

編號：HYS/BM/SLY/PR/NT451-10

致：聚龍居各業戶

改善食水水質工程顧問實況勘察報告及方案建議 **諮詢業戶座談會 - 會後文件**

承蒙各業戶的支持，「改善食水水質工程諮詢業戶座談會」已於2010年9月16日晚上8時30分於聚龍鄉村俱樂部舉行。因應部份業戶因事未克出席，本處現節錄座談會的內容，供各業戶參閱。

(一)背景資料

本苑入伙至今已達十四年多，部份設施因日久使用均出現老化問題，尤其公共食水供水喉管乃舊式之鉛水鐵喉，出現嚴重銹蝕情況，影響水質。

「康業服務有限公司」自2008年4月1日接管本苑時已知悉上述問題，並不斷與法團管委會商討及研究改善方案。期間亦不時接獲業戶反映食水呈黃及有沉澱物之投訴，敦促本處盡快改善食水水質，因此本處積極推動改善計劃，以回應業戶之訴求。

在2009年11月份，本處於水務處總入水位及各座高中低層抽取了34個水辦樣本進行化驗，報告結果顯示17個水辦樣本含鐵值高於標準。由於喉管產生鐵銹及製造物料所釋出重金屬，影響人體健康，故此改善食水水質工程計劃是刻不容緩的。

由於改善食水水質工程計劃所涉及的工程較為專業及所需工程費用龐大，經本處與法團管委會商討後，決定先聘請顧問公司進行實況勘察評估及方案建議，以確保改善工程計劃切合實際需要。

與此同時，為增加改善工程計劃之透明度，本苑已籌組「改善食水水質工作小組」，並邀請業戶參與及提供意見。

(二)顧問公司的工作

本處於2010年2月份進行揀選顧問公司招標程序，並於2010年5月14日由「改善食水水質工作小組」進行顧問公司面試。根據各公司的資歷、工作經驗以及回標價格等方面作評審標準，最後揀選「威格斯建築顧問有限公司」作為是次改善食水水質工程計劃之顧問公司。「威格斯」的服務範圍主要為分為三個階段：第一階段)工程實況勘察及方案建議；第二階段)設計及投標管理；及第三階段)工程監督。

「威格斯」已於2010年7月中進行實況勘察，並於8月份完成實況勘察報告及方案建議，有關報告亦已擺放於各座地下大堂保安崗位及客戶服務處供業戶參閱。

(三)諮詢業戶座談會目的

為加深業戶對實況勘察報告的了解及提高透明度，「威格斯」聯同本處於 2010 年 9 月 16 日舉辦了一次諮詢業戶座談會，由「威格斯」代表講解實況勘察報告及有關建議方案的內容。會上並透過業戶提問環節，令業戶與顧問公司直接對話，收集更多業戶的意見，使改善工程計劃更為完善。

(四)諮詢業戶座談會 – 提問與解答

是次座談會得以順利舉行，實有賴業戶踴躍參與發問。現節錄業戶的提問及顧問公司的解答，供各業戶參閱：-

Q1：勘察報告內提及的「不銹鋼喉管」物料分別有「316 不銹鋼」及「304 不銹鋼」，兩者有何區別？

A1：304 鋼材是一種通用性的不銹鋼，要求有良好的耐腐性及成型性；316 鋼材由於添加鉬元素使其抗腐蝕以及抗氯化能力有所提升。由於 304 鋼材的價格相對較低，故比較廣泛地使用，其耐用程度約為 20 年；至於 316 鋼材由於其耐腐性能較高，耐用程度約為 30 年。

Q2：「銅喉管」與「不銹鋼喉管」兩者有何區別？

A2：

<u>銅喉</u>	<u>不銹鋼喉</u>
適用於冷熱水供水設備	適用於冷熱水供水設備
採用燒焊方法接駁/配件接合	採用特製壓接配件接合(不需燒焊)
配件需每次更換	配件可再用
銅喉管表面會有銅綠情況	不銹鋼喉管表面出現有限度生銹氧化
材料成本波幅大	材料成本波幅較穩定
配件於市面可購得	配件需於專門店購得

