



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

第三十六屆美樂花園業主委員會

置邦物業管理有限公司

第1次聯合會議紀錄

日期：2022年4月29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：第三十六屆業主委員會

第八座委員	楊顯達先生	(主席)
第五座委員	許簡蔚霞女士	(副主席)
第四座委員	李權發先生	(秘書)
第一座委員	潘志雄先生	
第七座委員	梁瑞芬女士	
第十座委員	勞國權先生	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

黃潤霖先生
陳金洪先生 (會議記錄人)
李家棋小姐
溫靖邦先生

香港國際建築顧問公司

陳元正先生

列席者：

2座	19樓	陳先生
3座	17樓	朱小姐
3座	18樓	朱先生
5座	2樓	鄭先生
5座	7樓	黃先生
6座	12樓	郭先生
6座	16樓	歐陽先生
6座	28樓	胡先生
8座	7樓	郭先生
8座	12樓	張先生
9座	1樓	曾小姐

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

出席業戶查詢及建議以下管理事項：

歡迎第 7 座梁瑞芬女士加入本屆委員會成為委員。

9 座曾小姐：

業戶曾小姐反映消防通道路面不平，希望管理處跟進。管理處表示會評估後再作跟進，主席楊顯達先生表示可以考慮分段維修。

8 座張先生：

業戶張先生反映夏季將至冷氣機滴水情況嚴重，希望委員會及管理處跟進。主席楊顯達先生表示冷氣機滴水問題已存在多年，安裝冷氣機集水喉為可行解決方案及日後大廈大型維修的重點項目，可於大廈大型維修時處理。

3 座朱先生：

業戶朱先生反映多月前曾於近停車場 329 車位被突起渠蓋絆到受傷，惟當時未有向管理處通報，故要求保安員加強巡視及跟進。主席楊顯達先生表示事件需要當時即時處理及通知管理處跟進。管理處表示已指示保安員於巡邏時如發現有問題地方需要記錄及跟進。

6 座胡先生：

業戶胡先生反映會議議程應該有管理處及委員會雙方簽名。此外，胡先生質詢管理處職員為何經常人事變動及要求多參閱過往關於大廈維修的會議紀錄。管理處表示有關人事變動屬於該職員的私人決定，如個人發展及家庭因素，上司亦曾作出挽留，惟最終只能尊重其決定。在場其他業戶亦表示管理處人事變動屬於其內部行政及人事管理，而職員尋求個人事業更好發展亦屬正常行業生態。

1 座潘先生：

委員潘先生表示管理處沒有答應他要求提供顧問公司與「房協」就大型維修工程分期的電郵及信件事宜。主席楊先生指此事或超出委員會權限，應事先提交委員會討論，委員潘先生指顧問有責任向業主作出交代。「香港國際建築顧問公司」陳先生回覆只曾是與「房協」作私人電話溝通，並獲悉曾經為荃灣中心成功申請分期，但其後因發現第一座與最後一座的維修完工日期相隔太遠，故其後的分期申請亦不獲批准，故並沒有相關電郵溝通紀錄分享。此外，顧問陳先生表示原則上已完成訂明檢驗的工作，分期申請應該由下一個階段「訂明修葺」的顧問公司去申請，不屬於其合約工作範圍。委員潘先生最終接受上述回應。

1. 議決事項

1.1 通過第三十五屆第 23 次聯合會議紀錄

上述會議紀錄草本已於早前夾附於便箋中供各委員審閱。

經商討後，主席楊顯達先生示由於上述會議紀錄 2.3 一項的議程因提出者委員潘先生表示不作討論，故要求管理處刪除。

除上述修正外，各出席委員一致通過有關會議紀錄。

1.2 通過 2021 年 12 月 11 日第三十六屆業主週年大會會議紀錄

上述會議紀錄草本已於早前夾附於便箋中供各委員審閱。

主席楊顯達先生表示應有兩名民政事務署人士出席，故需要作出紀錄；有業戶建議日後的升降機保養合約需要作出招標。

除上述修正外，各出席委員一致通過有關會議紀錄。

1.3 通過特別會議記錄(大維修討論會議)

