



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

富健花園業主立案法團 第八屆管理委員會 第二十四次會議記錄

日期：二零二零年五月二十九日（星期五）

時間：下午四時二十分

地點：富健花園第十一座地下會議室

出席：業主立案法團

劉慧梅女士 — 主席
何貴發先生 — 秘書
盧淑嫻女士 — 司庫
劉瑞蓉女士 — 委員
沈永康先生 — 委員
錢怡君女士 — 委員
鍾香蓮女士 — 委員

管理處

張樹偉先生 — 分區經理
陳詩蕙女士 — 管業主任
余寶蓮女士 — 助理行政主任

請假：蕭耀銓先生 — 委員
歐平安先生 — 委員
梁金華先生 — 委員

缺席：羅偉雄先生 — 委員

記錄：余寶蓮（管理處）

會議內容

跟進者/
負責人

原訂 2020 年 5 月 29 日下午 5 時召開第 24 次會議，因近期的法團相關工作會議舉行時，多次被人衝擊而發生混亂情況(已曾就事件報警處理)，所以今次會議已列明不設業主列席旁聽；而法團亦就屋苑近期發生的混亂事件（其中有：法團早前被人阻攔



而未能開啟收集箱核對授權書、有非業主及不知名人士未經法團批准下擅自對收集箱和法團會議室大門進行密封、未獲授權下交出當中法團工作的 CCTV 片段等等保安及管理不善工作問題)，相約管理公司高層與法團在此會議前進行檢討及跟進往後的改善工作。但當各人進入會議室時，有一名業主亦不理保安的勸阻想強行闖入會議室，混亂中有委員被推撞後受傷倒地，及有管理處女職員被撞到手部受傷，最後亦因此而須報警及召喚救護車到場替傷者治療，其中該女職員亦被送去醫院治療及須留院接受醫生觀察。

基於法團會議室外再次發生混亂及報警事件，亦避免因而可能令致流會或開不成會，經諮詢全體委員後亦同意將會議稍作提早，並已簡捷完成所有議決事項，以便救護員將受傷人士送離現場，及協助警方處理報警求助案件。對於本法團在這特別情況下提早召開會議，實為因應突發事件的發生，在迫不得已及諮詢全體委員的同意下進行，而對於屋苑再次發生混亂及報警事件可能對各業戶造成不便，謹此致歉。

1. 通過第八屆管理委員會 2020 年 4 月 24 日第二十三次會議記錄

委員劉瑞蓉女士動議，委員沈永康先生和議，與會委員一致通過第八屆管理委員會 2020 年 4 月 24 日第二十三次會議記錄。 記錄

2. 主席報告

- 2.1 主席劉慧梅女士報告，法團早前張貼通告，原訂於 2020 年 5 月 14 日晚上安排處理及核實有關委任代表的文書工作時，有部份候選人及業主質疑其中一個公開擺放在管理處範圍內的收集箱，並迫使法團主席在開箱前要取消該箱內所有委任代表的文書。而分別於 5 月 14 日和 15 日經法團法律顧問李家駒律師解釋及提供的專業意見，和屯門民政事務處聯絡主任夏妙婷小姐就有關法例規定的解說後，有關人等仍堅持要取消箱內所有委任代表的文書，導致法團未能核對有關委任代表的文書等跟進工作。由於未能按照建築物管理條例規定，完成有關法例要求的工作，及可能令到 5 月 16 日的業主周年大會出現選舉不公平及不公正的情況，在法律顧問的書面意見下，只有取消原訂於 2020 年 5 月 16 日舉行的業主周年大會。 記錄
- 2.2 主席劉慧梅女士報告，法團於 2020 年 5 月 21 日晚上向富健花園全體業戶派發一份由李家駒律師事務所的法律意見書，以釐清法團主席在開啟委任代表的文書(即授權書)收集箱的權力和責任。 記錄
- 2.3 主席劉慧梅女士報告，2020 年 5 月 20 日接獲管理處轉介富健花園 13 名業主的聯名來信，要求法團交代有關取消業主周年大會的原因及善後安排，對於其中查問內容已由法團法律顧問的公開法律意見書上交代事件；並就其他事宜亦已交李律師協助跟進。 法團/管理處



