

山景邨業主立案法團  
第七屆管理委員會  
第七次常務會議紀錄

- 日期 : 2022年8月19日(星期五)  
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)  
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)  
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
- 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)  
張智陽先生 助理物業經理 (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)  
談國雄先生 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)  
鄒苑婷小姐 物業主任 (置佳物業服務有限公司代表)
- 會議紀錄 : 張智陽先生 助理物業經理 (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7次常務會議正式開始。管業處張副經理介紹各出席委員及列席嘉賓。

### 1. 通過第七次常務會議議程

各在席委員一致通過第 7 次常務會議議程。

### 2. 通過第六次常務會議記錄

各在席委員一致通過第 6 次常務會議記錄。

### 3. 追加確認有關「中央維修合約 - 管道及公眾排水喉管(第 14 期)」承辦商招標事宜

匯報由於 6 月 16 日「更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程 (第 13 期)」工程餘額為港幣 HK\$202,923，所以管業處於 2022 年 6 月 16 日進行「更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程 (第 14 期)」招標，合約期由 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日或港幣一百萬元工程費，截止投標日期為 2022 年 6 月 27 日，法團於 2022 年 6 月 29 日進行開標，共有兩間公司回標，分別為「力豐建築工程有限公司」及「偉良工程公司」。

管業處以計分形式，以每個項目最低價為 1 分，常用項目得分加倍，計算出兩間公司之得分，統計所有項目得分，以得分高低排列如下：

	力豐建築工程有限公司	偉良工程公司
總得分	148	0

管業處分析所有承辦商之投標價錢，「力豐建築工程有限公司」之整體價格低於「偉良工程公司」，故此管業處建議採用「力豐建築工程有限公司」。法團於 2022 年 7 月 25 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過「力豐建築工程有限公司」為「中央維修合約 - 管道及公眾排水喉管(第 14 期)」承辦商，合約為期一年，由 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，合約總額為港幣 HK\$1,000,000，如在合約完結期之前，額度已經用罄，則需重新招標。

### 4. 追加確認景樂樓地下總電掣房更換 200A 供電總掣工程事宜

匯報 2022 年 7 月 4 日早上保安員巡邏期間，發現景樂樓地下總電掣房傳出熾味，保安員即時通知管業處，管業處職員到場了解，發現總電掣房內一組 200A 之供電總掣發出高熱及傳出熾味，管業處職員即時通知商場管理公司及房署代表管理公司，並要求本邨電力承辦商之電工，關上該組供電掣；直至同日下午，發現該供電總掣仍在運作，受影響單位有部份仍有供電（高耗電之電器已停止運作），但持續發出高溫及傳出熾味。

為防止故障情況惡化，及可能影響其他供電設施，在諮詢過商場及房署管理公司後，於同日晚上七點緊急召喚承辦商進行截電；並聯系電力維修承辦商進行緊急報價。由於緊急情況，管業處於 2022 年 7 月 4 日就景樂樓地下總電掣房更換 200A 供電總掣工程進行報價邀請，截止報價日期為 2022 年 7 月 5 日，報價結果如下：

次序	公司名稱	報價 (HK\$)	備註
1	偉良工程公司	\$42,800	原價\$48,000，議價後\$42,800
2	金豐建設工程有限公司	\$43,000	
3	安比迪安全及顧問工程師	\$58,000	

「偉良工程公司」為價錢最低，故揀選「偉良工程公司」為景樂樓地下總電掣房更換 200A 供電總掣工程之承辦商，費用原價為\$48,000，經議價後為\$42,800，偉良工程公司並於 2022 年 7 月 8 日完成工程。

#### 5. 追加確認山景邨田家炳中學及梁黃惠芳小學後山坡清除塌樹工程事宜

匯報由於 7 月 1 日受到 8 號颱風「暹芭」吹襲，管業處經巡邏後發現田家炳中學及梁黃惠芳小學後山坡有樹木塌倒，由於緊急情況，管業處於 2022 年 7 月 4 日就田家炳中學及梁黃惠芳小學後山坡清除塌樹工程進行報價邀請，截止報價日期為 2022 年 7 月 20 日，報價結果如下：

次序	公司名稱	報價 (HK\$)
1	百花園藝有限公司	HK\$55,000
2	盈春園藝	HK\$58,600
3	德泰園景工程有限公司	HK\$102,000

