山景邨業主立案法團
第七屆管理委員會
第 6 次常務會議紀錄

日期	：	2022 年 5 月 20 日(星期四)		
時間	：	晚上 8 時正		
地點	：	山景邨景貴樓地下法團會議室		
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)
		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)
		凌碧花女士	委員	(管理委員會成員)
		梁碧珊女士	委員	(管理委員會成員-房署代表)
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)
列席者	：	鄧耀基先生	總經理	(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)
		王國豪先生	高級工程主任	(置佳物業服務有限公司代表)
		黃亦康先生	高級物業主任	(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)
		鄒菀婷小姐	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 高級物業主任 (置佳物業服務有限公司代表)

晚上八時十二分，由於委員出席人數已超過半數，管理委員會主席張全小燕女士宣佈山景邨業主立案法團第七屆管理委員會第 6 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. **通過第五次常務會議議程**
   各在席委員一致通過第 6 次常務會議議程。

2. **通過第四次常務會議記錄**
   各在席委員一致通過第 5 次常務會議記錄。

3. **追加確認有關「交通銀行信託有限公司續約大維修基金托管合約」 及「大維修基金由活期存款轉為半年定期存款」事宜**
   由於「交通銀行信託有限公司」於疫情期間延誤及負責人離職關係，有關大型維修基金托管合約已於 28-2-2022 到期；「交通銀行信託有限公司」表示續約以照舊合約收費。 (每年托管大型維修基金服務費為港幣 HK$35,000 元正，合約為期兩年。)
   法團於 2022 年 4 月 25 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過揀選「交通銀行信託有限公司」，為山景邨 2022 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日之山景邨托管大型維修基金服務，經管業處議價後，兩年托管大型維修基金服務費為下調至港幣$58,000 元正。(每年托管服務費為港幣$29,000 元。)
   (參考資料 :山景邨 1-3-2020 至 28-2-2022 大型维修基金托管合約(交通銀行信託有限公司)兩年服務費為港幣$70,000 元。)
   山景邨大維修基金由活期存款轉半年定期存款
   山景邨大維修基金由 2020 年 11 月起，已經停止續期「定期存款」;「大維修基金」託管機構「交通銀行信託有限公司」提共以下三期銀行之年利率作參考：

本金為 HK$ 138,849,768.95 , 利率以定期 6 個月計算		
銀行名稱	利率	預計 6 個月所收取利息金額
交通銀行	0.10%	HK$68,473.86
香港匯豐銀行	0.01%	HK$6,847.39
中國銀行	0.01%	HK$6,847.39
備註 : 以上利率只作參考，而實際利率則以當日辦妥為實。		

   法團於 2022 年 4 月 25 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過揀選存放半年定期存款於「交通銀行」；法團於 2022 年 5 月 6 日確認存放「交通銀行」半年定期存款，本金為 $138,800,000.00 元，年利率 0.7%，收取利息銀碼為港幣$492,454.79 元，到期日為 2022 年 11 月 7 日。

4. **追加確認有關授權「楊振文律師行」代表「山景邨業主立案法團」處理「迅誠工程服務有限公司」追討工程款項之法律訴訟事宜（DCCJ/1214/2022）**
   本處於 2022 年 4 月 26 日，收到「迅誠工程服務有限公司」委託「江得源律師行」發出之傳訊令狀(DCCJ1214/2022)。「迅誠工程服務有限公司」已向「區域法院」入稟控告「山景邨業主立案法團」，拖欠消防工程費用共 HK$1,363,800.00，要求在限期前(2022 年 4 月 26 日起計 14 天內)答辯，是否付清該筆款項及因此而招致的損失及支出。
   本處諮詢常年度法律顧問「楊振文律師行」之法律意見，認為法團需授權律師與原告人或其代表進行磋商。
   法團於 2022 年 4 月 29 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過授權常年度法律顧問「楊振文律師行」與原告人或其代表進行磋商，「楊振文律師行」法律服務收費為每小時港幣$ 4,000 元。

5. **追加確認景安樓 A208 室至地下沙井污水喉改善工程事宜**

匯報 2022 年 3 月 16 日晚上約 10 點景安樓 A 翼 208 室單位洗手間坐廁發生污水倒湧，本處即時安排承辦商「力豐」進行通渠(金額為 HK$2,200/合共 2 小時)，約凌晨 2 點鐘完成；但約凌晨 5 點鐘收到該單位住戶通知，洗手間坐廁又發生倒湧，本處再安排其他通渠承辦商「奇昌」處理(金額為 HK$5,200/合共 4 小時)，由於通渠承辦商發現渠管嚴重淤塞，建議需進行緊急更換渠管工程，本處邀請保養商「力豐工程建築有限公司」進行更換渠管工程，更換 A208 單位至地下新生會內 6 寸污水喉管，並重新打鑿石屎地面及重鋪 6 吋紅桶到沙井位置，總價錢為 HK$58,000，「力豐工程建築有限公司」於 2022 年 3 月 18 日完成。

