



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

# 富健花園業主立案法團 第十屆管理委員會 特別會議記錄

日期： 2024年9月23日〔星期一〕

時間： 晚上8時30分

地點： 富健花園第11座地下會議室

出席： 業主立案法團

劉慧梅女士－主席

劉瑞蓉女士－秘書

盧淑嫻女士－司庫

陳少萍女士－委員

蕭耀銓先生－委員

羅偉雄先生－委員

鍾香蓮女士－委員

姜健華先生－委員(富林財務代表)

管理處

張樹偉先生－分區經理

蔡仲濂先生－管業經理

陳詩蕙小姐－管業主任

郭文康先生－管業助理

請假： 歐平安先生－委員

錢怡君女士－委員

林順風先生－委員

記錄： 陳詩蕙 (管理處)



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

會議內容

跟進者/  
負責人

1. 通過 2024 年 7 月 19 日第十屆管理委員會第十六次會議記錄

委員羅偉雄先生動議，委員陳少萍女士和議，與會委員一致通過 2024 年 7 月 19 日第十屆管理委員會第十六次會議記錄。

記錄

2. 主席報告

2.1 主席劉慧梅女士報告，於 2024 年 9 月 11 日下午 5 時許富健花園停車場 4 樓外牆有一幅約 1 米乘 1 米紙皮石飾面剝落，意外擊傷 3 名途人，傷者俱為清醒及由救護車送往醫院治理。其後，警方及屋宇署等部門隨即到場展開調查，並將涉案地點作臨時圍封。對於是次意外事件，業主立案法團及管理處均甚表關注；並探望傷者人士作深切慰問。此外，管理處亦已即時配合署方在相關地點搭建棚架進行維護及檢查工序，並先行將懷疑空離及或鬆脫部分移除，以避免再有危險部分出現剝落情況，危及途人安全。

記錄

2.2 主席劉慧梅女士報告，過往由業主立案法團主辦之旅行康樂活動均深受居民愛戴及支持；現由民政事務總署贊助之「歡樂香港一天遊」活動已於 9 月 9 日下午正式開始售票(出發日期：2024 年 10 月 27 日，其中行程：流浮山海味一條街、沙頭角抗戰紀念館、中英街界碑及品嚐鮑魚海鮮宴)，截至當天下午 6 時止，已售罄兩架旅遊巴之旅行票，反應熱烈。

記錄

2.3 主席劉慧梅女士報告，早前本屋苑向戴麟趾爵士康樂基金申請撥款購買戶外帳篷，近日獲其回覆有關申請未被接納。

記錄

2.4 主席劉慧梅女士報告，截至 2024 年 8 月 6 日，富健花園參與中華電力「可再生能源上網電價」計劃收益分享如下：

記錄

時期	計劃收益
2024 年 6 月 7 日至 7 月 5 日	\$19,122.60
2024 年 7 月 6 日至 8 月 6 日	\$22,276.20

3. 司庫匯報

3.1 司庫盧淑嫻女士報告，截至 2024 年 7 月份富健花園屋苑收支如下：

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
1/2024	3,181,236.56	78,888.13	16,911.96	214,980.53	2,646,057.74	214,667.56	9,730.64
2/2024	3,393,279.23	68,606.23	16,460.28	201,601.28	2,210,761.62	415,990.23	479,859.59

記錄



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

3/2024	3,667,502.44	78,496.57	17,508.96	258,391.53	2,314,395.47	701,033.44	297,676.47
4/2024	3,190,852.80	85,238.71	18,085.64	289,531.82	2,602,017.70	211,513.80	(15,534.87)
5/2024	3,178,612.52	117,108.55	18,090.49	280,738.67	2,688,499.75	210,253.52	(136,078.46)
6/2024	3,658,451.86	82,309.82	17,822.40	303,381.65	2,490,251.82	695,182.86	69,503.31
7/2024	3,196,668.75	87,220.82	17,956.10	317,058.89	2,553,668.78	226,689.75	(5,925.59)
1-7/2024	23,466,604.16	597,868.83	122,835.83	1,865,684.37	17,505,652.88	2,675,331.16	699,231.09

3.2 司庫盧淑嫻女士報告，截至 2024 年 7 月份富健花園資產總計 \$42,072,686.27。

記錄

項目	金額
累積盈餘	\$22,542,967.07
發展商成立維修基金(每戶\$500.00)	\$1,513,000.00
維修基金	\$10,535,070.20
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	\$42,072,686.27

3.3 司庫盧淑嫻女士報告，截至 2024 年 9 月 20 日，法團康樂活動戶口結餘為 \$55,065.59。

記錄

#### 4. 管理處報告

##### 4.1 跟進富健花園停車場大樓外牆紙皮石剝落事件的善後工作

管理處報告於 2024 年 9 月 11 日下午 5 時許接報，位處在富健花園停車場 4 樓外牆有一幅約 1 米乘 1 米紙皮石飾面剝落，意外擊傷 3 名途人，救護人員到場後即時替傷者檢查傷勢及包紮，分別為頭部及手部受傷，全部俱為清醒，並由救護車送往醫院治理。警方接報到場後隨即展開調查，並將涉案地點作臨時圍封；而屋宇署等部門亦相繼到場了解及跟進事件，初步指大廈整體結構沒有明顯危險。其後，管理處應署方要求即晚安排承辦商在相關地點緊急搭建棚架進行維護及檢查工序，並先行將紙皮石飾面懷疑空離及或鬆脫部分移除，以避免再有危險部分出現剝落情況，危及途人安全。

