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)

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

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 14.55%
政府屋宇

備註：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)
＊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%。＊

	收入		預算	實際收支 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) "RCA"管理份數@$9.14(2023年9月前)及@$10.05(2023年9月起)	實際收支 2024年4月1日至2025年3月31日 屋邨公用地方與設施"ECA" "ECA1" (住宅屋宇＋綜合房委會屋宇) (HK$平均每月計) 轉撥(見註3) "ECA1"等於"RCA"轉撥		"ECA2" (HK$平均每月計) "ECA2"管理份數@$3.42(2023年9月前)及@$3.76(2023年9月起)		預算 2025年4月1日至2026年3月31日 住宅大廈公用地方與設施 "RCA" (HK$平均每月計) 現時每一個管理份數為$10.05 "RCA" 管理費增加 10%	預算 2025年4月1日至2026年3月31日 屋邨公用地方與設施"ECA" "ECA1" (住宅屋宇＋綜合房委會屋宇) (HK$平均每月計) 轉撥(見註3) "ECA1"等於"RCA"轉撥		"ECA2" (HK$平均每月計) 現時每一個管理份數為$3.76 "ECA2" 管理費增加 48%	
1)	應收管理費	註2	"RCA"+10% "ECA2"+48%	3,928,418.67	-	-	247,914.00	-	4,321,260.53	-	-	366,912.72	-
1.1)	"ECA1"由"RCA"轉撥	註3		-	3,230,397.62	-	-	-	-	3,230,397.62	-	-	-
2)	利息收入	註4	保持不變	78.25	362.12	-	27.79	-	78.25	362.12	-	27.79	-
3)	牌照費收入(包括石油氣庫牌照費)		保持不變	-	331,791.13	85.55%	56,041.87	14.45%	-	331,791.13	85.55%	56,041.87	14.45%
4)	屋邨活動收入		保持不變	12,232.33	-	-	-	-	12,232.33	-	-	-	-
5)	雜項收入		保持不變	4,500.00	62,906.88	85.55%	10,625.42	14.45%	4,500.00	62,906.88	85.55%	10,625.42	14.45%
6)	回收收入		保持不變	-	487.35	85.55%	82.32	14.45%	-	487.35	85.55%	82.32	14.45%
7)	再生能源收入		保持不變	-	200,191.56	85.55%	33,813.77	14.45%	-	200,191.56	85.55%	33,813.77	14.45%
	總收入(未扣除轉撥)			3,945,229.25	3,826,136.66		348,505.16		4,338,071.11	3,826,136.66		467,503.88	
		註6		扣除轉撥：	595,739.04	總收入：	4,889,473.45		扣除轉撥：	595,739.04	總收入：	5,401,314.03	
	支出												
8)	屋邨保安人員費用		保持不變	-	1,262,417.53	85.55%	213,231.25	14.45%	-	1,262,417.53	85.55%	213,231.25	14.45%
9)	屋邨管理人員費用		保持不變	-	511,636.01	85.55%	86,418.94	14.45%	-	511,636.01	85.55%	86,418.94	14.45%
10)	行政費用		保持不變	-	27,803.75	85.55%	4,696.25	14.45%	-	27,803.75	85.55%	4,696.25	14.45%
11)	經理人酬金		保持不變	-	50,854.34	85.55%	8,589.66	14.45%	-	50,854.34	85.55%	8,589.66	14.45%
12)	保險費		保持不變	-	58,088.91	85.55%	9,811.63	14.45%	-	58,088.91	85.55%	9,811.63	14.45%
13)	屋邨清潔費(包括滅蟲及清洗水缸)		保持不變	0.00	865,507.07	85.55%	146,190.26	14.45%	0.00	865,507.07	85.55%	146,190.26	14.45%
14)	清潔用品(包括垃圾膠袋費及訂垃圾筒)		保持不變	60,860.05	3,084.24	85.55%	520.95	14.45%	60,860.05	3,084.24	85.55%	520.95	14.45%
15)	園藝保養及修理		保持不變	-	110,670.33	85.55%	18,693.00	14.45%	-	110,670.33	85.55%	18,693.00	14.45%
16)	消防系統設備保養及維修費		保持不變	-	24,533.24	85.55%	4,143.84	14.45%	-	24,533.24	85.55%	4,143.84	14.45%
17)	升降機保養及維修費用		保持不變	664,895.00	-	-	-	-	664,895.00	-	-	-	-