上述會議紀錄草本已於早前夾附於便箋中供各委員審閱。

就 2019 年 7 月 26 日的大維修討論會議會議紀錄，因當時的主席胡先生表示需要時間審閱有關會議紀錄內容，故將由下一次會議再作通過。

至於 2022 年 4 月 22 日的大維修討論會議會議紀錄，委員潘先生提出修正內容是刪除「必須於業主週年大會上由業主投票決定及通過」及標書格式不一定要跟隨「招標妥」。

及更正第 5 項「在相關期數的大維修期間，做好相關停車場地段的防水工程，以便改善相關停車場位置的滲水問題。」

管理處會將修正後的會議紀錄再呈委員會參閱後通過。

1.4 商議及補選第 2, 3, 6, 7 及 9 座委員安排事宜

管理處匯報早前已就第三十六屆業主委員會進行補選，並獲得第 7 座業主梁瑞芬女士報名參選、最終因未有其他參選人，故梁瑞芬女士自動當選為第三十六屆業主委員會委員，而第 2 座、第 3 座、第 6 座、第 9 座委員一職仍然懸空。

1.5 商議及授權 2 名業主委員會作為代表簽署有關「優化升降機資助計劃」、「EV 屋苑充電易資助計劃」及「大維修招標妥」申請表及相關文件事宜

由於「市建局」推行的第二輪「優化升降機資助計劃」已於 2020 年 9 月 30 日截止申請，故現時正等待會否公佈下一輪計劃。

關於「EV 屋苑充電易資助計劃」可由屋苑經理人作為申請人申請。

主席楊先生表示建議邀請「市建局」代表到美樂花園講解申請招標妥詳情，並於稍後經業主大會授權兩名業主委員會委員代表簽署，初步人選為秘書李先生及委員潘先生。

1.6 商議安排特別業主大會

經商議後，由於議程 1.5 現時不需要立即授權兩名業主委員會代表簽署「優化升降機資助計劃」及「大維修招標妥」，故此不需要安排召開特別業主大會。

1.7 商議 2020 及 2021 年度核數報告承辦商事宜

管理處匯報有關聘請 2020 及 2021 年度核數報告承辦商事宜，管理處早前已向以下 3 間核數師樓索取報價，詳情如下：

公司名稱	2020 年報價 (中文及英文報告)	2021 年報價 (中文及英文報告)	總費用
劉耀傑會計師事務所	\$9,300	\$9,300	\$18,600
歐忻會計師有限公司	\$28,000	\$28,000	\$56,000
梁兆和會計師事務所	沒有回覆	沒有回覆	--

經委員會討論後，一致議決通過聘用 2019 年核數報告承辦商「劉耀傑會計師事務所」製作 2020 及 2021 年度核數報告，總費用為 \$18,600，各委員利益申報與各承辦商並無利益關係。

1.8 商議新財政預算案

管理處匯報早前已擬定有關美樂花園新財政預算草案予各委員及業主審閱。經委員會討論後，新預算案將於留待下一次會議再作議決。

2 管理處匯報

2.1 報告疫情期間之防疫安排及有業戶讚揚管理處及清潔承辦商事宜

管理處匯報由於早前社區疫情嚴峻，本園亦有業戶確診，管理處及清潔承辦商謹守崗位，並採取多項防疫措施以加強本園衛生情況，並獲得多名業戶致函讚揚信表揚。

經委員會討論後，委員會一致議決通過向管理公司及清潔承辦商發出讚揚信以作鼓勵。

2.2 報告第 1 座升降機水浸事故及跟進事宜

管理處匯報有關於 2022 年 1 月 7 日第 1 座升降機發生水浸事故已於 2022 年 1 月 15 日完成維修並回復正常運作，並已呈報個案予保險公司跟進。是次會議亦邀請「日立」代表胡小姐及站長張先生出席解釋事故。

