



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

第三十四屆美樂花園業主週年大會會議紀錄

日期：2018年5月26日(星期六)

時間：晚上8時正

地點：屯門蝴蝶邨香港路德會增城兆霖小學禮堂

修訂本 - 13-7-2018

出席嘉賓：

屯門區議會 - 樂翠區區議員何君堯先生

屯門民政事務處 - 聯絡主任關慕詩女士

美樂花園第三十三屆業主委員會委員：

主席胡文漢先生

秘書楊顯達先生

委員許簡蔚霞女士

委員洪漢信先生

委員洪麗娟女士

委員財政司司長法團代表 - 方樹永先生

大會主席：胡文漢先生

大會司儀：置邦物業管理有限公司 - 助理屋苑經理劉烈鈞先生

會議記錄：置邦物業管理有限公司 - 助理屋苑經理黃美賢女士編制

會議過程如下：

1. 7:30 PM 各業主及業主授權人士開始進入會場，工作人員為出席人士登記、派發選票及議案資料。
2. 8:10 PM 大會司儀歡迎各業主踴躍參與大會及嘉賓蒞臨出席，並宣佈截至現時總出席業權份數為 23,080 份，超過全苑業權份數的 2%，符合大廈公契的要求。故此，宣佈是次業主週年大會正式開始。

3. 8:15PM 第三十三屆業主委員會主席胡文漢先生發表致辭，有關內容如下：

在過去一年裡，美樂花園業主委員會有賴各街坊及委員的合作和支持得以順利推動會務。本人謹代表業主委員會向各業主及委員致萬二分謝意。於這一屆，我們在招標妥的協助下，成功通過申請「樓宇綜合維修支援計劃-公用地方維修津貼」及「強制驗樓資助計劃」，於跟足指引及程序後將可得到上限百多萬元的資助。委員會相信及管理公司楊經理的帶領下可以做到，因為本苑已經成功完成「中電綠適樓宇基金申請(節能工程)更換公眾照明系統裝置工程」，上述工程為本苑每月節省約六萬港元。此外，亦為美樂花園引進順豐智能櫃自助取件服務，為本苑每月增加港幣1萬1千元的收入。在此，委員會希望業戶能給予更多意見，令未來一年能聘請到優質的顧問公司，為本苑完成大維修工程。本人在此更加希望何君堯議員能更多的協助本苑，給予本苑更多意見，令本苑能更加美滿地完成上述責任，多謝各位。

4. 8:20PM 議案(1) – 推舉是次業主週年大會主席

大會司儀表示根據大廈公契規定，業主大會主席「須要由出席之業主互選一人出任大會主席」，而任期是至今次會議結束為止及主席「須命人紀錄出席會議之人士及會議進程」。根據過往的一貫做法，是由業主委員會主席兼任業主大會主席。而第三十三屆業主委員會主席胡文漢先生在大會舉行前已向業主委員會及管理處表示願意擔任是次大會主席一職。如果在大會上沒有出席人士作出反對，就會通過第三十三屆業主委員會主席胡文漢先生為是次業主週年大會的主席，又或者在場有業主是願意出任大會主席一職的話可作出自薦。只要有其他業主表示參選，則大會將就此議案進行投票表決。在大會上最終沒有其他業主表態參選，故司儀宣佈唯一候選人胡文漢先生自動當選成為是次業主週年大會的主席。

結果：候選人 1 號 胡文漢先生自動當選

5. 8:30PM 報告事項(2) – 報告本苑「自願樓宇評審計劃」及「招標妥-樓宇復修促進服務(先導計劃)」進度及跟進

有關本苑進行全苑大維修以遵從屋宇署法定「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」要求的情況，為使各業主能更了解現時情況，詳情請參閱如下：

