

山景邨業主立案法團 第七屆管理委員會 第1次常務會議紀錄

- 日期：2021年8月31日(星期二)
- 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
歐陽燕霞女士 委員 (管理委員會成員)
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)
羅豪滿先生 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
陳有海先生 區議員
黎振邦先生 (何氏律師事務所代表)
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)
- 列席者：楊偉權先生 事務總監 (置佳物業服務有限公司代表)
吳劍平先生 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)
- 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)

晚上七時三十分，法團主席張全小燕女士宣佈，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一次常務會議正式開始。張主席感謝各位在座委員及義工的不懈努力，才有今日的成果。並鳴謝黃丹晴議員及義工在業主大會的協助。

會議內容

1. 通過是次常務會議議程

秘書歐陽先生表示議程第 3 及 4 項已經於 2021 年 8 月 15 日之業主大會議決，所以議程應為確認秘書及司庫之任命，所以議程第(3)更改為「確認委任第七屆管理委員會秘書」及第(4)「確認委任第七屆管理委員會司庫」。

議程(6)更改為：「確認有關與上屆管理委員會交接文件及物品事宜」。

另外由於規程問題，增加第(12)項議程：「議決參加「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃(第三期)」；增加第(13)項議程：「議決 2018-2020 年度會計服務」；增加第(14)項議程：「議決於景貴樓低座業主立案法團辦事處裝寬頻線路」；增加第(15)項議程：「議決業主立案法團管理委員會購置設備」。在沒有委員反對下，通過是次會議議程的修改。

2. 議決及通過授權簽署 2021 年 8 月 15 日周年業主大會會議記錄事宜

置佳物業服務有限公司(以下簡稱「置佳」)吳經理詳述周年業主大會會議記錄內容，經各在席委員一致同意通過 2021 年 8 月 15 日周年業主大會會議記錄，並授權第七屆管理委員會主席張全小燕女士簽署會議記錄。

3. 確認委任第七屆管理委員會秘書

各在席委員一致通過確認歐陽耀忠先生為第七屆管理委員會秘書。

4. 確認委任第七屆管理委員會司庫

各在席委員一致通過確認陳芷慧女士為第七屆管理委員會司庫。

5. 商討及議決授權簽署山景邨業主立案法團銀行戶口簽署代表及程序事宜

置佳吳經理報告，現時法團分別在三間銀行擁有戶口，分別為滙豐銀行、交通銀行及交通銀行信託。建議銀行戶口簽署指示如下：

銀行名稱	賬戶號碼	賬戶性質	更換簽名所需文件	簽署指示
滙豐銀行	178-773818-838	管理費儲蓄戶口	1)法團會議紀錄 (新主席 簽署)	1) 主席 2) 秘書或司庫 (其中之一) 3) 2 位委員 (其中之一) 1+2+3 三個簽署
	178-773818-001	支票戶口	2)授權簽署人身份証	
	848-020491-292	康樂活動基金戶口	3)查冊文件需律師簽署 (經核證副本)	
	848-029799-292	環保美化基金戶口	4)行政費:\$200	
	848-020483-292	維修儲備基金戶口		

銀行名稱	賬戶號碼	賬戶性質	更換簽名所需文件	簽署指示
交通銀行	027-554-9-310778-4	多幣儲蓄戶口	1 銀行會進行法團的資料查冊	1) 主席 2) 秘書或司庫 (其中之一) 3) 2 位委員 (其中之一) 1+2+3 三個簽署
	027-554-0-202494-4	支票戶口	2 電郵一份會議紀錄	
	027-554-2-005655-6	定期存款(已成為不動戶)	3 簽名人員請各自準備一份近 3 個月內發出的地址證明文件	
			4 待查冊文件及準備好文件後，以電話聯絡簽名人士來銀行簽名	
			5 查冊費:\$200	

