



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5次聯合會議紀錄

(修訂本 - 23-11-2018)

日期：2018年10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)

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： 2座 27樓 - 陳先生

5座 7樓 - 黃先生

6座 12樓 - 郭先生

6座 16樓 - 歐陽先生

6座 23樓 - 蔡先生

7座 18樓 - 曾先生

7座 18樓 - 龔女士

8座 7樓 - 郭先生

8座 13樓 - 陳先生

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第 5 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 5 座黃先生

- 反映經常約晚上 10 時後看到夜班大堂管理員睡覺或低頭玩手機，亦表示多次於維修部看到有員工在看報紙及玩手機。委員會建議管理處提醒有關之員工及不定期進行巡視。

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 及 4 次聯合會議紀錄

於第 4 次聯合會議上，有委員建議將有關市建局代表何先生出席會議時講解之內容進行更詳盡紀錄於第 3 次會議紀錄內。早前管理處於修訂上述會議紀錄後派發予各委員，各委員於是次會議上表決通過該次會議紀錄。此外，各委員對第 4 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 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」

由於上述計劃之第二次批准延期於 2018 年 9 月 30 日到期，早前管理處向市建局遞交第三次延期之申請。市建局於 10 月 4 日來信表示已收到延期申請，現正按程序進行處理及審批中。

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1.3.1 商議甄選投標之「工程顧問公司」進行面試(簡介會)

在上次大維修會議中，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公司簡介及回答出席業戶之查詢。當中有委員表示由於投標顧問公司眾多，為節省各業戶時間，建議邀請交齊招標通告上列明必須提交之 7 項文件及報價清晰之投標顧問公司出席簡介會。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。經委員會逐一分析及討論各顧問公司之投標內容後，甄選出 8 間投標顧問公司出席簡介會，包括：香港國際建築顧問有限公司、富邦測量師行、天怡建築及測量師顧問有限公司、鴻毅建築師有限公司、現代測量顧問有限公司、馬海良棟建築顧問有限公司、翔天測量師行有限公司及張潘建築師及測量師行有限公司。

同時經委員會商議簡介會的詳細安排後，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，簡介會將於晚上 8 時舉行，而租用場地費用會按教統局收費安排。管理處將會根據上述時間邀請上述共 8 間投標顧問公司出席，每間投標顧問公司將有 20 分鐘時間介紹其公司及服務內容等，其後 20 分鐘由業戶向該公司進行發問，合共 40 分鐘，因此每晚將安排 4 間投標顧問公司出席面試。

有關是次簡介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

委員會強調，由於經過是次簡介會後，委員會將會另訂日子舉辦業主大會進行揀選上述訂明檢驗之顧問公司，透過是次簡介會可令業主對將會進行揀選之顧問公司有更深一步了解，尤為重要。有見及此，委員會促管理處加強簡介會之宣傳，以令業主對簡介會更為關注。

1.4 商議聘請專業人士為大維修工程提供項目協調服務事宜

於早前大維修會議中，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，管理處邀請置邦總公司工程經理陳生出席是次會議講解詳細服務內容包括以下各項：

1. 代表委託人協調工程顧問及總承辦商翻新及修復工程。
2. 監察承辦商表現及工程進度使其能符合工程顧問服務合約規定。
3. 檢查及核對工程顧問費用申請。
4. 檢查及核對工程顧問就承辦商中期付款申請發出之付款證明書。
5. 檢視工程顧問提議及意見(不論技術及行政上)。
6. 委任合資格的技术人員包括助理工程經理出席每月最多兩次與委託人及其他翻新項目相關人士之例行進度會議或指定的實地/場外會議及進行實地視察。
7. 檢查及評價工程顧問報告之翻新進度是否符合預定或修訂之工作計劃。
8. 上述相關服務須於第一次與委託人及其他相關人士舉行之會議後起計三十六個月內提供，此後若須延續有關服務須按月收費並進一步協商。服務收費為整個樓宇翻新工程合約總費的百分之零點五，價錢不得超過港幣一百二十萬。

於上次大維修會議中，委員會及列席業戶圍繞以下重點討論：

1. 主席表示大維修工程預計時間超過三十六個月，於前期預備工作已花了數年時間，建議服務期由聘請承建商開始計算較為合適。
2. 副主席表示顧問角色比項目協調服務角色的工作量繁重很多，兩者收費上應有較大差距。經商議後，委員會促請管理處向置邦總公司修訂上述服務之價錢、服務年期及細則等以供業主參考，現待總公司修訂後，再安排於下次會議再作商討。

1.5 商議發電機系統保養合約事宜

有關本苑後備發電機保養合約將於 2018 年 12 月 31 日屆滿，故本處已就上述合約進行邀標，現將參與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) 順通機電工程有限公司 (現時保養商)	\$24,000 (每月\$2,000)	\$47,520 (每月\$1,980)	1. 負責保養全苑發電機系統 2. 提供人手進行每月檢查及提交檢查報告
(2) TJ Engineering Services Ltd	無意報價		

