山景邨業主立案法團

第七屆管理委員會委員第二次

2024 年度山景邨業主周年大會會議記錄

日期: 2024 年 1 月 28 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
凌碧花女士	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
何奕女女士	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
梁碧珊女士	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
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
陳定國先生	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員(房屋署代表)

嘉賓：

蘇智富律師	法團年度法律顧問「鍾沛林律師行」代表
陳玉萍女士	屯門民政事務處聯絡主任主管
鄭嘉欣女士	屯門民政事務處聯絡主任
鄭德民警長	屯門警民關係組社區聯絡主任
何錦明先生	市區重建局樓宇復修助理經理
鍾健峰先生	屯門區議員
陳有海先生	屯門區議員

大會司儀：

鄭駿言先生	置佳物業服務有限公司 – 高級區域經理

記錄：趙惠茵 置佳物業服務有限公司 – 助理物業經理

於大會正式開始前，大會司儀介紹出席的山景邨業主立案法團第七屆管理委員會全體成員，及各出席嘉賓；並邀請嘉賓發言講述發展方向及表示會繼續與法團緊密合作，包括：屯門區議員、屯門民政事務處、屯門警民關係組、市區重建局，及由法團主席張全小燕女士致送感謝狀。

大會司儀報告，截至下午 2 時 27 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 472 名，相當於屋邨總業主人數約 10.01% ，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 2024 年度業主周年大會正式開始。

(1) 主席報告

感謝各位業主及嘉賓出席山景邨2024年度業主周年大會，今天大會目的是要議決新一屆(第八屆)法團管理委員會人數、委員、主席、秘書、司庫；議決揀選山景邨 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日賬目之核數師； 議決參加市建局「公用地方維修資助」項目。

上屆管理委員會任期超過十年，管理不善；經過本屆的艱苦努力，我們團隊終於將盤據山景多年的惡勢力趕下台；這兩年半以來，本屆法團日夜辛勞，將山景邨重新建設為一個宜居的家園；期望山景的業主們能夠予我們團隊更多的時間，讓我們還山景居民一個安全、潔淨、舒適、便利的家園；我們能夠貢獻予大家的，惟有努力、血汗與善意，請大家支持本屆法團連任，謝謝！

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。

(2) 財務報告

大會司儀報告，由 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日之財政狀況如下：
(未經核數師核實)

項目	港幣$
總收入	HK$ 31,241,747.50
總支出	HK$ 40,854,446.50
總盈餘/(虧損)	(HK$ 9,612,699.00)
大維修基金結存	HK$ 144,705,504.75

- 於 2022 年 11 月 13 日業主周年大會，已議決揀選『駿誠會計師事務所』為山景邨 2018-2023 年共 5 個年度賬目之核數師承辦商。
- 由於早前山景商場向山景邨業主立案法團查詢有關劃分「住宅公用地方(RCA)」及「屋邨公用地方(ECA)」之財務預算、財務報表及財務審計報告等資料。
- 現法團及管業處，就大廈公契(DMC)內容，財務賬目應劃分 3 部份，分別包括 i) 屋邨公用地方與設施(ECA)，ii) 住宅公用地方(RCA)，iii) 主要維修工程(維修基金)；將咨詢法律意見，並盡快完成財務賬目劃分。
- 完成財務賬目劃分後，才可正式審核山景邨 2018-2023 年共 5 個年度或山景邨往後年度的賬目。

(3) 議決新一屆(第八屆)法團管理委員會人數

根據「建築物管理條例」規定，管理委員會在第一次業主周年大會後的 12 至 15 個月期間，須召開另一次業主周年大會。

本次業主周年大會，現屆管理委員會全體委員均須卸任，但可競選連任。法團須藉在同一周年大會上通過的決議，選出新一屆管理委員會。而主席仍會繼續主持今次業主周年大會直至結束。截止大會開始前，共有 10 人參選。

根據「建築物管理條例」，多於 100 個單位的建築物最少委員人數為 9 名，所以即將選出的第 8 屆管理委員人數必須不少於 9 名。

根據法例，此項議決係以過半數票決定(如果得票最高都不過半數，就要進行第二輪投票)

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(3) 投票結果				
序號	議決新一屆(第八屆)法團管理委員會人數	所得業權份數	佔百份比(%)	議決結果(✓)
A	9 人	18,887	85.01%	✓
B	10 人	3,330	14.99%	
C	其他____人			
廢票：	4 張(連錯票)　　總業權份數：	22,217		

根據以上投票結果，『9 人』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『9 人』為新一屆(第八屆)法團管理委員會人數。

