



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 10 次聯合會議紀錄

日期: 2020 年 4 月 17 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) 於 9:45 離席

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

陳芊諭小姐 (會議記錄)

徐柏勤先生

溫靖邦先生

列席者: 2 座 8 樓 - 董先生

6 座 16 樓 - 歐陽先生

7 座 24 樓 - 嚴太

7 座 18 樓 - 曾先生

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第 10 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 9 次聯合會議記錄**

委員會於會上通過第 9 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」

早前管理處就第五度延期之申請向市建局遞交相關之文件，市建局亦已於 2020 年 3 月 12 日書面回覆接納上述第五度延期申請，並要求屋苑必須於 2020 年 7 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」

管理處於 2020 年 2 月 29 日前經已向房協遞交第七度延期之申請事宜，現有待香港房屋協會(房協)進行批核。

管理處重申，上述兩項計劃必需有待「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」勘察工作於 4 月上旬才完工，稍後能開展「招標妥-樓宇復修促進服務」及「自願樓宇評審計劃」下一個階段。

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」已完成所有勘察工作並已開始提交部份檢驗報告，管理公司工程部亦開始審閱有關報告。委員會指出「香港國際」進度依舊緩慢，促請管理處繼續催促「香港國際」盡快提交餘下檢驗報告，以便委員會及管理公司有充裕時間審閱，趕及於週年大會上向業主講解報告內容。

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，視乎升降機所缺乏的主要安全裝置、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，但若屋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。

鑒於第二輪優化計劃將於 2020 年底展開，故此，上次會議委員會同意，現先著手安排明年 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，而管理處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。

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事宜

有關舉行第三十六屆業主週年大會安排事宜，上次會議通過暫定於 5 月 24 日(星期日)舉行。管理處表示原訂會議場地路德會增城兆霖學校場地及各個社會堂，因現時新型冠狀病毒肺炎疫情嚴重，而表示禁止對外開放。管理處亦有考慮以本苑無蓋籃球場為週年大會舉辦地點，惟政府亦已禁止超過 4 人以上聚會及呼籲避免群眾聚集。根據過往記錄業主週年大會參與人數眾多，故此，為各業主健康風險著想，建議業主週年大會延期舉行。

委員會同意上述建議並初步決定將週年大會延期一個半月至兩個月，再視乎疫情情況考慮需否再度延期舉辦大會，而委員會成員之任期將同步延長至週年大會當日屆滿，管理處將於會後出通告告知各住戶上述安排。

1.6 匯報 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

承上次會議，委員會同意根據機電工程署的法例規定，為大廈每五年進行一次固定電力檢查，以領取由機電工程署發出的固定電力測試證明書(WR2)事宜，由於本苑的固定電力測試證明書(WR2)將於 2020 年 8 月到期，故管理處工程部已草擬完成有關標書，並按原定計劃於會後根據過往有關工程以公開招標及邀標形式展開招標程序。

1.7 報告及商議檢查第 4 座外牆招標安排事宜

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。

上次會議管理處表示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。管理處亦於 2020 年 4 月 17 日聯合會議，邀請「香港國際」代表出席解釋第 4 座外牆情況並指出共發現 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。

管理處於是次會議向委員會匯報上述報價，並指出報價只有列明「香港國際」將收取工程總支出的 1%(最低消費為\$5000 元)作為顧問服務費，故此，管理處會要求「香港國際」就上述工程支出進行估算，以便委員會考慮是否採納「香港國際」建議之維修方案。而委員潘先生要求「香港國際」為第 4 座窗眉之報告釐清其 19 個單位是否有即時危險及需即時維修並根據上次會議中口頭承諾以約\$200 的單價跟進窗眉檢查及維修事宜。管理處表示明白，惟根據經驗，「香港國際」回覆需時，故建議如收到第 4 座業戶反映有外牆結構問題或收到「香港國際」回覆指出某窗眉存在一定程度之風險，管理處會照常以個別招標方式聘請承辦商進行維修，以減少外牆剝落傷人或滲水之風險及影響。委員會表示同意及批准管理處可自行處理而不需等待下次會上通過。

1.8 商議聘請「置邦」為本苑整體性維修工程提供項目協調服務事宜

管理處於 2017 年 10 月 27 日之大維修會議上邀請到置邦總公司工程經理出席講解有關大維修項目協調服務，當中服務範圍包括以下各項：

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. 委任合資格的技術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。

第一座委員指出，上述服務範圍內容不夠詳盡，例如：第二項中未有詳述監察工作是否只限文書上，而非實地考察，故要求管理處向公司工程部提出修正上述的服務範圍概覽內容，並詳細列明各項服務細則，以便委員會審閱及決定是否聘任「置邦」為本苑整體性維修工程提供項目協調服務承辦商。