(3) 信興機電工程有限公司	無意報價	3. 提供 24 小時緊急維修
(4) 快達工程有限公司	沒有回標	
(5) 東洋工程有限公司	沒有回標	

2018 年度的合約價錢為每月\$1,980，全年\$23,760。經邀請報價後，只有「順通機電工程有限公司」回標，回標金額若簽訂 12 個月之服務合約費用為每月\$2,000，每月上調\$20 元；而簽訂 24 個月之服務合約費用則為不變。「順通」是現任保養商，過往的服務表現亦達標。故此，本處建議續聘「順通」為本屋苑提供發電機系統保養服務。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，委員會通過新合約以 24 個月及每月合約服務費\$1,980 繼續聘任現時承辦商「順通機電工程有限公司」為本苑進行發電機系統之保養，日期由 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

1.6 商議消防系統保養合約事宜

有關本苑消防系統保養合約將於 2018 年 12 月 31 日屆滿，故本處已就上述合約進行邀標，開標後共收到 5 份標書，現將參與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) 宏泰消防工程有限公司 (現時保養商)	\$7,800 (每月\$650)	\$15,600 (每月\$650)	1. 負責保養全苑消防系統 2. 提供人手進行季檢、年檢及提交消防裝置及設備證書 3. 提供 24 小時緊急維修
(2) 信興機電工程有限公司	\$21,600 (每月\$1,800)	\$40,800 (每月\$1,700)	
(3) 安樂機電設備工程有限公司	\$27,000 (每月\$2,250)	\$55,200 (每月\$2,300)	
(4) 永基消防工程公司	\$31,800 (每月\$2,650)	\$63,600 (每月\$2,650)	
(5) 福昌工程(香港)有限公司	\$102,000 (每月\$8,500)	\$204,000 (每月\$8,500)	

2018 年度的總合約價錢是\$7,600。經邀請報價後，「宏泰消防工程有限公司」報價 12 或 24 個月每月金額皆是\$650 的價錢為最低報價。而「宏泰」是現任保養商，過往的表現亦達標。故此，本處建議續聘「宏泰」為本苑提供消防系統保養服務。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，委員會通過新合約以 24 個月及每月合約服務費\$650 繼續聘任現時承辦商「宏泰消防工程有限公司」為本苑進行消防系統之保養，由 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

1.7 報告跟進及商議 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」服務合約事宜

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，管理處已於 2018 年 8 月 29 日於蘋果日報刊登公開招標公告並同時向 14 間保險/保險經紀公司發出邀標，是項招標於 9 月 14 日下午截標，並於當晚聯合會議上在業委會委員的監察下於業委會辦事處進行開標，詳情如下：

投標公司名稱	標價(HK\$)				
	物業全保	第三者保險	金錢保險	誠信保險	總計
1.海達遠東保險顧問有限公司 (現時承辦商)	\$171,000	\$75,000	\$1,300	\$5,600	\$252,900
2.基利民保險顧問有限公司	\$342,136.8	\$126,050.4	\$2,701.08	\$8,403.36	\$479,291.64
3.新華保險顧問有限公司	沒有回標				
4.豪敦保險顧問有限公司					
5.永旺保險顧問(香港)有限公司					
6.志華保險顧問有限公司					
7.三聯保險有限公司					
8.中國平安保險(香港)有限公司					
9.農銀國際保險經紀人有限公司					
10.源泉國際保險經紀有限公司					
11.民翔匯保險策劃有限公司					
12.AMG Insurance Brokers Limited					
13.兆基保險經紀有限公司					
14.諾德保險經紀有限公司					

有關 2 間公司的回標(分別為海達遠東保險顧問有限公司及基利民保險顧問有限公司)，保險合約分析如下：

(一)物業全保	公司名稱	
受保範圍	海達遠東保險顧問有限公司	基利民保險顧問有限公司
	自付費用(墊底費) (HK\$)	
建築物及公共地方 包括裝置/設施排水渠、升降機、機房、機械、牆、閘、欄杆、車路、花園、車場、地底設施(電話線、石油氣、水和電等)	水浸、颱風、暴雨： 每宗\$10,000或損失的10%，以較高者為準	水浸、颱風、暴雨： 每宗\$15,000或損失的15%，以較高者為準
物件 包括傢俱、固定裝置、機械、工具、管理處和公共地方物件	電梯： 每宗\$10,000或損失的15%，以較高者為準	電梯： 每宗\$20,000或損失的20%，以較高者為準

