山景邨業主立案法團
第七屆管理委員會
第 11 次常務會議紀錄

日期	：	2023 年 6 月 16 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	
		歐陽燕霞女士	委員	(管理委員會成員)
		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	：	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)
		盧劍鋒先生	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)
		黃亦康先生	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	物業主任	(置佳物業服務有限公司代表)

晚上 8 時 01 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 11 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. **通過第十一次常務會議議程**

各在席委員一致通過第 11 次常務會議議程。

2. **通過第十次常務會議記錄**

各在席委員一致通過第 10 次常務會議記錄。

3. **商討及議決通過「2023-2024 年度山景邨財務預算」事宜**

2023-2024 年度山景邨財務預算草稿，已於 2023 年 5 月 2 日張貼於各座大堂供業戶參閱，有關財務預算已按往年收入及支出，以及來年本邨的合約計算，現於常務會議正式議決。

經在席委員商議後，以五票贊成，房署一票棄權，通過「2023-2024 年度山景邨財務預算」。

4. **商討及議決參加市建局「第三輪-樓宇更新大行動 2.0」項目**

有關市建局「第三輪-樓宇更新大行動 2.0」資助計劃。

受惠對象：住用單位的自住業主

資助水平：
樓宇公用部份資助 –
未滿 60 歲的非長者自住業主可獲資助八成有關費用，每個單位上限 4 萬元；
年滿 60 歲的長者自住業主可獲資助全數有關費用，每個單位上限 5 萬元。

樓宇私人擁有的伸出物資助* –
有關費用的五成，每個單位上限 6,000 元。

*個別合資格業主只可在其樓宇獲批准或被揀選就公用部份參加「2.0 行動」的情況下，方能就其私人擁有的伸出物的訂明檢驗及修葺工程申請資助。

根據市建局「第三輪-樓宇更新大行動 2.0」資助計劃的申請須知內項目 3.3(b)，若申請人因實際困難無法在申請期限內召開業主大會通過上述議決，申請人可先經由管理委員會通過參加計劃第三輪「樓宇更新大行動 2.0」並向市建局提交申請表及管理委員會會議記錄，於稍後之業主大會安排通過有關議決，再向市建局提交業主大會的會議記錄，故現於本次常務會議商討及議決參加市建局「第三輪-樓宇更新大行動 2.0」項目，稍後再安排於業主大會通過有關議決。

就題述事宜議決事項如下：

i. 議決通過申請參加第三輪「樓宇更新大行動 2.0」；

ii. 議決法團獲授權作為申請人及授權主席張全小燕女士和委員羅豪滿先生代表簽署申請表及一切與本計劃有關之文件；

iii. 議決按強制驗樓計劃及強制驗窗計劃(註一)規定為樓宇公用部分進行訂明檢驗及修葺工程；

iv. 議決樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文,攤分與工程有關的一切費用及開支；

v. 議決通過就訂明檢驗及修葺工程付費參加市建局「招標妥」(註二)(如適用)(詳情請參閱《招標妥須知》)；

vi. 議決授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於第三輪「樓宇更新大行動 2.0」下所發放的資助。

註一：2.0 行動的資助必須首先用於強制驗樓計劃，如有剩餘款項，合資格的申請也可以將其用於強制驗窗計劃。

註二：就參加「招標妥」需要通過的議決,請參閱《招標妥須知》第 4.2.3 段。

經在席委員商議後，以五票贊成，房署一票棄權，通過參加「第三輪-樓宇更新大行動 2.0」項目，稍後將於特別業主大會交予全體業戶投票確認。

5. **商討及議決車場管理公司於山景邨車閘閘機優化工程事宜**

管業處早前接獲車場管理公司「佳定物業管理有限公司」來函，表示現計畫進行車閘閘機線路優化工程，工程內容為重新鋪設光纖線路于景麗樓對出及青松小學對出閘機使用。工程完成後可提昇閘機的服務質素，減低進出閘口之等候時間，從而令進出山景邨之車路更加暢順。

因上述工程部份位置涉及山景邨共用地方，故「佳定物業管理有限公司」欲向法團申請展開上述工程。由於此工程涉及的範圍較廣，整個工程預計為期 60 天。於工程期間，「佳定物業管理有限公司」會安排職員在場協助道路使用者，確保行人路及交通暢順。待批准工程後，「佳定物業管理有限公司」會向管業處確實提交施工日期及時間表。

就相關工程對山景邨居民的影響及設施的保養問題，管業處與「佳定」反覆商討，「佳定」確保該工程不會對山景邨現有路面或其他設施構成影響。管委會秘書歐陽先生關注工程之保險問題，管業處吳經理表示「佳定」會購置相關的保險，並會要求「佳定」在工程開展前七天提交相關保險文件。

經在席委員商議後，以五票贊成，房署一票棄權，通過讓「車場管理公司於山景邨車閘進行閘機優化工程」。

6. 商討及議決授權房屋署租戶及商場商戶申請借用景樂樓總電掣房內「500A 電源箱」事宜

管業處早前接獲商場管理公司「佳定物業管理有限公司」，表示欲申請借用景樂樓總電掣房內「500A 電源箱」其中 300A TPN 電源供應于社康大樓 2 號舖商戶。

經管業處了解，發現位於景樂樓總電掣房「500A 電源箱」其中有 200A TPN 電源，是上屆業主立案法團已批准供應于房屋署租戶單位「鄰舍輔導會景康幼兒中心」借用。