本處已於 2022 年 3 月 17 日申報本邨保險公司，於 2022 年 3 月 24 日收到景安樓 A 翼 208 室租戶向法團要求賠償清單(金額為 HK$448,788)，本處已轉介給本邨保險公司「中國太平洋保險(香港)有限公司」，保險公司已於 2022 年 5 月 6 日回覆景安樓 A 翼 208 室租戶未能成功索償，本處於 2022 年 5 月 10 日收到房署書面反映，該租戶向本邨保險公司提出要求，對結果上訴，本處已交由保險公司處理。

6. **商討及議決揀選「檢查、維修及清洗景業樓 C 翼 29 至 35 樓 08 室外牆工程」承辦商招標事宜**

有關 2022 年 2 月 17 日景業樓 C2908 室單位發生火警，管業處已進行招標程序。工程項目內容如下：

1. 景業樓 C 翼 29 至 35 樓 08 室外牆進行蓋建及拆卸安全棚架(往屯門北海水配水庫方向)約 70 尺 x10 尺；
2. 景業樓 C 翼 29 至 30 樓 08 室外牆進行蓋建及拆卸安全棚架(往景樂樓方向)約 16 尺 x16 尺；
3. 提供認可人士(AP)檢查於景業樓 C 翼 29 至 35 樓 08 室外牆檢查因火災而遭到燃燒及燻黑之外牆的結構安全，並提交認可人士簽發報告；
4. 提供工人、工具、物料於景業樓 C 翼 29 至 35 樓 08 室外牆(往屯門北海水配水庫方向)及景業樓 C 翼 29 至 30 樓 08 室外牆(往景樂樓方向)，因火災而遭到燃燒及燻黑之外牆更換外牆紙皮石，約 500 平方尺；
5. 提供工人、工具、物料於景業樓 C 翼 29 至 35 樓 08 室外牆(往屯門北海水配水庫方向)(圖 A)及景業樓 C 翼 29 至 30 樓 08 室外牆(往景樂樓方向)，進行清洗因火災而遭到燻黑之外牆位置。

管業處於 2022 年 3 月 29 日就檢查、維修及清洗景業樓 C 翼 29 至 35 樓 08 室外牆工程進行招標邀請，截止回標日期為 2022 年 4 月 4 日，並於 2022 年 4 月 8 日進行開標，報價詳情如下:

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	美豐行工程服務有限公司	HK$179,020
2	力豐工程建築有限公司	HK$222,000
3	偉良工程公司	未能回標
4	力行維修建築工程有限公司	逾期未報
5	俊明工程(香港)有限公司	逾期未報

「美豐行工程服務有限公司」為最低標，故管業處建議揀選「美豐行工程服務有限公司」為檢查、維修及清洗景業樓 C 翼 29 至 35 樓 08 室外牆工程之承辦商，費用為 HK$179,020。管業處已申報本邨保險公司，保險公司已委托公證行到現場視察，現待保險公司回覆。法團主席關注保險公司之賠償額是否足夠？置佳吳經理表示一般情況下，保險公司均會採用最低投標價之報價。經在席

委員商議後，以 5 票贊成，房署代表 1 票棄權，通過聘用「美豐行工程服務有限公司」為「檢查、維修及清洗景業樓 C 翼 29 至 35 樓 08 室外牆工程」之承辦商，待保險公司確認後，即行展開工程。

管業處滙報於火警期間，景業樓 C2908 至 C3308 之外牆 2 吋冷氣機集水喉亦遭焚毀，需要進行更換工程，工程之內容如下：

1. 更換 2 吋 UPVC 去水喉管每層約 8-12 呎(合共 5 條)；
2. 外牆蓋建及拆卸安全棚架每個約 100 平方呎(合共 5 個)。

管業處向三間承辦商邀請報價，回覆如下：

次序	公司名稱	報價(HK$)
1	力豐工程建築有限公司	$32,000 (議價後：$29,000)
2	力行維修建築工程有限公司	$33,000
3	偉良工程公司	$36,000

「力豐工程建築有限公司」為最低標，故管業處揀選「力豐工程建築有限公司」為更換景業樓 C2908-C3308 室外牆 2 吋 UPVC 冷氣機公眾集水喉管之承辦商，費用為 HK$$29,000。

管業處滙報於火警期間，景業樓 C2808、C2908、C3008 廁所 4 吋 UPVC 去水喉及 2 吋 UPVC 氣喉及 1.5 吋咸水喉管同遭焚毀，需要更換，工程之內容如下：

1. 更換 4 吋 UPVC 去水喉管 8 米；
2. 更換 2 吋 UPVC 氣喉管 8 米；
3. 更換 1.5 吋 UPVC 咸水喉管 8 米；
4. 打鑿地台、牆身及英泥收口 6 個；
5. 做回表面裝飾 2 個(每個 1-4 平方呎)。

