山景邨業主立案法團
第七屆管理委員會委員
第一次特別業主大會

日期: 2023 年 8 月 13 日(星期日)
時間: 下午二時正
地點: 山景邨足球場

出席委員:

張全小燕女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會主席
歐陽耀忠先生	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會秘書
陳芷慧女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會司庫
歐陽燕霞女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
莫麗梅女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
梁碧珊女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
何奕女女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
曹潔齊女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
凌碧花女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
羅豪滿先生	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
黃康裕先生	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員(房署代表)

嘉賓:

黃丹晴先生	區議員
陳有海先生	區議員
區美玲律師	楊振文律師行代表
吳玉歡女士	屯門民政事務處聯絡主任
何錦明先生	市區重建局代表

大會司儀：

趙惠茵小姐	置佳物業服務有限公司 – 助理物業經理

記錄：黃亦康先生 置佳物業服務有限公司 – 物業主任

大會司儀報告，截至下午 2 時 28 分，親身出席業戶連同委任其他人士代表出席是次大會之業主合共 477 名，相當於屋邨總業主人數約 10.17%，已符合香港法例第 344 章《建築物管理條例》之法定出席人數，不少於屋邨業主總人數 10%的要求，管理委員會主席張全小燕女士宣佈山景邨第七屆管理委員會第一次特別業主大會正式開始。

主席的話

感謝各位業主及嘉賓出席山景邨 2023 年度特別業主大會，今天大會目的是要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：揀選管理費調整幅度。

上屆管理委員會任期超過十年，管理不善導致設施殘舊老化，外牆、喉管損毀嚴重，經常性拖欠保養費及工程費以年計，更被工程承辦商入稟追討；現任管理委員會一直致力於改善此等問題，但電費、人工、物料成本等不斷上升，亦需要資源支持。調整管理費從來不是一個受歡迎的決定，但作為負責任的屋邨管理委員會，接受居民的授權便不能明知問題的嚴重，避而不談或放任不管。

法團希望山景邨居民繼續支持法團工作，向法團多提供意見，讓山景邨能夠有不斷的改善，令本邨更盡善盡美，各居民能安居樂業，多謝各位。大會正式開始。

(1) 議決通過參加市建局第三輪「樓宇更新大行動 2.0」項目

大會邀請市區重建局代表何先生講解市建局第三輪「樓宇更新大行動 2.0」項目：

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。

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」；
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。

經大會司儀簡介投票程序後，出席業主隨即進行投票，選票在大會律師及兩名業主監察下進行點算，有關投票結果如下：

議程(1)　投票結果				
序號	參加市建局第三輪「樓宇更新大行動2.0」項目	所得業權份數	佔百份比(%)	議決結果(✓)
1	贊成	218556	99.01	✓
2	反對	2189	0.99	
廢票	28 張			

根據以上投票結果，『贊成』獲得最多業權份數支持，並且超過總投票業權份數的 50%，故通過議決『贊成』山景邨參加市建局第三輪「樓宇更新大行動 2.0」項目。

(2) 議決通過調整山景邨管理費

雖然鑑於現行的《建築物管理條例》（第 344 章）規定，私人樓宇的管理委員會在預算增加管理費時，若增加後的管理費款額超過相當於原有管理費款額的 150%(即上調 50%)，才需要召開業主大會議決通過。

而早前已張貼 2023-2024 年度財務預算，預計上調 28%才達到收支平衡。但因為所有業主，包括房署及商場亦須要按管理份數比例支付管理費；現屆業主立案法團管理委員會，希望藉召開特別業主大會，讓各業主更加清楚山景邨的財務困難是多年來日積月累所造成，而問題終須面對，讓各業主了解財政問題後，一同作出是次投票。

經大會司儀簡介投票程序後，出席業主隨即進行投票，選票在大會律師及兩名業主監察下進行點算，有關投票結果如下：

議程(2)　投票結果				
序號	調整山景邨管理費	所得業權份數	佔百份比(%)	議決結果(✓)
1	贊成	14969	62.06	✓
2	反對	9153	37.94	
廢票	10 張			

根據以上投票結果，『贊成』獲得最多業權份數支持，並且超過總投票業權份數的 50%，故通過議決『贊成』調整山景邨管理費。

由於議題(2)議決通過贊成調整山景邨管理費，將會進入議題(3)

(3) 揀選管理費調整幅度

揀選管理費調整幅度，分別為：

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

經大會司儀簡介投票程序後，出席業主隨即進行投票，選票在大會律師及兩名業主監察下進行點算，有關投票結果如下：

議程(3)　投票結果				
序號	揀選管理費調整幅度	所得業權份數	佔百份比(%)	議決結果(✓)
1	上調 10%	12805	63.09	✓
2	上調 20%	2860	14.09	
3	上調 28%	4183	20.61	
4	上週 40%	447	2.2	
廢票	9 張			

根據以上投票結果，『上調 10%』獲得最多業權份數支持，並且超過總投票業權份數的 50%，故通過議決揀選『上調 10%』為山景邨管理費調整幅度。

大會司儀表示是次業主大會所有議程已經完成，管理委員會主席張全小燕女士宣佈山景邨第七屆管理委員會委員第一次特別業主大會正式結束，並向各出席大會的業戶致謝。

會議結束時間：下午 5 時 40 分

THE INCORPORATED OWNERS OF SHAN KING ESTATE 山景邨業主立案法團

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 8 月 30 日