



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 5 次聯合會議紀錄

(修訂本-7-11-2019)

日期：2019年10月18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) |
| 第十座委員 | 方樹永先生 | 財政司司長法團代表 |

缺席者：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
李錦龍先生 (會議記錄)
陳芊諭小姐
徐柏勤先生
溫靖邦先生

列席者：

- 2座 27樓 - 陳先生
- 6座 12樓 - 郭先生
- 6座 16樓 - 潘太
- 6座 16樓 - 歐陽先生
- 7座 24樓 - 嚴太
- 8座 7樓 - 黃女士
- 8座 7樓 - 黃女士
- 8座 7樓 - 郭先生
- 9座 1樓 - 趙太
- 9座 2樓 - 李太

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第 5 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 3 及 4 次聯合會議記錄**

第 3 次聯合會議於 8 月 16 日順利舉行，而第 4 次聯合會議已於 9 月 20 日舉行，各委員於會上表決通過上述 2 項會議紀錄。

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。管理處於 9 月 25 日於第 2、3、7 及第 9 座大堂再次將貼補選通告，截止日期為 10 月 11 日。於截止申請後本處亦無收到業主報名。因此第 2、3、7 及第 9 座委員職位仍然懸空，如本處於本屆委員會任期內收到業戶報名將會於委員會內報告。

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。現階段正進行外牆紅外線勘察。

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。管理處已邀請「日立」代表出席是次會議講解有關計劃書。於會議中，「日立」代表趙生向委員會及與會業戶講解本苑現時升降機狀況及優化工程之報價內容，簡列如下：

工程範圍為第 1 至 10 座第 1 至 30 號升降機

控制系統

1. 提供及更換控制櫃
2. 提供及更換曳引機連雙重制動系統
3. 提供及更換主纜
4. 提供及更換機箱門機械控制系統及加裝機箱門鎖
5. 提供及更換機頂控制箱
6. 提供及更換隨動電纜
7. 提供及更換位置探測片，上及下限位制
8. 提供及更換位置探測器及測重裝置
9. 提供及更換各層外門閘鎖及閘鎖勾
10. 提供及安裝所需安全保護罩
11. 調試工作及翻磅電梯

機箱及樓層設備

1. 提供及更換機箱按鈕面板連樓層顯示器
2. 提供及更換各層外掛式按鈕箱連樓層顯示器

其他設備

1. 提供及加裝對講機系統
2. 加裝紅外線內門安全光幕於機身門

總工程費用為港幣\$22,500,000 元

由於出席是次會議為「日立」之營業代表，委員會認為其對計劃書內有關各項裝置之規格內容了解不足，指示管理處邀請「日立」之工程師出席下次會議講解有關計劃書。

1.6 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，招標結果已於上次會議上匯報。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。經委員會商議後，通過續聘請「祥興」為本屋苑提供閉路電視系統服務，合約期由 2019 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日。各委員申報與投標承辦商並無任何關係。

1.7 商討及議決 2020 年度「物業全保」、「第三者/公眾責任保險」、「金錢保險」及「誠信保險」事宜

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」合約將於 2019 年 12 月 31 日屆滿，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，並於當晚在委員會見證下進行開標，管理處已製作上述投標分析，將於是次會議上匯報及商討。本年度保險合約投標經公開招標及邀標後，共有 1 間公司回標，為「招商海達保險顧問有限公司」，總保費為 \$253,051.74，與 2019 年度的總保費相比增加 \$151.73 (0.06%)。而「海達遠東」亦為現任承辦商，故本處建議續聘「招商海達」以每年港幣 \$253,051.74 元承辦本苑 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日「物業全保」、「第三者/公眾責任保險」、「金錢保險」及「誠信保險」。經委員會商議後，通過續聘請「招商海達」為本屋苑提供上述服務。各委員申報與投標承辦商並無任何關係。

1.8 商議第一座委員建議事宜

1.8.1 商討及議決本苑義務律師服務事宜

第一座委員潘先生表示，委員會並非法團，無決策權力，只是向管業經理提供意見。同時亦不是專業物業管理經理。組織成員有 11 名，必定是業主，並無律師一職。在正常情況下，並無委任權力(委任委員除外)。使用義務律師存在的風險，基本上要積極考慮律師的意見，否則要有強而有力的支持。義務律師只提供口頭而且是初步意見並且透過管理處傳話，傳遞過程存在失真風險。這表示義務律師並非作出一個全面的法律檢視。口講口賠，義務代表無任何合約責任。何況更可以說管理公司理解錯誤，或推說管理公司只覆述部份意見等。委員會肯定無必要基於不可靠的訊息作出決定。相反，管業公司有專業律師服務，亦即可提供書面法律意見。這樣會比較全面，不會因傳遞過程失真，亦可追究及索取賠償。說到底，委員會的委員應被視為物業管理及法律的門外漢。委員會只是諮詢組織，亦即相關事件是否和業主的利益有衝突，是否公平等。基於上述原因，決策過程應該是管業經理對某事件有了一個初步的決定後，為妥當起見才向委員會徵求意見。諮詢過程中管業經理需一併提交他作出初步決定的理由，存在的風險，可行的附加解決方法等。故此潘先生認為本委員會並沒有法理基礎委任義務律師。而且依靠口頭意見作出決定亦不妥當。更不要說失真的問題。實際上管業經理有義務為他認為有法律風險的決定諮詢他自己公司的律師的意見，必要時並向律師索取書面意見。

主席表示有關委任美樂花園義務法律顧問之議案已於 2019 年 6 月 14 日第 1 次聯合會議上表決通過，當時大部份委員及與會業戶亦認為義務法律顧問為免費提供之服務，不會為屋苑造成開支。

經委員會討論後，指示管理處若日後有關本屋苑事務有諮詢法律意見之需要，管理處應先諮詢管理公司之法律顧問，若委員對有關回覆仍有疑問則再行商討。管理處表

示跟辦，並表示「置邦」總公司可提供免費口頭法律意見諮詢，而書面法律意見則需按情況另行報價。

1.8.2 商討及議決於外牆安裝分體式冷氣散熱器支架之方案

第一座委員潘先生表示，基本上沒有任何理據顯示美樂有合法的冷氣機安裝位。就算結構上，表面證據顯示只有在主人房的梗玻璃位有可能達到結構上的要求。結構安全上，必須用合格拉爆螺絲，捶爆等。拉爆必須離開石屎邊一定距離和有一定深度。支架物料必須達到一定的拉力要求，橫切面必須足夠，尤其是連接螺絲。懸臂式設計必須附合力學計算要求。而現時美樂石屎窗眉沒有條件種拉爆、捶爆，所以任何現時的窗口冷氣機均無法附合基本的力學條件。在此基本條件下，小型工程無法保證安裝安全，但可在大維修時作出強化設計，例如利用窗眉頂外牆做一個統一設計以方便後續的自行安裝，亦可考慮在廚房統一外裝一分體散熱氣平台。散熱氣平台方面，和廚房地台同水平，以方便維修水管等。大平台一直伸到主人房可能的冷氣窗。原因為可以不用搭棚便可隨時維修冷氣，避免損壞外牆，做成漏水。須有圍欄，以保障安全。須有踢腳板及底板。有預設晒衣格以便晒衣。有電子防盜，以保障安全。有防攀爬設計。本議題經委員潘先生作出簡短介紹。過程中各委員及旁聽住戶大感興趣並熱烈及坦率地提出各方面的思考方向。本議題延至下個會議處理。

會議進行期間，由於場面混亂及有委員離席，主席於 2019 年 10 月 18 日晚上約 10 時 39 分宣佈散會。

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

