山景邨業主立案法團
第八屆管理委員會
第 2 次常務會議紀錄

日期	：	2024 年 6 月 12 日(星期三)		
時間	：	晚上 8 時 00 分		
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	
		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)
		羅豪滿先生	委員	(管理委員會成員)
		陳定國先生	委員	(管理委員會成員-房署代表)
列席嘉賓	：	鍾健峰先生	區議員	
		鄺漢文先生	徐帆區議員代表	
		何錦明先生	市區重建局代表	
列席者	：	吳劍平先生	物業經理	(置佳物業服務有限公司代表)
		王玉銘先生	工程經理	(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)
		黃亦康先生	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)
		鄒菀婷小姐	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	高級物業主任	(置佳物業服務有限公司代表)

晚上 8 時 08 分，所有委員已經列席，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八屆管理委員會第 2 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. **通過第八屆管理委員會第二次常務會議議程**

各在席委員一致通過第八屆管理委員會第二次常務會議議程。

2. **通過第八屆管理委員會第一次常務會議記錄**

各在席委員一致通過第八屆管理委員會第一次常務會議記錄。

3. **商討及議決最終招標強制驗樓及驗窗計劃的工程顧問公司的定稿後的標書文件及評標準則(如有)，即「山景邨樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務合約內容事宜」**

投標工程顧問評標準則：

1) 投標顧問公司名稱
2) 商業登記證號碼（屆滿日期）
3) 質量品質保障證明（屆滿日期）
4) 財政正常狀況證明
5) 無法律訴訟證明
6) 近 10 年同類型經驗
7) 提供員工守則
8) 近 10 年法團/業主之推薦信
9) 招標文件 D5/2 頁
10) 過往工程經驗清單 包括大廈名稱、開工及完工年份
11) 認可人士
12) 註冊檢驗人員
13) 項目經理資歷
14) 技術人員資歷
15) 建議通過基本背景資料
16) 訂明檢驗金額
17) 監督修葺金額

4. **商討及議決「強制驗樓及驗窗計劃工程顧問公司的招標及開標細節等事宜」**

	重要日期	日期安排
1	招標日期	2024 年 7 月 24 日
2	實地視察日期	2024 年 7 月 30 日　時間：下午 2:00-5:00
3	申請招標澄清截止日期	2024 年 8 月 12 日
4	招標澄清日期	2024 年 8 月 23 日　時間：下午 5:00 正
5	投標截止日期	2024 年 9 月 3 日　時間：下午 5:00 正
6	開標日期	預期於 2024 年 9 月 4 日　時間：下午 1:45 開標　(最少一名委員出席)
7	標書有效期	投標截止限期後 12 個月

所有有意入標之工程顧問公司，如有任何問題查詢，均會在招標妥電子平台公開，並在電子平台公開回覆；而參與開標之法團管委會委員名單，需提前提交予市建局。

經在席委員商議後，以 4 票贊成，房署 1 票棄權，推舉管委會主席張全小燕女士、委員羅豪滿先生、委員曹潔齊女士為代表，出席招標妥電子平台開標程序；並議決於「申請招標澄清截止日期」

2024 年 8 月 12 日後，不再回覆投標人士的查詢。

5. 商討及議決「山景邨消防 2023-2024 年度執繕工程」

本邨消防設備系統保養服務承辦商「雲格斯消防工程公司」於年檢時發現各座消防相關設施及相關更新，管業處就以下項目進行招標：

	特別項目如下
1	供應及安裝各座**新規定防干擾獨立編號保險鎖及警告標籤**
2	供應及更換缸出水 100mm 佛蘭閘掣及 100mm 止回閥及 100mm Y 隔 (景富樓/景貴樓/景華樓/景安樓/景樂樓/景業樓/景美樓/景麗樓)
3	供應及更換地下消防入水制手動開關泵掣連指示燈及蜂鳴器系統 (景富樓/景貴樓/景華樓/景安樓/景樂樓/景業樓/景美樓/景麗樓) 供應及更換 100mm 消防入水制連相關配件，連同相關之更換日期指示牌(景富樓/景貴樓/景榮樓/景華樓/景安樓/景樂樓/景業樓/景麗樓) 註：更換後測試, 如需新造燈喉或電線, 則另行報價.
4	供應及更換 100mm 消防龍頭喉 (景美) 包括：加裝喉套通連打鑿地台及英泥沙修補 位置：B 翼後梯間：15/F 高位-16/F 低位

	有關年檢正常小問題項目如下
1	供應及更換射咀箱連射咀箱玻璃及鎖仔
2	供應及更換消防喉轆開關閘掣
3	補充部份樓層消防喉轆使用牌
4	供應及更換拎手數碼模塊
5	供應及更換消防拎手箱
6	供應及更換 9L 水劑滅火筒
7	供應及更換 5kg 二氧化碳氣體滅火筒
8	供應及更換 消防警鐘

管業處於 2024 年 5 月 23 日進行消防執繕工程承辦商招標，公開招標及共邀請 12 間承辦商進行投標，截止投標日期為 2024 年 6 月 3 日，法團於 2024 年 6 月 5 日開標，有 6 間回標承辦商回覆結果如下：

次序	公司名稱	報價	與最低標價合約總價目比較	與最低標價合約總價目比較(%)
1	通力消防工程公司	HK$ 456,480.00	--	--
2	迅誠工程服務有限公司	HK$ 476,300.00	HK$ 19,820.00	4%
3	專業消防有限公司	HK$ 718,800.00	HK$ 262,320.00	57%
4	雲格斯消防工程公司	HK$ 974,750.00	HK$ 518,270.00	114%
5	城市消防工程公司	HK$ 1,027,500.00	HK$ 571,020.00	125%
6	安成工程公司	HK$ 1,102,090.00	HK$ 645,610.00	141%

備註：現時消防保養商為「雲格斯消防工程公司」
由於消防執繕工程標書大部份為更換消防喉管工程，但「通力」、「迅誠」和「專業」並沒有消防喉管放水報價，所以較其他承辦商報價較低。

