



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週年大會會議紀錄

日期：2019年5月25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 - 12-7-2019

出席嘉賓：

屯門民政事務處 - 聯絡主任關慕詩女士

香港國際建築顧問有限公司董事 - 陳元正先生

置邦物業管理有限公司 - 高級物業經理陳志東先生

美樂花園第三十四屆業主委員會委員：

主席胡文漢先生

副主席楊顯達先生

委員李權發先生

委員許簡蔚霞女士

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 - 助理屋苑經理黃美賢女士

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製

---

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. 8:18 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 23,870 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. 8:20PM 第三十四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、委員及管理處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、委員及管理處致萬二分謝意。於這一屆，我們成功選出香港國際建築顧問有限公司為美樂花園就強制驗樓驗窗計劃作業守則進行訂明檢驗，已就大維修行出第一步，希望日後各業主、委員會及管理處能更推動發展。早前，本苑財政狀況並不理想，但仍能維持有 150 萬的盈餘，有賴各業主及管理處的合作而得到的成果，在此再一次多謝各位。接著邀請管理處楊經理就三十四屆的重要事務進行補充。

「自願樓宇評審」計劃 (按強制驗樓及驗窗計劃作業守則)

按強制驗樓及驗窗計劃作業守則為本苑進行訂明檢驗服務之公開招標於 2018 年 7 月 5 日截標，共有 29 間顧問公司到管理處索取標書，於截標後共收到 27 份回標。由於投標顧問公司眾多，為節省各業戶時間，管理處於 2018 年 11 月 2 及 3 日邀請交齊招標通告上列明必須提交之 7 項文件及報價清晰之 8 間投標顧問公司出席於蝴蝶邨路德會增城兆霖學校禮堂舉辦之簡介會，會後業戶對各投標顧問公司有更深入了解。

其後於 2019 年 1 月 19 日在蝴蝶邨路德會增城兆霖學校禮堂舉辦特別業主大會，並於大會上順利通過揀選「香港國際建築顧問有限公司」。稍後將邀請「香港國際」就大維修之進度及跟進進行講解。

優化升降機資助計劃

早前政府施政報告表示將撥款 25 億元協助市民維修舊樓升降機，與市建局合作推出優化升降機資助計劃，每部升降機可獲資助 60% 工程費用，總資助額上限為每部升降機 50 萬港元。本苑已於 2019 年 5 月 15 日向市建局申請「優化升降機資助計劃」，市建局現正進行資格審核當中。業主委員會與管理處會一直跟進上述資助計劃進度。

開源節流措施

於過去一年，業主委員會就如何提高本苑設施的能源效益付出了很大的努力，在 2015 年本苑申請「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」，而每個申請的資助金額最高為港幣 100 萬元。本苑聘用「現代試驗顧問有限公司」作為工程顧問，協助進行及統籌公開招標及進行能源裝置勘察。

承辦商「百力」於本年 3 月向委員會及管理處報告完成整項工程，其後「現代」亦向「中電」入紙報告完工及遞交有關申請資助所需之文件。於 2019 年 2 月份，本苑已收到上述資助之 90% 撥款，管理處已聘請專業會計師核實是項工程之賬目以便向「中電」申請餘下之 10% 資助。根據近期的電費單資料，現時本苑每月可節省電費約港幣 6 萬元，全年為約港幣 72 萬元，節省約 30% 電費支出。

保安

就保安方面，每個月業主委員會與管理處之聯合會議上，歡迎各業主及委員會就保安及管理事宜向管理處提供意見，管理處為加強管控裝修單位，推行不定時及不定點之巡邏工作，防止竊匪潛藏。同時「置邦」總公司及管理處職員會進行日間、深夜及突擊巡查，確保員工時刻保持警惕。此外，管理處已加強新人培訓及定期安排已入職員工再培訓。

財務簡報：

以下為截至 2019 年 3 月份的屋苑財政簡報：

類別	金額(HK\$)
管理費按金	2,455,341.54
緊急儲備基金	2,105,754.10
特別及改善基金	168,688.67
備用基金	2,564,244.20
累積盈餘/(赤字)	(2,122,351.66)
本年度盈餘/(赤字)	1,520,128.72
總計	6,691,805.57

