山景邨業主立案法團
第七屆管理委員會
第 9 次常務會議紀錄

日期	：	2022 年 12 月 20 日(星期二)		
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	
		羅豪滿先生	委員	(管理委員會成員)
		何奕女女士	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	
		林慶娣先生		(景安樓互助委員會主席)
		鄧耀基先生	總經理	(置佳物業服務有限公司代表)
列席者	：	吳劍平先生	物業經理	(置佳物業服務有限公司代表)
		趙惠茵小姐	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)
		鍾國榮先生	物業主任	(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)
會議紀錄	：	趙惠茵小姐	助理物業經理	(置佳物業服務有限公司代表)

晚上八時十一分，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 9 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. **通過第九次常務會議議程**

各在席委員一致通過第 9 次常務會議議程。

2. **通過第八次常務會議記錄**

各在席委員一致通過第 8 次常務會議記錄。

3. **通過山景邨業主立案法團第七屆管理委員會第一次業主周年大會會議記錄**

各在席委員一致通過山景邨業主立案法團第七屆管理委員會第一次業主周年大會會議記錄。

4. **追加確認有關山景邨業主立案法團維修基金定期存款事宜**

匯報法團於 2022 年 5 月 6 日確認存放「交通銀行」半年定期存款，本金為 HK$138,800,000.00 元，年利率 0.7%，收取利息銀碼為 HK$492,454.79，已於 2022 年 11 月 7 日到期，即存款金額：HK$139,292,454.79(本金+利息)

其後，由「交通銀行信託有限公司」提供以下「交通銀行」最優惠定期年利率作參考：

本金為 HK$ 139,292,454.79，由 2022 年 11 月 7 日計算起息日。			
定期月數(日數)	年 利 率	到期日	預計所收取利息金額
1 個月(30 日)	2.8%	2022 年 12 月 7 日	HK$ 320,563.45
2 個月(61 日)	3.6%	2023 年 1 月 7 日	HK$ 838,044.46
3 個月(92 日)	4.53%	2023 年 2 月 7 日	HK$ 1,590,452.69
6 個月(181 日)	4.59%	2023 年 5 月 7 日	HK$ 3,170,487.08
9 個月(273 日)	4.65%	2023 年 8 月 7 日	HK$ 4,844,515.25
12 個月(365 日)	4.73%	2023 年 11 月 7 日	HK$ 6,588,533.11
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 11 月 14 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過揀選 3 個月(92 日)定期存款存放於「交通銀行」，本金為 HK$139,292,454.79，年利率 4.53%，預計收取利息銀碼為 HK$1,590,452.69，到期日為 2022 年 2 月 7 日。

備註：銀行信託服務合約由 2022 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日(2 年)，每年托管服務費為 HK$29,000。

5. 追加確認有關租用高台車於山景邨修剪樹木事宜

匯報管業處就租用高台車於山景邨修剪樹木事宜(20 棵)，於 2022 年 11 月 4 日進行報價邀請，截止報價日期為 2022 年 11 月 9 日(正午 12:00)，共邀請 5 間承辦商報價，截標前收到 1 間承辦商回覆，結果如下：

	承判商名稱	總價目	與最低標價錢比較	與最低標比較百份比
1	百花園藝有限公司	HK$38,000	最低標價	--
2	明園園藝公司	沒有回覆	--	--
3	香島園藝有限公司	沒有回覆	--	--
4	盈春園藝	沒有回覆	--	--
5	德泰園景工程有限公司	沒有回覆	--	--

法團於 2022 年 11 月 14 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過租用高台車於山景邨修剪樹木(20 棵)由「百花園藝有限公司」以 HK$38,000 承辦。「百花園藝有限公司」已於 11 月 19 日完成工程。

6. 追加確 2022-2023 年山景邨園藝服務合約事宜

匯報管業處於 2022 年 10 月 8 日進行園藝服務合約招標，截止投標日期為 2022 年 10 月 14 日(正午 12:00)，法團於 2022 年 10 月 14 日開標(下午 3:00)，結果如下：