銀行名稱	賬戶號碼	賬戶性質	更換簽名所需文件	簽署指示
交通銀行信託	C049	大型維修基金	1. 法團會議記錄之核證本 2. 授權簽署人之簽名樣式填寫並簽署附件 "Client Specimen Signature Record" 此表格請安排法團主席簽署核證 3. 授權簽署人之香港身份證核證本	1) 主席 2) 秘書或司庫 (其中之一) 3) 2 位委員 (其中之一) 1+2+3 三個簽署

經各委員商討後，決定在三間銀行的所有戶口，均採取同一做法，所有簽署指示，均由主席+秘書或司庫其中一人+兩位委員其中一人簽署，在席委員一致同意委任主席張全小燕女士、秘書歐陽耀忠先生、司庫陳芷慧女士、委員莫麗梅女士及委員羅豪滿先生負責法團所有銀行戶口的簽署，取代上屆管理委員會簽名成員，包括主席吳蕙蘭女士、秘書梁宗南先生、司庫周翠蓮女士、委員陳笑英女士及委員楊惠蓮女士。

6. 確認有關與上屆管理委員會交接文件及物品事宜

置佳吳經理報告，上屆法團管理委員會已將下表之物品轉交管理公司，管理公司再轉交本屆(第七屆)管理委員會：

名稱	摘要	數量	
HSBC#178-773818-001 支票簿	支票簿號碼：152351-152400 152401-152450 152451-152500 152551-152600 152601-152650 152651-152700 152701-152750	1 1 1 1 1 1 1	本 本 本 本 本 本 本
山景邨業主立案法團印章	圓印章	2	個
景富樓高座會議室	鎖匙	1	條
景貴樓低座會議室	鎖匙	1	條
景貴樓低座法團會室	鎖匙	1	條
景貴樓低座法團會室櫃	鎖匙	1	條
法團鎖匙	鎖匙	11	條

經點算後，由主席張全小燕女士接收。

7. 商討及議決升降機保養服務合約招標

置佳吳經理報告，升降機保養及維修(全保)已於 2021 年 6 月 30 日到期，現時山景邨就升降機保養及維修與保養商簽署短期合約至 2021 年 9 月 30 日。管理處早前就 1 期(景富、景貴、景榮、景華、景安、景樂、景業樓)(合共 42 部升降機)保養及維修合約進行招標，邀請 7 間承辦商報價，截標前收到 1 間承辦商回覆，表列如下：

其士(香港)有限公司(1/10/2021-30/9/2023)(原廠保養商)(現時之承辦商)		
	方案一：每星期一次例行檢查	方案二每兩星期一次例行檢查
每月費用	\$392,000	\$360,000
兩年費用	\$9,408,000	\$8,640,000
特別保養	\$972,000	\$972,000
每月收費	\$4,372,500	\$400,500
兩年總價目	\$10,380,000	\$9,612,000

管理處早前就 2 期(景美、景麗樓)(合共 12 部升降機)保養及維修合約進行招標，邀請 7 間承辦商報價，截標前收到 1 間承辦商回覆，表列如下：

奧的斯電梯(香港)有限公司(1/10/2021 – 30/09/2023)(原廠保養商)(現時之承辦商)			
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
10/2021-09/2022	10/2022-09/2023	10/2021-09/2023	
每月保養費：\$144,685	每月保養費：\$156,260	每部升降機一年兩次	
全年保養費：\$1,736,220	全年保養費：\$1,875,120	兩年：\$299,520	\$3,910,860

經在席各委員商討後，認為需要時間去了解升降機之保養情況，此議程留待下次常務會議待定。

8. 管理公司工作報告

違例泊車記錄

置佳吳經理報告，違例泊車鎖車記錄：2021 年 6 月份共 12 宗，解鎖費合計\$3,840；7 月份共 5 宗，解鎖費合計\$1,600 元；違例泊單車記錄：2021 年 6 月有 1 宗，解鎖費合計\$53 元。

