山景邨業主立案法團
第九屆管理委員會
第 1 次常務會議記錄

日期	：	2026 年 9 月 14 日(星期一)		
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	
		梁詠偉女士	委員	(管理委員會成員)
		曹潔齊女士	委員	(管理委員會成員)
		凌碧花女士	委員	(管理委員會成員)
		羅豪滿先生	委員	(管理委員會成員)
		彭　俊先生	委員	(管理委員會成員-房署代表)
列席嘉賓	：	徐　帆先生	屯門區議員	
		鍾健峰先生	屯門區議員	
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)
		蘇和昌先生	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)
		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 02 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九屆管理委員會第 1 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. **通過第九屆管理委員會第 1 次常務會議議程**

各在席委員一致通過第九屆管理委員會第 1 次常務會議議程。

2. **通過第八屆管理委員會第 10 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 10 次常務會議記錄。

3. **通過第八屆管理委員會第 2 次業主大會會議記錄**

各在席委員一致通過第八屆管理委員會第 2 次業主大會會議記錄。

4. **商討及議決「常年法律顧問合約」**

有關 2025-2026 年度「常年法律顧問合約」將於 2026 年 9 月 19 日完結，管業處於 2026 年 8 月 21 日進行 2026-2027 年度「常年法律顧問合約」報價邀請，截止日期為 2026 年 8 月 28 日，新合約期由議決通過後與承辦商協議日期，合約期為 1 年。

合約內容如下：

(1) 不限次數透過電話以口頭諮詢法律意見；
(2) 不限次數在辦公時間內面談口頭諮詢法律意見，會面時間不超過 1 小時及事先安排；
(3) 不限次數諮詢/解釋涉及公契法律文件/信函或建築物管理條例第 344 章(不超過 10 頁文件)；
(4) 出席不多於 2 次及總長不超過 4 小時的業主大會或管理委員會會議；
(5) 起草和發出 8 封關於拖欠管理費、維修費或違反大廈公契的律師信。

管業處早前已向 6 間承辦商作出報價邀請，共有 2 間承辦商報價。報價結果如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高低排列）			
項目	律師行名稱	報價 (HK$)	備註
1	楊振文律師行	HK$28,000	不包括項目 3
2	鍾沛林律師行*	Hk$31,950	包括項目 1-5
3	鍾律師事務所	沒有回覆	--
4	李郭羅律師行	沒有回覆	--
5	郭熙律師事務所	沒有回覆	--
6	勞氏律師行	沒有回覆	--

備註：*「鍾沛林律師行」為 2025-2026 年度常年法律顧問，費用為 HK$31,550，現時為山景邨處理與山景商場之法律問題。

經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「鍾沛林律師行」為 2026-2027 年度「常年法律顧問合約」，合約總價目為 HK$31,950。

5. **商討及議決「食水泵及沖廁水泵系統保養服務合約」**

有關 2025-2026 年度「食水泵及沖廁水泵系統保養服務合約」將於 2026 年 9 月 30 日到期，管業處於 2026 年 8 月 21 日進行 2026-2027 年度「食水泵及沖廁水泵系統保養服務合約」招標，合約期為 1 年，共邀請 12 間承辦商進行投標(包括邀請及張貼大堂通告)，截止投標日期為 2026 年 8

月 28 日，法團於 2026 年 8 月 28 日開標，共有 2 間承辦商回標，管業處已於同日進行議價。

服務要求：每月 2 次定期檢查及系統保養服務
檢查水泵及其控制系統：

- 有關水泵及水喉工程必須符合水務署之標準及條例；
- 定期檢查及維修自動控制系統，包括控制開關掣、自動轉換裝置、索掣、時間制、電壓錶、水銀控掣器、接觸器、指示燈、壓力錶、保險絲及保護系統等。如發現上述有關之零件損壞，承判商必須立刻提供技術人員檢查及維修；
- 水泵(包括食水泵及沖廁水泵)；
- 食水及沖廁水供水系統；
- 食水及沖廁水系統水缸水位警示裝置；
- 設備更換工作；
- 承判商在檢查完成後如有設施須要進行更換，必須於 3 天內向僱主及/或管業處提交維修清單及報價單。

新合約期為 1/10/2026 - 30/9/2027

公司名稱	報價(HK$)		備註
	每月 2 次定期檢查及系統保養服務 服務時間：早上 9 時 00 分至下午 6 時 00 分	緊急維修服務 (E-call)	
偉良工程公司	一年為$168,000 (每月$14,000)	每次$4,000	議價維持不變
建成水泵工程有限公司	一年為$290,400 (每月$24,200)	每次$3,500	議價維持不變
力霸水泵機械工程有限公司	電郵回覆，未能回標		
楊聯記水泵馬達行有限公司	未有回標		
東洋工程有限公司	未有回標		
均富有限公司	未有回標		
景升有限公司	未有回標		
志豐水泵工程有限公司	未有回標		
保安水利工程有限公司	未有回標		
富安集團有限公司	未有回標		
明盛工程(發展)有限公司	未有回標		
昇基工程有限公司	未有回標		