次序	公司名稱	每月價錢 (HK$)	總價 (HK$)
1	百花園藝有限公司	$123,000	$1,476,000
2	敦耀園藝	$132,600	$1,591,200
3	經緯園藝有限公司	$135,000	$1,620,000
3	碧瑤園藝工程	$135,000	$1,620,000
合約期為：2022 年 11 月 16 日至 2023 年 11 月 15 日(12 個月)			

備註：上年度由「百花園藝有限公司」提供該項服務，合約期由 2021 年 11 月 16 日至 2022 年 11 月 15 日，合約總額為 HK$1,380,000。

法團於 2022 年 11 月 14 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過 2022-2023 年山景邨園藝服務合約由「百花園藝有限公司」以總價 HK$1,476,000 承辦。

管業處及法團已於 2022 年 11 月 22 日進行約見百花園藝有限公司，

百花園藝有限公司承諾提供以下增值服務：

1）送贈價值 HK$45000 花或植物連種植費；

2）送聖誕花=100 盆(於 2022 年 12 月 14-16 日期間送)；

3）送年花(紅菊)=100 盆；

4）送年桔=14 盆(年花年桔於 2023 年 1 月 18-20 日期間送)；

5）送 1000 棵植物苗給本邨；

6）每月一次外圍隊來本邨修剪樹木；

7）每兩個月和法團進行會議檢討及改善項目；

8）承辦商每兩個月按檢討跟進及改善。

7. 追加確認有關 2022-2023 年清洗食水水缸及沖廁水水缸服務合約事宜

匯報管業處於 2022 年 10 月 8 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 2022 年 10 月 14 日(正午 12:00)，法團於 2022 年 10 月 14 日開標(下午 3:00) ，合約期由 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日，結果如下：

(每年清洗食水缸 4 次及沖廁水水缸 2 次)

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$)	議價後 (HK$)
1	張記環保有限公司	$107,800	$103,740
2	景升有限公司	$151,200	$151,200
3	漢永工程有限公司	$163,800	沒有回覆
4	志豐水泵工程有限公司	$189,000	$189,000
5	合一清潔服務有限公司	$259,080	$227,580

備註：上年度由「張記環保有限公司」提供該項服務，合約期由 2021 年 10 月至 2022 年 9 月，合約總額為 HK$99,600。

法團於 2022 年 11 月 14 日以書面議決形式，8 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「張記環保有限公司」為清洗食水缸及鹹水缸之承辦商，合約期由 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日，合約費用為 HK$103,740。

8. **追加確認有關 2023 年 1 月至 2023 年 6 月垃圾袋供應合約事宜**

匯報管業處於 2022 年 10 月 8 日進行 2023 年 1 月至 6 月份(6 個月)垃圾膠袋供應合約招標，截止投標日期為 2022 年 10 月 14 日(正午 12:00)，法團於 2022 年 10 月 14 日開標(下午 3:00)，結果如下：

家居垃圾膠袋規格

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 x 17cm 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

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	華聰工程有限公司	$414,024	$116,776	39.29%
3	香港工商清潔服務有限公司	沒有回標	--	--
4	建南實業有限公司	沒有回標	--	--

備註：現時「張記環保有限公司」為 2022 年 7 月至 12 月(6 個月)垃圾膠袋供應商，費用為 HK$297,248。

法團於 2022 年 11 月 14 日以書面議決形式，8 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「張記環保有限公司」為 2023 年 1 月至 2023 年 6 月(6 個月)垃圾袋供應合約之承辦商，合約期由 2023 年 1 月至 2023 年 6 月，合約費用為 HK$297,248。

9. 追加確認有關「中國移動香港有限公司」於景麗樓天台租用地方擺放電訊設備續約事宜

匯報有關「中國移動香港有限公司」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 2020 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 30 日，已到期需要續約。

新合約期由 2022 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日，合約期為 24 個月，由於其他屋苑大部分都降低有關租金，在本處努力地與電訊服務供應商商討後，合約每月租金維持不變，為港幣$27,000。

公司名稱	合約期	租金 (HK$)	合約總價 (HK$)
「中國移動有限公司」	2020 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 30 日 (24 個月 24 日)	27,000/每月	669,600 (24 個月 24 日)
	2022 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日 (續約) (24 個月)	27,000/每月	648,000 (24 個月)

