



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 龍門居業主立案法團—第八屆管理委員會 第十次常務會議記錄

日期：二零一八年五月七日（星期一）

時間：晚上八時

地點：龍門居業主立案法團會議室

記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 陳國良先生、朱麗娥女士、黃國芳女士、謝笑香女士、  
中石(香港)有限公司代表何家勤先生、

百力佳投資有限公司代表黃子軒先生（排名不分先後）

請假 — 黃關雄先生、黃桂香女士、姚艷萍女士、

### 龍門居管業處

分區經理 — 岑永基先生

高級物業經理 — 黃振邦先生

管業主任 — 李偉鵬先生

管業主任 — 李麗貞小姐



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 第八屆管理委員會第十次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報委員黃關雄先生、黃桂香女士及姚艷萍女士因事請假，未能出席今次會議。

### (二) 通過上次常務會議記錄

#### 通過第八屆第九次常務會議記錄

與會各委員均表示第八屆第九次常務會議之會議記錄毋須作出修改，陳主席於席上宣佈通過第八屆管理委員會第九次常務會議紀錄。

### (三) 續議事項

#### 3.1 有關本苑驗窗計劃事結果

3.1.1 管業處匯報，強制驗窗計劃訂明檢驗(私人單位部份)的法定通知書限期即將於 3 月 25 日屆滿，根據登記記錄估算，至截止日大約有 2400 個單位進行了驗窗工作，佔全苑 3800 個單位的 63%；此外，近日屋宇署派員抽查已完成驗窗的單位，根據登記記錄，至今有 14 個單位被抽查。

3.1.2 管業處表示，跟進屋苑公共部份強制驗窗訂明檢驗後之執修事宜，「利達技術工程有限公司」已開始進行執修工程，並已安排於 4 月 16 日(星期一)至 4 月 21 日(星期六)期間，於第 1 座至第 3 座樓層進行公眾地方窗戶修葺工程，之後陸續在其餘座數進行窗戶修葺，預計整項工程可於 5 月中旬完成。

#### 3.2 龍門居獎學金計劃籌備事宜進展

管業處匯報，日前我們已與余校長聯絡，並以電郵方式將龍門居獎學金計劃內容發送給余校長審閱。陳主席建議，由管業處相約余校長與法團代表進行午餐聚會，商討獎學金計劃內容之餘亦可藉此答謝余校長的協助。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議，並交由管業處繼續跟進。

#### 3.3 個別業戶僭建晾衫架問題

管業處表示已跟進上述問題，我們並再派員查察全苑情況作進一步核實，至今共發出了 98 封信件要求相關業戶拆除違規加建物，其間有戶主動與我們聯絡表示會予以合作。

陳主席指出，上述僭建問題會影響大廈外牆結構更會對途人構成危險，現管業處出信要求相關業戶拆除違規加建物亦已有半年時間，故要求管業處嚴正跟進處理，將有關個案轉介予屋宇署協跟進。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 3.4 共享單車在苑內違泊造成的管理問題

管業處表示現時在本苑經常發現有以下三間共享單車服務營運商的單車在本苑範圍違泊，較早前已逐一去信作出強烈反映，並要求各營運商來清理被扣在本苑的單車及支付每架單車\$300 行政費用。上述三間共享單車服務營運商分別為「ofo Hong Kong」、「Gobee.bike」及「LocoBike」。

陳主席建議透過法團法律顧問李律師發出信函，要求上述共享單車服務營運商在指定日期前領回所屬單車及繳付每架單車\$300 的行政費用，否則法團會將相關單車當作廢物變賣處理，所得金額如多於上述本苑應收之行政費總額，便會將餘額退回所屬營運商，倘變賣所得金額少於本苑應收之行政費總額，則會向所屬營運商追收相關差額，

議決： 經與會各委員商議後，一致同意陳主席之建議，並交由管業處跟進。

## (四) 財務報告

### 4.1 應收未收管理費拖欠情況報告

有關追討逾期管理費進度，截至 31/3/2018，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$984,358.00，管業處表示其中 HK\$296,763.55 已經採取法律行動進行追討。

管業處補充，在 2017 年 4 月份已向欠繳管理費之 20 個單位(包括 16 個住宅單位、1 個車位及 3 個商舖入稟小額錢債審裁處，合共追討管理費為港幣 HK\$76,420.00，截止 3 月 31 日，當中港幣 HK\$54,616.00 之欠費已繳交。

此外，管業處已再向 21 個住宅單位入稟小額錢債審裁處追討合共港幣 HK\$115,786.00 的欠繳管理費，聆訊日期為 5 月 21 日。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位進行入稟，以改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

### 4.2 財政收支報告

管業處就屋苑 2018 年 2 月份財政收支情況作出匯報，綜合 2 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$23,389,074.56；

(轉下頁)



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 28/02/2018

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 28/02/2018

		NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>FIXED ASSETS</b>	<b>固定資產</b>			
ELEVATING WORK PLATFORM	升降工作臺			80,200.00
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>			
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費	(1)		1,118,641.90
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項			196,773.89
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金			1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付			2,478.00
PREPAYMENT	預支款項			50,962.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行			27,482,755.66
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)			3,984,475.50
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)			2,156,539.30
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 昇捷			30,000.00
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團			20,000.00
				<u>36,524,526.25</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>			
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		1,122,533.89	
ACCRUED EXPENSES	應付費用		21,587.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用		2,553,220.20	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)		150,117.80	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備		1,971.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項		150,683.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,518,417.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金		378,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金		115,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入		122,260.00	
				<u>13,135,451.69</u>
				<u>23,389,074.56</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>			
ACCUMULATED FUND	累積基金			
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存			9,704,993.55
ACCUMULATED FUND TRF TO- SPECIAL FUND- EMERGENCY REPAIRS FUND	累積基金轉撥- 特別基金 - 緊急維修基金			(800,000.00)
				<u>8,904,993.55</u>
<b>SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 28/02/2018</b>	<b>本年度結存盈餘/(虧損) 截至 28/02/2018</b>			
RESIDENTIAL	住宅		3,262,187.55	
COMMERCIAL	商業		83,800.70	
CARPARK	車場		(269,157.87)	
WET MARKET	街市		(43,855.77)	
				<u>3,032,974.61</u>
<b>BALANCE CARRIED FORWARD</b>	<b>轉下年度結存</b>			<u>11,937,968.16</u>
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金			(286,380.02)
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)		11,250,630.90
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金			61,855.52
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)		405,000.00
				<u>23,389,074.56</u>



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 28/02/2018

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 28/02/2018

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	898,779.90
COMMERCIAL	商場	45,837.00
CARPARK	車場	123,430.00
WET MARKET	街市	50,795.00
		<u>1,118,841.90</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,364,858.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	408,857.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,518,617.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	8,591,107.66
COMMERCIAL	商場	535,108.99
CARPARK	車場	533,858.55
WET MARKET	街市	666,545.38
COMMON AREA	公用地方	924,010.34
		<u>11,250,630.90</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	238,000.00
CARPARK	車場	186,000.00
		<u>405,000.00</u>