(4) 議決新一屆(第八屆)法團管理委員會委員

根據「建築物管理條例」規定，業主在委任管委會委員時，應按照「得票最多者當選」投票制進行投票。

如果候選人的數目多於管委會委員的數目，便需要進行投票，而得票最多的候選人將依次獲委任為管委會委員。舉例，管委會委員數目是「9」，那得票最多的 9 位候選人將獲委任為管委會委員，如選票揀選多於 9 位則為廢票。

大會開始前，共有 10 位候選人報名，名單如下：

議程 4：議決新一屆(第八屆)法團管理委員會委員			
競選號碼	候選人姓名	競選號碼	候選人姓名
1	張全小燕	6	梁碧珊
2	凌碧花	7	曹潔齊
3	莫麗梅	8	歐陽燕霞
4	何奕女	9	陳定國
5	羅豪滿	10	李英傑

由於現場並未有其他業主報名參選，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(名字旁有「✓」者當選)：

議程 4：議決新一屆(第八屆)法團管理委員會委員投票結果									
競選號碼	候選人姓名	投票所得業權份數	投票所得百份比	當選(✓)	競選號碼	候選人姓名	投票所得業權份數	投票所得百份比	當選(✓)
1	張全小燕	21,221	9.73%	✓	7	曹潔齊	21,254	9.75%	✓
2	凌碧花	21,150	9.70%	✓	8	歐陽燕霞	21,195	93.72%	✓
3	莫麗梅	21,256	9.75%	✓	9	陳定國	217,246	99.63%	✓
4	何奕女	21,120	9.69%	✓	10	李英傑	1,341	0.61%	
5	羅豪滿	21,204	9.72%	✓	11				
6	梁碧珊	21,225	9.73%	✓	12				
					廢票(連錯票)		2 票		

根據以上投票結果，張全小燕女士、凌碧花女士、莫麗梅女士、何奕女女士、羅豪滿先生、梁碧珊女士、曹潔齊女士、歐陽燕霞女士、陳定國先生(房署代表)當選為新一屆(第八屆)法團管理委員會委員。

(5) 議決新一屆(第八屆)法團管理委員會主席

根據「建築物管理條例」規定，業主在委任管委會委員後，便須在同一會議上藉議決委任管委會主席、秘書及司庫。這些職位是必須委任的，應按照「得票最多者當選」投票制進行投票。如只有一人參選，則會自動當選。

在選出新一屆(第八屆)管理委員會委員後，只有張全小燕女士一位委員參選法團管理委員會主席一職，故此由張女士自動當選為新一屆(第八屆)法團管理委員會主席。

(6) 議決新一屆(第八屆)法團管理委員會秘書

根據「建築物管理條例」規定，業主在委任管委會委員後，便須在同一會議上藉議決委任管委會主席、秘書及司庫。這些職位是必須委任的，應按照「得票最多者當選」投票制進行投票。如只有一人參選，則會自動當選。

大會開始前，只有歐陽耀忠先生報名參選新一屆(第八屆)法團管理委員會秘書，而現場亦未有其他人士即場報名參選，故此由歐陽耀忠先生自動當選為新一屆(第八屆)法團管理委員會秘書。

(7) 議決新一屆(第八屆)法團管理委員會司庫

根據「建築物管理條例」規定，業主在委任管委會委員後，便須在同一會議上藉議決委任管委會主席、秘書及司庫。這些職位是必須委任的，應按照「得票最多者當選」投票制進

行投票。如只有一人參選，則會自動當選。

大會開始前，只有陳芷慧女士報名參選新一屆(第八屆)法團管理委員會司庫，而現場亦未有其他人士即場報名參選，故此由陳芷慧女士自動當選為新一屆(第八屆)法團管理委員會司庫。

(8) 議決揀選山景邨 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日賬目之核數師

山景邨

2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日財政年度核數師報價分析

就有關聘用山景邨 2023 至 2024 財政年度之核數師承辦商，管業處已進行公開招標程序，截止投標日期為 2024 年 1 月 18 日，法團於同日進行開標，管業處於 2024 年 1 月 22 日進行議價，結果如下：

管業處已經向 10 間承辦商作出邀請報價，共有 6 間承辦商回標。

報價承辦商記錄撮要（報價總值由低至高排列）

次序	承辦商名稱	總額 (HK$)	**議價後總額 (HK$)**	出席業主大會解釋核數報告議價後每次收費(HK$)
1	駿誠會計師事務所*	$15,000	**$11,800**	$3,000
2	嘉達會計師事務所有限公司	$12,000	**$12,000**	$3,000
3	吳社榮會計師事務所	回覆未能提供報價		
4	香港智華會計師事務所	回覆未能提供報價		
5	匯賢會計事務所	回覆未能提供報價		
6	勞志皋會計師行	回覆未能提供報價		

