

有關山景邨調整管理費

收集意見綜合 Q & A

收支查詢～

Q：有關收入及支出項目查詢，並提出意見。

A：支出項目(1)、(2)、(6)包括扣減缺勤人數，故每年度的差距較明顯，而 2023-2024 年度及 2024-2025 年度預算應按合約原本金額計算(即沒有扣減合約人手短缺費用的每年平均增幅：支出(1)及(2)為 6.44%、支出(6)為 0%)。

支出項目(2)直接聘用駐邨管理人員：即管理合約中，物業管理人員費用(包括：保安員人工、維修員人工、管理處職員等費用)之 30%，而支出項目(1)大廈保安人員：即管理合約中，物業管理人員費用之 70%，以管理屋邨公眾地方設備及日常運作。

支出項目(20)屋苑活動支出：因定期為本邨舉辦活動會有收入及支出，通常收入會比支

出較高。

收支資料為實報實銷，有關赤字包括屋邨設備維修保養及營運支出，而管理費為屋邨主要收入，現山景邨財政狀況正正入不敷出，故向居民收集意見集思廣益。

上屆法團財務～

Q：有關上屆法團財務查詢，並提出意見。

A：上屆法團財務有很多應付未付賬無處理(即拖數)，沒有依會計準則按月入數記賬，變相於早幾年的財務報表沒有充分反映真實欠款及財赤情況。經本屆法團重新細閱財務報表後，沒有上屆法團虧空公款的證據。本屆法團亦有諮詢法律意見，如控告上屆法團會計記賬上有混淆而干犯建築物管理條例344，罰則不重，更會損失律師費。現本屆法團已依會計準則按月入數記賬，重新整理財務報表，並於完成繳付該月賬項後入數記賬，及於各座大堂張貼財務報表。

管理費增幅查詢～

Q：有關本邨管理費增幅查詢，並提出意見。

A：就其他屋邨管理費價格事宜，管業處稍後將盡快收集資料後，再張貼於各座以供大家參考。

現時管理費增幅方案並未落實，暫以 2023 年-2024 年財政參考作意見調查，收集意見後再安排於常務會議商討。

2004 年 轉租置盤後，管理費增幅：

2006 年 減 8%

2015 年 加 15%

2019 年 加 8%

管理費查詢～

Q：有關本邨管理費查詢，並提出意見。

A：單位業主、房屋署及商場同樣需按大廈公契列明之管理份數，向管理公司繳交管理費，以應付山景邨之公眾設備維修保養及營運支出。

商場/停車場查詢～

Q:有關本邨商場/停車場查詢，並提出意見。

A:商場/停車場非屬屋邨公眾地方設備及管理範圍，收費屬相關管理公司，並非本法團管理，故本法團沒有身份及權利干預其管理公司政策。收悉閣下意見，雖然商場/停車場非屬屋邨公眾地方設備及管理範圍，但管業處會協助將閣下意見向相關管理公司反映。

選擇管理公司～

Q:有關本邨選擇管理公司，並提出意見。

A:管理合約中，物業管理人員費用（包括：保安員人工、維修員人工、管理處職員等費用），以管理屋邨公眾地方設備及日常運作。現時管理公司是經業主周年大會選出，合約期至 2024 年 9 月 30 日。

管理意見～

Q：有關反映本邨管理不善，並提出意見。

A：管業處會持續接收居民意見以提升管理。聯絡投訴人，並採取適當行動跟進。

Q：有關屋邨電燈使用情況提出意見。

A：管業處已就開燈時間為全邨定期調節，及盡量將損壞的燈更換成更節能的燈。畢竟本邨快有 40 年日子，屋邨設計不適用感應燈，希望各業戶體諒及明白。

Q：有關屋邨垃圾膠袋提出意見。

A：管理公司會向多間垃圾膠袋承辦商進行招標索取報價，以取最優惠之價格並於常務會議匯報。

Q：有關保安人數，並提出意見。

A：管理公司需按管理合約為本邨提供足夠保安員，法團只需按管理合約支付合約費。

Q：有關商舖及公共空間，並提出意見。

A：管理公司需按 2004 年轉租置盤時，已劃

分之公共空間位置管理，公共空間位置可以修飾但不屬於商場管理範圍，如劃分位置為商場管理範圍，則商鋪收入屬於商場，而本邨的商鋪亦沒有劃分為公共空間。

清潔問題～

Q：有關反映本邨清潔問題，並提出意見。

A：管業處會向清潔公司反映，清潔公司已積極跟進。除加強清潔外，亦會聯同房屋署加強教育居民衛生意識。

保安問題～

Q：有關反映本邨保安問題，並提出意見。

A：管業處會培訓保安部加強監察各保安員工作態度。

維修跟進～

Q：有關本邨維修跟進，並提出意見。

A：明白大家希望翻新各公眾地方，畢竟本邨快有 40 年日子，其次屋邨設計採用開放式及使用較多鐵器等材料，加上較多長者及拜祭人士，故發現很多地方被風化或燻黑等。如發現較嚴重都會馬上安排維修，但全面及大部份需要留待大維修一併處理，希望各業戶體諒及明白。

工程事項～

Q：有關本邨工程事項，並提出意見。

A：有關工程事項，管理公司會了解情況，如需維修，管理公司會向多間承辦商進行招標索取報價，以取最優惠之價格並於常務會議匯報。

升降機維修～

Q：有關本邨升降機維修，並提出意見。

A：管業處已向升降機保養商反映及留意，因升降機都已使用近 40 年，其次政府機電處

增加很多需要檢查及測試項目都增加了停用時間。

大維修查詢～

Q：有關本邨大維修查詢，並提出意見。

A：有關強制驗樓與大維修，法團已申請參加政府建議之招標妥計劃，如有有關各項進度及資料將會張貼於各大堂及屋邨網站內。

太陽能查詢～

Q：有關本邨太陽能查詢，並提出意見。

A：有關太陽能收入，預計完成所有安裝工程後每月有 12 萬收入，並已在常務會議匯報及於各座大堂張貼紀錄。

其他加管理費方案～

Q：有關其他加管理費方案意見。

A：多謝閣下提出其他加管理費方案以作參考。

其他意見～

Q：有關公共巴士及其他意見。

A：由於收悉多名本邨居民意見反對公共巴士於邨內行駛，綜合有關反對「城巴」之公共巴士路線 **B3A** 進入本邨範圍意見如下：

- 1) 本邨車路不寬闊，如有公共巴士進入會嚴重影響本邨交通，引致交通阻塞及意外；
- 2) 本邨有較多路壘不宜公共巴士行駛，且會導致本邨路面損毀；
- 3) 本邨居民反映「城巴」之公共巴士路線 **B3A** 使用者甚少。

故現「城巴」安排 **B3A** 總站置於景麗樓對出石排頭路公眾車路。

已收悉居民意見，集思廣益。