



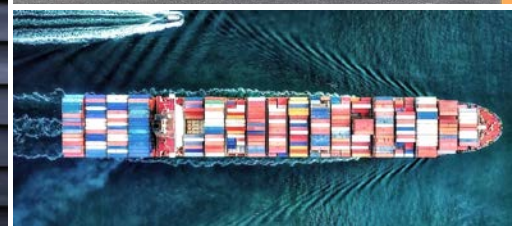
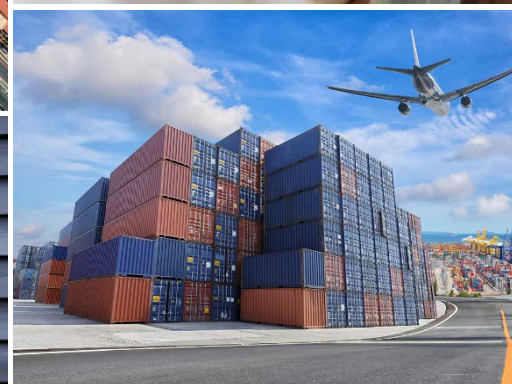
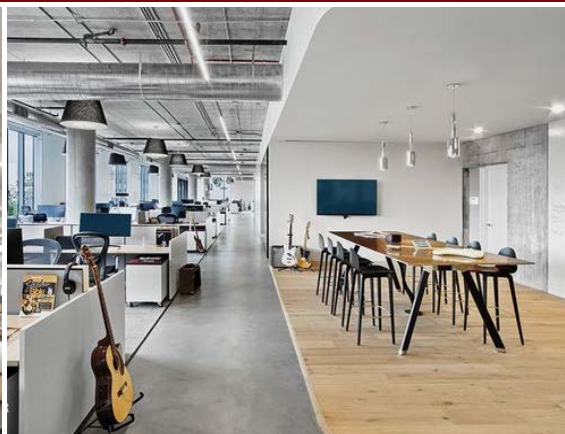
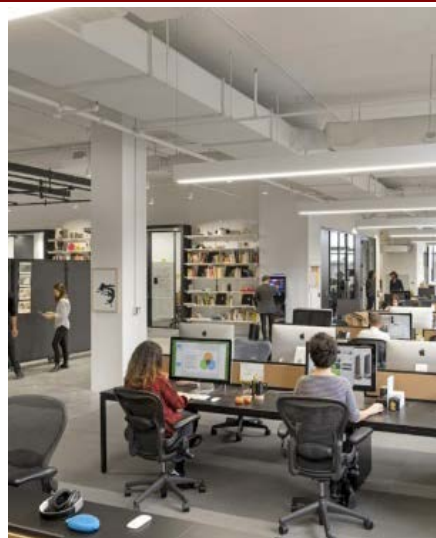
**FIBS**  
**LOGISTICS**

