



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9次聯合會議紀錄

(修訂本 - 15-3-2019)

日期：2019年2月22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)
第十座委員	方樹永先生	財政司司長法團代表

缺席者：第五座委員 許簡蔚霞女士
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 - 黃先生	7座 18樓 - 曾先生
	6座 12樓 - 郭先生	8座 13樓 - 陳先生
	6座 16樓 - 歐陽先生	9座 1樓 - 曾女士

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第9次美樂花園業主委員會與管理處之聯合會議時所議事項

出席委員查詢及建議以下管理事項：

有委員表示近日第二座有宿舍單位於搬遷後發生鹹水閘掣爆裂引致單位水浸事件，擔心再有同類情況發生，促管理處聯絡政府宿舍組提醒有關宿舍單位搬遷時應將單位內鹹水閘掣及單位食水錶關上事宜。

1. 議決事項

1.1 通過第三十四屆第8次聯合會議紀錄

各委員對第8次聯合會議紀錄並無異議，亦於會上表決通過有關之會議紀錄。

1.2 通過2019年1月19日特別業主大會會議紀錄

各委員對2019年1月19日特別業主大會會議紀錄並無異議，亦於會上表決通過上述之會議紀錄。

1.3 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12月3日來信表示接納本苑第三度延期之申請，並要求本苑於2019年3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，及後能更準確預算樓宇評審的進度。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，現正審核中。

1.4 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

管理處已於2019年1月19日於蝴蝶邨路德會增城兆霖學校禮堂舉辦特別業主大會，並於大會上順利通過揀選「香港國際建築顧問有限公司」按強制驗樓及驗窗計劃作業守則為本苑進行訂明檢驗服務。管理處於2019年1月25日邀請「香港國際」到場講解有關之跟進安排，預計於2月下旬開展有關工作如派發問卷調查，其後進行家訪等資料搜集。「香港國際」已草擬有關之合約及全苑問卷，暫定於2月28日派發問卷。此外，管理處已審閱上述合約及進行修訂，其後亦已電郵予市建局何先生進行審閱及修訂，管理處將於修訂後派發各委員進行審視。委員會建議管理處將完成修訂後之合約交予義務法律顧問何君堯律師及置邦總公司工程部協助審閱有關條款。

1.5 商議2019年至2020年度清潔服務合約事宜

本苑清潔服務合約將於2019年4月30日屆滿，管理處已於2018年12月19日在報章刊登2019至2020年度清潔服務合約招標公告。於第7次聯合會議委員會通過取消向投標商收取港幣\$500的行政費用，以增加投標公司數量及競爭，令將來可有更多比較及選擇。於2018年12月28日按招標流程與投標公司進行實地視察，而截止投標日期為2019年1月11日(星期五)下午5時30分，管理處合共收到7份標書，並於當晚8時正在第6座業主委員會辦事處經由美樂花園第34屆業主委員會委員監察下進行開標程序。本處共收到7份標書，有關資料如下：

2019 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日清潔服務合約		
投標公司名稱	標價(港幣\$) (減價後)	
	全年	每月
香港屋宇發展有限公司	4,246,560 (4,204,094)	353,880 (350,341)
宏潔服務有限公司	4,416,000 (維持不變)	368,000 (維持不變)
寶聯環衛服務有限公司	4,860,000 (維持不變)	405,000 (維持不變)
張記環保有限公司	4,884,000 (維持不變)	407,000 (維持不變)
碧瑤清潔服務有限公司	5,018,400 (維持不變)	418,200 (維持不變)
雅潔清潔工程有限公司 (現時清潔承辦商)	5,268,000 (5,124,000)	439,000 (427,000)
惠康環境服務有限公司	5,244,000 (維持不變)	437,000 (維持不變)
現時清潔服務費用	4,884,000	407,000