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/02

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,860,830.00	30,692,106.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	11,191.12	117,470.53
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	982,825.01
TOTAL INCOME	總收入	2,872,021.12	31,792,201.54
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	361,282.00	3,763,455.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	220,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	32,613.43
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	20,500.00	705,083.81
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	43,090.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	1,841,508.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	6,560.00	458,700.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	11,611.00	122,531.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	411,231.80	4,193,227.14
PEST CONTROL	滅蟲費	-	1,800.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,047,300.40	10,988,300.83
GARDENING	園藝保養費	-	1,592.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	277,575.00	3,253,953.00
PUBLIC WATER	公共水費	285.00	14,846.50
TELEPHONE	電話費	2,621.00	28,828.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,600.00	18,590.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	2,004.92	23,508.69
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	3,015.00
SUNDRIES	什項支出	3,830.40	21,783.40
ADD:	加:	2,338,709.52	25,756,328.80
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	40,167.00	522,171.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	16,066.80	232,091.10
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	190,258.56	2,018,525.09
		2,583,201.88	28,530,013.99
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	288,819.24	3,262,187.55
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		6,357,482.84
			9,619,670.39



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/02

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	81,979.00	932,842.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	383.45	3,937.51
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	42,701.64
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>92,362.45</b>	<b>1,039,481.15</b>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	16,744.00	164,886.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	22,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	11,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	11,725.67
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	94,281.89
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	574.00	18,858.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	175.00	1,925.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	45,641.93	478,876.19
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	26,400.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	4,709.80
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.49	113.73
SUNDRIES	什項支出	-	240.00
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>	<b>67,545.42</b>	<b>835,016.28</b>
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	1,750.00	22,751.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	700.20	10,130.40
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	8,274.07	87,782.77
		<b>78,269.69</b>	<b>955,680.45</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>14,092.76</b>	<b>83,800.70</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>3,029,729.58</b>
			<b>3,113,530.28</b>



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/02

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	148,553.00	1,805,546.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	615.75	6,285.06
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入		181,121.35
TOTAL INCOME	總收入	150,168.75	1,792,952.41
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	27,726.00	290,352.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	22,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	22,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	1,885.67
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	9,141.89
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,980.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	89,705.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	13,470.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,150.00	41,050.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	27,705.60	243,215.19
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	80,372.03	843,265.29
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	268,400.00
PUBLIC WATER	公共水費		1,962.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	47.71	538.38
SUNDRIES	什項支出		200.00
ADD:	加:	174,896.34	1,849,165.92
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,083.00	40,078.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,233.00	17,878.50
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	14,608.57	154,987.86
		193,820.91	2,062,110.28
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(43,652.16)	(269,157.87)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(322,883.51)
			(592,041.38)





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/02

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	89,997.00	965,505.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	551,373.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	741.05	7,609.47
TOTAL INCOME	總收入	142,131.05	1,524,487.47
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	22,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	1,340.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	1,940.00	26,640.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,045.00	85,595.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,246.00	42,082.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	69,076.00	569,036.34
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	25,774.00	576,074.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,808.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.88	163.90
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,964.00	241,604.00
ADD:	加:	129,059.88	1,568,343.24
		129,059.88	1,568,343.24
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	13,071.17	(43,855.77)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(159,335.36)
			(203,191.13)



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/02

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	860.00	14,685.00
CARPARK FEE	車位費	47,525.00	449,805.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	45,000.00	610,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	34,965.20	215,059.28
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>128,350.20</b>	<b>1,289,549.28</b>
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養		6,820.23
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	58,965.00	313,613.41
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,980.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,657.00	153,447.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	80,470.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,954.00	59,694.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	135,153.60	1,414,302.06
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	55,930.00
INSURANCE	保險費	21,364.00	256,822.00
GARDENING	園藝保養費	29,500.00	403,618.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	14,179.60	30,059.60
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,658.00	222,142.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	68,670.10
TELEPHONE	電話費	2,959.00	34,711.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	6,787.00
LICENCE FEE	牌照費		13,440.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	2,550.00	112,037.28
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	40.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	13,654.00	28,150.00
TAXATION	稅項	5,400.00	72,685.00
RENT & RATES	地稅及差餉		36,128.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	81.00	2,766.10
SUNDRIES	什項支出	15,379.20	176,652.20
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>	<b>341,491.40</b>	<b>3,550,844.98</b>
<b>SHARE OF COMMON COST</b>	<b>公用賬戶分攤</b>	<b>(213,141.20)</b>	<b>(2,261,295.72)</b>
		<b>128,350.20</b>	<b>1,289,549.28</b>
<b>DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>		
	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 4.3 信託基金存款及活期存款結存報告(交通銀行信託有限公司)

4.3.1 管業處匯報，本苑信託基金的活期存款截至 28/02/2018，存款總結餘為 HK\$384,791.96，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表；

日期	支出金額	存入金額	結餘
1/2/2018	/	/	HK\$720,450.48
6/2/2018	支付「更換全苑消防設備系統工程」費用如下： 第四期的 40%-HK\$272,012 第一期的 10%-HK\$198,680 第二期的 10%-HK\$43,800 (合共支付 HK\$335,672)	/	HK\$384,778.48
28/2/2018	/	HK\$6.05 (利息收入)	HK\$384,791.96

4.3.2 管業處指出，本苑信託基金定期存款截至 28/2/2018，兩筆定期本金連利息收入總結餘為 HK\$27,166,964.94，而信託基金存款及活期存款結存總金額合共為 HK\$27,551,756.90。

定期存款記錄詳情如下：

定期金額	日期	截至 28/2/2018 利息收入	結餘
HK\$21,776,479.00	由 01/05/18 至 05/10/18 (9 個月定期)	HK\$51,517.78	HK\$21,827,966.78
HK\$5,321,494.70	由 11/10/17 至 11/04/18 (6 個月定期)	HK\$17,473.46	HK\$5,338,968.16
兩筆定期本金連利息收入：			HK\$27,166,964.94

## 4.3.3 創興銀行戶口記錄－法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

管業處匯報，法團零用金戶口截至 29/01/2018 活期存款總結餘為 HK\$109,691.40，有關入賬及支賬記錄詳情如下表；

日期	說明	支票台頭	支票編號 支出/存入金額	結餘
01/03/2018	2018 年 1 月 29 日承上結餘			HK\$109,691.40
23/03/2018	墊支「新春行大運」 區議會資助費用	岑永基	HK\$2,200.00	HK\$107,481.40



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 4.4 額外收入報告

### 4.4.1 2018 年 3 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入	和記 HK\$15,000.00 (合約期: 01/03/2015-28/02/2018) 數碼通 HK\$15,000.00 (合約期: 30/06/2017-30/06/2019) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2014-22/09/2017) CSL Limited HK\$15,000.00 (合約期: 01/01/2017-31/12/2019) 合共 HK\$57,500.00
自動飲品售賣機收入(2018 年 1 月份)	HK\$1,020.60
環保環保站舊衣回收(2018 年 2 月份)	HK\$2,620.80
偉利五金環保回收(2018 年 2 月份)	HK\$1,000.00
珠心算興趣班行政費用(2018 年 2 月份)	HK\$600.00
順便智能櫃收入(18 年 3 月)	HK\$3,500.00
亞洲直接市場有限公司派傳單(PHD)	HK\$2,660.00
路面時租收入(2018 年 3 月份)	HK\$38,359.00
<b>總收入:</b>	<b>HK\$107,260.40</b>