故管業處需進行約見承辦商及確定標書內容等事宜，所以建議下次常會進行商討及議決「山景邨消防 2023-2024 年度執繕工程」。

經在席委員商議後，一致同意管業處是項安排。

6. **商討及議決「景樂樓更換消防系統控制箱工程」**

由於 5 月 5 日懷疑雷暴關係導致大堂電力出現故障，故 5 月 6 日通知消防承辦商 「雲格斯消防工程公司」到場檢查，發現景樂樓大堂消防警報箱出現故障。於 5 月 7 日「雲格斯」安排廠方到現場拆除有關電子底板回原廠跟進，至 5 月 17 日「雲格斯」回覆懷疑因雷暴導致電子底板連同顯示屏幕及鍵盤損壞，需報價更換。廠方同時建議消防警報箱中增設隔離模塊 (型號：ISO-X)，以減低因雷暴導致短路影響消防警報箱運作。

因此，管業處已向保險公司及消防處申報有關事宜，並進行緊急報價邀請。

報價內容：
1) 提供及更換 Notifier NFS-320E 數碼消防警報系統電子底板連顯示屏幕及鍵盤；
2) 提供及安裝 ISO-X 模塊；
3) 重新編程及重新錄入有關 Notifier 數碼消防警報系統。

管業處於 2024 年 5 月 21 日進行「景樂樓更換消防系統控制箱工程」報價邀請，截止投標日期為 2024 年 5 月 24 日，結果如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）

次序	公司名稱	報價 (HK$)	議價後 (HK$)	與最低標價工程總價目比較(HK$)	與最低標價合約總價目比較(%)
1	雲格斯消防工程公司	$39,800	$31,800	--	--
2	城市消防工程公司	$42,000	議價後不變	$10,200	24.28%
3	安成工程公司	$45,300	議價後不變	$13,500	29.80%

「雲格斯消防工程公司」為最低價，及本邨現有消防保養承辦商，故此建議「景樂樓更換消防系統控制箱工程」由「雲格斯消防工程公司」以 HK$31,800 承辦。

經在席委員商議後，以 4 票贊成，房署 1 票棄權，通過「雲格斯消防工程公司」以港幣 31,800 元承辦「景樂樓更換消防系統控制箱工程」。

7. 商討及議決「2024 年 8 月至 2025 年 1 月垃圾膠袋供應合約」

家居垃圾膠袋規格如下：

項目	尺寸	6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	105,600包

鑑於政府暫時擱置垃圾徵費，有需要繼續採購垃圾膠袋，故管業處於 2024 年 5 月 27 日進行「2024 年 8 月至 2025 年 1 月垃圾膠袋供應合約」招標，截止投標日期為 2024 年 6 月 3 日，法團於 2024 年 6 月 5 日開標，結果如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）				
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	$290,400(每月$48,400)	最低標價	--
2	誠信清潔服務有限公司	$316,800(每月$52,800)	+$26,400	+9.09%
3	香港工商清潔服務有限公司	$337,920(每月$56,320)	+$47,520	+16.36%
4	和豐行(香港)有限公司	$781,440(每月$130,240)	--	--
5	建南實業有限公司	沒有回標	--	--
6	永好清潔服務有限公司	沒有回標	--	--

備註：現時「張記環保有限公司」為 2024 年 4 月至 7 月(4 個月)垃圾膠袋供應商，費用為 HK$192,368 (每月$48,092)。

「張記環保有限公司」為最低價，及上期垃圾膠袋之供應商，故此建議「2024 年 8 月至 2025 年 1 月垃圾袋供應合約」由「張記環保有限公司」以 HK$290,400 承辦。

經在席委員商議後，以 4 票贊成，房署代表 1 票棄權，通過「張記環保有限公司」以 HK$290,400 承辦「2024 年 8 月至 2025 年 1 月垃圾袋供應合約」。

8. 商討及議決「山景邨借用儲物室擺放傢俬事宜」

管業處接獲多名住戶反映，因裝修而殷切需求儲物室以暫放傢俬雜物；現時可供借用之儲物室位於景富樓高座地下；數量及位置均未能滿足居民之需求。

由於各座互助委員會之會址已交回法團管理，現在可考慮將各座互助委員會會址作為儲物室供居民借用。此外，法團義工提供免費幫獨居老人簡單電器維修服務，故景華樓前互助委員會會址(景華樓C翼二樓平台)暫供法團義工借用擺放物資。但現時協助居民維修電器之義務工作需求減少，建議可將有關位置改變為儲物室作公開借用。

現時借用儲物室需收取行政費，每 30 天港幣 500 元，每次可借用 30 天，最多可延期兩次至 90 天；居民可於管業處登記資料，當儲物室空置會通知登記者前往管業處觀看抽籤，中籤者可即場登記借用。景美樓 A 翼二樓大閘外，有兩個單位(A211、A212)現時供擺放雜物(包括：過期滅火筒)，建議可作為保安、清潔員工用膳及洗手間等用途。

經在席委員商議後，以 4 票贊成，房署 1 票棄權，通過以下各項決議：

議決以下位置可作為儲物室供居民借用：
景富樓高座地下 09 室儲物室 / 景華樓 C 翼二樓平台儲物室 / 景安樓地下大堂儲物室 / 景樂樓地下大堂儲物室 / 景業樓 B 翼地下 07-08 室儲物室 / 景麗樓地下大堂儲物室；

議決以下位置作為法團儲物室及活動室用途：
景榮樓地下前互助委員會會址 / 景美樓地下大堂前互助委員會會址；

議決儲物室行政費數額：港幣$2,000/每月；

議決儲物室借用期限：最小 1 個月至最多 3 個月；

議決景美樓 A211、A212 室作為員工休息室用途。

9. 追加確認有關「山景邨業主立案法團維修基金定期存款」

法團早前於 2024 年 2 月 8 日確認存放「交通銀行」之三個月定期存款，本金 HK$146,478,570.50，年利率 4%，收取利息銀碼為 HK$1,444,720.15，到期日為 2024 年 5 月 8 日，即本息總數為 HK$147,923,290.65。

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$147,823,290.65，由2024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(34日)	3.2%	2024年6月11日	HK$440,634.90
2個月(61日)	3.4%	2024年7月8日	HK$839,960.29
3個月(92日)	3.6%	2024年8月8日	HK$1,341,344.49
6個月(184日)	3.6%	2024年11月8日	HK$2,682,688.98
9個月(278日)	3.4%	2025年2月10日	HK$3,828,015.73
12個月(365日)	3.4%	2025年5月8日	HK$5,025,991.88
備註：由於年利率或因市場價格改變而有所更改，一切以銀行完成設立定期存款為準。			