現時由「偉良工程公司」提供服務，合約價錢為$166,800 (每月為 HK$13,900)。

經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「偉良工程公司」承辦 2026-2027 年度「食水泵及沖廁水泵系統保養服務合約」，合約總價目為 HK$168,000。

6. 商討及議決「保安與弱電(ELV)系統保養服務合約」

有關 2025-2026 年度「保安與弱電(ELV)系統保養服務合約」將於 2026 年 9 月 30 日到期，故管業處於 2026 年 8 月 21 日進行 2026-2027 年度「保安與弱電(ELV)系統保養服務合約」招標，合約期為 1 年，共邀請 10 間承辦商進行投標(包括邀請及張貼大堂通告)，截止投標日期為 2026 年 8 月 28 日，法團於 2026 年 8 月 28 日開標，共有 5 間承辦商回標，管業處已於同日進行議價。

服務要求：

承判商須根據保安與弱電系統保養合約及各附加設備的保養工作報價表之收費，負責提供工人、工具，測試儀器及各種配件和材料完成下列之工作，包括提供每星期至少兩次，時間是上午 9:00 至下午 6:00 之定期檢查及系統保養工作，承判商亦須負責及確保有足夠之後備物料，以供緊急維修式更換之用途。

1) 定期檢查及系統保養服務：
   - 1.1 密碼鎖門禁系統。
   - 1.2 閉路電視系統、保安偵測及警報設備。
   - 1.3 公眾天線系統。
2) 設備更換工作：
   - 2.1 承判商在檢查完成後如有設施須要進行更換，必須於 3 天內向僱主及/或管業處提交維修清單及報價單。

新合約期為 1/10/2026 - 30/9/2027

公司名稱	一年總價 (HK$)	每月費用 (HK$)	議價後 一年總價 (HK$)	議價後 每月費用 (HK$)	非辦公時間： 星期一至星期六下午 6 時 01 分至早上 8 時 59 分 / 星期日及公眾假期每一次召喚收費 (不限工作時數，不設最低消費) 每次收費(HK$)
EC Infotech Limited	77,760	6,480	76,800	6,400	1,800
創威電子系統有限公司	89,880	7,490	89,880	7,490	2,200
創裕電子工程有限公司	96,000	8,000	93,600	7,800	1,500
先達系統公司	103,200	8,600	99,600	8,300	3,000
栢衛通訊器材有限公司	214,656	17,888	194,256	16,188	2,000

備註：全達公司、宏遠系統顧問公司、傑成系統有限公司、WTT HK LTD，均沒有回標；祥興電子電器工程有限公司逾時提交標書。

參考資料 - 維修或更換工作報價：

設備零件	提供之牌子 / 型號	創裕	EC Infotech Limited	創威	祥興	栢衛
a. 電視視頻放大器	Cabletech	$2,500	$2,800	$2,700	$2,800	$3,980
b. 半球型彩色攝像機	HIKVISION DS-2CE56C0T-IRMMF	$2,200	$1,600	$1,400	$2,400	$2,480
c. 固定型彩色攝像機	HIKVISION DS-2CE16D0T-IRF	$2,200	$2,400	$1,700	$2,500	$2,300

d. PTZ 型彩色攝像機	HIKVISION DS-2AE5225T-A	$9,500	$13,000	$5,7,00	$7,800	$5,880
e. 16 格彩色 (DVR)連硬盤機 (2*4TB)	HIKVISION iDS-7216HQHI-M2	$6,000	$7,800	$5,700	$7,500	$5,200
f. 正門密碼控制箱連對講機	Newell doorphone system	$18,000	$8,800	$9,700	$18,000	$16,800
g. 密碼按掣器	Dewhurst MA10	$4,000	$3,800	$2,700	$5,000	T.B.C
h. 電子磁力門鎖系統	Spirint	$5,000	$2,800	$1,700	$4,500	$3,800
i. 警報系統	Newell alarm system	$28,000	$8,800	$1,700	$18,000	$17,000
j. 拍卡系統	iStar L3201 Access Control System	$4,000	$8,000	T.B.C.	$9,500	$3,980

備註：保養商必須提供証明損壞項目及照片予管業處確認後，方可報價及進行維修。其次僱主及/或管業處有權就提供設備或零件脫離市場價格下，並安排相關設備(如按鈕、感應器、指示燈及供電火牛等)下交由保養商協助完成維修或更換工作。

經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「創威電子系統有限公司」承辦 2026 至 2027 年「保安與弱電(ELV)系統保養服務合約」，合約總價目為 HK$89,880，每月月費為 HK$7,490。

