



OWNERS' COMMITTEE OF MELODY GARDEN

美樂花園業主委員會

G/F., Block 6, Melody Garden, 2, Wu Chui Road, Tuen Mun, N.T. Tel: 2441-3641

新界屯門湖翠路二號美樂花園第六座地下 電話: 2441-3641

第三十四屆美樂花園業主委員會

置邦物業管理有限公司

第4次聯合會議紀錄

(修訂本 - 12-10-2018)

日期：2018年9月14日(星期五)

時間：晚上8時30分

地點：第6座業主委員會辦事處

出席者：第三十四屆業主委員會

第四座委員 李權發先生

第五座委員 許簡蔚霞女士

第六座委員 胡文漢先生 (主席)、(會議主席)

第八座委員 楊顯達先生 (副主席)

第十座委員 方樹永先生 財政司司長法團代表

缺席者：第七座委員 洪漢信先生 (秘書)

商戶/街市委員 慶高有限公司代表－何訓恒先生

出席者：置邦物業管理有限公司

楊俊傑先生

黃美賢小姐

李錦龍先生 (會議記錄)

溫靖邦先生

列席者： 5座 9樓 - 黃先生

7座 18樓 - 曾先生

6座 16樓 - 歐陽先生

8座 13樓 - 陳先生

7座 7樓 - 陳先生

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第 4 次美樂花園業主委員會與管理處之聯合會議時所議事項

出席業戶查詢及建議以下管理事項：

是次會議沒有出席業戶查詢及建議。

出席委員查詢及建議以下管理事項：

是次會議沒有出席委員查詢及建議。

1. 議決事項

1.1 通過第三十四屆第 3 次聯合會議紀錄

管理處早前已將2018年8月10日第3次聯合會議紀錄呈交予各委員。有委員建議將有關市建局代表何生出席會議時講解之內容進行更詳盡紀錄，管理處修訂後於下次會議進行議決。

1.2 報告及商議以下計劃相關事宜 (細節每月大維修專題會議進一步討論)

(上述計劃按強制驗樓及驗窗計劃作業守則進行樓宇檢驗及維修)

市區重建局之「招標妥-樓宇復修促進服務」

市建局於 3 月 22 日向本苑發出「第二次批准延期通知書」，同意由 2018 年 3 月 31 日延至 2018 年 9 月 30 日，管理處現正處理第三次延期之申請。

香港房屋協會之「自願樓宇評審計劃」

香港房屋協會(房協)於 2018 年 8 月 14 日書面回覆接納本苑第四度延期之申請，並要求本苑於 2019 年 1 月 31 日或之前，以落實聘任評審員，及後能更準確預算樓宇評審的進度。

1.3 報告及商議聘任「工程顧問公司」進行訂明檢驗服務之相關安排及跟進工作事宜

就聘請註冊檢驗人員提供「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃(公用部份)訂明檢驗服務」之招標，於 7 月 5 日截標後共收到 27 份回標。於 2018 年 8 月 31 日大維修專題會議上，管理處匯報就面試及補充文件後整理之回標分析當中，只有 13 間回標公司交齊招標通告上列明必須提交之 7 項資料：I. 公司背景及員工架構資料；II. 最近兩年銀行財政狀況證明；III. 過去三年的樓宇檢驗及維修履歷；IV. 專業彌償保險證明；V. 最近兩年訴訟紀錄；VI. 最近兩年核數報告；及 VII. 公司專業人士的資格證明(包括註冊檢驗人員)。經委員會商討後，要求管理處就上述 13 間投標公司製備詳細分析報告，當中需包括各投標者的勘察方法、過往檢驗及維修樓宇之單位數量等，以令業主更能了解每間投標公司的背景以作揀選。

管理處於是次會議上匯報上述分析，期間有委員表示回標分析上有部份顧問公司只有少量或並無「強制驗樓計劃」及/或「強制驗窗計劃」檢驗服務之經驗是否合理，管理處表示由於強制驗樓計劃是由 2012 年 6 月 30 日開始實施，就上述檢驗服務有部份公司雖然未有豐富之相關經驗，但有物業大型維修之經驗如外牆維修、樓宇更新等等，因此委員會將該等經驗列於分析表內供業戶參考。

