山景邨業主立案法團
第七屆管理委員會
第 2 次常務會議紀錄

日期	：	2021 年 9 月 29 日(星期三)		
時間	：	晚上 7 時 30 分		
地點	：	山景邨景貴樓低座地下法團會議室		
出席者	：	張全小燕女士	主席	(管理委員會成員)
		歐陽耀忠先生	秘書	
		陳芷慧女士	司庫	
		莫麗梅女士	委員	(管理委員會成員)
		梁碧珊女士	委員	(管理委員會成員)
		何奕女女士	委員	(管理委員會成員)
		曹潔齊女士	委員	(管理委員會成員)
		凌碧花女士	委員	(管理委員會成員)
		朱耀明先生	委員	(管理委員會成員)
列席嘉賓	：	黃丹晴先生	區議員	
		林慶娣先生		(景安樓互助委員會主席)
		黃潤霖先生		(景美樓互助委員會主席)
		黎倬明女士		(景榮樓互助委員會司庫)
		陳耀明先生		(景麗樓互助委員會主席)
		李瑞齊先生		(景業樓 A602 室業戶)
列席者	：	麥子豪先生	董事	(置佳物業服務有限公司代表)
		吳劍平先生	助理物業經理	(置佳物業服務有限公司代表)
		鍾國榮先生	物業主任	(置佳物業服務有限公司代表)
		黃亦康先生	物業主任	(置佳物業服務有限公司代表)
		鄒菀婷小姐	助理物業主任	(置佳物業服務有限公司代表)
		鄺祐元先生	副營運總監	(香港工商清潔服務有限公司代表)
		胡金蓮女士	清潔管工	(香港工商清潔服務有限公司代表)

會議紀錄 ： 黃亦康先生 物業主任 (置佳物業服務有限公司代表)

晚上七時三十七分，由於委員出席人數已超過半數，山景邨業主立案法團第七屆管理委員會第二次常務會議正式開始。管業處吳經理介紹各出席委員及列席嘉賓。

1. **通過是次常務會議議程**

各在席委員一致通過是次常務會議議程。

2. **通過第一次常務會議記錄**

各在席委員一致通過第一次常務會議記錄。

3. **匯報有關揀選「置佳物業服務有限公司」於 2021 年 10 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日山景邨物業管理及保安服務合約承辦商和揀選「香港工商清潔服務有限公司」於 2021 年 10 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日山景邨清潔服務合約承辦商**

管業處吳經理表示「山景邨物業管理及保安服務合約承辦商」之合約內，只有兩位維修員，由於需要通行垃圾槽之改裝工程，人手不足，經「置佳物業服務有限公司」與法團管理委員會商討後，取消合約內一名「工程經理」職位，增設兩名「維修員」，而合約總價不變。

4. **追加確認常年法律顧問書面議決**

法團管理委員會於第 1 次常務會議會後，在 2021 年 9 月 5 日以書面議決形式，8 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選楊振文律師事務行為山景邨常年法律顧問，合約期由 2021 年 9 月 6 日至 2022 年 9 月 5 日，合約費用為 HK$22,000 元。

5. **追加確認法團會議室安裝寬頻線路書面議決**

管理委員會於 2021 年 8 月 31 日第一次常務會議通過揀選香港寬頻提供寬頻網絡服務，但由於香港寬頻於 9 月 2 日回覆未能提供服務，法團經商討後，已於 2021 年 9 月 5 日以便條方式 8 票通過，房署 1 票棄權，揀選香港電訊為法團會議室安裝寬頻線路承辦商，合約期為兩年，由 2021 年 9 月 6 日至 2023 年 9 月 5 日，全期費用為 HK$10,992.00。

6. **追加確認 2021 年 10 至 12 月垃圾膠袋供應投標書面議決**

管業處於 2021 年 8 月 23 日進行 2021 年 10 至 12 月份垃圾膠袋供應承辦商招標，截止投標日期為 2021 年 8 月 30 日，法團於 2021 年 9 月 1 日開標，結果如下:

報價公司記錄撮要（報價總值由高至低排列）				
次序	公司名稱	報價 (HK$)	與最低標價合約總價目比較($)	與最低標價合約總價目比較(%)
1	香港工商清潔服務有限公司	$122,084.00		
2	光華化工塑料有限公司	$135,354.00	+$13,270.00	+10.87%
3	永好清潔有限公司	沒有回覆		
4	永順清潔服務有限公司	沒有回覆		
5	Synwave Services Ltd	沒有回覆		