<p>地基 包括由地震、地陷和山泥傾瀉所造成的地基破壞，不包括其他原因所造成的地基破壞</p> <p>其他 包括戶外設備、燈、磚牆、混凝土結構</p> <p>備註 不包括業主個人之家產及財物，或業主在後期增添於其物業之設備、固定裝置或其他改善部份</p>	<p>山泥傾瀉及地陷： 每宗\$10,000或損失的10%，以較高者為準</p> <p>其他損失(火災、電擊及爆炸)： 每宗\$5,000</p>	<p>地下設施： 每宗\$25,000或損失的25%，以較高者為準</p> <p>山泥傾瀉、地陷、玻璃爆裂及其他損失(火災、電擊及爆炸)： 每宗\$10,000或損失的10%，以較高者為準</p>
受保年期	2019年1月1日至12月31日	2019年1月1日至12月31日
最高賠償金額(HK\$)	\$2,280,000,000	\$2,280,000,000
保費(HK\$)	\$171,000	\$342,136.8

(二)第三者保險/公眾責任保險	公司名稱	
受保範圍	海達遠東保險 顧問有限公司	基利民保險 顧問有限公司
	自付費用(墊底費) (HK\$)	
- 因受保人的行為或疏忽而導致第三者損傷或財物的損失	<p>水浸： 每宗\$10,000 或損失的10%，以高者為準</p> <p>汽車： 每宗\$10,000 或損失的10%，以高者為準</p> <p>其他損失： 每宗\$10,000</p>	<p>水浸： 每宗\$20,000 或損失的20%，以高者為準</p> <p>汽車： 每宗\$20,000 或損失的15%，以高者為準</p> <p>其他損失： 每宗\$15,000</p>
受保年期	2019年1月1日至12月31日	2019年1月1日至12月31日
最高賠償金額(HK\$)	\$40,000,000	\$40,000,000
保費(HK\$)	\$75,000	\$126,050.4

(三)金錢保險	公司名稱	
受保範圍	海達遠東保險 顧問有限公司	基利民保險 顧問有限公司
	自付費用(墊底費) (HK\$)	

(續下頁)

- 包括在辦公時間內，管理處職員將所收取的管理費或其他費用送往銀行、郵政局途中的金錢損失	- 每宗損失不超過 \$160,000	- 每宗損失不超過 \$100,000
- 儲存在管理處保的金錢損失	- 每宗損失不超過 \$100,000	- 每宗損失不超過 \$150,000
受保年期	2019年1月1日至12月31日	2019年1月1日至12月31日
保費(HK\$)	\$1,300	\$2,700

(四)誠信保險	公司名稱	
受保範圍	海達遠東保險顧問有限公司	基利民保險顧問有限公司
	自付費用(墊底費) (HK\$)	
- 包括所有管理處員工因其個人的誠信而引致本苑的損失	- 每名員工\$100,000 - 全年總賠償金額 \$700,000	- 每名員工\$100,000 - 全年總賠償金額 \$700,000
受保年期	2019年1月1日至12月31日	2019年1月1日至12月31日
保費(HK\$)	\$5,600	\$5,600

本年度保險合約投標經公開招標及邀標後，共有 2 間公司回標，分別為「海達遠東保險顧問有限公司」及「基利民保險顧問有限公司」。「海達遠東」現時所報的總保費\$252,900 為最低價，與 2018 年度的總保費\$252,900 相同。而「海達遠東」亦為現任承辦商，故本處建議續聘「海達遠東」為本苑提供上述服務。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，委員會通過續聘「海達遠東」以每年港幣\$252,900 元承辦本苑 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日「物業全保」、「第三者/公眾責任保險」、「金錢保險」及「誠信保險」。

1.8 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。於上次會議上，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。

管理處報告有關早前最低工資委員會勞資雙方達成共識以現時的 34.5 元增加至 37.5 元，加幅為 8.7%。有見及此，管理處於屋苑財政預算中，有關人工支出的開支初步以調整 7% 的增幅作出計算，唯在場有業戶及委員表示上述方案參考性不足，應提供多個調整方案以供詳細考慮。同時，委員會表示本苑管理費亦應相對考慮作出調整，經委員會商討後建議管理處再次檢討有關之財政預算，並計算相關調整後對管理費之影響，並於下次會議再作商討。

2. 管理處匯報

2.1 報告康樂園藝組事宜

報告颱風後園藝狀況及跟進安排事宜

經 2018 年 9 月 16 日超強颱風「山竹」襲港後，本苑園藝方面大量樹木花卉被吹折，甚致出現有數十棵樹木吹至連根拔起，管理處於會議上報告有關情況。由於安全理由，委員會商討後議決通過車厘子位置花槽不可再進行種植，並促管理處安排將有關之花槽移除。同時本苑所有花槽位置亦不可再種喬木，只可種植灌木或花卉。

此外，委員會見超強颱風「山竹」期間，管理處多位職員堅守崗位，有職員更冒著風吹雨打為業戶服務之行為值得表揚，有見及此建議管理處協助草擬嘉許信予颶風期間表現優異之員工。

2.2 報告 2018 年 8 月份員工獎懲紀錄

有關 2018 年 8 月份工作管理報告已派發予委員會各委員參閱。

3. 其他緊急事項

是次會議沒有緊急事項需要商討。

會議於 2018 年 10 月 12 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