管業處於 2024 年 5 月 8 日向管委會報告後及獲得同意，通過揀選 3 個月(92 日)定期存款存放於「交通銀行」，本金為 HK$147,823,290.65，年利率 3.6%，預計收取利息銀碼為 HK$1,341,344.49，到期日為 2024 年 8 月 8 日。

備註：銀行信託服務合約由 2024 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日(2 年)，每年託管服務費為 HK$32,000，費用於維修基金戶口結存扣款。

10. 匯報有關「山景邨財務賬目劃分比率」跟進

匯報管業處早前就山景商場查詢財務劃分，已根據公契劃分「住宅大廈公用地方與設施(RCA)」及「屋邨公用地方與設施(ECA)」，制作「2024-2025 年度山景邨財務預算」草稿，並諮詢了法律意見及已回覆山景商場及房屋署。

房屋署於 2024 年 5 月 16 日以書面表示：房屋署得悉山景邨業主立案法團已就 2024/25 年度屋邨財務預算之賬目劃分尋求法律意見，並獲確認符合山景邨的大廈公契條款的規範訂定。香港房屋委員會一向以業主的最佳利益為依歸，並促請法團日後亦必須根據及依從山景邨的大廈公契條款的規範訂定，以保障各業主利益。

就山景商場於 2024 年 4 月 25 日之信函查詢，經向律師諮詢後，律師於 2024 年 6 月 5 日已向商場提供回覆，亦重申財務預算已諮詢法律意見並獲確認符合《建築物管理條例》(第 344 章)及山景邨的大廈公契條款的規定。

11. 匯報有關「2024-2025 年度山景邨度財務預算」跟進

經法律意見諮詢，有關財務預算已獲確認符合山景邨的大廈公契條款的規範訂定，管業處以上年度的收支作參考，按「山景邨財務賬目劃分比率」劃分「住宅大廈公用地方與設施(RCA)」及「屋邨公用地方與設施(ECA)」，並就屋邨各項支出成本增加，制作「2024-2025 年度山景邨財務預算」。

由於政府決定暫緩垃圾徵費計劃，因此「2024-2025 年度山景邨財務預算」亦有所修改，稍後會將有關更新資料張貼於各座大堂，以供各住戶參閱。

備註：上次增加管理費為 2023 年 9 月份，整體增幅 10%但仍未足夠支付屋邨支出。

山景邨2024年4月1日至2025年3月31日屋邨財務預算(註釋版)

草稿

備註：屋邨財務預算草稿將於常務會議通過才為正式財務預算。

住宅大廈公用地方與設施 "RCA"
"RCA" 住戶屋宇總數：8,644個 綜合房屋委會屋宇 100%

屋邨公用地方與設施 "ECA"
"ECA1" 住宅大廈公用地方與設施 85.55%
"ECA2" 獨立房委會屋宇 政府屋宇 14.55%

註1

	項目	註	附註	實際收支 2023年4月1日至2024年3月31日 (HK$平均每月計)	預算 2024年4月1日至2025年3月31日 住宅大廈公用地方與設施 "RCA" (HK$平均每月計) 現時每一個管理份數為$10.05	預算 2024年4月1日至2025年3月31日 屋邨公用地方與設施 "ECA": "ECA1" (住宅屋宇 + 綜合房委會屋宇) (HK$平均每月計) 轉撥(見註2)		"ECA2" (HK$平均每月計) 現時每一個管理份數為$3.76	
	收入								
1)	應收管理費	註2		4,017,793.25	3,928,477.00	-	-	247,995.00	-
1.1)	*"ECA1"收入是由"RCA"轉撥	註3		-	-	3,508,627.14	-	-	-
2)	利息收入	註4	保持不變	1,535.06	154.32	1,289.59	85.55%	91.15	14.45%
3)	牌照費收入(包括石油氣車牌照費)		增加00.5%	385,541.33	-	331,791.13	85.55%	56,041.87	14.45%
4)	屋邨活動收入			-	18,133.33	-		-	-
5)	雜項收入	註5	增加10%	48,282.48	39,746.33	11,891.01	85.55%	2,008.47	14.45%
6)	回收收入		保持不變	360.42	-	308.34	85.55%	52.08	14.45%
7)	再生能源收入		保持不變	141,559.65	-	102,660.00	85.55%	17,340.00	14.45%
	總收入			4,595,072.19	3,986,510.99	3,956,567.20		323,528.57	
	支出								
8)	屋邨保安人員費用		保持不變	1,454,319.27	-	1,322,320.69	85.55%	223,349.32	14.45%
9)	屋邨管理人員費用		保持不變	634,693.35	-	599,799.61	85.55%	101,310.40	14.45%
10)	行政費用		保持不變	31,000.00	-	27,376.00	85.55%	4,624.00	14.45%
11)	經理人酬金		保持不變	56,888.00	-	50,378.68	85.55%	8,509.32	14.45%
12)	保險費		增加17.66%	63,699.38	-	64,119.35	85.55%	10,830.21	14.45%
13)	屋邨清潔費(包括滅蟲及清洗水缸)	註6	保持不變	959,671.33	614.17	849,467.19	85.55%	143,481.02	14.45%
14)	清潔用品(包括衞生膠袋費及訂垃圾筒)	註7	保持不變	56,635.92	29,587.51	3,166.61	85.55%	534.86	14.45%
15)	園藝保養及修理		保持不變	142,868.33	-	129,231.83	85.55%	21,828.17	14.45%
16)	消防系統設備保養及維修費	註8	保持不變	128,762.50	113,925.00	9,695.67	85.55%	1,637.67	14.45%
17)	升降機保養及維修費用		保持不變	635,239.58	663,157.08	-	-	-	-
18)	水泵保養及污水處理	註9	保持不變	120,958.33	87,326.67	36,772.95	85.55%	6,211.21	14.45%
19)	防盜系統保養	註10	保持不變	10,139.77	3,189.77	6,401.99	85.55%	1,153.41	14.45%
20)	一般維修保養	註11	保持不變	440,540.15	250,062.92	21,741.09	85.55%	3,672.22	14.45%
21)	電費	註12	保持不變	872,013.60	275.75	745,771.73	85.55%	125,966.12	14.45%
22)	電話及上網費用	註13	保持不變	1,546.17	685.60	928.90	85.55%	156.90	14.45%
23)	郵費		保持不變	191.73	191.73	-	-	-	-
24)	辦公室設備			-	-	2,138.75	85.55%	361.25	14.45%
25)	專業人事費用		增加12%	2,800.44	-	9,184.93	85.55%	1,551.40	14.45%
26)	節日裝飾費用		保持不變	1,512.08	-	1,293.59	85.55%	218.50	14.45%
27)	屋邨活動支出			-	18,133.33	-	-	-	-
28)	業主會支出費用		保持不變	11,146.33	-	9,535.69	85.55%	1,610.65	14.45%
29)	印刷及文儀		保持不變	10,376.44	-	8,877.04	85.55%	1,499.40	14.45%
30)			保持不變	3,030.44	-	3,960.25	85.55%	668.91	14.45%
31)	地租及差餉	註14	保持不變	12,217.00	1,992.33	9,488.07	85.55%	1,602.60	14.45%
32)	稅項		保持不變	69,360.00	-	34,220.00	85.55%	5,780.00	14.45%
33)	銀行費用		保持不變	7,592.65	7,592.65	-	-	-	-
34)	交通費		增加3.09%	422.76	-	372.85	85.55%	62.98	14.45%
35)	雜費		保持不變	4,318.88	-	3,694.80	85.55%	624.08	14.45%
36)	運費		保持不變	748.63	-	640.45	85.55%	108.18	14.45%
37)	核數		保持不變	625.00	-	5,988.50	85.55%	1,011.50	14.45%
38)	*"RCA"轉撥至"ECA1"			-	3,508,627.14				
	總支出	註15		5,733,318.06	4,685,361.64	3,956,567.21		668,364.25	
	盈餘 / (虧損)			(1,138,245.87)	(698,850.65)	(0.00)		(344,835.68)	

