

富健花園業主立案法團

第十屆管理委員會

工作報告



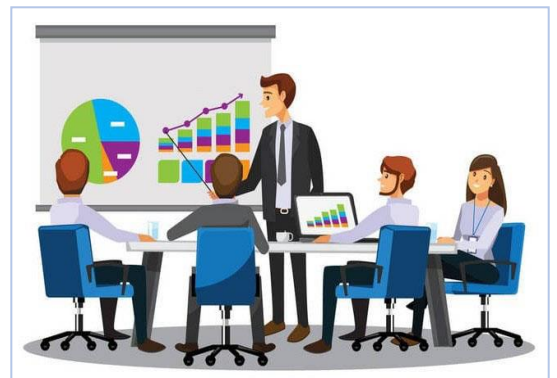
主席的話

大家好，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，本人僅此衷心感謝各位業主對我們法團管理工作的支持和鼓勵；並向各委員同事們能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。現藉此機會向各業主匯報及分享過去一年其中的工作成果。

第十屆管理委員會主席
劉慧梅 謹啟

財務狀況

我們第十屆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，務求盡量令屋苑財政穩健。然而，除最低工資於 2023 年 5 月 1 日起調整至每小時\$40 元外，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；再者，即將於 2024 年 4 月生效的垃圾徵費措施，勢必大大增加前線人員的工作壓力，並預計最低工資之基層員工將會出現嚴重流失等原因而須大幅調整薪酬，以便可在市場上提升競爭力，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。雖法團自 2022 年 1 月份調整管理費，去年亦已凍結收費調整的方案，惟實在難以平衡來年度的財政預算及或可能出現赤字。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，實有賴法團過去不時作出多方面檢討，認真研究可行的開源節流及量入為出和增加屋苑收入的良策方案，務求令各業主安居樂業及為物業樓宇提升價值，其中包括：



- 早年完成更換屋苑大部份公眾照明節能環保 LED 燈具系統，此舉除可減少碳排放量，達致慳電及環保等目標外，並已大幅減省屋苑電費開支。經對比 2015 年度電費開支後至今，平均每年可減省超逾\$1,200,000 元，七年多時間已合共減省超逾\$9,000,000 元。同時，向中電綠色樓宇基金遞交申請表格，為屋苑就提升能源效益及推動節約能源的更換廁水泵系統等工程可減省約 20% 支出。

- 為響應特區政府鼓勵節能減排及發展民間再生能源政策，法團於早年通過屋苑以零投資參與中華電力推行的「再生能源上網電價」計劃，在各座住宅大廈天台範圍的公共地方安裝太陽能發電板系統設施，將產生的可再生能源出售予中華電力。而有關係電收入則由屋苑與承辦商以拆帳形式分攤收益，全期合約可為屋苑增加收入之餘，既可推動環保又可自發自用減省電費，至今有關收入亦已為屋苑帶來約\$833,000 元，並全數撥入屋苑帳目內。



- 經安裝車場八達通管理及自動收費系統，以代替保安人手的負擔後，至今已為保安服務費用支出節省總計超逾\$3,500,000 元；另總計 2022/2023 年度上落客貨區及商用車位每月可有平均約\$170,000 元的穩定收入，且更可改善地面上落客貨區被濫用違泊問題，保持屋苑車路交通暢順。

- 續向原廠品牌電梯保養商爭取以優惠條款包含因屋苑 36 部舊式升降機未有進行優化工程而所須每年進行最少兩次的特別保養工作，以符合機電工程署最新規定，並可為屋苑節省約\$1,130,000 元。

- 引進媒體商在屋苑每部電梯機箱內加裝廣告牌；在合適位置加設順便智能櫃、自動智能售賣機及舊衣回收箱；租借場地予牟利團體/機構用作無線電話基站和舉辦推廣/派發傳單等宣傳活動，租借臨時儲物室予業主在裝修期間暫放傢俬雜物等安排。此舉既可方便居民之餘，亦可向有關供應商/業主收取合理費用，2022/2023 年度累計至今已合共約有 \$687,000 元的收入。

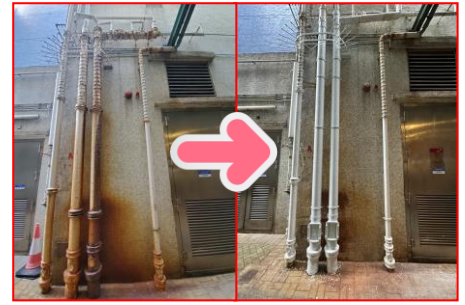
財務管理是樓宇管理的主要部份。法團一直努力不懈地審慎理財，嚴謹地監控屋苑各項收入及支出，謹慎審批各類招標報價等合約文件，並遵照建築物管理條例規定為大廈的公用地方及法團資產購買第三者責任保險；亦賦予法團權力為大廈就火警及其他意外購買保險。此舉可保障屋苑全體業主，並避免因為發生意外事故而遭第三者索償或需要重修大廈可能造成的負擔。再者，法團亦經業主大會議決通過委聘的獨立核數師，每年為屋苑審計年度帳目紀錄及提交財務報告(2022 年度財務報告文件亦將於稍後時間張貼在業主周年大會場地展板上供各業主省覽)。現時，富健花園儲備盈餘狀況仍屬穩健，截至 2023 年 10 月 31 日，財政資料簡列如下：