法團/  
管理處

翌日(即 9 月 12 日)，屋宇署再派員到停車場大樓視察，指其中有部分牆身紙皮石飾面亦懷疑有空離及或鬆脫之嫌，並要求管理處將該等地點圍封及進行維護檢查工程；故管理處再次應署方指示安排承辦商即日在相關地點搭建棚架及移除紙皮飾面空離之部份。此外，為配合是次緊急維修工程，管理處已將鄰近工程範圍之受影響停車位作臨時圍封；並將屋苑地面上落客貨區部份車位臨時改為業主車位供停泊之用，直至維修工程完成為止。



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

再者，業主立案法團於 9 月 13 日接獲屋宇署建築事務監督根據建築物條例(第 123 章)第 26A(1)條規定頒布的命令，指令富健花園聘任認可人士，並於 2024 年 12 月 11 日前的一段期間，進行以下工作：

就富健花園停車場 1 樓至 4 樓的外牆而言；

- a) 就該樓宇外部欠妥之處的範圍及位置，包括所有可能對該樓宇或其構件造成不良影響，或對其佔用人/公眾構成危險的所有鬆脫和欠妥的外牆飾面和批盪，進行勘察並提交報告。
  - b) 就勘察中發現的欠妥之處提交補救工程建議。
- \* 該命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合《建築物條例》訂立之規則及規例。

對此，經管理處向屋宇署及市區重建局諮詢相關意見後，可透過市區重建局額外設立全新的「電子招標平台(公眾版)」進行聘任工程顧問(認可人士/註冊檢查人員)的招標程序，費用全免。

此外，管理處在翻查資料紀錄後，發現除管理處不定時派員以目視檢視大廈外牆狀況外，亦有分別安排屋苑技術人員進行大廈天台圍壘加固執修工程；及委聘承辦商在大廈外牆搭建棚架執修紙皮石飾面剝落等維修工程之紀錄。然而，是次意外事發位置屬停車場大樓頂層外牆高位，並經署方人員視察及評估後，懷疑該處早前可能受超強颱風及雷暴驟雨等惡劣天氣下影響所致，建議應委任專業人士及或以專業檢查設備定期為大廈外牆進行勘測，以策安全。

最後，業主立案法團及管理處均對是次意外事件甚表關注及極為重視，並已向所有涉案傷者作深切慰問及提供適切協助；同時，管理處稍後亦會通告籲請全體單位業主協助檢視單位外牆紙皮石飾面及結構部份等狀況是否良好，以便可盡快派遣工程人員前來檢查及或展開維修工程，以確保公眾安全。

#### 4.1.1 議決執修停車場大樓外牆紙皮石飾面剝落連緊急搭建棚架及敲打檢查工程(應署方要求)

2024 年 9 月 11 日停車場大樓外牆一幅約 1 米乘 1 米紙皮石飾面剝落，意外擊傷 3 名途人，屋宇署要求管理處即晚安排承辦商在相關地點緊急搭建棚架進行維護及檢查工序，並先行將紙皮石飾面懷疑空離及或鬆脫部份移除，以避免再有危險部份出現剝落情況，危及途人安全。對此，管理處向 3 間工程承辦商索取口頭報價，當中只有「新景象工程有限公司」可即時提供緊急搭建棚架服務。

法團/  
管理處



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

組長羅偉雄先生動議，委員鍾香蓮女士和議，與會委員一致通過由「新景象工程有限公司」承接停車場大樓外牆紙皮石飾面剝落連緊急搭建棚架及敲打檢查工序，並在停車場 2 樓 2012 至 2014 停車位搭建約 20 呎吊棚連 1 層雙梯棚修補約 130 平方呎紙皮石飾面、3 樓 3055 至 3069 停車位搭建約 140 呎吊棚連 1 層雙梯棚修補約 630 平方呎紙皮石飾面及 4 樓近 4001 停車位搭建約 40 呎吊棚連 2 層雙梯棚修補約 300 平方呎紙皮石飾面，工程費用為\$360,000.00。

**4.1.2 議決透過市區重建局之電子招標平台(公眾版)聘任工程顧問(認可人士/註冊檢驗人員)為富健花園停車場大樓進行勘測並提交報告的招標程序(接屋宇署建築事務監督頒布的命令)**

屋宇署建築事務監督根據建築物條例(第 123 章)第 26A(1)條規定頒布的命令，指令富健花園聘任認可人士，並於 2024 年 12 月 11 日前的一段期間，就停車場大樓外牆欠妥之處的範圍及位置，包括所有可能對該樓宇或其構件造成不良影響，或對其佔用人/公眾構成危險的所有鬆脫和欠妥的外牆飾面和批盪，進行勘測並提交報告。管理處向屋宇署及市區重建局諮詢相關意見後，可透過市區重建局額外設立全新的「電子招標平台(公眾版)」進行聘任工程顧問(認可人士/註冊檢查人員)的招標程序，費用全免。

法團/  
管理處

秘書劉瑞蓉女士動議，組長羅偉雄先生和議，與會委員一致通過採用市區重建局「電子招標平台(公眾版)」的免費招標程序，聘任工程顧問(認可人士/註冊檢查人員)為富健花園停車場大樓進行勘測並提交報告。

**4.2 管理處接獲居民投訴，指有位老人不時在第 3 座與麵店間之行人通道旁棄置麵包餅碎，吸引野鴿雀鳥等飛來聚集及覓食，並已向相關人士作出警告。查政府修例擴展禁止餵飼野生動物之規定至涵蓋野鴿，並已於 2024 年 8 月 1 日起生效。違反禁止餵飼規定之最高刑罰同日起由罰款 10,000 元調升至罰款 100,000 元及監禁一年，又引入 5,000 元定額罰款。而負責就禁餵規定執法之人員，除現時《條例》所訂警務人員和漁護署人員外，還將包括食環署和康文署等人員。餵飼野生動物及野鴿除弄髒公眾地方、引致動物聚集，也對市民構成滋擾及公共衛生問題，更影響該等動物習性，危害其野外求生能力。管理處已通告籲請各業戶切勿繼續餵飼野鴿，以確保環境衛生整潔。如有人在私人屋苑範圍內進行非法餵飼，漁護署等人員亦會採取執法及檢控行動，市民可透過 1823 作出舉報；又或可通知附近當值保安人員跟進。**