12. **匯報有關「2024-2027 年度山景邨物業管理及保安服務合約」跟進**

有關「2024-2027 年度山景邨物業管理及保安服務合約」，跟進如下：

招標工作安排	預算日期
商討標書內容	2024年4月13日至6月13日
通過招標書及招標安排	2024年6月13日(星期四) 山景邨業主立案法團第八屆第2次會議
刊登招標公告(登報)	2024年7月2日(星期二)
張貼招標通告	2024年7月2日(星期二)
開始取標書	2024年7月2日(星期二)
現場視察	2024年7月5日(星期五)
截標日期及封箱	2024年7月12日(星期五)下午3時正
開標	2024年7月15日(星期一)
標書分析	2024年7月15日(星期一)至7月26日(星期五)
見標	2024年7月29日(星期一)至8月2日(星期五)
張貼標書分析	2024年8月12日(星期一)
山景邨業主立案法團第八屆第一次特別業主大會	2024年8月25日(星期日)
出信	2024年9月2日之後
簽約	2024年9月9日之後

山景邨物業管理及保安服務合約招標公告

索取及投交標書地址：新界屯門市地段 469 號山景邨景貴樓 27-30 號地下山景邨物業服務辦事處

索取標書日期及時間：2024 年 7 月 2 日(星期二)至 2024 年 7 月 5 日(星期五)辦公時間內
星期一至五　上午 9 時至下午 1 時正 / 下午 2 時至下午 5 時正
(索取標書時請提交商業登記証複印本、負責人名片及提供符合投標者資格之相關文件副本)

投交標書日期及時間：2024 年 07 月 12 日(星期五)下午 3 時正前
(星期六下午、星期日及公眾假期休息)

索取標書費用　：每份標書港幣$3,000 元正(中標與否，一概不發還)
費用必須以劃線支票繳交，支票抬頭人為：“山景邨業主立案法團”

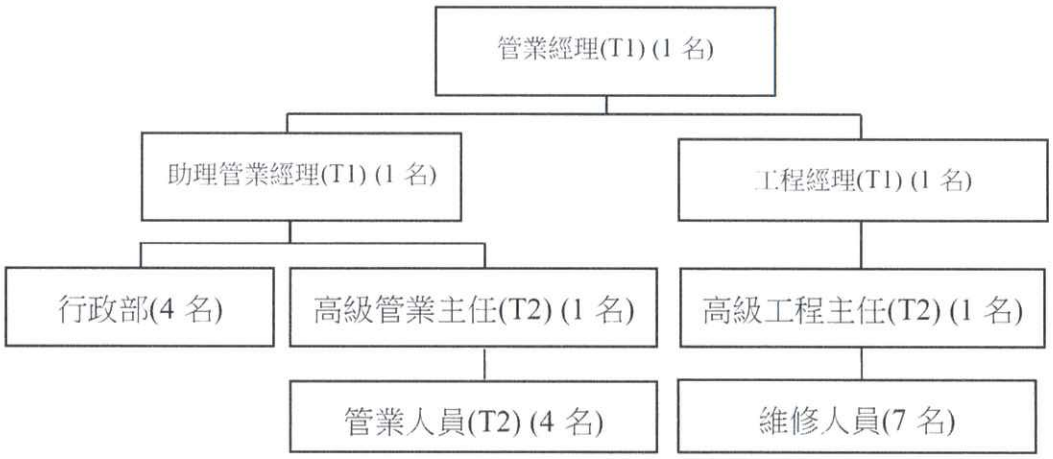
截標日期及時間　：2024 年 07 月 12 日(星期五)下午 3 時正

投標者資格：

1	具備最少 10 年在香港註冊及經營管理物業公司及提供保安服務的經驗；現於香港管理 30,000 個或以上數量的住宅，其中須包括連續三年最少 2 個或以上「租者置其屋計劃」之物業，並於投標日管理三個不少於 5,000 戶之單一物業，其中一個必須為「連續管理三年或以上及不少於 8,000 戶之單一物業(需為「租者置其屋」計劃之物業)」。
2	最少有五名董事／經理級的全職人員為下列其中一個專業團體的執業人員： 香港房屋經理學會； 英國特許房屋經理學會(亞太分會)； 香港測量師學會（一般業務）； 英國皇家特許測量師學會（一般業務）；

	註冊專業房屋經理(RPHM)。
3	須為香港物業管理公司協會註冊會員及持有有效保安公司牌照。
4	被委派駐守本屋邨的經理須持有「註冊專業房屋經理資格」或有十年管業經理經驗或同等資歷。
5	財政狀況在此招標前六個月內維持不少於港幣伍佰萬元存款(須提交聲明書或證明文件)。
6	須持有國際認可品質管理系統認証，包括 ISO9001、ISO14001 及 OHSAS18001。