### 4.4.2 屋苑財政狀況(截止 2018 年 2 月)

特別基金-緊急維修基金	HK\$ (286,380.02)
特別基金-儲備金	HK\$ 11,250,630.90
緊急應變基金	HK\$ 81,855.52
大型工程維修儲備金	HK\$ 405,000.00
累積基金	HK\$ 11,937,968.16
<b>總數:</b>	<b>HK\$ 23,389,074.56</b>

當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為 HK\$8,517,656.00。

管業處補充，在 2 月份「特別基金-緊急維修基金」有 HK\$286,380.02 的赤字情況，原因為本苑在 2016 年至 2017 年期間分四個階段地進行全苑消防設備系統更換工程，並通過由「累積基金」撥數到「特別基金-緊急維修基金」，按階段完成項目支付工程費用，最後階段的更換工程已於 2017 年尾完成，在扣除工程保固金後需要安排在「特別基金-緊急維修基金」支付工程費用餘額，但由於我們未有預先在法團會議上提出轉數安排，導致「特別基金-緊急維修基金」內沒有足夠金額而出現上述赤字情況。管業處將安排就上述情況召開會議，與法團商討轉數安排，避免基金帳戶出現赤字引致不必要之誤會。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 4.4.3 2018-2020 年度服務合約扣減金額

管業處匯報，截至 2018 年 1 月份，屋苑管理服務、保安服務及清潔服務合約，因應不同原因例如缺勤或人手不足等問題，需要按合約條文規定扣減相關合約費用，資料如下：

服務合約	扣減費用總金額
管理服務合約	HK\$ 0.00
保安服務合約	HK\$ 230,630.78
清潔服務合約	HK\$ 48,150.23
總金額：	HK\$ 278,781.01

## 4.5 屋苑 2016 年度核數報告

管業處表示，本苑 2016 年度之核數報告已由「嘉達會計師事務所有限公司」審核完成，在核數報告中表示，本苑財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映法團於截至 2016 年 3 月 31 日止年度的財務往來情況及現金流量，與及在該期間結束時的財務狀況。

## 4.6 歸還富寧暫存款項事宜

管業處匯報，李律師表示已將暫存款項(HK\$877,102.65)全數交回予富寧，並確認富寧已全數向威信支付所有費用，而所需律師費亦已由富寧全數支付。

## (五) 報告事項

### 5.1 商舖違例擺賣情況

管業處匯報，二街 65 號舖商戶違擺問題已交法團法律顧問律師處理，最後該商戶及其業主承諾立即改善並已簽妥由李律師制定的和解協議書，並由該業主全數支付相關法律行動之一切所需費用；近日 65 號舖商戶違擺問題有故態復萌情況，管業處已要求業主代表與商戶溝通作出改善。此外，M33 號街市商舖違規在公眾地方懸掛招牌，管業處較早前已發信予相關業主作出勸喻；日前該業主親到管業處了解情況後表示會安排盡快拆除。

### 5.2 與中電合辦之烹飪活動安排

管業處匯報，2017 年曾與中電合辦「秋冬街坊互動食療」活動，效果理想備受業戶歡迎；因此今年會考慮繼續舉辦同類活動。經康樂小組成員商議後，基於夏天時份天氣炎熱且經常下雨，故並不適宜在夏季舉辦此類戶外活動，建議可在今年秋冬季節舉行。

### 5.3 籌辦龍門居 20 周年慶祝活動

管業處匯報，經康樂小組成員商議後，通過是次活動主題名稱為「萬家歡聚賀龍門 20 周年」，活動統籌人則由副主席彭紹光先生擔任。管業處亦已按照康樂小組要求，分別向「富臨」及「聯邦」索取資料，包括場地範圍及最低包場席數等資料供各與會委員參閱，初步訂定舉辦日期為 12 月份冬至前的時間。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

議決： 經與會各委員商議後，一致決定是次 20 周年晚宴活動定於 2018 年 12 月 15 日(星期六)舉行，地點則通過揀選「聯邦皇宮」，並交由管業處及康樂小組跟進。

會後備註： 經管業處向「聯邦皇宮」方面查詢後，獲回覆表示 2018 年 12 月 15 日(星期六)的場地已有婚宴預訂，因此經康樂小組於 5 月 23 日召開會議商討後，決定舉辦日期更改為 2018 年 12 月 8 日(星期六)。

## 5.4 屋苑通訊問卷調查

管業處匯報早前已正式發出問卷，就屋苑通訊刊物的成效、內容及發放方式等事宜向業戶收集意見，冀能集思廣益以作進一步改善；各業戶可於 2018 年 5 月 11 日或之前填妥問卷交回設置於各座地下大堂保安崗位之收集箱，以便我們跟進處理。

## 5.5 召開今年度第一次業主周年大會安排

5.5.1 管業處表示，根據建築物管理條例規定，法團需於上一次業主周年大會後的 12 至 15 個月之內召開另一次的業主周年大會；根據記錄本苑上一次召開業主周年大會為 2017 年 4 月份，因此管業處建議於 2018 年 7 月 22 日召開本年度第一次業主周年大會，並建議作出以下工作安排：

日期：二零一八年七月二十二日(星期日)

時間：下午一時正

地點：龍逸社區會堂

6 月 21 日：於各座大堂張貼會議議程(A3)

6 月 21 日：發出不可參與索取授權委任文書信件予龍門居各級職員

6 月 21 日：發出邀請信出席業主大會(李律師、龍議員及民政事務處等)

6 月 22 日：發信邀請民政處及委員監察點算委任文書

6 月 22 日：張貼大會橫額

7 月 3 日：張貼法團上樓取委任代表文書通告

7 月 9 日至 7 月 17 日：法團收取委任代表文書

7 月 9 日至 7 月 20 日：印製選票及場刊

7 月 20 日：點算委任代表文書及派發單位業主委任文書確認回條

7 月 21 日：張貼單位委任代表文書記錄於各座地下大堂位置

議決： 經與會各委員商議後，一致通過上述安排，並交由管業處跟辦。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

5.5.2 管業處建議，是次業主周年大會議程如下：

1. 第八屆管理委員會工作報告
2. 管業處工作報告
3. 屋苑財政報告
4. 議決通過委任 2018 及 2019 年度之核數師

議決：經與會各委員商議後，一致通過上述建議，並交由管業處跟辦。

5.5.3 管業處建議可參照過往業主大會的安排，選用電腦選票(泰和科技有限公司)、訂購蒸餾水、飲品及小食；此外，管業處建議是次大會橫額採用蘋果綠色，懸掛位置為扶手電梯、1 座側牆身及太極公園以作宣傳；管業處已向承辦商索取相關報價資料，詳情如下：

承辦商名稱	金額
永高體育校服獎品有限公司	HK\$880
新浪潮服務有限公司(昇捷管理集團成員)	HK\$1,215
標誌服務有限公司	HK\$1,230

議決：經與會各委員商議後，一致通過上述安排建議，同時通過揀選最低報價承辦商「永高體育校服獎品有限公司」制作上述大會橫額，並交由管業處跟辦。

## (六) 專責小組報告

### 6.1 招標程序及財務審核事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

#### 6.1.1 商討 2018 及 2019 年度之核數服務合約(LUMU/18/T007)

根據記錄，本苑上年度之核數服務合約承辦商為「嘉達會計師事務所有限公司」，兩年合約總價為 HK\$14,800；管業處將安排就 2018 及 2019 年度之核數服務合約進行招標程序。

