



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6次聯合會議紀錄

日期: 2019年11月15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	
第四座委員	李權發先生	(秘書)
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)

缺席者: 商戶/街市委員 慶高有限公司代表—何訓恒先生
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

出席者: 置邦物業管理有限公司

楊俊傑先生	
李錦龍先生	
陳芋諭小姐	(會議記錄)
徐柏勤先生	
溫靖邦先生	

列席者: 4座 6樓 - 吳先生
5座 7樓 - 黃先生
6座 16樓 - 歐陽先生
7座 18樓 - 曾先生
7座 24樓 - 嚴太
7座 24樓 - 林先生
8座 7樓 - 郭先生
8座 23樓 - 李先生
9座 1樓 - 曾女士

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 8 座李先生反映，街市內行人通道被商戶以貨物/傢具佔用阻塞通道，要求管理處跟進。

第 7 座林先生反映近日社會秩序失衡，而屋苑各座守衛過於寬鬆，住戶亦常依賴座頭保安開門方便進出，擔心會衍生治安問題，建議管理處加強保安管理，同步出通告提升住戶安全意識，要求使用住戶證或密碼進入大廈。管理處就上述業戶之意見表示關注，並會於保安管理及保安服務上取得平衡，促進屋苑管理。

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 次聯合會議記錄

第 5 次聯合會議於 10 月 18 日順利舉行，第 6 座胡主席及第 1 座潘委員，分別要求管理處修改第 5 次聯合會議議程 1.8.2 中的個別字眼，管理處表示會記錄在案及跟辦。

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)

(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」已於 2019 年 11 月 15 日展開 8、9、10 座的外牆紅外線勘察工作，餘下座數外牆紅外線勘察工作、CCTV 地渠及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。管理處已邀請「香港國際」負責人出席是次會議親述工程進度，惟負責人回覆表示交通不便無法抽空出席。為免 1.2 議程中的「自願樓宇評審計劃」及「招標妥-樓宇復修促進服務」，兩項計劃不斷申請延期，管理處將去信「香港國際」表明委員會及管理公司高度關注工程進度，促請「香港國際」明確立日期完成整個檢查報告並依期進行。

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。

基於「日立」工程師代表未有出席是次會議，而第二輪優化計劃將於 2020 年底展開，故此，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悉有關優化升降機資助計劃事宜。第 1 座潘委員指示管理處向市區重建局要求，該局向本苑就優化升降機資助計劃的標書內容提出諮詢，管理處表示明白並嘗試向市區重建局提出上述要求。

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 年度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。管理處將安排派發屋苑財政預算草本予各員會成員詳細參閱，並於下次會議商議。

1.6 商議第一座委員建議事宜

1.6.1 商討及議決於外牆安裝分體式冷氣散熱器支架之方案

1.6.2 商議管理處日常維修施工及監管程序。

承上次會議，就有關第一座潘委員提出商討及議決於外牆安裝分體式冷氣散熱器支架之方案一事，主席於席上指出基於此工程未有列入大維修項目當中，而承上次會議與業戶討論後，議程及委員成員遭人事非議，故此，為保障委員會成員的利益及名稱，主席將上述兩項議程閣置。

1.7 商討及議決聘請核數師核算 2019 年度屋苑賬目

有關屋苑需聘請核數師為 2019 年度之屋苑賬目進行核算。經邀標後，現將參與承辦商名稱及報價詳列如下：

承辦商	報價(HK\$)	服務內容撮要
(1) 劉耀傑會計師事務所	\$9,300	1. 核查會計賬目截至 2019 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	\$18,000	
(3) 歐忻會計師行有限公司	\$28,000	
2018 年度之屋苑賬目核算價錢為 \$9,000。經過報價後，「劉耀傑會計師事務所」的價錢為最低。由於「劉耀傑會計師事務所」是上年度選用的會計師行，過去一年表現平穩沒有特別問題。故此，管理處建議可續聘用「劉耀傑會計師事」為本屋苑 2019 年度的核數師。		

各委員就 2019 年度屋苑賬目核數師作利益申報，在場委員表示與上述公司並無涉及任何利益關係。經表決後，委員會通過以 \$9,300 聘用「劉耀傑會計師事務所」為屋苑核查 2019 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 2019 年 10 月份管理報告

有關 2019 年 10 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衍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。經委員會商討後，決定暫時繼續如往年一樣舉行除夕歡聚燒烤晚會，若社會情況轉壞，則再決定是否取消活動。

管理處表示明白並就上述兩項活動，代表康樂園藝組將會向第三十五屆業主委員會申請撥款分別為港幣\$5,500 元及港幣\$1,000 元，以支付「全園大抽獎」及「Christmas Hunt」之獎品費用，委員會對上述安排並無異議。

2.3 商舖進行寬頻駁線事宜

商舖保齡球場申請安裝寬頻，但基於工程需經車場進行駁線，故此，管理處邀請了其服務承辦商「香港寬頻」出席是次會議向委員會詳述工程細節。管理處指出過往「香港寬頻」將駁線工程外判，工程欠缺監管，工人難以控制，要求是次工程必須有直接聯絡人以便雙方跟進及溝通，而委員會亦要求「香港寬頻」必須與屋苑工程部溫主任緊密聯繫，進行實地巡視，了解車場各處施工的限制後，才規劃施工方案，以免工程與預期有落差，「香港寬頻」表示明白並會根據客戶要求決定駁線方案。

主席於於 2019 年 11 月 15 日晚上約 11 時 30 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