物業管理及保安服務合約
山景邨員工架構



山景邨保安人員人手編制 (僅供參考)
管理公司必須在任何時間，即全年每日 24 小時提供三更保安人員：
日更 25 名、中更 25 名及夜更 24 名即全日合共 74 名；

負責下列崗位，下列每一職位的法定假期及替假均由管理公司自行支付：

崗位編排：

崗位	保安人員級別	日班人數	中班人數	夜班人數
各值班負責	助理保安經理	0	0	1
各值班負責	保安主管	2	1	1
各值班負責	保安副主管	0	1	0
控制室	保安員	1	1	1
座頭	保安員	12	12	12
外圍巡邏/處理突發事件	保安員	10	10	9
總數		25	25	24

每更短缺人手依下表計算：

每更缺勤人數(以每更25人為基礎)	計算扣減人數比例(人)
21-24人當值	1：1
20人當值	1：1.25
19人或以下當值	1：1.5

若任何職級之保安人手出現缺勤時，必須於兩小時內安排替補人手，否則當人手短缺作扣薪論。(假設有 19 人當值，缺勤 6 人，法團將扣減 9 人薪酬；薪酬基準以缺勤職位計算。)

承判商必須交出一份銀行或保險公司（該保險公司須得法團同意）向法團簽保相等於兩月服務費用之保證書，以保證承判商依照條款履行合約，該保證書須交法團核准及保管。此保證書用途為緊急備用金及承判商違返合約條款之罰款。

13. 匯報有關「2024-2027 年度山景邨清潔服務合約」跟進

有關「2024-2027 年度山景邨清潔服務合約」，跟進如下：

招標工作安排	預算日期
商討標書內容	2024年4月13日至6月13日
通過招標書及招標安排	2024年6月13日(星期四) 山景邨業主立案法團第八屆第2次會議
刊登招標公告(登報)	2024年7月2日(星期二)
張貼招標通告	2024年7月2日(星期二)
開始取標書	2024年7月2日(星期二)
現場視察	2024年7月5日(星期五)
截標日期及封箱	2024年7月12日(星期五)下午3時正
開標	2024年7月15日(星期一)
標書分析	2024年7月15日(星期一)至7月26日(星期五)
見標	2024年7月29日(星期一)至8月2日(星期五)
張貼標書分析	2024年8月12日(星期一)
山景邨業主立案法團第八屆第一次特別業主大會	2024年8月25日(星期日)
出信	2024年9月2日之後
簽約	2024年9月9日之後

山景邨清潔服務合約招標公告

索取及投交標書地址：新界屯門市地段 469 號山景邨景貴樓 27-30 號地下山景邨物業服務辦事處

索取標書日期及時間：2024 年 7 月 2 日(星期二)至 2024 年 7 月 5 日(星期五)辦公時間內
星期一至五　上午 9 時至下午 1 時正 / 下午 2 時至下午 5 時正
(索取標書時請提交商業登記証複印本、負責人名片及提供符合投標者資格之相關文件副本)

投交標書日期及時間：2024 年 07 月 12 日(星期五)下午 3 時正前
(星期六下午、星期日及公眾假期休息)

索取標書費用　：每份標書港幣$3,000 元正(中標與否，一概不發還)
費用必須以劃線支票繳交，支票抬頭人為：“山景邨業主立案法團”

截標日期及時間　：2024 年 07 月 12 日(星期五)下午 3 時正

投標者資格：

1	具備最少 8 年在香港註冊及經營清潔公司及提供同類服務的經驗；現於香港管理 20,000 個或以上數量的住宅，其中須包括連續三年最少 3 個或以上「租者置其屋計劃」之物業，並於投標日服務三個不少於 4,000 戶之單一物業 (需為「租者置其屋」計劃之物業)」。其中一個必須為「連續服務三年或以上及不少於 8,000 戶之單一物業(需為「租者置其屋」計劃之物業)」。

2	財政狀況在此招標前六個月內維持不少於港幣貳佰萬元存款(須提交聲明書或證明文件)。
3	已考取 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 國際品質標準證書。

承判商之保證金

承判商必須交出一份銀行或保險公司（該公司須得法團及/或管理公司同意）向法團及/或管理公司簽保一份相等於兩個月潔淨費用之保證書，以保證承判商依照條款履行合約，該保證書須交法團及/或管理公司核准及保管。其中兩個月為緊急備用金及罰款。

工作時間每日上午七時三十分至晚上十時三十分，日班包括午膳一小時三十分(假日照常)，承判商必須提供規定人手工作，所有人手屬崗位制，承判商須另行安排員工之假期替班，法團毋須支付任何費用。為維持一般清潔服務，承判商須提供足夠清潔員工人數，管理處預計每日不得少於以下人數：

崗位	人數	工作時間
管工	1	07:30 – 17:00
助理管工	2	07:30 – 17:00
樓層收垃圾	18	07:00 – 12:00
		19:30 – 21:30
掃樓層	2	07:30 – 17:00
樓層大洗隊	3	07:30 – 17:00
樓層大堂大洗隊	4	07:30 – 17:00
抹遊樂設施	1	07:30 – 17:00
掃簷篷	1	07:30 – 17:00
地面洗地隊	2	07:30 – 17:00
什工	2	07:30 – 17:00
寫字樓	1	08:00 – 12:00
地面掃地	5	07:30 – 17:00
廚餘及回收物處理	3	07:30 – 17:00

- 若承判商未能於指定時間內完成工作，承判商須自行安排人手應付。
- 承判商需每月一次提供外圍隊員負責額外清潔服務。
- 若任何職級的清潔員工出現缺勤時，必須於兩小時內安排替補人手，否則當人手短缺扣薪論。
- 承判商須負責提供車輛或工具以清走所有大廈範圍內的垃圾及雜物，雜物包括所有廢置之傢俬物品及電器等，而不可另收任何費用。
- 住宅車位的垃圾收集方式、其搬運至垃圾房及食物環境衛生署垃圾收集站的路線均由管理處按照實際情況編排。
- 承判商須每天晚上八時後上樓收集家居垃圾並運往物業內的垃圾房。
- 物業內的用戶如將垃圾分為玻璃、塑膠、紙張等分類擺放，承判商則需分類收集，並交有關機構作廢物循環再造之用。
- 上述工作細則內的項目如有未詳列工作要求時，承判商必須按照本公司代表或其授權人之指示工作，以保持物業清潔為大原則。
- 上述工作如屬非每日例行工作時，須於每月的第一天呈交管理處一份工作時間表詳列該等工作將於何日何時安排進行。
- 承判商須提供規定之人手當值，人手若有短缺的情形則需按照合約第四章第 7 條處理。
- 清潔公司所僱用之工人，必須持有香港居民身份証及可合法在香港工作，否則本公司有權立即終止合約。而有關清潔公司必須自行承擔僱用非法勞工之法律責任，所有責任概與本公司無關。
- 清潔承判商必須派代表出席由管理處或業主立案法團召開之會議，不得藉詞推托。
- 地面掃地工人崗位之職責包括但不限於清掃地面垃圾、清理嘔吐物、清理動物糞便。以上乃崗位之專責職務，不得由他人代行，違反等同未符合約要求，罰則等同缺勤處理。