管業處向三間承辦商邀請報價，回覆如下：

次序	公司名稱	報價(HK$)
1	力豐工程建築有限公司	$35,800 (議價後：$29,000)
2	力行維修建築工程有限公司	$42,000
3	偉良工程公司	$45,000

「力豐工程建築有限公司」為最低標，故管業處揀選「力豐工程建築有限公司」為更換更換景業樓 C2808、C2908、C3008 廁所 4 吋 UPVC 去水喉及 2 吋 UPVC 氣喉及 1.5 吋咸水喉管之承辦商，費用為 HK$$29,000。

以上兩項工程，管業處已申報本邨保險公司，保險公司已委托公證行到現場視察，現待保險公司回覆賠償額度。

7. 商討及議決揀選「2022 年 7 至 12 月份採購家居垃圾膠袋」承辦商招標事宜

山景邨現時採用之家居垃圾膠袋之規格如下：

項目	尺寸	六個月總數量
白色家居垃圾膠袋 （每包 15 個裝） （透明壓縮外袋連 15cm x17cm 單色 LOGO 印刷）	24" x 30" x 0.02mm 每包 15 個裝垃圾膠袋重量需 介符 175 至 190 克 可自然分解環保膠材料	106,160 包

管理處於 2022 年 4 月 28 日就「2022 年 7 至 12 月份採購家居垃圾膠袋」供應進行承辦商招標，

截止回標日期為 2022 年 5 月 9 日，法團於 2022 年 5 月 10 日開標，報價詳情如下:

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$)	與最低標價合約總價目比較(HK$)	與最低標價合約總價目比較(%)
1	張記環保有限公司	$297,248	-	-
2	香港工商清潔服務有限公司	沒有回覆	/	-
3	Synwave Services Ltd.	沒有回覆	/	-
4	永好清潔有限公司	沒有回覆	/	-
5	永順清潔服務有限公司	沒有回覆	/	-

由於只有「張記環保有限公司」投標，故管業處建議揀選「張記環保有限公司」為 2022 年 7 至 12 月份採購家居垃圾膠袋之承辦商，經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署代表 1 票棄權，通過採用「張記環保有限公司」為山景邨 2022 年 7 至 12 月份採購家居垃圾膠袋之承辦商，合約期費用為 HK$297,248。

8. **商討及議決揀選「五年固定電力裝置執繕工程合約」承辦商招標事宜**

偉良工程公司已於 2022 年 1 月 20 日完成檢查相關各座大廈電力相關裝置後，總結以下問題需要維修：

總掣房

1. 其中景榮樓及景安樓需要更換大廈總電掣 2500A TP ACB 掣件；
   由於總電掣牌子及型號已經停產無法直接更換，所以工程除更換總電掣外，需要修改電巴、門板及跟進拆裝其控掣配件及控制線路等；
2. 大部份需要更換接地故障保護繼電器 E/F IDMT 及過流保護繼電器 O/C IDMT 等；
3. 大部份需要更換電池充電系統與電容櫃等。

水泵房及升降機房

1. 抽氣扇需補裝防水急停掣，食水泵及咸水泵於 1 米使範圍內補裝急停掣；
2. 水泵房內掣件及匯流排箱外殼嚴重銹蝕需更換。

其他公眾位置

1. 樓層住戶總掣箱損壞；
2. 銅帶損壞、鬆脫；
3. 跟進及補裝接地導線；
4. 供應及補裝所需標示。

中電變壓器房

1. 維修或更換景美樓變壓器房 316 不鏽鋼門；
2. 更換 316 不鏽鋼隔塵網；
3. 執修天花板、牆壁及地面石屎。

管業處於 2022 年 4 月 27 日進行「五年固定電力裝置執繕工程合約」承辦商招標，共邀請 28 間承辦商進行公開投標，並在本邨張貼公開招標邀請公告，截標日期為 2022 年 5 月 10 日，並於 2022 年 4 月 30 日安排承辦商到本邨現場視察；法團於 2022 年 5 月 10 日開標，結果如下：

五年固定電力裝置執繕工程合約 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$)	次序	公司名稱	報價(HK$)	次序	公司名稱	報價(HK$)
1	榮祥興電器工程有限公司	*HK$2,132,280.00	11	百利水電工程公司	未能回標	21	啓滔裝修有限公司	逾期未報
2	創建建築有限公司	HK$5,528,145.00	12	力行維修建築工程有限公司	逾期未報	22	創裕電子工程有限公司	逾期未報
3	偉良工程公司	HK$6,125,110.00	13	Sang Lik Engineering Ltd	逾期未報	23	勝記裝修水電工程公司	逾期未報
4	明盛工程(發展)有限公司	HK$6,715,000.00	14	利興裝飾工程有限公司	逾期未報	24	志誠電機工程公司	逾期未報
5	友光水電渠務工程有限公司	HK$7,025,680.00	15	黎明工程公司	逾期未報	25	清記水電工程公司	逾期未報
6	力豐工程建築有限公司	未能回標	16	聯訊電機工程有限公司	逾期未報	26	時捷電氣有限公司	逾期未報
7	信興機電工程有限公司	未能回標	17	利來電器工程有限公司	逾期未報	27	順通電機工程有限公司	逾期未報
8	順昌電器工程有限公司	未能回標	18	國基(電機)工程有限公司	逾期未報	28	歷準工程(香港)有限公司	逾期未報
9	盈電機電工程有限公司	未能回標	19	又一電器工程有限公司	逾期未報			
10	立明電業有限公司	未能回標	20	安樂機電設備工程有限公司	逾期未報			