備註：有關地政處收取有關擺放電訊發射站之費用，由「中國移動有限公司」支付。

法團於 2022 年 11 月 28 日以書面議決形式，8 票贊成，房署 1 票棄權，通過「中國移動香港有限公司」於景麗樓天台租用地方，擺放電訊發射站裝置及天線設備續約的合約期為 2022 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日，合約期為 24 個月，合約每月租金為港幣$27,000。

10. 追加確認訂購 50 個 660L 垃圾桶事宜

匯報管業處就訂購 50 個 660L 垃圾桶事宜進行招標，於 2022 年 11 月 16 日進行招標，截止報價日期為 2022 年 11 月 24 日(正午 12:00)，法團於 2022 年 11 月 25 日開標(下午 3:30)，結果如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）

次序	承判商名稱	報價 (HK$)	議價後 (HK$)	備註
1	張記環保有限公司	$71,000	$70,500	農曆年前到貨
2	香港工商清潔服務有限公司	$71,200	$71,200	農曆年前到貨
3	和豐行(香港)有限公司	$85,000	沒有回覆	交貨期約 6-8 星期
4	華聰工程有限公司	沒有回覆	--	--

法團於 2022 年 12 月 5 日以書面議決形式，8 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「張記環保有限公司」為訂購 50 個 660L 垃圾桶之承辦商，費用為 HK$70,500。

660L 市政垃圾桶 (產品要求)

尺寸: L778 x W1125 x H1222mm
車輪直徑: 200mm
重量: 42.5kg

品牌: WEBER
容量: 660L
顏色: 綠色
物料: HDPE 塑膠
原產地: 德國
其他: **限於可泊車樓層交收
顏色: 綠色
備註: 配有去水活塞及獨立的安全剎車掣。

11. 追加確認有關景榮樓地下水泵房內更換 4 吋咸水喉管和食水、咸水及消防水泵控制箱檢查及維修工程事宜

匯報保安於 2022 年 10 月 31 日巡邏時發現景榮樓地下水泵房內 4 吋咸水喉管損壞，導致食水、咸水及消防水泵控制箱受影響，保安員即停止景榮樓 7/F 至 19/F 食水供應及全座咸水和消防水供應，由於緊急情況，管業處即時邀請承辦商進行報價。

1) 更換 4 吋咸水喉管，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	偉良工程公司 (本邨保養商)	$29,000
2	力豐工程建築有限公司	$33,000
3	宏業建築及消防工程有限公司	$38,000

由於「偉良工程公司」價錢最低，所以安排「偉良工程公司」於 2022 年 10 月 31 日進行更換景榮樓地下水泵房內更換 4 吋咸水喉管工程，總價錢為 HK$29,000，「偉良工程公司」於 2022 年 11 月 1 日完成工程。

2) 「偉良工程公司」完成食水、咸水泵控制箱檢查後，發現食水及咸水泵控制箱須要維修，由於緊急情況，管業處即時邀請承辦商報價，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	偉良工程公司 (本邨保養商)	$17,000
2	力豐工程建築有限公司	$29,000
3	宏業建築及消防工程有限公司	沒有人手提供服務

由於「偉良工程公司」價錢最低，所以安排「偉良工程公司」於 2022 年 10 月 31 日進行食水及咸水泵控制箱維修工程，總價錢為 HK$17,000，「偉良工程公司」於 2022 年 10 月 31 日完成工程。

3) 匯報 2022 年 10 月 31 日本邨消防保養承辦商「雲格斯消防工程公司」於景榮樓地下水泵房內完成消防水泵控制箱檢查後，發現消防水泵控制箱須要維修，管業處即時邀請承辦商報價，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	雲格斯消防工程公司	$14,500
2	城市消防工程有限公司	$21,000

由於「雲格斯消防工程公司」價錢最低，所以安排「雲格斯消防工程公司」進行消防水泵控制箱維修工程，總價錢為 HK$14,500，「雲格斯消防工程公司」於 2022 年 11 月 17 日完成工程。

