



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委員會
置邦物業管理有限公司
第 1 次聯合會議紀錄

日 期：2026 年 7 月 20 日(星期一)

時 間：晚上 8 時 30 分

地 點：第 6 座業主委員會辦事處

出席者：第四十屆業主委員會
第八座委員 施文進先生 (主席)
第四座委員 李卓然先生 (副主席)
第五座委員 歐若萱女士 (秘書)
第二座委員 左浩民先生
第三座委員 黃志昌先生
第七座委員 錢錫明先生
商戶/街市委員 慶高有限公司代表 - 鍾愷怡小姐

缺席者：第十座委員 財政司司長法團代表 - 勞國權先生

出席者：置邦物業管理有限公司
練文孝先生 物業經理
勞雪玲小姐 助理屋苑經理
姜雋朗先生 助理物業主任 (會議記錄人)
溫靖邦先生 維修主任

列席者：	座數	樓層	姓名	座數	樓層	姓名
	6	16	歐陽先生	5	9	黃女士
	4	21	陸先生	10	8	業主女士
	1	28	李先生	8	7	郭先生
	3	19	盧女士	10	19	林先生
	5	12	歐先生	4	7	盧先生
	8	7	黃女士	10	20	簡女士
	8	12	張先生	6	11	楊先生
	5	20	施先生	3	16	馮先生
	6	28	胡先生	2	18	鄭先生

1. 商討/議決第四十屆業主委員會主席、副主席及秘書職位

跟進部門

會議進行第四十屆業主委員會主席職位選舉程序。除 8 座委員施文進先生自願參選外，無其他委員提出參選。最終由全體委員舉手表決，一致通過由施文進先生擔任第四十屆美樂花園業主委員會主席。

管理處

隨後進行副主席職位選舉程序。由 3 座委員黃志昌先生提名 4 座委員李卓然先生出任副主席一職，經現場詢問，李卓然先生明確表示願意接受提名。在無其他競選者及反對意見下，全體委員舉手表決，一致通過由李卓然先生擔任第四十屆美樂花園業主委員會副主席。

最後進行秘書職位選舉程序。除 5 座委員歐若萱女士自願參選外，無其他委員提出參選。最終由全體委員舉手表決，一致通過由歐若萱女士擔任第四十屆美樂花園業主委員會秘書。

管理處向全體委員彙報，現時第一座、第六座及第九座委員席位仍然懸空，將安排於是次會議後，分別於三座大堂的顯眼位置張貼補選通告，通告將列明報名期為期十四天。

關於補選委員的投票機制，委員會就法定規則進行討論。會上確認，公契內並無任何強制性條文規定每座必須設有一名業委代表。過往「一座一代表」之安排，僅屬歷屆業主大會共同議定並沿用至今之運作慣例。針對同一座如有超過兩名業主參選，應由全屋苑業主抑或僅限該座業主進行投票之疑問，會上達成共識，本次補選將先如常發布通告並開放報名，管理處將於下一次例會向委員會進一步彙報及確認投票機制。

2. 商討 / 議決事項

2.1 通過第三十九屆第 13 次聯合會議紀錄(會議日期：2026 年 5 月 22 日)

有列席業主就第三十九屆第 13 次聯合會議紀錄草本提出意見，就會議紀錄內提及保安員因熟識住客而彈性開啟屋苑大門之內容發表觀點。該業主認為此類彈性安排能體現人性化服務，不宜過於機械化執行門禁規則。在席委員則強調風險考量，指屋苑合共二千餘戶，若保安員長期僅憑相識放行，容易造成保安漏洞，存在外來人士隨意進入屋苑之隱憂。

管理處

經委員會審閱及討論後，一致認為 2026 年 5 月 22 日之會議紀錄已完整且客觀記錄當日之討論內容，無須作任何文字增刪或調整。經表決，全體委員一致通過第三十九屆第 13 次聯合會議紀錄。

2.2 通過第三十九屆第 14 次聯合特別會議紀錄(會議日期：2026 年 6 月 9 日)

各委員對第三十九屆第 14 次聯合特別會議紀錄均無修訂建議。經表決，全體委員一致通過第三十九屆第 14 次聯合會議紀錄。

管理處

2.3 通過第四十屆業主週年大會會議紀錄(會議日期：2026 年 6 月 27 日)