18)	水泵保養及污水處理		保持不變	106,741.67	24,952.08	85.55%	4,214.58	14.45%	106,741.67	24,952.08	85.55%	4,214.58	14.45%
19)	防盜系統保養		保持不變	7,237.50	5,616.36	85.55%	948.64	14.45%	7,237.50	5,616.36	85.55%	948.64	14.45%
20)	一般維修保養		保持不變	123,486.64	40,159.78	85.55%	6,783.27	14.45%	123,486.64	40,159.78	85.55%	6,783.27	14.45%
21)	電費		保持不變	-	757,485.27	85.55%	127,944.62	14.45%	-	757,485.27	85.55%	127,944.62	14.45%
22)	電話及上網費用	註5	保持不變	526.89	823.01	85.55%	139.01	14.45%	526.89	823.01	85.55%	139.01	14.45%
23)	郵費		保持不變	149.67	-	-	-	-	149.67	-	-	-	-
24)	辦公室設備		保持不變	-	1,430.82	85.55%	241.68	14.45%	-	1,430.82	85.55%	241.68	14.45%
25)	專業人事費用		保持不變	-	8,486.53	85.55%	1,433.44	14.45%	-	8,486.53	85.55%	1,433.44	14.45%
26)	節日裝飾費用		保持不變	-	1,371.09	85.55%	231.59	14.45%	-	1,371.09	85.55%	231.59	14.45%
27)	屋邨活動支出		保持不變	14,171.91	-	-	-	-	14,171.91	-	-	-	-
28)	業主會支出費用		保持不變	-	4,605.44	85.55%	777.89	14.45%	-	4,605.44	85.55%	777.89	14.45%
29)	印刷及文儀		保持不變	-	6,810.42	85.55%	1,150.33	14.45%	-	6,810.42	85.55%	1,150.33	14.45%
30)	水費及排污費		保持不變	-	4,178.06	85.55%	705.70	14.45%	-	4,178.06	85.55%	705.70	14.45%
31)	地租及差餉		保持不變	-	11,403.32	85.55%	1,926.10	14.45%	-	11,403.32	85.55%	1,926.10	14.45%
32)	稅項		保持不變	-	39,643.87	85.55%	6,696.13	14.45%	-	39,643.87	85.55%	6,696.13	14.45%
33)	銀行費用		保持不變	2,031.85	-	-	-	-	2,031.85	-	-	-	-
34)	交通費		保持不變	-	484.02	85.55%	81.75	14.45%	-	484.02	85.55%	81.75	14.45%
35)	雜費		保持不變	-	2,113.49	85.55%	356.98	14.45%	-	2,113.49	85.55%	356.98	14.45%
36)	運費		保持不變	-	655.92	85.55%	110.79	14.45%	-	655.92	85.55%	110.79	14.45%
37)	廣告費		保持不變	-	1,321.75	85.55%	223.25	14.45%	-	1,321.75	85.55%	223.25	14.45%
38)	核數		保持不變	-	0.00	85.55%	0.00	14.45%	-	0.00	85.55%	0.00	14.45%
39)	"RCA"轉撥至"ECA1"			3,230,397.62					3,230,397.62				
	總支出(未扣除轉撥)			4,210,498.80	3,826,136.66		646,261.54		4,210,498.80	3,826,136.66		646,261.54	
		註6		扣除轉撥：	595,739.04	總支出：	5,452,499.38		扣除轉撥：	595,739.04	總支出：	5,452,499.38	
	盈餘 / (虧損)			(265,269.55)	0.00		(297,756.38)		127,572.31	0.00		(178,757.66)	
	扣除轉撥：總盈餘 / (總虧損)			"RCA" + "ECA2" =	(563,025.93)				"RCA" + "ECA2" =	(51,185.34)			

註1 "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% 及 "ECA2"(獨立房委會屋宇+政府屋宇)佔管理份數14.45% 組成。
(根據公契及「房署」於2024年3月12日發出函件)
註2 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」佔管理份數14.45% 是獨立收入。
註3 "ECA1"「屋邨公用地方與設施」是由"RCA"「住宅大廈公用地方與設施」(住宅屋宇＋綜合房委會屋宇) 轉撥，佔管理份數85.55%，需要平衡預算收支。
註4 利息是按照「應收管理費」的金額平均攤分。
註5 "RCA"各座地下大堂固網電話線合約共12線，及Whatsapp號碼的電訊服務 。
"ECA"控制個1條固網電話線服務及管理處6條hunting線合約，及管理處和法團辦公室寬頻服務。
註6 "ECA1"收入及支出由"RCA"轉撥，因此總收入及總支出需要扣除轉撥。

法團司庫簽署