



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

第四十屆美樂花園業主週年大會會議紀錄

日期：2026 年 6 月 27 日(星期六)

時間：下午 2 時正

地點：屯門蝴蝶邨香港路德會增城兆霖學校禮堂

列席委員：

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
第三座委員	黃志昌先生	委員
第十座委員	財政司司長法團代表	委員
商戶/街市委員	慶高有限公司代表	委員

列席嘉賓：

彭雪怡小姐	屯門民政事務署 - 聯絡主任
何俊亨議員律師	屯門區議會議員-義務法律顧問
關先生	屯門望后石消防局 - 聯絡主任
譚偉雄先生	置邦物業管理有限公司 - 高級物業經理
練文孝先生	置邦物業管理有限公司 - 物業經理
「EV 屋苑充電易資助計劃」工程顧問代表	
唐耀國先生	博德顧問有限公司
陳俊龍先生	博德顧問有限公司
鍾得裕先生	博德顧問有限公司
業主週年大會主席	第三十九屆美樂花園業主委員會主席
大會司儀	置邦物業管理有限公司 - 助理物業經理
會議紀錄	置邦物業管理有限公司 - 助理屋苑主任

會議過程如下：

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、派發選票及議程資料。

大會司儀歡迎各業主、各嘉賓出席是次週年業主大會，於下午 2:20 分宣佈大會出席業權份數為 29,862，佔美樂花園總業權份數 30.36%（全屋苑總業權份數為 98,363 份），由於出席業權份數的百分比已超過 20%，已符合大廈公契的要求，故此，司儀宣佈是次業主週年大會正式開始。

根據《建築物管理條例》第 344 章，業主會議須由業主委員會主席或召開會議的人主持。經第三十九屆業主委員會在會議上通過，由主席楊顯達先生擔任是次業主週年大會會議主持人，故現委任業主委員會主席楊顯達先生擔任是次業主週年大會主席。是次大會邀請屯門民政事務處聯絡主任彭雪怡小姐及屯門區議員何俊亨議員律師，另何俊亨議員律師除以大會嘉賓身份出席外，並應邀出任是次大會義務法律顧問律師。

由第三十九屆業主委員會主席楊顯達先生上台致辭，內容如下：

首先感謝各業戶撥冗出席本次周年業主大會，亦呼籲各位業主日後多抽空出席各場業主大會，積極關心屋苑事務、一同參與屋苑管理。美樂花園業主委員會各項會務能夠順利推行，全靠各位街坊及委員同心協力、鼎力支持。本人由衷感謝各委員撥出寶貴時間參與會務，同時謹代表業主委員會，向全體業主及委員致以最誠摯的謝意。與此同時，管理處已發出通告，邀請美樂花園居民參與每月屋苑巡視工作，親身了解屋苑整體狀況，並提供實用建議優化屋苑環境設施。回顧過去一年，屋苑陸續籌劃及落實多項改善工程，在此多謝管理處全力協助跟進相關事宜，代屋苑申請各類政府資助方案，務求為各位業戶爭取更多資助，減輕大家開支壓力。

此外，在未來的日子中，就各項工程項目或資助計劃，將召開更多會議進行商討及投票議決，包括投票決議大維修事項，商討及決議升降機工程及電動車充電設施事項。希望各業主可以一同出席會議商討，有助提升本苑的環境質素，促進大家鄰里之間的交流。最後，我們將以美樂花園居民的福祉為首要，希望各業主提出意見，共建更美好舒適的美樂花園。

主席致辭完畢後，由管理處經理報告以下事項：

議程(一) 彙報屋苑工作進度報告

有關重新聘請大維修工程顧問的安排、市建局招標妥最新資訊，及新收到的「消防安全指示」工程安排，將於議程（五）及（六）彙報。

EV 屋苑充電易資助計劃-環保署資助進度報告

有關本項目工作進度、費用估算及是次會議的表決安排等資料在議程（四）彙報。

優化升降機工程進度報告

管理處經理彙報，優化升降機工程繳款進度截至 2026 年 6 月 17 日的數據，第一期工程款項的收款率已達 97.32%，金額約為 \$1,230 萬元；第二期收款率為 94.77%，金額約為 \$1,190 萬元，兩期合計已收取約 \$2,450 萬元。