上屆主席楊顯達先生以書面方式就第四十屆業主週年大會會議紀錄草本提出修訂建議，建議在會議紀錄中加入當日兩位列席嘉賓何俊亨議員、望后石消防局關先生。正式會議紀錄已加入兩位列席嘉賓。

管理處

在場委員均對相關修訂無異議。經表決，全體委員一致通過 2026 年 6 月 27 日四十屆業主週年大會會議紀錄。

2.4 討論及檢視特定工作小組需要及角式

委員會就設立居民參與專項工作小組之類別及運作模式進行商討。考慮到園藝保養、公共衛生、樓宇維修、財務監督及居民投訴等事務繁雜，僅依靠現時數名委員實難以兼顧各項細節，容易出現民意收集滯後及改善方案單一等問題。因此，建議招募具相關專長之熱心住戶組成分類工作小組，分範疇收集民意並草擬改善提案，整合後再提交業委會討論及審議。

經討論後，委員會議決定專項小組之安排如下：

暫不設立財務工作小組，財務範疇現階段維持既有安排運作；工程範疇（如消防系統、升降機及外牆維修等）因涉及專業工程與法律知識，住戶未必具備相關背景，故暫不設立，委員會稍後再行探討。

贊成設立園藝工作小組。鑑於屋苑花園、樹木及休憩草地面積龐大，歷年來居民就綠化的意見分歧較多，因此決定設立該小組。由具備豐富園藝養護經驗之委員黃先生自願擔任組長，統籌小組收集全苑住客對花草品種及園區佈置之建議，整理方案後上報業委會跟進。

贊成設立環境衛生工作小組，監察全苑滅蟲規劃、垃圾分類、路面及停車場積水處理、公共雜物清理及清潔部日常服務，收集住戶衛生投訴並整合改善建議。

委員會將於稍後訂立小組具體運作規章，並安排委員專屬統籌。居民提案須先經小組內部商議，方可提交業委會正式會議討論。小組將透過張貼通告、屋苑網站及居民群組等渠道公開招募成員。

小組將先行試行三個月，期滿後由業委會檢視居民參與度及提案成效，再商討是否擴展增設其他小組。全體委員一致贊成上述安排。

2.5 商討有關白角污水泵房經常發出異味事宜

第七及第八座住戶長期反映，每逢潮濕季節或特定風向，鄰近白角污水泵房常釋出刺鼻異味並飄入高低層單位，直接影響住戶日常起居。早前雖有委員自行致電 1823 及環保署反映，環保署人員亦即時到場及泵房實地巡查，惟因巡查當日的風向與天氣原因導致臭味濃度不高，環保署未能確認該泵房為單一污染源，並推測異味亦可能源自屋苑內部地下沙井。

經委員會商討，決定草擬正式投訴函件，向何俊亨議員求助並轉交相關政府部門跟進。

2.6 商討及議決 2026 至 2027 年度屋苑常年法律顧問事宜

管理處彙報，上一任常年法律顧問陳俊華律師之服務合約已於 2026 年 6 月 30 日屆滿。管理處先前共發出五間報價邀請，最終接獲兩間律師行回覆。委員會審視後認為，鑑於目前僅取得兩份報價，難以比較，故本次暫不作議決。委員會指示管理處最少需再索取多一份報價，屆時連同歷年合作經驗與服務表現等資料，一併提交至下一次例會審議及議決。

管理處

管理處

管理處

3 管理處匯報

3.1 跟進及匯報屋苑日常運作事務

截至五月駐園員工空缺如下：

職位	空缺/待聘
助理屋苑經理	1/人
日班物業管理員	3/人
夜班物業管理員	3/人

屋苑財務報告詳細如下：

截至 2026 年 5 月收支報告各項基金結餘

管理費按金	\$2,830,265.60
緊急儲備基金	\$5,695,913.98
備用基金	\$4,200,167.02
累積盈餘/(赤字)	\$1,036,161.02
本年度盈餘/(赤字)	\$1,406,428.94
總額：	\$15,168,936.56

#總基金-升降機集資款項，各委員商議後，決定提取 \$20,200,000 辦理 3 個月或 6 個月定期存款。管理處將向銀行對比存款利率，選擇息率較高銀行存放。