7. 商討及議決「消防設備系統保養服務合約」

有關 2025-2026 年度「消防設備系統保養服務合約」於 2026 年 10 月 31 日到期，管業處於 2026 年 8 月 21 日進行 2026-2027 年度「消防設備系統保養服務合約」招標，合約期為 1 年，共邀請 11 間承辦商進行投標(包括邀請及張貼大堂通告)，截止投標日期為 2026 年 8 月 28 日，法團於 2026 年 8 月 28 日開標，共有 3 間承辦商回標，管業處已於 2026 年 8 月 28 日進行議價。

工作內容

定期檢查及系統保養服務 (每年進行 1 次檢查 FS251)：

- 消防栓/街道消防栓系統
- 喉轆系統
- 消防花灑系統
- 消防控制箱系統
- 消防手動/自動火警警報系統、聲響警報系統、視像警報系統及火警偵測系統
- 手提滅火器具
- 緊急照明及出口指示牌
- 消防供水系統
- 清洗所有消防貯水缸
- 設備更換工作

新合約期為 1/11/2026 - 31/10/2027

公司名稱	消防設備系統之年度檢查服務 (HK$)	進行清洗消防貯水缸(HK$)	總價 (HK$)	緊急維修服務 (HK$)非辦公時間：星期一至星期六下午6時01分至早上8時59分/星期日及公眾假期每一次召喚收費 (不限工作時數，不設最低消費)
雲格斯消防工程公司	27,000	9,000	36,000	2,000
城市消防工程公司	31,000	14,000	45,000	2,000
新藝消防工程	36,000	12,000	48,000	2,500

備註：集寶香港有限公司、專業消防有限公司以電郵回覆，未能回標；源昌消防工程有限公司、康威工程有限公司、立豐消防工程有限公司、通力消防工程公司、文浤消防有限公司、浩成建築工程有限公司均未有回標。
現時由「雲格斯消防工程公司」提供該項服務，合約總額為 HK$36,000。

承辦商「雲格斯消防工程公司」為最低標及現時保養商。

經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「雲格斯消防工程公司」承辦 2026 至 2027 年「消防設備系統保養服務合約」，合約總價目為 HK$36,000。

8. 商討及議決「提供緊急維修損壞外牆窗台及紙皮石單價工程維修合約(第 28 期)」

截至 2026 年 8 月 19 日，「提供緊急維修損壞外牆窗台及紙皮石單價工程維修合約(第 27 期)」之工程餘額為 HK$303,380，故管業處於 2026 年 8 月 21 日進行「提供緊急維修損壞外牆窗台及紙皮石單價工程維修合約(第 28 期)」招標，共邀請 8 間承辦商進行投標(包括張貼大堂通告)，截止投標日期為 2026 年 8 月 28 日，法團於 2026 年 8 月 28 日開標，共有 3 間承辦商回標，管業處已於 2026 年 9 月 1 日進行議價。

合約包括：

- 安全棚架費用/ 租用吊船費用
- 維修批盪範圍
- 維修爆裂石矢範圍
- 維修紙皮石範圍
- 維修磁磚範圍
- 維修外牆伸縮縫
- 合約期為 1 年(2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日)或 HK$1,500,000 工程費

投標要求：

- 投標者之有效商業登記證書及公司註冊證書副本(公司必須在本港成立至少達兩年或以上)
- 公司架構與編排及有關負責人的聯繫方法
- 公司過往有關同類型工程經驗履歷
- 註冊小型工程承建商証書
- 公眾責任及第三者意外保險(保險金額最少為港幣壹仟萬(HK$10,000,000.00))

項目	公司名稱	已回標/未有回標
1	力豐工程建築有限公司	已回標
2	志榮公司	已回標
3	捷順(香港)工程有限公司	已回標
4	偉良工程公司	未有回標
5	金豐建設工程有限公司	未有回標
6	浩成建築工程有限公司	未有回標
7	利東工程有限公司	未有回標
8	昇基工程有限公司	未有回標

評分準則：

最低標價 3 分、第 2 低標價 2 分、第 3 低標價 1 分，常用項目，得分 x 2 倍。

統計所有項目後，得分高低排列如下：

項目	公司名稱	總得分
1	力豐工程建築有限公司	454
2	志榮公司	318
3	捷順(香港)工程有限公司	202

經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「力豐工程建築有限公司」承辦「提供緊急維修損壞外牆窗台及紙皮石單價工程維修合約(第 28 期)」，合約期為 1 年(2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日)或 HK$1,500,000 工程費，期滿或工程費用罄再行招標。

