山景邨業主立案法團
第八屆管理委員會
第 6 次常務會議紀錄

日期	：	2025 年 6 月 13 日(星期五)		
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	
		梁碧珊女士	委員	(管理委員會成員)
		凌碧花女士	委員	(管理委員會成員)
		曹潔齊女士	委員	(管理委員會成員)
		彭　俊先生	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	
		徐　帆先生	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)
		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)
		鄒婉婷小姐	物業主任	(置佳物業服務有限公司代表)
		蘇和昌先生	物業主任	(置佳物業服務有限公司代表)
		李美芝小姐	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 15 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 6 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六次常務會議議程**

各在席委員一致通過第八屆管理委員會第六次常務會議議程。

2. **通過第八屆管理委員會第五次常務會議記錄**

各在席委員一致通過第八屆管理委員會第五次常務會議記錄。

3. **通過第八屆管理委員會第一次 2025 年度業主周年大會會議記錄**

各在席委員一致通過第八屆管理委員會第一次 2025 年度業主周年大會會議記錄。

4. **商討及議決「2025-2026 年度山景邨財務預算」及「山景邨調整管理費」事宜**

財務預算已劃分"RCA"、"ECA1"、"ECA2"。

管理費中 "RCA"「住宅大廈公用地方與設施」及 "ECA2"「屋邨公用地方與設施」是獨立收入。

"RCA"「住宅大廈公用地方與設施」由(住宅屋宇 + 綜合房委會屋宇)組成。

"ECA"「屋邨公用地方與設施」由 "ECA1"「住宅大廈公用地方與設施」 (住宅屋宇 + 綜合房委會屋宇) 佔管理份數 85.55%，是由 "RCA" 轉撥，需要平衡預算收支；及 "ECA2"(獨立房委會屋宇+政府屋宇)佔管理份數 14.45% 組成。

註釋：

屋邨公用地方與設施(ECA2) = 獨立房委會屋宇(商場及停車場) + 政府屋宇(房署)；

現時每一個管理份數為$3.76。

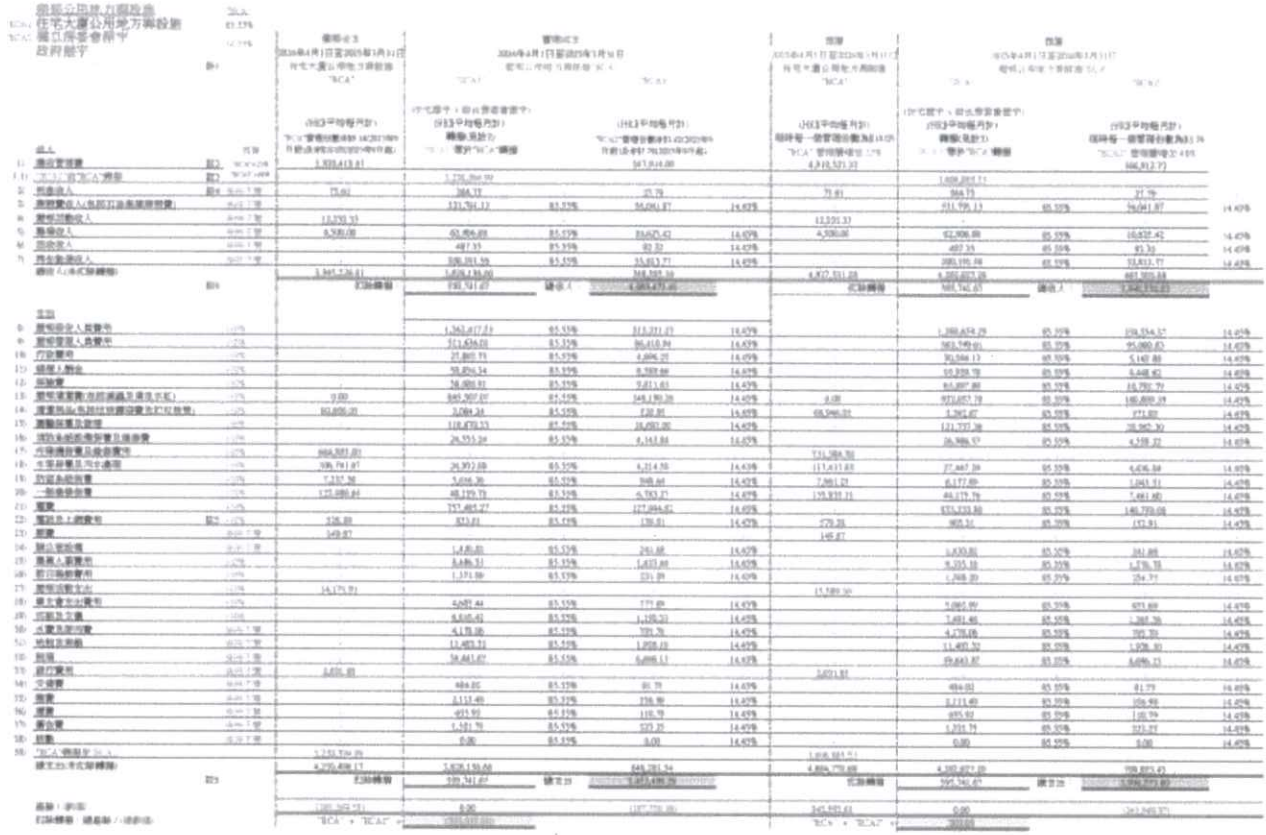
住宅大廈公用地方與設施(RCA) = 住宅 + 綜合房委會屋宇(房署 + 商場)；