FIBS Logistics  
KT-ONE 辦公室裝修案

2021 第十一屆  
工程管理類

華  
金  
獎  
TAIWAN  
GOOD DESIGN  
AWARD





**FIBS**  
**LOGISTICS**

FIBS Logistics  
KT-ONE 辦公室裝修案

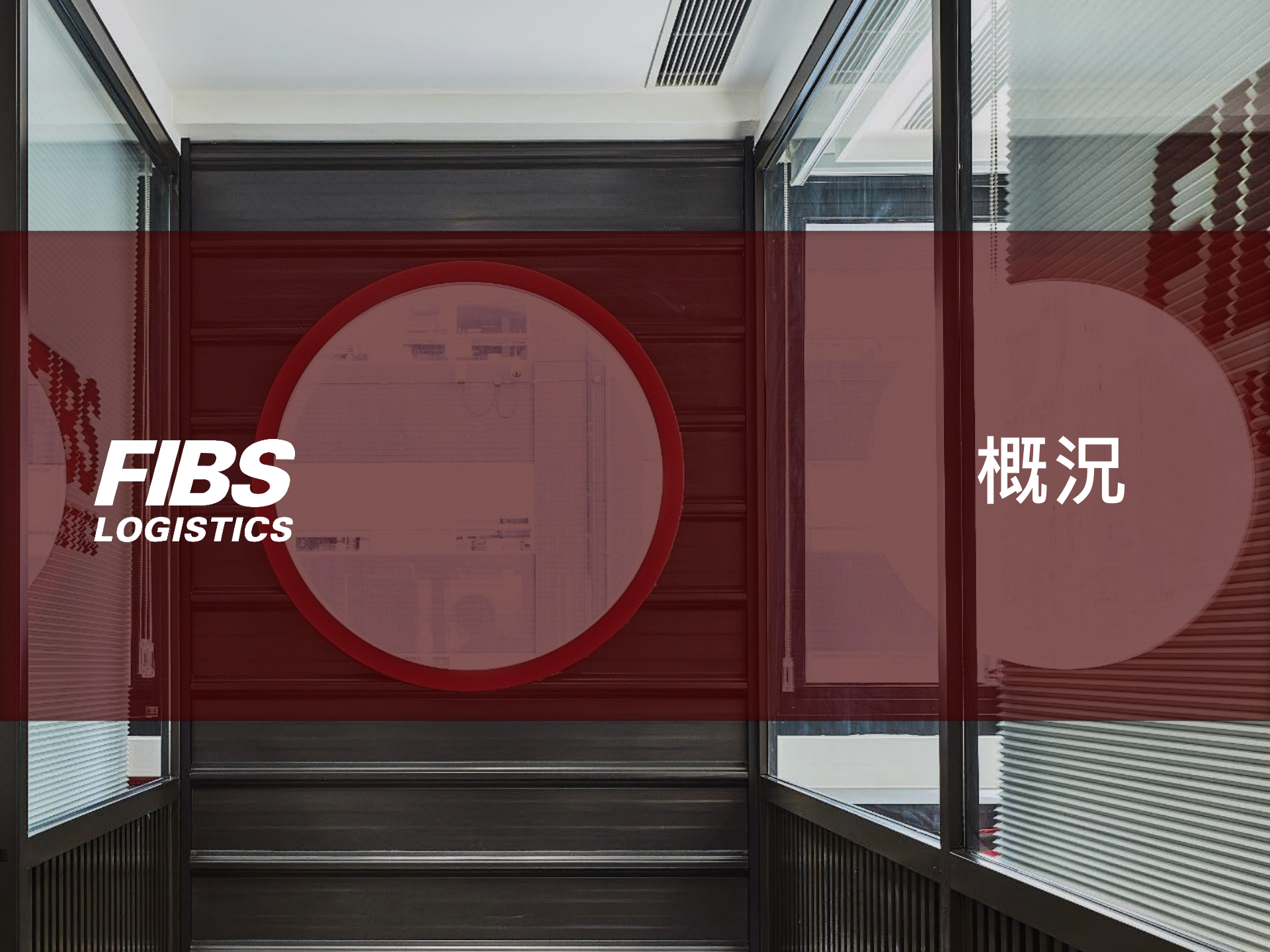
2021 第十一屆  
工程管理類

華人  
金創獎  
TAIWAN  
GOOD DESIGN  
AWARD



# 簡報內容

- 一．概況及工程簡介
- 二．設計
- 三．施工
- 四．管理



**FIBS**  
LOGISTICS

概況



# 工程簡介

**FIBS**  
LOGISTICS



FIBS Logistics 是國際知名的運輸物流企業，在多國設立運輸中心及經營機構。

這次FIBS Logistics 希望拓展香港辦公室，特別選址香港九龍東核心商業區觀塘的**KT-ONE**，一座充滿活力的優質新型活化商廈。

在新的辦公室，FIBS 希望有一個可以有一個以公司為主題的嶄新工作空間，讓員工上班更有歸屬感和讓到訪的客人留下深刻的印象。



# 工程概況

**FIBS**  
LOGISTICS

項目名稱： FIBS Logistics  
項目地點： 香港觀塘 KT One  
專案類型： 商業辦公  
業主： FIBS Logistics  
工程金額： 2,100,000 HKD  
工程面積： 4900 平方尺  
工程期限： 2020.09.07 – 2020.11.30  
項目性質： 由業主委任之統包工程  
施工內容： 天、地、牆、隔間、家具、水電、消防、空調等工程