9. 商討及議決「更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程維修合約(第 20 期)」

截至 2026 年 8 月 19 日，「更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程維修合約(第 19 期)」之工程餘額為 HK$174,980，故管業處於 2026 年 8 月 21 日進行「更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程維修合約(第 20 期)」招標，共邀請 14 間承辦商進行投標(包括張貼大堂通告)，截止投標日期為 2026 年 8 月 28 日，法團於 2026 年 8 月 28 日進行開標；管業處於開標後去信 3 間入標公司進行議價，3 間入標公司已於 2026 年 9 月 7 日前回覆。

工程總價目預算為 HK$1,000,000，合約期為 1 年 (1/10/2026 - 30/9/2027)

合約包括：

- 安全棚架費用
- 維修去水喉/污水喉/氣喉 (不包括上水食水喉/ 上水咸水喉)
- 維修 UPVC 膠喉
- 維修紅筒/減壓掣
- 打鑿地台及英泥收口工作
- 打鑿牆身及英泥收口工作
- 辦公時間及非辦公時間費用

項目	公司名稱	已回標/未有回標
1	力豐工程建築有限公司	已回標
2	志榮公司	已回標

3	捷順(香港)工程有限公司	已回標
4	利東工程有限公司	未有回標
5	國華行工程有限公司	未有回標
6	昇基工程有限公司	未有回標
7	東源工程服務有限公司	未有回標
8	昇基工程有限公司	未有回標
9	偉良工程公司	未有回標
10	寶盛建設工程有限公司	未有回標
11	順景工程(香港)有限公司	未有回標
12	知燊工程公司	未有回標
13	聯益建築有限公司	未有回標
14	興達建築工程有限公司	未有回標

評分準則：
最低標價 3 分、第 2 低標價 2 分、第 3 低標價 1 分，常用項目，得分 x 2 倍。
統計所有項目後，得分高低排列如下：

項目	公司名稱	總得分
1	力豐工程建築有限公司	446
2	志榮公司	293
3	捷順(香港)工程有限公司	173

經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「力豐工程建築有限公司」承辦「更換單位內管道及公眾排水喉管單價工程維修合約(第 20 期)」，合約期為 1 年(2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日)或 HK$1,000,000 工程費，期滿或工程費用罄再行招標。

10. 商討及議決「提供專業的 ISA 攀樹師及工人修剪景華樓近雜物站一帶樹木工程」

由於景華樓近雜物站一帶樹木生長過盛樹冠下墜，影響道路使用者並容易構成危險。
管業處邀請 6 間承辦商為修剪大樹工程進行報價，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$)	與最低標價合約總價目比較(HK$)	與最低標價合約總價目比較(%)
1	盈春園藝	$66,800 議價後：$65,600	最低標價	--
2	興發園藝	$68,000 議價後：$67,500	+$1,900	+2.9%
3	綠森林園藝有限公司	$98,600 議價後：價錢不變	+$33,000	+50.30%
4	新記園園藝有限公司	沒有回覆	-	-
5	植生花園有限公	沒有回覆	-	-
6	香島園藝	沒有回覆	-	-

承辦商「盈春園藝」為最低標及現時園藝保養商。

經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「盈春園藝」承辦「提供專業的 ISA 攀樹師及工人修剪景華樓近雜物站一帶樹木工程」合約，合約總價目為 HK$65.600。

11. 商討及議決「提供專業的 ISA 攀樹師及工人修剪圍繞並伸延至青松小學校內的樹木及枯枝工程」

管業處接獲道教青松小學校反映有枯枝墮落在其校內操場，要求管業處修剪圍繞並伸延至青松小學校的樹木，避免發生意外危及人身安全，故管業處邀請 6 間承辦商為修剪有關樹木工程進行報價，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$)	與最低標價合約總價目比較(HK$)	與最低標價合約總價目比較(%)
1	盈春園藝	$48,800 議價後：$47,500	最低標價	--
2	植生花園有限公司	$52,000 議價後：價錢不變	+$4,500	+9.47%
3	綠森林園藝有限公司	$99,636 議價後：價錢不變	+$52,136	+109.76%
4	興發園藝	$180,000 議價後：$179,000	+$131,500	+276.84%
5	新記園園藝有限公司	沒有回覆		
6	香島園藝	沒有回覆		

承辦商「盈春園藝」為最低標及現時園藝保養商。

經在席委員商議後，以 5 票贊成，房署 1 票棄權，通過揀選「盈春園藝」承辦「提供專業的 ISA 攀樹師及工人修剪圍繞並伸延至青松小學校內的樹木及枯枝工程」合約，合約總價目為 HK$47.500。

12. 追加確認「2026 年業主周年大會(延會)」

2026 年業主周年大會原訂於 2026 年 7 月 26 日(星期日)舉行，因颱風影響須延期，故於 2026 年 7 月 29 日經書面會議及投票，7 名委員同意及 1 名委員棄權，通過於 2026 年 8 月 16 日(星期日)舉行。

