

# 屋邨大型項目支出簡報

由於香港經濟物價增長急速、百物騰貴，以及法定最低工資影響員工薪酬和電費加幅及其他相關服務開支亦相應提升，加上山景邨已近 40 年樓齡，工程維修開支日漸增加，而且直至 2018 年 4 月已有 4 年沒有增加管理費，故現時山景邨之財務正處於入不敷出的情況，並以儲備應付日常屋邨運作開支及設施保養維修費用等。本邨每月收入約 420 萬，平約每月恆常支出約 400 萬（包括：電費、水費、保安、清潔、園藝、消防、升降機、水泵及各保養服務等），平約每月非恆常支出約 100 萬，（包括：樹木傾倒、斜坡維修、各供水系統維修、石屎剝落維修、圍欄、馬路及各非恆常工程維修等），本邨已嚴重赤字。

## 非恆常性維修工程項目

### 供水系統維修工程

工程前

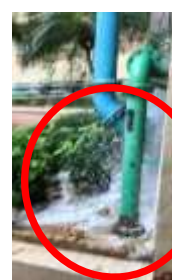
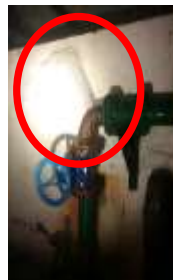
工程後

工程前

工程後

工程前

工程後



水泵損壞，工程費用\$83,450

喉管損壞，工程費用\$29,000

喉管損壞，工程費用\$39,000



喉管損壞工程費\$59,000

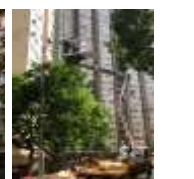
喉管損壞，工程費用\$40,000

喉管損壞，工程費\$58,000

### 斜坡勘察及維修工程 工程費用\$280,000



### 清除塌樹工程 工程費用\$55,000



### 更換球場射燈及街燈 工程費用\$96,700



### 電力工程 5年固定電力執繕工程 工程費用 2,008,490.70



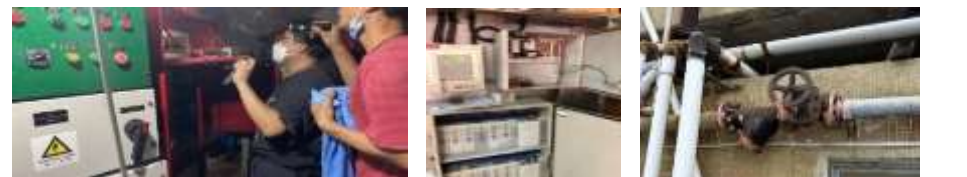
### 消防系統年檢後執繕工程



工程費用\$344,000

工程費用\$207,320

工程費用\$172,000



工程費用\$14,500

工程費用\$940,000

## 由於大量非恆常性維修工程，屋邨每月虧損如下

月份	10/2021	11/2021	12/2021	1/2022	2/2022	3/2022
虧損	HK\$ 192,078.14	HK\$ 919,506.11	HK\$ 885,176.77	HK\$ 1,111,364.09	HK\$ 343,852.09	HK\$ 1,240,861.17
月份	4/2022	5/2022	6/2022	7/2022	8/2022	9/2022
虧損	HK\$ 658,262.53	HK\$ 906,184.12	HK\$ 734,376.57	HK\$ 1,116,372.30	HK\$ 565,567.62	HK\$ 644,434.11
月份	10/2022	11/2022	12/2022	1/2023	2/2023	3/2023
虧損	HK\$ 1,938,568.97	HK\$ 1,575,455.34	未完成支付該月所有帳目，故未知虧損。			

## 2023 年中電費加價幅 19.8%

每度電港仙	2022 年 1 月	2022 年 11 月	2023 年 1 月	調整 (2022 年 11 月與 2023 年 1 月比較)
平均基本電價	93.7	93.7	93.7	凍結
燃料調整費	38.6	54.8	62	+7.2
地租及差餉 特別回扣*	-1.3	-1.3	-1.3	-
2022 特別回扣	-2.1	-2.1	-	+2.1
平均淨電價	128.9	145.1	154.4 ^	+9.3 (+6.4%)

^ 平均淨電價調整由 2022 年 1 月至 2023 年 1 月為每度電 25.5 港仙 (+19.8%)

平均淨電價調整由 2022 年 1 月至 2023 年 1 月為每度電 25.5 港仙 (+19.8%)

## 屋邨須增加管理費主因



## 本邨維修石屎剝落及喉管滲漏工程

緊急維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石工程

每期工程總價目預算為 100 萬，每期平均 3-4 個月用完，即每年開支達 300-400 萬。

更換單位內管道及公眾排水喉管工程

每期工程總價目預算為 100 萬，每期平均 6-7 個月用完，即每年開支約 200 萬。

## 屋邨其他需要大型維修工程



更換水泵及喉管工程

更換消防門工程

維修圍欄工程

維修康樂設施工程

更換全部 LED 燈工程

維修路面凹凸不平工程