



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委員會

置邦物業管理有限公司

第 6 次聯合會議紀錄

(修訂本 - 14-12-2018)

日期：2018 年 11 月 23 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：第三十四屆業主委員會

第四座委員 李權發先生

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：第五座委員 許簡蔚霞女士

第七座委員 洪漢信先生 (秘書)

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

黃美賢小姐

李錦龍先生 (會議記錄)

溫靖邦先生

列席者： 2 座 27 樓 - 陳先生

7 座 19 樓 - 何先生

5 座 9 樓 - 黃先生

7 座 24 樓 - 梁女士

5 座 9 樓 - 李先生

8 座 13 樓 - 陳先生

6 座 16 樓 - 歐陽先生

7 座 18 樓 - 曾先生

紀錄副本呈交出席者及缺席者。

第 6 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 7 座何先生

- 建議顧問公司簡介會當晚錄影片段上載至屋苑網站供無出席之業主觀看，以便業主能更了解各投標公司之服務。委員會商議後同意有關建議並指示管理處跟進。

出席委員查詢及建議以下管理事項：

第 8 座委員楊先生

- 建議每年一次匯報屋苑舊衣回收、網球場及車路路面時租之收入。管理處表示待 2018 年結束後製備上述記錄於及後會議匯報。

1. 議決事項

1.1 通過第三十四屆第 5 次聯合會議紀錄

各委員對第 5 次聯合會議紀錄並無異議，亦於會上表決通過有關之會議紀錄。

1.2 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)

(上述計劃按強制驗樓及驗窗計劃作業守則進行樓宇檢驗及維修)

市區重建局之「招標妥-樓宇復修促進服務」

由於上述計劃之第二次批准延期於 2018 年 9 月 30 日到期，早前管理處向市建局遞交第三次延期之申請。市建局於 10 月 4 日來信表示已收到延期申請，現正按程序進行處理及審批中。

香港房屋協會之「自願樓宇評審計劃」

香港房屋協會(房協)於 2018 年 8 月 14 日書面回覆接納本苑第四度延期之申請，並要求本苑於 2019 年 1 月 31 日或之前，以落實聘任評審員，及後能更準確預算樓宇評審的進度。

1.3 報告及商議聘任「工程顧問公司」進行訂明檢驗服務之相關安排及跟進工作事宜1.3.1 商議「工程顧問公司」簡介會後跟進事宜

管理處已於 2018 年 11 月 2 及 3 日(星期五及六)一連兩晚於蝴蝶邨路德會增城兆霖學校禮堂舉辦顧問公司簡介會，當中邀請共 8 間投標顧問公司出席進行合共 40 分鐘之面試。簡介會兩晚順利舉行，經統計後合共有一百多位業戶出席，管理處亦邀得美樂花園義務法律顧問何君堯律師出席發表意見。於簡介會上業戶踴躍發問，對各投標顧問公司相信有更深入了解。管理處現正就委員會之要求，為簡介會中各投標公司的面試內容進行撮要，將當中之重點加入至詳細分析表中。此外，管理處亦會聯絡上述 8 間公司，要求各投標公司提供其公司的資訊單張，內容包括公司簡介、工程履歷及針對驗樓要求範疇向本苑提出意見等等，以便各業戶對上述公司能更深入了解。

1.3.2 商議召開特別業主大會議程及相關工作安排事宜(包括：日期、時間及地點等)事宜

管理處報告有關召開特別業主大會進行投票揀選註冊檢驗人員(顧問公司)提供「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃(公用部份)訂明檢驗服務」事宜，管理處建議於 2019 年 1 月內舉行，並向蝴蝶邨香港路德會增城兆霖小學租用場地，而租用場地費用會按教統局收費安排。至於當日之會議議程及安排將於會議上商議。

有關是次大會邀請嘉賓名單如下：

1. 屯門民政事務處 - 聯絡主任關慕詩女士
2. 美樂花園義務法律顧問 - 何君堯律師
3. 市區重建局 - 何錦明先生

為避免天氣影響會議進行，經商議後委員會同意向蝴蝶邨香港路德會增城兆霖小學租用場地召開特別業主大會，日期暫定為 2019 年 1 月 19 日晚上 8 時開始。管理處將聯絡學校確認場地及會議準備等工作。

1.3.3 有關投標顧問公司來函有意下調服務金額事宜

管理處收到投標顧問公司「馬海良棟建築顧問有限公司」來函有關調整服務費用事宜，於是次會議上，委員會認為由於管理處早前已統一向所有投標顧問公司進行議價並已於限期前獲得回覆，基於公平原則，現階段不會對單一投標顧問公司對投標金額之調整作出回應。

1.4 商議 2019 年度屋苑財政預算事宜

有關本苑 2019 年度屋苑財政預算，將根據截止 2018 年的支出為基礎，並考慮來年會否有重大工程事項支出及法定最低工資檢討因素，制定 2019 年屋苑財政預算。管理處匯報屋苑之財政預算以開源節流作準則，而現時影響上述預算最大的因素為政府即將進行檢討之法定最低工資。本處在制訂預算時考慮到一旦立法會通過調升最低工資後，各項與人力資源相關的開支將會對屋苑財政造成一定影響。此外，由於本苑將會進行大維修工程，當中除日常管理工作外，亦會產生更多其他相關之工作。於上次會議上，主席提出以現時管理處之人手可能不足以應付日後大維修工程所產生之大量工作，建議於預算當中就管理處人手進行檢討。