法團於 2022 年 7 月 25 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過「百花園藝有限公司」為田家炳中學及梁黃惠芳小學後山坡清除塌樹工程的承辦商。

#### 6. 商討及議決揀選「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 19 期)」承辦商招標事宜

匯報由於直至 2022 年 8 月 3 日為止，「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 18 期)」工程餘額為港幣 HK\$297,324，故此於 2022 年 8 月 3 日已經進行「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 19 期)」招標，共邀請 6 間承辦商進行投標，合約期由 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日或港幣一百萬元工程費，截止投標日期為 2022 年 8 月 10 日，法團並於 2022 年 8 月 10 日開標。共有兩間公司回標，分別為「力豐建築工程有限公司」及「美豐行工程服務有限公司」。管業處於同日去信兩間投標公司進行議價，兩間公司於 2022 年 8 月 15 日回覆議價。

管業處以計分形式，以每個項目最低價為 1 分，常用項目得分加倍，計算出兩間公司之得分，統計所有項目得分，以得分高低排列如下：

	力豐建築工程有限公司	美豐行工程服務有限公司
總得	155	10

管業處分析所有承辦商之入標價，「力豐建築工程有限公司」之整體價格低於「美豐行工程服務有限公司」，故此管業處建議採用「力豐建築工程有限公司」。經在席委員商議後，六票贊成，房署代表一票棄權，通過「力豐建築工程有限公司」為「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 19 期)」承辦商，合約為期一年由 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日，合約總額為港幣 HK\$1,000,000，如在合約完結期之前，額度已經用罄，則需重新招標。

## 7. 商討及議決揀選更換球場射燈及街燈工程事宜

匯報由於現時球場射燈及街燈損壞情況嚴重，報告中總計的 93 支燈有 43 支運作正常，另外 50 支已經損壞，需要更換。因為工程涉及費用較大，所以更換球場射燈及街燈工程會分期進行，是次工程將選擇更換其中的射燈及街燈，地點、類型、數量如下：

	地點	類型	數量
1	田家炳旁邊球場	球場射燈	1 支
2	田家炳旁邊球場	球場射燈	1 支
3	田家炳旁邊球場	球場射燈	1 支
4	近景安樓班馬線車路	街燈	1 支
5	景安與景樂樓之間車路	街燈	1 支
6	李林明旁足球場行人路	街燈	1 支
7	景美樓後公園	球場射燈	2 支
8	景美樓後公園	球場射燈	2 支
9	景美樓排球場	球場射燈	2 支
10	景美樓排球場	球場射燈	2 支
11	景麗樓球場	球場射燈	2 支
12	景麗樓球場	球場射燈	2 支
13	景麗樓藍球場	球場射燈	2 支
14	景麗樓藍球場	球場射燈	2 支
15	景麗樓藍球場	球場射燈	2 支
16	景麗樓 A/B 翼遊樂場	波燈	1 支

以上共 16 組、合共 25 支射燈及街燈，其中多數先更換球場照明，因為球場大部份照明已經損壞，需要優先更換。型號方面會採用 Philips BVP175 的射燈及 Philips BRP121 的街燈，原因是 Philips 較耐用及較小機會損壞以減少維修，而用 LED 亦比較慳電和環保。於 2022 年 8 月 1 日就有關更換更換球場射燈及街燈工程進行報價邀請，截止報價日期為 2022 年 8 月 18 日，報價詳情如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高低排列）		
次序	公司名稱	報價 (HK\$)
1	宏達環保科技有限公司	96,700
2	力豐工程建築有限公司	200,000
3	宏業建築及消防工程有限公司	210,000
4	偉良工程公司	225,000
5	力行維修建築工程有限公司	未有回覆

共有四間公司回標，分別為「宏達環保科技有限公司」、「力豐建築工程有限公司」、「宏業建築及消防工程有限公司」及「偉良工程公司」。「宏達環保科技有限公司」為最低報價，故管業處建議揀選「宏達環保科技有限公司」為有關更換更換球場射燈及街燈工程之承辦商，經在席委員商議後，六票贊成，房署代表一票棄權，通過「宏達環保科技有限公司」作更換球場射燈及街燈工程之承辦商，費用為港幣\$96,700 元。