注: *榮祥興電器工程有限公司之標書，未有提供各座中電變壓器房執修石屎部份之報價，故並非完整報價。

管業處安排入標之承辦商於 2022 年 5 月 13 日到邨與法團進行面見及議價，議價後之報價如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）				
次序	公司名稱	開標價(HK$)	議價後(HK$)	大廈部份與最低標價合約總價目比較
1	偉良工程公司 *是次總負責檢查承辦商	HK$2,308,610(大廈部份) HK$3,816,500(變壓房部份)	HK$2,008,490.7(大廈部份) HK$3,816,500(變壓房部)	
2	創建建築有限公司	HK$2,028,600(大廈部份) HK$3,499,545(變壓房部份)	HK$2,028,600(大廈部份) HK$3,499,545(變壓房部)	HK$20,109.30 1%
3	榮祥興電器工程有限公司	HK$2,108,280(大廈部份) *HK$24,000(變壓房部份)	HK$2,050,000 (大廈部份) #HK$18,000(變壓房部份)	HK$41,509.30 2.07%
4	明盛工程(發展)有限公司	HK$2,158,500(大廈部份) HK$4,556,500(變壓房部份)	HK$2,158,500(大廈部份) HK$4,442,587.5(變壓房部份)	HK$150,009.30 7.47%
5	友光水電渠務工程有限公司	HK$2,573,680(大廈部份) HK$4,452,000(變壓房部份)	HK$2,316,312(大廈部份) HK$4,006,800(變壓房部份)	HK$307,821.30 15.33%

因中電變壓器房執繕部份並非需要即時處理項目及工程價格較高，管業處建議只選取大廈部份；議價後「偉良工程公司」有關大廈執繕部份為最低標，故管業處建議揀選「偉良工程公司」；經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署代表 1 票棄權，通過揀選「偉良工程公司」為五年固定電力裝置執繕工程合約之承辦商，費用為 HK$2,008,490.70。

9. **商討及議決揀選「消防年檢執繕工程合約」承辦商招標事宜**

山景邨消防設備系統保養服務承辦商「雲格斯消防工程公司」於年檢時檢查各座消防相關設施，並跟據年檢報告及更換景富樓及景貴樓數碼消防警報箱後，發現有警鐘信號接地故障問題，一併安排進行招標。管業處於 2022 年 2 月 15 日進行消防執繕工程承辦商招標，共邀請 8 間承辦商進行投標，截止投標日期為 2022 年 2 月 19 日，法團於 2022 年 2 月 21 日開標，就第五次常務會議中提出出信詢問投標承辦商有關標書部份項目處理方式及進行議價，承辦商議價結果如下：

次序	公司名稱	報價(HK$)	議價後(HK$)	與最低標價合約總價目比較(HK$)	與最低標價合約總價目比較(%)
1	迅誠工程服務有限公司	HK$190,700	HK$192,700		--
2	雲格斯消防工程公司 *現時保養承辦商	HK$306,100	HK$207,320	HK$14,620	7.59%
3	龍寶工程有限公司	HK$172,410	HK$214,910	HK$22,210	11.53%
4	萬安消防工程公司	HK$317,290	HK$317,290 (未有回覆)	HK124,590	64.65%

經函件確認後相關投標承辦商清楚有關標書要求及進行議價後，「迅誠工程服務有限公司」回覆其中項目，未能保證維修後一定能符合消防要求，故次選「雲格斯消防工程公司」有關消防年檢執繕工程合約為最低標，故管業處建議揀選「雲格斯消防工程公司」；經在席委員商議後，以 5 票贊成、房署代表 1 票棄權，通過揀選「雲格斯消防工程公司」為消防年檢執繕工程合約之承辦商，費用為 HK$207,320。

10. **商討有關第六屆管理委員會之應付未付賬事宜**

本屆法團管理委員會(第七屆)於 2021 年 8 月 15 日上任，發現第六屆管委會有大量賬項尚未支付，惟核查後發現當中有部份賬單涉及審批程序不當或欠缺會議記錄跟進，所以現屆法團管委會尚未支付，待理清事實後再行處理，現時已有承辦商入稟區域法院追討款項。

現時有以下承辦商追討款項：

承辦商	工程 / 服務 / 物料 項目	追討之款項總數
迅誠工程(服務)有限公司	消防年檢執繕	HK$1,363,800.00
高駿建築工程有限公司	提供緊急維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石工程維修合約	HK$699,468.00
偉良工程公司	更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程	HK$953,900.00
光華化工塑料有限公司	垃圾膠袋供應合約	HK$86,681.00
德泰園藝工程有限公司	園藝服務合約	HK$462,000.00

