



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

第三十五屆美樂花園業主委員會

置邦物業管理有限公司

第1次聯合會議紀錄

(修訂本 - 12-7-2019)

日期：2019年6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：第三十五屆業主委員會

第四座委員	李權發先生	(秘書)
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：第一座委員 潘志雄先生
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 8樓 - 董先生 7座 24樓 - 梁女士
4座 6樓 - 吳先生 8座 7樓 - 郭先生
6座 16樓 - 歐陽先生

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第 1 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 2 座董先生

- 反映有業戶建議大維修時所需分攤之費用應將住宅及車位分開。管理處表示所分攤之計算方法會根據大廈公契所列明以業權份數計算。
- 反映其單位晾衣架鏽蝕嚴重，另有業戶建議拆除晾衣架後應補裝新晾衣架。
- 反映有業戶建議屋苑加裝 CCTV 監察高空擲物情況。
- 建議大維修時工人需穿著制服、打喺，另表示物料提供應貨比三家、承辦商應先付按金。
- 反映有業戶建議大維修時應考慮加裝分體冷氣機架。
- 反映何君堯律師出席大會時經常遲到，不應邀請何律師作為本苑義務法律顧問。

出席委員查詢及建議以下管理事項：

主席胡先生查詢何君堯律師未有出席業主週年大會事宜。管理處表示於週年大會前以書信及多次致電通知何議員辦事處，並於會議前提醒出席，唯本處職員沒有確認何律師是否出席大會引致上述情況發生。主席表示下次邀請何律師時應確認會否出席，日後大會會議紀錄亦應記錄在案。

1. 議決事項

1.1 商議第三十五屆業主週年大會跟進事項

於第三十五屆業主週年大會上，在場業主與委員就大會各項議案進行匯報及商議，故是次會議管理處及委員會將就相關議案的討論結果進行跟進（如安排補選及升降機優化資助計劃等事宜），詳情於會議上商議。

1.2 商議補選第 2, 3, 7 及 9 座委員事宜

於第三十五屆業主週年大會上，就新一屆業主委員會之參選結果進行匯報，第 1 座、第 4 座、第 5 座、第 6 座、第 8 座、第 10 座、商場及街市委員因只有一人參選而自動當選為新一屆委員，由於第 2 座委員已退出委員會，因此第 2 座、第 3 座、第 7 座、第 9 座委員一職仍然懸空。管理處將安排 6 月 19 日於第 2、3、7 及第 9 座大堂張貼補選通告，預計截止日期為 6 月 28 日，如超過 1 位後選人將於 7 月 8 日於該座地下大堂進行投票，有關之結果將於下次會議上匯報。

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」

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 2019 年 4 月 9 日書面回覆接納本苑第五度延期之申請，將樓宇評審延期至 2019 年 8 月 31 日，以切實執行訂明檢驗工作，及後能更準確預算樓宇評審的進度。管理處將於 6 月底向房協遞交第六度延期之申請。

1.4 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：

「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、設施房及天台外牆進行勘察工作。「香港國際」表示稍後時間會安排進行地渠 CCTV、外牆紅外線勘察等工作。而天井無人機勘察工作日期會預先通知管理處以便安排出通告通知住戶。管理處收到「香港國際」更新之工作流程時間表，表示由於近期天氣反覆，影響外牆紅外線、CCTV 地渠及無人機之勘察進度，於預計天氣情況許可時會聯絡管理處張貼通告通知各業戶。

1.5 商議有關優化升降機資助計劃事宜

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。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」。