## 8. 商討及議決「香港電訊有限公司」於景麗樓天台租用地方擺放電訊設備續約事宜

匯報由於疫情關係，「香港電訊有限公司」於景麗樓天台租用地方擺放電訊發射站裝置及天線設備的合約期為 2021 年 2 月 16 日至 2022 年 2 月 15 日，現在經已過期但仍然繼續使用，故此需要續約，新合約期由 2022 年 2 月 16 日至 2023 年 2 月 15 日，合約期為 12 個月，每月租金維持不變為港幣\$25,000，期間有委員詢問可否對供應商加租，物業經理吳先生解釋租金已經經過商討，其他屋苑大部分都降低有關租金，在管業處努力地與電訊服務供應商商討後，山景邨發射站裝置及天線設備的租金已經維持不變，亦有委員建議可以多邀請不同電訊服務供應商，以改善通訊接收及增加法團收入。而有關地政處收取有關擺放電訊發射站之費用，會由「香港電訊有限公司」支付。此外，匯報有另一間電訊服務供應商「中國移動有限公司」亦於景麗樓天台租用地方擺放電訊發射站裝置及天線設備，合約期為 2020 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 30 日，合約期為 24 個月，每月租金為港幣\$27,000。

經在席委員商議後，七票贊成，房署代表一票棄權，通過「香港電訊有限公司」景麗樓天台租用地方擺放電訊設備續約事宜，同時批准法團授權法團主席及秘書，代表法團簽署由地政署發出的豁免書及圖則，以及在豁免書及圖則上蓋印。

經在席委員商議後，通過「中國移動有限公司」景麗樓天台租用地方擺放電訊設備批准法團授權法團主席及秘書，代表法團簽署由地政署發出的豁免書及圖則，以及在豁免書及圖則上蓋印。

## 9. 商討有關第六屆管理委員會之應付未付賬事宜

匯報有關第六屆管理委員會之應付未付賬總數為港幣 HK\$3,548,849.00，並就有關第六屆管理委員會之應付未付賬，法團於 2022 年 6 月 13 日諮詢本邨常年度法律顧問「楊振文律師行」，由於律師提供之法律意見，如各承辦商確認已完成有關工程或服務，法團有責任向有關的服務承辦商支付服務費用，若法團拖延支付各承辦商服務費用，各承辦商有可能保留及提出法律追討的權利，屆時法團會帶來不必要的財政損失及支付額外的法律費用，其他行政費用及利息等。法團收到「楊振文律師行」之法律意見後，已於 2022 年 6 月 29 日之前支付各承辦商。

匯報有關「迅誠工程服務有限公司」追討工程款項的法律訴訟 (DCCJ/1214/2022)，管業處於 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 (DCCJ/1214/2022)。「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港幣 HK\$1,363,800.00。常年度法律顧問「楊振文律師行」的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。

經法團管理委員會成員商討後，議決授權「楊振文律師行」就題述事項代表「山景邨業主立案法團」與「迅誠工程(服務)有限公司」之代表「江得源律師行」進行磋商。法團管理委員會成員之指示如下：1) 法團全數支付「迅誠工程(服務)有限公司」所提出的工程欠款利息，總數為港幣 HK\$15,244.60；及 2) 就「迅誠工程(服務)有限公司」提出要求法團支付之訟費，總數港幣 HK\$49,948.00。法團願意支付部份，上限不超過港幣 HK\$30,000.00。

「楊振文律師行」與「江得源律師行」進行磋商後，經法團管理委員會同意支付工程欠款利息，總數為港幣 HK\$15,244.60 及法團支付之訟費港幣 HK\$30,000.00，法團管理委員會已於 2022 年 6 月份經「楊振文律師行」支付給「江得源律師行」。

## 10. 商討召開「2022年業主週年大會」事宜

2021年度業主周年大會於2021年8月15日召開，根據建築物管理條例，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11月或之前召開，經在席委員商議後，初步決定2022年10月內進行。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」，物業經理吳先生表示將會對核數師進行招標，而核數師名單會在稍後時間給予各委員查閱。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」及「強制驗樓資助計劃」項目，必須在業主大會中加入議程，由居民投票議決。

## 11. 匯報有關「檢查、維修及清洗景業樓C翼29至35樓08室外牆合約」工作進度事宜

有關2022年2月17日景業樓C2908室單位發生火警，管業處匯報有關「檢查、維修及清洗景業樓C翼29至35樓08室外牆合約」工作進度事宜，是項工程「美豐行工程服務有限公司」已經於2022年6月22日展開，於景業樓C翼29至35樓外牆位置搭棚進行檢查，維修、重鋪及清洗外牆等，預計將於本年9月完工。