管理處已於 2026 年 6 月 11 日，向尚未繳款的業主發出第二次催繳通知書，管理處將繼續跟進。

升降機優化工程物料各實物樣板已於各座巡迴展示一星期。由於「日立」只提供一套樣板，管理處已向「日立」再三強烈要求提供更多實物樣板供展示用，希望可以讓更多業主都有機會查看。因近期有不同文件派發到單位要求業戶填報，包括「EV 屋苑充電易資助計劃」意

向書、業主週年大會出席授權書等，為減少令業主感到混亂及繁複，加上管理處正等待「日立」提供更多樣板回覆，故預計於 2026 年 7 月會發出問卷向業戶收集意見。管理處稍後會再發公告通知，敬請各業主密切留意。

管理處已向「市建局」查詢，如將未動用工程資金轉作定期存款的做法，該局對此安排並無意見。第二期繳款將於半年後「日立」發貨到屋苑時才要支付。因此，管理處將於收到五月份月銀行月結單並確認已完成向承辦商支付第一期按金後，將集資費用的結餘轉作定期存款。為屋苑爭取最大利息收入，會視乎當時的利率，才決定開立三個月或六個月的定期存款。

議程(二) 彙報屋苑財政狀況及省覽美樂花園 2025 年度核數報告

管理處經理彙報由於負責屋苑核數工作的「劉耀傑會計師事務所」通知，2025 年度的核數報告要於 2026 年 6 月 30 日才能提交。本次大會會場內祇提供 2024 年的核數報告供業主省覽。待 2025 年度核數報告完成後，管理處將另行公布。

截至三月份帳目簡報如下：

項目	金額
管理費按金	港幣\$2,830,265.60
緊急儲備基金	港幣\$5,613,906.21
備用基金	港幣\$4,143,833.76
累積盈餘/(赤字)	港幣\$1,036,161.02
本年度盈餘/(赤字)	港幣\$1,185,306.58
總額：	港幣\$14,809,473.17

議程(三) 議決第四十屆業主委員會委員

大會司儀宣佈現在進行第四十屆業主委員會委員選舉，業主委員會委員組成從美樂花園每座大廈（第 1 至 10 座）業主各委出一名委員代表，商舖 / 街市業主委出一名委員代表，合共十一名委員組成業主委員會。

於截止報名後，第四十屆參選座代表連同商場及街市候選人合共九名，第 2、3、4、5、7 和 10 座候選人分別只有一名，第 1 座，第 6 座及第 9 座並無候選人，第 8 座候選人有兩名，分別是楊顯達先生及施文進先生，故第 8 座代表人需於大會上進行投票選舉，祇有一名候選人的座數在無須進行投票情況下獲自動當選。

根據本苑大廈公契，所有美樂花園業主均有投票權，候選人在獲得業權份數最高者當選。司儀宣佈進行投票程序。

經投票結果如下：

監票人：第 5 座業主黃小姐及第 6 座業主楊先生

候選人	得票業權份數	百分比
楊顯達 先生	4,728	42.15 %
施文進 先生	6,490	57.85 %

有效票業權份數：11,218

點票結果施文進先生獲得過半數業權份數，當選為第四十屆業主委員會第 8 座委員代表。

第四十屆業主委員會當選名單如下：

組別	候選人	結果
第 1 座	未有參選人	席位懸空
第 2 座	左浩民先生	自動當選
第 3 座	黃志昌先生	自動當選
第 4 座	李卓然先生	自動當選
第 5 座	歐若萱女士	自動當選
第 6 座	未有參選人	席位懸空
第 7 座	錢錫明先生	自動當選
第 8 座	施文進先生	經投票議決當選
第 9 座	未有參選人	席位懸空
第 10 座	財政司司長法團-勞國權先生	自動當選
商場及街市	慶高有限公司-鍾愷怡小姐	自動當選