# 團隊架構及分工



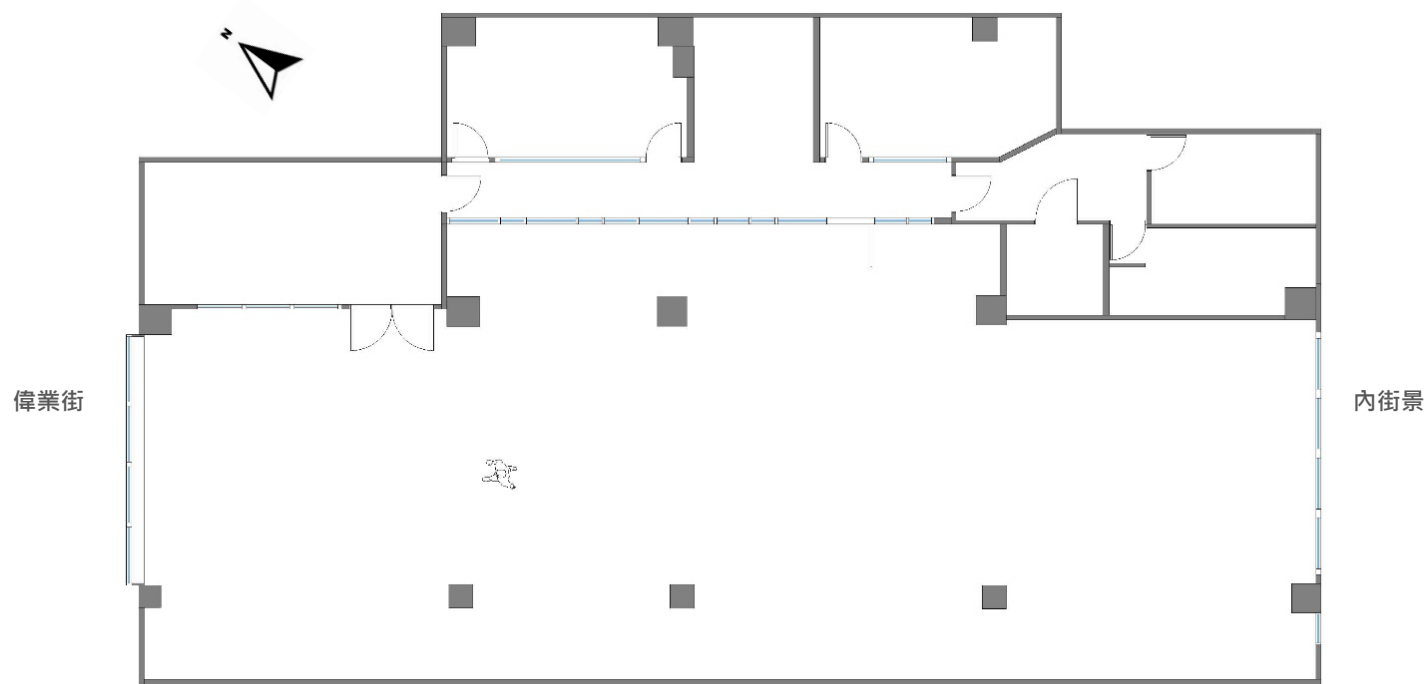
# 項目流程規劃



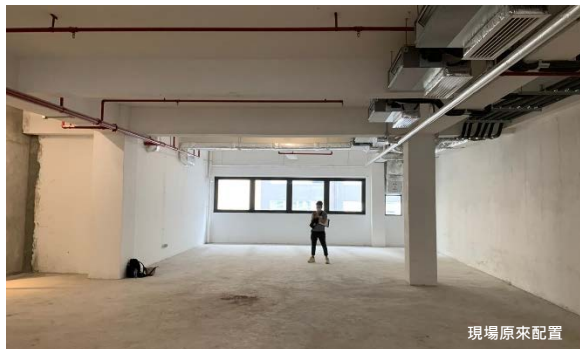


# 原來狀況

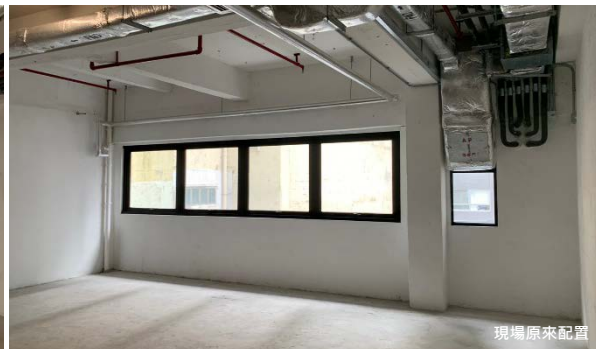
**FIBS**  
LOGISTICS



地址：觀塘KT ONE  
面積：4900平方尺



現場原來配置



現場原來配置

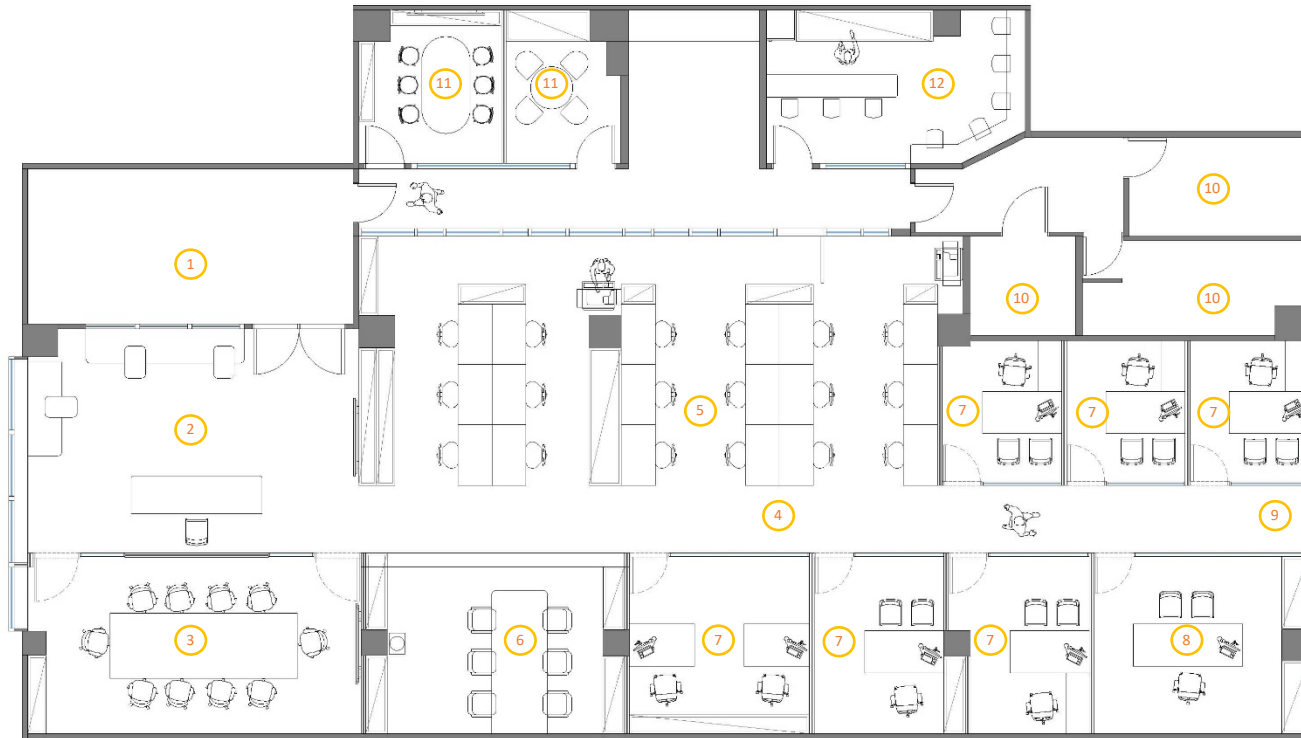


現場原來配置



現場原來配置

# 平面配置



1. 電梯大堂 2. 接待處 3. 會議室 4. 走廊 5. 辦公區 6. 休閒區 7. 主管室 8. 經理室 9. 圓形窗 10. 洗手間 11. 小會議室 12. 茶水間

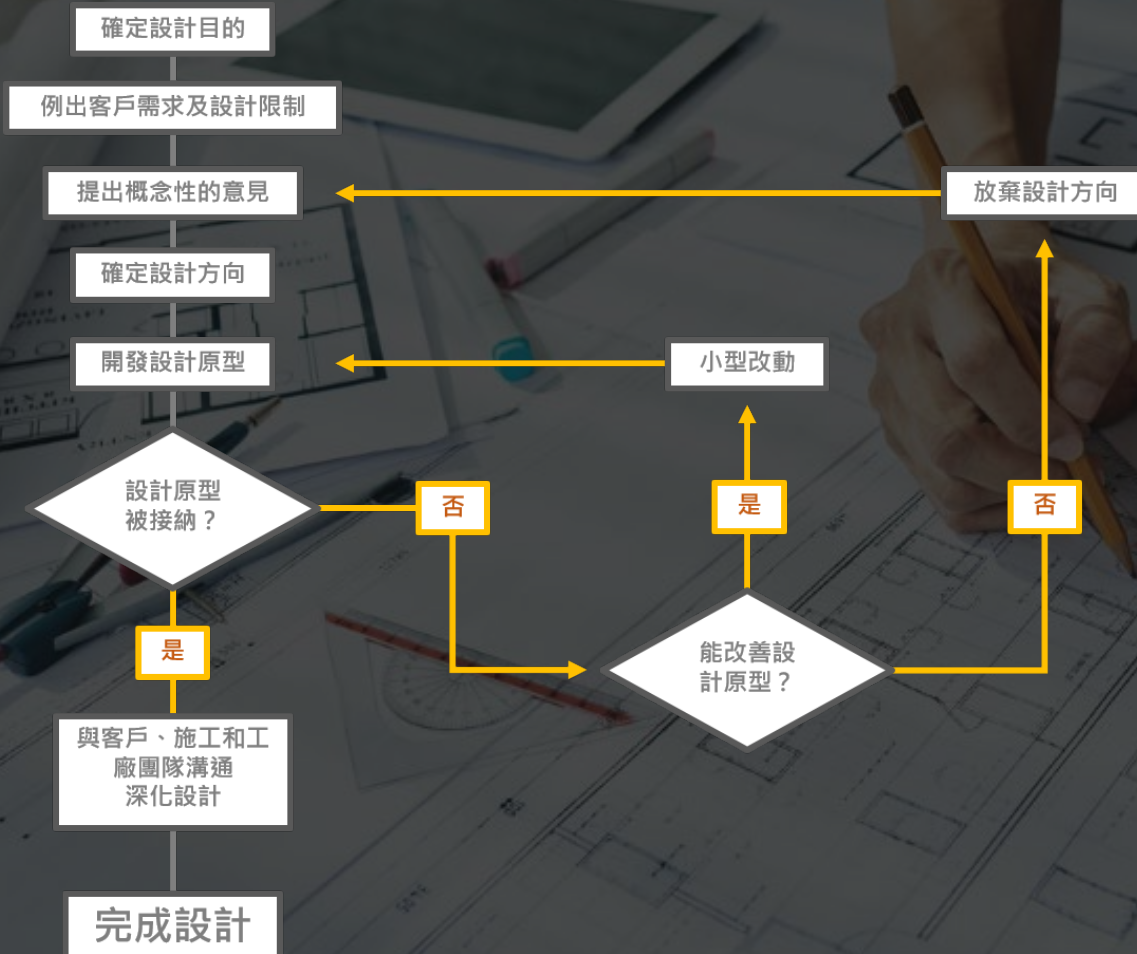




**FIBS**  
LOGISTICS

設計

# 設計流程



在每一個項目的設計都會跟據以上流程來進行，這個模式可以令客方可以清楚地明白設計的**原起**，**目的和方向**。

如設計或會未能達到客方的要求，此刻我們會考慮改善的方案。如果客方對設計的大部份內容都未預理想，我們將會放棄方案，並重新考慮客人需求，**重新定制方案**，務求令客人對設計感到滿意。



