

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，第十屆管理委員會任期即將屆滿，並將於3月16日的業主周年大會上進行第十一屆管理委員會選舉。本人自2014年起參與業主立案法團會務工作，至今已有十年多的時間，期間除積極深化屋苑管理運作的各方面知識外，亦透過聯繫及溝通認識更多街坊朋友，聽取及採納有效和建設性的寶貴意見，從而持續優化及改善屋苑居住環境。此外，我們法團全體委員亦繼續秉承初心、砥礪前行，騰出寶貴時間參與法團會務及屋苑管理等工作，發揮鄰舍守望互助互愛精神，令大家住得舒適及融洽之餘，也讓各位業主真的可安居樂業。現藉此機會向各業主匯報及總結任期內的其中工作報告。

第十屆管理委員會主席
劉慧梅 謹啟

財務狀況

第十屆管理委員會過去亦一直秉持著審慎理財的宗旨，嚴謹地監控屋苑開支、認真審批各項招標報價等合約文件；並不時為屋苑未雨綢繆，積極研究及開拓引進各類可行增加管理費以外的收入，以減輕支出項目的負擔。但本港現時面對持續不明朗的外圍環境、複雜多變的環球政經局勢；再者，政府統計處公布近月綜合消費物價指數持續上升，大部份市民仍需面對通脹率上漲變動的壓力。此外，在顧及維持香港的經濟發展及市場上的競爭力，最新修訂的法定最低工資水平亦已落實將於2025年5月1日起正式生效(增幅5.25%)；屆時，屋苑各類客戶服務及維修保養等合約費用亦會因應工資調整及能源物料等價格上調而進一步提高，並難免對屋苑財政未可達致平衡預算、甚或出現赤字狀況的壓力。雖法團曾分別於2022年及2024年就連續多年凍結管理費增幅的時間後才作出溫和地適調，惟屋苑管理費收入只增加約\$160,000元，亦僅可應付部份恆常性營運項目開支的升幅差距。綜觀如此，在百物騰貴的環境、及現時儲備帶來的利息已不如以前及持續走低的關鍵因素影響下，屋苑管理費仍維持在較低水平(現時每單位實呎平均僅\$1.5元)，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增加屋苑收入等良策方案，其中包括：



- 為響應特區政府鼓勵節能減排及發展民間再生能源政策，法團已於早年通過屋苑以零投資參與中華電力推行的「可再生能源上網電價」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。而有關售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超逾\$1,000,000 元，並全數撥入屋苑帳目內。



- 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，九年多時間已合共減省超逾\$11,000,000 元。同時，隨著部份燈具使用壽命期已到失效時間，故已將住宅大廈及停車場後梯的燈具裝置更換為感應式節能環保 LED 光管，以進一步節省屋苑電費開支。

- 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\$4,300,000 元；另總計 2024 年度上落客貨區及商用車位每月可有平均約\$175,000 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\$1,300,000 元。
- 引進媒體商在屋苑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，2024 年度累計已合共約有\$520,000 元的收入。

財務管理亦是樓宇管理的重要一環。《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)就業主立案法團的財務安排制定了數項條文，讓法團可有所依循，以有效地管理樓宇大廈的財務帳目。過去，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，認真審批各類招標報價等合約文件，並遵照相關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沉重負擔。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(2023 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 2025 年 1 月 31 日，財政資料簡列如下：



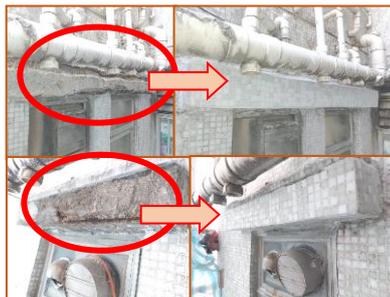
營運帳目	\$22,485,239.14
儲備金	\$10,535,070.20
緊急維修基金	\$1,513,000.00
管理費按金及公共水電錶按金	\$7,481,649.00
累計盈餘	\$42,014,958.34

維護/優化工程

富健花園自入伙至今已邁向第 26 個年頭，隨著樓齡增長，屋苑各類設施及系統裝置等均有一定程度的老化及破損，而每月所需持續維修保養費用支出實在有增無減。於去年 9 月上旬時間更發生一宗停車場大樓 4 樓外牆紙皮石飾面剝落，意外擊傷 3 名途人事件。雖管理處已不定時派員以目視檢測大廈外牆狀況，並籲請全體業主在可行情況下協助檢視單位外牆紙皮石飾面及公共設施部份有否損毀狀況而通報管理處作出跟進，且過去亦曾分別安排技術人員進行預防性的執修工程，及委聘承辦商在大廈外牆搭建棚架進行必要的維修工程；然而，有關意外事發位置屬停車場大樓頂層外牆的高位，並經署方等政府人員視察及初步評估後，懷疑該處可能受早前超強颱風及雷暴驟雨等惡劣天氣影響下所致。其後，法團亦接獲屋宇署根據建築物條例第 26A(1) 條規定頒布的命令，指令屋苑須聘任認可人士於指定限期前就該整座樓宇外部欠妥之處的範圍及位置，進行全面性勘察並提交報告及補救工程建議(報告已呈交屋宇署建築事務監督檢視；稍後將會進行第 2 階的跟進工作)。此外，管理處亦已定期安排駐苑技術人員及專業承辦商進行恆常性的保養維修工序，以確保設施系統維持在正常運作，當中更有配合水務署於更新區內地底供水喉管工程而暫停供水服務期間，同時趕緊為屋苑老化及損蝕嚴重的供水喉管閘掣組件等裝置進行更換工程，以減低斷水對居民所帶來的滋擾及不便。再者，法團早在疫情之前已關顧居民健康和環境衛生作為重點優先跟進項目，將住宅大廈地下至一樓段使用多年的污水生鐵渠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，於去年底完成更換至堅固耐用防腐性能特強、德國品牌及製造的紅坭渠管，以保障各業戶生命安全。