委員潘先生早前曾與日立進行會議討論，認為菲士、鐘及刀製可以抹乾後使用，維修期間過長，並應至少提供兩部升降機予業戶使用，對此感到不滿。「日立」張先生當時回應由於零件已濕會藏水及顧及安全考慮，於是委員潘先生要求工程部主管溫先生立刻拿出相關零件出來(包括菲士、鐘及刀製)，發現刀掣用瓦造的接觸掣及垂直安裝，是完全不會藏水，當時他詢問張先生，但張先生未能回答。然後，升降機的位置感應器，是樹脂密封磁控的感應器 委員潘先生詢問張先生該感應器如何入水？張先生只是回覆該感應器的電壓是 110V。委員潘先生表示張先生沒有回答密封磁控的感應器會否藏水。第三，委員潘先生表示警鐘內的線圈是沒有可能入水，他於開會前曾作測試正常。當時，委員潘先生表示質疑為什麼「日立」會沒有後備零件，如何在沒有後備零件之下作繼續維修保養？接著與管理處商量，日後所有維修合約，要求供應商提供零件及其價目清單。當日，同樣質疑「日立」為何需要暫停一星期？「日立」回覆沒有零件，而當時升降機仍可操作，日後升降機合約招標時，應該進行公開招標。

「日立」站長張先生解釋維修期間較長原因是部份更換零件需要訂購故延長維修時間；而「日立」代表胡小姐解釋公司確認升降機能安全運作才開放使用。

「日立」代表胡小姐表示現時的摩打是齒輪式及已使用接近 40 年，故向委員會講解優化工程計劃書，而委員會要求「日立」提交計劃書時需要符合經濟效益及附上零件價目表予委員會參閱，並表示「日立」曾提供一些增值服務予屋苑。

主席楊先生向「日立」查詢每月保養費由\$5,300/每部增加至\$6,400/每部可否作向下調整及升降機能否安裝通風系統，胡小姐回覆會向公司保養部查詢。

主席楊先生補充根據在周年大會上有業主指出日立的升降機維修保養合約需要公開招標。

2.3 報告強制驗樓及驗窗計劃進度事宜

管理處匯報已就大維修事宜於 2022 年 4 月 22 日進行特別會議。

主席楊先生表示早前曾與管理處巡視停車場，發現停車場有很多地方損壞嚴重，需要作出維修跟進，有潛在危險位置難以等待大維修工程時才跟進，同時亦將當日巡視停車場的照片與在場業戶分享，發現車場天花除有鋼筋外露外，牆身亦有柱位隙罅，水泵房內亦發現有嚴重石屎剝落，故建議管理處應將部分有嚴重石屎剝落而容易調動車位的位置先作處理。

不僅如此，由於滲漏位置對上為地面的花槽，日後有可能需要清理花槽泥底，以解決停車場滲水問題。

顧問陳先生表示下星期會再派員更新停車場天花剝落情況及再作報告，並介紹牌子「Sealmark」的防銹物料及其使用方法及作用，物料不需要加入水分，可直接塗上有銹蝕的鋼筋而不需要磨走鋼筋表面，如出現魚鱗片需要鑿掉，減省工序成本。

3 其他緊急事項

3.1 仁愛堂致函申請 2022 年 5 月至 10 月逢星期三，時間為上午 10 時至下午 7 時 30 分於美樂花園第 10 座近街市出入口處停泊流動中醫醫療車，委員會一如以往同意上述事宜以便為業戶服務。

3.2 早前管理處收到「有線電視」致函申請重新鋪設其線路，有關計劃會影響車路，管理處會要求「有線電視」呈交其他方案，盡量避免本苑受到影響。

3.3 消防處巡查本苑停車場發現有部份車位天花有帆布阻擋天花上的花灑頭，會阻礙花灑頭的滅火功能，要求本處跟進有關車位移除天花上的帆布。管理處表示消防處接受可使用透水的帆布取代現時的帆布，其他嚴重滲漏地方會安排承辦商維修。主席楊先生表示曾巡視停車場發現滲水及天花剝落情況十分嚴重，影響安全，故需要優先處理有危險位置。

3.4 主席楊先生表示接獲第 1 座 19 樓某單位的信件關於受到樓上滲水的嚴重影響，並表示管理處沒有提供協助。經了解後，得悉信件內容未能反映全部事實，管理處一直有協助跟進事件，惟現時上述事件已進入私人索償階段，跟進期間亦已盡力向相關單位業戶聯繫及協商。

會議主席於 2022 年 4 月 29 日晚上約 11 時 00 分宣佈會議結束。



美樂花園第三十六屆業主委員會
秘書李權發先生