現時每一個管理份數為$10.05。

備註："ECA1"收入及支出由"RCA"轉撥，即"RCA"已包含了"ECA1"。

山景邨2025年4月1日至2026年3月31日屋邨財務預算(方案一)

山景邨2025年4月1日至2026年3月31日屋邨財務預算(方案二)



自 2004 年 6 月轉為租置盤以來，山景邨的管理費曾有過幾次調整。隨著保養、維修成本、人工費用、最低工資上漲及通脹等因素的影響，法團無奈地需要再次調整管理費。
這些調整旨在應對不斷上升的營運成本，以確保屋邨的良好運作。

如以 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日實際收支，作為 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日預算，每月虧損："RCA" HKD$265,269.55，"ECA2" HKD$297,756.38，合共每月虧損：$563,025.93。(未計算之前的負債)

2025 年根據公契分攤調整管理費
方案一：RCA +10% 及 ECA2 48%
以上述年度收支計算收支平衡，不計算恆常開支增加，"RCA" 管理費需要增加 10%，"ECA2" 管理費需要增加 150%。建議管理費可以逐步增加，即 "RCA" 管理費需要增加 10%，"ECA2" 管理費需要增加 48%。
方案二：RCA +25% 及 ECA2 48%
以上述年度收支計算恆常服務及合約開支約每年增加 10%，如要收支平衡，建議 "RCA" 管理費需要增加 25%，"ECA2" 管理費需要增加 48% (其後再逐步增加 "ECA2" 管理費)。

經在席委員商議後，以 4 票贊成，房署代表 1 票棄權，揀選「方案一：RCA +10% 及 ECA2 48%，並於 2025 年 8 月 1 日生效。即由 2025 年 8 月 1 日起，「住宅大廈公用地方與設施」RCA(住宅屋宇 + 綜合房委會屋宇：各座樓)管理費上調 10%；「屋邨公用地方與設施」ECA2(獨立房委會屋宇 + 政府屋宇：如商場、停車場、房署社區會堂、學校等)管理費上調 48%。

5. **商討及議決「2025 年 8 月至 2026 年 1 月垃圾膠袋供應合約」**

家居垃圾膠袋規格如下：

項目	尺吋	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

鑑於垃圾膠袋供應合約將於 2025 年 7 月到期，有需要繼續採購垃圾膠袋，故管業處於 2025 年 5 月 22 日進行「2025 年 8 月至 2026 年 1 月垃圾膠袋供應合約」招標，截止投標日期為 2025 年 5 月 29 日，法團於 2025 年 6 月 2 日開標，其後與 3 間入標之承辦商進行議價，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) 議價後：$285,120(每月$47,520)	最低標價	--
2	易高供應公司	$327,360(每月$54,560) 議價後維持不變	$42,240	14.81%
3	冠星環衛有限公司	$422,400(每月$70,400) 議價後：$411,840(每月$68,640)	$126,720	44.44%
4	誠信清潔服務有限公司	沒有回標	--	--
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 2025 年 2 月至 2025 年 7 月(6 個月)垃圾膠袋供應商，費用為 HK$290,400 (每月$48,400)。

經在席委員商議後，以 4 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「張記環保有限公司」承辦「2025 年 8 月至 2026 年 1 月垃圾膠袋供應合約」，費用為港幣$285,120(每月$47,520)。

6. **商討及議決「山景邨更換部份損壞街燈及射燈工程」**

山景邨管業處於巡邏期間，發現邨內有多支街燈及球場射燈損壞，由於需更換之街燈位於高位，需要外聘專業之承辦商進行更換，經統計後，截至 2025 年 5 月底，共有 14 支街燈及 5 支球場射燈需要更換。