由於現多於一個單位欲申請借用景樂樓總電掣房內「500A 電源箱」之電源，即非單一使用者，故相關單位須負責其申請借用總電掣房內「500A 電源箱」電源及其電源獨立電掣之檢查及維修行政費，預計費用如下：

(以下費用金額按 6：4 比例計算)			
行政費用項目預算	**金額(以 5 年計算)**	**300A TPN (60%)**	**200A TPN (40%)**
500A 掣連總線(由原有掣櫃 500A 總掣供電)	HK$80,000	HK$48,000 ($9,600/年)	HK$32,000 ($6,400/年)
500A TPN 巴箱連支總線	HK$35,000	HK$21,000 ($4,200/年)	HK$14,000 ($2,800/年)
300A 支總掣連總線(不用分拆)	HK$25,000	HK$25,000 ($5,000/年)	-
200A 支總掣連總線(不用分拆)	HK$16,000	-	HK$16,000 ($3,200/年)
基本無維修費用	HK$15,000	HK$9,000 ($1800/年)	HK$6,000 ($1200/年)
WR2 預算費用	HK$8,000	HK$4,800 ($960/年)	HK$3,200 ($640/年)
總金額：	HK$179,000	HK$107,800 ($21,560/年)	HK$71,200 ($14,240/年)

法團秘書歐陽先生表示，現時的報價，到 5 年或 10 年後，會否屆時已經追不上實際費用？置佳吳經理表示可以向承辦商要求一份長期報價。

經在席委員商議後，以五票贊成，房署一票棄權，通過同意向相關申請借用景樂樓總電掣房內「500A 電源箱」之使用者收取行政費，而詳細行政費水平待索取最新報價再行釐定，並與相關使用者溝通後，授權房屋署租戶及商場商戶申請借用景樂樓總電掣房內「500A 電源箱」。

7. 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 2023 年 2 月 7 日確認存放「交通銀行」之三個月定期存款，本金為 HK$140,882,907.49 元，年利率 3.2%，收取利息銀碼為 HK$1,111,624.04 元，到期日為 2023 年 5 月 8 日，即本息總數為 HK$141,994,531.53。

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$141,994,531.53，由 2023 年 5 月 8 日起計算。			
定期月數(日數)	**年利率**	**到期日**	**預計所收取利息金額**
1 個月(31 日)	3%	2023 年 6 月 8 日	HK$361,794.29
2 個月(63 日)	3.2%	2023 年 7 月 10 日	HK$784,276.65
3 個月(92 日)	3.4%	2023 年 8 月 8 日	HK$1,216,873.68
6 個月(184 日)	3.1%	2023 年 11 月 8 日	HK$2,219,004.95
12 個月(365 日)	3.3%	2024 年 5 月 8 日	HK$4,685,819.54
備註：由於年利率或因市場價格改變而有所更改，實際利率以當日辦妥為實。			

法團於 2023 年 5 月 8 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$141,994,531.53，年利率 3.4%，預計收取利息銀碼為 HK$1,216,873.68，到期日為 2023 年 8 月 8 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)，每年託管服務費為 HK$29,000。

8. 追加確認有關「管理處影印機租用服務合約」事宜

有關管理處影印機租用服務合約將於 2023 年 6 月 30 日到期，有關現時合約費用如下：

承辦商	***月費**	**全期 60 個月總費用(不包括超張費用)**	**超出每月已包張數收費黑白/彩色(每張)**
Fujifilm 富士	HK$6,980	HK$418,800	$0.06/$0.85
備註：*每月已包張數：黑白 15,000 張及彩色 5,000 張。			

管理處影印機租用服務合約期為 2023 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日(60 個月)

影印機承辦商報價如下：

承辦商	***月費**	**全期 60 個月總費用(不包括超張費用)**	**超出每月已包張數收費黑白/彩色(每張)**
Fujifilm 富士	HK$4,100(免首 3 個月月費)	HK$233,700	$0.0575/$0.8
Kyocera 京瓷	HK$4,738	HK$284,280	$0.04/$0.45
Konica 柯尼卡	HK$5,220	HK$313,200	$0.05/$0.7
備註：*每月已包張數：黑白 15,000 張及彩色 5,000 張。			

法團於 2023 年 6 月 5 日，以書面型式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過「管理處影印機租用服務合約」由「 Fujifilm Business Innovation HK Ltd. 」以 HK$233,700 承辦。

9. 追加確認有關「2023 年 7 月至 2023 年 12 月垃圾袋供應合約」事宜

家居垃圾膠袋規格如下：

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 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

管業處於 2023 年 4 月 24 日進行 2023 年 7 月至 12 月份(6 個月)垃圾膠袋供應合約招標，截止投標日期為 2023 年 5 月 4 日(正午 12:00)，法團於 2023 年 5 月 23 日開標(下午 3:00)，結果如下：

