



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 11 次聯合會議紀錄

日期: 2020 年 5 月 15 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
陳芊諭小姐 (會議記錄)
徐柏勤先生
溫靖邦先生

列席者: 4 座 6 樓 - 吳先生
4 座 11 樓 - 郭先生
5 座 7 樓 - 黃先生
6 座 1 樓 - 譚先生
6 座 12 樓 - 郭先生
6 座 16 樓 - 歐陽先生
7 座 18 樓 - 曾先生
7 座 24 樓 - 嚴太

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第 11 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 10 次聯合會議記錄
委員會於會上通過第 10 次聯合會議記錄。

1.2 商討及議決以下大維修計劃相關事宜

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。

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
「香港國際」代表表示所有 12 份報告預計會於下星期全部遞交屋宇署，而業戶版本之報告會安排張貼各座大堂及張貼 QR code 供業戶參閱。另會印制報告放置於各座大堂給業戶借閱或付費影印。

1.4 報告及商議有關優化升降機資助計劃事宜
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，管理處表示將著手大會籌備相關文件，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。管理處已草擬好問卷並於是次會議討論。

1.5 報告及商議 5 年固定電力裝置定期測試證明書招標事宜
本苑的固定電力測試證明書(WR2)將於 2020 年 8 月到期，管理處已於 2020 年 4 月 29 日在報章刊登招標公告。於 2020 年 5 月 6 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 5 月 13 日下午 5 時 30 分。已於 2020 年 5 月 15 日晚上 8 時正在第 6 座業主委員會辦事處由第 35 屆業主委員會委員監察下進行開標程序，管理處會分析各份標書並會於下次會議交委員會商議。

1.6 報告及商議檢查第 4 座外牆招標安排事宜
「香港國際」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。

管理處於上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%(最低收費為\$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。「香港國際」已回覆管理處上述問題，管理處已邀請代表出席講解。經委員會商討後對於是否全面檢查 4 座所有外牆或只是檢查窗眉仍未有定案，指示「香港國際」提供檢查 4 座所有外牆之報價供下次會議比較，如發現任何位置有即時危險則由管理處安排處理。

1.7 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。

「置邦」工程部代表郭生出席會議解釋服務內容，有委員表示三十六個月後之收費需清楚列明，亦需具體列明監察承辦商表現之方法。另外有委員查詢合約有否下調空間。郭生表示會將上述意見與總公司商討。

1.8 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 85 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。上次會議委員會表示需從長計議，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，於下次會議繼續商討。

經委員會討論後動議向無法取得政府津貼之每位美樂花園置邦員工發放 4000 元特別津貼，總數 25 人。經委員會投票，以 4 票贊成，1 票棄權，通過上述議案。

2 管理處匯報

2.1 報告 2020 年 4 月管理報告

有關 2020 年 4 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，經查詢總公司法律部同事後建議屋苑可另行諮詢律師行之法律意見。經委員會討論後認為無需就此聘請律師諮詢，指示管理處於化寶桶附近張貼足夠告示提醒使用人。

2.3 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。

經管理處向「麗的」議價後，新合約每月港幣\$10,250 元，與現時合約價錢每月港幣\$9,600 元比較上升港幣\$650 元(6.77%)。第一座委員表示衛星電視節目並不吸引建議下次合約可考慮取消衛星電視服務。

2.4 匯報第一座委員對水缸設計改善建議事宜

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。「香港國際」代表於是次會議簡述工程內容，如將水缸底部填高至現時去水口之高度，估計費用每個水缸約 8 萬元。經委員會討論後擱置有關建議。

2.5 匯報第一座委員查詢保安員人手安排情況事宜

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。現於是次會議由委員會商討。第一座委員再次強調保安經常出現空缺有機會是中層管理不善造成，而副主席建議由管理處自聘臨時工。經委員會討論後交回管理處解決人手不足問題。

2.6 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。管理處於是次會議報告日立之報價改裝每部抽風機大約 2000 元，全苑 10 座大約 12 萬元，經委員會討論後擱置有關建議。

主席於 2020 年 4 月 17 日晚上約 11 時 00 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