12. 商討及議決揀選山景邨景榮樓更換數碼消防警報箱工程事宜

匯報本邨消防設備系統保養服務承辦商「雲格斯消防工程公司」於年檢時發現景榮樓數碼消防警報箱損壞，由於緊急情況需要即時進行招標。

招標分兩部份，1) 提供景榮樓更換牌子 Notifier 數碼消防警報箱

2) 提供景榮樓更換其他建議數碼消防警報箱牌子

更換數碼消防警報箱項目如下	
1	供應及更換「迷你監控模組」及連接原有線路 98 個
2	更換所有監控模組內的捣位電阻 1 組
3	檢查及測試消防泵模組線路及訊號 2 套
4	供應及安裝繼電器模組連接原有線路 8 個
5	供應及安裝單一環路數碼控制箱連 12V 電池及連接原有線路 1 組
6	供應及安裝 12V 18AH 電池、叉咀及連接原有線路 1 組
7	數碼控制箱編寫程式 1 套
8	測試及驗收
9	拆除舊有損壞消防控制箱及相關配件 2 個
10	供應及安裝 LCD2-80 液晶顯示器連箱 1 個
11	供應及安裝顯示屏於景榮樓 B 座 1 個

管業處於 2022 年 11 月 25 日進行景榮樓數碼消防警報箱供應承辦商招標，截止投標日期為 2022 年 12 月 8 日，法團於 2022 年 12 月 9 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	1) 牌子 Notifier 報價 (HK$)	2) 其他牌子報價 (HK$)	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	雲格斯消防工程公司	$172,000	--	1) $172,000	--	--
2	東洋工程有限公司	$238,000	--	1) $238,000	1) $66,000	1) 38.37%
3	集寶香港有限公司	$315,000	$375,000 (牌子：Ziton)	1) $285,000 2) $285,000	1) $113,000 2) $113,000	1) 65.70% 2) 65.70%
4	專業消防有限公司	$319,000	$191,500 (牌子：Bosch MPC-1300)	1) $298,000 2) $188,000	1) $126,000 2) $16,000	1) 73.26% 2) 9.30%
5	龍寶工程有限公司	已回覆未能報價原因	--	--	--	--
6	雅信工程(香港)有限公司	已回覆未能報價原因	--	--	--	--

經在席委員商議後，房署一票棄權，其他一致通過上述「山景邨景榮樓更換數碼消防警報箱工程」由「雲格斯消防工程公司」以 HK$172,000 承辦。

13. 商討及議決揀揀選 2023 年度山景邨保險服務合約承辦商事宜

匯報 2022 年度山景邨屋邨各類保險將於 12 月 31 日到期，因此管業處於 11 月 12 日經「恒昌保險顧問有限公司」向 10 間保險公司進行招標，截止投標日期為 2022 年 11 月 29 日，有三間保險公司回標，結果如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）			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$)	次序	公司名稱	報價 (HK$)
1	中國太平洋保險(香港)有限公司	$732,071.16	6	忠意保險有限公司	沒有報價
2	中國人民保險(香港)有限公司	$2,114,660.74	7	亞洲保險有限公司	沒有報價
3	大新保險(1976)有限公司	$2,331,255.43	8	三井住友海上火災保險(香港)有限公司	沒有報價
4	Allied world Assurance Co. Holdings Ltd	沒有報價	9	招商永隆保險有限公司	沒有報價
5	QBE Hongkong & Shanghai Insurance Ltd.	沒有報價	10	招商局保險有限公司	沒有報價

備註：2022 年度山景邨屋邨各類保險由「中國太平洋保險(香港)有限公司」承保，全年保費為 HK$582,462.11。

根據過往 3 年之保險索償記錄，索償事項包括火災、水損、電路問題、石矢墜下、身體受傷等，潛在索償個案金額合共約 90 萬。

2022 年已賠償個案如下(截至 2022 年 12 月 19 日)：				
次序	個案內容	個案日期	保險項目	索償金額
1	景業樓 C2908 室發生火警	17/2/2022	財產全險	HK$236,400
2	景富樓高座天台升降房天花滲水令 L1 損壞	2/3/2022	財產全險	HK$23,500
3	景榮樓 1130 室發生火警	15/6/2022	財產全險	HK$25,800
4	景富樓高座 11 室外牆石屎剝落損毀 211 室冷氣机	6/9/2022	第三者(公眾)責任保險	HK$5,650
5	景貴樓高座 13 樓欄河棉被著火	17/11/2022	財產全險	HK$42,750
			合共：	HK$334,100