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

優化/改善工程

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，尤幸屋苑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的煤氣供應中斷，影響用戶正常使用煤氣服務；並獲委派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，更會免費維修或更換屋苑公用部份破損的煤氣立管及分支喉管等，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，去年已恢復及重啟其中計劃工序，分階段及按實際狀況將污水生鐵渠垵在滲漏嚴重至不可修補；及出現淤塞而不能正常排運的情況下，更換至堅固耐用防腐性能特強、德國品牌及製造的紅垵渠管，以保障各業戶生命安全，並預計可於 2025 年全部完竣。



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的煤氣供應中斷，影響用戶正常使用煤氣服務；並獲委派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，更會免費維修或更換屋苑公用部份破損的煤氣立管及分支喉管等，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，去年已恢復及重啟其中計劃工序，分階段及按實際狀況將污水生鐵渠垵在滲漏嚴重至不可修補；及出現淤塞而不能正常排運的情況下，更換至堅固耐用防腐性能特強、德國品牌及製造的紅垵渠管，以保障各業戶生命安全，並預計可於 2025 年全部完竣。



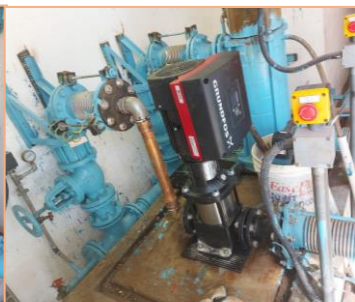
原廠品牌承辦商定期檢查及保養升降機，並保持妥善維修狀況及安全操作服務



定期進行修樹護理工程，促進植物健康生長



定期檢查及清通排水渠道；並安排專業承辦商進行全苑高壓通渠及 CCTV 檢測工程



更換變頻式節能馬達食水泵，令致系統控制穩定及節省大量能耗



進行恆常及預防性保養維護工程，以保持整體外貌亮麗常新及安全狀況

其中部份工程項目所需支出一覽統計表

更換升降機二合一機械及光幕保險門刀工程	\$95,300
清通屋苑地底污水渠管井道及 CCTV 檢測服務工程	\$105,580
維修及更換商場街市及住宅大廈地下大堂空調冷氣系統	\$262,280
屋苑消防系統保養及年檢後執修等工程	\$388,850
搭建棚架維修大廈外牆滲水/紙皮石飾面石矢剝落	\$577,600
更換屋苑食水及咸水上水泵、減壓掣連喉管閘掣組件等供水系統	\$927,550
更換住宅大廈外牆紅垵渠管/膠喉等排污系統	\$1,028,100
累計所需支出	\$3,385,260

(計算由 2022 年 11 月 至 2023 年 10 月止)

康文活動

舉辦不同類型的主題節慶、季節性旅行及關愛長者活動，以為屋苑小朋友製造特別驚喜；為大家送上溫暖和祝福。其中，部份更獲民政事務總署審批及撥款贊助；亦為屋苑締造和諧歡樂氣氛，凝聚及增加屋苑居民和睦友好關係，發揮鄰舍互助精神。



關注社區

- ◆ 參與食物環境衛生署展開的滅蚊運動，進一步向公眾推廣登革熱及日本腦炎等疾病的預防措施及潛在危險；另更聯同食環署分區辦事處代表實地視察，及在屋苑周邊的內外地方進行大規模的滅蚊及滅鼠工作，適時調教老鼠藥及增設鼠擋板，並密切巡查街市及商舖的營商環境及衛生狀況，籲請各商戶予以相應配合，切勿隨處棄置營商垃圾及必須保持屋苑及街市環境衛生整潔，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。



- ◆ 一直關注鄰近富健花園的屯門河小型船隻非法靠泊，及近堤岸水域有垃圾雜物積聚影響環境衛生，令致鄰近座數居民長期飽受蚊蟲滋生及惡臭異味等滋擾事件；早前獲屯門民政事務處通知及聯同食環署等多個政府部門展開執法行動，以保持河道水域環境衛生及船隻停泊在安全和合適位置。

- ◆ 為加強大廈管理人員在緊急情況的應變能力及急救知識，屯門區議會轄下工作小組及屯門民政事務處製作了「大廈管理人員須知」易拉架，以供大廈管理組織借用及展覽。而法團向來甚為注重屋苑保安服務質素，並趁著早前服務承辦商定期為保安人員提供培訓課程時，特意借用該等物資作為其中課程的研習，除有助提升前線保安人員質素外，並透過答問環節及工作分享等，以加深員工在遇到各種突發情況應對技巧的認知。
- ◆ 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，預防罪案發生。



總括及展望

過去管理委員會全體委員一直以實事求是的務實態度、服務居民為己任、細心聆聽居民意見、提高屋苑事務透明度；未來亦與管理處全體員工繼續盡心盡力為各業戶服務，以締造一個舒適及安穩的居住環境。踏進 2024 年，亦是距離垃圾徵費還有不足三個月便實施的時間，法團將聯同管理處加強推廣及宣傳工作，務求令各業戶盡快了解及適應相關法例。最後，藉此再次衷心感謝居民過往對業主立案法團工作的信賴及支持，並祝願各業戶龍馬精神、身體健康、家庭幸福，共建我們和諧的富健花園。

* 由於篇幅有限，部份資料未能盡錄，祈請居民見諒 *