由於第 1，6 及 9 座沒有業主參選，懸空的席位將會進行補選，欲參選的業主可到管理處索取「補選表格」。

議程(四) 議決繼續參加環保署「EV 屋苑充電易資助計劃」

管理處經理彙報在 2026 年 5 月 29 日舉行居民諮詢會，由「博德顧問有限公司」代表向業主詳細彙報工作進度與工程資料，並現場解答業主提出的各項問題包括：個別車位完成工程後如何安裝充電設備、工程費用估算、停車場天花維修、問卷調查、日後保險責任、長遠維修保養支出及責任等。

當日諮詢會上業主關注的保險事宜，管理處已電郵向保險公司查詢，回覆如下：

- 確認充電設施安裝工程完成後，現有屋苑保險的保費不會有特別調整。
- 保險公司回覆，工程造價在港幣 100 萬元以下的工程項目可獲自動保障，但會保留日後修訂保單條款或調整保費的權利。惟完工後須正式通知保險公司並提供詳細資料備案。
- 「EV 屋苑充電易資助計劃」的充電設施無須獨立投保，及可直接納入現有屋苑保險一併承保。

管理處於 2026 年 5 月 26 日至 2026 年 6 月 22 日期間向各車位業主發出意向書，收集業主是否安裝的意向，共收回 812 份有效問卷，佔總數的百分之 71.1%。當中明確表示參加計劃的有 703 份，佔百分之 86.58%；表示不參加的有 109 份，佔百分之 13.42%。

顧問公司根據 703 個參加車位進行初步估算，總工程費用約為 \$2,565 萬元，扣除資助上限 \$1,500 百萬元後，每個參加車位預計需分攤約 \$15,163 元。管理處強調，此數字僅為估算，實際金額需待正式招標、收回標書後才能確定。

招標進度方面，因應「環保署」明確表示必須在 2026 年 6 月 29 日或之前進行招標，否則本屋苑的申請資格會被取消。所以管理處已經在 2026 年 6 月 24 日將工程承建商的招標文件上載「招標妥」公開招標，並已經通知「環保署」。

招標期由 2026 年 6 月 24 日至 2026 年 7 月 24 日，為期一個月。各業主可通過地下大堂張貼的二維碼下載招標書及相關文件詳閱招標詳情。待招標結束後，顧問公司將提交標書分析和

攤分金額。屆時，管理處會優先聯絡已表示有意安裝的 703 個車位業主進行最終確認，意向一經確認便不得更改，相關業主需承擔其車位的分攤費用。

有關秘書李權發先生不競逐連任會否影響屋苑現有的資助申請事宜，「環保署」表示，不會審視申請人職位身份，祇須確認是業主便可，但要視乎申請人是否仍然接受繼續做申請人，否則需要由業主大會中議決更換申請人。

於大會上各列席業主作出以下提問：

提問(一)： 問卷調查已有 703 位業主表示參加，為何仍需召開全體業主大會再次表決？為何不直接讓有意參加的業主自行決定？

管理處回覆：現階段有 703 個車位業主有意安裝，待正式回標後公布實際費用後，部分業主可能因價格變化而改變主意，因此需要在特別業主大會上讓全體業主作出最終決定。管理處已通知顧問公司，就 703 個車位的標書作好準備。

提問(二)： 為何充電樁的費用不納入資助範圍？這樣業主還要額外付款購買充電器？

管理處回覆：根據「環保署」的資助計劃中只僅涵蓋基礎設施部分，包括電纜鋪設、總體配電系統等，個別車位的充電器屬於私人設備，按規定不在資助範圍之內，需由車主自行選購及安裝。

提問(三)： 現階段每車位\$15,000 多元的估算是否合理？會否與實際價格相差很大？

管理處回覆：現階段的金額僅為顧問公司的估算，僅供參考。實際工程費用需待正式公開招標、收回承建商標書後才能確定，呼籲業主耐心等待招標結果。

本次會議正式就繼續參加計劃進行議決。若大會決定繼續參加，後續將於九月份召開特別業主大會，再正式表決是否落實進行工程；若本次大會否決參加，將即時退出資助申請，並處理顧問費的發還申請。