14. **匯報有關「颱風蘇拉後山景邨損壞及意外事故報告」跟進**

序號	事件詳情	跟進行動
1	景美樓消防警報箱因颱風入水引致故障	承辦商雲格斯已完成維修，已呈報保險，應保險公司要求已補交文件，等待審批。
2	景樂樓消防警報箱因颱風入水引致故障	
3	景樂樓消防上水及中途加壓泵訊號多塊模塊及後備電池同時短路被燒毀	
4	景榮樓跟進發現於天台喉管入水導致短路	
5	景富樓高座L2升降機因機房天花滲水導致升降機故障停機	承辦商其士已完成維修，已呈報保險，等待審批。
6	景美樓足球場外欄杆被壓爛	承辦商雲格斯已完成維修，已呈報保險，應保險公司要求已補交文件，等待審批。
7	景麗樓向石排路出口旁圍欄被壓爛	
8	景麗樓6樓B翼空格位水錶房門被強風吹至損壞	
9	景業樓A翼對面馬路旁CCTV鐵柱被風吹倒	**承辦商旭訊已完成維修，已呈報保險，等待審批。**
10	景榮樓A翼尾CCTV被強風吹毀	

15. **匯報有關「都市固體廢物收費（垃圾徵費）」跟進**

政府於早前宣佈，有關「都市固體廢物收費（垃圾徵費）」，因應「先行先試」結果並考慮到大部分市民對實施垃圾徵費有所保留、社會回收文化根基不足、現時回收網絡及設施覆蓋有限、經濟復原速度未如預期強勁等因素影響，政府決定暫緩於 8 月 1 日推行垃圾徵費計劃；且會繼續努力推動減少廢物和分類回收，包括擴大回收配套、加強公眾教育，同時研究優化垃圾徵費計劃等，預計 2025 年年中於立法會匯報工作進度。

山景邨就協助推動及將減廢回收之習慣提早融入各住戶之日常生活，除於各座地下設置各類回收桶外，管業處已向環保署申請參與「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」，環保署於 2024 年 6 月 11 日到山景邨視察可行性，現有待審批；此外，各住戶亦可將回收物送往環保署 – 「綠在屯門」/「綠在新墟」回收流動站，並透過綠綠賞計劃賺取積分換領禮品；及或可參與不同種類之環保教育活動，實踐綠色生活文化。

環保署 – 「綠在屯門」/「綠在新墟」回收流動站：

日期	時間	位置
星期二	下午2:30 – 下午5:30	近鳴琴輕鐵站位置
星期五	下午1:30 – 下午4:30 (7月1日起更改：下午2:30 – 下午5:30)	近景業樓對出位置

16. **匯報有關「太陽能光伏系統計劃」跟進**

就去年 9 月颱風「蘇拉」吹襲期間，景富樓、景貴樓及景榮樓有部份太陽板出現損壞，其後獨立審查組到本邨檢查相關工程，曾要求補交相關工程文件；至 2023 年 10 月 31 日獨立審查組因應尚未補交一級小型工程文件，故致函法團要求拆除已安裝之太陽能板。

承辦商「宏業太陽能國際有限公司」經過多次商討後，獨立審查組要求於 3 月開始拆除景榮樓、景華樓、景安樓、景樂樓、景業樓、景美樓及景麗樓太陽能板，並於拆除後，提交一級小型工程文件並進行安裝。

直至 2024 年 6 月 7 日前已完成有關景華樓、景安樓、景樂樓、景業樓及景美樓拆除太陽能板。但因近月天氣不穩推遲相關進度，餘下二座景麗樓及景榮樓預計於 7 月中完成。

17. **匯報有關「山景邨強制驗樓計劃」跟進**

由於山景邨強制驗樓及驗窗計劃於 2024 年 5 月 31 日到期，管業處已申請延期，並已收到房屋局獨立審查組(ICU)獲准延期至 2025 年 5 月 31 日。

有關市區重建局就「樓宇復修綜合支援計劃」之「原則上批准通知書」，項目包括：
「強制驗樓資助計劃」
「招標妥」

此外，市區重建局就以下項目回覆，山景邨符合項目申請的基本資格，有關申請須分階段處理及審批，項目包括：

「樓宇更新大行動 2.0」(有關申請將於 2026 年 3 月底或之前知道結果)
「公用地方維修資助」

法團管理委員會與市區重建局保持聯系，山景邨現正按「招標妥」程序，安排聘用強制驗樓及驗窗計劃工程顧問公司之標書文件。

18. 管理公司工作報告

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	4 宗	HK$1,280
4 月份	2 宗	HK$640
5 月份	2 宗	HK$640

有關近景富樓行人路一輛電單車(車牌 UZ2542)違泊事宜：
2024 年 3 月 18 日於星島日報及英文虎報刊登移走車輛最後通知書。
2024 年 4 月 29 日警方向該車輛發出「棄置車輛的處置」通知書。
2024 年 5 月 23 日警方安排拖車將電單車拖走。

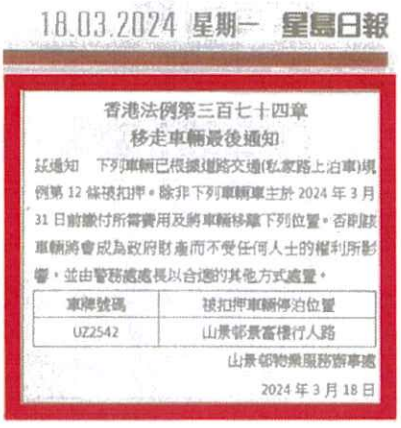
Monday, March 18, 2024

According to Section 12, Cap.374O
Final Notice for Vehicle Removal

This notice hereby informs that the following vehicle has been seized under the Road Traffic (Parking on Private Roads) Regulation, Section 12. Unless the vehicle owner pays the required fees and removes the vehicle from the location below by March 31, 2024, the vehicle will become the property of the government, unaffected by any person's rights, and may be disposed of by the Commissioner of Police in an appropriate manner.

