



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 11 次聯合會議紀錄

(修訂本 - 17-5-2019)

日期：2019 年 4 月 12 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)

第七座委員 洪漢信先生 (秘書)

第八座委員 楊顯達先生 (副主席)

缺席者：第十座委員 方樹永先生 財政司司長法團代表

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 (會議記錄)

李錦龍先生

溫靖邦先生

列席者： 5 座 9 樓 - 李先生

6 座 19 樓 - 梁女士

5 座 9 樓 - 黃先生

7 座 18 樓 - 曾先生

6 座 12 樓 - 郭先生

7 座 24 樓 - 梁女士

6 座 16 樓 - 歐陽先生

8 座 7 樓 - 郭先生

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

## 第 11 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：

第 6 座歐陽先生建議於近的士站馬路地面加設「慢駛」字眼提醒駕駛人士。

### 出席委員查詢及建議以下管理事項：

主席胡先生讚揚康樂園藝組有關本苑百花盛放，表示感謝他們為本苑盡心盡力管理園藝。此外，亦表示圍牆位置勒杜鵑十分美觀，唯有部份位置可增添種植。

## 1. 議決事項

### 1.1 通過第三十四屆第 10 次聯合會議紀錄

各委員對第 10 次聯合會議紀錄並無異議，亦於會上表決通過有關之會議記錄。

### 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」

早前管理處就第四度延期之申請向市建局遞交相關之文件，市建局亦已於 2019 年 3 月 28 日書面回覆接納上述第四度延期申請，並要求本苑必須於 2020 年 1 月 31 日或之前聘請註冊檢驗人員統籌工程及提交詳細勘察報告。

#### 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。早前管理處已向房協申請第五度延期，房協已於 2019 年 2 月 4 日來函表示收妥上述相關之文件，亦於 2019 年 3 月 12 日相約本苑訂明檢驗服務之顧問公司「香港國際建築顧問有限公司」及管理處就勘察工作展開前進行會議，提醒有關工作之事前準備及需留意之地方。房協於 2019 年 4 月 9 日書面回覆接納上述第五度延期申請，准予再次延期至 2019 年 8 月 31 日，以切實執行訂明檢驗工作，及其後能更準確預算樓宇評審的進度。

### 1.3 報告及跟進「工程顧問公司」進行訂明檢驗服務之相關安排事宜

管理處匯報有關「香港國際」之工作進度：

#### 一) 有關「香港國際」於 2 月 28 日派發之問卷調查:

由於第 10 次聯合會議上，在場有業戶表示問卷上必須填寫業戶之聯絡電話並不合理，擔心顧問公司取得業戶聯絡電話後有可能作推銷或不法用途，因此認為已填寫聯絡電話之問卷不應交予「香港國際」。經委員會討論後，委員會決定先由管理處收集問卷，並遮蓋問卷上業戶之聯絡電話後才可轉交予「香港國際」進行資料整理及分析工作。

管理處已於 3 月 18 日收集家訪問卷，並根據上述指示整理有關資料及轉交予「香港國際」進行資料分析工作。

#### 二) 家訪安排

管理處整理上述家訪資料後，共收到 532 張問卷，當中提出家訪要求合共 262 戶。管理處與「香港國際」商討後，由於需要進行家訪之單位數目眾多，家訪時間作出以下調整：

時間表如下:

- 2019 年 4 月 12 日(星期五) 至 2019 年 4 月 14 日(星期日)
- 2019 年 4 月 26 日(星期五) 至 2019 年 4 月 28 日(星期日)
- 2019 年 5 月 3 日(星期五) 至 2019 年 5 月 5 日(星期日)
- 2019 年 5 月 10 日(星期五) 至 2019 年 5 月 12 日(星期日)
- 2019 年 5 月 17 日(星期五) 至 2019 年 5 月 18 日(星期六)