## 接待處燈光設計

由電梯大堂走進進入FIBS的辦公室，就可以見到整個接待處都以FIBS的**主色黑紅白**來配襯。

連帶著假天花的設計都用了較工業風格的鐵絲網架為材料，而我們都特意將燈帶收藏係鐵架框裏，LED燈帶融入天花結構提供照明，在安裝天花時刻意將鐵架裝在不一樣的高度去**增加天花的層次感**。

而我們亦為公司招牌加入燈光效果，突出進入公司的第一感覺。這些設計加強了接處的光度外，也**提升了整個接待處的主題感**。



完工相片



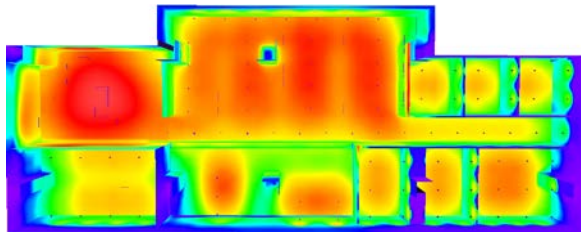
完工相片

## 接待處燈光設計

在開始建造天花鐵架前，我們先跟工廠**製作實際樣板及進行光度測試**，確認安裝燈帶的細節及確保能提供足夠光源。

不是每個鐵架四邊都會有發光邊，為了隱藏各連接到鐵網的電線，我們要先跟電工配合，確定每個出線位後再安裝。

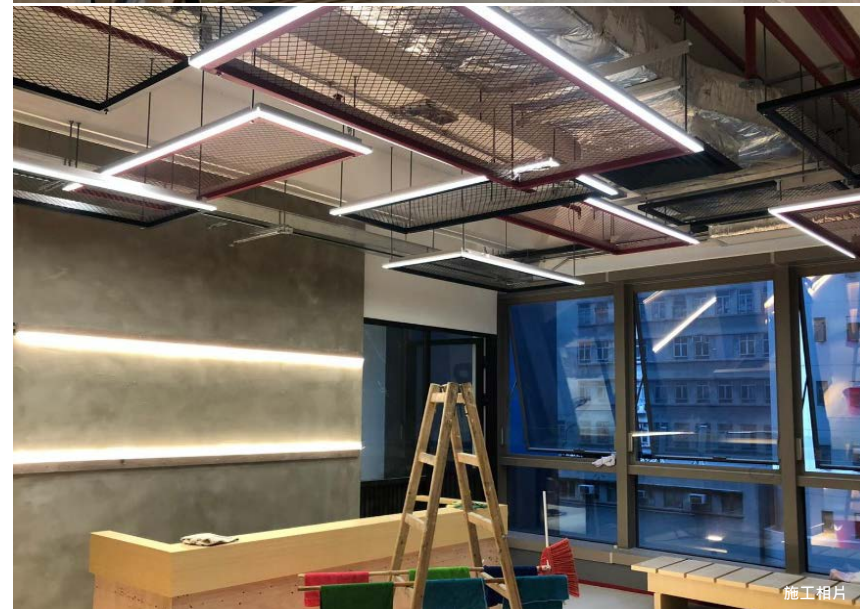
確認鐵網尺寸及位置後深化圖紙，進行訂購。在所有部件由工廠送抵現場後，由電工安裝，最後加以調整便完成。



DiaLux光度模擬



施工相片



施工相片

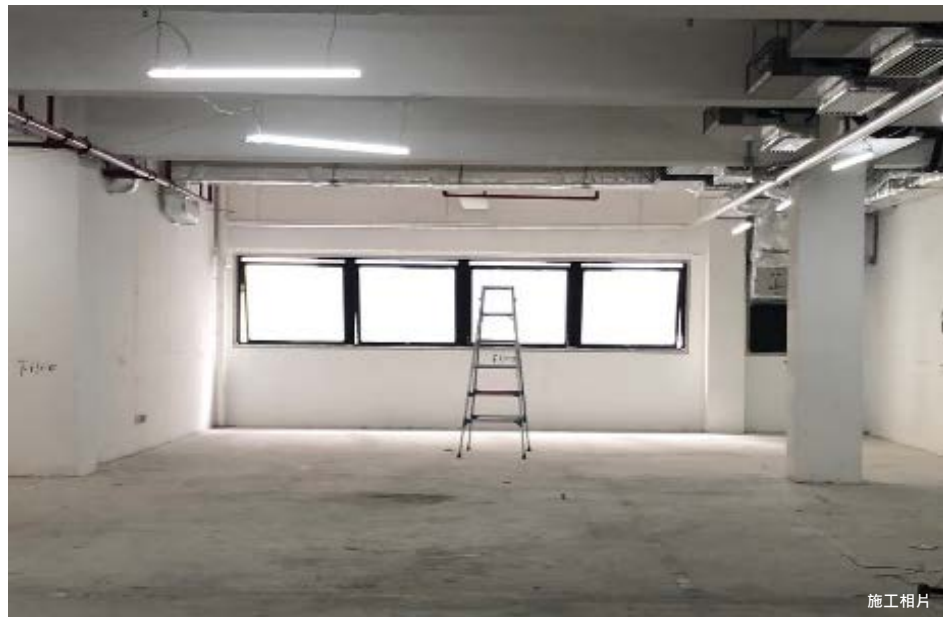


## 圓窗

在辦公室走廊的盡頭特意造了一個圓形的窗配搭旁邊的鐵框玻璃隔間營造**運船內部的氣氛**。在焗漆金屬上加了一條條的坑紋以模彷貨櫃坑板，除了提升層次感還能貫穿整間公司的設計主題。