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	$291,940	--	--
2	誠信清潔服務有限公司	$318,480	+$26,540	+9.09%
3	香港工商清潔服務有限公司	$403,408	+$111,468	+38.18%
4	華聰工程有限公司	$424,640	+$132,700	+45.45%

備註：現時「張記環保有限公司」為 2023 年 1 月至 6 月(6 個月)垃圾膠袋供應商，費用為 HK$297,248。

法團於 2023 年 6 月 5 日以書面議決形式，八票贊成，房署代表一票棄權，通過「2023 年 7 月至 2023 年 12 月垃圾袋供應合約」由「張記環保有限公司」以 HK$291,940 承辦。

10. 匯報有關「山景邨調整管理費意見」結果分析

匯報有關法團早前就山景邨調整管理費收集意見，法團已收悉各業戶的意見回條，在此十分感謝各業戶的寶貴意見，有關意見回答將會張貼於各座大堂。

有關收集意見方案如下：

A) +20% 管理費(2023 年)及+10%管理費(2024 年)：
不計通漲，不加不減支出計算後，同意先於 2023 年增加 20%管理費以應付日常運作開支，再於 2024 年增加 10%管理費以追繳以往緊急維修開支；

B) +28% 管理費(2023 年)：
不計通漲，不加不減支出計算後，同意於 2023 年增加 28%管理費；

C) +40% 管理費(2023 年)：
計算支出通漲增加 10%後，同意於 2023 年增加 40%管理費；

D) 反對加管理費；

E) 無意見；

F) 其他意見，請於線上填寫意見

有關山景邨調整管理費收集意見統計如下：

方案	內容	總數	百份比
A, B, C, E, F	同意加管理費(包括其他加幅)及無意見	442	43.76%
D	反對加管理費	568	56.24%
	共收管理費意見總數：	1010	100%

綜合問卷調查，居民對於加管理費有三大意見：

一) 不應該加管理費：

1. 每月收入四百四十萬元；
2. 每月基本支出四百四十萬元，包括各項服務合約、保養合約、水費、電費；
3. 每月緊急工程支出約一百萬元；
4. 每月約一百萬赤字，用屋邨儲備支付；
5. 屋邨儲備已經見低。

二) 管理費加幅不合理：

1. 前任法團管理不善，多年出現赤字不處理，多年沒有調整管理費，2004-2019 年期間調整管理費共增加 14.26%；
2. 前任法團掩飾財政惡化問題，一直拖欠承辦商服務費、工程費、水費、電費等，未在財務報表反映實況，營造財政狀況健康的假象；
3. 結果在換屆後，發現山景邨上屆法團有一千五百萬債務，但只有二千萬元儲備，現屆法團經核實後將債務清付，只餘下約五百萬儲備；
4. 山景邨樓齡高，消防、電力、升降機、外牆、喉管等設施老化，地面凹凸不平，十多年來，前任法團放任情況不斷惡化，現時已到不得不正視的狀況；
5. 比較其他屋苑的管理費水平，山景邨屬於最低屋苑(請參閱「各區住宅管理費尺價參考 2023」)；
6. 現屆法團已經在積極開源節流，改善屋苑的財政狀況：
   - 太陽能光伏系統計劃：已經開始收費，全面完成後，每月會有約十二萬收入；
   - 出租位置擺放快遞智能櫃，設置飲品小食機分賬：預計 23 年 7 月投入使用；
   - 出租各座大堂位置擺放廣告電視及升降機廣告位：預計於 23 年 7 月中開始營運，平均每月有一萬八千元收入；
   - 改善屋苑公眾照明系統，裝設 LED 燈照明：預計 23 年底完成，24 年投入使用，屆時除提升屋苑之照明外，亦可每月節省電費約十萬元。

三) 服務水平沒有提升。

(有關調整管理費之分析，已經張貼於各座地下大堂佈告板。)

經在席委員商討後，決定召開「特別業主大會」，讓業戶議決是否調整管理費；若通過調整管理費，則再行投票選擇加幅，「特別業主大會」之議題如下：

議題一：

(1) 議決通過參加市建局第三輪「樓宇更新大行動 2.0」項目，議決事項如下：

i. 議決通過申請參加第三輪「樓宇更新大行動 2.0」；

ii. 議決法團獲授權作為申請人及授權主席張全小燕女士和委員羅豪滿先生代表簽署申請表及一切與本計劃有關之文件；

iii. 議決按強制驗樓計劃及強制驗窗計劃(註一)規定為樓宇公用部分進行訂明檢驗及修葺工程；

iv. 議決樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文,攤分與工程有關的一切費用及開支；

v. 議決通過就訂明檢驗及修葺工程付費參加市建局「招標妥」(註二)(如適用)(詳情請參閱《招標妥須知》)；

vi. 議決授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於第三輪「樓宇更新大行動 2.0」下所發放的資助。