記錄

**4.3 香港金融管理局之收銀車於 9 月 27 日(星期五)至 29 日(星期日)之上午 10 時至晚上 7 時停泊在富健花園第 4 座上落客貨區為區內居民服務。經點算之硬幣可全數換作現金，或將全數或部分用作增值至儲值支付工具，例如八達通卡或電子錢包(包括支付寶香港，八達通銀包，拍住賞，TNG Wallet 及 WeChat Pay)。車內亦設有公益金捐款箱方便市民捐款。**

記錄



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

- 4.4 富健花園自 2016 年起已參與由香港警務處新界北總區防止罪案辦公室所開展之「警衛同行計劃」，目的是加強警方與區內物管界之溝通及聯繫，強化訊息交流及合作，預防罪案發生。為提高保安服務業界之質素及專業精神，該辦公室早前舉辦「2023 年度新界北總區最佳保安服務選舉」，當中更藉著「物業保安管理」獎項，以表揚在執行保安管理出色之物業管理公司。經由保安及護衛業管理委員會、香港保安業協會及香港警務處防止罪案科組成之評審委員會進行嚴格評審後，富健花園獲頒發「五星級物業保安管理獎」之最高榮譽。往後，屋苑亦將繼續與警方保持緊密聯繫；並配合在公眾地方新增之高清數碼攝像鏡頭連錄影監控系統，以共同撲滅罪行，為屋苑居民建立一個舒適及安全社區。 記錄
- 4.5 管理處已安排消防承辦商在 8 月上旬起，在屋苑進行消防年檢後執修工程，以確保屋苑消防設備運作良好，預計工程將於 10 月下旬完成。 記錄
- 4.6 管理處匯報截至 2024 年 9 月 20 日，高級管業主任、維修主任及助理屋邨督察等職位空缺已在網上平台刊登招聘廣告。 記錄

## 5.1 保安小組報告

- 5.1.1 「通宏護衛」匯報駐苑保安員工缺勤情況，有關資料詳列如下：

月份	缺勤(人次)		扣除金額合共
	日更	夜更	
2024 年 7 月	0	37	\$44,400.00
2024 年 8 月	1	11	\$14,400.00

記錄

管理處將按照服務合約扣除有關服務費用。

- 5.1.2 「通宏護衛」匯報駐苑保安員入職/離職情況，有關資料詳列如下：

月份	入職(人次)		離職(人次)	
	日更	夜更	日更	夜更
2024 年 7 月	0	7	1	3
2024 年 8 月	1	4	0	0

記錄

- 5.1.3 「通宏護衛」匯報警方到場辦案記錄，有關資料詳列如下：

月份	警方到場次數	
	日更	夜更
2024 年 7 月	4	2
2024 年 8 月	2	4

記錄



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

當中涉及處理醉酒男子昏倒在公眾地方、店舖盜竊、消防員破門入屋救出反鎖在房間的業戶、家庭糾紛、貨車司機撞毀公共設施、單位噪音滋擾、有人從高處墮下、處理失物及保安員跌倒受傷等個案。

5.1.4 「通宏護衛」匯報勸喻切勿在屋苑踩單車/滑板車記錄，有關資料詳列如下：

月份	保安員處理屋苑踩單車/滑板車		記錄
	勸喻次數	不聽勸喻	
2024年7月	10	4	
2024年8月	8	5	

5.1.5 「通宏護衛」匯報7月及8月份保安員處理之個案，當中包括處理單位爆咸/食水喉事件、送貨員被困升降機內、途人跌倒受傷、業戶被反鎖在房間內及店舖消防警鐘鳴響等。

記錄

5.1.6 「通宏護衛」匯報7月及8月份保安公司外勤巡查次數合共17次。

記錄

5.1.7 「通宏護衛」分別於2024年7月16日、8月14日及9月13日舉行保安員工作培訓，培訓課程為“水浸處理程序”、“噪音投訴處理程序”及“火警處理程序”。

記錄

5.1.8 有委員反映有保安員跟進投訴個案時，如冷氣機滴水等事項處事馬虎及敷衍回答，要求「通宏護衛」訓示相關保安員。「通宏護衛」表示會於集隊時提醒及訓導各保安員在處理各類投訴的適當處理程序及應保持良好服務態度語氣等跟進相關投訴個案。

記錄

5.1.9 有委員要求「通宏護衛」勤加安排保安員巡邏屋苑外圍，並密切留意屋苑內的事物及異常情況。「通宏護衛」表示會要求保安主管及各級保安員加強屋苑巡邏工作。

記錄

5.1.10 有委員反映近期違例飼養狗隻情況日趨嚴重，要求「通宏護衛」主動向有關人仕作出勸喻。「通宏護衛」表示會加強注意及主動作出勸告。

記錄

5.1.11 有委員表示經常發現有人在涼亭、健身場地及兒童遊玩場地等不可進食地方肆意用餐，並遺下外賣餐具垃圾等亦未見有人清理及或保安人員上前勸止。現要求「通宏護衛」應主動向有關人等作出勸喻及跟進事件，以免影響環境衛生及對其他居民造成滋擾。「通宏護衛」表示會要求保安員留意及主動作出勸喻。