此設計突出了整條走廊並保留原有的自然光線在走廊尾端，**自然光**可以從心理層面影響員工的工作狀態同記憶力。



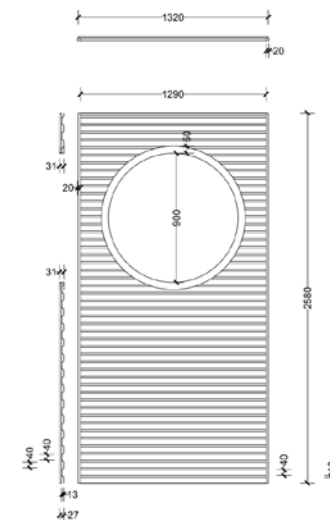


## 圓窗

圓窗原來的配置是**一扇可以打開的大窗**，在平面配置時故意保留一扇窗在走廊尾端。

我們的設計是**有圓形框通空的金屬飾面**，固定在大窗前方，模彷運船的特式窗戶。

為了配合旁邊的半高玻璃金屬間隔，我們選用同一樣的焗漆顏色貫穿走廊。





# 物料安排

在決定概念方案後，我們會深化方案，並選擇物料，然後帶同實際樣板跟客方討論，然後**提供3D效果圖給客方感受預期效果。**

為清楚各物料的資料及情況，在客方確認效果圖後將會**製作物料清單整理所有物料，包括飾面、地毯、玻璃、布料和牆紙等等。**

和客方確認物料清單後，便開始進行訂購。

| WOOD, TIMBER, PLYWOOD, LAMINATE                                  |             |                  |                                 |                                                                                   |            |            |            |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| WD01                                                             | Wood Veneer | gley (S) / K8315 | Cabinet                         |  | Contractor | Contractor | Contractor |
| Colored Melamine over planned substrate with matching edge strip |             |                  |                                 |                                                                                   |            |            |            |
| WD02                                                             | Solid Wood  | Customized wood  | Platform                        |  | Contractor | Contractor | Contractor |
| Colored Melamine over planned substrate with matching edge strip |             |                  |                                 |                                                                                   |            |            |            |
| PF01                                                             | Laminate    | Formica 2046     | cabinet at office               |  | Contractor | Contractor | Contractor |
| Colored Melamine over planned substrate with matching edge strip |             |                  |                                 |                                                                                   |            |            |            |
|                                                                  | Laminate    | Formica 0049     | Plating cabinet / Stral meeting |  | Contractor | Contractor | Contractor |
| Colored Melamine over planned substrate with matching edge strip |             |                  |                                 |                                                                                   |            |            |            |
|                                                                  | Laminate    | Formica 0009     | Small Cabinet                   |  | Contractor | Contractor | Contractor |
| Colored Melamine over planned substrate with matching edge strip |             |                  |                                 |                                                                                   |            |            |            |
| CEMENT, AGGREGATE, TILES                                         |             |                  |                                 |                                                                                   |            |            |            |
| TL01                                                             | Glass       | Privacy          |                                 |  | Contractor | Contractor | Contractor |
| Material List                                                    |             |                  |                                 |                                                                                   |            |            |            |



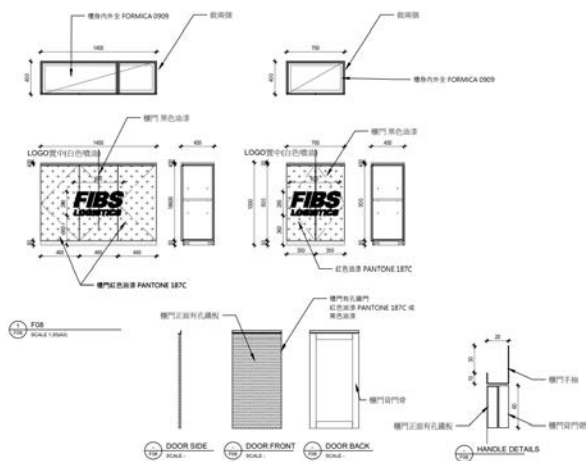
# 家俬組裝

在這次項目上，因應設計上的需要，部份家具是跟工廠定制的。

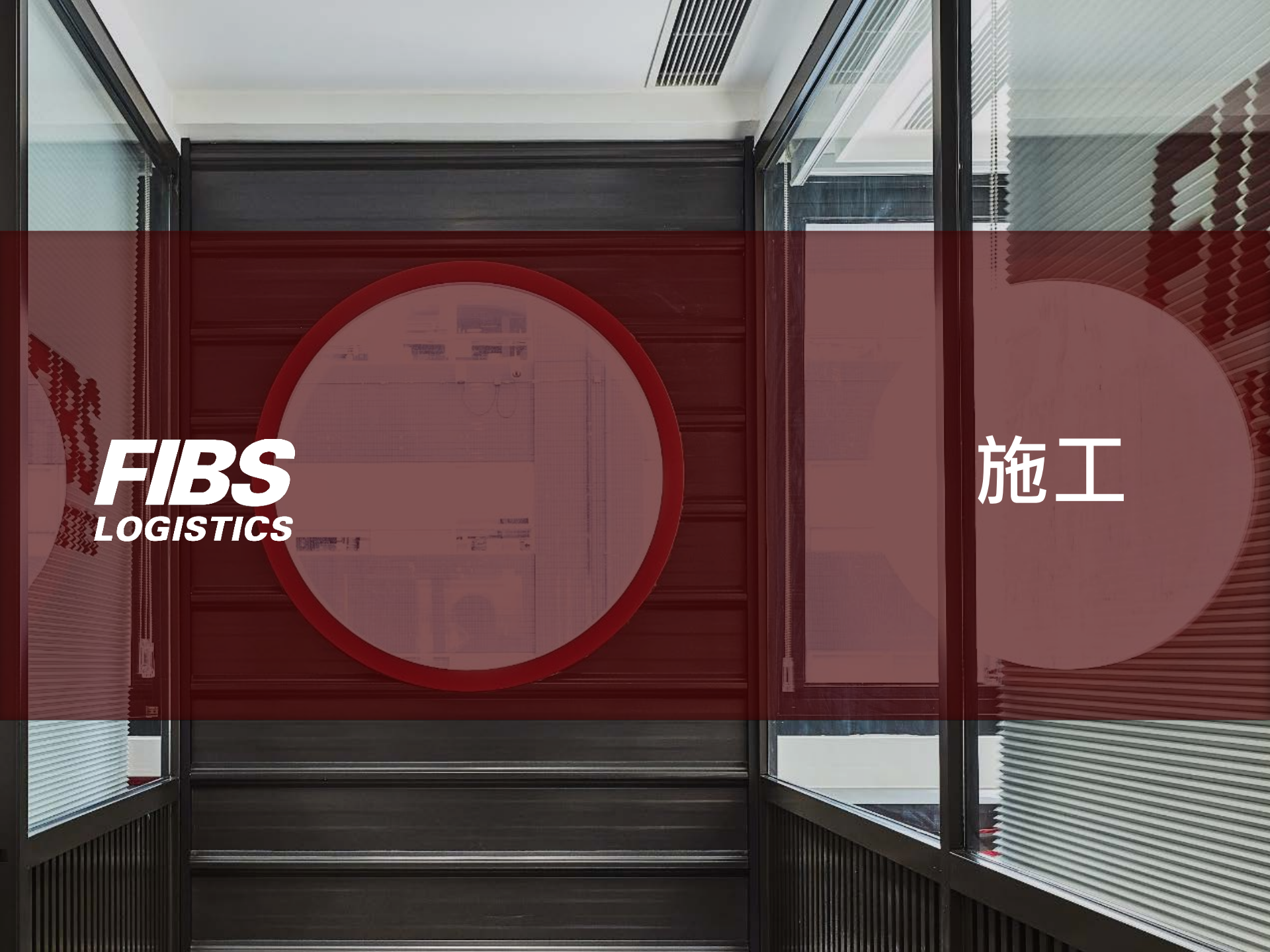
定制家具可以更有效地配合客人對家具功能的要求，而且飾面亦有更多選擇，有時候可以使空間外觀更有一致性。