1.9 商議衛星電視訊號系統服務合約事宜

本苑衛星電視系統保養 36 個月合約將於 2020 年 6 月 22 日屆滿，現時服務承辦商「麗的衛星服務有限公司」交來續約報價，36 個月合約每月港幣\$10,600 元，與現時合約價錢每月港幣\$9,600 元比較上升港幣\$1,000 元(9.06%)。「麗的」為現時服務承辦商，其表現亦合乎要求，而 36 個月合約之加幅亦算合理，管理處建議續聘「麗的」保養本苑衛星電視系統。經委員會商議後通過續聘「麗的」提供服務。

1.10 有關政府「防疫抗疫基金」之「抗疫辛勞津貼」事宜

為支援物業管理業的防疫工作，政府在「防疫抗疫基金」下設立「物業管理業界抗疫支援計劃」，資助合資格的物管公司 / 業主組織向每名前線物管員工發放每人每月 1,000 元的「抗疫辛勞津貼」，為期 4 個月（2020 年 2 月至 5 月）。每幢合資格樓宇最多六個名額，即本苑名額為 60 個。而現時本苑保安員，清潔員及其他置邦職員總人數為 86 人。另外向合資格的物管公司 / 業主組織發放每幢合資格樓宇一筆過 2,000 元的「抗疫清潔補貼」，即本苑名額為 10 個。由於金額龐大，委員會需從長計議，並指示管理處與各級職員展開面談解述發放 50%津貼之建議及以薪酬金額為界定獲得津貼之資格，有關結果於下次會議匯報以作委員討論。

1.11 商討及議決第一座委員建議事宜

1.11.1 根據對加裝曬衣架一事各委員對商場天台情況的誤解、澄清事實及實際情況

第一座委員於席上展示了商場天台的實拍圖以供各委員成員知悉天台實際情況

1.11.2 檢討及議決分體冷氣機散熱器架的設計要求

經商討後，委員會共識了，上述事宜將於第二階段顧問出標書前，放在例行會議中商討，並會預留足夠會議次數商議有關議題。

2 管理處匯報

2.1 報告 2020 年 3 月管理報告

有關 2020 年 3 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 匯報本苑化寶爐安排事宜

就早前第 5 座低層有業戶反映，化寶桶煙灰直吹入單位，而委員會決定暫停提供使用第 5 座化寶設施後，3 月中管理處接獲業戶反映，因取消第 5 座化寶桶而造成不便，要求重新開放有關位置供業戶化寶一事，管理處於是次匯報因考慮兩方之影響後，決定第 5 座化寶設施會於每年春秋二祭及盂蘭節提供，餘下日子則有需稍移玉步至第一座或第九座使用有關設施。而有關潘生提出之環保條例，管理處將於下次會議上匯報。

2.3 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

承上次會議，第一座委員提出填高食水缸底部，以助清洗食水缸時能清走缸底水尾一事，「香港國際」表示可稍為填高缸底部並提交有關工程之報價而便委員會參閱，管理處會向水務署諮詢有關更改水缸結構事宜，並於下次會議向管委會匯報。

另外，就上次會議，第一座委員反映清洗食水缸期間仍然有食水供應，質疑承辦商未有切實清洗食水缸一事，管理處於會上展示了承辦商於 2 月清洗食水缸期間的照片記錄，以證工作人員已將水缸儲水大部份排放後再進行清洗。惟第一座委員對有關照片存疑，要求管理處於下次洗水缸時，進行拍攝及直播，以便第一及第四座委員實時監察承辦商清洗食水缸的過程，管理處表示明白並跟辦。

2.4 匯報第一座委員查詢保安員人手安排情況事宜

就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，年假以年度清算以不可滾存。對於第一座委員對中層管理不善而釀成人手短缺的指控，管理處回應不否定這個可能性，但以實際數據分析，人手短缺我主因為本苑保安薪酬低於市場價格；即使將替假的每月總支出平均調升予各員工，每人只獲 \$500 調薪，仍未達市場中位數 \$15,000。對此，委員會及業戶指示管理處再次搜集市場價格以便下次會議商討。

另外，管理處已就第一座委員之建議向保安替更承辦商「零壹保安及管理服務有限公司」以合約形式提供固定替更人數，「零壹」回應可以月薪合約形式提供替更，服務收費為原價 9 折。第一座委員認為服務收費仍高於同區屋苑龍門居之保安公司的替更收費，管理處向第一座委員索取有關收費及服務商之資訊，以便進一步查詢報價，並於下次會議予委員會商討。

2.5 匯報第一座委員對大廈升降機槽鮮風交換能力建議事宜

承上次會議，第一座委員表示屋苑大廈升降機空氣不流通，要求管理處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一事，經管理處查詢後，日立表示本苑升降機槽設計所限，而且不能改動升降機槽以增加通風設施，但建議可考慮更換抽氣風扇以減低抽氣速度。第一座委員促請管理處就日立之建議索取有關報價，管理處表示明白並會跟辦。

主席於 2020 年 4 月 17 日晚上約 11 時 30 分宣佈會議結束。



三十五屆美樂花園業主委員會
主席胡文漢