#### 6.1.2 通過 2018-2019 年度財政預算案

管業處已於 3 月 15 日張貼通告，就本苑各部份 2018-2019 年度財政預算案進行諮詢，至今沒有接獲任何業戶之書面意見。

議決：經與會各委員商討後，一致通過本苑各部份 2018-2019 年度財政預算案。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 6.1.3 財政儲備金信託合約

財政儲備金信託合約於 2018 年 3 月 31 日屆滿，與「交通銀行」聯絡後獲回覆 2018 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日(合共 24 個月)合約金額為 HK\$48,000.00(每年 HK\$24,000.00)，與現時合約金額 HK\$9,000.00 相比調整幅度甚大。

因此管業處嘗試分別向「東亞銀行」、「上海商業」、「大新銀行」、「華僑永亨」、「南洋商業」及「中國建設」等多間銀行查詢報價，最後只有「東亞銀行」作出口頭報價每年 HK\$24,000.00，與現時「交通銀行」的續約金額相同；基於本苑多年來一直透過「交通銀行」使用定期存款及信託服務，在年費相同的情況下，經與陳主席商議後，決定繼續使用「交通銀行」的信託服務，並於是次常務會議中作出匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議，繼續使用「交通銀行」的信託服務並交由管業處跟進。

## 6.2 維修、保養及環境事務小組

小組召集人葉健波先生交管業處代為匯報如下：

### 6.2.1 本苑園藝保養商之工作匯報

6.2.1.1 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」於 2018 年 4 月份已於管業處門口花槽處種植羅漢松，並於會上展示有關相片。

6.2.1.2 管業處建議加裝滴灌喉於北圍及第 14 至 16 座外圍花槽(近單車徑)，並由園藝保養商「盈春園藝」提供滴灌喉款式及報價，詳情如下：

滴灌喉款式	數量	總金額
德國滴灌喉(50 米長，黑色)	2 條	HK\$3,800.00

「盈春園藝」李先生表示，上述加裝滴灌喉項目之價錢已包括安裝及所需之配件之費用。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致同意管業處之建議，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.1.3 園藝保養商「盈春園藝」已於 3 月中旬完成第一區域修樹工作，而第二區域修樹工作將於 5 月初開始進行，主要圍繞第 5 座至第 7 座苑內、第 11 座、第 12 座及太極園公園，同時於會上展示有關分區圖及樹木相片。





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.2.1.4 管業處建議更換於珈琳幼稚園後花園之植物及進行翻泥工程，並由園藝保養商「盈春園藝」提供植物款式及翻泥工程之報價，詳情如下：

植物品種及翻泥工程所需物料及數量	總金額
混合 6 包泥炭土，擺放金錢榕盤景，種植一棵紫薇，種植 3 棵寶島羅漢松，種植 20 棵大葉龍船，鋪石板路的石春，福建茶圍邊花槽。	HK\$7,800.00

經與會各小組成員商討後，認為珈琳幼稚園後花園可於翻泥後種植其他植物如：黃金葛或金蟬更合適，管業處職員與園藝保養商「盈春園藝」於現場視察，「盈春園藝」表示黃金葛生長較密，容易藏枯葉，加上通風較露腳植物差，淋水後陽光照射不到泥土，因此容易養水，滋生蚊患。「盈春園藝」建議種植如鴨腳木一類露腳植物比較合適。

6.2.1.5 園藝保養商「盈春園藝」已於 2018 年 4 月份完成垃圾大站旁，鐵絲網內之除草工作，同時於會上展示有關除草前後分別之相片。經小組、管業處與園藝保養商「盈春園藝」商討後，決定將鐵絲網內之樹木納入第三區域修樹工作範圍內。

## 6.2.2 匯報各項環保回收事宜

6.2.2.1 「環保站」龍門居回收舊衣記錄詳情如下：

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2017 年 12 月	688	HK\$3,577.60
2018 年 1 月	562	HK\$2,930.40
2018 年 2 月	504	HK\$2,620.80
2018 年 3 月	513	HK\$2,675.60

上述金額已存入「昇捷管理服務有限公司 - 龍門居」創興銀行（帳戶號碼：256-20-902510-6）之營運賬戶。

6.2.2.2 管業處表示由 2018 年 1 月起，環保署與「碧瑤清潔服務有限公司」簽定新玻璃回收合約而未有知會龍門居管業處，經管業處職員多番追問，得知玻璃回收由每月定期到本苑回收改為收到管業處電話才到本苑回收，並且要求管業處安排人手推玻璃回收筒到回收車附近，回收人員不會主動到回收點推玻璃回收筒到回收車上，由於事前未有任何通知，管業處已致電環保署商榷有關事宜；其後「碧瑤」於 2018 年 4 月 14 日到本苑回收 6 個裝滿玻璃樽之回收筒，「碧瑤」會於回收後下一個月月初以電郵回覆有關回收數量之資料。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.2.2.3 管業處表示由於環保署需於5月中簽定新物流公司合約才能安排人手回收慳電膽及光管，本苑所回收之慳電膽及光管會暫放於第12座地下泵房內，而環保署表示已收到本處要求安排人手回收慳電膽及光管之要求，會於簽妥物流公司合約後盡快安排有關回收事宜；有關回收紀錄數字、詳情等等事宜，需待其簽妥物流公司合約才有明確答覆。

## 6.2.3 匯報全苑滅蟲服務事宜

滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於2018年3月6日，到本苑進行例行滅蟲工作，及於外圍及停車場噴灑殺蟲水及於街市放置鼠餌，有關之工作記錄相片亦已於會上展示予小組成員參閱。

## 6.2.4 商議屋苑主要出入口及設施加告示牌事宜

管業處匯報，本苑多處告示仍有改善空間或需於苑內特定位置添加告示，經小組成員商議後，管業處作出以下建議：

位置	建議
近第十六座出入口	於石壁加不銹鋼告示牌及圍欄加橫額
北閘(近第七座)	花槽內燈柱加告示牌
太極公園緩跑徑及近珈琳幼稚園正門口緩跑徑	緩跑徑地面油圖案
太極公園(第十三座門口對出)	加「不准飲食」告示牌於排欄附近
第八座外圍石景	加「不准攀爬」告示牌於石景附近
近珈琳幼稚園緩步徑(中央公園內)	加大告示牌大小及重新擬定告示內容

管業處表示部份項目需時間研究細節及現場其可行性。

小組議決： 與會小組成員一致同意上述安排，由管業處跟辦。

## 6.2.5 跟進晾曬棉被及寒衣場地安排

管業處匯報，就本年度開放場地供業戶晾曬棉被及寒衣之安排，參考往年運作，於席上作出以下建議：

地點:	停車場平台(R/F)羽毛球場	停車場平台(R/F)排球場
日期:	2018年5月10日(星期五)至 2018年8月12日(星期日)	2018年5月11日(星期五)至 2018年10月14日(星期日)

