



# 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9次聯合會議紀錄

日期: 2020年3月13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)

缺席者: 商戶/街市委員 慶高有限公司代表—何訓恒先生  
第十座委員 方樹永先生 (財政司司長法團代表)

出席者: 置邦物業管理有限公司  
楊俊傑先生  
李錦龍先生 (會議記錄)  
陳芋諭小姐  
徐柏勤先生  
溫靖邦先生

列席者: 4座 3樓 - 蔡女士  
4座 23樓 - 許先生  
6座 12樓 - 郭先生  
6座 16樓 - 歐陽先生  
8座 23樓 - 李先生  
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：

是次會議沒有出席委員查詢及建議。

**1. 議決事項****1.1 通過第三十五屆第 8 次聯合會議記錄**

委員會於會上通過第 8 次聯合會議記錄。

**1.2 商討及議決以下計劃相關事宜 (細節每月大維修專題會議進一步討論)**

(細節每月大維修專題會議進一步討論)

**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，並要求屋苑必須於 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 日書面回覆接納屋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。管理處已於 7 月 11 日向房協遞交第六度延期之申請事宜，房協回覆指有關日期已延至 2020 年 2 月 29 日。

基於上述兩項計劃需有待「香港國際」之勘察工作完成後，方可有進入下一個審批程序，而「香港國際」勘察工作仍在進行中，故此，管理處已為招標妥計劃再度申請延期，同步與房協商議「自願樓宇評審計劃」之細節。

**1.3 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「香港國際」已於 2 月 6 日派員到本苑進行天井無人機勘察工作，有關工作仍在進行中。而就公眾位置勘察方面，「香港國際」表示已於 2019 年 2 月 27 日展開，截止開會當日，已為 1 至 10 座樓梯、設施房及天台外牆完成勘察工作。

管理處已兩次去信「香港國際」表明委員會及管理公司不滿工程進度，要求「香港國際」盡快完成餘下工作及解釋工程嚴重延誤之原因。「香港國際」回覆表示明白及預計二月底完成屋苑勘察工作並於三月上旬提交有關報告。

**1.4 報告及商議有關優化升降機資助計劃事宜**

管理處匯報於 10 月 23 日接獲市區重建局來函表示按風險為本的排序機制，視乎升降機所乏的主要安全裝置、升降機的機齡、樓宇是否只有一部及各層是否單一升降機到達等因數，本苑的申請未獲首輪資格，故將安排參加第二輪優化計劃，但若本苑未能於申請期內提供所需補充資料，即透過召開業主大會通過參與該計劃及授權業主及經理人作為申請人之會議記錄，申請資格將被取消，對此，管理處建議先著手提供上述之補充資料，而有關標書內容即無須過早商議，以免白花委員會及業戶精神與時間。

管理處表示承上次會議委員會通過，於本年 5 月周年大會上商討及議決是否參與計劃及授權業主及經理人作為申請人，有關會議記錄剛好需於 6 月 30 日前提交市區重建局，以便當局於 2020 年底的第二輪優化計劃中作出甄選，管理處表示著手將為大會籌備相關文件，以便開設座談會或發通告讓業戶知悉有關優化升降機資助計劃事宜。

主席要求管理處於大會前向業戶展開問卷調查，諮詢是否同意參與上述計劃及進行升降機更換項目，管理處表示明白並會跟辦。

- 1.5 報告及商議第三十六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**  
有關舉行第三十六屆業主週年大會安排事宜，管理處建議可於 5 月 24 日(星期日)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(先導計劃)」進度及跟進
3. 報告本苑「訂明檢驗服務」進度
4. 省覽 2019 年度核數報告
5. 通過參與市區重建局「優化升降機資助計劃」
6. 通過及授權業主代表及經理人(置邦物業管理有限公司)代表本苑申請參與「優化升降機資助計劃」。
7. 選舉第三十六屆業主委員會委員

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. 香港國際建築顧問有限公司代表 | - 陳元正先生     |
| 3. 樂翠區區議員         | - 盧俊宇議員     |