經投票結果如下：

監票人：6 座業主 郭先生 及 9 座業主 劉先生

選項	得票業權份數	百分比
繼續參加	8,814	75.90 %
不繼續參加	2,798	24.10 %

有效票業權份數： 11,612

點票結果是繼續參加獲得過半數通過，故繼續參加「EV 屋苑充電易資助計劃」。

議程(五) 議決重新聘請大維修工程顧問之安排：採用現行「招標妥」招標，或暫緩以等待政府新政策

在 2026 年 6 月 17 日，管理處收到「市建局」的正式通知，日後大維修工程顧問的招標必須採用即將推出的加強版招標妥進行。加強版招標妥預計於今年第四季才正式推出，具體處理程序、操作細則及時間表目前尚未公布，因此美樂花園的實際招標安排在現階段暫時無法確定。

由於管理處在發出業主週年大會會議通知後才收到「市建局」以上最新指示，故此各業主在投票表決時必須注意以符合「市建局」最新規定。

經投票結果如下：

監票人：1座業主楊先生及車位業主楊小姐

選項	得票業權份數	百分比
採用現行「招標妥」招標	288	2.55 %
暫緩以等待政府新政策	11,006	97.45 %

有效票業權份數：11,294

點票結果以暫緩以等待政府新政策獲過半數業權份數獲通過。因此，大維修工程顧問的招標工作將按大會決議暫緩進行，等待政府加強版「招標妥」正式推出，並公布詳細的處理程序後，再作進一步安排。其間管理處會密切留意政策動向，適時向業主彙報最新進展。

議程(六) 議決聘請工程顧問進行「消防安全指示」工程之安排

管理處經理彙報，消防處依據香港法例第572章《消防安全建築物條例》，向本苑發出「消防安全指示」，指示中涵蓋的多個範疇，包括每座天台消防泵需加裝一台後備泵、每座14樓消防中途泵亦需加裝一台後備泵、每座大堂需加裝消防喉轆、各樓層走廊及樓梯間門需提供耐火證明、停車場樓梯需加裝花灑頭、停車場防煙門需符合寬度與高度的相關規則並提供耐火證明，以及停車場需配置足夠的消防喉轆等。

管理處提出考慮表決時的要點：

- 「消防安全指示」需要在2027年4月30日期限內完成，時間非常迫切，故未能等待加強版「招標妥」推出後才合併處理。
- 為消防安全及遵行法定指示免工程延誤

管理處向「市建局」查詢後獲該局提供以下意見：

- 業主可自行邀請承辦商投標進行工程
- 或採用現行的公眾版免費「招標妥」
- 參加收費版「招標妥」招標聘請顧問公司
- 參加收費版「招標妥」(收費約數萬元「市建局」會提供獨立顧問服務就標書提供意見及由「市建局」負責招標)

管理處提出其他重要事項：

- 「消防安全指示」內容仍有待更新
- 管理處會將更新後的「消防安全指示」與驗樓令內容提交市建局，再次嘗試了解是否有其他資助
- 業主是否會考慮使用加強版「招標妥」作為「消防安全指示」顧問工作招標
- 如是次議決結果是反對立即啟動獨立招標獲通過，管理處會向消防處彙報申請延期
- 如贊成立即啟動獨立招標獲通過，會在九月特別業主大會上議決是否採用現時收費版招標妥

管理處邀請「消防處」高級消防隊長關先生講解「消防安全指示」的各項要求與背景。表示「消防處」發出的「消防安全指示」一般期限為一年，業主需在期限內完成改善工程。考慮到實際執行上可能遇到的各種困難，若業主有合理原因，可向「消防處」申請延期，只要屋苑有積極跟進的措施例如是次舉行業主大會跟進有實質進展，一般都會獲得批准；唯有多次延期而無實質行動、明顯拖延的情況，「消防處」才會考慮採取執法行動。鼓勵屋苑盡快開展工作，並適時申請延期，確保合法合規。