經在席委員商討後，認為如果承辦商提供之文件充足，並有証據能証明工程已經完成或物資、服務確曾提供，應予以支付，如「光華化工塑料有限公司」、「德泰園藝工程有限公司」；但如對有任何項目有所懷疑，應留待業主大會待全體業主表決是否支付此等款項。並應該發信予第六屆委員會成員，要求提供資料，協助本屆(第七屆)管委會處理此等賬目；法團管委會亦會張貼通告，張情況告知山景邨居民。

備註: 由於升降機保養服務會影響本邨日常運作，所以本屆法團管委會需於較早前支付升降機保

養商。
「其士(香港)有限公司」款項為 HK$3,206,160.00 (約 8 個月)已在 2022 年 4 月 25 日付清。
「奧的斯電梯」款項為 HK$888,419.00 (約 7 個月)已在 2022 年 5 月 4 日付清。

11. 商討召開「2022 年業主週年大會」事宜

1. 2021 年度業主周年大會於 2021 年 8 月 15 日召開，根據建築物管理修例香港法例(344)章，業主週年大會之間隔為 12 至 15 個月，即 2022 年度業主週年大會需於 2022 年 8 月至 2022 年 11 月期間召開；
2. 由於上次業主週年大會未能選出核數師，故本次業主週年大會其中一個議程需「議決揀選山景邨 2018 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日賬目之核數師」；
3. 基於現時法團管委會已聘任會計師查核上屆(第六屆)管理委員會之賬目，詳細之開會日期需待賬目完成查核後才能議定；
4. 現時山景邨有強制驗樓命令，如山景邨需要加入市建局「招標妥」項目，必須在業主大會中加入議程，由居民投票議決。

12. 匯報有關「斜坡勘察及維修工程顧問服務」工作進度事宜

1. 匯報「博德顧問有限公司」斜坡勘察工作於 2022 年 1 月 3 日開始，2022 年 1 月 10 日完成，顧問公司已安排工作人員到全邨登記之 26 個斜坡進行目視、拍攝及記錄等工作；
2. 顧問公司已安排工程師於 2022 年 4 月 22 日與法團及管理處職員會面解釋報告主要內容及相關問題；
3. 斜坡勘察未有發現任何需要大型維修，只有一般例行維修工作需要注意，本處將安排清潔、園藝及工程部等跟進處理；
   A. 定期安排清潔部跟進：清理積存在排水渠及沙井內的雜物及野生植物；清理淤塞的疏水孔及出水管；
   B. 定期安排園藝跟進：清除斜坡植物；
   C. 安排工程部跟進：修補破裂或損毀的斜坡及擋土牆護面。
4. 匯報「博德顧問有限公司」斜坡勘察檢查報告及斜坡保養手冊已於 2022 年 5 月 20 日完成。

13. 匯報有關「太陽能光伏系統計劃」工作進度事宜

太陽能光伏系統之上網電價(FiT)計劃，於第七屆管理委員會第 5 次常務會議通過選用「宏業太陽能國際有限公司」之零投資計劃，並於 3 月份雙方簽署合作協議及連同所需提交中電上網電價計劃相關申請表及文件，其後承辦商安排相關電錶鋪設工作及申請補充文件。

1. 法團並於 4 月份繳交 HK$435,000.00 作為申請中電上網電價計劃使用 29 個電錶按金。
2. 「宏業太陽能國際有限公司」現進行樓層電錶房安裝線路至天台工程。
3. 現待中電上網電價計劃正式批准後，將可正式開始安裝太陽能板工程，預計 2022 年 10 月份完成，並開始收取有關收益。

有關上網電價(FiT)計劃，有很多居民關心，法團與管理處收集相關查詢後，並於 3 月 30 日製作相關通告供居民了解及查詢。

鑑於山景邨進行「太陽能光伏系統」工程期間，暴露於風險的環境有所改變，期間以下保單有關受保風險的墊底費額將臨時提升如下:

承保日期:	由 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
承保公司:	中國太平洋保險香港有限公司
財產全險	保額: $4,761,566,250 墊底費: - A. 消防灑水裝置滲漏、颱風、雷暴、洪水險、水箱、輸水裝置及水管爆裂、水浸所引致的損失: $20,000 或損失額之 20%，取其較高者作為墊底費/自付額。(更改為$25,000 或損失額之 25%) B. 斜坡或護土牆所引致的損失: $20,000 或損失額之 20%，取其較高者作為墊底費/自付額。 C. 其他: 以$5,000 作為墊底費/自付額。 保費: $450,575.11
第三者公眾責任保險	保額: $50,000,000(每次事故) 墊底費: - A. 水損或水浸引致第三者財物損失: $20,000 或損失額之 15%，取其較高者作為墊底費/自付額。(更改為$25,000 或損失額之 20%) B. 被困升降機以$50,000 作為墊底費/自付額。(更改為$55,000) C. 斜坡或護土牆$50,000 或損失額之 20%，取其較高者作為墊底費/自付額。 D. 第三者財物損失/身體受傷以$10,000 作為墊底費/自付額。(更改為$20,000) 保費：$122,850.00
**大廈法團第三者公眾責任保險	保額: $10,000,000(每次事故) 墊底費: A. 第三者身體受傷/死亡: 以$10,000 作為墊底費/自付額。(更改為$20,000) 每次事故$10,000。(更改為$20,000) 保單期內 **無上限** 保費: $15,795.00

