山景邨業主立案法團
第八屆管理委員會
2024 年第一次特別業主大會

日期: 2024 年 9 月 29 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八屆管理委員會主席
歐陽耀忠先生	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會秘書
陳芷慧女士	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會司庫
莫麗梅女士	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會委員
梁碧珊女士	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會委員
何奕女女士	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會委員
曹潔齊女士	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會委員
凌碧花女士	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會委員
羅豪滿先生	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會委員
陳定國先生	山景邨業主立案法團第八屆管理委員會委員(房署代表)

嘉賓：

徐帆先生	屯門區議員
陳志華律師	法團年度法律顧問「鍾沛林律師行」代表
鄭嘉欣女士	屯門民政事務處聯絡主任
鄭智聰先生	山景商場及停車場代表

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：黃亦康先生 置佳物業服務有限公司 – 高級物業主任

大會司儀報告，截至下午 2 時 10 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 822 名，相當於屋邨總業主人數約 16.99%，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八屆管理委員會 2024 年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 2024 年度特別業主大會，今天大會目的是要議決通過揀選管理公司及清潔公司。

法團年度法顧問「鍾沛林律師行」代表律師講解擱置議決議程(3)及議程(4)

大會司儀表示是原定共有四個議程需要議決，由於收到部分業主反映想多了解議程三及議程四，故暫緩議決議程三及議程四，並重新研究以保障各業主的利益。並交由年度法律顧問「鍾沛林律師行」代表陳志華律師加以解釋。

陳律師表示，法團、管理公司及年度法律顧問已就法團預算及核數報告之分賬問題進行多次諮詢，議程 3 及 4 之提案完全合乎法律要求，但由於法團反映有居民想就該兩項議程有更深入了解，法團、管理公司可以諮詢居民意見，故此是次大會暫緩議決議程 3 及 4 項。陳律師表示此項決定，合乎法律要求。

大會司儀報告截至 2024 年 7 月 31 日財政狀況

由於第六屆管理委員會管理不善，拖延大量工程及賬目，至使山景邨入不敷出，現時有大量虧損，對外欠債 HK$24,975,036.52，其中最多為拖欠管理公司服務費 HK$15,558,180.52，拖欠清潔公司「香港工商」HK$6,687,396.00。明細如下：

應付未付 (截至 2024 年 7 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	1/2024-7/2024 管理服務合約費	HK$15,558,180.52
2	香港工商清潔服務有限公司	1/2024-7/2024 清潔服務合約費	HK$6,687,396.00
3	其士(香港)有限公司	6/2024-7/2024 升降機保養合約費	HK$933,600.00
4	力豐工程建築有限公司	5/2024-7/2024 外墻及水喉工程	HK$789,117.00
5	「置佳」墊支電費	7/2024 電費	HK$687,143.00
6	奧的斯電梯(香港)有限公司	6/2024-7/2024 升降機保養合約費	HK$319,600.00

截至 2024 年 7 月 31 日應收未收賬：

應收未收(截至 2024 年 7 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
商場管理費(區域 1) 4/2024	HK$93,794.00
商場管理費(區域 2) 4/2024	HK$73,656.00
商場管理費(區域 1) 5/2024	HK$93,794.00
商場管理費(區域 2) 5/2024	HK$73,656.00
商場管理費(區域 1) 6/2024	HK$93,794.00
商場管理費(區域 2) 6/2024	HK$73,656.00
商場管理費(區域 1) 7/2024	HK$93,794.00
商場管理費(區域 2) 7/2024	HK$73,656.00
Total：	HK$2,176,850.00

議程(1) 議決揀選「2024-2027 年度山景邨物業管理及保安服務合約」承辦商

就招聘「2024-2027 年度山景邨管理及保安服務合約」承辦商(36 個月服務合約)，早前已進行公開招標程序，於 2024 年 8 月 19 日在報章刊登招標公告。法團於 2024 年 9 月 2 日進行開標，於 2024 年 9 月 5 日見標。標書分析已經張貼於各座大堂及會場。

(一) 2024-2027 年度山景邨物業管理及保安服務合約總金額

投標公司名稱 (議價後)			
項目	置佳物業服務有限公司	昇捷管理服務有限公司	佳富物業服務有限公司
第一年合約每月收費	HK$2,404,849	HK$2,394,761	HK$2,389,200
第二年合約每月收費	HK$2,457,131	HK$2,464,149	HK$2,478,800
第三年合約每月收費	HK$2,529,684	HK$2,535,629	HK$2,568,400
平均每月收費	**HK$2,463,888 (最低標)**	HK$2,464,846.33	HK$2,478,800
三年合約總額	**HK$88,699,968 (最低標)**	HK$88,734,468	HK$89,236,800

(二) 管理公司背景

公司 / 項目	投標公司名稱		
	置佳物業服務有限公司	昇捷管理服務有限公司	佳富物業服務有限公司
公司成立年份	2000 年	1978 年	2000 年
管理的「租者置其屋計劃」之物業及單位數量	山景邨、翠屏(北)邨、富亨邨、恒安邨、田景邨、景林邨 單位總數：34,723	建生邨、長安邨、華貴邨富善邨、太和邨、天平邨、運頭塘邨 單位總數：34,005	沒有管理任何「租者置其屋」計劃屋邨