記錄

## 5.2 清潔小組報告

5.2.1 清潔公司於7月及8月份沒有員工遲到及缺勤記錄。

記錄

5.2.2 清潔公司於7月12及26日、8月9及23日完成屋苑冷霧滅蚊工作；而9月份之工作日為13及27日進行。

記錄



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

- 5.2.3 清潔公司於 7 月 25 日及 8 月 26 日完成各座地下大堂拋光護理工作；而下次工作日將於 9 月 27 日進行。 記錄
- 5.2.4 清潔公司於 7 月 6 及 20 日、8 月 3、17 及 31 日完成清理滅蚊機及更換蚊紙工作；而下次工作日將於 9 月 7 及 21 日進行。 記錄
- 5.2.5 清潔公司於 2024 年 9 月 20 至 27 日進行今年度第三次清洗單車位工作。 記錄
- 5.2.6 本港近日天氣不穩間中有雨，潮濕溫暖天氣有利蚊子滋生。早前食環署公布最新鄰近地區蚊患指數仍處於警戒級別，管理處已督促清潔公司定期清理排水渠道及噴灑滅蟲劑，加強留意路面積水情況，防止蚊蟲滋生；此外，清潔公司亦定時清洗街市後巷等公眾地方及放置老鼠藥餌及捕鼠器等，以防治鼠患。 記錄

### 5.3 工程小組報告

- 5.3.1 2024 年 7 月份其中由承辦商完成維修/更換工程項目如下：

	工程項目	承辦商	完工日期	工程金額	記錄
1.	更換第 10 座 L28 機身 26 字拎手掣 1 套工程	其士	3-7-2024	\$1,300	記錄
2.	更換第 9 座 20 至 21 樓 D 單位廚房外牆公眾 4 吋污水喉管連棚架工程	新景象	4-7-2024	\$9,700	
3.	更換第 9 座 24 樓 D 單位浴室外牆公眾 4 吋污水喉管連棚架工程	新景象	4-7-2024	\$5,300	
4.	更換街道消防栓 2 號泵迫件及執漏 2 號泵出水避震漏水位置	東源	4-7-2024	\$4,500	
5.	修葺第 10 座 9 樓 C 單位客廳外牆紙皮石連棚架工程(GRG-2024-033)	新景象	4-7-2024	\$23,000	
6.	更換第 9 座天台咸水缸內低水位開泵豬膽掣工程	東源	6-7-2024	\$1,950	
7.	提供緊急維修屋苑車場出口閘機系統工程	EC Info	6-7-2024	\$1,600	
8.	維修停車場入口高度指示牌工程	新景象	8-7-2024	\$3,500	
9.	更換第 4 座 J 單位廚房、第 6 座 F 單位廚房地下至 1 樓、第 6 座 A 單位廚房、廁所連浴室地下至 1 樓(合共 3 條)公眾紅坭喉管工程(GRG-2024-029)	新景象	9-7-2024	\$55,800	
10.	更換第 5 座 20 樓 G 單位浴室外牆公眾 4 吋污水喉管連棚架工程	新景象	9-7-2024	\$5,300	
11.	更換第 12 座 6 樓 A 至 D 單位食水排骨喉連不銹鋼閘掣工程	新景象	9-7-2024	\$5,000	





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

12.	修葺富健花園 2 座 1 樓 F 室、2 座 10 樓 D 室、4 座 3 樓 C 室、5 座 9 樓 E 室、5 座 22 樓 A 室、11 座 7 樓 J 室、12 座 20 樓 K 室(共 7 單位 9 位置)紙皮石飾面工程(GRG-2023-111)	新景象	9-7-2024	\$74,200
13.	更換商場地下控制室花洒流水掣控制箱 DC12V 7.2AH 電池 2 個工程	東源	10-7-2024	\$1,800
14.	更換第 7 座 11 樓消防警鐘及 8 樓手動報警掣工程	東源	10-7-2024	\$1,800
15.	更換第 9 座 3 樓消防警鐘及地下充電箱內 12V 電池工程	東源	10-7-2024	\$2,700
16.	更換第 10 座地下充電箱內 12V 電池、地下近單車位消防喉輻射咀及射咀箱、地下、1 樓及 18 樓手動報警掣、地下、1 樓、8 樓及 12 樓消防警鐘工程	東源	10-7-2024	\$8,440
17.	更換第 2 座 12 樓 A 至 C 單位食水排骨喉連不銹鋼閘掣工程	新景象	11-7-2024	\$5,000
18.	更換第 2 座 13 樓 A 至 C 單位食水排骨喉連不銹鋼閘掣工程	新景象	11-7-2024	\$5,000
19.	更換第 5 座 L11 升降機地下上箭咀掣手掣	其士	11-7-2024	\$1,300
20.	更換第 8 座 L20 升降機 16 樓走廊落箭咀掣手掣	其士	11-7-2024	\$1,300
21.	更換第 9 座 L23 升降機地下上箭咀掣手掣	其士	11-7-2024	\$1,300
22.	更換第 7 座大堂錄影機 HDMI 轉換器	EC Info	12-7-2024	\$1,300
23.	更換第 8 座大堂錄影機 HDMI 轉換器	EC Info	12-7-2024	\$1,300
24.	更換第 3 座 25 樓消防掣手掣及消防射咀工程	東源	16-7-2024	\$1,020
25.	更換第 6 座地下消防中途泵壓力掣位 1 吋銅閘掣及銅止回閥工程	東源	16-7-2024	\$3,000
26.	更換第 7 座地下咸水缸 4 吋波曲膠皮工程	東源	17-7-2024	\$2,200
27.	設定接收 RTHK 35、36 電視頻道服務工程	EC Info	17-7-2024	\$1,800
28.	供應及更換商場街市 11 及 12 號盤管風機摩打工程	銀河	18-7-2024	\$6,000
29.	供應及更換商場街市 22 及 26 號盤管風機摩打工程	銀河	18-7-2024	\$6,000
30.	修葺第 5 座 11 樓 E 單位浴室窗楣紙皮石連棚架工程	新景象	18-7-2024	\$7,200
31.	更換第 9 座天台咸水缸高、低水位及高水位停泵豬膽掣共 3 個工程	東源	22-7-2024	\$5,850



