 部升降機是否全部為住宅升降機？

(答) 今次工程目的是更換本苑第一至十四座合共 14 個座數之住宅大廈升降機，其中 21 層的大廈有兩台升降機，29 層的大廈有三台升降機，即本苑合共有 34 台住宅升降機。按大廈公契，住宅升降機為住宅獨立使用，故住宅之收入或支出均不涉及車位或商場。

### (Q14) 業戶分多少期夾錢？部份業主一次過夾錢有困難。

(答) 我們建議可以一次過集資，或分兩期集資。提供兩期集資的方案，是由於要付前期工程費用予升降機承辦商，也考慮到業戶需時儲錢，故此從中找個平衡，提供可以分兩期集資的方案。

### (Q15) 地下住戶是否要夾錢？

(答) 對！這是按本苑公契規定，由住宅大廈業戶按不可分割業權份數攤分開支。

### (Q16) 如果有業主不肯夾錢，那怎麼辦？我需要「夾埋佢個份」嗎？

(答) 若果在業主大會上通過更換升降機，那麼屆時就要集資，若果有業戶不肯集資，追收過程與追收管理費的程序差不多。若果在業主大會上未能通過更換升降機，就不需要集資了。顧問指按大廈公契，各業戶只需繳付自己按業權份數的集資金額即可，若有業戶不肯集資，也不影響自己的集資金額。

### (Q17) 會否再申請優化升降機資助計劃？

(答) 不會，我們過去申請過兩次都未獲批（相關信件可於管理處查閱），由於申請者眾多，故此當局也暫停了計劃，未知幾時會開放第三輪申請，但我們眼見升降機的損壞次數越趨頻密，故此決定由我們開始進行更換升降機的流程。我們建議符合資格的業戶，記得申請市建局的「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，若果在業主大會上通過更換升降機，我們會協助業戶填寫申請表。

### (Q18) 為甚麼某某屋苑的升降機用了二十多年，仍然很好用，為甚麼我們翠竹的升降機卻要更換？

(答) 顧問指每個屋苑使用的升降機牌子、零件都不同，這些都對升降機的使用年期有很大影響。翠竹現時使用的升降機是「蒂森克虜伯」，控制櫃是「蒂森克虜伯」，但馬達、外門、內門等都是其他牌子，實際上是一台組裝機，並非原廠升降機，引致多年來為本苑產生這麼多滋擾問題。有些屋苑的升降機使用了四十年都很少壞，因為當時發展商用了質量高升降機產品。

## 【有關集資】

**(Q19) 我住高層，升降機 24 小時有噪音傳入屋，非常滋擾。**

(答) 顧問指現時翠竹使用舊款的升降機產品，運作有噪音，摩打也非常熱，需要三台滾筒式風扇 24 小時摩打，如果不更換升降機，這個情況是不能改善的。若更換升降機後，現時的升降機產品摩打 24 小時運行也只會微暖，運作也寧靜得多，不會透過石屎牆震動令聲音傳去高層單位，屆時情況應該會大大改善。

**(Q20) 如果有人被困升降機，保養商要花多少時間才來到？**

(答) 這是有關保養問題，由於翠竹有多部升降機，故此在辦公時間，正常每間承辦商都會有人駐場，因為他們需要定期檢查或維修升降機（例如替每個井道內的四條路軌加潤滑油等等），若果是非辦公時間，各承辦商提供緊急服務的時間大致相同，他們通常都有車隊，有人被困大約 25 至 30 分鐘到場，緊急維修則大約 60 分鐘到場。（註：管理處在處理升降機困人時，除了通知承辦商外，情況緊急時會通知消防到場）

**(Q21) 升降機保固期後，是否要被承辦商「鎖死」五年保養死約？**

(答) 不是，更換升降機工程完成後有一年保固期，保固期後才開始新保養期，法團會因應服務提供者的整體表現而決定是否與承辦商續約，保養合約內亦會附帶終止合約及緊急維修服務承諾等條款。

**(Q22) 更換新機前的舊機保養費是工程總費一部份嗎？**

(答) 不是，若果業戶於 7 月 14 日的業主大會上議決**不更換**升降機，那麼本苑的升降機會繼續由現時保養承辦商保養升降機直至現時合約完結(即 2023 年 12 月 31 日)，然後會再招標，招聘新的保養承辦商（即現時做法）。若果業戶於業主大會上議決**更換**升降機，那麼中標承辦商在生產好升降機後就會進場，開始在本苑更換升降機，而我們亦不會再跟現時保養承辦商續約，而是由中標承辦商一邊更換舊機，一邊為未更換的舊機提供保養服務（以每月每台舊機計算），故此當舊機全部換成新機後，舊機保養費用亦不再需要繳交了。

**(Q23) 每天都要透過升降機運收垃圾，會令新升降機容易變壞嗎？**

(答) 坦白說，我們一直也有要求清潔服務承辦商要小心使用升降機，收集垃圾並沒有對升降機造成損壞，反而我們留意到部份業戶所聘請的裝修師傅在運送裝修物料及廢料時橫衝直撞，手堆車經常撞到電梯門，無論最後是否更換新升降機，我們也希望業戶勸喻裝修師傅，愛惜公物，因為撞壞升降機後需時維修，反而會影響裝修進度。此外，若果更換新升降機，我們亦有根據顧問意見，要求承辦商於新升降機設有獨立停層按掣，方便作收集垃圾等用途。

**更換升降機是一項龐大的改善工程，管委會呼籲各業主踴躍出席 7 月 14 日晚上 8 時正**的翠竹花園業主大會，親自了解及投票議決是/否更換升降機及揀選升降機承辦商。

顧問公司的詳細報告存放在管理處內，歡迎業主到管理處查閱。如有疑問，歡迎於辦公時間內致電 2350 3030 向管理處職員查詢。

此致  
翠竹花園各業戶



翠竹花園業主立案法團 謹啟  
二〇二三年七月十日