管業處收到公證行要求「美豐行工程服務有限公司」調整費用為港幣HK\$168,600（扣減費用為港幣HK\$10,420），管業處於2022年6月8日議價後，「美豐行工程服務有限公司」調整工程費用為港幣HK\$168,600。

「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，費用為港幣HK\$29,000，已於2022年8月9日完成工程。

「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，費用為港幣HK\$29,000，已於2022年6月24日完成工程。

有關2022年2月17日景業樓C2908室單位引致維修工程項目總費用共港幣HK\$226,600，「中國太平洋保險有限公司」委托公證行「Anzure」已於2022年6月28日提供接受港幣HK\$226,600賠償的信件。

## 12. 匯報有關「抗疫辛勞津貼」申領事宜

匯報第六輪抗疫支援計劃，所有前線物管員工可得到津貼，每月為港幣HK\$2,000元，津貼期間為2022年2月至6月份（共5期）。「置佳」已於2022年6月份利用存入於在職僱員出糧戶口方式或以支票方式發放。

## 13. 匯報有關「五年固定電力裝置執繕工程合約」工作進度事宜

匯報有關「五年固定電力裝置執繕工程合約」工作進度，承辦商「偉良工程公司」的工作仍進行中，預計9月份進行總掣房的工程，其中景榮樓及景安樓需要更換大廈總電掣2500A TP ACB掣件。

#### 14. 匯報有關更換景安樓 C 翼 05 室樓下士多房至沙井地底污水喉工程事宜

由於管業處收到景安樓 C 翼低層單位聞到臭味，工程部於景安樓總電制房地下線槽位置發現有污水，經「食水泵及沖廁水泵系統」的保養商「偉良工程公司」免費協助檢查後，懷疑景安樓 C 翼近地下污水喉損壞，引致喉管滲漏，故建議更換景安樓 C 翼 05 室樓下士多房至沙井地底污水喉改善工程，工程內容如下：

位置：更換景安樓 C 翼 05 室地下士多房至沙井地底污水喉工程	
1.	提供人手、打鑿牆身及地面，並拆除原有地底污水喉管之位置至沙井位置。
2.	提供人手、工具及物料，更換原有位置 6 吋紅筒污水喉約 12 米，並接駁原有污水喉管，並包括相關喉曲、Y 叉(作通渠口之用)及相關所需配件。
3.	更換完成後需回泥及做水泥地面固定，修補因打鑿做成洞口及裂痕，並跟原有地面及牆身作恢復。
4.	需清洗及吸走，於線井(士多房對出)和景安樓總電制房內之電線槽底之污水及沉澱物等污穢。
5.	完成後進行測試，清理現場及工程廢料。

管業處於 2022 年 6 月 21 日就有關更換景安樓 C 翼 05 室樓下士多房至沙井地底污水喉工程進行報價邀請，截止報價日期為 2022 年 6 月 24 日，報價詳情如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高低排列）			
次序	公司名稱	報價 (HK\$)	備註
1.	偉良工程公司	\$29,000	原價\$46,000，議價後\$29,000。
2.	力行維修建築工程有限公司	\$120,000	
3.	建成水泵工程有限公司	\$147,000	
4.	東洋工程有限公司	回覆未有人手	
5.	力豐工程建築有限公司	未有回標	

「偉良工程公司」為最低標，故管業處建議揀選「偉良工程公司」為「更換景安樓 C 翼 05 室樓下士多房至沙井地底污水喉工程」之承辦商，費用為港幣\$29,000 元，而「偉良工程公司」已於 2022 年 7 月 20 日完成有關工程。「置佳」高級工程主任王先生表示工程完成後發現仍有水滲漏但未有臭味，跟進之下懷疑有另一條雨水渠都有喉管滲漏，現在正在商討解決方案，並會於工程前再次進行報價。

#### 15. 匯報有關「消防年檢執繕工程合約」工作進度事宜

匯報有關年度「消防年檢執繕工程合約」承辦商「雲格斯消防工程公司」的工作仍進行中。目前只餘下兩項工作仍未完成，分別為：供應及更換安裝 2 號消防上水泵（景貴樓），預計 9 月到貨並完成，及維修 1 號固定消防泵，維修原因是景榮樓（B 座）谷水測試後發現消防泵出水流量不足，預計 9 月到貨並完成相關工作。