有關街燈及射燈位置如下：

項目	地點	類型	數量
1	景安樓的士站對面	街燈	1 支
2	青松小學上景安天橋	街燈	1 支
3	景樂樓更亭	街燈	1 支

4	大直路近李琳明中學變電站	街燈	1 支
5	青松小學上景安天橋(青松小學對面)	街燈	1 支
6	景華天橋側樓梯	街燈	1 支
7	大直路景樂更亭至景業樓	街燈	8 支
	小計：	街燈	14 支
8	田家炳中學球場	球場射燈	1 支
9	富低籃球場	球場射燈	4 支
	小計：	球場射燈	5 支

工程內容

位置：全邨部份街燈、球場射燈及波燈

山景邨安裝街燈及射燈工程：

- 提供合資格技術人員、工具及物料，進行以下工程；
- 搭建鋁架及租用 10 米升降台車；
- 拆除現有街燈及射燈燈胆
- 提供及安裝 LED 街燈 - PHILIPS BRP1311 100W NW 4000K 14 套
- 提供及安裝 LED 射燈 - GRANDY AD-7885 400W 6000K 或同類型射燈 5 套
- 完工後清理現場垃圾
- 提供三年保養(非人為破壞及只保養以上工程項目) 不包括搭建鋁架及租用 10 米升降台車
- 清理相關工程廢料
- 施工期：3 日

管業處於 2025 年 6 月 2 日進行「山景邨更換部份損壞街燈及射燈工程」報價，共邀請 8 間承辦商進行投標，截止投標日期為 2025 年 6 月 10 日，共有 4 間承辦商回標，管業處已於 2025 年 6 月 11 日進行議價。

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）				
次序	公司名稱	內容 (數量 / 單價 HK$)	小計 (HK$)	總數 (HK$)
1	宏達環保科技有限公司	提供及安裝 LED 街燈 14 套@$3,000	42,000	62,000
		提供及安裝 LED 射燈 5 套@$4,000	20,000	
2	Kerdos Engineering & Consulting Co. Ltd.	提供及安裝 LED 街燈 14 套@$5,000	70,000	100,000
		提供及安裝 LED 射燈 5 套@$6,000	30,000	
3	偉良工程公司	提供及安裝 LED 街燈 14 套@$6,000	84,000	124,000
		提供及安裝 LED 射燈 5 套@$8,000	40,000	
4	力豐工程建築有限公司	提供及安裝 LED 街燈 14 套@$9,000	126,000	171,000
		提供及安裝 LED 射燈 5 套@$9,000	45,000	

「宏達環保科技有限公司」為最低價，故此建議「山景邨更換部份損壞街燈及射燈工程」由「宏達環保科技有限公司」以 HK$62,000 承辦。

經在席委員商討後，以 4 票贊成，房署代表 1 票棄權，通過揀選「宏達環保科技有限公司」以 HK$62,000 元承辦「山景邨更換部份損壞街燈及射燈工程」。

7. 追加確認「管業處寬頻服務」

有關管業處寬頻服務將於 2025 年 6 月 29 日到期，現時合約承辦商為「香港電訊」，早前管業處接「香港電訊」通知，如終止服務須於 2025 年 5 月 3 日或之前通知其公司，故管業處於 2025 年 4 月 3 日向 5 間公司發出報價邀請，截止報價日期為 2025 年 4 月 25 日，只有現時承辦商「香港電訊」提供報價。

次序	承辦商	合約總價	每月費用
1	香港電訊 HKT	HK$11,448	HK$318
2	環球電訊 HGC	沒有提供報價	
3	香港寬頻 HKBN	沒有提供報價	
4	中國移動 China Mobile	沒有提供報價	
5	有線寬頻 I-CABLE	沒有提供報價	

由於只有現時電訊商「香港電訊 HKT」提供服務能提供寬頻服務(光纖線路/寬頻速度 1000Mbs)，經向管委會報告及獲得同意接受該次投標結果後，已於 2025 年 5 月 3 日前向「香港電訊 HKT」確認續新合約，合約期為 2025 年 6 月 4 日至 2028 年 6 月 3 日(3 年)，合約總價 HK$11,448 ，每月費用 HK$318 。

8. 追加確認「山景邨業主立案法團維修基金定期存款」

法團早前於 2025 年 2 月 10 日確認存放「交通銀行」之 3 個月定期存款，本金 HK$151,682,770.45，年利率 2.9%，收取利息銀碼為 HK$1,096,687.21，到期日為 2025 年 5 月 12 日，即本息總數為 HK$152,779,457.66。