2023 年度有以下調整(詳細請參考下頁分析表)：

財產全險(樓宇結構)

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:

2022 年度為 $20,000 或損失額之 20%，取其較高者作為墊底費/自付額；
2023 年度提升為 $50,000 或損失額之 30%，取其較高者作為墊底費/自付額。

承保日期:	2022年1月1日至2022年12月31日 (現時)	2023年1月1日至2023年12月31日 (1年)		
承保公司:	中國太平洋保險(香港)有限公司	中國太平洋保險(香港)有限公司	中國人民保險(香港)有限公司	大新保險(1976)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20%，取其較高者作為墊底費/自付額。** 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: - **$50,000或損失額30%，取其較高者作為墊底費/自付額。** 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: - **$50,000或損失額30%，取其較高者作為墊底費/自付額。** 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: - **$50,000或損失額30%，取其較高者作為墊底費/自付額。** 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: HK$438,397.40	保費: HK$508,892.39	保費: HK$1,666,548.19	保費: HK$1,904,626.50
第三者(公眾)責任保險	保額: $50,000,000(每次事故) 保單期內 **無上限** 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。 B) 被困升降機 以$50,000作為墊底費/自付額。 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。	保額: $50,000,000(每次事故) 保單期內 **無上限** 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。 B) 被困升降機 以$50,000作為墊底費/自付額。 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。	保額: $50,000,000(每次事故) 保單期內 **無上限** 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。 B) 被困升降機 以$50,000作為墊底費/自付額。 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。	保額: $50,000,000(每次事故) 保單期內 **無上限** 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。 B) 被困升降機 以$50,000作為墊底費/自付額。 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。
	保費: HK$122,850.00	保費: HK$200,000.00	保費: HK$400,000.00	保費: HK$380,000.00
大廈法團第三者責任保險	保額: $10,000,000(每次事故) 保單期內 **無上限** 墊底費: - A) 第三者身體受傷/死亡: - 以$10,000作為墊底費/自付額。	保額: $10,000,000(每次事故) 保單期內 **無上限** 墊底費: - A) 第三者身體受傷/死亡: - 以$10,000作為墊底費/自付額。	保額: $10,000,000(每次事故) 保單期內 **無上限** 墊底費: - A) 第三者身體受傷/死亡: - 以$10,000作為墊底費/自付額。	保額: $10,000,000(每次事故) 保單期內 **無上限** 墊底費: - A) 第三者身體受傷/死亡: - 以$10,000作為墊底費/自付額。
	保費: HK$15,795.00	保費: HK$17,550.00	保費: HK$40,000.00	保費: HK$38,000.00

承保日期:	2022年1月1日至2022年12月31日 (現時)	2023年1月1日至2023年12月31日 (1年)			
承保公司:	中國太平洋保險(香港)有限公司	中國太平洋保險(香港)有限公司	中國人民保險(香港)有限公司	大新保險(1976)有限公司	
僱員忠誠保險	保額: $100,000 墊底費: -沒有	保額: $100,000 墊底費: -沒有	保額: $100,000 墊底費: -沒有	保額: $100,000 墊底費: -沒有	
	保費: HK$2,764.13	保費: HK$2,764.13	保費: HK$3,000.00	保費: HK$3,800.00	
金錢保險	保額: $120,000 (現金存放及運送途中) 墊底費: -沒有	保額: $120,000 (現金存放及運送途中) 墊底費: -沒有	保額: $120,000 (現金存放及運送途中) 墊底費: -沒有	保額: $120,000 (現金存放及運送途中) 墊底費: -沒有	
	保費: HK$2,106.00	保費: HK$2,106.00	保費: HK$3,000.00	保費: HK$2,500.00	
政府稅收	保費之0.1%	保費之0.1%	保費之0.1%	保費之0.1%	
	保費: HK$549.58	保費: HK$758.64	保費: HK$2,112.55	保費: HK$2,328.93	
	總保費合計: HK$582,462.11	**總保費合計: HK$732,071.16**	**總保費合計: HK$2,114,660.74**	**總保費合計: HK$2,331,255.43**	
		與2022年度標價合約總價目比較($): HK$149,609.05	**與最低標價合約總價目比較($): HK$1,382,589.58**	**與最低標價合約總價目比較($): HK$1,599,184.27**	
		與2022年度標價合約總價目比較(%): 25.69%	**與最低標價合約總價目比較(%): 188.86%**	**與最低標價合約總價目比較(%): 218.45%**	