Q3：勘察報告內提及「銅喉管」、「304 不銹鋼」及「316 不銹鋼」物料，為增加回標競爭性，可否在工程標書內要求承辦商投報使用上述三項物料的費用？

A3：由於現正進行草擬工程標書的階段，上述意見是可行的。

Q4：是次改善工程保固期是多久？及建議更換的「銅喉管」或「不銹鋼喉管」物料，是否有保固期證明？

A4：是次改善工程保固期為工程承辦商完工及所有執修項目完成後起計 12 個月。物料供應商會提供「銅喉管」或「不銹鋼喉管」的產地證明書及耐用年期。

Q5：勘察報告內提及的 D.I.喉管是什麼？

A5：球墨鑄鐵喉管(Ductile Iron Pipe)，簡稱為 D.I. 喉管。球墨鑄鐵技術是將存在於鐵內的片狀石墨變成球狀，以提高其耐用性。D.I. 喉管的優點是喉管能承受較大壓力，因此 D.I. 喉管多用於直徑較大的位置，一般街喉之入水喉管均採用 D.I. 喉管，而現時本苑位於街喉總入水位、各座水泵房內及停車場內的食水喉管為 D.I. 喉管。

Q6：在原有位置更換食水落水喉，比較在新定位置更換食水落水喉，兩者有何區別？

A6：

原有位置	新定位置
不需打鑿水錶房樓面	需於預定位置打鑿水錶房樓面
未有增加喉管數量	增加支喉喉管用量
接駁水錶位置工序繁多	接駁水錶位置工序相對較少
每天可更換大廈三至四層之落水喉管	每天可更換大廈六至七層之落水喉管
每座總停水時間約六至七天	每座總停水時間約兩至三天

Q7：是次改善工程計劃建議更換的食水喉管涵蓋哪些位置？

A7：是次改善工程計劃建議更換的食水喉管乃公共喉管(水錶前)，包括各座水泵房內上水喉管；天井內上水喉管至天台水缸；直接上水喉管(1/F 至 5/F)；間接落水喉管(6/F 至 22/F)；以及水錶房內喉管。

Q8：是次改善工程計劃會否包括私人單位喉管(水錶後)？

A8：根據「水務署」提供有關「私人屋邨/樓宇的供水問題及內部供水系統的維修保養指引」資料顯示，物業管理處或註冊代理人需負責維修保養私人屋邨內的私家街道、屋邨及大廈內公用地方的水管及其他關連的供水設施(包括水泵、水箱、公用水管及其他關連的公用裝置)；水錶則由「水務署」負責提供及保養，但個別用戶須負責妥善保管為其單位供水的水錶；而個別用戶須負責維修保養其單位供水的內部供水喉管及設施。根據以上指引，由各業戶單位水錶後連接至該單位之食水供水喉管屬私人單位喉管，需由業戶自行負責更換。

為方便有需要業戶自行安排更換私人單位喉管(水錶後)，工程標書內會加入由承辦商填報更換單價供業戶參考，考慮是否更換。

Q9：位於停車場內的公共食水喉管是否需要作出更換？

A9：根據實況勘察報告顯示，位於停車場內的公共食水喉管的原物料為球墨鑄鐵喉管(Ductile Iron Pipe)，喉管內部狀況良好，而喉管外部因老化導致表面有銹蝕情況，建議進行除銹及翻新喉管油漆工程，並已納入是次改善工程計劃。

Q10：顧問公司的服務保固期是多久？

A10：根據本處與顧問公司所簽定的服務合約，保固期為工程承辦商完工及所有執修項目完成後起計12個月。

現階段顧問公司現正草擬有關工程標書，並會採用登報公開招標形式進行承辦商資格預審，合資格的承辦商將獲邀參與投標。

如有任何查詢，歡迎致電 2694 8296 與客戶服務處職員聯絡。

康業服務有限公司
聚龍居客戶服務處
二零一零年九月二十四日