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$本金為 HK$152,779,457.66，由 2025 年 5 月 12 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)	0.74%	2025 年 6 月 12 日	HK$96,020.84
2 個月(63 日)	1.50%	2025 年 7 月 14 日	HK$395,552.29
3 個月(92 日)	1.65%	2025 年 8 月 12 日	HK$635,395.11
6 個月(184 日)	1.71%	2025 年 11 月 12 日	HK$1,317,000.78
9 個月(276 日)	1.60%	2026 年 2 月 12 日	HK$1,848,422.15
12 個月(365 日)	1.57%	2026 年 5 月 12 日	HK$2,398,637.49
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 2025 年 5 月 12 日向管委會報告及獲得同意後，通過揀選 6 個月(184 日)定期存款存放於「交通銀行」，本金為 HK$152,779,457.66，年利率 1.71%，預計收取利息銀碼為 HK$1,317,000.78，到期日為 2025 年 11 月 12 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。

9. **追加確認「山景商場向土地審裁處提告山景邨業主立案法團之跟進承辦商」**

「商場業主」持續拖欠本邨管理費，由 2024 年 3 月下半月至今累計金額已逾*240 萬港元*。法團屢次交涉無果後，已根據《大廈公契》條款，對商場物業「押記備忘錄」(釘契)，並諮詢法律顧問啟動司法程序，擬向法院申請拍賣商場物業以抵償欠款。

法團於 2025 年 4 月 26 日突然收到商場業主於 2025 年 4 月 17 日向土地審裁處申請入稟，指控法團過去未按公契第 63 條規定修訂(分攤)「財務預算案」。

法團就有關「山景商場向土地審裁處提告山景邨業主立案法團」事宜，向 3 間承辦商發出進行跟進有關事宜之報價邀請，只有現時常年法律顧問承辦商「鍾沛林律師行」提供報價。

次序	承辦商	報價內容及費用
1	鍾沛林律師行	1) 基本的法律服務收費為每小時 HKD$4,200； 2) 土地審裁處的普通案件 1 天的審判費用基本預算為 HKD$120,000(不包括大律師費用)； 3) 強調上述不是進行跟進服務費用的總額，如確認服務展開須簽名並蓋章，並寄上一張 HKD$30,000 的支票作為法律費用按金，之後按進度收費。
2	楊振文律師行	沒有提供報價
3	鍾律師事務所	沒有提供報價

管業處於 2025 年 5 月 13 日向管委會報告及獲得同意接受該次投標結果後，已確認「鍾沛林律師行」為有關「山景商場向土地審裁處提告山景邨業主立案法團之跟進承辦商」。

10. **追加確認「緊急更換景業樓 B 翼 11 樓及 23 樓食水中途減壓制連前後閘掣工程」**

2025 年 4 月 16 日晚上，景業樓食水泵發現故障，經工程部維修後已即時恢復供水，但發現 B 翼 8 樓至 10 樓供水緩慢，4 月 17 日早上管業處安排承辦商到場跟進，經檢查後發現 B 翼 11 樓及 23 樓 2 個食水喉減壓掣嚴重淤塞。管業處即時向 3 間承辦商邀請報價，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)	$32,000(議價後不變)
2	友光水電渠務工程有限公司	$40,000
3	力豐工程建築有限公司	$52,000

由於「偉良工程公司」價錢最低，所以安排「偉良工程公司」於 2025 年 4 月 17 日進行更換景業樓 B 翼 11 樓及 23 樓食水減壓制連前後閘掣工程，總價錢為 HK$32,000。工程於同日下午 3 時完成更換工程，食水供應回復正常。

11. **匯報有關「水務署 - 景華樓、景安樓、景樂樓、景業樓安裝智能水錶」**

有關水務署更換智能水錶工程，水務署需在景華樓、景安樓、景樂樓、景業樓及山景北站停車場位置共安裝 9 個智能水錶。

原定安排於 2025 年 3 月 18 日(由上午 10:00 至下午 5:00)進行安裝智能水錶工程。惟至下午 4:30，水務署只完成安裝 5 個水錶，經管業處與水務署協商後，決定另定餘下智能水錶安裝工程日期，並於下午 5:00 前恢復食水供應。

管業處與水務署為減少對居民的影響，安排 2025 年 5 月 7 日(由晚上 11:00 至翌日早上 5:00)進行餘下安裝 4 個智能水錶工程。於 2025 年 5 月 7 日當晚施工期間，水務署安排 2 部食水車供居民取水，最終於 5 月 8 日清晨 5:00 前完成相關工程。

12. **匯報有關「安裝公眾照明節能環保 LED 燈具系統工程」**

「宏達環保科技有限公司」繼完成各座大堂、景業、景美和景麗樓樓層更換公眾照明節能環保 LED 燈具後，剛完成景富、景貴、景榮、景安、景樂樓樓層工程，現正進行景華樓樓層工程。

13. **匯報有關「管理合約增值服務 - 安裝門禁拍咭系統」**

有關山景邨門禁拍卡系統流程安排：

第一階段：資料收集 (已完成)

「免費登記期」已於 2025 年 5 月 18 日結束，暫時共有 6,320 戶申請登記。

第二階段：資料輸入 (進行中)