其他注意事項：

> 投保金額須根據投保物之市場價值及總額而釐定，如投保金額不足，將會影響閣下日後之索償權益。

> 違法建築物不保條款及劏房不保條款。

> 不保罷工，暴動及民眾騷動。

經在席委員商議後，房署一票棄權，其他一致通過上述「2023 年度山景邨保險服務合約」由「中國太平洋保險(香港)有限公司」以 HK$732,071.16 承辦。

14. **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 20 期)」承辦商事宜**

匯報管業處於 2022 年 12 月 3 日進行「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 20 期)」招標，共邀請 6 間承辦商進行投標，截止投標日期為 2022 年 12 月 8 日，法團於 2022 年 12 月 9 日開標；管業處於開標後去信兩間入標公司進行議價，兩間入標公司已於 2022 年 12 月 16 日回覆沒有議價空間。

- 安全棚架費用/ 租用吊船費用
- 維修批盪範圍
- 維修爆裂石矢範圍
- 維修紙皮石範圍
- 維修磁磚範圍
- 維修外牆伸縮縫
- 合約期由 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日或港幣一百萬元工程費

(細項價目詳見附件)

備註：由於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)餘額為 HK$97,600(2022 年 12 月 20 日止)

項目	公司名稱	已回標/ 未有回標
1	力豐工程建築有限公司	已回標
2	偉良工程公司	已回標
3	美豐行工程服務有限公司	未有回標
4	利東工程有限公司	未有回標
5	金豐建設工程有限公司	未有回標
6	浩成建築工程有限公司	未有回標

評分準則

最低標價 1 分

常用項目，因經常使用，該項目得分 x 2 倍

統計所有項目得分後，以得分高低排列如下：

	力豐工程建築有限公司	偉良工程公司
總得分	158	7

總分最高：	力豐工程建築有限公司
總分第二：	偉良工程公司
建議：	採用「力豐工程建築有限公司」
原因：	分析所有承辦商之入標價，「力豐工程建築有限公司」之整體價格低於其他承辦商，故此建議採用「力豐工程建築有限公司」。

經在席委員商議後，房署一票棄權，其他一致通過上述「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 20 期)」由「力豐工程建築有限公司」承辦。

15. 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」承辦商「偉良工程公司」，工作仍進行中。

景安樓總掣房已於 10 月 27 日完成更換大廈總電掣 2500A TP ACB 掣件工程；

景榮樓總掣房已於 12 月 1 日完成更換大廈總電掣 2500A TP ACB 掣件工程。

因相關掣件已經停產無法直接更換，所以工程需要修改電巴、門板及跟進拆裝其控掣配件及控制線路等。

其後將安排電溶、電路板等執繕工作。

16. 匯報有關「消防設備系統保養服務合約」工作進度事宜

匯報有關本年度消防年檢「雲格斯消防工程公司」已於 2022 年 11 月 19 日完成，並於 12 月 5 日提交有關年檢損壞報告。稍後將安排「2022-2023 年消防執繕工程」招標程序。

