



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： 2021 年 8 月 29 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

梁穎棋女士 - 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 - 富健花園管理處管業經理

記錄： 余寶蓮〔管理處〕

會議內容

截至下午 2 時 05 分，根據大會統計，親身出席及被授權出席業主人數為 324 戶，佔全屋苑業主 10.40%，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（當晚最終親身及獲授權出席業主之總數為 440 戶，佔全屋苑單位 14.13%）。大會司儀蔡仲濂先生介紹今天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梁穎棋女士及常年法律顧問李家駒律師。



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

議程 1：主席報告

主席劉慧梅女士報告，第九屆管理委員會自上任後至今便踏入第 14 個月。一直以來，業主立案法團以提升各業戶的居住環境為目標，服務居民為己任。在過去的一年多，本港受著新冠病毒來襲及經濟下行等因素影響，日子艱困，但仍無阻法團為居民服務的決心，惜早前法團秘書何貴發先生驟然離世，實在感到惋惜並藉著今次業主周年大會進行補選委員及秘書，法團亦對何先生過去的無私寶貴貢獻，致以萬分感謝。

踏入 2021 年，富健花園已是入伙起計第 22 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、大廈外牆滲水/紙皮石飾面等石矢剝落、兒童遊玩/康體設施及地墊損毀嚴重等問題持續發生；故此，不論在功能效用及外觀裝飾上均需作出適當處理，屋苑管理處亦已定期安排駐苑工程人員及專業承辦商進行恆常性保養維護工程，以確保設施系統維持正常運作，減低對居民所帶來的滋擾或不便。此外，有鑑去年新冠病毒肺炎疫情嚴峻，除有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，亦已暫停原來編定更換紅坭渠管的工程計劃，以減低散播細菌機會及對居民所造成的影響。隨著疫情漸趨緩和，並在顧及居民健康和環境衛生作優先跟進問題後，法團亦將考慮盡快恢復及重啟有關計劃工序，以改善屋苑的排污系統。

現時富健花園儲備盈餘 3,800 多萬亦屬穩健，實有賴法團過去不時作出多方面的檢討，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：

- 早年完成更換屋苑大部份公眾照明節能環保 LED 燈具系統，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 \$1,280,000 元，五年多時間已合共減省超逾 \$7,000,000 元。
- 法團於 2019 年下旬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，在屋苑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。而產電模式亦由 2020 年 4 月下旬開始啟用，且至今已為屋苑帶來約 \$300,000 元收入，並全數撥入屋苑帳目內。
- 成功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 \$860,000 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、



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

自動智能售賣機及舊衣回收箱；租借場地予牟利團體/機構舉辦推廣/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。2020 年度累計至今已合共約有 \$380,000 元的收入。

- 新冠肺炎疫情下，管理公司、保安及清潔服務承辦商仍投放大量防疫資源，以保障各員工安全及健康；並將申請及獲批的保就業計劃補貼其中資助回饋富健花園，全數合共 \$365,000 元亦將分期存入屋苑帳目內，以與客戶共渡時艱。

法團亦祈望可在先行穩定屋苑財政收支平衡為基礎情況下，2021 年度暫緩調增住宅項目管理費的安排。但來年度亦可能對已連續凍結管理費的 3 年時間後要作出溫和適調，以應對預期的經濟復甦及通脹。

至於關注屋苑方面，受疫情影響及規範下，法團仍嚴守防疫抗疫紀律，舉辦「齊心抗疫免費派送口罩」、「關愛長者送福袋」及不同類型的主題節慶活動，以為大家帶來歡樂及祝福。

面對新冠病毒肺炎疫情持續一年多至今仍未有完全消退的勢頭，法團的防疫工作絕不可鬆懈，市民亦須時刻保持個人衛生及嚴守防疫抗疫紀律。由於時間所限，謹簡單講述其中的工作重點，同時，各業戶亦可留意早前派發的工作報告及每月印製的屋苑通訊，讓業戶清晰了解屋苑最新狀況及法團的管理工作。最後，劉主席衷心感謝各業戶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，希望共建舒適和諧的富健花園。

議程 2：司庫報告

司庫盧淑嫻女士報告，自去年 6 月繼續出任司庫及參與法團管理工作以來，一直秉持審慎理財的宗旨，努力不懈及嚴謹地監控屋苑開支，謹慎審批各項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，減輕支出項目的負擔。隨著本港疫情趨於穩定，綜合消費物價指數亦逐漸上升，通脹壓力在短期內或會進一步增加，故新一年度屋苑保安及清潔服務、維修保養合約等費用支出亦會因應工資及物料價格上調而相對地提高，難免對屋苑財政造成赤字及或未可達致平衡預算。雖然法團於 2018 年 9 月已就連續凍結管理費增幅超過 3 年之時間後才作出適調；然而，屋苑管理費收入只增加約 \$230,000 元，亦僅可應付恆常性營運項目開支。

