



# 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7次聯合會議紀錄

日期: 2019年12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  
第四座委員 李權發先生 (秘書)

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: 2座27樓-陳先生  
6座12樓-郭先生  
6座16樓-歐陽先生  
7座3樓-黃太  
7座18樓-曾生  
7座24樓-嚴太

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

## 第 7 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 5, 6 次聯合會議記錄

有關第 5 次聯合會議記錄，委員對有關會議結束之用詞持有不同意見。有關第 6 次聯合會議記錄，第 1 座潘委員對第 1.6 項有意見，沒有記錄有關冷氣支架合法性之內容。管理處於修改後會再交各委員審閱。

#### 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)

##### 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。

管理處匯報表示上述兩項計劃需有待「香港國際」之勘察工作完成後，方可進入下一個審批程序，惟現時勘察工作進展緩慢，管理處預計兩項計劃均需再度申請延期。

#### 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

管理處匯報有關「香港國際」已完成第 5 至 10 座的外牆紅外線勘察工作，CCTV 地渠已接近完成，而無人機之勘察仍未展開，管理處指出整個檢驗工作已較原定計劃延遲了 5 個月。管理處將去信「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。

#### 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識悉有關優化升降機資助計劃事宜。

第 8 座委員楊先生表示如日後有需要向業戶作諮詢可以問卷形式進行。

### 1.5 商討及議決 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 年屋苑財政預算並於是次會議續一向委員會及在場業戶說明。2020 年度屋苑財政預算中，有關人工支出的開支初步以調整 4% 的增幅作出計算，唯第 6 座胡先生表示近數年副經理職位人事變動頻繁，建議於委員會開始著手商議管理層薪酬問題，以此解決人才流失問題。此外，亦就業戶於席上對屋苑保安薪酬事宜之提問，要求管理處蒐集屯門區保安薪酬對比表，以便商討需否調整保安薪酬。

管理處已將各項維修保養及恆常支出預期與 2019 年度相約，部分或以上調 5% 計算下，2020 年度將預算每月約 \$26,000 元盈餘。經商討後，委員建議管理處下年度 3 月增加管理費 3%。而員工薪酬增加 4.5%。管理處將安排於各座大堂張貼草擬之財政預算 14 日讓各業主參閱，各業主可於通告發出起 14 日內以書面向管理處遞交意見。主席要求將預算案內瑣碎之支出項目組合計算再供其參閱，管理處表示跟辦。

### 1.6 商議第一座委員建議事宜

#### 1.6.1 公開向本園業主徵求各種冷氣機排水喉設計方案

潘先生建議於大維修顧問提交冷氣機排水喉設計方案前，向本園業主徵求意見。委員胡先生表示於大維修顧問提交有關方案後根據其方案作調整更為有效益。潘先生表示可預先收集業主意見，綜合各意見得出數個方案後再向大維修顧問對有關方案作諮詢。委員楊先生表示各業主並非專業人士，難以設計及提交有效之方案，認為由大維修顧問提交方案後再諮詢各業主之意見會更有效。委員胡先生表示屋苑現時仍然進行訂明檢驗服務之勘察工作，有關安排需等待招請訂明修葺服務之顧問才可處理。管理處表示會將潘先生之意見記錄在案待有關階段再作跟進。

#### 1.6.2 公開向本園業主諮詢分期設立收費有蓋/無蓋可上鎖單車停泊位以供本園居民使用

潘先生建議於屋苑內設立收費有蓋或無蓋可上鎖單車停泊位，位置可考慮外圍矮圍牆邊之空地。考慮到保安風險，租用之業戶可自行加設鐵網及鐵閘以減低單車被盜竊或破壞之機會。經委員會商議後暫時擱置討論有關建議。

#### 1.6.3 釐清各單位的晒衣架業權問題

潘先生表示現時屋苑樓層天井位尚有部份曬衣架未拆除，而現時之情況為如管理處發現曬衣架有下墜危險，會安排承辦商拆除。潘先生認為有關曬衣架是單位私人使用之設施，理應由有關單位業戶承擔保養責任。管理處會向「置邦」公司之法律顧問諮詢曬衣架維修保養責任之法律意見。

#### 1.6.4 審視及檢討現行清洗食水缸及咸水缸安排、工序、成效及尋找可行的優化方案

潘先生表示屋苑之食水缸及咸水缸清洗工序現時由管理處聘請承辦商進行，管理處有責任檢視相關承辦商之工作表現及工序是否符合現行法例。潘先生亦表示希望了解現時屋苑之食水缸之設計，如出水及入水喉等等之位置否符合現行法例。管理處表示會於會後聯絡潘先生交代有關食水缸之設計及會於下次清洗食水缸及咸水缸前相約潘先生一同監察承辦商清洗工序。

#### 1.6.5 報告跟進座頭員工人手安排情況

管理處報告表示由於屋苑之保安人手有長期空缺，現時每日視乎運作要求會聘請 2 至 4 位替更保安，而有關人手服務供應已經「置邦」公司進行報價。現時屋苑之替更保安價錢比「置邦」公司報價為低。對於自聘替更保安方面，委員楊先生表示如屋苑自行招聘會產生

其他行政開支，而最終之人手開支亦未必會比現時為低而得不償失。委員胡先生表示現時替更保安之人手價錢與其他屋苑比較相差不大，並無更改安排之必要。

## 2 管理處匯報

### 2.1 報告 2019 年 11 月份管理報告

有關 2019 年 11 月份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 舉辦除夕歡聚燒烤晚會

管理處報告本年會舉行「Christmas Hunt」屋苑野外定向活動，歡迎全苑業戶一同參與，贏取禮物；而有關除夕倒數晚會方面，管理處匯報，康樂組成員在第 5 次會議中指出不少業戶反映過往活動洶生噪音及空氣污染等問題，故建議本年度除夕晚會改為室內舉辦盆菜宴，而管理處亦表示屋苑有不少政府宿舍，在 11 月份已接獲 3 次警民關係部門來電要求加強夜間巡視，按現時社會狀況，若一如以往於 12 月 31 日晚上舉行倒數晚會，將存在保安風險甚至危及業戶安全，對此，建議縮短晚會時間及將活動遷移至室內。經上次會商討後，決定繼續如往年一樣舉行除夕歡聚燒烤晚會。管理處表示留意到社會情況緊張，經康樂組成員討論後，活動時間將會縮減以免活動完結後出現交通問題，若社會情況轉壞，則再決定是否取消活動。

主席於 2019 年 12 月 13 日晚上約 10 時 20 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