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

- 2.4 主席劉慧梅女士報告，根據「其士富居物業管理有限公司」與「富健花園業主立案法團」簽訂之管理合約所訂，每年可獲一個月回贈\$70,000.00 作為屋苑舉辦活動或美化環境之用，而第 2 年回贈金額已於 2020 年 5 月 14 日轉賬至屋苑帳戶。 記錄

3. 司庫匯報

- 3.1 司庫盧淑嫻女士報告，2020 年 3 月份富健花園屋苑收支如下： 記錄

月份	總收入	停車場支出	K01 支出	商場支出	住宅支出	公眾地方支出	結餘
1/2020	\$2,804,316.64	\$73,920.66	\$15,272.74	\$182,238.71	\$2,464,499.74	\$168,766.64	(\$100,381.85)
2/2020	\$2,742,726.88	\$73,592.37	\$15,289.84	\$181,613.23	\$2,201,974.82	\$122,174.88	\$148,081.74
3/2020	\$2,950,314.38	\$67,620.33	\$14,974.05	\$197,847.15	\$1,985,539.09	\$331,002.38	\$353,331.38
1-3/2020	\$8,497,357.90	\$215,133.36	\$45,536.63	\$561,699.09	\$6,652,013.65	\$621,943.90	\$401,031.27

- 3.2 司庫盧淑嫻女士報告，截至 2020 年 3 月份富健花園資產總計 \$40,137,164.30。 記錄

項目	金額
累積盈餘	\$20,577,445.10
發展商成立維修基金 (每戶\$500.00)	\$1,513,000.00
維修基金	\$10,565,070.20
已收按金 (管理費按金及公共水電錶按金)	\$7,481,649.00
資產淨值	\$40,137,164.30

- 3.3 司庫盧淑嫻女士報告，2020 年 5 月 25 日，法團康樂活動戶口結餘為\$45,703.30。 記錄

4. 管理處報告

- 4.1 分區經理張樹偉先生報告，由於疫情近期逐漸緩和，管理處已於早前重新開放屋苑部份球場、乒乓球檯、兒童遊玩及康體設施；此外，籃球場亦將安排於 2020 年 6 月 1 日重新開放。 記錄

- 4.2 分區經理張樹偉先生報告，原訂由 2020 年 5 月 15 日至 5 月 31 日期間，暫停開放停車場綜合大樓 4 樓之羽毛球場供本苑業戶作臨時晾曬冬天棉被或禦寒衣物之用，因本月天氣不穩定及不時下雨，開放日期將順延 2 星期至 6 月 14 日。 記錄



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

4.3 分區經理張樹偉先生報告，有關富健花園申請「物業管理業界抗疫支援計劃」第一階段資助已獲批核，抗疫清潔補貼\$24,000.00 已於 2020 年 5 月 11 日存入屋苑帳戶。此外，「物業管理業界抗疫支援計劃」第二階段資助(商場街市)亦已向相關部門遞交申請。 記錄

4.4 分區經理張樹偉先生報告，2020 年 5 月 2 日接獲青山分區警署函件，就管理處去信查詢 3 月 31 日警方進入富健花園執法的原因作出回覆。根據警署紀錄，當晚 8 時 30 分警方接獲多名市民報案，指稱近 10 人在屯門龍富路利用雜物堵塞道路，多於 100 人在屯門龍門居聚集叫囂，破壞社會安寧。警方於是到場進行驅散及拘捕違法人士。期間，有違法人士逃入富健花園，警方於是進入屋苑範圍追捕。就來信提及的四名青少年當中，三名女子在現場調查完畢後當場釋放，而另一名 23 歲男子則以「非法集結」罪名被拘捕後保釋外出。至於，被捕人士身份及是否富健花園居民，由於涉及個人私隱，警方不能對外透露。 記錄