日期	工作簡報
2014年4月	「屋宇署」派員到美樂花園，通知本苑已涵蓋樓齡達30年或以上，故為法定「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」的目標樓宇，並向本苑發出預先知會函件。有關「強制驗樓驗窗計劃」要求訂明檢驗的強制性涵蓋範圍。
2015年1月	本苑向「房協」申請「自願樓宇評審計劃」，並接獲「房協」書面回覆表示已接納有關申請。
2015年3月	本苑按「自願樓宇評審計劃」(強制驗樓及驗窗計劃作業守則)工程顧問服務合約進行公開招標，共收到28間投標公司回標。

2015年7月	於2015年5月30日業主週年大會上，經表決通過參與「房協」-「樓宇綜合維修支援計劃(公用地方維修免息貸款)」，「房協」來函通知整個「樓宇綜合維修支援計劃」交由「市建局」統籌，其後接獲「市建局」書面回覆表示本苑單位的應課差餉租值超過申請資格上限，故不接納有關申請。
2015年12月	為使各業主對合乎相關要求的投標顧問公司有更深了解，管理處舉辦「自願樓宇評審計劃(投標顧問公司面試)簡介會」邀請各投標公司出席現場講解各公司詳情。
2016年5月	「市建局」推出新計劃「招標妥」樓宇復修促進服務(先導計劃)，鑒於該計劃旨在降低圍標風險，而本苑亦符合所有申請資格，經業主委員會及管理處商議後，同意參與有關計劃並須重新安排工程顧問服務招標。
2016年9月	於2016年6月25日特別業主大會上，經表決通過參與「招標妥-樓宇復修促進服務(先導計劃)」，並接獲「市建局」書面回覆表示已接納本苑之申請。
2017年1月	「市建局」委派獨立顧問(測建行有限公司)到本苑為樓宇作目視檢測。
2017年4月	本苑按(強制驗樓及驗窗計劃作業守則)工程顧問服務合約進行公開招標，共收到27間投標公司回標。
2017年5月	「市建局」及獨立顧問(測建行有限公司)出席2017年5月28日業主週年大會向各業主詳細講解目視檢測報告。有關建議本苑維修項目及初步工程估算。
2017年7月	業主委員會及管理處商討面試之投標顧問公司的合適數量及面試準則。
2017年8月	管理處完成面見11間投標工程顧問公司。
2017年9月	管理處完成顧問公司面試後之分析記錄，其中2間投標公司沒有提交面試問題回覆。
2017年10月	於2017年10月27日大維修專題會議上，「市建局」代表表示雖然27間投標顧問公司只有11間公司有依照標書要求於回標時一併提交公司資料並非不合理，惟為了可以有更多投標公司成為選擇，增加可參與投標的公司數目，建議本苑重新公開招標，並知會本苑符合資格申請「市建局」-「樓宇綜合維修支援計劃-公用地方維修津貼」及「房協」-「強制驗樓資助計劃」。

2018年1月	於2018年1月20日特別業主大會上，經表決通過參與「樓宇綜合維修支援計劃-公用地方維修津貼」及「強制驗樓資助計劃」。(由於要獲得「強制驗樓資助計劃」資助，本苑必須採用「強制驗樓資助計劃」《聘任註冊檢驗人員一般招標文件及服務協議書範本》作招標及制定服務協議書之用，範本內的基本條款必須包含於最終所使用之招標文件及服務協議書內;若申請人並沒有使用有關範本或於最終所使用之招標文件及服務協議書內欠缺有關基本條款，申請人獲得的資助或會被取消，因此，在重新進行公開招標前，本苑必須先確認有關標書的細節。)
2018年3月	本苑接獲「房協」發出的原則上批准通知書有關「強制驗樓資助計劃」之申請。
2018年4月	本苑接獲「市建局」發出的原則上批准通知書有關「樓宇綜合維修支援計劃-公用地方維修津貼」之申請。 另外，管理處收到「市建局」提供之聘任註冊檢驗人員招標文件及服務協議書(範本)供本苑使用。
2018年5月	本苑依照「強制驗樓資助計劃」要求，議定聘任註冊檢驗人員服務協議書(訂明檢驗及修葺階段)之安排，並進行公開招標。
2018年 6至12月 (預期時間)	安排面見投標公司及落實委聘「註冊檢驗人員」; 「註冊檢驗人員」詳細勘察屋苑及提交全面勘察報告予本苑; 「註冊檢驗人員」擬定本苑大維修工程標書內容、規格及細則; 本苑大維修工程進行公開招標及安排面見投標承建商; 舉行業主大會議決委聘工程承建商。