席上有小組成員表示，需於入口位置多加告示提醒各業戶不可晾曬藥材、車地毯、內衣褲等非寒衣及棉被之類別，此外晾曬衣物不能有水濕成份。鑑於有部份業戶自行於上述場地加建晾曬繩，管業處建議與工程部商議加繩可行性。

小組議決： 席上小組成員一致同意上述安排，由管業處跟辦。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.2.6 跟進第十座及第十一座外圍花槽圍邊顏色

管業處就第十座及第十一座外圍花槽圍邊配色事宜，於席上提供各種不同顏色之模擬效果圖片供與會各委員參閱。

議決： 經與會各委員商討後，通過揀選綠色由管業處安排在現場合適位置先作試驗樣版再作跟進。

## 6.2.7 升降機、自動扶手梯保養及維修合約

本苑之升降機、自動扶手梯保養及維修合約將於2018年7月31日屆滿，與現時保養商「三菱」聯絡要求其提供續約資料後，基於合約費上調幅度過高，故再三與「三菱」方面聯絡商議。

總金額	2015-2018 年	2018-2021 年 (原續約價)	2018-2021 年 (第一次折扣價)	2018-2021 年 (第二次折扣價)
升降機 總數 44 部	\$ 4,077.27 /部 \$ 179,400 /月 \$ 2,152,800 /年 \$ 6,458,400 /3 年	\$ 4,667 /部 \$ 205,348 /月 (上調\$25,948 /月) \$ 2,464,176 /年 \$ 7,392,528 /3 年 (上調 14.46%)	\$ 4,577 /部 \$ 201,388 /月 (上調\$21,988 /月) \$ 2,416,656 /年 \$ 7,249,968 /3 年 (上調 12.26%)	\$ 4,500 /部 \$ 198,000 /月 (上調\$18,600 /月) \$ 2,376,000 /年 \$ 7,128,000 /3 年 (上調 10.36%)
自動梯 2 部	\$ 4,290 /部 \$ 8,580 /月 \$ 102,960 /年 \$ 308,880 /3 年	\$ 5,030 /部 \$ 10,060 /月 (上調\$1,480 /月) \$ 120,720 /年 \$ 362,160 /3 年 (上調 17.25%)	\$ 4,950 /部 \$ 9,900 /月 (上調\$1,320 /月) \$ 118,800 /年 \$ 356,400 /3 年 (上調 15.38%)	\$ 4,750 /部 \$ 9,500 /月 (上調\$920 /月) \$ 114,000 /年 \$ 342,000 /3 年 (上調 10.72%)

議決： 經與會各委員商討後，一致通過接納「三菱」第二次提供的折扣價，通過繼續由原廠保養商「三菱」承辦2018-2021年升降機、自動扶手梯保養及維修合約。

## 6.2.8 龍門居全苑簷篷結構勘察工程

管業處表示有關全苑簷篷結構勘察工程，早前已完成勘察並由顧問公司完成草擬標書。現由顧問公司登報進行公開招標程序。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.2.9 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

管業處匯報，各項即將展開之維修項目日程安排如下：

	工程項目	預計施工日期
1	第5座26A&B室天面及圍牆防水工程「騰達」承辦上述工程，報價書總價為HK\$140,700.00	2018年3月 (進行中)
2	龍門居世佛會幼兒園維修天花石屎工程「怡保」承辦上述工程，報價書總價HK\$24,220.00	2018年3月 (已完成)

## 6.2.10 檢視屋苑各照明設施之運作情況及節能安排

管業處匯報，會因應日照情況更改外圍燈之開關時間以免浪費能源，並於會上展示現時最新的屋苑照明設施及大堂冷氣運作時間表供與會委員參閱。

## 6.2.11 匯報屋苑公共部份有待維修情況

### 6.2.11.1 龍門居第8、9、11至16座大堂加裝閉路電視工程

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018年1月8日(星期一)  
 報價書截止日期： 2018年2月26日(星期一)  
 邀請承辦商報價數目： 9間  
 接獲承辦商回覆數目： 8間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	警城保安工程有限公司	HK\$31,200
2.	創裕電子工程有限公司	HK\$33,600
3.	柏衛通訊器材有限公司	HK\$35,000
4.	新盛保安服務有限公司	HK\$46,800
5.	先達系統有限公司	回覆不回標
6.	順昌電器工程有限公司	回覆不回標
7.	集寶香港有限公司	回覆不回標
8.	堅穩工程有限公司	回覆不回標
9.	安成(遠東)防盜系統有限公司	沒有回標

管業處表示，最低報價承辦商為「警城保安工程有限公司」，報價金額HK\$31,200；第二低報價承辦商為「創裕電子工程有限公司」報價金額為HK\$33,600，但在標書中「警城」所提供之閉路電視鏡頭牌子為(VideoNet)，而「創裕」將會原用標書中參考牌子鏡頭(SAMSUNG)。在比較物料規格下(VideoNet)與(SAMSUNG)並不相同。

基於上述情況，建議選擇第二低報價承辦商「創裕電子工程有限公司」。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣HK\$33,600交由「創裕電子工程有限公司」承辦是項工程。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.2.11.2 龍門居 2018 年清洗全苑冷氣工程

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018 年 4 月 3 日(星期二)  
報價書截止日期： 2018 年 4 月 13 日(星期五)  
邀請承辦商報價數目： 9 間  
接獲承辦商回覆數目： 8 間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$33,640
2.	香港屋宇發展有限公司	HK\$39,510
3.	威駿工程有限公司	HK\$72,000
4.	恒豐機電工程有限公司	HK\$94,300
5.	偉保工程有限公司	HK\$167,130
6.	銀科機電工程有限公司	回覆不回標
7.	開利香港有限公司	回覆不回標
8.	約克國際(北亞)有限公司	回覆不回標
9.	堅穩工程有限公司	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲 8 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「諾迅服務有限公司」，報價金額 HK\$33,640，第二低報價承辦商為「香港屋宇發展有限公司」，報價金額為 HK\$39,510，與最低報價相差 HK\$5,870，相差百分比為 17.45%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「諾迅服務有限公司」承辦上述工程。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$33,640 交由「諾迅服務有限公司」承辦是項工程。

## 6.2.11.3 龍門居第 1 座更換天台食水加壓缸工程

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018 年 4 月 3 日(星期二)  
報價書截止日期： 2018 年 4 月 13 日(星期五)  
邀請承辦商報價數目： 9 間  
接獲承辦商回覆數目： 9 間



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	東洋工程有限公司	HK\$24,400
2.	合利水務工程有限公司	HK\$26,000
3.	百利水電工程	HK\$28,000
4.	國華行工程有限公司	HK\$29,000
5.	永興建設工程有限公司	HK\$30,000
6.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$32,000
7.	建華建築公司	HK\$54,500
8.	晉煒設計及工程有限公司	回覆不回標
9.	鼎峰工程有限公司	回覆不回標

管業處表示，是次報價共接獲 9 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「東洋」，報價金額 HK\$24,400，第二低報價承辦商為「合利」，報價金額為 HK\$26,000，與最低報價相差 HK\$1,600，相差百份比為 6.56%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「東洋」承辦上述工程。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$24,400 交予「東洋工程有限公司」承辦是項工程。

## 6.2.11.4 龍門居第 3 座地下咸水上水泵工程

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018 年 4 月 3 日(星期二)

