



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel: 2453 - 9292 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：二零一九年三月二十三日〔星期六〕

時間：晚上七時三十分

地點：富健花園中央公園太極圈

出席：劉慧梅女士 - 主席 (大會主席)
盧淑嫻女士 - 司庫

出席嘉賓

夏妙婷女士 - 屯門民政事務處
甘文鋒先生 - 屯門區議員
李家駒律師 - 常年法律顧問

記錄：余寶蓮〔管理處〕

會議內容

是晚出席業主周年大會主持及嘉賓，其中包括主席劉慧梅女士、司庫盧淑嫻女士、屯門民政事務處夏妙婷女士、屯門區議員甘文鋒先生及常年法律顧問李家駒律師。截至晚上8時正，根據大會統計，親自出席及被授權出席業主人數為325戶，佔全屋苑業主10.45%，已符合建築物管理條例(香港法例第344章)規定超過百份之十的法定人數後，大會主席劉慧梅女士宣佈會議正式開始(而當晚最終親身及獲授權出席業主之總數為425戶，佔富健花園全苑單位13.67%)。



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel: 2453 - 9292 Fax: 2466 - 2082

議程 1：主席報告

主席劉慧梅女士報告，第八屆管理委員會上任後，業主立案法團繼續秉持審慎理財、量入為出原則、盡量減省富健花園屋苑管理開支，務求達致財政穩健，繼而逐步改善及更換屋苑老化的設施系統，令居民安居樂業；再者，管理委員會積極參與及出席由屯門民政事務處所舉辦的大廈管理工作坊等專題講座，以加深對屋苑管理相關法例的認識及條例修訂的影響，與時並進。劉主席謹代表第八屆管理委員會全體委員感謝各業主對法團管理工作的支持及信賴、管理處及相關政府部門的參與及配合，以使屋苑管理事務協調得宜、暢順有序。

2019年富健花園已是自入伙起計第20個年頭，屋苑設施系統設備老化及樓宇外牆滲水/紙皮石飾面剝落、兒童遊玩/康體設施及地墊損毀嚴重、大廈外牆排污渠洞滲漏影響居民及環境衛生等破損問題持續發生；再者，屋苑去年亦遭受超強颱風「山竹」吹襲，令致不少公共設施及園圃內花卉樹木等造成嚴重破壞，例如位於住宅大廈天台的衛星電視接收器、部份天台設施房門、大廈外牆冷氣集水喉管及排污喉管分別遭受吹毀，亦加劇影響該等部份的損毀程度及使用狀況；幸好屋苑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保養維修工作，以確保設施系統維持在正常運作情況，從而減低對居民所帶來的滋擾及不便。法團以居民健康及環境衛生作優先跟進項目，經與管理處年前籌備及訂立維修工作計劃後，現將住宅大廈外牆滲漏及損蝕最為嚴重的1樓至地下的生鐵排污渠管，分階段開展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工程，至今已完成比例佔全屋苑總數達35%。至於其他已完成的工程項目其中包括：

- 更換住宅大廈後備發電機電壓控制板/電子調速板及電源索掣等工程
- 維修及更換住宅大廈外牆銹蝕嚴重的煤氣立管工程
- 購買電動高空工作升降台，方便駐苑技術員執行屋苑維修保養工作
- 維修及更換住宅大廈殘舊失靈的公共天線數碼訊號組件
- 維修及更換商場街市及住宅大廈地下大堂空調冷氣系統連部件
- 中央公園涼亭翻新工程
- 更換住宅大廈中層垃圾房內銹蝕嚴重的咸水減壓掣連供水閘掣組件
- 屋苑消防系統年檢後執修等工程項目，以持有 FS251 有效消防證書及符合消防條例
- 搭建棚架維修大廈外牆剝落的紙皮石及石矢爆裂等工程

至於社區關注問題，第八屆管理委員會積極參與食環署所舉辦的區內滅蚊運動，並要求管理處聯同食環署分區辦事處及屋苑清潔承辦商在屋苑周邊的內外地方進行大規模的滅蚊蟲工作。



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel: 2453 - 9292 Fax: 2466 - 2082

另外，法團不時聯同管理處參與由新界北總區防止罪案辦公室舉辦的宣傳活動，向區內市民業戶派發防罪宣傳單張，並與警方保持緊密聯繫，以互通交流區內治安資訊，共建安穩社區。

此外，區內交通設施等配套一環亦屬法團高度關注，法團去年得悉城規會於8月份所舉行的公聽會，討論屯門分區計劃大綱，其中涉及富健花園鄰近的兩幅土地由綠化地帶/政府社區用地等改劃為住宅用地來興建住宅樓宇，法團即時聯同當區區議員及其他居民團體等到場請願及遞交居民簽名函件要求當局暫緩改劃；並需先行解決屋苑附近公共交通配套及設施不足等嚴重問題，好讓居民每天上班時間不會有脫班或無位上車等情況。