註一：2.0 行動的資助必須首先用於強制驗樓計劃，如有剩餘款項，合資格的申請也可以將其用於強制驗窗計劃。

註二：就參加「招標妥」需要通過的議決,請參閱《招標妥須知》第 4.2.3 段。

議題二：

(2) 議決通過調整山景邨管理費

如議題二議決通過贊成調整山景邨管理費，將會進入議題三。

議題三：

(3) 揀選管理費調整幅度

1. 上調 10%
2. 上調 20%
3. 上調 28%
4. 上調 40%

經在席委員商議後，暫定於 2023 年 8 月 6 日或 13 日召開「2023 年度特別業主大會」，確實日期待諮詢製作公司後決定。

11. 匯報有關「山景邨消防 2022-2023 年度執繕工程」工作進度事宜

匯報有關 2022-2023 年度消防執繕工程由「雲格斯消防工程公司」進行，相關執繕工程於 2023 年 4 月份開始直至 6 月 10 日完成。

12. 匯報有關「五年固定電力裝置執繕工程合約」工作進度事宜

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」於 3 月 22 日開始進行大型停電執繕工作。首第一階段至第三階段已初步完成，而第四階段原本計劃於 8 月低進行，但由於承辦商表示停電時間較長，其次已進入夏日時段及影響較多社福機構、學校及商戶等。現與承辦商商討縮短停電時間，並考慮進入秋季時段後才進行有關執繕工程。

第一階段於 3 月 22 日至 3 月 30 日更換部份樓層更換供電總制(部份住戶及公共電力受影響)已完成；

第二階段於 4 月 11 日至 4 月 14 日更換水泵房內損壞設施及供電總制等(供水設施電力受影響)(景貴樓/景安樓)已完成；

第三階段於 4 月 19 日至 4 月 25 日更換各座總電制房內供電系統保護裝置(全座大廈電力供應受影響)(景富/貴/樂/業/榮樓)已完成；

第四階段計劃 8 月 23 日至 8 月 30 日(暫定)更換各座總電制房內個別老化供電總制(全座大廈電力供應受影響)(景美/麗/樂/榮樓)，最終進行日期有待商討。

13. 匯報有關「太陽能光伏系統計劃」工作進度事宜

有關「太陽能光伏系統計劃」,「宏業太陽能國際有限公司」已完成全邨安裝太陽能板工程，並已全部提交相關資料給中電。

- 景富樓及景貴樓於 4 月份已開始收取中電回饋；
- 景安樓及景樂樓初步收到中電通知將於 7 月初進行驗收；
- 其他各座現等候中電陸續審批，預計 8 月中完成。

14. 匯報有關「山景邨強制驗樓計劃」事宜

就 2022 年度山景邨業主周年大會議決通過以下事項：

- 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

「市建局」表示已收到相關申請，並於 2023 年 5 月 22 日與法團及房署會面講解現正進行其內部申請程序，待稍後「市建局」通知安排，管業處將會張貼資料於各座大堂。

有關市建局「樓宇排水系統維修資助計劃」項目，因山景邨樓宇平均樓齡不足 40 年，故市建局表示不接納本邨申請。

稍後將會申請市建局第三輪「樓宇更新大行動 2.0」項目。

15. 管理公司工作報告

保安工作匯報：

補充法團管理委員會與置佳物業服務有限公司協商後，晉升表現佳之保安員，於 2023 年 2 月起，更改保安部人手編制如下：

	人手
建議前合約要求	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 (共 75 人)
建議後合約要求	保安主管 4 名 助理保安主管 3 名 高級保安員 56 名 保安員 12 名 (共 75 人)

其後，為加強保安服務的監管及質素，於 2023 年 6 月起，更改保安部人手編制如下：

	人手
建議前合約要求	保安主管 4 名 助理保安主管 3 名 高級保安員 56 名 保安員 12 名 (共 75 人)
建議後合約要求	助理保安經理 1 名 保安主管 4 名 助理保安主管 2 名 高級保安員 56 名 保安員 11 名 (共 74 人)

是次人手編制改動，涉及取消 1 名助理保安主管及 1 名保安員，增加 1 名助理保安經理，涉及之薪酬總開支不變。

保安部鎖車報告

山景邨違例泊車鎖車記錄		
日期	**宗數**	**解鎖費合計**
3 月份	9 宗	$2880
4 月份	10 宗	$3200
5 月份	6 宗	$1920

保安部持續取締住戶雜物佔用公共位置；有與會者關注有單位雜物阻塞問題，置佳吳經理表示相關單位之雜物已經清理，再有發現會即時清理。

此外，在公眾位置安裝流動式監控高空擲物 CCTV 系統；有與會者關注管理處會否為社福機構安裝 CCTV 以監察高空擲物，置佳吳經理表示由於山景邨社福機構比較多，資源未必足夠，原則上管業處可以提供技術協助，如果涉及高擲黑點，會儘快安排安裝監控。

管業處已於景業樓近食店位置，擺放可移動的 CCTV 監察系統，及多個位置安裝 24 小時閉路錄影監控系統，以便監察高空擲物之情況，更曾成功拍攝有住戶從單位擲下垃圾的片段，並隨即轉交警察部門跟進。