管理處現根據上述「香港國際」所提供之時間，電話聯絡及預約各有需要進行家訪之業戶單位。由於需要進行家訪之單位數目眾多，委員會建議管理處聯絡業戶預約家訪時，向業戶查詢是否同意將其聯絡電話轉交「香港國際」以便如更改時間等情況下能更順利進行。

### 三) 公眾位置勘察安排

「香港國際」已於 2019 年 3 月 27 日展開公眾位置勘察，現階段已為 1 至 10 座樓梯及設施房間進行勘察，其後將於 4 月 15 日開始為 1 至 10 座天台及外牆進行勘察工作。

## 1.4 報告及商議第三十五屆業主週年大會議程及有關安排(包括：日期、時間及地點等)事宜

管理處報告有關舉行第三十五屆業主週年大會安排事宜，委員會早前將週年大會定於 2019 年 5 月 25 日(星期六)舉行，時間於晚上 8 時召開。

是次大會「報告事項及議案」包括如下：

1. 推舉是次業主大會主席
2. 報告工程顧問公司「香港國際建築顧問有限公司」為本苑進行訂明檢驗服務進度及跟進
3. 省覽 2018 年度核數報告
4. 選舉第三十五屆業主委員會委員

有關本年度大會邀請嘉賓名單如下:

1. 屯門民政事務處 - 聯絡主任關慕詩女士
2. 美樂花園義務法律顧問 - 何君堯律師
3. 香港國際建築顧問有限公司代表

早前管理處向蝴蝶灣社區會堂入紙申請借用場地，惟未能成功租用有關場地，故是次週年大會定於蝴蝶邨香港路德會增城兆霖小學禮堂進行，而租用場地費用會按教統局收費安排。委員會建議邀請「香港國際」於會議上講解大維修的跟進情況及未來之工作安排等事宜。

## 2. 管理處匯報

### 2.1 報告 2019 年 3 月份員工獎懲紀錄

2019 年 3 月份工作管理報告已派發予委員會各委員參閱。

### 2.3 報告有關機電工程署最新指引優化升降機及特別保養事宜

有關機電工程署最新指引優化升降機及特別保養安排事宜，管理處報告上述措施已詳列於 2018 年 8 月 10 日刊憲生效的實務守則(2018 年版)，至 2019 年 2 月 1 日全面落實有關要求，若舊式升降機（不論任何機齡）沒有配置以下任何一項設備便需要進行「特別保養」：1) 雙重制動器；2) 防止機廂不正常移動裝置；及 3) 防止機廂向上超速裝置。相反，若舊式升降機已配置以上三項設備，則不需要進行有關「特別保養」，而首次「特別保養」須於 2019 年 9 月 30 日前完成。未進行優化工程的舊式升降機須每年進行最少兩次「特別保養」工作，而每次「特別保養」應相隔約六個月，及不應超過至八個月。

管理處聯絡本苑升降機保養商「日立電梯工程(香港)有限公司」就上述措施作出進一步了解，「日立」回覆有關本苑之升降機因設計問題，未能安裝上述第一項設備「雙重制動器」，只能安裝第二及第三項設備「防止機廂不正常移動裝置」及「防止機廂向上超速裝置」。因此，現階段需就本苑的升降機進行「特別保養」。

「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。「特別保養」項目的保養範圍則包括：

- 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

「日立」就上述「特別保養」進行報價，表示就本苑合共三十部升降機提供每年進行最少兩次「特別保養」工作的費用約九萬多，平均每部升降機每次保養約花費一千多元。由於首次「特別保養」須於 2019 年 9 月 30 日前完成，預算本苑如考慮更換升降機等工程亦未能於限期前完成，委員會促管理處向「日立」進行議價。此外，管理處亦表示會密切留意有關機電署將推出之「優化升降機資助計劃」。

### 3. 其他緊急事項

是次會議沒有緊急事項需要商討。

會議於 2019 年 4 月 12 日晚上約 9 時 30 分結束。



三十四屆美樂花園業主委員會  
主席胡文漢