2019年是富健花園第20年，法團亦希望藉著這個周年紀念，舉辦更多老幼咸宜的慶祝活動，凝聚業戶之間的睦鄰友好關係，與居民共聚聯歡，並感謝各業戶過去對法團舉辦的興趣班組、節慶活動、盆菜宴及嘉年華會等的參與及支持。

由於時間所限，劉主席未能詳盡報告，亦不希望影響今晚會議流程，稍後，法團會聯同管理處向各業戶派發服務問卷，其中希望諮詢及收集業戶對屋苑加裝閉路電視錄影監控系統、住宅大廈地下大門加裝門禁拍卡系統、更換兒童遊玩/康體健身設施及安全地墊及更換爆裂的升降機地台磚工程意見，期盼業戶踴躍表達意見，從而收集業戶對改善屋苑計劃的方向。

最後，劉主席謹代表第八屆管理委員會全體委員祝願富健花園各業戶身體健康、生活愉快，亦感謝各業戶繼續對法團管理工作的支持。

議程 2：司庫報告

司庫盧淑嫻女士報告，第八屆管委會自2018年3月接任以來，一直繼續秉持審慎理財的宗旨，嚴控屋苑開支，謹慎審批各項招標等合約文件，更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。惟本港近年綜合消費物價指數持續上升；而且最低工資條例將於5月1日起再度作出修訂及調整，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壓力及或出現赤字情況；故此，法團於去年9月已就連續3年凍結管理費後作出適調，以應付恆常性的營運開支。綜觀如此，屋苑管理費仍維持在較低水平，且亦屬區內同類型住宅屋苑其中的模範，實有賴法團過去不時與管理處作出多方面檢討，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：



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel: 2453 - 9292 Fax: 2466 - 2082

- 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量開支。經對比 2015 年度電費開支後至今，平均每年減省超逾\$1,200,000 元，三年時間已累計減省超逾\$3,800,000 元。
- 經安裝車場八達通管理及自動收費系統，以代替部份保安人手費用的負擔後，至今已節省保安服務費用支出總計超逾\$975,000；並總計 2018 年度上落客貨區及商用車位每月可有平均約\$120,000 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。
- 引進媒體商在屋苑每部電梯內加裝廣告牌；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等；租借場地予牟利團體或機構舉辦推廣或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，亦可收取合理費用，2018 年度累計已增加合共約\$163,000 元收入。

最後，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，暫緩調增管理費的安排，以減低業主可能構成的財政壓力，與居民共渡時艱。而有關以上所得的收入亦已全數撥入屋苑營運帳目內，現時富健花園儲備盈餘狀況亦為穩健，截至 2018 年 12 月 31 日財政資料簡列如下：

營運帳目	\$20,425,725.82
儲備金	\$10,994,270.20
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	\$40,414,645.02

至於去年由業主大會上揀選的獨立核數師亦已為屋苑核實 2017 年度財務報告，並已張貼在會場的報告上供各業主參閱。



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel: 2453 - 9292 Fax: 2466 - 2082

議程 3：議決通過 2019-2022 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 (✓)	16,186	97.19%
2	日立電梯工程(香港)有限公司	323	1.94%
3	富士達(香港)有限公司	145	0.87%

根據以上投票結果，其士(香港)有限公司為 2019-2022 年度富健花園電梯保養服務合約承辦商，合約日期由 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日。

議程 4：議決通過 2019-2021 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	正誠保安服務有限公司 (✓)	16,488	94.74%
2	眾安警衛有限公司	538	3.09%
3	警衛國際有限公司	378	2.17%

根據以上投票結果，正誠保安服務有限公司為 2019-2021 年度富健花園保安服務合約承辦商，合約日期由 2019 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日。

議程 5：議決通過 2019-2021 年度富健花園清潔服務合約承辦商

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	羅氏清潔服務有限公司 (✓)	16,741	95.83%
2	碧瑤清潔服務有限公司	369	2.11%
3	張記環保有限公司	360	2.06%



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel: 2453 - 9292 Fax: 2466 - 2082

根據以上投票結果，羅氏清潔服務有限公司為 2019-2021 年度富健花園清潔服務合約承辦商，合約日期由 2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。

議程 6：議決通過 2019 及 2020 年度富健花園帳目審計服務承辦商

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	班利仕會計師事務所有限公司	(✓)	15,380
2	張慶植會計師行有限公司		1,584
3	香港智華會計師事務所		320

根據以上投票結果，班利仕會計師事務所有限公司為 2019 及 2020 年度富健花園帳目審計服務承辦商。

大會議程全部順利通過，劉主席再次感謝各業主親身出席是晚業主周年大會，期盼各業主繼續支持及參與法團管理工作，共同議決屋苑事務。

會議於晚上 9 時 45 分結束。

富健花園業主周年大會主席

劉慧梅

日期： 26-4-2019