委員會對會議日期並無異議，管理處會安排場地等準備工作。第一座委員表示議案 4「省覽」字眼並不適當，經委員會討論後同意議案 4 更改為「簡報 2019 年度核數報告」。

**1.6 報告及商議 5 年固定電力裝置定期測試證明書將於本年 8 月期滿事宜**

根據機電工程署的法例規定，所有大廈必須每五年進行一次固定電力檢查，並需領取由機電工程署發出的固定電力測試證明書(WR2)，由於本苑的固定電力測試證明書(WR2)將於 2020 年 8 月到期，故需安排聘請承辦商進行檢測固定電力裝置工程，本處工程處已安排草擬有關標書，並根據過往有關工程以公開招標及邀標形式安排。委員會同意上述事項，管理處會展開招標安排。

**1.7 報告及商議 2020 至 2021 年度清潔服務合約招標安排事宜**

本苑清潔服務合約將於 2020 年 4 月 30 日屆滿，管理處已於 2020 年 2 月 10 日在報章刊登招標公告。於 2020 年 2 月 17 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 2020 年 2 月 21 日(星期五)下午 5 時 30 分。2020 年 2 月 25 日晚上 8 時正在第 6 座業主委員會辦事處經由美樂花園第 35 屆業主委員會委員監察下進行開標程序。本處共收到 4 份標書，有關資料如下：

| 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日清潔服務合約 |                          |                      |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| 投標公司名稱                                | 標價(港幣\$)<br>(減價後)        |                      |
|                                       | 全年                       | 每月                   |
| 張記環保有限公司                              | 5,400,000<br>(5,160,000) | 450,000<br>(430,000) |
| 雅潔清潔工程有限公司<br>(現時清潔承辦商)               | 5,268,000<br>(5,241,600) | 439,000<br>(436,800) |
| 碧瑤清潔服務有限公司                            | 5,385,600<br>(維持不變)      | 448,800<br>(維持不變)    |
| 利興環境服務有限公司                            | 4,920,000<br>(5,400,000) | 410,000<br>(450,000) |
| 現時清潔服務費用                              | 5,112,000                | 426,000              |

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 2020 年 3 月 2 日進行面試，並要求各公司於 2020 年 3 月 5 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。

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。經回標及審視有關標書文件後，(1)「張記」、「碧瑤」、「利興」沒有提交最近 2 年銀行財務狀況，(2)「利興」同時欠公司註冊證明、最近 2 年核數報告及最近 3 年無法律訴訟證明文件。

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」、「張記環保有限公司」、「碧瑤清潔服務有限公司」、及「利興環境服務有限公司」，而「雅潔」除得分最高，亦為本苑現有清潔服務承辦商。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。經第一座委員動議，在場委員和議通過續聘「雅潔」為 2020 至 2021 年度清潔服務承辦商。

## 1.8 商討及議決第一座委員建議事宜

### 1.8.1 商討及議決於外牆安裝分體式冷氣散熱器支架之安排

經委員會討論後同意向大維修下一階段的顧問招標書中工作範圍內加入為本園各業戶設計合適的分體冷氣機散熱器支架。

### 1.8.2 商討及議決於商場天台加設收費曬衣架事宜

第一座委員表示觀察到現有曬衣架有供不應求情況，認為可於商場天台位置加設曬衣架。經委員會討論後，認為現有曬被架使用量尚未用盡，而且商場天台位置裝有食肆商戶排氣出風口，並不是適合作曬被之位置，可待日後曬被需求增加時再行討論有關建議。

### 1.8.3 檢討大廈升降機槽鮮風交換能力事宜

第一座委員表示屋苑大廈升降機空氣不流通，詢問可否於升降機槽改善抽風設備以改善情況。管理處表示會向升降機保養商日立查詢可行設施以改善升降機空氣流通。

## 2 管理處匯報

### 2.1 報告 2020 年 2 月管理報告

有關 2020 年 2 月工作管理報告已派發予委員會各委員參閱，稍後將張貼各大堂。

### 2.2 匯報第 4 座高空墮下石塊致有人受傷事宜

管理處報告於 2020 年 2 月 24 日下午 4 時左右，有業戶行經第 4 座 G 及 H 單位對出消防通道期間，懷疑被外牆墮下之石塊擊傷，管理處即時報警處理及圍封危險範圍。傷者其後由救護車送院治理，並於上星期出院。