截至 2026 年 5 月為止之欠交管理費情況如下：

住宅物業管理費：欠交 12 個月以上共 2 戶，欠交 4 個月以上共 8 戶，欠交 1 至 3 個月共 133 戶，累計欠款 \$446,952。

商舖管理費：欠交 12 個月以上共 1 戶，欠交 4 個月以上共 2 戶，欠交 1 至 3 個月共 34 戶，累計欠款 \$93,052。

停車場管理費：欠交 12 個月以上共 6 戶，欠交 4 個月以上共 4 戶，欠交 1 至 3 個月共 144 戶，累計欠款 \$124,487。

管理處將按照大廈公契、相關法律程序，陸續向長期拖欠管理費的業戶發出正式律師追討信函。而欠款金額巨大、長期拒交管理費的單位則展開物業釘契程序。極端個案將向律師申請強拍。管理處將於下次例會中，更新完整的欠繳管理費跟進進度。

跟進 2025 年核數報告，7 月 16 日核數師回覆將於下星期三(即 7 月 22 日)提交。

3.1.1 匯報消防處巡查屋苑消防警鐘設備事宜

消防處人員到本苑巡查第一座、第八座全座消防警鐘、手動報警設備；本苑於 2026 年 6 月 2 日收到消防處發出書面火警危險通知，列明第五座連接地下停車場整段消防訊號線老化損壞，屬須即時處理之緊急安全維修項目。本苑透過緊急維修工程招標後，以最低價「立豐工程」承接維修，合約造價為 \$71,000。更換系統設備線路、系統測試工程已於 2026 年 6 月 8 日完工，完工後管理處通知消防處復檢，確認設備恢復正常運作。

管理處

管理處

管理處已於 2026 年 7 月 13 日發出書面文件，同步將 2026 年 6 月 27 日業主週年大會之投票結果送交至消防處及屋宇署。按照業主週年大會之投票意向，管理處計劃於本年 9 月召開特別業主大會，由全體業主議決全屋苑大型消防安全改善維修方案。現階段管理處正同步跟進政府「消防安全改善工程資助計劃」之申請資格及所需文件。相關資助詳情與後續手續進展，將於稍後向各委員匯報。

3.1.2 匯報屋苑滅鼠及滅蚊工作

屋苑之滅蟲、滅鼠及滅蚊工作納入年度清潔合約中，合約內有訂明基本工作標準，包括每月最少執行兩次全苑噴藥及地下沙井投放鼠藥。針對夏季高溫及雨季潮濕等蟲鼠滋生高峰期，管理處會額外增加滅蟲次數，相關開支已涵蓋於管理費內，不會單獨向住戶收取額外費用。清潔部在每次完成滅蟲工作後均須拍照存檔，管理處亦會於各座大堂告示板張貼全月清潔工作安排表，供住戶隨時查閱。

管理處

3.1.3 匯報非屋苑資訊單張派發事宜

因早前收到住戶反映，有團體未經屋苑許可，在各座大堂信箱投放宣傳單張，因此管理處已於各座大堂當眼位置張貼提示通告作出勸喻。

管理處

3.1.4 匯報「仁愛堂」流動中醫醫療車定額收費安排

仁愛堂流動中醫車定期進駐本苑，為居民提供診症、針灸及配藥等醫療服務；雙方已簽署場地使用協議，由 2026 年 6 月起，每次入場費用為 \$200。

管理處

此外，博愛流動中醫車以相同條件進駐，由 2026 年 7 月起，每次入場費用同樣為 \$200。上述所有場地收入，會全數撥入屋苑公共收益專屬帳目。

3.1.5 匯報有關屋苑申請資助人事宜

「EV 屋苑充電易資助計劃」原申請人為上屆主席楊顯達先生及秘書李權發先生，由於二人已表明不再繼續擔任此計劃之申請人，現屆委員會經商討後，決議改由現任主席施文進先生及秘書歐若萱女士接任為新申請人。

管理處

上述申請人變更事宜，擬提交至 9 月舉行之特別業主大會作正式表決及確認。

3.1.6 匯報有關「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」的後續安排

私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃合約將於 2026 年 10 月 26 日屆滿。有關回收桶營運收支、現時合約條款及後續合約資料如下：