現時「光華化工塑料有限公司」為 7 月至 9 月垃圾膠袋供應合約承辦商，是次回標價目為 $135,354.00，較最低標價「香港工商清潔服務有限公司」多出$13,270.00，惟過往有居民反映「香港工商清潔服務有限公司」提供的垃圾膠袋質量欠佳，法團經商討後，管理委員會於 2021 年 9 月 9 日以書面方式 8 票通過，房署 1 票棄權，揀選「光華化工塑料有限公司」為 2021 年 10 至 12 月垃圾膠袋供應商，合約期為 3 個月，費用為 HK$135,354.00。

7. 商討及議決清洗食水水缸及沖廁水水缸服務合約招標

管業處於 2021 年 9 月 10 日進行食水水缸及沖廁水水缸服務合約招標，截止投標日期為 2021 年 9 月 18 日，法團於 2021 年 9 月 20 日開標，結果如下:

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）		
次序	公司名稱	報價 (HK$)
1	張記環保有限公司	$99,600.00
2	力行維修建築工程有限公司	$189,000.00
3	東洋工程有限公司	$197,300.00
4	旭昇冷氣水電工程公司	$220,000.00
5	香港工商清潔服務有限公司	$252,000.00
6	勵昇清潔服務有限公司	$621,600.00
備註: 現時由「香港工商清潔服務有限公司」提供該項服務，合約期由 2020 年 7 月至 2021 年 6 月，合約總額為 HK$229,320.00。		

經在席委員商議後，要求管理處向各投標公司議價，並要求各公司提供更多資料，包括洗水缸之經驗，有否嘉獎狀等，並查詢有否任何增值服務等，待管理處收集以上資料後，再行議決。

8. 商討及議決保安與弱電(ELV)系統保養服務合約招標

管業處於 2021 年 9 月 10 日進行保安與弱電(ELV)系統保養服務合約招標，截止投標日期為 2021 年 9 月 18 日，法團於 2021 年 9 月 20 日開標，結果如下:

公司名稱	數量	單價 (HK$)	總價 (HK$)	非辦公時間： 星期一至星期六下午 6 時 00 分至翌日上午 9 時 00 分星期日及公眾假期每一次召喚收費 (不限工作時數，不設最低消費) 每次收費(HK$)
EC Infotech Limited	12 個月	7,000	84,000	1,400
祥興電子電器工程有限公司		12,000	144,000	1,800
衛安有限公司		15,700	188,400	2,500
栢衛通訊器材有限公司		25,000	300,000	1,800
現時由衛安有限公司提供該項服務，每月為 HK$7,332.00 (每星期一次)。				

經在席委員商討後，議決 5 票贊成，房署 1 票棄權，決定揀選「EC Infotech Limited」為山景邨保安與弱電(ELV)系統保養服務合約承辦商，合約為期一年，由 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日。

9. 商討及議決食水泵及沖廁水泵系統保養服務合約招標

本處於 2021 年 9 月 10 日進行食水泵及沖廁水泵系統保養服務合約招標，截止投標日期為 2021 年 9 月 18 日，法團於 2021 年 9 月 20 日開標，結果如下:

公司名稱	服務時間	方案(一)報價	方案(二)報價
偉良工程公司	每月 2 次定期檢查及係統保養服務	一年$168,000(每月$14,000)	一年為$168,000(每月$14,000)
	維修服務：早上 9 時 00 分至下午 6 時 00 分	每次$1,600	已包括
	維修服務：下午 6 時 01 分至早上 8 時 59 分	每次$2,000	
力行維修建築工程有限公司	每月 2 次定期檢查及係統保養服務	一年$216,000(每月$14,000)	一年為$216,000(每月$14,000)
	維修服務：早上 9 時 00 分至下午 6 時 00 分	每次$2,500	已包括
	維修服務：下午 6 時 01 分至早上 8 時 59 分	每次$4,000	
東洋工程有限公司	每月 2 次定期檢查及係統保養服務	一年$240,000(每月$20,000)	未能提供
	維修服務：早上 9 時 00 分至下午 6 時 00 分	每次$2,500	已包括
	維修服務：下午 6 時 01 分至早上 8 時 59 分	每次$3,500	
志豐水泵工程有限公司	每月 2 次定期檢查及係統保養服務	一年$548,000(每月$45,667)	一年為$675,000(每月$56,250)
	維修服務：早上 9 時 00 分至下午 6 時 00 分	每次$2,500	已包括
	維修服務：下午 6 時 01 分至早上 8 時 59 分	每次$4,000	

