



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4次聯合會議紀錄

日期：2019年9月20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 慶高有限公司代表一何訓恒先生

出席者：置邦物業管理有限公司

楊俊傑先生
李錦龍先生
陳芋諭小姐 (會議記錄)
徐柏勤先生
溫靖邦先生

列席者：

3座 4樓 - 廖女士	7座 24樓 - 嚴太
3座 12樓 - 林先生	8座 7樓 - 黃女士
4座 16樓 - 周先生	8座 7樓 - 郭先生
5座 9樓 - 黃先生	
5座 9樓 - 鄺女士	
6座 12樓 - 郭先生	
6座 16樓 - 歐陽先生	
6座 23樓 - 蔡先生	
7座 8樓 - 曾先生	

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第 4 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 4 座黃先生表示發現有時租車輛於的士站的車路上佔用兩個車位，要求管理處跟進及提醒保安員留意路面情況。管理處表示會積極跟進及督導車路保安員留意時租停泊位置。

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 2 及 3 次聯合會議紀錄

第三十五屆第 2 次聯合會議於 7 月 12 日順利舉行，各委員於會上表決通過該次會議紀錄，稍後管理處會將貼有關記錄於各告事板及上載網站。惟第三十五屆第 3 次聯合會議因期間人數不足而流會，第一座委員潘先生表示該會議紀錄有部分需要修改，以確保正確無誤記錄會議實況，各列席之委員均表示同意並由管理處跟辦。

1.2 商討及議決補選第 2, 3, 7 及 9 座委員事宜

管理處指出於第三十五屆業主週年大會上，屋苑委任了新一屆第 1 座、第 4 座、第 5 座、第 6 座、第 8 座、第 10 座、商場及街市的委員會成員，惟第 2 座、第 3 座、第 7 座、第 9 座委員一職懸空。

而經過兩輪補選公告後，上述座之委員空缺仍未能填補。故此，管理處於是次會議建議委員會議決通過舉行本屆最後一次補選公告；各委員成員接納有關建議並提醒管理處必須向報名參選者解述任期將至下一次周年大會中屆滿，管理處表示明白並會安排有關通告。

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)

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。

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

就有關「香港國際」之工作進度，管理處匯報表示「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。

至於天井無人機勘察工作方面，必須有待「香港國際」定立工程日期，以便管理處發放有關通告通知住戶。但由於近期天氣反覆，影響外牆紅外線、CCTV 地渠及無人機之勘察進度，「香港國際」表示要有待天氣情況許可下，才能擬定有關工作安排；而地下停車場及水泵房亦已完

成勘察。管理處會密切跟進「香港國際」勘察時間再於下次會議向委員會匯報。

1.5 報告及商議有關優化升降機資助計劃事宜

承上次會議，管理處已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，只能安裝第二及第三項設備，即「防止機廂不正常移動裝置」及「防止機廂向上超速裝置」裝置。

此外，就有關市區重建局早前推行提升舊式升降機的安全水平的「優化升降機資助計劃」，有關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；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。管理處早前已獲市建局回覆表示本苑初步符合計劃之申請資格，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業主及經理人作為申請人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。

管理處已就上次會議委員會成員之要求向「日立」索取有關更換升降機工程之報價，以作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，為大會做好籌備工作。惟「日立」所提交之報價為基本入門版的價目，故管理處認為委員會可只作參考作用；委員潘生指出有關報價未有就使用者之實際需要故報價沒有參考價值，必須詳細研究招標內容以更有效表述本苑升降機之優化方案。管理處指出為配合政府於2019年2月1日立法有關升降機安全準則法例後，屋苑升降機必須優化，惟機電署亦指出即便使升降按法例要求齊備上述三樣安全裝置也未能百分百確保升降機不會出現意外，引致人命傷亡，故此，屋苑有機會承擔保險賠償及法律責任，故此，管理處建議將有關工程交由專業顧問承辦，而屋苑可考慮是否申請「優化升降機資助計劃」並於明年1月31日將周年大會通過支持有關申請及通過委任代表的會議記錄呈交市建局以作審批，政府將為獲資助者聘任顧問、招標等工作。管理處將再向「日立」索取詳細工程規格及邀請其代表出席下次會議講解有關計劃書。

1.6 報告及商議有關的士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。行人過路線翻油工程已於8月9日完成，而加設減速路拱工程已於8月16日完工。經商討後，管理處會按照委員會之意見研究並觀察需否於已翻油及擴闊的行人過路線加上防滑物料，及持續觀察那兩個加裝的減速路拱有否引致車場滲漏問題。