## 16. 匯報有關「太陽能光伏系統計劃」工作進度事宜

匯報「太陽能光伏系統計劃」承辦商「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，目前已經完成六座（景美樓、景麗樓、景華樓、景安樓、景樂樓、景業樓）之前期準備工作，並已申請電錶及裝設電錶；尚餘三座（景富樓、景貴樓、景榮樓）預計於9月完成。

## 17. 匯報有關山景邨強制驗樓計劃事宜

由於山景邨強制驗樓及驗窗計劃於2022年9月20日到期，管業處於2022年8月9日要求「獨立審查組」申請延期。在2022年8月19日收到「獨立審查組」信件，有關山景邨強制驗樓及驗窗計劃獲准延期，延期至2023年6月17日需完成訂明修葺（如需要）。

## 18. 匯報有關山景邨垃圾槽改裝工程進度事宜

山景邨最後四座（景榮樓、景華樓、景美樓、景麗樓）之垃圾槽改裝工程已經完成，在勞工署撤銷（暫時停工通知書）之後，已於2022年5月30日重新啟用垃圾槽運送垃圾，目前山景邨各座已經停用升降機運送垃圾。當中景富樓、景貴樓、景安樓、景樂樓及景業樓已於2022年3月15日重新運作。

## 19. 匯報「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃(第三期)」之審批結果

匯報早前山景邨曾向民政事務總署申請關愛基金津貼，作為購買公眾責任保險/ 第三者風險保險的年費支出，早前已收到「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃(第三期)」的支票，金額為港幣HK\$24,000元，管業處亦於2022年4月20日已存入法團戶口。

## 20. 管理公司工作報告

### 保安工作匯報：

保安部的鎖車報告中，6月份有1宗違例泊車鎖車記錄，解鎖費合計HK\$320；7月份有5宗違例泊車鎖車記錄，解鎖費合計港幣HK\$1,600。由於現時山景邨管業處只有2套鎖車架，所以管業處於2022年8月1日就有關訂購鎖車架進行報價邀請，截止報價日期為2022年8月12日，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	型號	單價 (HK\$)	數量 (台)	小計(HK\$)	備註
1	億達清潔用品有限公司	HD1	2,850	2	5,700	適合電單車
		HD3L	3,800	1	3,800	適合私家車
		SAS NEW DEFENDER	4,400	1	4,400	適合 5.5 噸貨車
總數：					13,900	
2	新世紀物料供應及工程有限公司	HD1	3,450	2	6,900	適合電單車
		HD3L	3,850	1	3,850	適合私家車
		SAS NEW DEFENDER	4,780	1	4,780	適合 5.5 噸貨車
總數：					15,580	
3	Smart Pro Trading Ltd.	沒有回覆				



其中「億達清潔用品有限公司」為最低標，故管業處建議揀選「億達清潔用品有限公司」為有關訂購鎖車架之供應商，費用為港幣 HK\$13,900 元，「億達清潔用品有限公司」已於 2022 年 8 月 15 日將鎖車架送達山景邨管業處，並正在使用。

此外保安部亦有持續取締住戶雜物阻塞通道。

#### 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 8 月 18 日，有關防疫資訊如下：

強制檢測範圍		
	日期	地點
1	6 月 23 日	景安樓
2	7 月 3 日	景華樓
3	7 月 6 日	景樂樓
4	7 月 7 日	景美樓
5	7 月 14 日	景榮樓
6	7 月 22 日	景華樓
7	7 月 28 日	景安樓
8	8 月 12 日	景安樓
9	8 月 16 日	景美樓
10	8 月 16 日	景富樓
11	8 月 18 日	景華樓

派發快速檢測包		
1	8 月 2 日至 8 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 4/8/2022: 合約總額為港幣 HK\$1,000,000 已經用完;

中央維修合約 - 管道及公眾排水喉管(第 14 期) 截至 15/8/2022 可用餘額為: 港幣 HK\$899,830;

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 16/8/2022 可用餘額為: 港幣 HK\$238,746。