現時由「偉良工程公司」提供該項服務，合約期每月為 HK$14,500.00。經在席委員議決，以 6 票贊成，房署 1 票棄權一，採用方案二；經在席委員商議後，以 6 票贊成，房署 1 票棄權，決定揀選「偉良工程公司」為山景邨食水泵及沖廁水泵系統保養服務合約承辦商，合約為期一年，由 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日。

10. 商討及議決升降機保養服務合約招標

山景邨之升降機保養服務共分兩期。第一期(包括景富、貴、榮、華、安、樂、業)七座，共 42 部升降機，現時由原廠保養商「其士(香港)有限公司」負責保養；第二期(包括 1 景美、麗)二座，共 12 部升降機，現時由原廠保養「奧的斯電梯(香港)有限公司」負責保養。所有之保養合約經已到期，現時仍由舊保養商以臨時合約型式提供服務。管業處已就 2021 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日之合約進行招標，邀請七間電梯保養商參與競投，截標後第一期合約有一間保養商入標，結果如下：

其士(香港)有限公司		
選擇方案	(方案一)每星期一次例行檢查(兩年合約金額)	(方案二)每兩星期一次例行檢查(兩年合約金額)
每月費用	$392,000	$360,000
兩年費用	$9,408,000	$8,640,000
特別保養(2 年)(剎車系統檢查) *每部升降機一年兩次	$972,000	$972,000
每月收費	$432,500	$400,500
兩年總價目	$10,380,000	$9,612,000

1/7/2019 - 30/6/2021 「其士 (香港) 有限公司」選擇方案二 (價錢同以上相同)

1/7/2021 - 30/9/2021 「其士 (香港) 有限公司」選擇方案二按月收費 (價錢同以上相同)

第二期合約邀請七間保養商投標，有一間保養商入標，結果如下：

承辦商名稱	第一年合約金額	第二年合約金額	特別保養(2 年)(剎車系檢查)	總價目
奧的斯電梯(香港)有限公司 1/10/2021-30/9/2023	10/2021-9/2022 每月保養費： $144,685(議價後 $142,148)	10/2022-9/2023 每月保養費： $156,260(議價後：$153,520)	10/2021-9/2023 每部升降機,一年兩次	10/2021-9/2023
	全年保養費： $1,736,220(議價後：$1,705,776)	全年保養費： $1,875,120(議價後：$1,842,240)	兩年：$299,520 議價後： $269,520	兩年： $3,910,860 議價後： $3,817,536
奧的斯電梯(香港)有限公司 1/7/2021-30/6/2023	舊合約 (7/2019-6/2021) 每月保養費： $119,733	舊合約 (7/2019-6/2021) 每月保養費： $126,917	7/2019-6/2021 每部升降機一年兩次	7/2019-6/2021
	全年保養費： $1,436,796	全年保養貴： $1,523,004	兩年：$271,920	兩年： $3,231,720
與舊合約標價比較	全年+$299,424 議價後： (+$268,980) (上調 20.84%) 議價後：$1,872	全年+$352,116 議價後： ($319,236) (上調 23.12%) 議價後：$2,096	兩年+$27,600 議價後： (+$2,400) (上調 10.15%) 議價後：0.009%	兩年+$679,140 議價後： (+585,816) (上調 21.01%) 議價後：18.13%

備註:「迅達升降機（香港）有限公司」、「其士 (香港) 有限公司」、「富士達（香港）有限公司」、「日立電梯工程（香港）有限公司」、「通力電梯(香港)有限公司」、「三菱電梯香港有限公司」均沒有回標。

管業處吳經理表示由於時間比較緊迫，建議與現時一、二期保養商續簽短期合約一個月，讓管委會有足夠時間就升降機合約進行分析；在席委員提醒就算短期續約，亦需進行招標程序，管業處吳經理表示管理處會著手進行。各在席委員決定待收集齊各升降機保養商資料後，再行議決，暫行以臨時合約形式，進行招標，合約期由 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 10 月 30 日。

11. 商討提供緊急維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石工程維修合約 (第 17 期)招標