13. 追加確認「保安控制室寬頻服務合約」

由於保安控制室沒有寬頻服務，而保安部多次反映工作溝通不便，故管業處建議設立 5G 寬頻服務，以較方便快捷型式，提供穩定寬頻速度。報價如下：

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高低排列）			
次序	承辦商	合約總價	平均每月費用
1	數碼通 SMARTONE	HK$4,356 (36 個月)	HK$121
2	3 香港 3HK	HK$4,530 (30 個月)	HK$151
3	香港電訊 HKT	HK$10,656 (36 個月)	HK$296
4	香港寬頻 HKBN	HK$7,224 (24 個月)	HK$301
5	中國移動 HMHK	沒有回覆	

由於「數碼通 SMARTONE」在報價中最低，於 2026 年 8 月 26 日經向管委會報告及獲得同意後，已向「數碼通 SMARTONE 」確認合約，合約期 36 個月 HK$4,356(平均$121/月)。

14. 追加確認「管理處、控制室及各座頭固網電話線合約」

有關「管理處、控制室及各座頭固網電話線合約」於 2026 年 9 月 8 日到期，管業處早前已向 3 間承辦商作出報價邀請，合約期為 2026 年 9 月 9 日至 2029 年 9 月 8 日，合約期為 3 年。

1. 管業處 6 條自動跳線系統
2. 控制室 1 條固網電話線
3. 各座合共 12 條固網電話線

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高低排列）			
次序	承辦商	合約總價	每月費用
1	香港電訊 HKT	HK$35,186.40	HK$977.40
2	環球電訊 HGC	服務沒有覆蓋	
3	香港寬頻	服務沒有覆蓋	

香港電訊(HKT)為現時服務合約承辦商，是次報價費用與現時合約相同。

由於只有現時電訊商「香港電訊 HKT」提供服務，於 2026 年 7 月 9 日經向管委會報告及獲得同意後，已向「香港電訊 HKT」確認續新合約。新合約期由 2026 年 9 月 9 日至 2029 年 9 月 8 日，36 個月合約總價：HKD$35,186.40($977.4/月)。

15. 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 2026 年 5 月 12 日確認存放「交通銀行」之 3 個月定期存款，本金 HK$155,580,697.92，年利率 2.10%，收取利息銀碼為 HK$823,512.08，到期日為 2026 年 8 月 12 日，即本息總數為 HK$156,404,210.00。

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$156,404,210.00，由 2026 年 8 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(33 日)	1.82%	2026 年 9 月 14 日	HK$257,359.91
2 個月(61 日)	2.00%	2026 年 10 月 12 日	HK$522,775.72
3 個月(92 日)	2.16%	2026 年 11 月 12 日	HK$851,524.51
6 個月(184 日)	2.42%	2027 年 2 月 12 日	HK$1,908,045.66
9 個月(273 日)	2.29%	2027 年 5 月 12 日	HK$2,678,882.74
12 個月(365 日)	2.29%	2027 年 8 月 12 日	HK$3,581,656.41
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 2026 年 8 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$156,404,210.00，年利率 2.42%，預計收取利息銀碼為 HK$1,908,045.66，到期日為 2027 年 2 月 12 日。

備註:銀行信託服務合約由2026年3月1日至2028年2月29日(2年),每年託管服務費為HK$30,000,費用於維修基金戶口結存扣款。

16. 追加確認「颱風紅霞後山景邨緊急清理樹木工程」

由於 2026 年 7 月 25 日至 26 日強颱風「紅霞」襲港，山景邨很多樹木被強風吹塌，斷樹除嚴重堵塞邨內主要通道更有些被吹至折斷懸掛半空，隨時有下墮風險。為免影響居民日常生活及危害人身安全，管業處安排「盈春園藝」於 2026 年 7 月 26 日至 30 日期間，於山景邨清除阻塞主要通道及有下墮風險樹木。

由於緊急情況，管業處於 2026 年 7 月 26 日向管委會報告及獲得同意後，通過「盈春園藝」承辦「颱風紅霞後緊急修樹工程」，費用為 HK$117,200　工程包括：

次序	項目	單價 (HK$)	數目	總價(HK$)
1	移除被強風吹倒的樹木	$5,000	7	$35,000
2	修剪被強風吹斷的樹木 50 棵	$1,400	50	$70,000
3	租用高台車及夾車	$12,220	1	$12,220
4	清理地面阻塞行人通道	已包括	1	-
			總計：	$117,200

17. 追加確認「景貴樓高座 02 室地面滲水工程」

管業處於巡視期間發現景貴樓高座 02 室對開地面有水滲出，經檢查後，發現是供應景富樓之地下沖廁水管爆裂所導致;管業處於 2026 年 8 月 2 日向三間承辦商索取口頭報價,並向法團匯報。