## 管理公司工作報告

- 匯報「雲格斯消防工程公司」已於 2022 年 7 月 28 日完成有更換景華樓及景榮樓消防拎手 29 個, 費用為港幣 HK\$17,980 元;
- 匯報「偉良工程公司」已於 2022 年 8 月 25 日完成更換景樂樓地下水泵房食水上水喉工程, 費用為港幣 HK\$24,000 元;
- 匯報採購「張記環保有限公司」2022 年 7 月份 23,000 個 PE 黑色垃圾膠袋, 價錢為港幣 HK\$29,800;
- 匯報採購「張記環保有限公司」2022 年 8 月份 23,000 個 PE 黑色垃圾膠袋, 價錢為港幣 HK\$29,800;
- 匯報提供人手及農夫車於晨運徑進進行鋸樹工程, 「百花園藝有限公司」承造, 價錢為港幣 HK\$24,800。
- 匯報有關天橋、平台及天井安全防墮系統年檢測試已到期, 管業處已進行報價, 由「現代(國際)通架工程有限公司」承造, 價錢為港幣 HK\$22,800。

### 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	現代 (國際) 通架工程有限公司	\$22,800.00
2	順昇國際有限公司	\$26,600.00
3	三一工程服務有限公司	\$45,600.00

## 21. 山景邨財務匯報

### A. 收入及支出 (截至 2022 年 2 月 28 日)(未經核實)

項目	金額 (HK\$)
收入	\$4,217,738.03
工程支出	\$4,375,811.24
其他一般支出	\$185,778.88
本期盈餘/(虧損)	(\$343,852.09)

## 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		恆常支出		非恆常支出	
Account Name	HK\$	Account Name / Co. Name	HK\$	Account Name / Co. Name	HK\$
收入:		恆常支出: _		非恆常支出: _	
管理費收入:	3,795,643.00	保安服務費用:	1,260,200.20	清潔用品: _	25,002.58
利息收入:	22.03	員工薪津:	532,300.00	園藝維修費: _	-
牌照費收入:	385,333.00	行政費用:	28,000.00	消防系統設備維修	-
屋苑活動收入:	16,000.00	經理人酬金:	51,888.00	水泵保養及污水處理	97,160.00
什項收入:	20,740.00	保險費:	48,500.01	防盜系統維修:	4,800.00
總收入	4,221,313.44	地稅及差餉		一般維修保養	56,706.00
		大廈清潔費:	942,708.00	工具及一般設備	-
		清潔用品:	129,768.00	節日裝飾費用	-
		園藝保養費:	115,000.00	屋苑活動支出	-
		消防系統設備保養:		文具費用	1,448.00
		升降機/電梯保養及維修:	574,648.00	交通費	522.30
		水泵保養:	14,000.00	什項支出	140.00
		防盜系統保養:	7,000.00		
		公共電費:	647,167.00		
		公共水費:			
		電話費:	1,562.75		
		專業人士費用	1,833.33		
		印刷費用:	14,491.85		
		銀行服務費用	6,039.60		
		運費:	704.50		
		恆常支出總數	4,375,811.24		
				非恆常支出總數	185,778.88
Summary:		Remark:			
1) 總收入	4,217,738.03	恆常支出總數	4,375,811.24		
2) 總支出	4,561,590.12	非恆常支出總數	185,778.88		
(1) 總收入 - (2) 總支出	(343,852.09)				

## B. 銀行戶口結存 (截至 2022 年 2 月 28 日)

銀行	戶口號碼	結餘 (HK\$)
匯豐銀行	178-773818-838	\$11,789,375.62
	178-773818-001	\$424,478.01
	848-020491-292	\$274,511.52
	848-029799-292	\$5,798.95
	848-020483-292	\$6,099.23
交通銀行	38255493107784	\$82.9
	38255402024944	\$6,954.70
交通銀行信託	CO49	\$138,848,589.69

## C. 滙報拖欠管理費單位事宜 (截至 2022 年 8 月 19 日止)

拖欠情況	拖欠管理費單位數目	共拖欠金額 (HK\$)
2 個月	265 個	\$175,711
3 個月	48 個	\$55,911

4 個月	29 個	\$45,280
5 個月	10 個	\$22,285
6 個月	6 個*	\$13,944

(\*準備入稟小額錢債審裁處)