清潔工作匯報：

1. 全邨清洗樓層：已訓示清潔員洗樓層時，要留意洗地的水不要影響單位門口的設施，例如門欄等；
2. 全邨清潔大堂；
3. 全邨清洗地面；
4. 全邨清掃簷篷；
5. 全邨清掃溝渠，並留意渠邊或地面青苔一併清理；
6. 全邨清潔戶外設施；
7. 全邨滅蟲、滅蚊：最近整個屯門區的蚊患指數都偏高，已指示要多加留意各蚊患黑點，加強噴蚊油及清理積水。

工程工作匯報：

1. 清理冷氣機去水主喉淤塞：由於山景邨之冷氣機集水喉已安設多年，有部份喉管開始淤塞，工程部利用高壓清理公眾集水喉，現時陸續在可能淤塞之位置清理；
2. 清理公眾喉管瘀塞：清潔員有反映洗樓層時去水渠有淤塞情況，工程部已訂購一批渠欄，陸續安裝在各層去水渠，以減水雜物阻塞去水渠的情況；
3. 安裝防鼠器：工程部安裝防鼠擋在各座上樓層的喉管，管委會主席關注成效，置佳吳經理表示有一定效果，樓層發現老鼠問題已經減少，但由於山景邨外牆喉管眾多，問題難以根治；
4. 牆身瓦仔修補：工程部維修樓層內部之石屎及牆身瓦剝落；
5. 地面磚瓦修補：工程部於公眾位置維修損毀的地磚；
6. 地渠修繕：修補損毀的渠道及渠欄；
7. 維修公眾地方照明設施；
8. 公眾地方設施重新髹油。

中央維修合約 - 管道及公眾排水喉管(第 15 期)截至 21/4/2023 可用餘額為：HK$965,100；

中央維修合約 - 維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石(第 21 期)截至 28/4/2023 可用餘額為：HK$317,100。

管理公司工作報告

- 匯報採購「張記環保有限公司」2023 年 5 月份 23,000 個 PE 黑色垃圾膠袋，費用為 HK$29,800；

- 匯報「繳費處影印機租用服務合約」已於 2023 年 6 月 12 日到期，新合約期為 2023 年 6 月 13 日至 2028 年 6 月 12 日(60 個月)，由「Fujifilm Business Innovation HK Ltd.」以 HK$13,680 承辦；

- 匯報「管理處寬頻服務合約」原本於 2023 年 6 月 1 日到期，但終止服務需要給予一個月通知，故需要使用至 2023 年 6 月 30 日，通知期月費為$328 。現時承辦商「香港寬頻 HKBN」月費 $318，只限提供 100Mbs 銅軸線路服務，比「香港電訊 HKT」月費$308 提供 1000Mbs 光纖線路較高，故「管理處寬頻服務合約」將轉用「香港電訊 HKT」服務，費用較低及寬頻速度會提升。新合約服務期為 2023 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日(24 個月/合共 HK$7,392)；

- 匯報「偉良工程公司」已於 2023 年 4 月 20 日，完成緊急更換景富樓地下鹹水缸 4 吋不銹鋼浮波掣連入缸前 90 度曲及喉管工程，費用為 HK$17,800；

- 匯報「偉良工程公司」已於 2023 年 5 月 17 日，完成緊急更換景富樓低座後門地底 100mm 污水喉工程，費用為 HK$14,000；

- 匯報「雲格斯消防工程公司」已於 2023 年 5 月 9 日，完成緊急更換景貴樓消防主控制箱，費用為 HK$43,000；

- 匯報「雲格斯消防工程公司」已於 2023 年 6 月 10 日，完成緊急更換景貴樓寫字樓消防花灑供水系統喉管工程，費用為 HK$14,800；

- 匯報「EC Infotech Limited」已於 2023 年 5 月 30 日，完成緊急更換景樂樓大廈電視頻道放大器，費用為 HK$16,000。

16. 山景邨財務匯報

A. 收入及支出 (截至 2023 年 1 月 31 日) (未經核實)

項目	金額 (HK$)
收入	4,204,495.97
恆常支出	4,828,825.80
非恆常支出	593,691.70
本期盈餘/(虧損)	(1,218,517.50)

收入及支出註解

項目	註解
收入	管理費收入、銀行利息收入、許可證收入、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、水泵維修及污水處理、消防系統設備維修、防盜系統維修費、一般維修費、屋邨活動費、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：	1,410.97
許可證收入：	385,333.00
屋邨活動收入：	-
什項收入：	22,109.00
總收入	**4,204,495.97**

恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
恆常支出：	
保安服務費用：	1,401,980.39
員工薪津：	615,580.00
行政費用：	30,000.00
經理人酬金：	54,888.00
保險費：	61,005.93
大廈清潔費：	934,668.00
清潔用品：	150,488.00
園藝保養：	123,000.00
消防系統設備保養：	-
升降機 / 電梯保養：	586,020.00
水泵保養：	14,000.00
防盜系統保養：	7,250.00
一般保養：	-
公共電費：	797,878.00
電話費：	1,561.00
郵費：	257.70
專業人士費用：	2,000.00
印刷費用：	10,078.42
公共水費：	-
地稅及差餉：	31,589.36
銀行服務費用：	5,896.00
運費：	685.00
恆常支出總數	**4,828,825.80**

非恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
非恆常支出：	
清潔用品：	-
園藝維修：	-
消防系統設備維修：	28,500.00
升降機 / 電梯維修：	7,000.00
水泵維修及污水處理：	251,790.00
防盜系統維修：	-
一般維修：	280,358.80
專業人士費用：	-
節日裝飾費用：	6,548.80
屋邨活動支出：	-
業主會支出費用：	-
印刷及文具費用：	14,600.00
交通費：	718.60
什項支出：	4,175.50
非恆常支出總數	**593,691.70**

Summary:

1) 總收入	**4,204,495.97**
2) 總支出	**5,422,517.50**
(1) 總收入- (2) 總支出	**(1,218,021.53)**

Remark:

恆常支出總數	**4,828,825.80**
非恆常支出總數	**593,691.70**
	5,422,517.50

有關財務報表已張貼於各座大堂。

B. 銀行戶口結存

銀行	戶口號碼	結餘 (HK$)
匯豐銀行	178-773818-838	$4,442,999.99
	178-773818-001	$220,125.60
	848-029799-292	$5,802.83
	848-020483-292	$6,103.32
交通銀行	38255493107784	$83.90
	38255402024944	$6,955.70
交通銀行信託	CO49	$139,314,618.78

備註：2022 年度山景邨業主周年大會議決通過聘用「駿誠會計師事務所」為山景邨以往賬目之核數師，核數師正進行審計，由於管業處發現上屆法團沒有 2016-2017 年之賬目資料，故已於 2023 年 6 月 8 日去信前物業管理公司「昇捷管理服務有限公司」，了解有關其 2016 年 1 月至 2017 年 12 月於山景邨管理時所有收入及支出單據、銀行月結單，財務報表及賬目明細文件等等，如「昇捷」未能提供，現屆法團將會作相關文件報失處理。

C. 匯報拖欠管理費單位事宜(截至 2023 年 6 月 16 日止)

拖欠情況	拖久管理費單位數目	共拖欠金額 (HK$)
2 個月	172 個	$150,388
3 個月	79 個	$95,365
4 個月	33 個	$54,191
5 個月	13 個	$26,117
6 個月	4 個*	$10,152

* 準備入小額錢債審裁處

17. 其他事項

(一) 有關山景邨設置自動售賣機事宜

就題述事宜，由於上月中旬管業處收到「太古可口可樂有限公司」通知，現沒有興趣於山景村設置自動售賣機，故管業處與「維他奶國際集團有限公司」及「FreshUp Group Limited 」聯絡，請其到本邨視察安裝位置，於本邨設置自動售賣機，包括提供飲品及小食，而本邨僅需提供電力便可。

1.1 「維他奶國際集團有限公司」飲品機：

- 根據「維他奶國際集團有限公司」的建議書，共有 4 個位置可安裝，每月合共用約 500 度電(約 HK$800)；
- 若每部飲品機之營業額不足$200，每月會有$200 電費補貼；
- 若營業額超過$200，每月會按飲品售出之數量 x 價格的 30%作為佣金。

1.2 「 FreshUp Group Limited 」飲品機 / 飲品及小食組合機：

- 根據「 FreshUp Group Limited 」的建議書，共有 4 個位置可安裝，每月合共用約 500 度電(約 HK$800)；
- 若每部飲品機 / 飲品及小食組合機之營業額不足$200，每月會有$200 電費補貼；
- 若飲品機營業額超過$200，每月會按飲品售出之數量 x 價格的 30%作為佣金；
- 若飲品及小食組合機營業額超過$200，每月會按飲品售出之數量 x 價格的 30%及小食售出之數量 x 價格的 10%作為佣金。

(二) 有關山景邨設置快遞智能櫃事宜

就題述事宜，管業處早前與「順便智能櫃有限公司」聯絡，請其到本邨視察安裝位置，於本邨設置快遞智能櫃，以方便居民取件，而本邨僅需提供電力便可。

根據「順便智能櫃有限公司」的建議書，有 1 個位置可安裝：景樂樓 C 翼空地，智能櫃用電率：一主機，兩副櫃每月只用約 60 度電(約 HK$100)，租金為 HK$1,500/月。

(三) 有關山景邨設置電子廣告屏幕及海報框架事宜

就題述事宜，管業處早前與「Target Media Hong Kong Limited」聯絡，請其到本邨視察安裝位置，於本邨設置電子廣告屏幕及海報框架，讓居民接收更多資訊，而本邨僅需提供電力便可。

根據「Target Media Hong Kong Limited」的建議書，可於地下電梯大堂共安裝 30 部 25 寸直向顯示屏，每月合共用約 900 度電(約 HK$1000)，及 54 部電梯內共安裝 108 塊海報框架，租金會以每季度(3 個月)支付，租金合共 HK$216,000.00/年(即平均每月 HKD 18,000)。

「Target Media Hong Kong Limited」將負責顯示屏及海報框架之安裝，保養，維修的工作，並會為顯示屏及海報框架購買第三者責任保險。以上費用均由「Target Media Hong Kong Limited」支付。

*視乎場地許可，安裝項目如有調整，租金將相應調整。

法團秘書歐陽先生表示，特別鳴謝山景邨街坊 RIKKO 建議山景邨與「Target Media Hong Kong Limited」聯絡設置電子廣告屏幕及海報框架。