報價書截止日期： 2018 年 4 月 13 日(星期五)

邀請承辦商報價數目： 8 間

接獲承辦商回覆數目： 7 間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	永興建設工程有限公司	HK\$65,000
2.	東源工程服務有限公司	HK\$72,000
3.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$88,000
4.	友成工程五金有限公司	HK\$93,000
5.	騰達工程有限公司	回覆不回標
6.	鼎峰工程有限公司	回覆不回標
7.	榮豐工程(亞洲)有限公司	回覆不回標
8.	文源建築工程有限公司	沒有回覆



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

管業處表示，最低報價承辦商為「永興」，報價金額 HK\$65,000；第二低報價承辦商為「東源」報價金額為 HK\$72,000，但在標書中「永興」中所提供之水泵牌子為(力霸)，而其他承辦商將會沿用標書中參考水泵牌子(高福)。在查詢下「永興建設工程有限公司」回覆其(力霸)水泵並不是變頻水泵與標書要求不符。

基於上述情況，建議選擇第二低報價承辦商「東源工程服務有限公司」。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$72,000 交予「東源工程服務有限公司」承辦是項工程。

## 6.2.11.5 龍門居第12座11樓更換食水減壓掣工程

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018年4月3日(星期二)  
 報價書截止日期： 2018年4月13日(星期五)  
 邀請承辦商報價數目： 9間  
 接獲承辦商回覆數目： 7間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	國天工程有限公司	HK\$19,800
2.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$22,000
3.	東洋工程有限公司	HK\$22,500
4.	百利水電工程	HK\$23,800
5.	合利水務工程有限公司	HK\$29,500
6.	友成工程五金有限公司	HK\$40,000
7.	晉煒設計及工程有限公司	回覆不回標
8.	文源建築工程有限公司	沒有回覆
9.	創意裝飾防水工程有限公司	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲7間承辦商回覆，最低報價承辦商為「國天」，報價金額 HK\$19,800，第二低報價承辦商為「諾迅」，報價金額為 HK\$22,000，與最低報價相差 HK\$2,200，相差百分比為 11.11%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「東洋」承辦上述工程。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$19,800 交由「國天工程有限公司」承辦是項工程。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.2.11.6 龍門居第更換中央公園滑梯

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018年4月3日(星期二)  
報價書截止日期： 2018年4月13日(星期五)  
邀請承辦商報價數目： 7間  
接獲承辦商回覆數目： 6間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	園綠有限公司	HK\$23,500
2.	捷時(集團)有限公司	HK\$43,187
3.	萬通應用科技有限公司	回覆不回標
4.	新世紀物料供應及工程有限公司	回覆不回標
5.	奧思捷國際有限公司	回覆不回標
6.	新浪潮服務有限公司	沒有回覆

管業處表示，最低報價承辦商為「園綠」，報價金額 HK\$23,500；第二低報價承辦商為「捷時」報價金額為 HK\$43,187，但在標書中「園綠」中所提供之訂貨時間為 110 天，由生產地美國運送到港。而「捷時」所提供之訂貨連安裝時間為 60 天，由自家廠房生產。基於上述情況，考慮到訂貨需時 110 天(約三個半月)與 60 天(約兩個月)的比較，建議選擇第二低報價承辦商「捷時(集團)有限公司」。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過揀選「捷時(集團)有限公司」以 HK\$43,187 承辦是項工程。

## 6.2.11.7 龍門居第 16 座 30A 室天面防水工程

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018年4月3日(星期二)  
報價書截止日期： 2018年4月13日(星期五)  
邀請承辦商報價數目： 9間  
接獲承辦商回覆數目： 6間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	國華行工程有限公司	HK\$80,500
2.	騰達工程有限公司	HK\$96,900
3.	啟滔裝修有限公司	HK\$98,800





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

4.	百利水電工程	HK\$177,800
5.	國天工程有限公司	HK\$182,000
6.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$200,000
7.	聯發建築(香港)有限公司	沒有回覆
8.	多寶德物業保養有限公司	沒有回覆
9.	怡保工程有限公司	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲 6 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「國華行」，報價金額 HK\$80,500，第二低報價承辦商為「騰達」，報價金額為 HK\$96,900，與最低報價相差 HK\$16,400，相差百份比為 20.37%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「國華行工程有限公司」承辦上述工程。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$80,500 交由「國華行工程有限公司」承辦是項工程。

## 6.3 保安及清潔事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

### 6.3.1 匯報 2018 年 2 月份清潔員工當值情況及日常工作安排

6.3.1.1 管業處匯報 2018 年 1 月份清潔工人當值情況，1 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	1 月份	2 月份
日班	3 人	37 人
中班	0	0
夜班	0	8 人
當月遲到扣取	33 小時	2 小時
扣數金額	\$8,194.23	\$39,956.00

截至 2018 年 2 月份，清潔合約扣減費用總金額為: HK\$48,150.23。

6.3.1.2 2018 年 2 月份共有 8 次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

6.3.1.3 2018 年 2 月份之清潔工作，包括：高壓槍清洗中央公眾地面、各座清掃橫樑、清掃 1 座及 4 座平台垃圾、清全苑渠口內垃圾、清抹外圍保安更亭、全苑指示牌、親子種植場地地面、全苑渠口噴蚊油、全苑地下不銹鋼門、清洗商舖及街市男女洗手間、高壓槍清洗 5 座至 6 座公眾地面、清抹波燈、高台車清抹 2 街橫樑、街市石面用擦機起漬、全苑渠口放置蚊沙、清抹各座地下數字牌、1 街牆身、高壓槍大洗 1 街公眾地面、1 街總入水掣地面起銹漬、清抹街市膠簾、清全苑花槽垃圾、清抹街市出風位、清抹各座地下設施房門、清洗停車場出入口車路、清掃有蓋行人通道天花蜘蛛網、清抹 1 座牆身海報、停車場地面、清抹 1 街及 2 街保安崗位、高壓槍清洗 U 購



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

公眾地面及 5 座至 7 座公眾地面、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面

## 6.3.2 匯報 L660 垃圾桶沒有使用帆布記錄

月份	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16
3	0	2	6	2	12	0	4	1	1	1	0	0	2	0	0	3

小組成員表示，第 3 座及第 5 座清潔員工清倒座廈後，L660 垃圾桶出現過滿情況於運送時沒有用帆布覆蓋妥當，要求「羅氏」再行訓示清潔員工切實遵守以上規則。「羅氏」代表鍾小姐表示跟辦。

## 6.3.3 匯報商舖額外收集餽水之記錄

月份	商舖名稱
3 月	新華冰室、雲貴軒、大快活、儲味棧

## 6.3.4 購買 L660 垃圾桶事宜

管業處匯報現時全苑綠色及黑色 L660 垃圾桶記錄如下：

L660 垃圾桶	數量
綠色 L660 垃圾桶	74 個
黑色 L660 垃圾桶	14 個

管業處表示，現時有 4 個綠色 L660 垃圾桶車轆低損壞及桶身爆裂，管業處曾安排工程部協助維修，惟經工程部來檢查後表示已不能再行維修。管業處已就住宅部份購買 660L 垃圾桶邀請承辦商進行報價，詳情如下：