和客方討論細節後，定制家具前，我們都會到工地現場度尺，然後制作圖紙，交由工廠制作家具。

等待家具到達現場，則由木工安裝，安裝時會用儀器監察。







**FIBS**  
LOGISTICS

施工





休閒區造了一個地台作為與辦公區的一個分隔，客人希望地台能像卡板一樣帶出運輸現場的感覺。

## 特式地台

在訂購木材及施工前，我們先製作一個參考模型。讓客人預先感受實際效果，確認木色及效果後才進行深化及訂購。

在所有木材和燈帶到達現場後，由木工將一條一條的木條組合來，之後再係梯級上裝上燈帶。





# 施工及工法

**FIBS**  
LOGISTICS



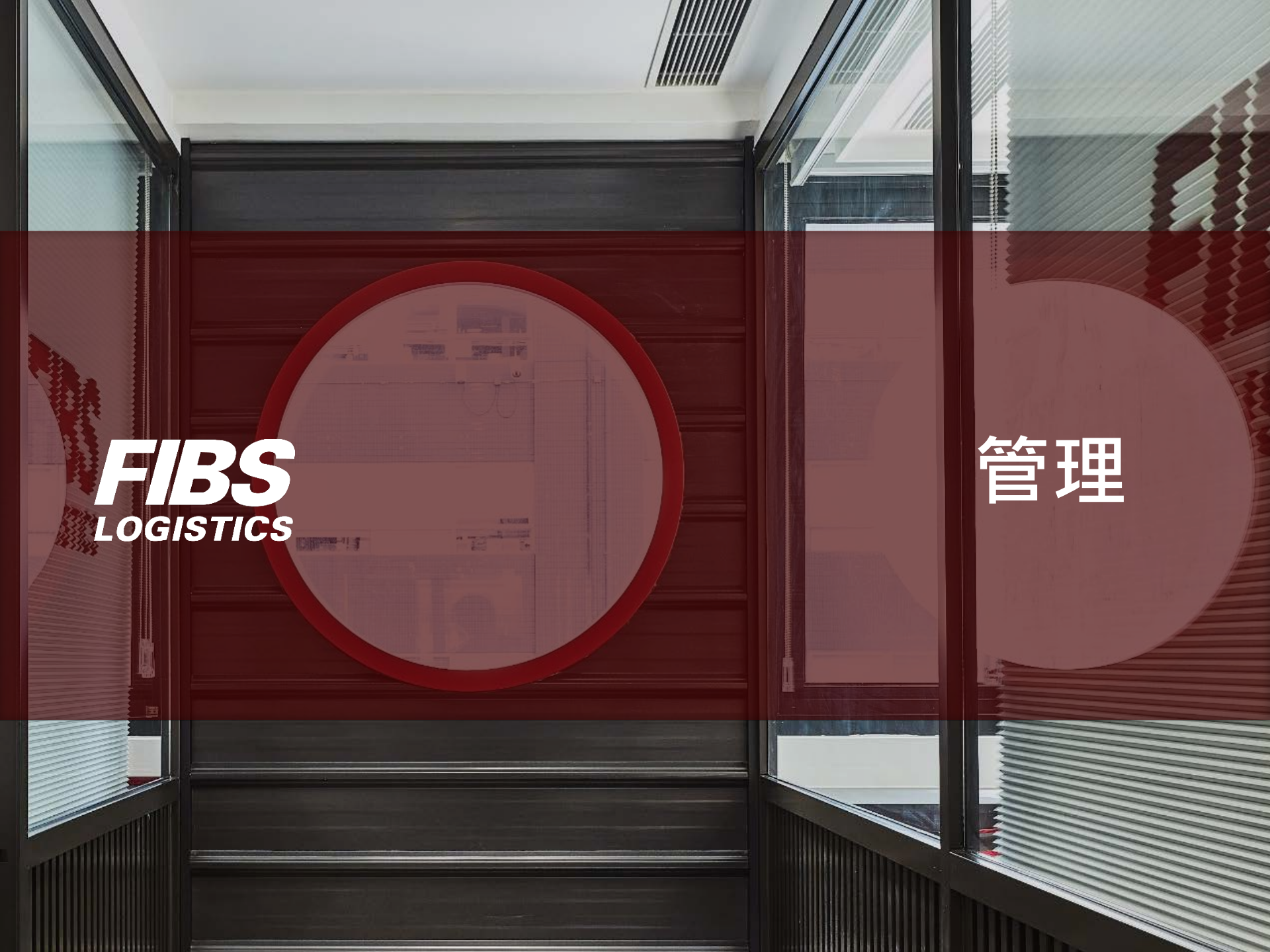
油漆工藝在這次項目中擔當了重要的角色，客人要求突破創新的空間但不希望添加太多結構上的裝飾。

## 油漆

固此我們提議在各處加上**油漆分色線**，加強辦公室整體的層次感；**特式天花亦以油漆點綴**，令會議室更富活力感；接待處LOGO牆的**仿水泥面藝術漆**，其與紅色LOGO的對比更令人眼前一亮。

顏色則使用客人公司的主色，揀選及調制顏色後再跟客人確認。





**FIBS**  
LOGISTICS

管理



## 工程管理

### 物料管理

控制物料品質  
存儲方式以及  
管理倉庫

### 時間控制

控制工程進度  
管理施工及  
訂購時間

### 成本控制

控制工程預算  
管理及考慮各  
項開支

### 質量監控

監管工地  
紀錄質量問題  
並作出修改

### 施工安全

管理工程安全  
工人裝備及安  
全措施

### 環境保護

確保各項環境  
保護措施和控  
制工程浪費

## 物料管理

- > 物料規格標準化，減少物料重覆種類，有效管理物料規格的新增與變更 <
- > 適量存放所需物料，盡量避免停工待料 <
- > 適當地管制採購價格，降低物料成本 <
- > 來貨後檢查物料，確保物料品質良好並妥善保存 <
- > 有效率地安排收發物料程序，提高工作人員之效率 <
- > 充分利用倉儲空間 <