房署代表梁碧珊委員關注廣告內容及審批程序，置佳吳經理表示承辦商會先行將廣告內容交予管業處檢查，廣告內容不能涉及政治、暴力、情色、煽動等，並會有每小時 15%之時間(9分鐘)予法團作宣傳。

(四) 有關「山景邨節能照明設備工程」

更換 LED 設備好處：

1. 光度質素：光度平均增加 20%以上、顯色度 >75%以上。
2. 產品壽命：LED 照明設備保養五年 / 目前照明設備產品壽命大約一年至兩年。
3. 節能：整體節電率為 70%。

更換 LED 照明設備現時可透過兩項計劃進行：

1. 中電綠適樓宇基金
    - 資助範圍：主要資助於住宅樓宇、商業樓宇、工業樓宇及綜合樓宇，及其鄰近附屬設施的公用地方，進行屋宇設備改善工程，以提升其能源效益表現。
    - 改善工程包括更換以下屋宇裝備：照明系統 / 空調系統 / 升降機及自動電梯 / 電力裝置 (如水泵等)。
    - 資助機制：更換屋宇設備項目的資助金額，將視乎樓宇類別、設備種類及工程期長短而定，資助比例佔工程費用一成至五成不等。資助只適用於與節能有關之工程部分、聘用合資格服務提供者，以及賬目審計(如需要)方面的開支。
    - 資助金額：會以「先支付，後發放」模式發放，即受資助機構 / 人士須先支付有關支出，再由基金發還資助金額。
    - 申請資格：符合申請資格的機構包括：已根據《建築物管理條例》（第 344 章）註冊的業主立案法團 / 業主組織（例如業主委員會）/ 居民組織（例如互助委員會）。
    - 合資格樓宇：住宅樓宇 / 商業樓宇 / 工業樓宇 / 綜合樓宇。
    - 山景邨各座包括：大堂、走廊、樓層大堂、後梯、垃圾房外圍簷篷、有蓋行人通道共 12,539 套燈具。
    - 由於綠適樓宇基金每年只資助 50%，上限$100 萬 (共 200 萬工程)。
    - 如果只做各座大堂、走廊、樓層大堂、後梯等，預計約$350 工程費用。
    - 山景邨需再支出約$250 萬。
    - 由於綠適樓宇基金每年只可申請一次，如需完成全邨節能照明設備更換工程需花兩年時間。
    - 綠適樓宇基金一次申請需用約二年時間，一年為申請，另一年為工程期。

2. 節能共享計劃

- 零投資方式，承辦商提供 LED 燈具及安裝。
- 承判商須提供 LED 設備不少於 60 個月保養期（於確認完工後），中標承判商須在保用期內免費提供所有損壞的設備。如損壞數量同時超過 10 套或以上，中標承判商須於收到損壞報告 48 小時內安排派員檢查及更換以確保系統正常。如損壞數量在一星期內損壞 20 套設備以上，承判商需每星期兩天派工人更換損壞設備，至僱主及屋邨經理滿意方可停止。
- 承判商提供之 LED 照明設備，如五年內光衰大於 30%，承判商必須提供設備更換。承辦商須免費重新更換受影響之項目，而一切施工費用包括人工、棚架、運輸及材料等需由承辦商自行負責，不得異議。
- 在保養期內中標承判商須提供 各種設備 3% 之數量作備用存貨。如各種備用存貨少如 1%，承判商須 48 小時內補充。
- 承辦商提供之 LED 照明設備光度必須高於原有照明設備 20%，承判商須於安裝 LED 照明設備後，提供光度測試報告 (需提供安裝 LED 節能設備前及之後光度數據作比較)。
- 承辦商須於安裝 LED 照明設備後，提供用電測試報告。(需提供安裝 LED 節能設備前及之後用電瓦數作比較)
- 節能共享計劃 (預計收益)

	現有照明系統每年		更換照明系統每年		每年節省用電度及電費			售價 (HK$)	數量
	用電度	電費 (HK$)	用電度	電費	用電度	電費	%		
景富樓	237,650	380,240	71,565	114,504	166,085	265,736	69.89%	548,930.00	1,214
景貴樓	225,579	360,926	69,375	111,000	156,204	249,926	69.25%	530,350.00	1,202
景榮樓	210,533	336,854	64,942	103,908	145,591	232,946	69.15%	460,030.00	1,042
景華樓	308,650	493,840	91,656	146,649	216,994	347,190	70.30%	833,450.00	1,667
景安樓	235,026	376,042	71,184	113,894	163,843	262,148	69.71%	769,800.00	1,444
景樂樓	229,867	367,787	71,447	114,314	158,420	253,472	68.92%	731,270.00	1,433
景業樓	241,865	386,984	72,919	116,671	168,945	270,313	69.85%	766,540.00	1,488
景美樓	229,335	366,935	74,037	118,460	155,297	248,476	67.72%	761,300.00	1,520
景麗樓	237,870	380,592	76,073	121,717	161,797	258,876	68.02%	765,900.00	1,529
總數/每年	2,156,375	3,450,200	663,198	1,061,116	1,493,177	2,389,083	69.24%	6,167,570.00	12,539
總數/每月	179,698	287,517	55,266	88,426	124,431	199,090			
共5年 (共60個月)	10,781,874	17,250,998	3,315,989	5,305,582	7,465,885	11,945,416			