有關年檢後執繕項目包括	
1	供應及更換射咀箱連射咀箱玻璃及鎖仔
2	供應及更換龍頭白膠圈
3	供應及更換消防喉轆開關閘掣
4	補充消防喉轆使用牌
5	補充消防喉轆系統竣工圖
6	訂造及補充連安裝天台消防水缸容積膠牌
7	供應及更換拎手數碼模塊
8	供應及更換消防拎手箱
9	供應及更換膠射咀連喉箍
10	供應及更換 9L 水劑滅火筒
11	供應及更換 5kg 二氧化碳氣體滅火筒
12	供應及更換消防警鐘
13	供應及更換入水掣
14	供應及更換入水掣喉管
15	供應及更換 50mm 消防炮水喉
16	供應及更換 100mm 消防喉
17	供應及更換缸/泵閘掣
18	供應及更換缸/泵閘掣 Y 隔
19	供應及更換止回閥

17. 匯報有關「太陽能光伏系統計劃」工作進度事宜

匯報有關「太陽能光伏系統計劃」,「宏業太陽能國際有限公司」已完成景富樓及景貴樓安裝太陽能板，將繼續進行各座安裝太陽能板工程。管業處會監管承辦商，如有發現損壞公眾地方，將會安排跟進及維修。

18. 匯報有關山景邨強制驗樓計劃事宜

匯報已於 2022 年度山景邨業主周年大會議決以下事項：

- 參加市建局「強制驗樓資助計劃」項目
- 參加市建局「招標妥」項目
- 參加市建局「樓宇排水系統維修資助計劃」項目

現安排申請參加項目程序。

19. 管理公司工作報告

保安工作匯報：

保安部的鎖車報告中，10 月份有 4 宗違例泊車鎖車記錄，解鎖費合計 HK$1,280；11 月份有 5 宗違例泊車鎖車記錄，解鎖費合計港幣 HK$1,600。

此外，保安部亦有持續取締住戶雜物阻塞通道。

另有關保安部特巡各座設施時，發現景富樓及景貴樓層欄杆損壞比較嚴重，礙於進行更換欄杆打鑿時，有機會影響外場結構，故管業處正安排訂購修補物料，陸續進行欄杆修補。

清潔工作匯報：

1. 全邨清洗地面
2. 全邨清潔大堂
3. 全邨清掃簷蓬
4. 清洗各座水泵房
5. 全邨清潔戶外設施
6. 全邨放老鼠藥

防疫工作匯報：

由 2022 年 10 月 21 日至 12 月 20 日，有關防疫資訊總結如下：

強制檢測範圍		
	日期	地點
1	11 月 1 日	景富樓
2	11 月 10 日	景樂樓

工程工作匯報：

1. 景華樓垃圾房對出地面修補
2. 景華樓大型垃圾站對出地面修補
3. 地面百歲磚修補
4. 更換樓層防煙門門鼓
5. 外牆瓦仔修補
6. 樓層瓦仔修補

中央維修合約 - 管道及公眾排水喉管(第 14 期) 截至 20/12/2022 可用餘額為：HK$536,970；

中央維修合約 - 維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石(第 19 期)截至 20/12/2022 可用餘額為：HK$97,600。