## 時間控制

- > 依據工期履行合同規定的義務，為順利實現現預定工期目標做好準備工作 <
  - > 編制其工程總進度計劃，上報總監、通報各承辦商，通過後方可施行 <
- > 施工過程中，通過各種進度會議，加強三方之間的資訊溝通，保證進度控制 <
- > 總監是進度管理的直接責任人，負責工程進度的安排、檢查和落實工作 <



## 成本控制

- > 以人為本，**樹立全員成本意識**，落實成本管理責任制，提高職工參與成本控制的積極性和主動性 <
- > 優化施工組織設計方案，對工程成本進行**前饋控制** <
- > **加強施工生產過程管理**，降低消耗，加強質量安全監督，進行事中控制 <
- > 註重工程**竣工後的事後成本控制** <
- > 注意**施工工期控制**，爭取提前完工 <

## 質量監控

- > 制訂標準，確定產品所需要的**質量成本**，**性能**，**安全性**，**可靠性**等 <
- > 討論制定及評價**符合標準的程度** <
- > **必要時採取措施**。對影響用戶提供滿意的營銷，設計，工程，生產和維修等措施 <
- > 制訂改進計劃。制訂**降低成本**，**提高性能**，**安全性和可靠性**標準的計劃 <

## 施工安全

- > **監察工作程序**，在事故發生前，避免、偵測及解決不安全行情況 <
- > 項目總監**不定時進行突擊安全巡查** <
- > 如發現有在場工友疏忽未有做足安全裝備，會立即**停止該工友工作以及安排他上輔導課程** <
- > 加強承包商領導角色，推動全體員工參與，**把安全及健康工作指引融入一個有系統的體制中** <

## 環境保護

- > **工程塵埃** - 灑水以弄濕易生塵埃的物料堆；公眾地方的工地邊界設置由地面至天花的圍板 <
- > **工程噪音** - 根據政府環境保護署指引，安排工程於可接受噪音感應地區時間表分類的時間內 <
- > **工程廢料** - 適時適量訂購物料；記錄物料流向，妥善儲存；檢視現有工作程序而減少廢物產生 <





## 為防2019冠狀病毒病係工地內爆發：

### 工程進行之前

為每位工友進行**登記及健康申報**，確保事前沒有到訪染疫地區

進場前進行**清潔消毒**

在工地準備**防疫用品**，如口罩、消毒液、清潔劑等

### 工程進行期間

時刻**戴口罩**

無論任何時刻都會**提醒工友去勤洗手**，時刻保持個人和環境衛生。

為進入場地人員進行**體溫探測及登記**

### 工程完成之後

全場進行**清潔消毒**

用**1：99稀釋漂白水**清潔場內所有工具及場地

單位工程完工後，由施工單位編寫竣工報告，內容包括

<工程概況及實際完成情況> <企業自評的工程實體質量情況> <企業自評施工資料完成情況>  
<主要建築設備系統調試情況> <安全和功能檢測、主要功能抽查情況>

| KT One Progress report: part one |                                                     |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date                             | Details                                             | Record                                                                              | Remarks                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 27 August, 2020                  | Site visit for three contractors                    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Three Contractors have site measurements:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Interium Design &amp; Contracting Ltd.</li> <li>✓ Neo Space Planning Design Company Ltd.</li> <li>✓ To Interior Workshop Ltd.</li> </ul> </li> </ul> |
| 7 September, 2020                | 1 <sup>st</sup> presentation from three contractors | NA                                                                                  | NA                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

單位工程完工，施工單位組織自檢合格後，應報請監理單位進行工程預驗收，通過後向建設單位提交工程竣工報告並填寫單位工程質量竣工驗收記錄。建設單位應組織設計單位、監理單位、施工單位等進行工程質量驗收並記錄，驗收記錄上各單位必須簽字並加蓋公章。



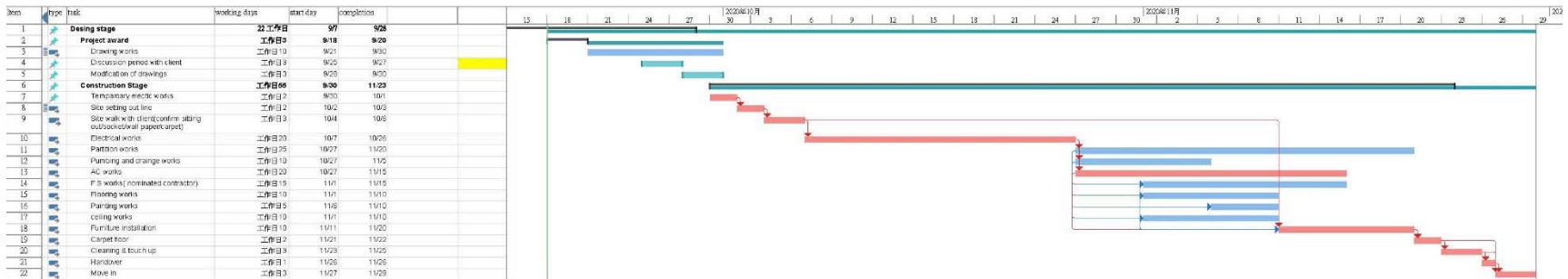
|                 |                |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 October, 2020 | Progress Check |  | <p><b>MVAC works:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Air ducts materials on site</li> <li>➤ Relocation of fan coil starts</li> <li>➤ Installing air duct for fan coil</li> </ul> <p><b>Partition works:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gypsum board partition setting up (refer to layout plan)</li> <li>➤ Fiberglass insulation on site</li> </ul> <p><b>Electrical works:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Metal truck and PVC conduit on site</li> <li>➤ Cross-cut chisel work on floor starts</li> <li>➤ Installing conduits through gypsum board &amp; floor</li> </ul> |
|-----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**品質檢核表** 在各工程項目完成後進行視察，並紀錄出現問題或需要改善的位置，制作表格列明。

客方可對照表格了解工程的完善程度，和清楚改善工程的時間表。

# 施工總進度表

FIBS x To Interior Workshop  
IT-1 renovation Project  
18 Sep 2020 to 30 Nov 2020  
Master Programme V1



**施工總進度表** 是按著之前計劃好的施工部署，通過對各項工程的預算，明確工程量來**計算出勞動力和主要材料**。

從施工技術裝備的需要量，來定出各工程，設備，技術裝備的開工順序和施工期。

固於工程初始即排定各單位相關作業之進度表，並據以檢查各單位進度計劃的執行情況，若發現實際執行情況與計劃進度不一致，就及時分析原因，並採取必要的措施對原工程進度計劃進行調整或修正的過程。**確保能夠係預定時間內完成所以工程與業主交接。**