管理處匯報有關市區重建局早前推行「優化升降機資助計劃」，以鼓勵業主進行升降機優化工程，從而提升舊式升降機的安全水平。有關之資助款額最高可獲每部升降機工程及保用服務費用的六成。優化工程費用資助及自行聘請顧問費用資助的總資助上限為每部升降機港幣五十萬元。管理處早前查詢市建局後獲回覆本苑初步符合有關計劃之申請資格，並已於 2019 年 5 月 15 日遞交申請，唯申請人必須要透過召開業主大會通過參與該計劃及授權 2 名業主委員會委員及經理人共同作為申請人代表以簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件，並必須於 2020 年 1 月 31 日前遞交予市建局。委員會表示於舉辦大會前希望管理處索取有關更換升降機工程之報價，日後能以單獨增設或更換部份零件等價錢作出比較及分析，管理處將聯絡「日立」有關上述事宜。

1.6 商議美樂花園義務法律顧問服務事宜

有關本苑義務法律顧問服務將於 2019 年 6 月 30 日屆滿，於會議上經委員會商討後，通過繼續委任何君堯律師為美樂花園義務法律顧問。

2. 管理處匯報

2.1 報告 2019 年 5 月份管理報告

2019 年 5 月份工作管理報告已派發予委員會各委員參閱。

2.2 報告康樂園藝組事宜

2.2.1 報告預計美樂花園 2019 年 7 月至 2020 年 6 月活動計劃

管理處已就 2019 年 7 月至 2020 年 6 月之活動計劃進行草擬，詳情如下：

年/月份	活動詳情		節日佈置
	日期	活動名稱	
二零一九年七月	2019 年 7 月 20/27 日	拍攝證件相	
二零一九年八月	2019 年 8 月 1-25 日	彩繪扇子設計比賽	
二零一九年九月	2019 年 9 月 7 日	中秋團團圓圓燒烤晚會	中秋佈置
二零一九年十月	2019 年 10 月 19 日	消防演習暨防火講座	
二零一九年十一月	2019 年 11 月 17/24 日	秋季一天遊	
二零一九年十二月	2019 年 12 月 15 日	聖誕樹設計比賽	聖誕佈置
	2019 年 12 月 31 日	除夕歡聚燒烤夜	
二零二零年二月	2020 年 1 月 14 至 1 月 25 日	新年創意揮春派發活動	新年佈置
	2020 年 2 月 8/15/22 日	春茗聯歡晚宴	
二零二零年四月	2020 年 3 月 23 至 4 月 6 日	復活蛋錢罌設計比賽	
二零二零年五月	2020 年 5 月 9 日	母親節肥皂花活動	
二零二零年六月	2020 年 5 月 20 日 至 6 月 8 日	爸爸領呔設計比賽	

3. 其他緊急事項

有業戶反映第 3 座多次發生緊急暫停食水事宜

管理處報告有關第 34 屆第 12 次聯合會議上，有業戶反映第 3 座多次發生緊急暫停食水事宜，管理處就上述事宜進行調查及匯報，表示經管理處與保養商「志豐」檢查後見水泵及摩打是正常運作，其次有部份零件如索掣、時間掣、保險絲以目測進行檢查表面未有發現嚴重老化，但因索掣內有彈簧鏽蝕問題引致未能正常運作，經過 10 年時間及環境因素、水氣出現金屬疲勞，唯以表面檢查未能發現問題。此外，近 2 至 3 年多以索掣損壞而產生故障，因此管理處將分階段局部更換 1 至 10 座之索掣，以減低突發事故之發生。管理處亦會加強巡查以令損壞情況得以控制。

的士站行人過路綫位置加裝斑馬綫燈柱

管理處匯報指有關需要加裝之班馬綫燈柱於市面上約 1 萬港元一支，另有關之電力供應方面，由於原位街燈之電力裝置已接駁時間掣並只於晚上開啓，故需額外重新放綫以維持二十四小時之電力供應，若重新放綫約需花費 8 至 10 萬港元。此外，由於本苑車路設計所限，如需加設班馬綫「之」字綫，於規格方面亦不能符合運輸署規格之要求。委員會表示上述工程關乎屋苑居民之安全，故表示上述措施必需加設，管理處將邀請承辦商進行報價。

會議於 2019 年 6 月 14 日晚上約 9 時 45 分結束。



三十五屆美樂花園業主委員會
主席胡文漢