本處於 2021年9月10日進行緊急維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石工程維修合約 (第17期)招標，截止投標日期為 2021 年 9 月 18 日，法團於 2021 年 9 月 20 日開標。共有以下 7 間公司回標：

次序	公司名稱
1	美豐行工程
2	利東工程
3	力豐工程
4	高駿建築工程(上一期承辦商)
5	偉良工程
6	寶盛建設工程
7	眾合工程

經在席委員商討後，認為由於內容龐雜，需要時間內析，管業處需致函與投標承辦商議價及查詢有否增值服務。

12. 商討更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程 (第 13 期)招標

管業處於 2021 年 9 月 10 日進行更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程 (第 13 期)招標，截止投標日期為 2021 年 9 月 18 日，法團於 2021 年 9 月 20 日開標，共有以下 8 間公司回標：

次序	公司名稱
1	聯益建築
2	偉良公司
3	美豐行工程
4	利東工程
5	國華行工程
6	力豐建築工程
7	高駿建築工程
8	寶盛建設工程

經在席委員商討後，認為由於內容龐雜，需要時間分析，責承管業處致函與投標承辦商議價及查詢有否增值服務。

13. 商討消防設備系統保養服務合約招標

管業處於 2021 年 9 月 10 日進行商討消防設備系統保養服務合約招標，截止投標日期為 2021 年 9 月 18 日，法團於 2021 年 9 月 20 日開標，結果如下:

	公司名稱	消防設備系統之年度檢查服務 (HK$)	進行清洗消防貯水缸(HK$)	總價 (HK$)	緊急維修服務 非辦公時間： 星期一至星期六下午 6 時 00 分至翌日上午 9 時 00 分 / 星期日及公眾假期 每一次召喚收費 (不限工作時數，不設最低消費)
1	集寶香港有限公司	30,000	未能提供	3,0000	600
2	雲格斯消防工程公司	30,000	9,000	39,000	1,200
3	迅誠工程服務有限公司	50,000	5,000	55,000	1,800
4	安樂機電設備工程有限公司	51,000	27,000	78,000	950
5	東洋工程有限公司	72,000	27,000,	99,000	3,000
6	萬安消防工程公司	67,500	63,000	130,500	900
7	龍寶工程有限公司	90,000	54,000	144,000	1,000
8	威達消防工程有限公司	99,000	81,000	180,000	2,500

現時由「迅誠工程服務有限公司」提供該項服務，合約總額為 HK$45,000.00。

經在席委員商討後，要求管業處與各入標承辦商議價及查詢有否增值服務，待收集齊資料後，再行約見各承辦商進行面試。

14. 商討有關現任園藝服務合約事宜

管委員鑑於現時園藝承辦商「德泰園景」是上一次投標中，所有入標承辦商中價錢最貴的一間，但上屆管委會並無任何記錄基於什麼原因揀選「德泰」，故此管委會各委員認為需要重新進行招標。

管業處於 2021 年 9 月 13 日進行園藝服務合約招標，一年合約。截止投標日期為 2021 年 9 月 20 日(正午 12:00)，法團於 2021 年 9 月 20 日開標(下午 3:00)，結果如下:

次序	公司名稱	報價(HK$)
1	百花園藝有限公司	$1,380,000.00
2	中藝園藝貿易公司	$1,584,000.00
3	植生花園有限公司	$1,680,000.00

現時由「德泰園景工程有限公司」提供該項服務，合約期每月價為: HK$132,000，一年為 $1,584,000。

經在席委員商討後，要求管業處與各入標承辦商議價及查詢有否增值服務，待收集齊資料後，再行約見各承辦商進行面試。

15. 管理公司工作報告

管業處吳經理匯報管理公司工作如下：

- 匯報有關授權簽署山景邨業主立案法團銀行戶口簽署事宜，仍在進行中。
- 匯報有關垃圾槽改裝工程， 將垃圾槽口的尺吋收窄為不多於 250mmx350mm，勞工處已於 9 月 10 日完成檢查，現管業處進行備料程序。