License Plate Number	Vehicle Seizure Location
UZ2542	Shan King Estate, King Fu House Pedestrian Road

Shan King Estate Property Services Office
March 18, 2024



18.03.2024 星期一 星島日報

香港法例第三百七十四章
移走車輛最後通知

致通知　下列車輛已根據道路交通(私家路上泊車)規例第 12 條被扣押。除非下列車輛車主於 2024 年 3 月 31 日前繳付所需費用及將車輛移離下列位置。否則該車輛將會成為政府財產而不受任何人士的權利所影響，並由警務處處長以合適的其他方式處置。

車牌號碼	被扣押車輛停泊位置
UZ2542	山景邨景富樓行人路

山景邨物業服務辦事處
2024 年 3 月 18 日

清潔部全邨清洗樓層；全邨清潔大堂；全邨清洗地面；全邨清洗遊樂設施；全邨清掃溝渠；全邨噴蚊油；清理斜坡垃圾；於 8/5/2024 清理沿山景邨輕鐵路軌兩旁及明渠的垃圾、淤泥及雜草。

工程部維修石壆程；翻新被塗鴉牆身；修補牆身紙皮石；修補公眾地方天花；更換損壞欄柵。

園藝匯報於 5/6/2024 緊急移除晨運徑危險塌樹。

管理公司工作報告

- 中央維修合約-管道及公眾排水喉管(第 16 期)截至 2/6/2024 可用餘額為：HK$874,600；
- 中央維修合約-維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石(第 23 期)截至 30/5/2024 可用餘額為：HK$488,700；
- 匯報「張記環保有限公司」承辦供應 2024 年 6 月份黑色膠袋 23,000 個，費用為 HK$29,800。
- 匯報「張記環保有限公司」承辦供應 240L 垃圾桶 50 個，費用為 HK$23,500。
- 匯報「雲格斯消防工程公司」承辦緊急更換景安樓 7 樓至 8 樓 C 翼後梯 100mm 消防喉，費用為 HK$15,000，並已於 2024 年 5 月 7 日完成。

- 匯報「香港電訊 HKT」於景麗樓天台租用地方擺放電訊發射站裝置及天線設備的合約，2023 年 2 月 16 日至 2024 年 2 月 15 日(12 個月)，月租$25,000，合約已於 2024 年 2 月 15 日到期，故此需要續約。新合約期由 2024 年 2 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日(22.5 個月)，由於疫情已過，有關租金方面，經管業處努力地與電訊服務供應商商討後，提高合約每月租金為港幣 $27,500。
- 匯報有關「管理費運送到銀行入賬時懷疑被盜」事宜
  有關 2023 年 11 月 24 日管業處收銀文員前往銀行存款時，懷疑在途中被人盜取背囊中的現金$25,296 及支票$2,282，支票費用已請業戶重新提交；被盜事宜已報警處理及呈報保險公司，現有待警方及保險公司回覆。
- 管業處於 2024 年 3 月 14 日發現景華樓高層外牆位置有水湧出，經跟進後發現於 35 樓士多房內有一條 4 寸咸水上水喉損壞，管業處即通知保養商「偉良工程公司」到場進行檢查，發現由 35 樓至 32 樓士多房內咸水喉嚴重腐食需一併更換，管業處即時邀請承辦商進行報價。

  緊急更換景華樓 32-35 樓士多房內 4 寸咸水上水 DI 喉工程，報價詳情如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）		
次序	公司名稱	報價 (HK$)
1	偉良工程公司 (本邨保養商)	$36,000(議價後$34,000)
2	力豐工程建築有限公司	$45,000
3	友光水電渠務工程有限公司	$55,000

由於緊急情況，管業處於 2024 年 3 月 15 日向管委會報告後及獲得同意 ，通過揀選「偉良工程公司」承辦工程。「偉良工程公司」於 2024 年 3 月 16 日進行工程，總額為 HK$34,000，「偉良工程公司」於 2024 年 3 月 20 日完成工程，並恢復咸水供應。

19. 山景邨財務匯報

A. 收入及支出 (截至 2024 年 3 月 31 日) (未經核實)

項目	金額 (HK$)
收入	4,848,779.57
恆常支出	5,033,160.01
非恆常支出	757,503.50
本期盈餘/(虧損)	(941,883.94)

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、環保收入、再生能源收入等
恆常支出	保安人員費用、管理人員費用、行政費用、經理人酬金、保險費、地稅及差餉、大廈清潔費、清潔用品、園藝保養費、消防系統設備保養、升降機

	/電梯保養、水泵保養、防盜系統保養、一般保養、公共電費、公共水費、電話費、郵費、稅項、核數費、專業人士費用、印刷及文儀費用、銀行費用、運費等
非恆常支出	大廈清潔費、清潔用品、園藝維修、消防系統設備維修、升降機 / 電梯維修、水泵維修及污水處理、防盜系統維修、一般維修費、辦公室設備、節日裝飾費用、業主會支出費用、專業人士費用印刷及文儀費用、交通費、什費、運費、廣告費等

收入

Account Name	HK$
收入：	
管理費收入	4,176,472.00
利息收入	723.42
許可證收入	387,833.00
什項收入	52,633.15
環保收入	354.00
再生能源收入	230,764.00
總收入	**4,848,779.57**

恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
恆常支出：	
保安人員費用	1,483,966.00
管理人員費用	662,110.00
行政費用	32,000.00
經理人酬金	58,888.00
保險費	71,780.47
地租及差餉	-
大廈清潔費	985,608.00
清潔用品	78,227.50
園藝保養	116,000.00
消防系統設備保養	-
升降機 / 電梯保養	626,600.00
水泵保養	13,000.00
防盜系統保養	6,650.00
一般保養	10,867.00
公共電費	860,960.69
公共水費	15,291.10
電話費	(15.00)
郵費	220.00
稅項	-
核數費	-
專業人士費用	2,241.67
印刷及文儀費用	5704.93
銀行服務費用	2,342.15
運費	717.50
恆常支出總數	**5,033,160.01**

非恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
非恆常支出：	
大廈清潔費	-
清潔用品	487.00
園藝維修	-
消防系統設備維修	22,000.00
升降機 / 電梯維修	19,000.00
水泵維修及污水處理	116,300.00
防盜系統維修	6,145.00
一般維修	580,360.00
辦公室設備	-
節日裝飾費用	-
業主會支出費用	-
專業人士費用	-
印刷及文儀費用	2,113.70
交通費	1,525.90
什項支出	5165.90
運費	190.00
廣告費	4,216.00
非恆常支出總數	**757,503.50**

Summary:	
1) 總收入	**4,848,779.57**
2) 總支出	**5,790,663.51**
(1) 總收入- (2) 總支出	**(941,883.94)**

Remark：	
恆常支出總數	**5,033,160.01**
非恆常支出總數	**757,503.50**
	5,790,663.51

有關財務報表已張貼於各座大堂。

B. 銀行戶口結存 (截至 2024 年 3 月 31 日)

銀行	戶口號碼	結餘 (HK$)
滙豐銀行	178-773818-838	$1,712,638.96
	178-773818-001	$4,399.13
	848-029799-292	$5,829.74
	848-020483-292	$6,131.62
交通銀行	38255493107784	$83.90
	38255402024944	$6,755.70
交通銀行信託	C049	$146,530,024.07

備註：為更方便統一管理財務，正申請結束「滙豐銀行」賬戶：848-020483-292 及 848-029799-292，其後將結存全數轉往滙豐銀行賬戶：178-773818-001 內。

此外，為更方便統一財務資金，正安排「交通銀行」備用賬戶：38255493107784 及 38255402024944，將留下港幣$1 運作以防兩個戶口凍結，其後將多餘結存轉往滙豐銀行賬戶：178-773818-001 內。

截至 2024 年 3 月 31 日應收未收及應付未付帳目(應付未付只羅列頭 6 名)

應收未收 (截至 2024年3月31日)	
摘要	金額
商場管理費(區域1) 9/2023	HK$93,843.00
商場管理費(區域2) 9/2023	HK$73,695.00
商場管理費(區域1) 10/2023	HK$93,843.00
商場管理費(區域2) 10/2023	HK$73,695.00
商場管理費(區域1) 11/2023	HK$93,843.00
商場管理費(區域2) 11/2023	HK$73,695.00
商場管理費(區域1) 12/2023	HK$93,843.00
商場管理費(區域2) 12/2023	HK$73,695.00
商場管理費(區域1) 1/2024	HK$93,843.00
商場管理費(區域2) 1/2024	HK$73,695.00
商場管理費(區域1) 2/2024	HK$93,843.00
商場管理費(區域2) 2/2024	HK$73,695.00
商場管理費(區域1) 3/2024	HK$93,843.00
商場管理費(區域2) 3/2024	HK$73,695.00
Total :	HK$1,172,766.00

應付未付 (截至 2024年3月31日) 欠款前6名

排名	公司名稱	摘要	金額
1	置佳物業服務有限公司	10/2023-3/2024 管理服務合約費	HK$13,367,473.90
2	香港工商清潔服務有限公司	9/2023-3/2024 清潔服務合約費	HK$6,661,416.00
3	「置佳」墊支電費	11/2023-3/2024 電費	HK$2,856,446.00
4	力豐工程建築有限公司	11/2023-3/2024 外墻及水喉工程	HK$2,007,106.00
5	其士(香港)有限公司	12/2023-3/2024 升降機保養合約費	HK$1,867,200.00
6	奧的斯電梯(香港)有限公司	12/2023-3/2024 升降機保養合約費	HK$1,026,590.00
		Total :	HK$27,786,231.90

- 匯報置佳物業服務有限公司(簡稱：「置佳」)早前委托駿誠咨詢有限公司(即駿誠會計師事務所之合作分公司)(簡稱：「駿誠」)以協助複查山景邨財務報表(簡稱：IE)。

  由於「駿誠」於 2024 年 1 月 IE 開始沒有提供服務，故「置佳」於 2024 年 1 月 IE 開始不再委托「駿誠」以協助複查山景邨 IE，「置佳」將會繳付「駿誠」截止 2023 年 12 月 IE 之複查服務費用，每月會計服務費用為 HKD$2,500。

  有關法團於 2022 年 8 月 19 日常務會議通過，不扣減「置佳」由 2022 年 6 月起欠缺 1 位管業主任之薪酬，即每月 HK$15,600 並交由「置佳」將此筆費用支付予「駿誠」作為相關會計服務費之安排亦隨之而取消，「置佳」將會按截止 2023 年 12 月 IE 之複查服務費用付清後，餘數退回法團。

C. 匯報拖欠管理費單位事宜(截至 2024 年 6 月 11 日止)

拖欠情況	拖久管理費單位數目	共拖欠金額 (HK$)
2 個月	191 個	$180,059
3 個月	86 個	$115,523
4 個月	33 個	$59,123
5 個月	12 個	$21,709
6 個月	6 個*	$17,940

* 準備入小額錢債審裁處

20. 其他事項

(一) 有關山景邨設置自動售賣機事宜

「華御結」已完成安裝自動售賣機，並於 2024 年 5 月 1 日開始提供服務；另外，「FreshUp Group Limited」已完成加設自動售賣機，並於 2024 年 6 月 1 日開始提供服務。

(二) 有關紅十字會流動捐血車

「流動捐血車」到邨服務情況

第一次：2024 年 1 月 30 日(二)，有 32 人登記，25 人成功。

第二次：2024 年 5 月 21 日(二)，有 27 人登記，20 人成功。

兩次居民都好踴躍，故建議有關「流動捐血車」到邨服務可持續進行，紅十字會回覆下次「流動捐血車」到邨服務安排如下：2024 年 9 月 9 日(一)及 9 月 10 日(二)，試行連續兩天「流動捐血車」到邨服務。

(三) 有關水務署風險為本鹹水水管改善工程 (山景邨)

就有關水務署更換地底鹹水水管改善工程，於 5 月 7 日正式開始，並預計 11 月下旬完成，管業處會一直留意工程進度。

21. 下次會議日期

待議

會議於晚上 10 時 06 分結束

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 7 月 9 日