清潔匯報

清潔承辦商香港工商定期於各座大堂及樓層清潔；並逢星期一、四於全邨公眾位置噴蚊油工作；剛於輕鐵山景南及山景北站路軌清理垃圾，是次行動需另行招聘鐵路公司認可之兩位交通督導員，每位 \$1,500，合共\$3,000 元。

工程匯報

更換景麗樓 A508 室廚房外牆 1.5 吋 UPVC 冷氣機集水喉 8-12 呎工程，邀請 4 間承辦商報價，有 3 間回標，表列如下：

入標公司	投標價	備註
力豐工程建築有限公司	\$5,000	最低回標價
偉良工程公司	\$8,700	
高駿建築工程有限公司	\$25,000	
聯益裝飾工程公司	沒有回標	

由於喉管沿吊在外牆，有即時下墜風險，經管委會委員商議後，交由力豐工程有限公司進行是次工程，並已於 2021 年 8 月 31 日完工。

9. 山景邨財務匯報

置佳吳經理報告，截至 2021 年 6 月 30 日，收入\$4,206,529.18，工程支出\$996,049 及其他一般支出 3,356,902.29 元。

山景邨業主立案法團名下各銀戶口之結餘如下：

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
交通銀行信託	C049	\$138,839,346.17 (沒有動用)

10. 其他事項

1. 商討及議決 1/10/2021-30/9/2021 年度常年法律顧問

置佳吳經理報告，年度法律顧問共三間律師行回標，表示如下：

	何氏律師事務所	楊振文律師行	鍾沛林律師行
總價	\$16,000	\$22,000	\$35,000

經在席各委員商討後，認為是項議程可留待下次常務會議再行議決。

- 10.1 補充：經會後於 2021 年 9 月 3 日法團以便條方式一致通過（房署棄權）揀選楊振文律師行，待下次會議再追認。
2. 入稟土地審裁處署控告第六屆管理委員會主席、秘書、司庫及委員未提交 2018 至 2020 年度審計報告及自 2020 年 1 月起未有每 3 個月召開管委會會議
經在席各委員商討後，認為入稟事宜可留待會計師查核賬目後再行商議。
 3. 商討參加「市區重建局-公用地方維修資助」
經在席委員商討，待管理公司提交分析資料後，留待日後詳細商討。
 4. 商討參加「水務署-水安全計劃資助計劃」
經在席委員商討，待管理公司提交分析資料後，留待日後詳細商討。
 5. 商討參加「中電-綠適樓宇基金」
經在席委員商討，待管理公司提交分析資料後，留待日後詳細商討。
 6. 房署代表朱耀明先生表示，就本邨於 2021 年 1 月份發生的清潔工人墮入垃圾槽死亡事故，房署一向十分關注垃圾槽的安全問題，並已多次致函前法團主席建議將垃圾槽口的尺寸收窄為不多於 250mmx350mm，把工人墮槽的風險降到最低。朱先生亦指出自當日意外發生後，勞工處已即時向管理公司及清潔公司發出暫時停工通知書，禁止清潔工人使用垃圾槽，據知有關通知書至今仍然生效。經各委員商議後，留待日後詳細商討。
 7. 房署代表朱耀明先生於會上表示，運輸及房屋局獨立審查組曾於 2019 年 10 月 10 日向法團發出「強制驗樓計劃」的法定通知。根據規定，法團需在有關法定通知的發出日期起計 12 個月內(即 2020 年 10 月 9 日)完成有關檢驗程序及修葺工作(如有需要)。朱先生表示早前已多次致函前法團主席敦促法團儘快根據相關指引及要求進行強制驗樓，但均未獲回覆。據知上述「強制驗樓計劃」的法定通知已延期至本年底，但由於時間緊迫，故此亦需儘快商討安排進行有關驗樓計劃。經各委員商議後，留待日後詳細商討。