6. 8:40PM 報告事項(3) – 省覽 2017 年度核數報告

大會司儀報告 2017 年度核數報告內容，每年屋苑都會聘請核數師審核該年度的會計帳目，而早前經邀標後業主委員會已揀選羅廣華會計師行為本苑帳目進行核數後，2017 年度的財政結餘為港幣\$1,845,168.99，而 2017 年核數報告已張貼於各座大堂及不少於 7 日供業戶參閱。有關帳目簡報如下：

流動資產	\$7,935,572.64
流動負債	\$3,671,542.62
流動資產淨額	\$4,264,030.62
管理基金	\$2,418,861.03
資產淨額	\$1,845,168.99

7. 8:50PM 議案(6) – 選舉第三十四屆業主委員會委員

大會司儀宣佈第 1、2、3、9 座未有業主參選，而由於第 5、6、7、8、10 座、商場及街市參選委員候選人只有一人，故無需進行投票，自動當選。其後，大會司儀逐一介紹各參選人予出席的業主認識及各參選人發言。

參選人發言後，而由於第 4 座參選委員有 2 名候選人，故需進行投票選舉。議案投票及結果如下：

組別	候選人得票以業權份數計算		當選委員
第 1 座	--		--
第 2 座	--		--
第 3 座	--		--
第 4 座	李權發先生	譚少海先生	李權發先生
	$\frac{550}{550}$	$\frac{0}{550}$	
第 5 座	許簡蔚霞女士(自動當選)		許簡蔚霞女士
第 6 座	胡文漢先生(自動當選)		胡文漢先生
第 7 座	洪漢信先生(自動當選)		洪漢信先生
第 8 座	楊顯達先生(自動當選)		楊顯達先生
第 9 座	--		--
第 10 座	財政司司長法團(自動當選)		財政司司長法團
商場及街市	慶高有限公司(自動當選)		慶高有限公司

在問答環節中，出席大會的業主提出了許多寶貴的意見及查詢，現概括節錄如下：

1. 查詢業主委員會於會議的出席率是否受政府規管，在多番缺席會議時可否辭退該委員等。民政處關女士及何議員均表示由於業主委員會屬於居民諮詢組織而非業主立案法團，不受建築物管理條例第 344 章所監管。業主委員會是根據大廈公契所成立的諮詢組織，受大廈公契所約束，於大廈公契第 17E1 條所列明委員終止任期的要求，惟並未有列出缺席問題以致終止任期的情況。

2. 有業戶及委員會多番邀請各業主多關心屋苑管理事務，亦希望有心之士出任業主委員會第 1、2、3 及 9 座代表，委員會將於大會後再為上述座代表進行補選。

8. 9:10PM 大會司儀宣佈是晚業主週年大會議案順利完成投票，故截止登記出席人士。

9. 9:15PM 由第三十三屆業主委員會主席胡文漢先生致送紀念狀予出席嘉賓屯門民政事務處聯絡主任關慕詩女士。

由第三十三屆業主委員會主席胡文漢先生致送紀念狀予樂翠區區議員何君堯先生。

由屯門民政事務處聯絡主任關慕詩女士致送紀念狀予第三十三屆業主委員會委員。

10. 9:20PM 主席宣佈大會結束。

34th OWNERS COMMITTEE OF
MELODY GARDEN
美樂花園第34屆業主委員會

第三十四屆美樂花園業主週年大會
大會主席胡文漢先生