其後因有居民反映報價偏高，並要求擴大報價範圍，管業處遂於 2026 年 8 月 4 日，向 51 間工程承辦商發出報價邀請，同時於各座大堂張貼邀請報價公告。截至 8 月 12 日共收到 3 間承辦商回覆報價。

由於此次公開邀請報價回覆結果未如理想，有居民推介 3 間承辦商，故管業處於 2026 年 8 月 14 日向 3 間居民推介的承辦商邀請報價(其中 2 間早前已列入 51 間承辦商中),最終管業處累計邀請 52 間工程。

截至 2026 年 8 月 21 日，報價邀請結果如下：
收到有效報價：4 間
以電郵回覆未能參與：13 間
沒有回覆：35 間

工程報價詳情

方案一：全包修補工程		
次序	承辦商	報價
1	偉良工程公司	HK$65,000
2	建豐工程服務有限公司*	HK$80,000

3	力豐工程建築有限公司	HK$88,000
4	友光水電渠務工程有限公司	HK$100,000

方案二：單純挖掘及回泥工程		
次序	承辦商	報價
1	偉良工程公司	HK$62,000
2	建豐工程服務有限公司*	未能提供差異報價，視作未有提供有效報價
3	力豐工程建築有限公司	未能提供差異報價，視作未有提供有效報價
4	友光水電渠務工程有限公司	未有提供有效報價

備註：*建豐工程服務有限公司為居民推介後，追加邀請的承辦商。

綜合兩套方案後，偉良工程公司的全包修補工程報價為所有承辦商中最低，報價金額為 HK$65,000。管業處於 8 月 24 日向法團進行匯報，經法團管委會商討後，同意由「偉良工程公司以港幣 HK$65,000 元承辦是項工程。

偉良工程工公司於 2026 年 8 月 26 日展開工程，並於翌日 2026 年 8 月 27 日成功找出滲漏破損位置及重新接駁喉管，經工程部測試後，並未發現有其他位置有滲漏狀況後，便重開景富樓之咸水供應。

18. 匯報有關「景麗樓 L57 及 L58 損壞事宜」

景麗樓 L58 升降機於 2026 年 8 月 3 日發生故障並停止運作，管業處即時與承辦商「奧的斯」到場檢查，初步懷疑由於受連日暴雨及惡劣天氣影響，導致驅動主馬達受潮出現短路情況，需送回原廠維修。由於情況緊急，故向法團匯報及得到同意後，即時通知承辦商進行維修，同時管業處向保險公司呈報有關事件。

另外，景麗樓 L57 升降機於 2026 年 8 月 4 日出現機身高低不平的情況，原因是驅動主馬達損壞，由承辦商「奧的斯」進行檢查及維修，於 2026 年 8 月 7 日已完成維修。

最後，景麗樓 L58 升降機馬達於 2026 年 8 月 12 日完成維修。有關景麗樓 L58 升降機馬達維修費用為 HKD$109,800，保險公司於 2026 年 8 月 31 日回覆，扣除墊底費 HKD$20,000 後，獲賠償 HKD$89,800。

19. 匯報有關「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」

山景邨「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」(9 部廚餘回收桶)的資助期將於 2026 年 12 月 16 日結束。

兩年的資助期結束後，須由屋邨自行承擔購買智能廚餘回收桶擁有權的費用，即承擔智能廚餘回收桶(9 部)的運作及維護費用，環保署初步報價如下：

一年合約期：9 部約$108,000/年(約$1,000 部 x 9 = $9,000/月)

兩年合約期：9 部約$95,040/年(約$880 部 x 9 = $7,920/月)

三年合約期：9 部約$86,400/年(約$800 部 x 9 = $7,200/月)

經在席委員協商，暫不傾向繼續使用廚餘機。
管業處會與環保署再行協商。

20. 匯報有關「山景邨管理帳目核數報告」跟進

有關「2021-2026 年度山景邨管理帳目核數報告承辦商」，已於 2026 年 8 月 16 日業主大會議決揀選「耀進會計師事務所」。

管業處已與「耀進會計師事務所」正積極跟進中，整理有關 2021.04.01-2026.03.31 年度(5 年)之山景邨管理帳目資料。

21. 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：
於 2026 年 6 月 4 日，控辯雙方已出席調解會議，調解不成功。
現準備指示聆訊，暫訂於 2026 年 10 月 23 日進行，而律師現正草擬證人陳述書及存檔支持文件。
就上述事宜，法團已委聘現時法團律師跟進。

22. 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，有關太陽能板清拆及重裝詳情如下：

- 景富/景貴/景華/景安/景樂/景業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 審批已接納；
- 景美/景麗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，但獨立審查組(ICU)暫口頭回覆未接納相關審批，即景美/景麗了解未接納完工申請；
- 因景榮樓結構與其他樓宇不同，屋宇處就以上問題正與承辦商委任認可人士(AP)商討中，希望能盡快接納並完成，全面恢復有關收益。

