



The Incorporated Owners of Glorious Garden  
Tel/Fax: 2466 – 2082

## 富健花園業主立案法團 業主周年大會會議記錄

日期： 2024 年 1 月 7 日〔星期日〕

時間： 下午 2 時正

地點： 富健花園中央公園太極圈

出席： 劉慧梅女士 – 主席  
盧淑嫻女士 – 司庫

### 列席嘉賓

吳軍豪先生 – 屯門民政事務處聯絡主任  
李家駒先生 – 常年法律顧問

### 大會司儀

蔡仲濂先生 – 其士富居物業管理有限公司管業經理

記錄： 鄭春明〔管理處〕

### 會議內容

截至下午 2 時 18 分，根據大會統計，親身出席及被授權出席業主人數為 342 戶，佔全屋苑業主 10.98%，已符合建築物管理條例規定超過百份之十的法定人數後，大會主席宣佈會議正式開始（當日最終親身及獲授權出席業主之總數為 398 戶，佔全屋苑單位 12.78%）。大會司儀蔡仲濂先生介紹業主周年大會出席嘉賓，其中包括屯門民政事務處聯絡主任吳軍豪先生及法團常年法律顧問李家駒律師。



## 議程 1：主席報告

主席劉慧梅女士報告，隨著新冠疫情於 2022 年底起逐步穩定，社交距離的限聚令、檢疫令及口罩令等限制措施相繼撤消；社會亦有序地復常及可復辦大型活動，令業主立案法團能於 2023 年再次投放更多時間及資源，以持續優化及改善富健花園的居住環境，積極提升屋苑的服務質素，僅此衷心感謝各位業主對法團管理工作的支持和鼓勵；並向各委員同事們能夠騰出寶貴時間熱心參與法團會務及管理工作，致以誠摯敬意。

踏入 2024，富健花園即將邁向第 25 個年頭，屋苑大部份原有設施裝置老化，及樓宇外牆/地底等供水及排污喉管斷裂滲漏淤塞、兒童遊玩/康體設施及地墊損毀嚴重等問題持續發生；同時，去年本港更多次受熱帶氣旋、超強颱風及暴雨等極端天氣影響，令致大廈外牆滲水/紙皮石飾面等石矢剝落投訴個案增多，故不論在功能效用及或外觀裝飾上均需以安全為由而作出適當處理，尤幸管理處已定期安排駐苑工程人員及專業承辦商逐步進行恆常及預防性保養維護工程，以確保設施系統盡量維持正常運作，減低對居民所帶來的滋擾或不便。此外，為提升煤氣系統的安全及可靠性，屋苑於 2023 年起參加中華煤氣的「煤氣立管維修合約計劃」，以冀能減少或避免因氣體洩漏事故而引致煤氣供應中斷影響服務；並有合資格的氣體註冊工程人員提供每 18 個月的定期安全檢查及保養服務，為屋苑公用部份破損的煤氣立管及分支喉管等進行免費維修或更換工程，以防患於未然。隨著疫情過去，法團以顧及居民健康和環境衛生作優先跟進的首要任務，於 2023 年已恢復及重啟其中計劃工序，分階段及按實際狀況將滲漏嚴重的污水生鐵渠垌，更換至堅固耐用防腐性能特強的紅垌渠管，以保障各業戶生命安全，並預計可於 2025 年全部完成。

至於屋苑財務狀況，管理委員會仍貫徹以嚴格控制支出為財務管理的目標，並為屋苑引進各類可行增加管理費以外的收入，務求盡量令屋苑財政穩健。然而，除最低工資已於 2023 年 5 月 1 日起調整外，政府統計處去年亦公布綜合消費物價指數持續上漲，本地營商成本將會面對上升壓力；因而直接影響新一年度保安及清潔服務、設備維修合約等費用支出，加重屋苑財務負擔。對此，為舒緩因各項開支所帶來的財政壓力，經法團審慎研究後已通過由 2024 年 1 月 1 日起對屋苑住宅及商業部份的管理費及什項收費作出適調（住宅：+5%，停車場：+5%），以應對預期的經濟及通脹增長。綜觀如此，在百物騰費的環境影響下，屋苑管理費仍維持在較低水平（現時每住宅單位建呎平均僅約\$1.3 元），亦為區內同類型屋苑中之模範，實有賴管理處與法團各委員同事們過去不時作出多方面檢討，認真研究可行的開源節流等良策方案，務求令各業主安居樂業及為物業樓宇提升價值。