強調對工程的**事前控制能力**，將工程有的設計,製造,銷售,運輸,倉儲和人力資源,工作環境**有效地利用**。

既可以減少不必要的開支同時又能夠讓整個工程保持彈性，如客人有甚麼需要都能夠有資源去作出即時修改。

而且工程師和師傅有直接的溝通，如施工上有甚麼問題都能夠作出**即時的溝通**。





## 本案工程總結

本次工程透過我們的工程經驗、設計和管理系統得以順利完成，並可以良好地呈現FIBS Logistics 辦公室的設計和魅力，充分滿足了客戶當初的要求。

在工程期間，不斷遇上新冠肺炎的影響，令到工程規劃和工程項目等碰上挑戰。不過我們根據經驗隨機應變和我們擁用的完善管理系統，在遇到各種的難處都能迎刃而解。

經過這次項目後，我們從突如其來的事情中吸收了更全面的經驗，對以後的工程項目能夠有更足份的預備。

**FIBS**  
LOGISTICS





完工照片

-接待處-

**FIBS**  
LOGISTICS



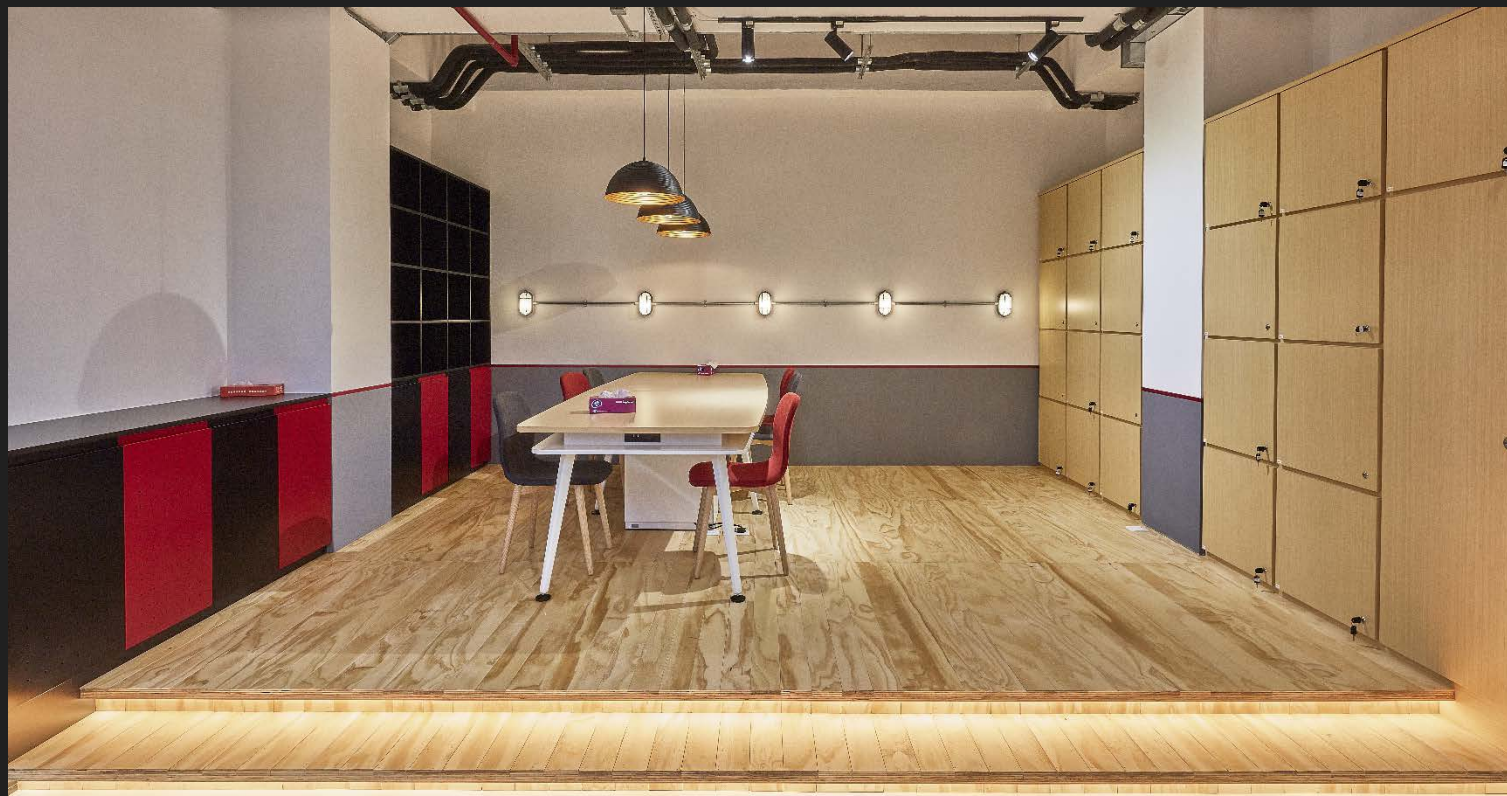


完工照片

-會議室-

**FIBS**  
LOGISTICS





完工照片

-休閒區-



**FIBS**  
LOGISTICS





完工照片

-辦工區-



**FIBS**  
LOGISTICS





完工照片

-走廊-

**FIBS**  
LOGISTICS



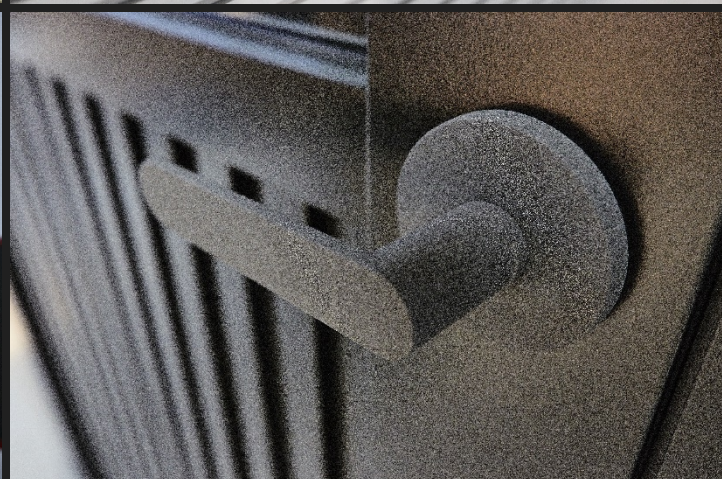


完工照片

-茶水間-

**FIBS**  
LOGISTICS





完工照片

-其他細節-

**FIBS**  
LOGISTICS