- 匯報有關「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃(第三期)」，已提交申請表。
- 匯報有關業主立案法團管理委員會購置設備。
- 筆記簿型電腦已採購完成。
- 打印機已採購完成。
- 業主立案法團管理委員會註冊電郵已完成。
- 業主立案法團管理委員會註冊網站進行中。
- 伺服器及硬碟已採購完成。
- 匯報管業處傳真線及電話均已合約屆滿，由於上屆法團管委會未能通過續約事宜，傳真線已沒有合約接近 3 個月，經法團商議後，HKT 傳真線 2 條將取消，固網電話由 15 條改為 13 條及保留 6 條跳接線，收費如下:
  合約到期日：8/9/2021
  直線電話線共 13 條 (座頭 12 條+管業處 1 條)
  續約收費：$39.8 x 13=$517.4/月
  跳接線 6 條
  續約收費：$44.2 x 6=$265.2/月
  19 條電話線總收如下：
  續約收費：$782.6/月，24 個月合約總價為 18,782.4
  合約為期 24 個月，續約禮品：每條電話線，會有一百元超市禮券，合共：$1,900 元。
- 本邨保安員於 2021 年 9 月 15 日進行培訓，管業處現時正在更新保安員守則及工作指引；保安員培訓將會定時進行。
- 清潔匯報：由於有住戶反映清潔洗樓層時，欠缺落漂白水，管業處已加強監管，並要求清潔公司依程序進行消毒和清潔工作。

16. 山景邨財務匯報

管業處吳經理匯報山景邨財務事宜：(截至 2021 年 6 月 30 日)

A. 收入與支出

項目	港幣$
收入	4,206,529.18
工程支出	996,049.00
其他一般支出	3,356,902.29
本期盈餘 / (虧損)	(146,422.11)

有列席嘉賓指出開支部份應列出經常性開支及非經常性開支，能夠更清晰反映財務狀況；司庫亦指出現時之財務報告未能反映實況，因有多條支出均涉及上一屆管委會之決定，必須釐清與本屆(第七屆)管委會之關係；秘書指出現行會計制度，並未能反映實際情況，需要列出開支明細，以便能確實了解收支情況。管業處吳經理表示會在下次會議財務報告上改進。

B. 銀行戶口結存

銀行	戶口號碼	結餘
匯豐銀行	178-773818-838	$21,618,760.76
	178-773818-001	$1,016,280.45
	848-020491-292	$209,688.57
	848-029799-292	$5,798.87
	848-020483-292	$6,099.15

交通銀行	38255493107784	$82.9
	38255402024944	$6,954.70
交通銀行信託	CO49	$138,839,346.17 (沒有動用)

秘書指出銀行之結餘仍截至 2021 年 6 月 30 日，希望管業處能提供最近期之銀行結餘資料，管業處吳先生承諾跟進；另有列席嘉賓表示管理費按金可以用作定期，可得到更高利息，管業處吳先生表示會跟進情況。

C. 滙報拖欠管理費單位事宜

拖欠情況	拖欠管理費單位數目	
2 個月	249 個	$221,795
3 個月	99 個	$121,755
4 個月	48 個	$78,693
5 個月	19 個	$40,207
6 個月	4 個*	$10,326

* 準備入小額錢債審裁處

17. 其他事項

A. 房署代表朱耀明先生表示，本署一直致力為公屋住戶提供一個安全的居住環境，因應聽障人士的需要，房署計劃為家中有聽障人士居住的公屋租戶，在其單位內安裝室內火警視像警報系統。當大廈火警鐘響起時；安裝在室內的警報系統會同步閃動，讓聽障人士知悉相關情況，而有關計劃全為自願性質及費用全免。朱先生表示，由於該室內火警視像警報系統必須連接到本邨大廈的消防系統，故此安裝工程需得到業主立案法團批准才能進行，現於會上通知各委員有關上述安排。

B. 房署代表朱耀明先生於會上再次提到本邨「強制驗樓計劃」的事宜，指出該法定通知雖已獲獨立審查組延期至本年 12 月 24 日，但現在距離該限期還餘不足 3 個月，時間十分緊迫，故希望各委員儘快安排進行有關驗樓計劃，如有需要應再次向獨立審查組申請延期。

C. 管委會主席張全小燕女士表示新一屆管委會剛剛上任，得到管理處及清潔公司的支持，現時仍在學習中，希望各位街坊業戶多多包容。

18. 下次會議日期

待議

會議於晚上 9 時 22 分結束

THE INCORPORATED OWNERS OF SHAN KING ESTATE 山景邨業主立案法團

張全小燕

山景邨業主立案法團
第七屆管理委員會
主席　張全小燕

2021 年 10 月 20 日