備註：()內為議價後承辦商書面回覆之調整後報價

其後，管理處已去信邀請投標公司於 2019 年 1 月 25 日進行面試，並要求各公司於 2019 年 2 月 8 日或之前以書面回覆於面試期間承諾可提供的免費增值服務內容及減價標價，本處已就各公司之報標內容及面試表現進行評分，其後派發分析報告予委員會，並於是次會議上報告及商討。

管理處於會議上匯報有關之分析表根據招標公告內所列之文件包括：公司註冊證明、最近 2 年銀行財務狀況資料及最近 3 年無法律訴訟證明文件等，並包括投標各項資格及面試表現作出評分。

管理處表示已再三強調回標時必須一併提交要求的資料，否則其投標資格會被取消；經回標及審視有關標書文件後，(1)「香港屋宇」沒有提交最近 2 年銀行財務狀況資料，亦沒有服務大型私人屋苑的經驗；(2)「宏潔」沒有提交公司註冊證明及最近 3 年無法律訴訟證明文件，另外，「宏潔」將標書內要求員工的工作時數由 6.5 小時更改為 4.5 小時，沒有提供大樓晚間清潔服務；(3)「寶聯」、「碧瑤」及「惠康」沒有提交公司註冊證明、最近 2 年銀行財務狀況資料及最近 3 年無法律訴訟證明文件；(4)「雅潔」已交齊全部文件。

此外就免費增值服務方面，管理處報告如下：

	免費增值服務
香港屋宇發展有限公司	共提供一項免費增值服務： -首年額外一次滅蟲服務
宏潔服務有限公司	共提供一項免費增值服務： -安排安全主任進行一次實地風險評估

寶聯環衛服務有限公司	共提供兩項免費增值服務: -安排安全主任進行一次工作安全評估 -增設戶外掃地機一部
張記環保有限公司	共提供一項免費增值服務: -於 4 月至 10 月增送冷霧滅蚊服務
碧瑤清潔服務有限公司	共提供六項免費增值服務: -提供升級之高壓洗地機 -升級一部單刷機為多用途雲石機 -提供一台纖維平台鋁梯 -每座提供一部吹風機 -每年舉辦兩次環保回收活動 -免費升級清潔劑為環保種類
雅潔清潔工程有限公司 (現時清潔承辦商)	共提供六項免費增值服務: -每月加派人手提供滅蟲、滅蚊工作及安排專業人員進行檢查及滅鼠服務 -於 5 月至 10 月每月提供兩次噴霧式滅蟲服務 -免費為屋苑清理(高度 2 米下)蜂巢 -為各座大堂提供雲石翻新服務 -農曆新年前為各座大堂提供晶面加光服務 -提供藥水以清理如狗隻便溺後所產生之異味
惠康環境服務有限公司	共提供一項免費增值服務: -於 5 月至 9 月額外提供每月 1 次滅蟲服務

管理處總結表示是次招標分析中得分由高至低的承辦商分別為「雅潔清潔工程有限公司」、「宏潔服務有限公司」、「香港屋宇發展有限公司」、「張記環保有限公司」、「碧瑤清潔服務有限公司」、「寶聯環衛服務有限公司」及「惠康環境服務有限公司」，而「雅潔」於是次招標分析中得分最高，並為本苑現有清潔服務承辦商。委員會於商討過程當中，主席表示清潔合約費用每年調增，長遠而言可考慮自聘清潔員工以節省本苑開支。有委員及業戶表示「雅潔」所提供上述之增值服務價值與多出之費用相若，亦只有「雅潔清潔工程有限公司」合乎招標公告之所有資格，加上其整體評分(包括投標各項資格及面試表現)為最高，此外「雅潔」亦是本苑現時之清潔承辦商，過往多年為美樂花園提供清潔服務，其表現亦合乎要求。於會議上，各委員進行利益申報表示與上述承辦商並無任何利益關係。經在場委員商議及投票後，結果四票贊成及一票棄權，委員會通過續聘「雅潔」為 2019 至 2020 年度清潔服務承辦商。至於其服務合約價錢方面，委員會建議管理處聯絡「雅潔」再次進行議價，以更優惠之價錢為本苑提供服務。