管理公司工作報告

- 匯報「偉良工程公司」已於 2022 年 10 月 14 日完成維修及更換景貴樓地下 1 號鹹水系統配件工程，費用為 HK$14,800；

- 匯報「偉良工程公司」已於 2022 年 10 月 21 日完成更換景富樓低座天台咸水入缸前閘制，費用為 HK$13,000；

- 匯報「偉良工程公司」已於 2022 年 10 月 26 日完成更換景樂樓地下水泵房食水上水喉，費用為 HK$24,000；

- 匯報「偉良工程公司」已於 2022 年 11 月 25 日完成更換景華樓地下水泵房咸水喉連閘制、Y 格及相關配件工程，費用為 HK$29,000；

- 匯報「雲格斯消防工程公司」已於 2022 年 12 月 10 日完成更換景麗樓地下水泵房消防上水泵控制箱工程，費用為 HK$18,600；

- 匯報「雲格斯消防工程公司」已於 2022 年 12 月 17 日完成更換景華樓 2 樓 A 翼 07 室對下消防系統水管工程，費用為 HK$29,000；

- 匯報「雲格斯消防工程公司」將安排更換景麗樓天台消防缸出水喉管工程，費用為 HK$28,500；

- 匯報「力豐工程建築有限公司」將安排更換景美樓 2 樓及 11 樓 B 翼後梯防煙門工程，費用為 HK$25,000；

- 匯報採購「張記環保有限公司」2023 年 1 月份 23,000 個 PE 黑色垃圾膠袋，費用為 HK$29,800。

20. 山景邨財務匯報

A. 收入及支出 (截至 2022 年 8 月 31 日) (未經核實)

項目	金額 (HK$)
收入	4,202,611.19
恆常支出	4,421,180.91
非恆常支出	346,998.00
本期盈餘/(虧損)	(565,567.72)

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、什項收入等
恆常支出	保安服務費用、員工薪津、行政費用、經理人酬金、保險費、大廈清潔費、清潔用品、園藝保養費、升降機/電梯保養、水泵保養、防盜系統保養、公共電費、公共水費、電話費、郵費、律師費、印刷費用、銀行費用、運費等
非恆常支出	清潔用品、污水處理、防盜系統維修費、一般維修費、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：	7.19
牌照費收入：	385,333.00
屋苑活動收入：	-
什項收入：	21,628.00
總收入	4,202,611.19

恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
恆常支出：	
保安服務費用：	1,252,978.85
員工薪津：	542,645.17
行政費用：	28,000.00
經理人酬金：	51,888.00
保險費：	48,500.01
地稅及差餉：	-
大廈清潔費：	942,968.00
清潔用品：	79,360.00
園藝保養費：	115,000.00
一般維修保養：	-
升降機／電梯保養：	574,648.00
水泵保養：	14,000.00
防盜系統保養：	7,000.00
公共電費：	734,104.00
公共水費：	6,174.30
電話費：	4,761.00
專業人士費用：	1,833.33
印刷費用：	9,729.15
銀行服務費用：	5,988.80
郵費：	730.50
恆常支出總數	4,420,309.11

非恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
非恆常支出：	
清潔用品：	5,540.00
園藝維修費：	-
消防系統設備維修：	
污水處理：	179,912.00
防盜系統維修：	6,500.00
一般維修保養：	119,777.00
文具費用：	404.00
升降機／電梯維修：	-
屋苑活動支出：	20,900.00
郵費：	150.00
專業人士費用：	-
交通費：	317.80
什項支出：	14,369.00
非恆常支出總數	347,869.80

Summary：	
1) 總收入	4,202,611.19
2) 總支出	4,768,178.91
(1) 總收入-(2) 總支出	(565,567.72)

Remark：	
恆常支出總數	4,420,309.11
非恆常支出總數	347,869.80
	4,768,178.91

B. 銀行戶口結存 (截至 2022 年 8 月 31 日)

銀行	戶口號碼	結餘 (HK$)
匯豐銀行	178-773818-838	$4,937,998.09
	178-773818-001	$1,685,630.21
	848-020491-292	$299,394.40
	848-029799-292	$5,799.00
	848-020483-292	$6,099.29
交通銀行	38255493107784	$83.90
	38255402024944	$6,955.70
交通銀行信託	CO49	$138,851,138.43

C. 滙報拖欠管理費單位事宜 (截至 2022 年 12 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	168 個	$143,500
3 個月	63 個	$78,351
4 個月	30 個	$47,365
5 個月	13 個	$26,853
6 個月	7 個*	$17,058

(*準備入稟小額錢債審裁處)

21. 其他事項

- 有關複檢第六屆法團管委員會之賬目(2018 年 1 月至 2018 年 3 月)

  有關第六屆法團管委員會轉物業管理公司後，由 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日之賬目，已於當時通過業主周年大會議決及揀選「班利仕會計師事務所有限公司」作核數報告。現時法團聘用「駿誠會計師事務所」為山景邨進行會計服務，早前已核查第六屆法團管委員會由 2018 年 4 月至 2021 年 3 月年度之賬目，現將會安排會計服務複檢第六屆法團管委員會 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日之賬目之賬目。

22. 下次會議日期

待議

會議於晚上 9 時 12 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

2023 年 1 月 9 日