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



搭建棚架修葺大廈外牆紙皮石飾面等石矢爆裂鋼筋外露工程



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



更換老化及損蝕嚴重的供水喉管閘掣組件等裝置，令致系統操控及服務穩定



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

清通屋苑地底排污渠管井道及 CCTV 檢測服務工程	\$121,100
維修及更換商場街市及住宅大廈各座地下大堂空調冷氣系統	\$428,860
設計及安裝閉路電視錄影監控系統	\$460,000
屋苑消防系統保養及年檢後執修等工程	\$656,725
更換住宅大廈外牆紅坭渠管/膠喉等排污系統	\$762,100
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	\$1,093,780
搭建棚架維修大廈外牆滲水/紙皮石飾面石矢剝落工程	\$1,224,800
累計所需支出	\$4,747,365

(計算由 2024 年 1 月 至 2024 年 12 月止)

康文/關愛活動

聯同地區團體向長者宣傳復康服務等計劃；舉辦不同類型的主題節慶嘉年華、季節性旅行等活動，以為屋苑大小朋友製造特別驚喜，為大家送上溫暖和祝福。當中部份更獲民政事務總署審批及撥款贊助，亦可為屋苑締造和諧歡樂氣氛，結聚及拉近居民之間和睦友好關係，建立和發揮鄰舍守望相助的精神。



關注社區

◆ 早前獲邀出任港鐵公司屯門南延綫社區聯絡小組(第 16 區段)成員，並與鄰近屋苑團體代表、相關政府部門跟港鐵公司定期舉行工作會議，探討及跟進有關工程項目最新進展；亦向當局反映周邊環境污染及影響屋苑居民投訴個案的意見。此外，更聯同部份委員積極參與由屯門民政事務處所舉辦的大廈管理講座等工作坊，以加強認識及予以遵守即將實施的《建築物管理(修訂)條例》。



◆ 無間斷地跟進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，令致附近座數居民長期飽受蚊蟲滋生及惡臭異味等滋擾事件。早前更接受新聞媒體專訪及向區議員反映意見，要求與相關政府部門交涉及採取執法行動，以改善屯門河一帶景觀及整體衛生問題；並避免阻礙港鐵南延綫工程安全的開展。

◆ 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」，並透過 24 小時熱線向警方隊提供罪案消息；而警方亦會定時向管理處發放最新罪案及防騙資訊，以強化訊息交流及合作。此外，為進一步提升屋苑保安效能，防止罪案發生，早前亦已應警方建議在主要通道等公眾地方增設高清數碼攝像鏡頭連錄影監控系統，且更成功協助警方偵破多宗案件，彰顯警民合作的重要性，共建安穩社區，為屋苑編織更大的安全網。

◆ 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，協助宣傳及推動將減廢回收的習慣盡早融入各業戶的日常生活中；同時，環保署亦剛完成審批屋苑申請智能廚餘回收桶及參與簽署《減廢回收約章》，並將於稍後時間免費提供指定袋，以鼓勵居民善用回收設施，及透過限制使用垃圾袋以減少整體垃圾量。



◆ 積極宣傳及加強教育居民慳電方法，以參加中電的「炎夏慳住賞」計劃，為環保出一分力之餘，兼可獲取獎賞；同時，富健花園更榮獲中電頒發「積極慳電大獎」銀獎的嘉許。往後，屋苑將繼續鼓勵更多業戶參與綠色活動，協助推廣節能減碳，養成減廢和節能的良好習慣，共同建設更綠色的社區。



總結及展望

過去，管理委員會全體委員均努力不懈地從各方參與改善屋苑環境及優化設施等管理工作，並以實事求事的務實態度、細心聆聽居民意見、提高屋苑事務透明度、盡心盡力為各業戶締造一個舒適及安穩的居住環境。最後，藉此衷心感謝各業戶對業主立案法團工作的信賴及支持，並祝願大家身心康泰、家庭幸福，共同建設我們和諧美好的富健花園。

* 由於篇幅有限，部份資料未能盡錄，祈請居民見諒 *