維修及改善項目

美樂花園已達 36 年樓齡，大廈各項設施續漸老化，若缺乏適當的維修保養，便很容易出現損毀的情況。因此，業主委員會與管理處將貫切「先做好保養，後妥善維修，再進行更換」的三大保養宗旨。

部份重點工程項目表列如下：

施工日期	項目
06/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 更換第 6 座天台高層鹹水主喉</li> <li>■ 維修的士站後地台</li> </ul>
07/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第 6 座遊樂場設施油漆翻新</li> <li>■ 更換第 3 座天台高層鹹水閘掣</li> </ul>
08/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 維修第 6 座對出花棚</li> <li>■ 維修第 3 座門口地台</li> </ul>
09/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 維修街市女廁門口污水泵</li> <li>■ 維修車路路拱</li> </ul>
10/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3 座泵房換 1 號廁水泵止回閥</li> <li>■ 4 座門口修補天花</li> </ul>
11/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 座更換 D 室廁水喉</li> <li>■ 翻油 2 座遊樂場木椅</li> </ul>
12/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第三座及第五座平台更換廁水喉</li> <li>■ 第二座大門門口修補天花</li> </ul>
01/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 維修第五座天台食水總掣</li> <li>■ 更換第一座泵房沖廁水控制線喉</li> </ul>
02/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第三座天台更換 E 單位高層沖廁水掣</li> <li>■ 更換第十座垃圾房內水喉閘掣</li> </ul>
03/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 街市斜台改善工程</li> <li>■ 第三座大門鋪地磚</li> </ul>
04/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 車路近第二座迴旋處修補路面</li> <li>■ 商場天台沖廁水缸更換波曲</li> </ul>

**屋苑活動**

業主委員會與管理處為增加業戶鄰社間的溝通及凝聚力，以發揮互助團結的精神。另為加添節日氣氛舉辦一些大型節日聯歡晚會及旅行等活動，與眾同樂。

舉行時間	活動
6/2018	■ 父親節溫馨合照活動
7/2018	■ 暑期太陽帽設計比賽 ■ 拍攝證件相優惠
9/2018	■ 中秋環保花燈設計比賽 ■ 中秋迎月燒烤晚會
10/2018	■ 消防演習暨防火講座
12/2018	■ 除夕燒烤晚會 ■ 聖誕錢罌設計比賽
2/2019	■ 己亥年元宵猜燈謎活動 ■ 金豬春茗聯歡晚宴
3/2019	■ 復活節親子布袋設計比賽 ■ 雲泉仙館一天遊
5/2019	■ 我愛媽咪相架設計比賽

**展望來年**

管理屋苑有賴各業主、業主委員會及管理處攜手合作，良好的溝通，能使本屋苑之事務得以順利推行。業委會非常歡迎大家的意見，以提昇美樂花園的環境及管理。最後，第三十四屆業主委員會即將卸任，希望新一屆業委會繼續與置邦攜手合作，令美樂花園更美好。

**4. 8:32PM 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。而第三十四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，就會通過第三十四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. 8:34PM 報告事項(2) – 報告工程顧問公司「香港國際建築顧問有限公司」按強制驗樓及驗窗計劃作業守則為本苑進行訂明檢驗服務既進度及跟進**

於 2019 年 1 月 19 日在蝴蝶邨路德會增城兆霖學校禮堂舉辦特別業主大會，並於大會上順利通過揀選「香港國際建築顧問有限公司」按強制驗樓及驗窗計劃作業守則為本苑進行訂明檢驗服務。「香港國際」自 2 月下旬開始派發全苑問卷收集有關各業戶對單位狀況及大維修之意見，並於 4 月開始為本苑業戶進行家訪及就屋苑公眾位置進行勘察，以進一步了解屋苑狀況及製備有關之勘察報告。