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

32.	更換第 5 座總電掣房 200A 四極自動轉氣掣工程 (GRG-2024-013)	永明	24-7-2024	\$48,000
33.	更換第 4 座 27 樓 A 至 D 單位食水排骨喉連不銹鋼閘掣工程	新景象	25-7-2024	\$5,000
34.	更換第 6 座地下充電箱內 12V 電池、24 及 25 樓消防喉輻射咀、5 樓手動報警掣、2 樓、3 樓及 21 樓消防警鐘工程	東源	25-7-2024	\$5,640
35.	更換第 5 座地下大堂保安崗位對講機工程	EC Info	27-7-2024	\$1,000
			總計	\$315,100

2024 年 8 月份其中由承辦商完成維修/更換工程項目如下：

	工程項目	承辦商	完工日期	工程金額
1.	更換第 3 座天台升降機房上層近 5 號升降機控制櫃頂煙霧感應器工程	東源	2-8-2024	\$1,850
2.	更換第 7 座地下消防拎手掣控制箱內 AC220V、DC24V 繼電器及 6A 控制菲士工程	東源	2-8-2024	\$1,000
3.	富健花園全苑高壓通渠工程(GRG-2024-026)	獲利	2-8-2024	\$42,250
4.	消防年檢後固定系統維修工程(GRG-2023-112)	佳達	5-8-2024	\$261,380
5.	更換第 2 座食水上水泵自動轉泵掣工程	東源	6-8-2024	\$1,950
6.	更換第 7 座天台發電機電壓自動調節板(AVR)工程	港迅	8-8-2024	\$6,000
7.	更換第 1 座 20 樓 C 單位浴室外牆 3 吋氣喉連棚架工程	新景象	9-8-2024	\$5,300
8.	更換第 2 座 18 樓 A 單位客廳外牆 3 吋冷氣機排水膠喉連棚架工程	新景象	9-8-2024	\$4,700
9.	更換第 12 座 8 樓 A 至 D 單位食水排骨喉連不銹鋼閘掣工程	新景象	9-8-2024	\$5,000
10.	維修商用上落貨車位牆身紙皮石及角鐵工程(車主賠償)	新景象	12-8-2024	\$6,000
11.	更換第 1 座 14 樓 D 至 F 單位食水排骨喉連不銹鋼閘掣工程	新景象	14-8-2024	\$5,000
12.	更換第 1 座地下供升降機煙霧頭控制箱內主咭、重新接駁線路及電池 2 個工程	東源	14-8-2024	\$4,200
13.	更換第 2 座地下供升降機煙霧頭控制箱內 DC12V 2.2AH 電池 2 個工程	東源	14-8-2024	\$1,200
14.	更換第 7 座 1 樓電錶房內電視頻道放大器工程	EC Info	14-8-2024	\$2,800



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

15.	更換第 9 座地下咸水泵房不銹鋼門工程(GRG-2024-024)	銀河	14-8-2024	\$24,860
16.	更換第 11 座 F 及 J 單位廚房地下至 1 樓、第 10 座 K 單位浴室地下至 1 樓及地下至 2 樓(合共 4 條)公眾紅坭喉管工程(GRG-2024-034)	新景象	14-8-2024	\$77,700
17.	更換第 9 座地下 8 zone 消防自動感應器控制箱工程	東源	15-8-2024	\$9,775
18.	更換第 7 座 11 樓咸水減壓掣對下 65mm 壓力法蘭及梳杰配件連不銹鋼螺絲工程	東源	19-8-2024	\$3,400
19.	更換第 8 座天台食水 1 號加壓泵迫件工程	東源	27-8-2024	\$3,600
20.	更換第 10 座天台 1 號 750 升食水壓力氣鼓工程 (GRG-2023-129)	東源	28-8-2024	\$32,000
21.	更換第 1 座 10 樓 B 單位睡房 1 外牆公眾冷氣去水喉管工程	新景象	29-8-2024	\$6,500
22.	更換第 3 座 14 樓 D 單位睡房 3 外牆公眾冷氣去水喉管工程	新景象	29-8-2024	\$6,500
23.	提供及更換第 6 座大堂閉路電視錄影機工程	凱域	31-8-2024	\$4,500
			總計	517,465

5.3.2 2024 年 7 及 8 月份管理處安排駐場技工進行屋苑部分維修/保養工作，其中包括：

1. 執補停車場室內牆身批盪及地面防漏工程；
2. 第 6 座 3 樓加裝公用寬頻喉管；
3. 第 3 座 21 樓加裝公用寬頻喉管；
4. 街市安裝防鼠刺；
5. 第 8 座 5 樓加裝公用寬頻喉管；
6. 第 6 座 25 樓加裝公用寬頻喉管。

記錄

5.3.3 管理處匯報承辦商已於 8 月上旬展開消防年檢後固定系統維修工程，預計 10 月下旬完工。

法團  
管理處

5.3.4 管理處匯報早前第 6 座食水泵房對出行人路地底出現喉管爆裂，經供水系統保養商「東源工程服務有限公司」開鑿路面百歲磚掘起後，確認地底消防喉管爆裂，並進行所須維修工程。經管理處與水務署協調後，承辦商亦已於 9 月 17 日完成有關維修工程。

記錄

## 5.4 財務小組報告

5.4.1 2024 年 7 至 9 月份第 12 座地下順便智能櫃租金每月\$3,300.00 及大垃圾站地下順便智能櫃租金每月\$2,000.00，3 個月合共\$15,900.00，並已存入屋苑營運帳戶。

記錄

5.4.2 菜鳥智能櫃公司已於早前向屋苑支付 2024 年 7 月份智能櫃租金每月\$2,400.00，並已存入屋苑營運帳戶。

記錄



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

5.4.3 中國移動已於早前向屋苑支付 2024 年 7 至 9 月份費用每月\$18,000.00，3 個月合共 \$54,000.00，並已存入屋苑營運帳戶。 記錄