- 有關更改管理合約條款事宜

匯報根據「2021 至 2023 年度山景邨物業管理及保安服務合約」，「置佳」必須於合約期間提供 4 名管業主任人手，每名管業主任之月薪為港幣 HK\$15,600 元，而「置佳」需根據提供之人手發放上述員工之薪酬。但自上述之合約期開始，「置佳」一直未有提供合約要求之管業主任人手，法團亦一直根據合約要求，就「置佳」提供之實際人手而扣減欠缺之管業主任人手之薪酬。

鑑於法團現時聘用「駿誠諮詢有限公司」為山景邨進行會計服務，核查第六屆法團管委會之賬目（由 2018 年 4 月至 2021 年 3 月），直至查核完成並提交報告為止。此項目之費用，法團現要求由 2022 年 6 月起，將不再扣減「置佳」所欠缺的 1 位管業主任之薪酬，即每月港幣 HK\$15,600 元，並委托「置佳」將此筆費用（即每月港幣 HK\$15,600 元）支付予「駿誠諮詢有限公司」作為會計服務費，直至駿誠諮詢有限公司之服務費付清為止。

## 22. 其他事項

- 山景邨業主立案法團與 DSG Energy（特爾高能源有限公司）聯辦「山景邨中秋福袋送暖行動」，將安排贈送福袋約 500 份，給獨居長者及有需要人士，日期為 2022 年 9 月 2 日（星期五），時間為上午十時至下午一時。

（補充：山景邨業主立案法團購買香米 550 包，價錢為港幣 HK\$20,900，用作送暖行動物資，連同福袋一同贈送。）

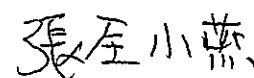
- 匯報山景邨街市卸貨區向景安樓斑馬線加裝不鏽鋼扶手事宜，由「義記工程有限公司」負責進行工程，價錢為港幣 HK\$12,000，工程費用由「置佳物業服務有限公司」贊助，正在訂購物料並預計 8 月尾完成工程。
- 匯報更換景貴樓低座對出遊樂設施原裝配件工程，由「ENONE LIMITED」負責進行工程，價錢為港幣 HK\$18,000，工程費用由「置佳物業服務有限公司」贊助，該工程已於 2022 年 8 月 16 日完成。
- 匯報 BigBig Channel（前稱「無綫網絡電視有限公司」）向本邨申請移除於山景邨各座系統設備計劃事宜，承辦商於本年 8 月 1 日開始移除於山景邨各座系統設備，預計 8 月 31 日完成。
- 商討有關開放「緊急車輛通道閘口」予居民使用事宜，物業經理吳先生解釋「緊急車輛通道閘口」一般並不會開放予非緊急車輛使用，管業處亦不時收到住戶要求開放閘口以搬運大型物品之用，例如景美樓、景麗樓的住戶，開放閘口在搬運上會方便住戶，所以現時的做法是管業處會要求有關住戶預先申請需要開放閘口的時間，再派人手協助住戶開關閘口。鑑於近來有房署所管理的幼稚園於裝修期間多次要求即時開關，管業處亦已經酌情處理，只怕有任何意外發生，故此必需預先向法團申請，待法團審批。

- 房署梁女士表示，收到景麗樓租戶反映清潔問題，當中包括樓層垃圾桶的垃圾膠袋長期沒有更換，以致樓層垃圾桶傳出大量臭味，提醒清潔員工留意。物業經理吳先生表示已經到過上述樓層了解情況，樓層垃圾桶已經每天更換，每日有管業處職員跟進，該樓層垃圾桶並沒有臭味傳出，而且會每日清理垃圾及清潔垃圾桶。法團主席張全小燕女士表示基於環保原因，建議樓層垃圾桶的垃圾膠袋發現骯髒或損壞才會更換，但仍需以衛生情況優先，其次則需考慮環保問題。
- 另外，房署梁女士反映每天早上於景樂樓外有二十多個 660L 垃圾桶由景樂樓垃圾房推到近景安樓近馬路旁邊等待垃圾車運送垃圾，影響附近幼稚園的學童及家長，希望清潔員工注意。物業經理吳先生解釋垃圾車到達時間受路面情況影響所以時間並不固定，清潔員工需預先運送 660L 垃圾桶由垃圾房推到近馬路旁邊，等待垃圾車到來，管業處已要求食環處推遲垃圾車到達時間，以免影響學童及家長。

### 23. 下次會議日期

待議

會議於晚上 9 時 30 分結束



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 9 月 15 日