承辦商	屋苑	每期
51.6%	48.4%	102,793

其他資料: 每月照明設備支出 (購買現有燈具/ T8光管/ 火牛/ 筷子管等)

每月	HK$15,714
每年	HK$188,568
共5年 (共60個月)	HK$942,840

		承辦商	屋苑	每期
總結:	預計收益	51.6%	48.4%	102,793

	節省用電電費	承辦商收取	法團節能收益	實際收益: 減少現有照明設備支出
每月節省電費	HK$199,090	HK$102,793	HK$96,297	HK$112,011
每年節省電費	HK$2,389,083	HK$1,233,514	HK$1,155,569	HK$1,344,137
5年節省電費	HK$11,945,416	HK$6,167,570	HK$5,777,846	HK$6,720,686

- 投標者必須呈交以下文件:
  公司簡介。
  公司商業登記證及註冊證。
  公司成立三年或以上証明。
  公司註冊資本 100 萬或以上証明。
  持有機電工程署發出的註冊電業承辦商(公司)。
  律師行發出之證明過往 3 年並無涉及法律訴訟。
  過往 3 年公司更換及安裝照明節能工程，包括：工程金額及工程簡述及工程年份。
  提供投標書內 LED 燈具設備製造商名稱、規格、型號。
  提供投標書內設備的測試證書。 (香港機電工程署認可證書)
  初步施工方案及計劃書連預算流程。

經在席委員商討後，同意委託管業處先行就「節能共享計劃」進行招標程序。

(五) 有關景富樓 L5 升降機機房頂因滲水導致升降機損壞事宜

保安員於 2023 年 6 月 1 日巡邏時發現景富樓 L5 升降機出現高低級現像，管業處即時通知承辦商「其士(香港)有限公司」到場跟進，發現當日上午時有黃色暴雨，引致升降機機房頂中間位置出現積水導致滲水，管業處即時安排工程部清理機房頂積水。

經承辦商「其士(香港)有限公司」檢查後，發現除升降機箱頂積水外，升降機機房主控制櫃因滲水影響，導致 3 隻供電火牛損壞，就有關損壞，管業處已申報保險。由於緊急情況，已通知承辦商開始進行維修，預計 6 月 30 日完成，「其士(香港)有限公司」回覆報價如下：

	項目內容	報價 (HK$)
1	1T火牛	$11,800
2	6T火牛	$5,800
3	7T火牛	$11,800
4	升降機及升降機機頂執繕	$28,750
	經管業處議價後折扣	- $3,550
	總金額：	$54,600

(六) 有關「各座樓層電訊線路執修工程」事宜

就題述事宜，監於山景邨各座樓層線路凌亂，管業處已向通訊事務管理局辦公室建議，並邀請各電訊承辦商於 2023 年 5 月 12 日到本邨，現場了解有關各座樓層電訊線路執修工程事宜。出席會議之承辦商包括：HGC、HKT、HKBN、CableTV。

會議內容如下：

1. 各電訊承辦商將會自行處理，其公司之電訊設備及線路；
2. 各電訊承辦商需先執修景樂樓 18/F 全層電線及電訊房電線，作為樣版；
3. 如樣版無問題後，預計約需要一個月完成一座執修。

*有關各座樓層電訊線路執修工程，已授權於 HGC's telecom 做統籌。

(七) 有關路政署「人人暢道通行」計劃事宜

就題述事宜，管業處早前接路政署承辦商「萬利仕(亞洲)顧問有限公司」聯絡，路政署為行人天橋、高架行人道及行人隧道提供暢道通行設施，正進行「人人暢道通行」計劃，將安排橫跨鳴琴路近山景邨景華樓的行人天橋加建升降機。

現希望山景邨可讓其運輸經山景邨公用路段與山景商場涼亭路段作通道(附件：更新臨時運輸安排規劃圖)。鑒於上述加建升降機工程的工地地理環境狹窄以及被輕鐵路軌包圍以致中斷運輸通道，令運送物料及機器到工地十分困難，大大增加施工難道。故若能讓工程團隊使用山景邨公用路段與山景商場涼亭路段作通道運送物料及機器，將有助工程進展。

「萬利仕(亞洲)顧問有限公司」表示使用次數並不會頻密，而使用期間會安排工地交通督導員維持秩序及安全，亦會舖設保護板才進行重型機器搬運，並且承諾保護地面及維修任何損毀。

經在席委員商討後，同意山景邨可讓其運輸經山景邨公用路段進行「人人暢道通行」計劃。

- 房署梁碧珊委員提示物業管理公司為工人提供高空工作指引。
- 房署梁碧珊委員提示物業管理公司為工人提供防暑設備。
- 房署梁碧珊委員提示物業管理公司跟進單位滲漏事宜。

18. 下次會議日期

待議

會議於晚上 10 時 14 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 7 月 7 日