5.4.4 永豐環保科技公司已於早前向屋苑支付 2024 年 6 至 7 月份舊衣回收費用每月 \$4,000.00，2 個月合共\$8,000.00，並已存入屋苑營運帳戶。 記錄

5.4.5 2024 年 6 至 7 月份可口可樂自助飲品售賣機收入如下： 記錄

月份	存入日期	屋苑分帳 30%
2024 年 6 至 7 月	2024 年 8 月 20 日	\$2,257.80

5.4.6 2024 年 5 至 6 月份維他自助飲品售賣機收入如下： 記錄

月份	存入日期	屋苑分帳 25%
2024 年 5 月	2024 年 7 月 2 日	\$309.14
2024 年 6 月	2024 年 8 月 1 日	\$408.13

5.4.7 資訊通媒體公司已於早前向屋苑支付 2024 年 7 月份升降機廣告行政費每月 \$3,600.00，並已存入屋苑營運帳戶。 記錄

5.4.8 管理處接獲有第 11 座頂層單位業戶報稱曾於 2020 年 4 月份期間，發現單位廚房天花及電掣插座位置有滲水問題導致其有所損失而提出索賠，管理處亦已將個案轉交保險承辦商跟進，保險公司就此個案委聘公證行調查事故原因及釐定相關責任。近日獲公證行回覆，由於事故涉及不同索償事件及事發位置，因此需要為天台及外牆部份投保，由於各項索償金額低於所屬部份的自負額，建議法團考慮與索償人和解，避免產生法律訴訟風險。管理處按法團指示與申索人達成和解及簽妥和解協議書，申宗人亦接納\$25,000.00的賠償金額，並續跟進有關賠償安排。 法團/管理處

5.4.9 2024 年 7 月 14 日第 9 座有業戶在搬運傢私時不慎撞爛樓層走廊天花燈罩，業戶承認責任及願意作出賠償，並已存入屋苑營運帳戶。 記錄

5.4.10 2024 年 7 月 16 日有 1 輛的士不慎撞毀 A 路面馬路分隔柱，司機承認責任及願意作出賠償，並已存入屋苑營運帳戶。 記錄

5.4.11 2024 年 7 月 22 日有 1 輛貨車在商用上落貨車位倒車時不慎撞毀車位旁牆身紙皮石及防撞欄，司機承認責任及願意作出賠償，並已存入屋苑營運帳戶。 記錄

5.4.12 2024 年 7 月份有 4 宗八達通自動收費系統故障，導致發生誤扣停泊費用合共 \$1,680.00；而 8 月份則有 3 宗八達通自動收費系統故障，導致發生誤扣停泊費用，經管理處核實後已退回車主。 記錄



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

- 5.4.13 2024年8月12日有1輛貨車不慎撞毀A路面馬路分隔柱，司機承認責任及願意作出賠償，並已存入屋苑營運帳戶。 記錄
- 5.4.14 管理處匯報早前就富健花園第27及77號舖違契改變經營行業/業務，法團要求向相關商舖業主/戶採取法律行動。法團法律顧問李家駒律師已於2024年7月22日就上述商舖業主/戶違契改變經營行業/業務一事發出警告信件，並要求於指定限期內更正所有違反富健花園附契之行為及支付法團因此衍生之訟費；然而，至今仍發現第27號舖未有更正經營行業/業務；而第77號商舖則已結業，管理處亦已按照法團指示通知法團法律顧問李家駒律師採取訴訟跟進行動。 法團/管理處
- 5.4.15 管理處匯報富健花園管理服務合約將於2024年9月30日屆滿。為配合業主立案法團會務安排，法團建議有關簽訂的管理服務合約順延至2025年3月31日止，而所有合約條款及收費項目則維持不變；並交由管理公司跟進。 管理處
- 5.4.16 管理處已於2024年8月3日張貼通告通知各業戶，富健花園停車場綜合大樓一樓內共設有2個傷健人士專用車位，以供居於本苑有需要人士租用。而新一年度傷健車位租用服務合約亦將於2024年9月1日起正式生效，並以特惠價每月港幣\$1,500.00及按季租形式與\*租用人士簽訂一年之有效合約(有效期由2024年9月1日至2025年8月31日止)。截至申請日期屆滿，管理處只接獲2名傷健人士申請租用，故毋須進行任何抽籤形式分配車位；並已直接跟租用人士簽訂協議合約文件。 記錄
- 5.5 園藝及康樂小組報告
- 5.5.1 萬成園藝按計劃每逢星期三下午清理花圃枯葉。 記錄
- 5.5.2 萬成園藝於2024年7至8月份在中央公園及鄰近花圃進行澆水、修剪及打草。 記錄
- 5.5.3 萬成園藝於2024年7至8月份在停車場綜合大樓花圃澆水及修剪植物。 記錄
- 5.5.4 萬成園藝於2024年7至8月份在第8座公園仔進行澆水、修剪及打草。 記錄
- 5.5.5 萬成園藝於2024年7至8份修剪兒童遊樂場花棚植物。 記錄
- 5.5.6 萬成園藝於2024年7月17、18日及8月22、23日在屋苑各處進行滅蟲。 記錄
- 5.5.7 萬成園藝於2024年7至8月份在中央公園施肥。 記錄
- 5.5.8 萬成園藝於2024年7月份更換第4座外花圃花廂植物。 記錄
- 5.5.9 萬成園藝於2024年7月份更換第6座對出花圃植物。 記錄
- 5.5.10 萬成園藝於2024年7至8月份外圍隊到屋苑各處修剪植物。 記錄