1.6 商議水泵系統保養合約事宜

有關本苑水泵系統保養合約將於 2018 年 3 月 31 日屆滿，故本處就上述合約進行招標。經邀標後，至截標時間接獲 3 間承辦商提交標書。現將有關承辦商名稱及報價詳列如下:

承辦商	報價 (HK\$)		工程及服務 內容撮要
	12 個月	24 個月	
(1) 志豐水泵工程有限公司 (現時保養商)	每月\$4,500 全年\$54,000	每月\$4,500 全年\$54,000	1. 負責保養全苑水泵系統 2. 提供人手進行每月檢查及測試 3. 提供 24 小時緊急維修
(2) 東洋工程有限公司	每月\$12,000 全年\$144,000	每月\$12,000 全年\$144,000	
(3) TJ Engineering Services Ltd	無意報價		
(4) 湯臣工程有限公司	沒有回覆		

2018 至 2019 年度的合約價錢為每月港幣\$3,300，全年港幣\$39,600 元。經報價後，經過邀請報價後，「志豐水泵工程有限公司」的報價為 12 個月及 24 個月均是每月港幣\$4,500 元，12 個月總價為港幣\$54,000 元，24 個月總價為港幣\$108,000 元，價錢最低。管理處詢問在場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，由於「志豐」是現任保養商，過往的服務表現良好及有效率，故此委員會通過新合約以 24 個月繼續聘任現時承辦商「志豐水泵工程有限公司」為本苑進行水泵系統保養，日期由 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日。

1.7 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暫定於 2019 年 5 月 25 日(星期六)舉行。至於當日之會議議程及安排將於會議上商議。

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. 報告本苑「自願樓宇評審計劃」及「招標妥-樓宇復修促進服務」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

經委員會商討後，週年大會日期暫定於 2019 年 5 月 25 日(星期六)舉行，時間於下午 8 時召開，而會議地點則建議向蝴蝶灣社區會堂入紙申請作為大會場地，如未能成功借用上述場地，則改為屯門蝴蝶邨香港路德會增城兆霖小學禮堂。此外，委員會對是次會議議程及邀請嘉賓方面並無異議。

2. 管理處匯報

2.1 報告 2018 年 12 月份員工獎懲紀錄

有關 2018 年 12 月份工作管理報告已派發予委員會各委員參閱。

2.2 報告中電綠適樓宇基金申請(節能工程)更換公眾照明系統裝置工程事宜

有關本苑更換公眾照明系統裝置工程已於 2018 年 1 月 15 日完成，而上述保固期亦已於 2019 年 1 月 14 日結束。管理處匯報有關中電綠適樓宇基金申請(節能工程)方面，已經於 2019 年 3 月 21 日成功向中電取得 90%的資助，共收到金額港幣\$894,195 元。根據中電基金申請要求，餘下的 10%資助，需於工程完成並全額支付後，聘請執業會計師審計整項工程的帳目報表，其後連同完成報告書一併遞交予中電。管理處將根據上述要求，邀請會計師行進行報價。

此外，顧問「現代」及承辦商「百力」出席是次會議，表示上述保固期經已完成。早前於 2019 年 1 月 11 日到本苑進行最後一次巡視，同時亦將有關停車場未能更換合共 62 套之光管連支架及後備光管一併送達管理處，並於是次會議上向委員會申請發放最後之 5%保固金。此外，「百力」提出有關合約當中包括更換管理處的光管共 52 套，因環境阻礙而未能進行更換，及後於其他公眾位置經已補足更換上述數量。唯上述方案未有事前向委員會商討，表示於現時仍未能更換的情況下，將再提供 52 套光管連支架予本苑儲存。最後就本苑提出之燈罩問題的解決方案，經與會委員多番商討後，同意「百力」以港幣\$10,000 元以承擔有關之責任。

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 2 月 22 日晚上約 10 時 37 分結束。

三十四屆美樂花園業主委員會
主席胡文漢