確認收集之登記資料無誤後，拍卡系統的承辦商將輸入登記人的資料，只需提供住址、姓名及聯絡電話。

預計此階段需時 2 個月，於 2025 年 6 至 7 月期間進行。

第三階段：八達通開通

管業處將負責進行住戶的資料開通，每座預計需安排兩天的時間(10:00-17:00)進行八達通開通，稍後張貼通告通知開通日期。

屆時，已登記的住戶需攜帶八達通，供讀卡系統讀取實體卡內的資料。如未能在指定開通日期完成，仍可於管業處辦公時間內到管業處進行資料的讀取。

預計此階段需時 2 至 3 個月，約 2025 年 8 至 10 月期間進行。

第四階段：拍卡機安裝

拍卡系統承辦商將在各座安裝拍卡機，預計此階段需時 1 個月，約 2025 年 11 月期間進行。

第五階段：系統測試與調整

完成安裝後，將進行系統的測試與調整，預計此階段需時 2 星期，約 2025 年 12 月期間進行。

第六階段：項目完成

預計 2025 年 12 月，整個項目完成，2026 年 1 月可正式啟用門禁拍卡系統。

現階段登記資料：

樓宇	總戶數	登記戶數	登記使用實體門禁卡	登記使用實體八達通卡
景富樓	778	558(72%)	1075	1013
景貴樓	776	548(71%)	1023	1180
景榮樓	1020	665(65%)	1206	741
景華樓	1176	817(69%)	1478	827
景安樓	816	607(74%)	1116	1387
景樂樓	816	640(78%)	770	945
景業樓	816	683(84%)	1292	1468
景美樓	1222	848(69%)	1255	709
景麗樓	1224	954(78%)	1664	849
總收	8644	6320(73%)	11560	9801

本處於核對資料時，發現有大量登記表需要另行致電向住戶核實資料，原因包括：
姓名不全(如：陳先生、黃小姐)；同一姓名同時登記門禁卡及八達通；欠住址證明；字跡潦草，無法辨認等，管業處需要核實大量資料。

14. 匯報有關「山景邨管理帳目核數報告」跟進

有關「2018-2025 年度山景邨管理帳目核數報告」承辦商報價邀請狀況，共邀請 13 間公司報價，有 4 間公司報價，已於 2025 年 4 月 11 日匯報委員會並接受該次投標結果。

山景邨已於 2025 年 4 月 27 日召開業主大會議決揀選「2018-2025 年度山景邨管理帳目核數報告」承辦商(2018.04.01-2025.03.31，7 年)。

大會投票結果，『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%，通過放棄之前(6 年)已揀選之承辦商及通過議決揀選『嘉達會計師事務所』為山景邨「2018-2025 年度山景邨管理帳目核數報告」(7 年)承辦商。

『嘉達會計師事務所』預計 2025 年 7 月份可完成 2018.04.01-2019.03.31 年度(1 年)山景邨管理帳目核數報告。

15. 匯報有關「山景商場逾期管理費」跟進

有關與「山景商場」業主之間的管理費糾紛及法律進展：
早前法團就商場業主拖欠管理費，已根據《大廈公契》條款，對商場物業「押記備忘錄」(釘契)，並諮詢法律顧問啟動司法程序，擬向法院申請拍賣商場物業以抵償欠款。

但商場業主突然於 2025 年 4 月 17 日向土地審裁處申請入稟，指控法團過去未按公契第 63 條規定修訂(分攤)「財務預算案」。對此，法團必須嚴正澄清：

有關法團立場與法律依據
1. 沿用多年的財務分攤方案：
山景邨自 2004 年轉為租置屋邨以來，「財務預算案」分攤機制（包括商場、住宅及停車場）一直沿用現行方案，過去 20 年間從未遭受任何異議，包括房屋署及商場前業主「領展」均未有提出

質疑。此外，管理費是根據《大廈公契》之管理份數收取，「財務預算案」之分攤從不影響收取管理費之金額。

2. 積極回應爭議，完善程序：
儘管法團認為商場業主的指控欠缺實質理據，但為確保程序符合公契規定，我們已：

- 委聘法律及會計專業團隊審視財務預算分攤方式；
- 修正預算案及核數報告，釐清商場業主應承擔的比例；
- 召開業主大會重新委任核數師，擬備過去 7 年核數報告，以符合其要求。。

有關「山景商場向土地審裁處提告山景邨業主立案法團」：
法團堅定捍衛居民權益
商場業主一方面長期拖欠管理費，另一方面試圖以技術性作出爭議，取巧拖延以法律程序欠付管理費，此舉實屬無理。法團重申：

- 絕不屈服於財團壓力，將透過法律途徑全力追討欠款；
- 已備妥完整歷史文件及專業意見，務求在土地審裁處駁回對方指控；
- 若商場業主繼續拒不繳費，法團將按法律程序推進物業拍賣。