14. 匯報有關山景邨強制驗樓計劃事宜

符合參加「招標妥」資格及要求的「申請人」，必須以正楷填妥「樓宇復修綜合支援計劃」申請表，並由獲授權代表簽署，以及蓋上所有業主組織的印章（如有），並連同以下文件的影印本一併遞交：

1. 政府部門發出的強制驗樓通知或有關樓宇公用部分改善樓宇安全的法定命令或勸喻信；
2. 所有申請樓宇業主組織的註冊文件，例如：業主立案法團註冊證書；
3. 申請人必須在遞交申請表前於業主大會上通過下列決議，並提交相關會議通知書及會議紀錄；
   A. 通過參加市區重建局之「招標妥」樓宇復修促進服務，其上述費用包括透過市區重建局安排聘請之指定公司為[山景邨]於「招標妥」樓宇復修促進服務內的獨立專業人士；
   B. 法團獲授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員與該獨立專業人士及市區重建局簽署相關文件；
   C. 通過市區重建局以代理人身份代表[山景邨]安排聘請以下人士或公司提供相關服務：
4. 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘認可人士/註冊檢驗人員及合資格註冊

承建商的招標程序；

5. 由獨立專業人士或專業會計師監察開標過程及協助處理開標之有關程序。

15. 匯報有關山景邨垃圾槽改裝工程進度事宜；

1. 3 月份收到勞工署通知，接受本邨其中 5 座(景富樓，景貴樓，景安樓，景樂樓，景業樓)垃圾槽重申使用申請 ；
2. 並安排 3 月 15 日重新運作 ；
3. 有關其如 4 座垃圾槽改裝工程都已完成，相關文件及照片已提交有關申請撤銷（暫時停工通知書）交勞工署審批(景榮樓，景華樓，景美樓，景麗樓)；
4. 預計景榮樓，景華樓，景美樓，景麗樓 2022 年 6 月份完成撤銷（暫時停工通知書）。

(備註: 有關申請撤銷（暫時停工通知書），勞工署已於 2022 年 5 月 27 日完成審批，山景邨全邨所有垃圾槽已於 2022 年 5 月 30 日重新啟用。)

16. 匯報有關山景邨增設「奇妙電視」節目頻道安排及進度事宜

有關接收奇妙電視節目頻道工程 ：

跟據通訊事務管理局通知，3 個奇妙電視節目（76 香港國際財經台，77 香港開電視，78 暫時沒有節目，將於本年內播放）將可透過無線電頻譜播放，本邨天線系統保養商 EC Info 提供人手、工具及儀器為屋邨現有天線系統重新設定接收相關無線電頻譜訊號(Ch 22)，並提供合適調較系統，以避免接收新頻道所導致干擾現有其他頻道訊號情況出現，價錢為 HK$8,000 (議價後為$6,000)。工程日期 ：2022 年 5 月 25 日(10：00 至 17：00)，於工程進行期間，住戶將不能收看任何電視節目，工程完成後，各住戶需自行重新搜尋頻道才可收看以上三個頻道。

17. 管理公司工作報告

保安工作匯報：

1. 經法團管理委員會與置佳物業服務有限公司協商後，於 2022 年 4 月起，更改保安部人手編制如下：

	人手	
原有合約要求	總保安主管 1 名 保安主管 3 名 助理保安主管 3 名 高級保安員 36 名 保安員 33 名	總共 76 人
更改後合約要求	保安主管 3 名 助理保安主管 3 名 高級保安員 57 名 保安員 12 名	總共 75 人

是次人手編制改動，涉及取消 1 名總保安主管職位，增加 21 名高級保安員名額，涉及之薪酬總開支不變；

2. 保安部持續取締住戶雜物阻塞通道；
3. 保安部清理單車停泊處之雜物及廢棄單車。
4. 為有效監察高空擲物及公眾地方之衛生黑點，工程部已增設三部流動無線攝錄鏡頭，會因應情況，佈置於公眾地方或住戶單位外，用於監察高空擲物，管業處亦已張貼通告，