12. 議決參加「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃(第三期)」

申請資格：

樓齡三十年以上的住宅或綜合用途(商住兩用)大廈；

住宅單位的每年平均應課差餉租值，新界不高於 HK\$124,000 元。

申請手續

合資格的法團委員會，須經管委會或法團會議通過決議，方可提出申請；

會議須通過授權主席、副主席、秘書或司庫其中一人為申請人；

每張收據只可用以申請津貼一次。

申請津貼的項目

1. 向土地註冊處提交文件以供法團註冊或存案的費用；
 2. 購買公眾責任保險/第三者風險保險的年費支出；
 3. 就消防裝置及設備進行例行檢查的支出版(不包括安裝及維修工程費用)；
 4. 就電力裝置進行例行檢查的支出(不包括安裝及維修工程費用)；
 5. 檢驗升降機支出(不包括維修及優化工程費用)；
 6. 清理消防通道的支出(不包括清拆舊建物費用)。
- (法團須提交所有相關證明文件，如正式收據、發票、保單等。每個項目的津貼上限為實際支出的 50%，全期津貼總額上限為 HK\$24,000 元)

申請辦法

於 2021 年 9 月 30 日前，將填妥的申請表連同相關證明文件放入信封，上面註明「關愛基金-舊樓業主立案法團津貼計劃(第三期)」，投入民政事務總署各民政諮詢中心的特設投遞箱，或郵寄民政總署。

經在席各委員商議後，一致通過議決法團參加「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃(第三期)」，並授權管理委員會主席張全小燕女士為申請人，申請項目為「購買公眾責任保險/第三者風險保險的年費支出」。

13. 議決 2018-2020 年度會計服務

管理委員會秘書歐陽耀忠先生表示，由於上屆法團賬目不清，未能提供 2018 至 2020 年度核數報告，管委會及山景邨街坊均認為需要徹查上屆管委會之賬目。

經招標後，共有三間公司回標，內容如下：

	駿誠會計師事務所	國信會計師事務所有限公司	中匯安達會計師事務所有限公司
總標價	每年 HK\$30,000 三年總價 HK\$90,000	每年 HK\$45,000 三年總價 HK\$135,000	每年 HK\$58,000 三年總價 HK\$174,000
付費型式	NIL	簽約後，須先付 50%價格	簽約後，須先行支付 HK\$50,000

經在席各委員商議後，朱耀明委員棄權，7 位委員同意，通過議決聘請會計師徹查 2018 至 2020 年度之各項賬目；在席委員以 7 票通過(朱耀明委員棄權)，揀選駿誠會計師事務所為山景邨業主立案法團提供 2018-2020 年度會計服務。

14. 議決於景貴樓低座業主立案法團辦事處裝寬頻線路

置佳吳經理報告，向三間寬頻網路承辦商報價，共有兩間回標：

項目	香港寬頻	香港電訊	和記電訊
頻寬	200M	1000M	沒有提供報價
月費	HK\$248	HK\$458	
合約期	24 個月	24 個月	
安裝費	免	免	
路由器	不提供	提供	
禮品	沒有	Office365 電子版	

經在席各委員投票後，以 7 票通過(朱耀明委員棄權)，揀選香港寬頻提供寬頻網絡服務。

14.1 補充：經會後由於香港寬頻回覆未能提供服務，2021 年 9 月 3 日法團以便條方式一致通過（房署棄權）揀選香港電訊，待下次會議再追認。

15. 議決業主立案法團管理委員會購置設備及服務

由於法團管理委員會缺乏辦公物資，需要添置以下設備：

- 筆記簿型電腦：Lenovo IdeaPad 3i Gen 6 171TL6(82H90065HH) \$6920
- 印表機：Brother 多功能鐳射打印機 MFCL3770CDW 及一套彩色及黑色碳粉匣 \$4,368
- 伺服器及硬碟：Synology DiskStation DS220+ 及 Western Digital 4TB HDD Red Plus WD40EFZX 及安裝 \$4,631
- 證記域名：shanking.org.hk \$816(年費)

經在席委員投票後，以 7 票通過(朱耀明委員棄權)，採購以上設備及服務。

11. 下次會議日期

待定。

會議於晚上 9:10 結束。



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 9 月 8 日