鑒於太陽能板工程一直未能完成，管業處及法團已去信承辦商，要求對方盡快完工及提交相關工程延誤及完成工程的具體時間表，並同時要求盡快提交最新相關工程完整文件如下：

1) 系統測試報告及運維手冊；
2) 電力（線路）規例完工證明書（WR1）及 發電設施註冊（GF1）；
3) 由政府註冊認可人士／註冊結構工程師簽發的太陽能光伏系統支架結構安全證書；
4) 提交屋宇署小型工程開工及完工之完整備案相關證明書 (如 MW01/MW02/MW05 等)。

同時持續做好日常檢查及保養工作，尤其於颱風前後須加強巡查，避免發生意外，藉以保障居民及法團權益。

23. 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，法團已參加「召標妥」委聘市建局協助招標，並已聘請「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)，樓宇維修工程顧問已進行目視勘察、紅外線勘察、外牆無人機勘察及進行家訪，目前已完成 9 座大廈。

樓宇維修工程顧問已完成初步報告，待向法團管委會匯報講解檢驗報告及屋苑現時實際現況後，會將已整理勘察資料及編製訂明檢驗報告，並分階段提交予房屋署獨立審查組審批。

預計於 2026 年 10 月 13 日與法團管委會召開會議，議程如下：

- 顧問公司匯報大維修進度；
- 商討餘下地渠勘察事宜（包括輕鐵路軌渠井）；
- 顧問公司講解較早前所提交的檢驗報告，匯報大廈及屋苑公用部分的實際狀況；
- 商討檢驗報告分階段提交予房屋局獨立審查組。

由於政府現正就樓宇大維修進行檢討，預計將於下半年推出優化版本的「招標妥」，未來大維修相關之方向，待政府推出之優化版本後可再行商榷。

24. 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
6 月份	0 宗	$0
7 月份	1 宗	$320
8 月份	4 宗	$1,385

- 清潔部清洗全邨樓層；清潔全邨大堂；清洗全邨地面；全邨噴蚊油。
- 工程部修補路面百歲磚；修補塗鴉牆面；修補消防門；修補樓層爆裂欄杆；升降機門重新髹油。
- 中央維修合約-維修損壞外牆窗台及外牆紙皮石(27 期) 截至 19/08/2026 可用餘額為：HK$303,380。
- 中央維修合約-管道及公眾排水喉管(第 19 期) 截至 19/08/2026 可用餘額為：HK$174,980。
- 匯報「張記環保有限公司」承辦：
  - 供應 2026 年 8 月份黑色膠袋 23,000 個，費用為 HK$29,900。
- 匯報「盈春園藝」承辦：
  - 提供專業的 ISA 攀樹師及工人修剪景榮樓斜坡近田家炳中學 3 棵大樹及移除 38 室對出 1 棵斜坡大樹枯枝工程，費用為 HK$18,800，已於 2026 年 6 月 24 日完成。
- 匯報「偉良工程有限公司」承辦：
  - 緊急更換景安樓地下泵房食水上水喉工程，費用為 HK$28,000，已於 2026 年 5 月 22 日完成；
  - 緊急維修景安樓對出地下鹹水喉管工程，費用為 HK$28,000，已於 2026 年 8 月 1 日完成。

25. 山景邨財務匯報

A. 收入及支出 (截至 2026 年 6 月 30 日) (未經核實)

項目	金額 (HK$)
收入	$ 5,448,567.69
恆常支出	$ 5,243,278.62
非恆常支出	$ 633,260.90

本期盈餘/(虧損)	($427,971.83)

收入　　恆常支出　　非恆常支出

Account Name	HK$
收入：	
管理費收入	4,686,944.00
利息收入	2.81
許可證收入	387,833.00
康樂活動收入	
什項收入	132,567.88
罰款收入	1,280.00
再生能源收入	239,940.00
總收入	5,448,567.69

Account Name / Co. Name	HK$
恆常支出：	
保安人員費用	1,554,880.82
清潔人員費用	646,139.00
行政費用	35,000.00
經理人酬金	60,000.00
保險費	52,943.69
地租及差餉	-
大廈測量費	1,062,100.00
清潔用品	46,640.00
園藝保養	121,500.00
消防系統設備保養	-
升降機 / 電梯保養	663,156.00
水泵保養	13,900.00
防盜系統保養	7,000.00
一般保養	241,562.00
公共電費	721,631.29
公共水費	-
電話費	1,611.00
郵費	240.00
稅項	-
保險費	-
專業人士費用	2,629.16
印刷及文儀費用	5,355.36
銀行服務費用	2,940.50
交通費	1,557.80
雜費	812.00
什項支出	1,680.00
恆常支出總額	5,243,278.62