用以阻嚇高空擲物或隨處便溺等缺德行為。

清潔工作匯報：

1. 全邨清洗樓層
2. 全邨清洗大堂
3. 全邨清洗地面
4. 全邨清理溝渠
5. 全邨清理簷蓬
6. 全邨放老鼠藥
7. 全邨噴蚊油
8. 全邨進行消毒工作

防疫工作匯報：

截至 2022 年 5 月 19 日，有關防疫資訊總結如下：

圍封強制檢測範圍：2022 年 4 月 19 日 景富樓

強制檢測範圍：

強制檢測範圍		
	日期	地點
1	2022 年 3 月 31 日	景業樓
2	2022 年 4 月 1 日	景安樓
3	2022 年 4 月 6 日	景樂樓
4	2022 年 4 月 22 日	景貴樓
5	2022 年 5 月 14 日	景麗樓
6	2022 年 5 月 19 日	景安樓

- 2022 年 3 月 23 日至 3 月 25 日　派發民政署檢測棒
- 2022 年 4 月 6 日至 4 月 14 日　派發政府防疫包
- 2022 年 4 月 20 日至 4 月 22 日　派發民政署檢測棒
- 2022 年 5 月 6 日至 5 月 9 日　派發民政署檢測棒

工程工作匯報

中央維修合約 - 管道及公眾排水喉管(第 13 期)：截至 19/5/2022 可用餘額 HK$350,986；

中央維修合約-維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石(第 18 期)：截至 19/5/2022 可用餘額為 HK$856,840。

管理公司工作報告

- 匯報「偉良工程公司」已於 2022 年 3 月 4 日完成有關景榮樓地下泵房對面行人路通道緊急更換 8 吋食水供水喉工程，費用為 HK$85,000 元；
- 匯報「力行維修建築工程有限公司」已於 2022 年 3 月 8 日完成有關景安樓 11 樓 B 翼食水減壓掣工程，費用為 HK$18,000 元；
- 匯報 「力豐工程建築有限公司」已於 2022 年 3 月 10 日完成景富樓高座升降機房頂防水工程，費用為 HK$33,000 元；
- 匯報「力豐工程建築有限公司」已於 2022 年 3 月 16 日完成景貴樓低座咸水缸內修補連防水工程，費用為 HK$25,000 元；
- 匯報「力豐工程建築有限公司」已於 2022 年 3 月 18 日完成景安樓緊急更改地下公眾污水喉

管工程(經新生會)工程，費用為 HK$58,000 元；

- 匯報「香港工商清潔服務有限公司」已於 2022 年 3 月 25 日完成供應 450D*1000Hmm 垃圾箱 30 個，費用為 HK$29,750 元；
- 匯報「其士(香港)有限公司」已於 2022 年 3 月 29 日完成景富樓高座 L1 升降機維修，更換離合器、電阻及跟線調校，費用為 HK$42,500 元；
- 匯報向「駿城(香港)貿易有限公司」採購 6 級、8 級、10 級平台梯各一把，已經於 2022 年 4 月 29 日送達山景邨，費用為 HK$20,160 元；
- 匯報「張記環保有限公司」已於 2022 年 4 月 29 日提供 23,000 個 PE 黑色垃圾膠袋，價錢為 HK$28,000；
- 匯報採購「張記環保有限公司」2022 年 5 月份 23,000 個 PE 黑色垃圾膠袋，價錢為 HK$28,000；
- 匯報採購「張記環保有限公司」2022 年 6 月份 23,000 個 PE 黑色垃圾膠袋，價錢為 HK$29,800。

18. 山景邨財務匯報

財務報告 (截至 2021 年 12 月 31 日)(未經核實)

A) 收入及支出

項目	港幣$
收入	4,221,313.44
工程支出	4,427,499.11
其他一般支出	678,991.10
本期盈餘/(虧損)	(885,176.77)

收入及支出註解

項目	註解
收入	管理費收入、銀行利息收入、牌照費收入、什項收入
恆常支出	保安服務費用、員工薪津、行政費用、經理人酬金、大廈清潔費、各保養合約、園藝保養費、公共電費、公共水費、電話費、印刷費用、銀行費用、運費等……
非恆常支出	清潔用品、園藝維修費、升降機維修、水泵維修及污水處理、防盜系統維修費、一般維修費、工具及一般設備、節日裝飾費、屋苑活動費、文具費、交通費、什項費等……

收入

Account Name	HK$
收入:_	
管理費收入	3,795,643.00
利息收入	29.44
牌照費收入：_	385,333.00
什項收入	40,308.00
總收入	4,221,313.44

Summary:

1) 總收入	4,221,313.44
2) 總支出	5,106,490.21
(1) 總收入-(2) 總支出	(885,176.77)

恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
恆常支出:_	
保安服務費用:	1,322,353.00
員工薪津:	524,174.19
行政費用:	28,000.00
經理人酬金:	51,888.00
保養費:	49,553.32
地稅及差餉	
大廈清潔費:_	949,788.00
清潔用品:_	81,909.50
園藝保養費:_	115,000.00
消防系統設備保養	
升降機/電梯保養及維修:_	574,648.00
水泵保養:_	14,000.00
防盜系統保養:	7,000.00
公共電費:	687,116.00
公共水費:	2,285.60
電話費:	1,679.40
專業人士費用	1,833.33
印刷費用:_	9,640.77
銀行服務費用	5,820.00
運費:	810.00
恆常支出總數	4,427,499.11