根據香港法例第 232 章《警隊條例》第 50 條第 3 款，如任何警務人員有理由相信任何須予逮捕的人已進入或置身在某處，則居住在該處的人或管理處的人在該警務人員提出要求時，須容許該警務人員自由進入該處，並給予一切合理的便利，以便他在內搜查。

另外，任何人妨礙警務人員依據上述法例執行職務，可能會干犯香港法例第 232 章《警隊條例》第 63 條 - 「任何人襲擊或抗拒執行職責的警務人員，或協助或煽惑任何人如此襲擊或抗拒，或在被要求協助該執行職責的人員時拒絕協助，或意圖妨礙或拖延達到公正的目的而提供虛假資料，以蓄意誤導或企圖誤導警務人員，循簡易程序定罪後，可處罰款\$5,000 及監禁 6 個月」或第 212 章《侵害人身罪條例》第 36(b) 條 - 「任何人襲擊、抗拒或故意阻撓在正當執行職務的任何警務人員或在協助該警務人員的人，即屬犯可循簡易或公訴程序審訊的罪行，可處監禁 2 年。」

4.5 分區經理張樹偉先生報告，2020 年 5 月 13 日下午管理處辦公室電話系統突然故障，電話線路轉駁至保安控制室繼續提供服務，期間可能引致業戶不便，謹此致歉。 記錄

4.6 分區經理張樹偉先生報告，管理處分別接獲太極班、伸展班及跆拳道班導師查詢及反映，受疫情停課的學生已由 2020 年 5 月 27 日起分階段逐漸復課，建議上述興趣班組亦由 6 月 15 日起開始復辦。對此，與會委員沒有異議。 記錄

4.7 分區經理張樹偉先生報告，有關第 11 座 25K 廚房外牆懷疑破損導致單位出現滲水情況一事，管理處已於早前向保險公司申報備案，截至 2020 年 5 月 29 日，管理處已完成有關維修工程，現正安排在外牆試水測試工程效果。 管理處



4.8 分區經理張樹偉先生報告，截至 2020 年 5 月 29 日，管理處人事變動如下：

記錄

技工盧官權早前因為健康理由申請辭職，並於 2020 年 6 月 12 日正式離職；
管業經理蔡仲濂已於早前以私人理由向公司提出請辭，管理層除會積極調配/聘請合適人選接替其職務外，同時亦會作出挽留行動。

5. 商討及議決工程/財務項目

5.1 商討及議決更換第 3 座 16K 浴室外牆污水喉(接駁氣喉)工程事宜(參考編號 GRG-2020-029)

早前第 3 座 16K 浴室外牆污水喉滲漏，污水不斷流下，為免影響公眾衛生，管理處建議由合約承辦商「新景象」根據合約價更換，工程內容及報價資料簡列如下：

管理處

搭建 16 呎吊棚(垃圾房出棚)，更換第 3 座 16K 浴室外牆 4 吋污水喉(接駁氣喉)，工程費用\$6,700.00。

主席劉慧梅女士動議，委員鍾香蓮女士和議，與會委員一致通過更換第 3 座 16K 浴室外牆污水喉(接駁氣喉)工程由合約承辦商「新景象工程有限公司」根據合約價更換，工程費用\$6,700.00。

5.2 商討及議決修葺第 4 座 17G 廁所、8 座 24B 客廳及 8 座 25E 浴室合共 3 單外牆窗楣紙皮石及防水工程事宜 (參考編號 GRG-2020-030)

管理處於席間向各委員報告及修訂其中第 8 座 25K 修訂為 8 座 25E 室。有關修葺第 4 座 17G 廁所、8 座 24B 客廳及 8 座 25E 浴室合共 3 單外牆窗楣紙皮石及防水工程，管理處早前邀請 6 間合資格承辦商參與報價，截至回標限期共接獲 5 間承辦商回標，並於 2020 年 5 月 11 日在出席委員見證下開啟密封式報價文件，承辦商報價資料簡列如下：