綜觀如此，在儲備帶來的利息已大不如前及百物騰貴的環境影響下，屋苑管理費仍維持在較低水平（現時每單位建呎平均僅 \$1.2 元），亦屬區內同類型住宅屋苑其中的



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

模範。再者，法團於去年因應新冠病毒肺炎疫情肆虐，令致本港經濟大受衝擊，各行各業營運困難，並在吸納居民意見及審慎研究屋苑盈餘儲備後，通過全體業主(包括住宅、商舖及停車位) 豁免繳交 2020 年 4 月份管理費及冷氣費，以聊表心意，與屋苑居民共度時艱，同心抗疫，屋苑亦因今次免收一個月管理費而減少了 260 多萬的收入。

而現時富健花園儲備盈餘狀況亦屬穩健，截至 2021 年 6 月 30 日財政資料簡列如下：

項目	金額
營運基金	\$18,631,386.63
儲備金及緊急維修基金	\$12,048,070.20
管理費按金及公共水電錶按金	7,481,649.00
年度累計盈餘	\$38,161,105.83

議程 3：議決通過補選第九屆管理委員會委員一名

經點票後，投票結果如下：-

編號	候選人姓名	所得業權份數	百分比
1	何鳳儀	15,879	87.89%
2	梁美儀	2,187	12.11%

根據以上投票結果，何鳳儀女士當選為第九屆管理委員會委員。

議程 4：議決通過補選第九屆管理委員會秘書

鑑於祇得劉瑞蓉女士接受提名，故劉瑞蓉女士自動當選為第九屆管理委員會秘書。

議程 5：議決通過 2021-2024 年度富健花園管理服務合約承辦商



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

經點票後，投票結果如下：-

編號	承辦商名稱	所得業權份數	百份比
1	其士富居物業管理有限公司	17,544	92.49 %
2	香港誠信行管理服務有限公司	55	0.29 %
3	九源物業顧問有限公司	55	0.29 %
4	昇捷管理服務有限公司	1,314	6.93 %

根據以上投票結果，其士富居物業管理有限公司為 2021-2024 年度富健花園管理服務合約承辦商。

議程 6：議決通過 2021-2023 年度富健花園保安服務合約承辦商

經點票後，投票結果如下：-

編號	承辦商名稱	所得業權份數	百份比
1	喜樂設施及保安服務有限公司	1,724	8.93 %
2	通宏護衛有限公司	13,080	67.77 %
3	置佳物業服務有限公司	0	0 %
4	正誠保安服務有限公司	4,162	21.56 %
5	世紀服務有限公司	95	0.49 %
6	警衛國際有限公司	90	0.47 %
7	城市專業管理有限公司	55	0.28 %
8	佳衛保安服務有限公司	40	0.22 %
9	南方(警衛及管業)有限公司	0	0 %
10	達冠護衛有限公司	55	0.28 %

根據以上投票結果，通宏護衛有限公司為 2021-2023 年度富健花園保安服務合約承辦商。

議程 7：議決通過 2021-2023 年度富健花園清潔服務合約承辦商



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

經點票後，投票結果如下：-

編號	承辦商名稱	所得業權份數	百份比
1	利是清潔服務有限公司	1,619	8.15 %
2	利興環境服務有限公司	150	0.76 %
3	羅氏清潔服務有限公司	18,052	90.87 %
4	香港工商清潔服務有限公司	0	0 %
5	寶聯環衛服務有限公司	45	0.22 %

根據以上投票結果，羅氏清潔服務有限公司為 2021-2023 年度富健花園清潔服務合約承辦商。

議程 8：議決通過 2022-2025 年度富健花園電梯保養服務合約承辦商

經點票後，投票結果如下：-

編號	承辦商名稱	所得業權份數	百份比
1	其士(香港)有限公司	18,571	92.95 %
2	富士達(香港)有限公司	1,409	7.05 %

根據以上投票結果，其士(香港)有限公司為 2022-2025 年度富健花園電梯保養服務合約承辦商。

議程 9：議決通過 2021 及 2022 年度富健花園帳目審計服務合約承辦商

經點票後，投票結果如下：-

編號	承辦商名稱	所得業權份數	百份比
1	張慶植會計師行有限公司	16,697	86.11 %
2	許清安會計師事務所	165	0.85 %
3	班利仕會計師事務所有限公司	2,483	12.81 %
4	振輝會計師事務所	45	0.23 %

根據以上投票結果，張慶植會計師行有限公司為 2021 及 2022 年度富健花園帳目審計服務合約承辦商。



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

根據以上投票結果，張慶植會計師行有限公司為 2021 及 2022 年度富健花園帳目審計服務合約承辦商。

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，劉主席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。

會議於下午 3 時 46 分結束。

富健花園業主周年大會主席

劉慧梅

日期：