備註：*「駿誠會計師事務所」為山景邨 2018-2023 年共 5 個年度帳目之核數師承辦商 ($67,250 / 5 年度，平均每年度$13,450)；

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(8) 投票結果				
序號	議決揀選山景邨 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日賬目之核數師	所得業權份數	佔百份比 (%)	議決結果 (✓)
A	駿誠會計師事所	20,036	91.79%	✓
B	嘉達會計師事務所有限公司	1,791	8.21%	
廢票：	9 張(連錯票)　　總業權份數：	21,827		

根據以上投票結果，『駿誠會計師事務所』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『駿誠會計師事務所』為山景邨 2023-2024 年度賬目之核數師承辦商。

(9) 議決參加市建局「公用地方維修資助」項目

有關市建局「公用地方維修資助」計劃，維修資助須知重點如下：

1. 申請類別 I：已獲得批核「樓宇更新大行動 2.0」(「大行動 2.0」) 資助而同時符合本計劃資格的樓宇，其非自住業主可獲本計劃提供資助以進行樓宇公用地方維修工程；及申請類別 II：類別 I 以外的申請，樓宇可按本《維修資助須知》獲本計劃資助其公用地方維修的費用。

2. 參加資格樓齡達 30 年或以上；樓宇用途為私人住用樓宇；樓宇內所有住用單位的平均每年應課差餉租值符合限額要求；及樓宇未被納入市區重建局(「市建局」) 已公佈的重建發展項目內。

3. 資助涵蓋的工程範圍，必須用於樓宇公用地方，與樓宇安全、環境衛生，或與環保有關的工程，所有工程必須符合法例要求。

4. 獲得批核的樓宇，可享有以下資助：
   一般維修工程資助
   申請人可獲的資助總額(以較低額為準)
   -單位數目 20 個或以下核准一般工程總額連相關顧問費用三成，上限港幣 $150,000
   -單位數目 21-49 個核准一般工程總額連相關顧問費用兩成，上限港幣$150,000
   -單位數目50個或以上核准一般工程總額連相關顧問費用兩成或每個單位不多於港幣$3,000，上限港幣$1,200,000
   環保項目資助
   -申請人可獲環保項目資助總額(以較低額為準)
   -單位數目 20 個或以下核准環保項目總額連相關顧問費用三成，上限港幣$75,000
   -單位數目 21-49 個核准環保項目總額連相關顧問費用兩成，上限港幣$75,000
   -單位數目50個或以上核准環保項目總額連相關顧問費用兩成或每個單位不多於港幣$1,500，上限港幣$600,000

5. 其他相關資助
   如申請人的樓宇獲批「樓宇更新大行動 2.0」(2.0 行動)的資助，樓宇屬於類別 I 的申請，其自住業主已獲得大行動 2.0 的資助。故此，這些自住業主不會再獲得本計劃的資助，而申請者在本計劃的資助金額，亦會因應已於大行動 2.0 下獲批核的自住業主數目而按比例下調。

上述市建局「公用地方維修資助」項目，如樓宇已被獲批「樓宇更新大行動 2.0」的自住業主將不會重複獲得此計劃的資助，但項目可受惠於樓宇的非自住業主，故建議申請參加此項資助。如有進一步安排的資訊，管業處將會張貼資料於各座大堂。

就題述事宜議決事項如下：

i. 議決通過申請參加「公用地方維修資助」；及
ii. 議決通過法團獲授權作為申請人及授權主席和一位委員，代表簽署申請表及一切與本計劃有關之文件；及
iii. 議決通過按進行樓宇整體維修工程（「工程」）（有關符合本計劃資助的工程項目，可參閱本計劃申請須知第 3 段的“資助涵蓋的工程範圍”）；及
iv. 議決通過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；及
v. 議決通過就「工程」參加市建局「招標妥」樓宇復修促進服務；及
vi. 議決通過授權申請人代表收取市建局於「公用地方維修資助」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(9) 投票結果				
序號	議決揀選山景邨 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日賬目之核數師	所得業權份數	佔百份比 (%)	議決結果 (✓)
1	贊成	216,717	99.93%	✓
2	反對	150	0.07%	
廢票：	3 張(連錯票)　　總業權份數：	216,867		

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「公用地方維修資助」。

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 2024 年度業主周年大會正式結束，並向各出席大會的業戶致謝。

會議結束時間：下午 3 時 50 分

張全小燕

山景邨業主立案法團
第八屆管理委員會
主席　張全小燕

2024 年 2 月 22 日