管理處

承辦商	新景象	浩成	新富興	永明	標威	鈞興
工程費用	\$19,800	\$28,800	\$34,000	\$54,000	\$130,000	沒有回標

委員沈永康先生動議，委員錢怡君女士和議，與會委員一致通過修葺第 4 座 17G 廁所、8 座 24B 客廳及 8 座 25E 浴室合共 3 單外牆窗楣紙皮石及防水工程由最低價承辦商「新景象工程有限公司」承辦，工程費用\$19,800.00。



5.3 商討及議決修葺第 2 座天台 C 單位對上及 11 座 25K 廚房合共 2 單外牆紙皮石/外牆連窗楣紙皮石及防水工程事宜 (參考編號 GRG-2020-031)

有關修葺第 2 座天台 C 單位對上及 11 座 25K 廚房合共 2 單外牆紙皮石/外牆連窗楣紙皮石及防水工程，管理處早前邀請 6 間合資格承辦商參與報價，截至回標限期共接獲 5 間承辦商回標，並於 2020 年 5 月 11 日在出席委員見證下開啟密封式報價文件，承辦商報價資料簡列如下：

管理處

承辦商	新景象	新富興	浩成	永明	標威	鈞興
工程費用	\$28,600	\$33,000	\$34,600	\$66,000	\$90,000	沒有回標

主席劉慧梅女士動議，秘書何貴發先生和議，與會委員一致通過修葺第 2 座天台 C 單位對上及 11 座 25K 廚房合共 2 單外牆紙皮石/外牆連窗楣紙皮石及防水工程由最低價承辦商「新景象工程有限公司」承辦，工程費用\$28,600.00。

5.4 商討及議決修葺第 3 座 4F 浴室、3 座 6C 浴室及 3 座 7C 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程事宜 (參考編號 GRG-2020-032)

有關修葺第 3 座 4F 浴室、3 座 6C 浴室及 3 座 7C 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程，管理處早前邀請 6 間合資格承辦商參與報價，截至回標限期共接獲 5 間承辦商回標，並於 2020 年 5 月 28 日在出席委員見證下開啟密封式報價文件，承辦商報價資料簡列如下：

管理處

承辦商	新景象	鈞興	新富興	永明	標威	浩成
工程費用	\$20,400	\$25,500	\$37,500	\$54,000	\$114,000	沒有回標

委員鍾香蓮女士動議，委員錢怡君女士和議，與會委員一致通過修葺第 3 座 4F 浴室、3 座 6C 浴室及 3 座 7C 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程由最低價承辦商「新景象工程有限公司」承辦，工程費用\$20,400.00。

5.5 商討及議決修葺第 3 座 12G 廚房、3 座 12H 廚房及廁所合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程事宜 (參考編號 GRG-2020-033)

有關修葺第 3 座 12G 廚房、3 座 12H 廚房及廁所合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程，管理處早前邀請 6 間合資格承辦商參與報價，截至回標限期共接獲 5 間承辦商回標，並於 2020 年 5 月 28 日在出席委員見證下開啟密封式報價文件，承辦商報價資料簡列如下：

管理處

承辦商	新景象	鈞興	新富興	永明	標威	浩成
工程費用	\$19,500	\$45,500	\$46,000	\$50,000	\$162,000	沒有回標



委員沈永康先生動議，司庫盧淑嫻女士和議，與會委員一致通過修葺第 3 座 12G 廚房、3 座 12H 廚房及廁所合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程由最低價承辦商「新景象工程有限公司」承辦，工程費用\$19,500.00。

5.6 商討及議決修葺第 7 座 12J 浴室、7 座 14J 浴室、12 座 10 樓垃圾房及 12 座 23H 廚房合共 4 單外牆紙皮石/外牆窗楣連紙皮石及防水工程 (參考編號 GRG-2020-034)