1.7 商議第一座委員建議事宜

1.7.1 因應大維修及其他複雜事件(例如：窗口式冷氣機是否可以在本園安裝)的需要，檢討及議決本園義務及收費律師服務的安排。

第一座委員潘先生表示，例如窗口式冷氣機是否可以在本園安裝等議題上涉及業戶私人裝置或部份裝置支架安裝於大廈公用位置上，需向義務律師徵詢法律意見。惟義務法律顧問未有與本苑建立任何合約基礎，故此，認為可給予之意見並不具體，亦無需就其提出之意見負上責任，因此建議將義務法律顧問改為合約條款之收費律師以解決上述問題。鑑於現場各列席之業戶及委員會成員意見未能達至共識，主席胡先生表示暫閣置有關議題。

- 1.7.2** 於顧問公司提交的窗戶圖看來與本園現有窗戶的設計有所不同，審視及議決一切可行的方案。

第六座委員主席胡先生表示，既然顧問公司所提交之設計圖未能與本苑窗戶作比較，而顧問公司亦表示本苑窗戶設計是不符合法例要求但若在沒有危險的情況下，仍可繼續使用，故此，實無急切商討之必要，故此議題亦可暫時擱置。

- 1.7.3** 根據顧問公司回覆，設計合乎結構要求的窗口式冷氣機安裝架不在它的合約範圍。另一方面未有小型工程承辦商看來能夠證明它們有能力安裝合乎結構要求的窗口式冷氣機安裝架；討論及議決相關可行安排。

第一座委員潘先生表示，由於設計合乎結構要求的窗口式冷氣機安裝架不在顧問公司的合約範圍，所以對方不會就有關方面作出回應，對此，潘生提議可單次聘任結構工程師為本苑其中一個窗戶設計一個合法的窗口式冷氣機安裝架藍本，此後，各戶便可依照此圖則聘任小型工程承辦商更改窗口式冷氣機安裝架；此舉既能令改裝工程符合法例要求，更可節省成本，經委員會成員及列席的業戶討論後，指示管理處向承辦商初步諮詢符合法例的設計方案。

- 1.7.4** 商議加設經理人酬金調整機制事宜。

會議上第一座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，藉此挽留管理層級別之員工，避免人才流失。主席胡先生亦向列席之業戶解說，自其上任期年間，多位副經理相繼辭任，而管理公司亦未有正面回應或提供改善人才流失之解決辦法，故此，委員會有必要就藉問題商討改善方案，惟會議上未達共識，議程將留待下次會議繼續商討。

- 1.7.5** 商議管理處日常維修施工及監管程序。

為更有效改善管理處日常維修施工及監管程序，第一座委員潘先生促請工程部，需於監工及檢收工作加倍注意，並提供處理石屎剝落物料及施工程序之指引。

1.8 商議 2019-2021 年度閉路電視系統保養合約事宜

本年度閉路電視系統保養合約將於 2019 年 11 月 30 日屆滿，故本處已就 2019 年 12 月 1 日開始之閉路電視系統保養合約進行邀標，是項邀標於 2019 年 8 月 14 日下午截標，招標結果於是次會議上匯報，管理處建議選用最低投標價即現行承辦商祥興承接 2019-2021 年度閉路電視系統保養合約，委員會要求管理處翻查過去兩年祥興於保養期間額外收費之項目記錄於下次會議供委員會審視再進行議決。

1.9 商議本屋苑義務及收費法律顧問服務事宜

管理處指出於 8 月 26 日接獲一封業戶聯名書函要求更換本屋苑義務法律顧問。就上述議程，委員許太動議及贊成更換現任義務律師，此外，主席表示不希望有政治放在屋苑當中或放進會議上及卻避免大維修期間產生爭拗；而管理處表示除委員會指示外，不會主動找或聯絡現任義務律師；最後，潘生指出根據大廈公契，委員會或管理公司沒有權限決定義務聘任事宜，故此議程作罷。

1.10 報告 2020 年度屋苑財政預算事宜

有關本苑 2020 年度屋苑財政預算，將根據截至 2019 年的支出為基礎，並考慮來年會否有重大工程事項支出作檢討因素，制定 2020 年屋苑財政預算，故本處現正草擬有關文件當中，將於下次會議上向各委員報告及審視。

2. 管理處匯報

2.1 報告 2019 年 8 月份管理報告

2019 年 8 月份工作管理報告已派發予委員會各委員參閱。

2.2 有關本苑「物業全保」、「第三者/公眾責任保險」、「金錢保險」及「誠信保險」合約事宜

故本處已就 2019 年度上述保險合約草擬招標文件。管理處於 2019 年 9 月 6 日於蘋果日報刊登招標公告及進行邀標合共 14 間保險/保險經紀公司，是項招標於 9 月 20 日下午截標，並會於當晚上在委員會見證下進行開標，管理處將會製作上述投標分析，並於下次會議上匯報及商討。

3. 其他緊急事項

管理處匯報早前接獲環保團體「世界綠色組織」來電，表示可與本苑合作回收本屋苑業戶棄置之膠樽。管理處現正與有關團體商討實際運作細節，並會於下次會議匯報。

會議於 2019 年 9 月 20 日晚上約 11 時 45 分結束。



三十五屆美樂花園業主委員會
主席胡文漢