The Incorporated Owners of Glorious Garden  
Tel/Fax: 2466 – 2082

此外，法團於去年舉辦不同類型的主題節慶、季節性旅行及關愛長者活動，及為屋苑小朋友送上應節小禮物。其中，部份更獲民政事務總署贊助；亦為屋苑締造和諧歡樂氣氛，凝聚及增加業戶間和睦友好關係。至於法團在關注社區、環保等民生事件亦有積極參與，當中包括：

- 參與食物環境衛生署展開的滅蚊運動，及聯同食環署在屋苑周邊的內外地方進行大規模的滅蚊及滅鼠工作，亦呼籲各商戶予以相應配合，以採取有效措施防止蟲鼠滋生。
- 成功向環境保護署爭取率先以屯門區首個居屋屋苑參加首批智能回收箱作試點的先導計劃，協助推動及將減廢回收的習慣盡早融入各業戶的日常生活中；同時，更邀請環保署派遣綠展隊在屋苑推廣外展宣傳教育活動，向居民傳達垃圾收費的推行細節、即場講解指定袋的容量和款式、指定標籤的用途等，以為 2024 年 4 月 1 日實施的都市固體廢物收費作好準備。法團將聯同管理處繼續加強推廣工作，並特意造起宣傳展板；且將再次邀請環保署職員前來進行外展教育活動，務求令各業戶盡快了解及適應新的法例。
- 支持管理處參與由香港警務署新界北總區防止罪案辦公室展開的「警衛同行計劃」，並可透過 24 小時熱線向警隊提供罪案消息；而警方亦會定時向物業管理處發放最新罪案及防騙資訊，以強化訊息交流及合作，共建安穩社區；同時，富健花園更多次獲頒年度「星級物業保安管理」獎項，以表揚在執行保安管理出色的物業管理公司。
- 出任屯門南延線社區聯絡小組(第 16 區段)成員；並與鄰近屋苑團體代表、政府部門跟港鐵定期舉行會議；主要目的是協調社區人士對工程關注及發放工程資訊等事項。而建造工程啟動儀式亦已於 2023 年 10 月 31 日正式開始，除可令區內及對外的交通更為便捷外，亦會將游泳池全面升級及重置在屯門高爾夫球中心旁；至於泳池舊址則會配合第 16 區站發展住宅商業項目及有一大型體育館，再由高架橋組成及橫跨屯門河一帶，勢將成為區內新地標及新景象。未來日子，法團亦會與各業戶一同向著 2030 年通車的目標進發。



為免影響大會流程，主席匯報亦謹作以上簡單講述其中工作重點，各業戶亦可留意日前派發的工作報告及每月印製的屋苑通訊，以便清晰了解屋苑最新狀況及法團的管理工作，增加透明度。