有關修葺第 7 座 12J 浴室、7 座 14J 浴室、12 座 10 樓垃圾房及 12 座 23H 廚房合共 4 單外牆紙皮石/外牆窗楣連紙皮石及防水工程，管理處早前邀請 6 間合資格承辦商參與報價，截至回標限期共接獲 4 間承辦商回標，並於 2020 年 5 月 28 日在出席委員見證下開啟密封式報價文件，承辦商報價資料簡列如下：

管理處

承辦商	新景象	新富興	永明	標威	鈞興	浩成
工程費用	\$27,200	\$52,000	\$82,000	\$152,000	沒有回標	沒有回標

委員錢怡君女士動議，司庫盧淑嫻女士和議，與會委員一致通過修葺第 7 座 12J 浴室、7 座 14J 浴室、12 座 10 樓垃圾房及 12 座 23H 廚房合共 4 單外牆紙皮石/外牆窗楣連紙皮石及防水工程由最低價承辦商「新景象工程有限公司」承辦，工程費用\$27,200.00。

5.7 商討及議決修葺第 4 座 11K 浴室、4 座 12K 浴室及 4 座 13K 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程事宜 (參考編號 GRG-2020-035)

有關修葺第 4 座 11K 浴室、4 座 12K 浴室及 4 座 13K 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程，管理處早前邀請 6 間合資格承辦商參與報價，截至回標限期共接獲 4 間承辦商回標，並於 2020 年 5 月 28 日在出席委員見證下開啟密封式報價文件，承辦商報價資料簡列如下：

管理處

承辦商	新景象	新富興	永明	標威	鈞興	浩成
工程費用	\$20,400	\$39,000	\$54,000	\$114,000	沒有回標	沒有回標

主席劉慧梅女士動議，秘書何貴發先生和議，與會委員一致通過修葺第 4 座 11K 浴室、4 座 12K 浴室及 4 座 13K 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程由最低價承辦商「新景象工程有限公司」承辦，工程費用\$20,400.00。



5.8 商討及議決修葺第 4 座 7D 浴室及廁所、4 座 7K 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程事宜 (參考編號 GRG-2020-036)

有關修葺第 4 座 7D 浴室及廁所、4 座 7K 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程，管理處早前邀請 6 間合資格承辦商參與報價，截至回標限期共接獲 4 間承辦商回標，並於 2020 年 5 月 28 日在出席委員見證下開啟密封式報價文件，承辦商報價資料簡列如下：

管理處

承辦商	新景象	新富興	永明	標威	鈞興	浩成
工程費用	\$20,400	\$39,000	\$54,000	\$114,000	沒有回標	沒有回標

委員鍾香蓮女士動議，委員沈永康先生和議，與會委員一致通過修葺第 4 座 7D 浴室及廁所、4 座 7K 浴室合共 3 單外牆窗楣連紙皮石及防水工程由最低價承辦商「新景象工程有限公司」承辦，工程費用\$20,400.00。

5.9 商討及議決更換第 2 座 9 樓 1 號中層咸水減壓掣連組件工程事宜 (參考編號 GRG-2020-037)

早前第 2 座 9 樓 1 號中層咸水減壓掣爆裂，影響第 2 座咸水供應，經保養商「東源」檢查後確認沒法維修及建議報價更換，費用\$26,750.00，管理處同時邀請另外 2 間承辦商參與報價，報價內容及資料簡列如下：

管理處

提供人手及物料拆除位於第 2 座 9 樓垃圾房內 1 號咸水減壓掣連閘掣及相關配件，並供應及安裝項目包括：

- 咸水減壓掣對上及對下直徑 65mm 生鐵法蘭閘掣各 1 隻，牌子：AQUAPOWER
- 直徑 65mm 不銹鋼 316 可調式減壓掣 1 隻，牌子：Z-TIDE
- 直徑 65mm 生鐵 Y 隔 1 隻，牌子：TOYO
- 直徑 65mm 生鐵介子磅錶餅 1 隻連波掣及磅錶，所需用不銹鋼螺絲