管理處現邀請到「香港國際建築顧問有限公司」之代表陳元正先生出席是次會議，講解有關勘察工作之進度及跟進。

陳先生匯報表示截至會議當天已完成的工作步驟，如派發全苑問卷並合共收集到約 525 份佔全苑約 25%，另已完成之家訪單位共有 228 個約佔 10%。於家訪期間亦已完成室內公眾地方，即樓梯、天台等位置已完成勘察。此外，問卷收集方面，個別業主持很多不同意見，例如：外牆應如何維修、單位外牆嚴重漏水等。「香港國際」將於勘察報告內提供維修方向之建議，配合各業主之意見而進行處理，如增設冷氣機去水喉等。另有個別業主反映花槽滲水，紙皮石剝落之問題比較嚴重，所以是次維修方面將會考慮大廈實際狀況而去處理，亦表示感謝業主們花時表達意見，以令顧問能更加了解大廈實際狀況。「香港國際」在場展示多幅屋苑勘察期間所拍攝之照片紀錄，表示主要大廈頂層位置滲漏情況嚴重，顯示是次驗樓之迫切性，而資料顯示 1 至 5 座情況比 6 至 10 座較為嚴重。其次，樓層窗角位置出現裂紋，室內牆身經敲擊測試後發現個別位置出現空鼓及裂縫等情況。

未來工作流程：

- 一) 檢查所有公眾設施如商場及停車場
- 二) 因應天氣影響進行外牆紅外線勘察;而未能使用紅外線位置將以航拍機輔助
- 三) 車路使用雷達探測(非強制驗樓部份)
- 四) 擬定檢驗報告，其後公開向業主交代報告內容及遞交予房協

由於近期天氣情況反覆變化，有機會引致時間未能趕及時間表，「香港國際」表示希望各業主見諒。

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. 提出晾衫架設備將來會否移除。
2. 提出對講機損壞情況嚴重，顧問反映日後可考慮坊間電話式對講機，上述設施不用重新放線，唯每個單位需要提供其固網或手提電話號碼。於輸入後，按對講機便即時接駁致該電話號碼。
3. 更新系統即改善項目，需於業主大會時投票通過。
4. 查詢集資金額及預計工程費用，管理處表示需等待完成勘察及聘請到訂明修葺的顧問等工作後，透過業主大會投標揀選及通過維修的項目、方式及用料等結果後，方能知道大維修所需之費用及攤分方法。
5. 反映停車場及冷氣機漏水情況嚴重。
6. 建議鋁窗檢驗應以用者自負，管理處表示現階段所討論之鋁窗為公眾位置之鋁窗(即樓層走廊及後梯位置等)，並非私人單位之鋁窗。有關私人單位之鋁窗約 2 至 3 年前，屋宇署發信予各單位自行進行檢驗。

## 6. 8:51PM 報告事項(3) – 省覽 2018 年度核數報告

大會司儀報告 2018 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劉耀傑會計師事務所為本苑帳目進行核數後，2018 年度的財政結餘為港幣\$3,148,527.04，而 2018 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	\$8,923,980.49
流動負債	\$3,324,061.36
管理基金	\$2,451,392.09
資產淨額	\$3,148,527.04

## 7. 8:53PM 議案(6) – 選舉第三十五屆業主委員會委員

大會司儀宣佈第 3、7、9 座未有業主參選，而由於第 1、2、4、5、6、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。議案結果如下：

組別	候選人	當選委員
第 1 座	潘志雄先生(自動當選)	潘志雄先生
第 2 座	董楨瀚先生(自動當選)	董楨瀚先生
第 3 座	--	--
第 4 座	李權發先生(自動當選)	李權發先生
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	--	--
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

8. 9:00PM 大會司儀宣佈是晚業主週年大會議案順利完成，故截止登記出席人士。

9. 9:02PM 由第三十四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。

由第三十四屆業主委員會主席胡文漢先生致送紀念狀予香港國際建築顧問有限公司董事陳元正先生。

由屯門民政事務處聯絡主任關慕詩女士致送紀念狀予第三十四屆業主委員會委員。

\* 義務法律顧問何君堯律師未克出席是次會議，委員會表示可惜。

10. 9:06PM 主席宣佈大會結束。

35th OWNERS COMMITTEE OF  
MELODY GARDEN  
美樂花園第35屆業主委員會

第三十五屆美樂花園業主週年大會  
大會主席胡文漢先生