承辦商名稱	項目	數量	金額
華聰工程有限公司	L660 垃圾桶 (Weber) 綠色-德國	4 個	HK\$5,720.00
新浪潮服務有限公司 (昇捷管理集團成員)			HK\$5,800.00
華高(中港)有限公司			HK\$5,920.00
和豐行(香港)有限公司			HK\$6,360.00
允景有限公司(提供其他型號)			HK\$6,200.00
凱昌貿易公司			沒有回覆

小組議決：經與會小組委員商討後，一致通過以 HK\$5,720.00 交予「華聰工程有限公司」承辦購買 4 個綠色 660L 垃圾桶，並於下次常務會議匯報確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.3.5 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2018年2月份於龍門居環保回收記錄如下：

	2018年2月
廢紙 (KG)	2,870KG
廢膠 (KG)	44KG
鋁罐 (KG)	20KG
廢鐵 (KG)	340KG
法團收入：	HK\$1,000.00(定額收入)

2月份支票已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

## 6.3.6 清潔其它事項

6.3.6.1 「羅氏」於2018年3月15日運送用作保護有蓋行人通道柱身的海棉，惟經現場實際海棉數量不足夠，並於會上展示有關相片。小組成員表示發現海棉尺碼不符及可按照顏色分類柱身，「羅氏」代表鍾小姐表示更改合適尺吋並再作訂購。「羅氏」代表羅先生表示會安排各座清潔員工自行用海棉保護行人通道柱身。

6.3.6.2 小組成員表示日更清潔員工於7時後清掃公眾地面樹葉時掃把物料發出聲浪太多，對低層住戶造成滋擾，「羅氏」代表鍾小姐表示通知清潔員工改用膠掃把進行清掃公眾地面。

6.3.6.3 小組成員提示發現清潔員工於平台高空工作時沒有妥善將安全帶扣於防墮鋼索上，重申屋苑已安裝及提供符合法例要求之裝置及設施，基於安全理由清潔員工在有關位置進行清潔工作時必須使用相關安全措施。

管業處表示每次清潔員工於平台高空工作時需填寫高空工作安全承諾書提交予管業處存檔，要求清潔公司必須監察及提高各清潔員工高空工作時的安全意識，避免意外發生，否則清潔公司需要承擔一切有關意外之責任，「羅氏」代表鍾小姐表示跟辦。

6.3.6.4 小組成員巡視「羅氏」駐苑後大垃圾站情況，站內清晰地劃分各擺放物品的位置，整體潔淨整齊，小組成員對於「羅氏」駐苑後改善大垃圾站情況表示讚揚。

6.3.4.5 小組成員表示，「羅氏」駐苑後安排在各座大堂及升降機內地地面用雲石機做晶面拋光護理後，各座大堂雲石石面光澤提高，效果理想。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.3.5 匯報 2018 年 2 月份保安員工當值情況及日常工作安排

6.3.5.1 管業處匯報 2018 年 2 月份當值情況，日班欠 25 人，夜班欠 66 人，該月共欠 91 人當值。2 月份沒有保安員到職，有 1 名保安員離職。

2 月份扣減缺席人數金額情況如下：

2018 年	1 月份	2 月份
日更缺勤人次	2	25
夜更缺勤人次	36	66
共欠人次	38	91
共欠時數	0	0
扣減金額	\$43,985	\$116,618

截至 2018 年 2 月份，保安合約扣減費用總額：HK\$160,603

2 月份男女保安員比例情況如下：

2018 年 男女保安員比例	1 月份		2 月份	
	男	女	男	女
早班	16	30	16	30
夜班	16	16	15	16

6.3.5.2 管理處指出 2 月份保安缺勤情況轉差，「置佳」代表鄧先生解釋 2 月份人手短缺問題主要是正值農曆新年時段，替更人手不足，另外有數名保安員因工受傷不能上班當值，導致出現人手緊拙狀況，而「置佳」已經積極進行招聘工作，並預計四月會改善保安缺勤問題。至於有關保安員工傷問題，鄧先生表示公司會加密安排「職安健」培訓課程，培訓資料會呈交管理處存檔，藉此加強員工意識，以減低工傷情況出現。小組成員建議可增加保安員底薪或勤工獎，吸引或補充更多人手，同將要求「置佳」交付所有保安員之薪金資料作存檔之用。

6.3.6.3 小組成員反映保安員當值時制服欠整齊，例如發現部份保安員沒有打呔或佩戴肩章，儀表整潔欠奉，「置佳」表示會安排流動巡邏車可隨時補充制服裝備不足之用。小組成員提示管理處應加強執行監管有關事宜，並要求「置佳」盡快提交保安員制服樣板，包括冬夏季制服樣板相片予法團作存檔之用。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.3.6.4 小組成員表示曾發現有業戶闖進中央公園內已圍封維修中之滑梯設施範圍內，但保安員卻沒有加以理會，明顯是不盡責任之行為。此外，於屋苑大閘當值之保安員亦沒有正確處理車輛出入管制程序，故當值保安主管必須加強監察及改善保安員之表現。小組成員亦提示管業處需於維修中之設施加設告示牌，內容顯示工程之詳細情況，如損壞部份、預計完工日期等。

6.3.6.5 管業處匯報，就住宅、停車場、街市、商舖及屋苑公眾地方違規擺放雜物情況已加強巡邏，提示各保安員需嚴格執行，並於會上展示各違規擺放雜物跟進情況，有關工作將持續執行及跟進。

## 6.3.7 匯報流動閉路電視錄影系統使用情況

管業處匯報，現時屋苑共有 9 套流動閉路電視錄影系統，使用情況詳情如下：

1. 1 街近 8 號商舖
2. 第 6 至第 7 座之間網閘
3. 第 5 至 6 座之間鐵閘
4. 第 6 座至 7 座火牛房旁(2016 年 10 月 28 日安裝)
5. 第 5 座至 6 座火牛房旁(2016 年 10 月 28 日安裝)
6. 第 10 座地下大堂(2017 年 6 月 8 日安裝)－ 非流動閉路電視系統
7. 商舖 10 號舖(2017 年 7 月 28 日安裝)
8. 商舖 10 號舖(2017 年 7 月 28 日安裝)
9. 車場 C3090 車位(2017 年 8 月 24 日安裝)
10. 第 5 座行人路向樓層垃圾房方向(2018 年 1 月 12 日安裝)

## 6.3.8 商討本苑路面車輛管控及改善跟進情況

從 4 月 9 日開始實行「車輛免費停泊 30 分鐘」之新措施，截至 4 月 23 日止管業處共收到 219 名業戶遞交申請表。此外，管業處已訂購 10 塊「鎖車地帶」告示牌，並計劃安裝於屋苑車路及車輛出入開口等位置，以提醒駕駛者切勿於屋苑範圍內違例停泊，否則車輛會被鎖扣，藉此加強監管車路運作之用。

6.3.9 於 2018 年 4 月 19 日下午 1 時 36 分保安部控制室接獲有車主來電報稱發現其座駕車頭已被刮花，要求代為報警，事件現正交由警方跟進處理。管業處已要求保安公司加倍留意。