管理處於第 5 次聯合會議上報告有關早前最低工資委員會勞資雙方達成共識以現時的 34.5 元增加至 37.5 元，加幅為 8.7%。有見及此，管理處於屋苑財政預算中，有關人工支出的開支初步以調整 7% 的增幅作出計算，唯在場有業戶及委員表示上述方案參考性不足，應提供多個調整方案以供詳細考慮。同時，委員會表示本苑管理費亦應相對考慮作出調整，經委員會商討後建議管理處再次檢討有關之財政預算，並計算相關調整後對管理費之影響。於是次會議上，管理處就上述修訂進行報告，經商討後，委員會建議管理員等前線員工薪酬增加 8%，而主管及管理層上調 7%，再加上各項開支的增幅，如明年屋苑財政要達到收支平衡，預計管理費需上調約 4%。為確保屋苑財政更為穩建，經委員會商討後建議管理費上調 6%。管理處將安排於各座大堂張貼草擬之財政預算 14 日，供各業主參閱及收集意見，並於下次會議商議。

1.5 商議聘請核數師核算 2018 年度屋苑賬目

有關本苑需聘請核數師為 2018 年度之屋苑賬目進行核算。經邀標後，現將參與報價的會計師行名稱詳列如下：

承辦商	報價(HK\$)	服務內容撮要
(1) 劉耀傑會計師事務所	\$9,000	1. 核查會計賬目截至 2018 年 12 月 31 日止年度 2. 發出核數師報告及財務報表
(2) 梁兆和會計師事務所	\$17,000	
(3) 歐忻會計師行有限公司	\$18,000	

註：以上報價由低至高排列

2017 年度之屋苑賬目核算價錢為 \$11,300，過往多年本苑所聘請之會計師行為羅廣華會計師行，唯早前上述會計師行向本公司發信表示不能再提供核數服務。經過管理處進行報價後，「劉耀傑會計師事務所」的價錢為最低。管理處詢問各委員是否與投標承辦商有任何聯繫時，所有在場委員均聲明並不認識相關投標承辦商。經表決後，委員會通過以 \$9,000 聘用「劉耀傑會計師事務所」為本苑核查 2018 年度之賬目，管理處將聯絡「劉耀傑會計師事務所」並書面確認有關服務合約。

2. 管理處匯報

2.1 報告康樂園藝組事宜

舉辦除夕燒烤晚會

管理處報告除夕燒烤晚會將一如以往於 12 月 31 日(星期一)晚上舉行，現正進行籌備工作，預計 12 月初張貼通告，時間為晚上 7 時至 12 時 15 分。屆時，管理處將會按過往於當晚安排各式遊戲節目與眾同樂。本處已就物資安排進行報價，故每張爐券的收費為港幣\$1,200 以抵銷成本。一如以往，各業戶均會獲得抽獎券一張，管理處將於 12 月 20 日(星期四)放入各單位的信箱內，業戶可將填妥資料的抽獎券於 12 月 31 日(星期一)下午 3 時至晚上 11 時前投入放置於籃球場入口的抽獎箱內，並於晚上 11 時開始進行抽獎。如未能現場出席領獎，將會即場再抽出另一位幸運兒。同時，亦會舉行「聖誕錢罌設計比賽」。就上述兩項活動，康樂園藝組將會向第三十四屆業主委員會申請撥款分別為港幣\$5,500 元及港幣\$500 元，以支付「全園大抽獎」及「聖誕錢罌設計比賽」之獎品費用，委員會對上述安排並無異議。

2.2 報告 2018 年 9 月份員工獎懲紀錄

有關 2018 年 9 月份工作管理報告已派發予委員會各委員參閱。

2.3 報告有業戶反映美樂幼稚園及幼兒園使用本苑公用地方事宜

早前有業戶向管理處反映美樂幼稚園及幼兒園使用本苑公用地方如籃球場、遊樂場等等作教學用途，阻礙其他業戶使用有關設施，於是次會議上匯報。經討論後委員會對上述團體使用有關設施並無異議。

2.4 報告跟進及商議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事宜

管理處報告就向中電進行發放資助之申請，早前中電表示已初步批准本苑之申請，稍後將會安排技術人員到本苑就有關照明系統裝置進行檢測，待檢測批核後將安排發放 90%資助款項。管理處表示中電技術人員已於 11 月 23 日到場進行檢測，稍後會通知本處有關結果，如檢測批核後將安排發放 90%資助款項。此外，委員會查詢有關各座後樓梯的節能燈之價錢，管理處表示有燈罩及無燈罩之差價，經初步報價及估算後，合共約有兩萬元之差距，委員會建議管理處於保固期後發信現代向其要求補回當中差額。

3. 其他緊急事項

是次會議沒有緊急事項需要商討。

會議於 2018 年 11 月 23 日晚上約 10 時 35 分結束。



三十四屆美樂花園業主委員會
主席胡文漢