關於指示的適用範圍，關隊長補充說明，商舖與停車場有各自獨立的「消防安全指示」，與住宅部分分開處理，責任不同。例如第8座消防令中提及的花灑系統，實際上是針對商舖部分的要求，而非住宅大廈。出於行政便利的考慮，將停車場併入第5座、商場併入第8座處理，但在法律責任上兩者是分開的、各自獨立的，業主無須擔心住宅部分需承擔商舖或停車場的工程費用。

經投票結果如下：

監票人：3座業主陳女士及8座業主施先生

選項	得票業權份數	百分比
贊成立即啟動獨立招標	4,466	40.59 %
反對立即啟動獨立招標	6,536	59.41 %

有效票業權份數：11,002

點票結果是反對立即啟動獨立招標獲過半數業權份數通過，管理處會安排向「消防處」彙報申請延期執行「消防安全指示」。

於大會上各列席業主作出以下提問：

提問(一)： 「消防安全指示」中的防火門、防火窗等要求，是由「消防處」還是「屋宇署」負責？兩個部門的要求會否重疊？

消防處回覆： 防火門、防火窗等涉及建築結構的部分由「屋宇署」負責，「消防處」主要負責消防設施部分，例如消防栓、喉轆系統、警報系統、噴灑系統等。兩個部門各有分工，要求不會重疊，業主可按不同部門的指示分別跟進。

提問(二)： 第8座的消防令提到要加裝花灑系統，請問是住宅部分還是商場部分的要求？

消防處回覆： 第8座消防令中提及花灑系統要求，實際上是針對商舖部分的，而非住宅大廈。出於行政便利，消防處將商場併入第8座處理，但在法律責任上，商場與住宅是分開的，住宅業主無需承擔商場部分的工程費用。

提問(三)： 如果申請延期，最長可以延多久？延期的手續複雜嗎？

消防處回覆： 延期時間需視乎個別情況及工程規模而定，並無固定的最長期限。一般而言，只要有合理理由及實質的跟進計劃，一至兩次延期都會獲得考慮。申請手續並不複雜，主要需向「消防處」提交延期申請及工程時間表，證明有積極跟進。

提問(四)： 消防泵為何一定要兩部？一部後備泵是否足夠？

消防處回覆： 根據法例最低標準，消防泵必須設有兩部，主要是為了確保當其中一部出現故障或需要維修時，另一部可自動啟動，確保消防系統時刻正常運作。這是消防安全的基本要求，不能簡化。

提問(五)： 停車場的花灑頭及防煙門要求，是否整個停車場都適用？還是只針對某些位置？

消防處回覆： 具體要求需視乎停車場的建築設計分佈而定。「消防處」發出的指示是根據實際視察結果作出的，詳細的工程範圍及要求可參閱正式的「消防安全指示」文件，或於聘請顧問後由顧問詳細評估。

管理處會留意政府最新資訊，等待九月份召開業主大會，由業主選擇合適的招標方式，包括獨立招標、免費版招標妥、收費版招標妥或加強版招標妥，務求以最合適的方式推進工程。

議程(七) 商討屋苑日常管理事務事宜

本議程因場地租用時間已到而未能進行。管理處表示，對日常管理的各項事務，包括外牆滲水跟進、保安和清潔服務、設施保養或管理費運用等，可與管理處聯絡或委員會會議再作討論。

最後，為感謝各嘉賓及第三十九屆各委員於任內不辭勞苦，積極投入，盡心盡力為屋苑付出，不論在環境改善，社區活動，設施維護等等都給予意見，大會致送感謝狀予嘉賓及各委員。儀式由第三十九屆業主委員會主席楊顯達先生致送感謝狀予出席嘉賓屯門區議員何俊亨議員律師、消防處代表關隊目及屯門民政事務處聯絡主任彭雪怡小姐。隨後，由置邦物業管理有限公司物業經理練文孝先生代表致送紀念狀予第三十九屆業主委員會各委員。

第四十屆業主委員會當選委員將安排於第一次聯合會議中進行互選，選出本屆主席、副主席及秘書職務人選。

大會司儀宣佈第四十屆業主週年大會完滿結束。

第四十屆美樂花園業主週年大會

大會主席楊顯達先生



副本送：消防處