承辦商	明輝	東源	新景象
工程費用	\$26,600	\$26,750	\$32,000

由於最低價承辦商「明輝」回覆最快需於 2020 年 5 月 29 日施工，而第 2 標承辦商「東源」承諾可於 2 天內施工，為免對第 2 座業戶構成不便，5 月 19 日管理處取得法團同意下由「東源」緊急更換，工程已完工。



委員劉瑞蓉女士動議，委員錢怡君女士和議，與會委員一致通過更換第 2 座 9 樓 1 號中層咸水減壓掣連組件工程由承辦商「東源工程服務有限公司」承辦，工程費用 \$26,750.00。

5.10 商討及議決停車場 4048 車位天花打針防漏灌漿工程事宜 (參考編號 GRG-2020-038)

有關停車場 4048 車位天花打針防漏灌漿工程，管理處早前邀請 7 間合資格承辦商參與報價，截至回標限期共接獲 6 間承辦商回標，並於 2020 年 5 月 28 日在出席委員見證下開啟密封式報價文件，承辦商報價資料簡列如下：

管理處

承辦商	港澳防水	志榮德記	貝登工程	港基防水	標威	高特爾	成輝工程
工程費用	\$6,800	\$7,500	\$8,000	\$9,800	\$38,000	\$42,000	沒有回標

司庫盧淑嫻女士動議，委員沈永康先生和議，與會委員一致通過停車場 4048 車位天花打針防漏灌漿工程由最低價承辦商「港澳防水工程有限公司」承辦，工程費用 \$6,800.00。

5.11 商討及議決更換一段第 7 座 1 樓近 B 室及 C 室外的 50 毫米直徑嚴重銹蝕橫身煤氣立管工程事宜 (參考編號 GRG-2020-039)

早前管理處接獲「香港中華煤氣有限公司」通知，第 7 座 1 樓近 B 室及 C 室外的 50 毫米直徑橫身煤氣立管嚴重銹蝕，建議更換，工料連搭建棚架費用合共 \$27,616.00。

管理處

主席劉慧梅女士動議，委員沈永康先生和議，與會委員一致通過更換一段第 7 座 1 樓近 B 室及 C 室外的 50 毫米直徑嚴重銹蝕橫身煤氣立管工程由「香港中華煤氣有限公司」承辦，工程費用 \$27,616.00。

5.12 商討及議決法律顧問工作服務收費事宜 (參考編號 GRG-2020-040)

2020 年 5 月 14 日及 15 日連續 2 晚常年法律顧問李家駒律師應邀出席統計業主周年大會「委任代表的文書」，及後亦就取消 5 月 16 日業主周年大會提供法律意見書，以釐清法團主席在開啟委任代表的文書(即授權書)收集箱的權力和責任，全部法律顧問工作服務收費合共 \$22,500.00。

管理處

委員劉瑞蓉女士動議，委員鍾香蓮女士和議，與會委員一致通過律顧問工作服務收費合共 \$22,500.00。



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

6. 其他事項

6.1 商討及議決召開富健花園業主周年大會 (參考編號 GRG-2020-041)

經與會委員商討後，建議富健花園業主周年大會舉行日期及時間為 2020 年 6 月 20 日(星期六)晚上 8 時正，以便進行第 9 屆管理委員會改選及議決通過申請參加「優化升降機資助計劃」，與會委員表示贊成。 法團/
管理處

主席劉慧梅女士動議，委員劉瑞蓉女士和議，與會委員一致通過，並參照以往安排，包括選舉工作安排、訂購電腦選票、租用舞台音響、速印/郵寄大會通知、補充文具物品及外借員工協助，並邀請嘉賓出席，包括常年法律顧問、屯門民政事務處代表及當區區議員，其他詳情可安排於工作小組會議上再跟進。

會議於下午 5 時 05 分結束。

富健花園業主立案法團
第八屆管理委員會
主席

劉慧梅
日期： 19 JUN 2020