呼籲居民團結支持
此次爭議關乎全體居民的共同利益，法團承諾以公開透明方式處理事件，並定期匯報進展。我們呼籲各位：

- 密切關注法團會議記錄及通告；
- 支持法團依法行事，抵制任何損害山景邨權益的行為；
- 傳播正確資訊，避免誤信不實傳言。

法團深信，只要居民齊心協力，定能維護山景邨的法治與公義。

16. 匯報有關「太陽能光伏系統計劃」跟進

早前按房屋局獨立審查組(ICU)要求，須拆除全邨已安裝之太陽能板並再次檢視工程文件後重新安裝。現已完成有關景富樓、景貴樓、景華樓、景安樓、景樂樓、景業樓、景美樓及景麗樓之拆除並重新安裝太陽能板，餘下景榮樓已拆除，並會安排盡快重新安裝太陽能板。

有關太陽能板清拆及重裝詳情如下：

1. 景富/景貴/景華/景安/景樂/景業/景美樓已完成重新安裝太陽能板，已提交小型工程一級完工文件，獨立審查組(ICU)審批已完成；
2. 景麗樓於本年 4 月中收到獨立審查組(ICU)批准，並於 5 月份重新安裝太陽能板，已提交小型工程一級完工文件，獨立審查組(ICU)審批已完成；
3. 因景榮樓結構與其他樓宇不同，屋宇處就有關方案遲遲未有落實回覆，而獨立審查組(ICU)希望 7 月前回覆，如確實收到回覆後估計需要約兩個月工期作重新安裝太陽能板，待正式完成後，便全面恢復有關收益。

所有已完成重新安裝太陽能板之大廈，景富/貴/華/安/樂/業/美樓收取盈利平均每月五萬元左右。(跟據 2025 年 2 月實際收益 HKD52,915.43)

17. **匯報有關「山景邨強制驗樓計劃」跟進**

- 山景邨強制驗樓及驗窗計劃已按市區重建局的程序，聘請「山景邨樓宇公用部分檢驗及修葺顧問服務承辦商」(簡稱：樓宇維修工程顧問)，樓宇維修工程顧問現進行目視勘察、紅外線勘察、外牆無人機勘察，及進行家訪，目前已完成景富、景貴樓之上述勘察。
- 現正進行景華、景安樓兩座。
- 樓宇維修工程顧問預計 2025 年 11 月完成勘察報告。
  (召開會議匯報及講解檢驗報告及屋邨現時實際現況)
- 向市區重建局及房屋局獨立審查組提交修訂強制驗樓及強制驗窗檢驗報告。
- 遞交強制驗樓及強制驗窗報告(預計房屋局審批期 2 個月由 2025 年 11 月至 2026 年 1 月) 。
- 草擬訂明修葺工程項目標書及初步估算。

山景邨-地下管道勘探日程表

	勘探範圍	勘探日期
第一部分:	景富樓 (大廈附近行人路)	約 4 天 23/6(Mon) - 26/6(Thur)

	勘探範圍	勘探日期
第二部分:	景貴樓 (大廈附近行人路)	約 5 天 27/6(Fri)，30/6(Mon)，2/7(Wed)-4/7(Fri)

	勘探範圍	勘探日期
第三部分:	景榮樓 (大廈附近行人路)	約 5 天 7/7(Mon) - 11/7(Fri)

	勘探範圍	勘探日期
第四部分:	景華樓 (大廈附近行人路)	約 6天 14/7(Mon) -18/7(Fri)，21/7(Mon)

	勘探範圍	勘探日期
第五部分:	景安樓 (大廈附近行人路)	約 4 天 22/7(Tue) - 25/7(Fri)

	勘探範圍	勘探日期
第六部分:	景樂樓 (大廈附近行人路)	約 4 天 28/7(Mon) -31/7(Thur)

	勘探範圍	勘探日期
第七部分:	景業樓 (大廈附近行人路)	約 4 天 1/8(Fri) ，4/8(Mon) - 6/8(Wed)

	勘探範圍	勘探日期
第八部分:	景美樓 (大廈附近行人路)	約 4 天 7/8(Thur) - 8/8(Fri)，11/8(Mon) - 12/8(Tue)

	勘探範圍	勘探日期
第九部分:	景麗樓 (大廈附近行人路)	約 4 天 13/8(Wed) - 15/8(Fri)，18/8(Mon)