此外，管理處表示為使業戶能對各投標顧問公司有更深入了解及交流，建議舉辦有關之簡介會，由顧問公司派代表於會上作自我介紹及回答出席業戶之查詢。經委員會商議後，暫訂於 2018 年 11 月 2 及 3 日(星期五及六)一連兩晚於蝴蝶邨路德會增城兆霖學校禮堂舉辦顧問公司簡介會。此外，有委員表示由於投標顧問公司眾多，為節省各業戶時間，建議邀請交齊上述文件及報價清晰之投標顧問公司出席簡介會。委員會表示於下次大維修專題會議及聯合會議逐一分析各顧問公司之投標內容及進行甄選。

1.4 商議聘請專業人士為大維修工程提供監察及協調服務

於 2018 年 7 月 27 日大維修專題會議上，委員會就上述議程進行商討，在討論過程中，重點放在是否需就本苑大維修工程上，額外聘請「置邦」為本苑整項工程提供項目協調服務。主席提議因應管理公司合約內容中，有提及本苑進行大型工程項目上，有權收取一定數目服務費用，為此聘請「置邦」亦可節省過程中產生之額外收費。此外，「置邦」亦已管理美樂花園二十多年，考慮聘請「置邦」為此項目提供協調服務的過程中，可更妥善處理大維修工程對業戶產生之影響及問題。有委員表示就大維修工程除聘請顧問以監督整項大維修外，是否需要額外聘請「置邦」提供協調服務產生疑問。有見及此，主席表示由於現時未有共識是否需要額外聘請專業人士為大維修工程提供監察及協調服務，因此現階段應該先商討是否有上述服務之需要。委員會建議將有關議題修訂為「商議聘請專業人士為大維修工程提供監察及協調服務」再作商討。

經上次大維修專題會議上商討後，有委員表示就大維修工程相關之工作非常複雜，亦涉及不同行業的專業知識，現時委員會並無足夠相關的專業知識及經驗，對於日後監管顧問公司工作，委員會亦未有能力及時間應付日後繁複之數據及資訊。此外，「置邦」為本苑已服務多年，相對在市場上聘任第三方人士為本苑提供上述服務，「置邦」更能令業主有信心。經委員會商討後表示認為美樂花園有聘請專業人士為大維修工程提供項目協調的需要，而「置邦」亦為可供業主選擇之列。因此，委員會促請管理處向置邦總公司查詢上述服務之價錢、服務年期及細則等以供業主參考。管理處匯報現時正等待總公司調整合約細節，並已邀請總公司工程部委派代表出席下次大維修專題會議講解服務內容。

1.5 商議 2018-2019 年度閉路電視系統保養合約事宜

本年度閉路電視系統保養合約將於 2018 年 11 月 30 日屆滿，故本處已就 2018 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日閉路電視系統保養合約進行邀標，是項邀標將於 2018 年 9 月 14 日下午截標，共收到 3 份標書，現將參與承辦商名稱及報價詳列如下：

承辦商	報價 每月(HK\$)	全年 總價(HK\$)	工程及服務內容撮要
(1) 祥興電子電器工程有限公司 (現時保養商)	\$5,000	\$60,000	1. 負責保養全苑閉路電視系統、 大堂對講機及警報系統
(2) 信興機電工程有限公司	\$6,200	\$74,400	2. 提供人手進行定期檢查及提交 報告
(3) 先達系統有限公司	\$6,500	\$78,000	3. 提供 24 小時緊急維修
(4) 江森自控香港有限公司	沒有回標	沒有回標	

2018 年度的合約價錢為每月 \$5,000，全年 \$60,000。經報價後，「祥興電子電器工程有限公司」的價錢為最低。「祥興」是現任保養商，過往的服務表現亦達標。故此，本處建議續聘請「祥興」

為本屋苑提供閉路電視系統服務一年。管理處在場詢問各委員是否與投標承辦商有任何聯繫時，所有委員均聲明並不認識相關投標承辦商。經商議後，各委員表決通過由現時承辦商「祥興電子電器工程有限公司」繼續閉路電視系統服務之保養，由 2018 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日，全年費用\$60,000。