由於警方尚未有調查結果，管理處已安排「香港國際」於 2 月 27 日使用航拍機視察第 4 座外牆，以確認有關墮下之石塊是否由外牆結構剝落所致。管理處已聯絡及慰問傷者，獲悉傷者已出院無恙。管理處亦邀請「香港國際」代表出席是次會議解釋第 4 座外牆情況。

「香港國際」代表匯報於收到管理處通知後，即時安排 2 月 27 日使用航拍機視察第 4 座外牆，經檢查後發現共 19 個單位之窗眉有明顯裂縫及已經有剝落問題，表面觀察未有惡化，但於惡劣天氣下，需特別注意上述位置。「香港國際」建議以搭建吊船形式以敲擊測試方式全面檢查第 4 座各單位窗眉較為經濟，亦表示可提供工程顧問服務，包括制訂標書工作及監督工程，稍後會將報價交管理處。管理處表示於未進行全面檢查前，如收到第 4 座業戶反映有外牆結構問題，會照常以個別招標方式聘請承辦商進行維修，以減少外牆剝落或滲水之風險及影響。香港國際表示在大維修前可用吊船維修窗眉，並表示會提供單價。

### 2.3 匯報本苑化寶爐安排事宜

上次會議上有業戶反映，第 5 座化寶桶經常有業戶拜神燒衣，導致煙灰吹入單位，而人數之多懷疑涉及商業成份，要求委員會及管理處取消屋苑提供化寶桶。經委員會商討後，表示屋苑提供化寶桶只為便利本苑居民，而坊間只於盂蘭節期間使用，故要求管理處馬上暫停提供使用第 5 座化寶設施，如個別業戶欲借用有關設施可向管理處申請或稍移玉步致第一座或第九座使用化寶設施。管理處其後收到有業戶反映，取消第 5 座化寶桶非常不方便，要求重新開放有關位置供業戶化寶。

經委員會討論後，主席表示由於是次會議議程眾多，本議程延後至下次會議再作討論。第一座委員表示管理處應諮詢於物業範圍內燒衣之法律意見，管理處表示會向「置邦」法律顧問諮詢意見。

### 2.4 匯報第一座委員對水缸設計改善建議及反映清洗大廈水缸程序事宜

有關早前第一座委員表示由於大廈食水缸之放水口高於水缸底部，建議水缸可稍為填高以免清洗食水缸放水後仍然有水留於水缸中。管理處已查閱水務署有關食水缸設計之指引，經委員會商討後，指示管理處向大維修顧問「香港國際」查詢相關法例，管理處表示跟辦。

有關早前第一座委員向管理處反映清洗食水缸期間仍然有食水供應，懷疑清洗食水缸承辦商工序上有疏漏。管理處向委員會展示多幅由承辦商拍攝的照片並解釋水箱經已被清空。

## 2.5 匯報第一座委員查詢保安員人手安排情況事宜

有關早前第一座委員查詢管理處有關保安員替更人手安排情況及本苑保安員年假等資料，管理處經整理資料後，表示 2019 年平均每月崗位空缺為 8 個，每日替更人數為 4.6 人，現有員工之年假日數為 533 日。第一座委員建議管理處可以一年合約形式向承辦商要求提供固定替更人數以增加議價能力，管理處表示會聯絡承辦商相關安排。

主席於 2020 年 3 月 13 日晚上約 11 時 00 分宣佈會議結束。

35th OWNERS COMMITTEE OF  
MELODY GARDEN  
美樂花園第 35 屆業主委員會

三十五屆美樂花園業主委員會

主席胡文漢