第一至第九部份：共約40天

山景邨-地下管道勘探日程表

	勘探範圍	勘探日期
第十部分:	景富樓及景貴樓 (大廈附近馬路)	約 3 天 19/8(Tue) - 21/8 (Thur)
	景榮樓及景華樓 (大廈附近馬路)	約 3 天 22/8(Fri)，25/8(Mon) - 26/8(Tue)
	景安樓、景樂樓及景業樓 (大廈附近馬路)	約 3 天 27/8(Wed) - 29/8(Fri)
	景美樓及景麗樓 (大廈附近馬路)	約 2 天 1/9(Mon) - 2/9(Tue)

第十部份 : 共約11天

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	6 宗	HK$1,920
4 月份	2 宗	HK$940
5 月份	1 宗	HK$320

保安部巡查全邨凹凸不平及有虛位之排骨渠蓋，並貼上黃黑膠紙警示途人注意安全。

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；全邨噴灑蚊油；清潔全邨廚餘回收機；於 28/3/2025 清理沿山景邨輕鐵路軌兩旁及明渠的垃圾、淤泥及雜草；清潔部及工程部，聯合跟進社區會堂附近清洗渠位工程，如發現渠位邊石矢損壞，工程部稍後會進行維修。

工程部修補路面百歲磚；修補樓層石矢；油漆翻新。

- 中央維修合約-管道及公眾排水喉管(第 17 期)，截至 07/06/2025 可用餘額為：HK$269,220。
- 中央維修合約-維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石(25 期)，截至 28/05/2025 可用餘額為：HK$1,090,840。
- 匯報「張記環保有限公司」承辦供應 2025 年 4 月份黑色膠袋 23,000 個，費用為 HK$29,888。
- 匯報「雲格斯消防工程有限公司」承辦：
  - 更換景美樓地下垃圾房內 50mm 消防上水喉工程，費用為 HK$15,200；
  - 更換景美樓 C 翼 21 樓至 22 樓 100mm 消防喉工程，費用為 HK$16,500；
  - 更換景業樓 31 樓至 33 樓士多房 100mm 消防水缸落水喉工程，費用為 HK$19,000；
  - 更換景業樓 19 樓至 22 樓 50mm 消防上水喉工程，費用為 HK$22,800；
  - 更換景業樓 24 樓至 29 樓 50mm 消防上水喉工程，費用為 HK$29,800；

  均已於 2025 年 5 月完成。

19. 山景邨財務匯報

A. 收入及支出 (截至 2025 年 2 月 28 日) (未經核實)

項目	金額 (HK$)
收入	$4,919,791.55
恆常支出	$4,874,532.68
非恆常支出	$158,080.00
本期盈餘/(虧損)	(112,821.13)

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	4,176,384.00
利息收入	171.60
許可證收入	387,833.00
屋邨活動收入	107,888.00
什項收入	41,248.95
環保收入	1398.00
再生能源收入	204,868.00
總收入	**4,919,791.55**

恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
恆常支出：	
保安人員費用	1,505,482.11
管理人員費用	551,697.85
行政費用	33,000.00
經理人酬金	60,000.00
保險費	54,685.67
地租及差餉	-
大廈清潔費	1,037,720.00
清潔用品	48,856.00
園藝保養	121,500.00
消防系統設備保養	-
升降機 / 電梯保養	633,790.00
水泵保養	13,000.00
防盜系統保養	6,480.00
一般保養	19,086.00
公共電費	773,619.60
公共水費	-
電話費	1,632.00
郵費	110.00
稅項	-
核數費	-
專業人士費用	2,554.17
印刷及文儀費用	8,076.58
銀行服務費用	2,078.80
交通費	419.40
運費	744.50
恆常支出總數	**4,874,532.68**

非恆常支出

Account Name / Co. Name	HK$
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	23,700.00
防盜系統維修	11,000.00
一般維修	-
辦公室設備	-
節日裝飾費用	-
屋邨活動支出	118,330.00
業主大會支出	-
專業人士費用	4,500.00
印刷及文儀	160.00
什項支出	390.00
運費	-
廣告費	-
非恆常支出總數	**158,080.00**

Summary	
1) 總收入	4,919,791.55
2) 總支出	5,032,612.68
(1) 總收入- (2) 總支出	(112,821.13)

Remark：	
恆常支出總數	**4,874,532.68**
非恆常支出總數	**158,080.00**
	5,032,612.68

有關財務報表已張貼於各座大堂。

B. 銀行戶口結存 (截至 2025 年 2 月 28 日)

銀行	戶口號碼	結餘 (HK$)
滙豐銀行	178-773818-838	$1,536,885.73
	178-773818-001	$$9,797.20
交通銀行	38255493107784	$0
	38255402024944	$1.00
交通銀行信託	C049	$151,970,511.34

補充：早前已於常務會議匯報，為方便管理財務已通過統一賬戶，故除了大廈公契所訂明需要保留之「維修基金」戶口外，其他戶口包括「環保美化基金」、「康樂活動基金」、「儲備維修基金」已成功取消。有關 2025 年 2 月資產負債表中，「儲備維修基金」$134,864.71 及「環保美化基金」$630,386 將於 2025 年 3 月 31 日結算時轉入其他收入。