1.6 商議 2019 年度屋苑財政預算事宜

有關本苑 2019 年度屋苑財政預算，將根據截止 2018 年的支出為基礎，並考慮來年會否有重大工程事項支出及法定最低工資檢討因素，制定 2019 年屋苑財政預算。管理處匯報屋苑之財政預算以開源節流為準則，而現時影響上述預算最大的因素為政府進行即將檢討之法定最低工資。本處在制訂預算時考慮到一旦立法會通過調升最低工資後，各項與人力資源相關的開支將會對屋苑財政造成一定影響。此外，由於本苑將會進行大維修工程，當中除日常管理工作外，亦會產生更多其他相關之工作。主席提出以現時管理處之人手可能不足以應付日後大維修工程所產生之大量工作，建議於預算當中就管理處人手進行檢討。

1.7 報告安裝智能櫃事宜

於第 3 次聯合會議上，管理處報告收到有智能櫃公司「339」之推廣，表示希望於本屋苑裝設智能櫃，並會因應每部智能櫃向本苑繳付每月\$2,000 港元授權費，當中費用已包括安裝及保險等支出，屋苑只需要提供電源及位置擺放。經委員會商討後，就考慮引入上述智能櫃能為本苑居民帶來方便及選擇，委員會表示有興趣增設上述設施為本苑增加收入，唯授權費應再作上調。經管理處聯絡上述公司商討後，其表示可將授權費上調 25%。經各委員商議後，與同類智能櫃公司作比較下，「339」提供之授權費金額偏低，決定擱置安裝智能櫃之安排。

2. 管理處匯報

2.1 報告康樂園藝組事宜

2.1.1 舉辦消防演習及防火講座

早前於康樂園藝組會議上商討並暫定 10 月 27 日或 11 月 3 日舉辦消防演習及防火講座讓業戶參加，藉此加強業戶對防火的知識。管理處已就上述事宜聯絡屯門區防火委員會宣傳教育工作小組，查詢有關申請舉辦消防講座及火警演習事宜，並填妥有關表格遞交予上述小組，早前獲相關機構回覆能提供 10 月 27 日進行上述活動，屆時更會提供一架消防車作設備介紹之用，管理處將會製備並張貼相關活動海報。

2.2 報告 2018 年 7 月份員工獎懲紀錄

有關 2018 年 7 月份工作管理報告已派發予委員會各委員參閱。

2.3 報告 2019 年度「物業全保」、「第三者/公眾責任保險」、「金錢保險」及「誠信保險」事宜

有關本苑「物業全保」、「第三者/公眾責任保險」、「金錢保險」及「誠信保險」合約將於 2018 年 12 月 31 日屆滿，故本處已就 2019 年度上述保險合約草擬招標文件。管理處於 2018 年 8 月 29 日於蘋果日報刊登招標公告及進行邀標合共 14 間保險/保險經紀公司，是項招標於 9 月 14 日下午截標，並於當晚聯合會議上在委員會見證下進行開標，管理處稍後會製作有關之投標分析後並於下次會議供委員會議決。

2.4 報告有業戶反映有關業戶車位出租告示安排事宜

多年來於管理處內設有告示板供業戶張貼有關美樂花園車位租售之告示，早前有業戶來信建議將有關之告示張貼於園內主要通道之告示板上，以令業戶更加方便進行查閱。經委員會商討後，考慮到將此類告示張貼於屋苑主要通道之告示板上，將使非本苑居民容易得悉及因此承租有關之車位，致使可供美樂花園業戶的資源大大減少，此舉有違訂立此告示板之本意。有見及此，業主委員會表示沿用舊有制度以保障美樂花園居民之利益。

3. 其他緊急事項

管理處匯報因應早前全港多處地點發現登革熱蚊患，管理處安排清潔服務承辦商「雅潔」為本苑加強防蚊滅蚊措施。在本處安排下，清潔承辦商將每月 1 次全苑冷霧滅蚊增加至 2 次，此外就詢問食環處的建議下，增設蚊沙等用品，再配合原有施放蚊油及殺蟲劑等及加強渠口清理等工作，以減低本苑出現蚊患之可能性。

會議於 2018 年 9 月 14 日晚上約 10 時 30 分結束。



三十四屆美樂花園業主委員會
主席胡文漢