(三) 增值服務

投標公司名稱		
置佳物業服務有限公司	昇捷管理服務有限公司	佳富物業服務有限公司
(1) 屋邨改善 ● 合約期內，回饋不少於 HK$60,000(每年 HK$20,000) 予法團，舉辦社區活動或作屋邨改善工程； ● 加設門禁拍咭系統，全邨 32 套門，預計工程總價值逾 HK$300,000 (2) 工程支援 管理合約期內提供升降台一部協助駐場工程部工作，服務價值逾 HK$126,000；免費協助處理大廈維修工程包括申請政府資助；免費提供由專業工程師對全屋邨機電設備之勘察報告； (3) 保安改善 免費提供 iPatrol 智能巡邏系統，包括專用智能電話，巡邏點連安裝、系統程式連保養；提供保安人手協助屋苑舉行業主大會，每年 2 次每次 10 人；每月最少一次保安培訓，提醒保安同事保持工作態度、專業水準，維持服務質素；免費提供早更巡邏及夜更巡邏； (4) 會計系統 提供 Top Payment System 管理收費系統，協助屋苑收取管理費；於屋苑行大型工程或其他費用集資進行時，可免費升級系統作收費。	(1) 昇捷客戶資訊應用程式； (2) 電子巡邏系統； (3) 昇捷出勤管理系統； (4) 每年樓宇狀況勘查； (5) 每年推行目視外牆檢查； (6) 每年進行目視樹木撿查； (7) 註冊安全主任巡查職安健設施； (8) 推行「安全巡察員」計劃以減少工傷事故； (9) 保安經理巡查現有保安系統； (10) 制定緊急應變手冊作參考用(以提升保安員處理突發事故的能力)。	(1) 協助法團籌辦週年業主大會，免費安排額外人手協助當日會議； (2) 管業處提供代售郵票及代寄信服務； (3) 管業處為業戶提供本地傳真服務； (4) 管業處提供借用輪椅及雨傘服務及工具箱； (5) 購置 4.5G 及全球定位對講機，並設置中央監察系統。

(四) 管理委員會評標分析

為進一步了解各投標公司的表現，業主立案法團管理委員會曾於 2024 年 9 月 5 日進行見標會議，有關見標後之評語如下：

公司 / 年度	投標公司名稱		
	置佳物業服務有限公司	昇捷管理服務有限公司	佳富物業服務有限公司
整體評語	良好	良好	一般

見標評語共分為 優異、良好、正常、一般、差劣，5 個等級。

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	議決揀選「2024-2027 年度山景邨物業管理及保安服務合約」承辦商	所得業權份數	佔百份比(%)	議決結果(✓)
A	置佳物業服務有限公司	38,649	95.385%	✓
B	昇捷管理服務有限公司	1,485	3.665%	
C	佳富物業服務有限公司	385	0.950%	
廢票	4 張(連錯票) 總業權份數：	40,519		

根據以上投票結果，『置佳物業服務有限公司』獲得最多業權份數 38,649 支持，佔總投票業權份數 95.385%，超過總投票業權份數的 50%，故通過議決揀選『置佳物業服務有限公司』為「2024-2027 年度山景邨物業管理及保安服務合約」承辦商。

議程(2) 議決揀選「2024-2027 年度山景邨清潔服務合約」承辦商

就招聘「2024-2027 年度山景邨清潔服務合約」承辦商(36 個月服務合約) ，早前已進行公開招標程序，於 2024 年 8 月 19 日在報章刊登招標公告。法團於 2024 年 9 月 2 日進行開標，於 2024 年 9 月 5 日見標。標書分析已經張貼於各座大堂及會場。

(一) 2024-2027 年度山景邨清潔服務合約總金額

公司 / 年度	投標公司名稱(議價後)
	冠星環衛有限公司
第一年合約每月收費	HK$1,068,800.00
第二年合約每月收費	HK$1,068,800.00
第三年合約每月收費	HK$1,068,800.00
平均每月收費	HK$1,068,800.00
三年合約總額	HK$38,476,800.00

(二) 清潔公司背景

投標公司名稱	
冠星環衛有限公司	
公司成立年份	2016 年
管理的「租者置其屋」	田景邨、景林邨、富亨邨

計劃之物業及單位數量	單位總數：13,949
增值服務	1. 有幸中標免費增值一次性深層清潔各座簷篷。 2. 每年 4 月至 10 月孑孓滋生期，每星期一次由合資格人士在全屋邨外圍、斜坡、草叢及花槽進行冷霧式噴霧加強防禦控制蚊患。 每星期一次由合資格人士在屋苑鼠患黑點放置及更換鼠藥以控制鼠患。 3. 承諾管理層同事(技術總監/分區經理)每星期不少於一次加強巡查屋邨內清潔質量；並與管理處加強溝通聯繫並提出方案以提升服務質量。 4. 提供每星期一次在各座地下垃圾房內清潔消毒及噴灑除臭劑以清除垃圾房內的異味。

(三) 管理委員會評標分析

為進一步了解各投標公司的表現，業主立案法團管理委員會曾於 2024 年 9 月 5 日進行見標會議，有關見標後之評語如下：

冠星環衛有限公司
整體評語：良好

見標評語共分為 優異、良好、正常、一般、差劣，5 個等級。

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	議決揀選「2024-2027 年度山景邨清潔服務合約」承辦商 冠星環衛有限公司	所得業權份數	佔百份比(%)	議決結果(✓)
1	贊成	39,893	98.23%	✓
2	反對	717	1.77%	
廢票	3 張(連錯票) 總業權份數：	40,610		

根據以上投票結果，『贊成』獲得業權份數 39,893，佔總投票業權份數 98.23%，並且超過總投票業權份數的 50%，故通過議決揀選『贊成』由冠星環衛有限公司為「2024-2027 年度山景邨清潔服務合約」承辦商。

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八屆管理委員會委員 2024 年第一次特別業主大會正式結束，並向各出席的業戶致謝。
會議結束時間：下午 2 時 55 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
第八屆管理委員會
主席 張全小燕

2024 年 10 月 18 日