Remark:

恆常支出總數	4,427,499.11
非恆常支出總數	678,991.10
	5,106,490.21

非恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
非恆常支出:_	
清潔用品:_	25,267.80
園藝維修費:_	24,900.00
消防系統設備維修	
污水喉維修及污水處理	181,610.00
防盜系統維修:	50,600.00
一般維修保養	310,926.00
工具及一般設備	2,216.00
節日裝飾費用	43,903.00
屋苑活動支出	22,844.40
文具費用	1,184.60
交通費	346.80
什項支出	15,192.50
非恆常支出總數	678,991.10

B) 銀行戶口結存

銀行	戶口號碼	結餘 (HK$)
匯豐銀行	178-773818-838	$16,542,175.49
	178-773818-001	$1,069,741,59
	848-020491-292	$228,550.68
	848-029799-292	$5,798.93
	848-020483-292	$6,099.24
交通銀行	38255493107784	$82.9
	38255402024944	$6,954.70
交通銀行信託	CO49	$138,843,345.32

C) 滙報拖欠管理費單位事宜(截至 2022 年 5 月 19 日止)

拖欠情況	拖久管理費單位數目	共拖欠金額 (HK$)
2 個月	151 (其中 32 是 9 月自動轉賬單位)	$121,890 (其中$52,769 是 9 月自動轉賬單位)
3 個月	47 個	$57,129
4 個月	23 個	$40,036
5 個月	5 個	$10,200
6 個月	4 個*	$9,384

(*準備入稟小額錢債審裁處)

19 其他事項

- 早前太古可口可樂公司曾派員到本邨視察安裝位置，共有 7 個位置可安裝汽水機，而本邨僅需提供電力供應便可。
- 根據太古可口可樂公司的建議書，若每部汽水機之營業額不足$200，每月會有$200 電費補貼。
- 若營業額超過$200，會按飲品售出之數量 x 價格，30%作為佣金。

產品	容量	價格
罐裝(炭酸類)	330 毫升	$7.5
罐裝(非炭酸類)	315 毫升	$7.5
罐裝(咖啡)	250 毫升	$9.0
罐裝(魔爪-能量飲品類)	500 毫升	$14.0
樽裝飛雪礦泉水	500 毫升	$7.5
樽裝-其他	500 毫升	$9.5

建議安裝位置：管理處外壁報板旁邊；景安樓 C 翼地下；景樂樓 C 翼地下；景業樓正門對出；景美樓 C 翼地下；景麗樓正門旁邊；景榮樓 B 座 59 室地下。

- 有關 BigBig Channel (前稱「無綫網絡電視有限公司」)向本邨申請移除於山景邨各座系統設備計劃事宜：
  1. 承辦商希望法團簽署同意有關拆除安排，將於 2022 年 8 月 1 日開始為期約 1 個月時間，其次協議內都注明以下條款，保障法團及居民:
     i. 承辦商有為「無綫網絡電視」系統及其有關裝置購買公眾責任保險，當中包括第三者責任保險，現時保障額最高為港幣貳仟萬圓正。於任何屋苑公用部份展開工程皆受以上保險所保障。

ii. 承辦商已安排合資格的僱員補償保險，法團如有需要，承辦商可提供有關保險文件之副本予 貴法團存檔。

iii. 倘若屋苑的公用部份因承辦商之工程而導致任何損毀，承辦商將自行作出屬合理所需的修復工程 (例如: 修補牆身或為牆面補漆)。

- 有關環球全域電訊(HGC)於山景邨為現有系統提升(加設)光纖寬頻設施事宜。
  承辦商希望法團簽署同意有關系統提升工程，並可於批准後 1 個月後進行有關工程，為期約 1-2 個月時間，工程期間不會影響原有電訊服務。
- 有關中國移動香港有限公司於山景邨裝設寬頻網絡設施事宜。
  承辦商向法團申請，於全邨裝設有關寬頻網絡系統，希望有機會為本邨居民增加多一個選擇，現階段同時向都向商場及車場申請中(因部份網絡需經過才能接通景華樓)，如獲批准工期約需 3 個月時間。
- 有關中國移動香港有限公司於山景邨景麗樓重新鋪設網絡連接現有流動電話系統裝置事宜
  承辦商向法團申請，重新鋪設網絡於景麗樓天台有關流動電話系統至石排頭路街道線井口位置，因舊日需租用其他網絡承辦商之服務，為進一步提升服務質素及管理自己網絡下，需重新鋪設網絡線段，希望法團能接受有關申請，如獲批准工期約需 2 個星期時間。

20. 下次會議日期

待議。

會議於晚上 10 時 9 分結束

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

2022 年 6 月 9 日