



# 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7次聯合會議紀錄

(修訂本 - 11-1-2019)

日期：2018年12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)

第七座委員 洪漢信先生 (秘書)

第十座委員 方樹永先生 財政司司長法團代表

缺席者：第八座委員 楊顯達先生 (副主席)

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

陳志東先生

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 9樓 - 李先生

6座 12樓 - 郭先生

6座 16樓 - 馮女士

6座 16樓 - 歐陽先生

6座 19樓 - 梁女士

7座 18樓 - 曾先生

7座 24樓 - 梁女士

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 7 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 座梁女士

- 建議檢討及調整本苑駐苑員工之薪酬，以減少聘請替更管理員。
- 查詢更換節能燈工程之津貼，管理處表示於 2018 年初整項工程經已完成，現正於保固期中。管理處於工程完成後整合數個月的電費及用電量數據，錄得平均每月節省約 6 萬元。此外早前中電就本苑申請資助放款上，曾於十一月底到本苑點算光管數量及測試光管光度等資料是否合乎是項計劃之資格。

## 第 6 座郭先生

- 查詢茵怡花園採購事件。

出席委員查詢及建議以下管理事項：

## 委員洪先生反映

- 停車場往街市指示不清晰，建議於梯間增加指示牌。

## 1. 議決事項

1.1 通過第三十四屆第 6 次聯合會議紀錄

各委員對第 6 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」

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 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。

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「工程顧問公司」簡介會後跟進事宜

管理處已於 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，當中邀請共 8 間投標顧問公司出席進行合共 40 分鐘之面試。簡介會兩晚順利舉行，經統計後合共有一百多位業戶出席，管理處亦邀得美樂花園義務法律顧問何君堯律師出席發表意見。於簡介會上業戶踴躍發問，對各投標顧問公司相信有更深入了解。管理處現正就委員會之要求，為簡介會中各投標公司的面試內容進行撮要，將當中之重點加入至詳細分析表中。

管理處初步已就上面試內容進行撮要，唯簡介會中答問時間之問題沒有統一，以致答案內容未能進行比較，故此管理處將聯絡上述公司以收集上述所需之資料，委員會促管理處於下次大維修會議前完成修訂以作商討。此外，管理處已就委員會要求，上載簡介會錄影片段至美樂花園網站，以供業戶能隨時重溫當時之面試片段。

此外，管理處亦會聯絡上述 8 間公司，要求各投標公司提供其公司的資訊單張，內容包括公司簡介、工程履歷及針對驗樓要求範疇向本苑提出意見等等，以便各業戶對上述公司能更深入了解。管理處早前已去信各投標各司，並於會議前收齊各投標公司的簡介會初稿並進行審視，管理處將

向上述投標公司確定其公司簡介單張之製作，讓業主於大會前可以取得及多加了解有關之資料。

### 1.3.2 商議召開特別業主大會議程及相關工作安排事宜(包括：日期、時間及地點等)事宜

管理處報告有關召開特別業主大會進行投票揀選註冊檢驗人員(顧問公司)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」事宜，管理處建議於 2019 年 1 月內舉行，並向蝴蝶邨香港路德會增城兆霖小學租用場地，而租用場地費用會按教統局收費安排。至於當日之會議議程及安排將於會議上商議。

有關是次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. 市區重建局 - 何錦明先生

為避免天氣影響會議進行，經商議後委員會同意向蝴蝶邨香港路德會增城兆霖小學租用場地召開特別業主大會，日期定於 2019 年 1 月 19 日晚上 8 時開始。管理處已聯絡學校確認場地及會議準備等工作，管理處亦將出信邀請上述嘉賓出席是次大會。此外於在是次會議上，管理處及業委會商討是次特別業主大會會議議程如下：

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(先導計劃)」進度及跟進
3. 省覽 2017 年度核數報告
4. 選舉第三十四屆業主委員會委員

就大會議程上，管理處提出是否需就其他勘察服務增設議案進行投票，唯經委員會商討後認為美樂花園經已超過 35 年樓齡，除屋宇署規定之法定檢驗外，其他範疇應一同進行檢驗，以掌握美樂花園設施的實際現況，因此其他其他勘察服務應一併進行而不另作投票。此外，委員會提醒管理處加強大會之宣傳，管理處表示除於各座大門及大堂位置張貼通知會外，亦會於升降機機箱內及上載美樂花園網站，更一如以往投入各業主之信箱內，以達到各業主能於任何途徑也得知上述訊息。

### 1.4 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，故此管理處已草擬有關招標安排，並有部份修改。經委員會商討後，管理處將安排於報刊登招標公告等程序。

2019 年 5 月至 2020 年 4 月清潔服務合約招標流程表		
預計日期	時間	內容
2018 年 12 月 14 日【星期五】		於第 6 次聯合會議向委員會匯報招標安排
2018 年 12 月 19 日【星期三】		於報刊登招標公告
2018 年 12 月 19 日至 2019 年 1 月 11 日	9:00-18:00	提供標書予投標商索取
2018 年 12 月 28 日【星期五】	11:00	實地視察
2019 年 1 月 11 日【星期五】	17:30	截標日期
2019 年 1 月 11 日【星期五】	20:00	委員會代表及管理處開啟標箱，記錄並簽署確認
2019 年 1 月 23 日至 24 日	15:00-16:30	投標商到管理處進行面試
2019 年 2 月 11 日【星期一】		派發標書分析報告予委員會

2019 年 2 月 15 日【星期五】	20:30	於第 8 次聯合會議向委員會匯報報價分析及由委員商議其後程序
----------------------	-------	--------------------------------

管理處就清潔服務合約的承標要求，會根據過往的招標內容及向投標商收取港幣\$500 的行政費用。是次招標，當完成開標程序後，管理處會審閱標書，並安排符合承標要求的投標商進行面試，而有關面試內容主要為了解投標商的公司背景、行業知識、運作安排等。管理處會按照投標商的投標價、公司背景、工作經驗、面試表現等各方面進行分析及建議。於會議上，有委員建取消收取港幣\$500 的行政費用以增加投標公司數量及競爭，以令將來可有更多比較及選擇。

### 1.5 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即將進行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，當中除日常工作外，亦會產生更多其他相關之工作。於第 4 次聯合會議上，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。

管理處於第 5 次聯合會議上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。於上次會議中，管理處就上述修訂進行報告，經商討後，委員會建議管理員等前線員工薪酬增加 8%，而主管及管理層上調 7%，再加上各項開支的增幅，如明年屋苑財政要達到收支平衡，預計管理費需上調約 4%。為確保屋苑財政更為穩建，經委員會商討後建議管理費上調 6%。管理處將安排於各座大堂張貼草擬之財政預算 14 日讓各業主參閱，讓各業主可於通告發出起 14 日內以書面向管理處遞交意見。

管理處於是次會議中報告，表示於 2018 年 11 月 30 日至 12 月 13 日期間張貼 2019 年度財政預算於各座大堂予各業主參閱及收集意見，於截止時共收到一封意見書，當中內容表示同意調增管理費，唯不理解調增之幅度及日期，經委員會商討後表決通過 2019 年屋苑財政預算，委員會指示管理處書面回覆上述意見書。

## 2. 管理處匯報

### 2.1 報告 2018 年 10 月份員工獎懲紀錄

有關 2018 年 10 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 11 月 23 日晚上約 10 時 30 分結束。

34th OWNERS COMMITTEE OF  
MELODY GARDEN  
美樂花園第 34 屆業主委員會

三十四屆美樂花園業主委員會

主席胡文漢

