



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2次聯合會議紀錄

(修訂本 - 20-9-2019)

日期：2019年7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：第三十五屆業主委員會

第一座委員 潘志雄先生

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)

第十座委員 方樹永先生 財政司司長法團代表

缺席者：第四座委員 李權發先生 (秘書)

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

楊俊傑先生

黃美賢小姐

李錦龍先生 (會議記錄)

溫靖邦先生

列席者：4座 6樓 - 吳先生

7座 24樓 - 梁女士

5座 9樓 - 黃先生

8座 7樓 - 郭先生

5座 14樓 - 吳女士

8座 13樓 - 陳先生

6座 16樓 - 歐陽先生

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

## 第 2 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：

是次會議沒有出席業戶查詢及建議。

出席委員查詢及建議以下管理事項：

委員胡先生表示外圍照明系統於黃昏時段未天黑已開啓，另於早上天已亮仍未關上。管理處表示會跟進調較開關時間掣。

## 1. 議決事項

1.1 通過第三十五屆業主週年大會會議紀錄

第三十五屆業主週年大會於 5 月 25 日順利舉行，各委員於會上表決通過該次會議紀錄，但表示需於會議紀錄補充義務法律顧問何君堯律師缺席之情況。

1.2 通過第三十五屆第 1 次聯合會議紀錄

各委員對第 1 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。

1.3 報告及商議補選第 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，惟第 2 座、第 3 座、第 7 座、第 9 座委員一職仍然懸空。

於第一次聯合會議商討後，管理處於 6 月 19 日於第 2、3、7 及第 9 座大堂張貼補選通告，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。直至截止日期，管理處並無收到業主遞交參選申請。由於上述職位仍然懸空，委員會商議後表示再進行補選上述委員之空缺。管理處將安排 7 月 18 日於第 2、3、7 及第 9 座大堂再次將貼補選通告，預計截止日期為 8 月 5 日，如超過 1 位後選人將於 8 月 12 日於該座地下大堂投票選舉。

1.4 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」

有關香港房屋協會「自願樓宇評審計劃」第五度延期之申請，將於 2019 年 8 月 31 日到期。管理處已於 7 月 11 日向房協遞交第六度延期之申請事宜，房協現正於審批有關之申請，另要求管理處遞交已通過之第 35 屆業主週年大會會議紀錄予房協以作審核之用。

1.5 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，而地下停車場及水泵房亦已於近日完成勘察。

#### 1.6 報告及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」。

管理處於第 34 屆第 12 次聯合會議上，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。其後，管理處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。

管理處已聯絡「日立」有關上述事宜並已收到更換部份零件的初步報價，「日立」將會於現場詳細視察後提交更詳盡報價。委員會要求就升降機「特別保養」的費用及更換升降機的費用進行比較，管理處會於收到「日立」詳細報價後根據上述兩種價錢作比較及分析。

#### 1.7 報告及商議有關的土站斑馬線位置加裝燈柱及相關設施事宜

管理處匯報指有關需要加裝之斑馬線燈柱於市面上約 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，故需額外重新放線以維持二十四小時之電力供應，若重新放線約需花費 8 至 10 萬港元。此外，由於本苑車路設計所限，如需加設斑馬線「之」字線，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，故表示上述措施需加設。管理處已邀請承辦商進行報價，整項工程價錢為 106,000 港元。經委員會商議後，由於價格十分昂貴，決定擱置有關工程，但為保障居民安全，委員會指示管理處翻油及擴闊有關行人過路線，及於適當位置加設減速路拱。

#### 1.8 商議第一座委員建議加設經理人酬金調整機制事宜

管理處早前接獲第一座委員建議加設經理人酬金調整機制事宜，會議上委員潘先生表示本屋苑之經理人酬金已有一段時間未作調整，亦沒有調整機制，認為有需要設立有關機制。經委員會商討後表示留待日後繼續商討。

#### 1.9 商議第一座委員對管理處進行防水工程之意見事宜

管理處早前接獲第一座委員對管理處承辦商進行防水工程之意見事宜，會議上委員潘先生對此議程表示應修改為商議管理處日常維修施工及監管程序，委員會商議後表示留待下次會議討論。



### 1.10 商議第一座委員有關大維修建議事宜

管理處早前接獲第一座委員對大維修之意見，包括 1)建議於天井位置加設冷氣散熱器平台、2)建議單位浴室地台去水喉於外牆位置加裝隔氣喉、3) 要求顧問建議如何處理單位外牆滲水導致部份牆身電掣及電線喉出現入水問題、4) 要求顧問提交單位窗戶設計改善方案。委員會商議後表示應留待大維修會議討論。

## 2. 管理處匯報

### 2.1 報告 2019 年 6 月份管理報告

2019 年 6 月份工作管理報告已派發予委員會各委員參閱。

### 2.2 報告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，於上次會議委員會通過繼續委任何君堯律師為美樂花園義務法律顧問，管理處已於 2019 年 7 月 3 日收到何律師書面回覆同意繼續提供上述服務。

### 2.3 報告本苑開源節流措施事宜

有關開源節流的措施，管理處不斷物識能為屋苑增加收入的方法，就較早前收到太陽能項目環保工程公司有關參加「中電可再生能源上網電價計劃」，經委員會商議後，暫時不考慮討論。

### 2.4 報告康樂園藝組事宜

#### 2.4.1 舉辦「團團圓圓迎中秋」燒烤晚會事宜

「團團圓圓迎中秋」燒烤晚會定於 2019 年 9 月 7 日(星期六)舉行 (中秋節正日: 13/9)。本處已安排就物資進行報價，每張爐券的收費為\$1,200 以抵銷成本。同時，本處亦將會舉辦「創意燈籠設計比賽」，就以上兩項活動，康樂園藝組早前於 7 月 11 日舉行之會議通過向第三十五屆業主委員會申請撥款港幣 \$5,500 及港幣 \$500 以支付「全園大抽獎」及「創意燈籠設計比賽」之獎品費用。此外，本處為加添中秋節日氣氛，預計將於 2019 年 8 月中旬佈置各座大堂、場景、天橋燈飾及掛彩燈等，而有關裝飾用品以沿用舊有為主，並添置部份新裝飾作填補及配襯，委員會對上述安排並無異議。

## 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 7 月 12 日晚上約 10 時 10 分結束。



三十五屆美樂花園業主委員會  
主席胡文漢