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

- 5.5.11 管理處匯報第 4 座對出地標花園花廂嚴重破爛及無法修補，「萬成園藝」已於 2024 年 8 月 29 日更換較耐用不銹鋼物料花廂。 記錄
- 5.5.12 管理處匯報早前第 8 座小公園有一棵火焰木被強風吹毀，「萬成園藝」建議於十月底至十一月補種一棵約 2.5 米高的粉花風鈴木，每年花期為 12 月至 3 月，預計最快明年底便會開花。 記錄
- 5.5.13 有委員反映兒童遊樂場花棚的植物過長，「萬成園藝」應多加修剪，管理處會提醒「萬成園藝」多加留意植物生長狀況及不時安排修剪工程。 記錄
- 5.5.14 管理處匯報早前因第 4 座近 OK 便利店旁大樹樹枝被強風吹至斷裂，「萬成園藝」於翌日到場進行樹木維護工程。 記錄
- 5.5.15 管理處匯報有關 2024 年 8 月至 11 月屯門民政事務處「社區參與計劃」撥款申請，已於 7 月 19 日收到該處覆函指富健花園業主立案法團獲批撥款\$10,000.00，並續交由管理處跟進。 記錄
- 5.5.16 管理處匯報有關 2024 年 12 月至 2025 年 3 月份屯門民政事務處社區參與計劃撥款申請，已於限期前遞交申請表格，有待審批。 記錄
- 5.5.17 管理處匯報中秋節節慶燈飾已安排由 2024 年 9 月 14 日至 19 日亮燈，並會在各座大堂擺放燈籠及在玻璃大門貼上節日裝飾貼紙，以增添節日氣氛。 記錄
- 5.5.18 管理處早前接獲廉政公署來函邀請本屋苑參與「反貪·不停步」屯門區傳誠計劃 2024/25 活動，建議於 2024 年 12 月 14 日聖誕嘉年華活動擺放廉政公署推廣攤位作地區傳誠倡廉活動。 記錄
- 5.5.19 管理處匯報於 2024 年 9 月 9 日下午 2 時開始發售於 10 月 27 日舉辦之「歡樂香港一天遊」旅行門票，每位票價為\$208.00，大小同價。 記錄
6. **商討及議決更換第 11 座 F 及 J 單位廚房地下至 1 樓、第 10 座 K 單位浴室地下至 1 樓及地下至 2 樓(合共 4 條)公眾紅坭喉管工程 (參考編號 GRG-2024-034)**
- 管理處表示第 11 座 F 及 J 單位廚房地下至 1 樓、第 10 座 K 單位浴室地下至 1 樓及地下至 2 樓(合共 4 條)公眾紅坭喉管出現銹蝕及滲漏情況嚴重，且已無法修補，建議安排更換；於 2024 年 8 月 2 日工程小組會議商討後建議根據合約價更換，工程費用 \$77,700.00。 法團/  
管理處
- 秘書劉瑞蓉女士動議，主席劉慧梅女士和議，與會委員一致通過由「新景象工程有限公司」承接更換第 11 座 F 及 J 單位廚房地下至 1 樓、第 10 座 K 單位浴室地下至 1 樓及地下至 2 樓(合共 4 條)公眾紅坭喉管工程，工程費用\$77,700.00。



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

7. 商討及議決更換第 11 座 J 單位廁所、浴室連 K 單位廚房地下至 1 樓及地下至 2 樓、第 11 座 K 單位浴室地下至 1 樓及地下至 2 樓(合共 4 條)公眾紅銅喉管工程 (參考編號 GRG-2024-035)

管理處表示第 11 座 J 單位廁所、浴室連 K 單位廚房地下至 1 樓及地下至 2 樓、第 11 座 K 單位浴室地下至 1 樓及地下至 2 樓(合共 4 條)公眾紅銅喉管出現銹蝕及滲漏情況嚴重，且已無法修補，建議安排更換；獲法團委員同意根據合約價更換，工程費用 \$65,300.00。

法團/  
管理處

秘書劉瑞蓉女士動議，委員陳少萍女士和議，與會委員一致通過由「新景象工程有限公司」承接更換第 11 座 J 單位廁所、浴室連 K 單位廚房地下至 1 樓及地下至 2 樓、第 11 座 K 單位浴室地下至 1 樓及地下至 2 樓(合共 4 條)公眾紅銅喉管工程，工程費用 \$65,300.00。

8. 商討及議決更換富健花園街市內公共位置冷氣盤管風機(共 6 台)及維修 3 號冷凍機 A、B 系統工程 (參考編號 GRG-2024-036)

管理處表示冷氣保養商於例行檢查工作時，發現街市公共位置有 6 台冷氣盤管風機損壞情況嚴重無法維修，建議更換；而 3 號冷凍機 A、B 系統亦出現滲漏雪種及機件故障等情況，建議進行維修工程。管理處早前邀請 7 間工程承辦商參與競投，截至回標限期只接獲 1 間承辦商回標，並於 2024 年 8 月 2 日工程小組會議開啟密封式招標文件，承辦商回標資料簡列如下：

法團/  
管理處

承辦商	銀河工程集團	其士/特靈/開利/江森自控/安樂/鴻鏡
工程費用	\$318,000	沒有回標

「銀河工程集團有限公司」為屋苑冷氣保養承辦商，過往合作關係良好，並提供折扣優惠後工程金額為 \$292,560.00；經與會委員商討後，同意交由「銀河工程集團有限公司」跟進。

主席劉慧梅女士動議，組長羅偉雄先生和議，與會委員一致通過由「銀河工程集團有限公司」承接更換富健花園街市內公共位置冷氣盤管風機(共 6 台)及維修 3 號冷凍機 A、B 系統工程，工程費用 \$292,560.00。



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

9. 商討及議決供應及更換第 10 座地下大堂分體式冷氣機工程(參考編號 GRG-2024-037)