最後，再次衷心感謝屋苑居民過往對業主立案法團工作的信賴及支持，並祝願各業戶家庭幸福、身體健康，共建和諧的富健花園。

## 議程 2：司庫報告

司庫盧淑嫻女士報告，財務管理是樓宇管理的主要部份。法團第十屆管理委員會一直努力不懈地審慎理財，嚴謹地監控屋苑各項收入與支出，謹慎審批各類招標報價等合約文件，並為屋苑未雨綢繆積極研究及引進各類可行增加管理費以外的收入。其中於去年更引入電訊商租借停車場天台用作無線電話基站，此舉每年可為屋苑帶來\$200,000 餘元的收入。但於 2024 年實施的垃圾徵費措施後，除會大幅調高新一年度清潔合約費用外，連同屋苑亦須要額外購買環保署規定的大型指定袋，去處理部份業戶違規使用非指定袋所棄置的家居廢物。假設法例實施後仍有 40%單位業戶無使用指定袋棄置家居廢物，屋苑則需購買及使用大型指定袋處理及盛載該等違規垃圾袋，預計額外支出費用為\$60,000 至\$80,000 元不等；然而，若繼續由管理處代為購買指定袋及定期派發予各單位業戶，就會衍生不公平情況，引發業戶之間或有爭拗，亦會違反環保署「污染者自付」的原則。故此，各業戶必須明白屋苑由 4 月 1 日起取消派發垃圾袋的安排；並藉此呼籲各業戶必須使用環保署規定的指定袋棄置家居垃圾。

現時，富健花園儲備盈餘狀況仍屬穩健，截至 2023 年 10 月 31 日，財政資料簡列如下：

營運帳目	\$21,421,018.42
儲備金	\$10,535,070.20
緊急維修基金	\$1,513,000.00
管理費按金及公共水電錶按金	\$7,481,649.00
累計盈餘	\$40,950,737.62



此外，法團亦已在會場展板上張貼由業主大會上投票通過的「張慶植會計師行有限公司」為富健花園核實及完成的 2022 年度財務報告供各業戶參閱。

最後，司庫報告就此完結，並祝願各業戶 身體健康，生活愉快！

### 議程 3：議決通過富健花園 2024-2026 年度保安服務合約承辦商

經點票後，投票結果如下：-

承辦商編號	承辦商名稱	所得業權份數	百分比%
1	通宏護衛有限公司	17,741	95.63
2	佳衛保安服務有限公司	176	0.95
3	正誠保安服務有限公司	635	3.42
4	盛全設施服務有限公司	0	0

根據以上投票結果，議決通過通宏護衛有限公司為富健花園 2024-2026 年度保安服務合約承辦商。

### 議程 4：議決通過富健花園 2024-2026 年度清潔服務合約承辦商

經點票後，投票結果如下：

承辦商編號	承辦商名稱	所得業權份數	百分比%
1	冠星環衛有限公司	586	3.05%
2	羅氏清潔服務有限公司	18,542	96.38%
3	嘉捷香港有限公司	110	0.57%

根據以上投票結果，議決通過羅氏清潔服務有限公司為富健花園 2024-2026 年度清潔服務合約承辦商。



議程 5：議決通過富健花園加裝電動車充電設備裝置

(5.1)：由屋苑與相關承辦商簽署服務專營權協議，交由其負責在屋苑停車場大樓內鋪設電纜、配電箱、管道及線槽等安裝工程及提供全面性維修保養保險等服務，並以用者自付之原則及透過月費計劃付款等模式，為有需要之停車位業主提供參與安裝電動車充電設施之計劃方案；

(如議程 5.1 獲得通過，議程 5.2 則毋需再作投票議決而取消)

經點票後，投票結果如下：

選擇	所得業權份數	百分比%	結果
贊成	7,797	41.51	
反對	10,985	58.49	✓

根據以上投票結果，上述議程未獲通過；並需進行議程 5.2 安排投票決議。

(5.2)：由屋苑與相關承辦商簽署服務專營權協議，交由其負責在屋苑時租車位及或地面上落客貨區加裝電動車充電設備裝置及提供全面性維修保養保險等服務，並以用者自付原則及按次收費等模式，為有需要人士服務。

經點票後，投票結果如下：

選擇	所得業權份數	百分比%	結果
贊成	7,451	44.23	
反對	9,396	55.77	✓

根據以上投票結果，議程 5.2 未獲通過。

業主周年大會順利結束，實有賴各業主踴躍支持及鼎力合作，主席劉慧梅女士向列席嘉賓及各業主致以萬二分謝意，期盼各業主繼續支持法團管理工作。

會議於 2024 年 1 月 7 日下午 3 時 34 分結束。

富健花園業主周年大會主席

劉慧梅

日期：

22/1/2024