6.3.10 跟進有人在第 9 座 4 樓後梯便溺事宜，管業處於較早前在該後梯位置加裝臨時閉路電視監察錄影裝置，至 4 月 8 日零晨三點左右，保安巡邏時發現在該後梯位置加裝的閉路電視裝置被人惡意破壞，遂報警處理，並翻查 CCTV 記錄，清楚看到有人在後梯位置便溺，更從其相貌辨認出是某單位住戶，最後警方到場帶走相關人士回警署調查，被破壞的閉路電視裝置亦在同層垃圾房內尋回，由警方帶走列作證物處理。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.4 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處代為匯報如下：

### 6.4.1 商討暑假興趣班事宜

#### 國畫及書法班

管業處匯報已與國畫及書法班老師溝通，國畫及書法班將由7月中至8月底期間進行；學費為\$300/6堂。管業處建議在2018年6月4日起開始接受報名。

#### 紙黏土班

管業處匯報已向紙黏土班老師索取課程資料。為增添新特色，本年度暑期紙黏土班課程主題分別為「車仔魚蛋豬紅麵檔」、「煲仔飯檔」、「韓式部隊鍋」、「日式食品飾物」、「日式壽喜鍋」及「蕃茄海鮮鍋」。學費為\$230/6堂(已包材料及導師費)。管業處建議在2018年6月4日起開始接受報名。

小組議決：經與會成員商討後，小組一致同意管業處之建議，並於下次常務會議上作出匯報及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

### 6.4.2 匯報與「亞洲直接市場有限公司」續約事宜

管業處匯報已與「亞洲直接市場有限公司」簽訂合約，新合約費用為：HK\$2,700.00；合約期由2018年5月1日至2020年4月30日。

### 6.4.3 匯報昇捷合約期內之贊助龍門居活動金額

2018年-2020年管理服務合約期內之贊助龍門居活動金額為\$60,000.00

贊助活動	贊助金額	餘額
/	/	\$60,000.00

### 6.4.4 匯報置佳合約期內之贊助龍門居活動金額

2018年-2020年保安服務合約期內之贊助龍門居活動金額為\$30,000.00  
每年\$10,000.00。

贊助活動	贊助金額	餘額
/	/	\$60,000.00



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.4.5 匯報本苑租用場地及廣告架事宜

### 6.4.5.1 匯報租用場地情況

2018年1月至2018年2月期間，本苑租用場地收費，詳情如下：

公司名稱	內容	位置	租用日期	帳篷費用	場地費用	總金額	收款日期
Now TV	宣傳單位	1座側	12-13/4/2018	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00	20/2/2018
安信信貸	宣傳單位	1座側	20-22/4/2018	\$600.00	\$4,500.00	\$5,100.00	4/4/2018
合共數量：						2單，共\$8,500.00	

上述款項已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行(賬戶號碼：256-20-902510-6)之營運賬戶。

### 6.4.5.2 匯報扶手電梯廣告架收費情況

2017年1月至2017年12月期間，本苑租用廣告架收費，詳情如下：

編號	公司/機構名稱	租用期限	租用日期 由	租用日期 到	費用
4	凱琴補習中心	3個月	01/01/2018	31/01/2018	\$270.00
合共數量：1單，共					\$270.00

上述款項已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行(賬戶號碼：256-20-902510-6)之營運賬戶。

為提高廣告板出租率，管業處建議公司租用本苑場地時，必須同時租用廣告架；另外，管業處將聯絡市場推廣公司，如「亞洲直接市場有限公司」，以協助尋找客戶。

## 6.4.6 匯報本苑派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

6.4.6.1 管業處匯報，2016年5月至2018年4月份(本合約有效期)派發宣傳單張記錄詳情如下：

公司名稱	宣傳單張內容	收取費用	派發日期	收款日期
亞洲直接市場	1 仁愛堂	\$2,660.00	8/3/2018	8/3/2018
合共數量：		1單，共港幣\$2,660.00		

上述款項已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行(賬戶號碼：256-20-902510-6)之營運賬戶。

6.4.6.2 管業處匯報，飲品售賣機收入記錄詳情如下：

日期	飲品售賣機總營業額(HK\$)	屋苑應收金額(HK\$)
2018年1月	HK\$3,402.00	HK\$1,020.60
2018年2月	HK\$3,290.00	HK\$987.00
2018年3月	HK\$3,310.00	HK\$993.00
合共：		HK\$3,000.60

上述款項已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行(賬戶號碼：256-20-902510-6)之營運賬戶。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 6.4.7 匯報增設儲物櫃及熱飲機事宜

6.4.7.1 管業處匯報已向 2 間儲物櫃承辦商索取合約資料，重點內容如下：

	派寶箱	順便智能櫃
合約期限	2018 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日 (2 年)	2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日 (1 年)
合約價錢	HK\$3,000/月 **6 個月定額 HK\$18,000 派寶箱願意額外支付 \$3,000 行政費為按金。	HK\$4,000/月
中止合約 通知期	1 個月前書面通知	1 個月前書面通知

小組成員表示管業處需持續跟進安裝進度。管業處表示跟辦。

6.4.7.2 太古方面原本按合約規定自行安裝供電插蘇位供 5 部汽水機使用，其後太古表示希望本處可協助拉線及安裝工程；最後太古願意支付行政費 HK\$18,000，並經由管業處安裝供電設備，上述行政費用將納入屋苑帳戶其他收入之內。

## 6.4.8 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員及租借情況

6.4.8.1 管業處匯報，本苑康樂設施收入情況詳情如下：

日期	網球場 (HK\$) \$50/h	壁球場(HK\$) \$40/h(繁忙時間) \$35/h(非繁忙時間)	乒乓球(HK\$) \$25/h(繁忙時間) \$20/h(非繁忙時間)	多用途活動 室(HK\$) \$50/h
2017 年合共：	\$585	\$5,500	\$8,655	\$0
2018 年 1 月	\$100	\$225	\$635	\$0
2018 年 2 月	\$100	\$190	\$570	\$0
2018 年 3 月	\$0	\$270	\$275	\$0
2018 年合共：	\$200	\$415	\$1,205	\$0

上述款項已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行 (賬戶號碼：256-20-902510-6)之營運賬戶。

6.4.8.2 管業處匯報，申請成為便利圖書站會員之人數詳情如下：

	新增會員人數	累積會員人數
2018 年 1 月	0	535
2018 年 2 月	0	535
2018 年 3 月	1	536

6.4.8.3 管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況詳情如下：

日期	金額(HK\$)
2018 年 1 月至 2 月	0.00





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.4.11 匯報龍門居網誌跟進情況

管業處匯報，已更新龍門居網誌內容如下：

- 屋苑通訊(4月號)
- 申請車輛免費停泊30分鐘許可證
- 龍門居「住宅、車場、商場及街市部分」2018-2019年度財政預算案(草案)

## (七) 其他事項

沒有其他事項

## (八) 下次會議日期

下次會議日期：2018年6月11日(星期一)

會議於晚上10時30分結束

龍門居業主立案法團  
第八屆管理委員會  
主席 陳雲生先生

昇捷管理服務有限公司  
龍門居管業處  
高級物業經理 黃振邦先生

副本送： 業主立案法團各委員  
昇捷管理服務有限公司龍門居管業處  
昇捷管理服務有限公司總所工程部  
昇捷管理服務有限公司會計部