管理處表示早前接獲多名第 10 座業戶反映地下大堂冷氣不足，經工程部及鄰近電業承辦商檢查後，發現冷氣機製冷能力下降，由於該冷氣機已沿用多年，建議更換。管理處早前邀請 5 間工程承辦商參與競投，截至回標限期共接獲 4 間承辦商回標，並於 2024 年 9 月 23 日管理委員會特別會議開啟密封式招標文件，承辦商回標資料簡列如下：

法團/  
管理處

承辦商	佳達		新聯盛		銀河		富健電器	
	(泰國製)	(中國製)	(泰國製)	(中國製)	(泰國製)	(中國製)	(泰國製)	(中國製)
工程費用	\$38,500	\$39,600	\$59,000	\$59,000	\$36,500	\$37,000	\$23,500	<b>\$23,500</b>

經與會委員商討後，同意第 10 座地下大堂揀選中國製大金 3 匹分體式冷氣機。

主席劉慧梅女士動議，組長羅偉雄先生和議，與會委員一致通過由「富健電器維修工程公司」承接供應及更換第 10 座地下大堂 3 匹分體式冷氣機工程，工程費用 \$23,500.00。

10. 商討及議決供應及安裝富健花園壁球室分體式冷氣機工程(參考編號 GRG-2024-038)

管理處表示早前獲多名壁球室使用者反映冷氣不足情況，經工程部檢查後，發現冷氣機製冷能力下降及已使用多年，建議加裝一台 2 匹分體式冷氣機，以舒緩悶熱感。經與會委員商討後，指壁球室空間較大，建議的 2 匹冷氣機可能會未能覆蓋整個壁球室，建議揀選中國製大金 3 匹分體式冷氣機較為理想。管理處表示會安排重新招標。

法團/  
管理處

11. 商討及議決更換高空工作電動升降台(參考編號 GRG-2024-039)

管理處匯報使用多年的高空工作電動升降台已頻繁地出現零件老化及失靈等問題，經保養商檢查已無法修復至正常操作；再者，高空工作電動升降台保養合約亦於 2024 年 10 月 19 日屆滿。管理處建議購買較現有新穎及可升高至 8.1 米的高空工作電動升降台，以提升工作效能。管理處早前邀請 5 間供應商參與競投，截至回標限期共接獲 4 間供應商回標，並於 2024 年 8 月 2 日工程小組會議開啟密封式招標文件，承辦商回標資料簡列如下：

法團/  
管理處

承辦商	大東	高輝	連營	高力雅	卓昇
工程費用	\$358,000	\$148,000	\$152,000	<b>\$120,000</b>	沒有回標

主席劉慧梅女士動議，組長羅偉雄先生和議，與會委員一致通過由「高力雅(國際)有限公司」承接更換 LGMG 高空工作電動升降台(型號: SC0612E)，費用 \$120,000.00。





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

12. 商討及議決更換第 6 座地底消防供水喉管連掘路及鋪回行人路面百歲磚工程(參考編號 GRG-2024-040)

管理處曾於 8 月份工程小組會議匯報懷疑第 6 座食水泵房對出地底有喉管爆裂滲水情況，經供水系統保養商到場視察及評估後，認為須將掘行人路面百歲磚起及進行所需維修工程，並獲法團委員同意進行緊急維修工程。其後，獲承辦商確認為該處地底有一段消防供水喉管爆裂所致。

法團/  
管理處

委員陳少萍女士動議，司庫盧淑嫻女士和議，與會委員一致通過由「東源工程服務有限公司」承接更換第 6 座地底消防供水喉管連掘路及鋪回行人路面百歲磚工程，工程費用\$35,000.00。

13. 商討及議決更換總水錶房消防入水 10 吋閘掣、路管及止回閥連相關配件工程(參考編號 GRG-2024-041)

管理處匯報茲因更換第 6 座食水泵房對出地底消防供水喉管工程，須將總消防入水掣關妥後方可進行；惟保養商「東源工程服務有限公司」發現該等消防總閘掣組件損蝕致無法正常操作，建議進行緊急維修工程，以配合更換第 6 座地底消防供水喉管相關工程項目，工程費用\$52,000.00。「東源工程服務有限公司」為消防保養承辦商，並提供折扣優惠之工程金額為\$44,200.00。於 2024 年 8 月 13 日獲法團 5 名委員同意進行緊急維修工程。

法團/  
管理處

組長羅偉雄先生動議，委員鍾香蓮女士和議，與會委員一致通過由「東源工程服務有限公司」承接更換總水錶房消防入水 10 吋閘掣、路管及止回閥連相關配件工程，工程費用\$44,200.00。

14. 其他事項

- 14.1 2024 年 8 月上旬第 2 座有低層單位浴室外牆其獨家使用的咸水喉發生噴水事件，管理處曾致函單位業主，就其單位外牆之咸水供水喉管疑因自然損耗而爆裂所引致；並促請該單位業主盡快開展維修工程，以免對其他單位業戶造成滋擾及不便。然而，管理處人員多次查詢有關維修工程進度時，仍遭單位業主婉拒有關所屬之維修責任。同時，管理處亦已將個案轉交保險承辦商跟進，近日獲屋苑保險經紀顧問承辦商研究及評估事件個案後，亦認為該獨家使用之設施損壞屬正常損耗所致，並非所涵蓋承保項目。管理處稍後會發出最後通知予相關單位業主，要求於指定期限前完成所需維修工程；否則，在別無選擇的情況下在相關樓層單位外牆咸水供水喉管加裝設備，以截停該單位咸水供應及恢復其他單位咸水供應服務。席上委員一致同意上述安排，並交由管理處跟進。

法團/  
管理處



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

會議於晚上9時50分結束。

富健花園業主立案法團  
第十屆管理委員會

主席



劉慧梅

日期：

23/10/2024