管理處

屋苑內設置四部智能廚餘回收桶，與營運商簽訂試行協議，營運商按照投放量計算，每月每部智能廚餘回收桶均會向屋苑發還收益 \$2,400，四部合計每月總收入為 \$9,600。同時，按合約規定，屋苑每月須向清潔承辦商支付處理費 \$5,000。

營運商已提交一年、兩年及三年期之設備保養方案報價。其中，若選擇三年期保養合約，每部回收桶每月保養費為 \$650，四部合計每月保養總開支為港幣 \$2,600，三年合約總開支為 \$93,600。

根據上述三年保養合約方案，每月營運收支：每月總收入為 \$9,600，扣除清潔處理費 \$5,000 及設備保養費 \$2,600 後，每月淨盈餘約為 \$2,000。但同時存在兩項營運隱憂：

(一)三年合約期內清潔公司有機會單方面調升每月處理收費，直接減少屋苑盈餘；

(二)廚餘回收桶向公眾開放，常有非本屋苑居民前來投放廚餘以兌換禮品，等同由屋苑公共開支補貼外來人士，損害本苑居民整體利益。

因全屋苑清潔合約有效期至 2027 年 12 月 31 日，而廚餘回收桶處理合約則於 2026 年 10 月 16 日到期。經各委員商討後，考慮到必須維持項目之收支平衡及避免屋苑出現虧損，指示管理處先與清潔承辦商索取處理廚餘回收桶之三年合約報價，待下次例會再表決是否續約。

3.2 跟進及匯報「優化升降機資助計劃」進度事宜

管理處已邀請日立升降機代表於 7 月 22 日（星期三）晚上出席會議，與各委員商討升降機用料及設計細節，包括機廂牆身內飾、燈光色溫、扶手款式、鏡面位置、到站語音提示、地台物料及天花燈飾等設計，並就物料訂購期、井道石屎剝最新情況及維修安排、施工時間表及臨時物料存放安排等事項進行商討。

管理處

有委員提出現時大堂展示樣板數量少，可選款式有限，將要求廠商提供多套完整設計方案。在篩選合適選項後，整理造價及配置表，於 9 月特別業主大會由全體業主投票選定最終款式。

3.3 跟進及匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」進度事宜

管理處引述標書內關於電線槽與防水結構等設計圖則，以及擬安裝充電設施之車位位置圖，以供委員了解相關工程設計；同時引述於 2025 年 2 月 10 日向中華電力有限公司查詢之 2022 年、2023 年及 2024 年屋苑歷年用電量數據，供現屆委員會知悉及參考。

管理處

4 其他事項

4.1 跟進及匯報停車場天花滲漏事宜

管理處早前聯同主席施先生、副主席李先生、委員錢先生及黃先生進行實地巡視，經排查後懷疑停車場天花滲漏成因主要為各樓層冷氣機長期滴水，加上樓宇止水帶老化失效，導致雨季積水滲入樓板，引致多處橫樑及天花出現混凝土石屎剝落。

管理處

短期應急方案：即時針對有下墜風險之石屎剝落位置進行臨時清除，並加設安全圍欄及警示標示。

長遠根治方案：須配合全苑大維修工程同步進行，徹底更換全部老化止水帶，並為各單位統一加裝冷氣去水喉，從源頭根治滴水及滲漏問題。

4.2 匯報有關拼多多智能櫃事宜

屋苑與拼多多簽訂之合約為安裝一個主櫃及四個副櫃，目前僅完成一個主櫃及一個副櫃之安裝，其餘三個副櫃尚在運輸途中。管理處將每週跟進拼多多的貨運與安裝進度；同時確認無論智能櫃是否延遲進場，拼多多須均

管理處

依照合約全額準時支付費用，相關收益將如常撥入屋苑公共收益帳目，不受安裝進度延遲所影響。

4.3 商議第 40 屆特別業主大會事宜

經商討後，第四十屆特別業主大會訂於 2026 年 9 月 12 日（星期六）舉行，管理處已提前與鄰近學校協調預訂會議場地；本次大會暫定議題包括：議決全苑大型消防維修方案、升降機更換方案與款式選擇，以及委任「EV 屋苑充電易資助計劃」接任申請人等項目；會議通知書將提前張貼以通知全苑業戶。

管理處

會議於晚上 11:30 結束。



美樂花園第四十屆業主委員會
秘書 歐若萱