Account Name / Co. Name	HK$
非恆常支出：	
大廈資源費	37,380.00
清潔用品	12,961.10
園藝維修	139,100.00
消防系統設備維修	-
升降機 / 電梯維修	-
水泵維修及污水處理	231,520.00
防盜系統維修	-
一般維修	196,390.00
神公基設備	-
節日裝飾費用	-
康樂活動支出	-
業主大會支出	3,744.00
專業人士費用	4,000.00
印刷及文儀	3,800.00
什項支出	4,365.80
罰款	-
調查費	-
保險費	-
非恆常支出總額	633,260.90

Summary:	
1) 總收入	5,448,567.69
2) 總支出	5,876,539.52
(1) 總收入 - (2) 總支出	(427,971.83)

Remark：		
	恆常支出總額	5,243,278.62
	非恆常支出總額	633,260.90
		5,876,539.52

有關財務報表，已張貼於各座大堂及放上網頁。

B.　銀行戶口結存 (截至 2026 年 6 月 30 日)

銀行	戶口號碼	結餘 (HK$)
滙豐銀行	178-773818-838	$ 464,637.65
	178-773818-001	$ 9,400.00
交通銀行	38255493107784	$ 1.00
	38255402024944	$ 1.00
交通銀行信託	C049	$ 155,607,060.16

C.　匯報拖欠管理費單位事宜(截至 2026 年 9 月 9 日)

拖欠情況	拖久管理費單位數目	共拖欠金額 (HK$)
2 個月	430 個	$ 341,320
3 個月	92 個	$ 147,539
4 個月	39 個	$ 87,039
5 個月	28 個	$ 75,039
6 個月	11 個*	$ 33,670

* 準備入小額錢債審裁處

26. 其他事項

(一) 有關設置共享單車停泊點

管業處已與「Locobike」(3 個停泊點)協商行政費由每月$1300 增加至每月$1500，合約期為 2026

年 9 月 1 日 2028 年 8 月 31 日(2 年)。

此外，管業處亦與另一承辦商「Helloride」協商設置 3 個共享單車停泊點在「Locobike」旁邊，行政費為每月$1500，合約期為 2026 年 9 月 1 日 2028 年 8 月 31 日(2 年)。

(二) 有關紅十字會流動捐血車

匯報「流動捐血車」到邨服務情況，居民都好踴躍。
2026 年 8 月 10 日(一)：22 人登記，17 人成功。
2026 年 8 月 11 日(二)：24 人登記，19 人成功。

下次「流動捐血車」到邨服務安排如下：
日期：2026 年 12 月 20 日(日)及 2026 年 12 月 22 日(二)
時間：中午 12:30 至晚上 7:00
地點：山景街市對出(近景榮樓)
歡迎預約捐血：致電 66976378/27101333 流動捐血車預約熱線

(三) 家居小型維修服務

管業處接獲住戶建議管理公司提供收費的家居小型維修服務，經管業處了解後有以下項目可以安排預約服務，並需要繳付行政費。

	家居小型維修服務項目：	行政費 (施工)	行政費 (物料)	行政費 (連工包料)
1	清除廚房及廁所水龍頭出水咀砂隔淤塞沙泥	$100	--	--
2	更換原有牆身 13A 單位插座	$300	$70	$370
3	更換原有牆身 13A 雙位插座	$300	$180	$480
4	更換原有牆身 1 位燈掣	$300	$60	$360
5	更換原有牆身 2 位燈掣	$300	$80	$380
6	更換原有牆身 3 位燈掣	$300	$100	$400
7	更換原有燈座內螺旋頭 9W LED 燈膽或光管	$100	$80	$180
8	更換原有大堂信箱鎖(可正常開鎖)	$100	$50	$150
9	更換原有大堂信箱鎖(不能開鎖，需爆鎖)	$150	$50	$200

(四) 房署單位跟進事宜

	大廈	單位	滲漏位置	跟進
1	景麗樓	B1708	公喉	已於 2/2/2026 更換 B1806 及 B1808 的污渠三叉
2	景美樓	B410	公喉	已於 12/7/2025 更換 B410、B510 及 B512 的污渠三叉及咸水喉
3	景華樓	C908	地台	業主通知維修完成後，已於 9/5/2024 出信通知中海

4	景榮樓	1936(頂樓)	天面	待大維修處理

管業處吳經理表示，已經與房署外判商中海物業協調，將會每月互相提供資料，協調雙方維修的進度。

27. 下次會議日期

待議

會議於晚上 9 時 06 分結束。

張全小燕

山景邨業主立案法團
第九屆管理委員會
主席　張全小燕

2026 年 10 月 10 日