現時主要財務資金已歸納於滙豐銀行儲蓄及往來戶口(178-773818-838 及 178-773818-001)，與創興銀行往來戶口為管理公司(置佳)營運使用；另外，交通銀行信託戶口 C049 為「維修基金」；而交通銀行儲蓄及往來戶口(38255493107784 及 38255402024944)將保留於日後有需要時使用。

各在席委員一致通過上述安排。

C. 匯報拖欠管理費單位事宜(截至 2025 年 6 月 10 日)

拖欠情況	拖久管理費單位數目	共拖欠金額 (HK$)
2 個月	92 個	$82,754
3 個月	30 個	$13,454
4 個月	18 個	$30,270
5 個月	21 個	$41,535
6 個月	5 個*	$12,284

20. 其他事項

(一) 有關山景邨自動售賣機事宜

管業處於 4 月底接獲華御結通知，由於收入不理想，故華御結提前終止與山景邨之自助售賣機服務，服務期至 2025 年 5 月 31 日。

另外，山景邨其他自助售賣機服務協議將於 2025 年 6 月 30 日到期，將會延續服務期至 2027 年 12 月 31 日。

1.1 「維他奶國際集團有限公司」新服務協議期間：

- 將安排增加 1 個位置，即合共 5 部飲品機；
- 若佣金不足$200/部，每月會有電費補貼$200/部；
- 若佣金超過$200/部，每月會按飲品售出之數量 x 價格的 32%作為佣金。

1.2 「 FreshUp Group Limited 」新服務協議期間：

- 將安排增加 7 個位置，即飲品機、飲品及小食組合機、智能組合櫃，合共 14 部；
- 若佣金不足$200/部，每月會有電費補貼$200/部；
- 若佣金超過$200/部，每月會按飲品類售出之數量 x 價格的 30%及非飲品類售出之數量 x 價格的 10%作為佣金。

(二) 有關山景邨快遞智能櫃事宜

由於順豐自助櫃服務協議將於 2025 年 7 月 3 日到期(位置：景樂樓 SF 智能櫃)，故管業處向「順便智能櫃有限公司」爭取提高每月借位行政費。

「順便智能櫃有限公司」同意由每月$1,500 提高至每月$1,600，新合約期為 2025 年 7 月 4 日至 2027 年 7 月 3 日(2 年)。

(三) 有關景貴樓懷疑石矢剝落擊中車輛事宜

- 有關 2025 年 5 月 2 日下午約 5 時，保安員發現景貴樓低座會議室外，懷疑天台石矢剝落，導致石矢擊中了 1 部黑色私家車，保安員即時報警，並對該區域進行圍封，及管業處已向保險公司申報。
- 於 2025 年 5 月 3 日，管業處已安排承辦商搭設棚架進行維修，以防止石矢再次剝落。
- 於 2025 年 5 月 13 日，天台石矢維修工程已順利完成。

(四) 有關景華樓石矢剝落反彈撞傷女童事件

有關 2025 年 5 月 23 日早上，在山景邨景華樓發生懷疑大廈建築物有石矢剝落的意外，石矢跌在地上，再反彈彈中一名途經的 5 歲幼稚園女生的額頭，以致額上有瘀傷，家人即時陪同去屯門醫院進行治療，女童沒有大礙。

為保障途人及住戶的安全，管業處已經立即在景華樓周邊設置了封閉區域，防止任何可能的意外再次發生。此外，管業處已與大維修顧問公司召開會議，專門討論景華樓及其周邊的檢查計劃。

顧問公司已使用無人機對樓宇進行詳細檢查，並針對懷疑存在石矢損壞的部位進行搭棚及維修工作。若發現任何石矢剝落的情況，管業處將迅速採取相應的應對和修復措施。

經無人機勘察後，需儘快移除之景華樓外牆石矢剝落 18 個位置如下：

單位	損毀情況	單位	損毀情況	單位	損毀情況
A2605	廚房簷蓬	B1204-06	廚房簷蓬	C2205	廚房簷蓬
A1510	廚房簷蓬	B2702	廚房簷蓬	C3201	廚房簷蓬
A2004	廚房簷蓬	C305	廚房簷蓬	C310	廚房簷蓬
B403	廚房簷蓬	C807	廚房簷蓬	C510	廚房簷蓬
B903	廚房簷蓬	C1007	廚房簷蓬		
B1207	廚房簷蓬	C1101	廚房及廁所		
B1709	廚房簷蓬	C1901	廚房簷蓬		

21. 下次會議日期

待議

會議於晚上 9 時 02 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

2025 年 6 月 30 日