



# 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 第九次常務會議記錄

日期：二零一八年三月十二日（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——黃關雄先生、黃桂香女士、

朱麗娥女士、謝笑香女士、黃國芳女士、

百力佳投資有限公司代表黃子軒先生（排名不分先後）

請假——陳國良先生、姚艷萍女士、

中石(香港)有限公司代表何家勤先生（排名不分先後）

### 龍門居管業處

高級物業經理——黃振邦先生

助理工程經理——馮志昇先生

管業主任——李麗貞小姐

管業主任——蔡德來先生



# 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九次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報委員陳國良先生、姚艷萍女士及中石(香港)有限公司代表何家勤先生因事請假，未能出席今次會議。

### (二) 通過上次常務會議記錄

#### 通過第八屆第八次常務會議記錄

與會各委員均表示第八屆第八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八次常務會議紀錄。

### (三) 續議事項

#### 3.1 有關本苑驗窗計劃事進展

3.1.1 管業處匯報，強制驗窗訂明檢驗(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，至今大約有 2200 個單進行了驗窗工作，佔全苑 3800 個單位的 58%；因此我們已分別於 1 月 12 日及 3 月 5 日再次張貼通告於各座大堂及升降機內，提醒各業戶需於法定通知書限期屆滿前完成訂明檢驗工作。

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工程，已於下列日期進行登報公開招標程序，詳情如下：

登報招標日期： 2018 年 2 月 1 日(星期四)

刊登報章： 東方日報

張貼招標通告： 2018 年 2 月 1 日(星期四)

索取標書日期： 2018 年 2 月 1 日至 2018 年 2 月 26 日

現場視察日期： 2018 年 2 月 9 日(星期四)下午 2 時

索取標書費用： 港幣 HK\$300.00

標書截至日期： 2018 年 2 月 26 日(星期一)下午 5 時 30 分

索取標書承辦商數目： 6 間

接獲標書承辦商數目： 5 間

管業處補充，是次招標共有 6 間承辦商索取標書，當中「利達科技工程有限公司」所填報之回標總價出現錯誤，故此管業處要求相關承辦商作出書面回覆確認；「利達」於 3 月 6 日回覆信件表示，在填寫標書資料時錯誤將總金額由 HK\$427,555 寫成 HK\$42,755。詳細回標資料分析如下：



# 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	與最低標比較 (金額)	與最低標比較 (百分比)
利達技術工程有限公司	\$ 427,555	-	0.00%
天毅工程(服務)有限公司	\$ 503,730	+ \$ 76,175	+ 17.82%
環衛工程有限公司	\$ 739,800	+ \$ 312,245	+ 73.03%
新進建築有限公司	\$ 740,050	+ \$ 312,495	+ 73.09%
捷榮(亞洲)工程有限公司	\$ 936,410	+ \$ 508,855	+ 119.02%

議決：經與會各委員商議後，一致通過揀選最低投標報價承辦商「利達技術工程有限公司」承辦是項執修工程，工程總金額為 HK\$427,555。

## 3.2 龍門居獎學金計劃籌備事宜進展

管業處匯報，透過陳主席的協助，我們十分榮幸邀請到屯門區中學校長會主席 - 余大偉 校長答允作為龍門居獎學金計劃的籌委會成員，憑著余校長豐富的辦學經驗，可給予我們寶貴建議。日前我們已與余校長聯絡，並將以電郵方式將龍門居獎學金計劃內容發送給余校長審閱。

陳主席表示，余校長平日公務繁忙，建議管業處將獎學金計劃內容直接送交予余校長審閱；此外，適逢今年為龍門居 20 週年紀念，故建議今年年尾舉辦龍門居 20 週年紀念晚宴，以取代以往每年舉辦的盆菜宴，而獎學金頒發儀式亦可在 20 週年紀念晚宴上舉行。

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

管業處表示跟進上述問題，已派員視察全苑情況作進一步核實，至今共發出了 98 封信件，及佐證圖片附以法例條文要求相關業戶拆除違規加建物，於稍後時間會再派員就上述已核實個案作出巡查，如發現仍未作出改善，將直接轉交相關政府部門協助跟進。

陳主席指出，上述僭建問題會影響大廈結構，且亦會對途人構成危險，故管業處必須嚴正跟進處理，不可拖延。

## 3.4 共享單車在苑內違泊造成的管理問題

3.4.1 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」。



# 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

- 3.4.2 管業處補充，共享單車服務營運商「ofo Hong Kong」於 2 月 5 日派出包括香港分部及新加坡總部代表到本苑了解實際情況，並與陳主席及管業處進行會面，商議可行方案，並承諾每日派員清理所屬泊於本苑之單車。陳主席建議，可在屋苑範圍尋求合適地點供各共享單車服務營運商暫存其所屬單車，由於需要動用本苑的人力資源處理上述單車，故應向營運商每月收取定額行政費用。

議決：經與會各委員商議後，一致同意陳主席之建議，並交由管業處繼續跟進。

- 3.4.3 管業處續報，共享單車服務營運商「Gobee.bike」於日前表示會派員到本苑與管業處會面商議，而「LocoBike」方面在管業處發出信件後至今仍未有任何回應。陳主席表示，如營運商方面沒有作出正面回應，亦未有支付每架單車\$300 的行政費用以領回被扣鎖的單車，建議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行政費總額，便會將餘額退會所屬營運商，倘變賣所得金額少於本苑應收行政費總額，則會向所屬營運商追收相關差額，並就本苑的決定知會法團法律顧問李家駒律師及民政署。。

議決：經與會各委員商議後，一致同意陳主席之建議，並交由管業處繼續跟進。

## (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 28/2/2018，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$1,115,354.00，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 2 月 28 日，當中港幣 HK\$54,616.00 之欠費已繳交。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 1 月份財政收支情況作出匯報，綜合 1 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$23,342,713.10；

管業處補充，住宅部份於 2017 年 12 月份分別支付了「龍門居第 16 座 30 樓 A 室睡房外牆紙皮石及天面維修工程」及「更換龍門居第 10 座平台至地下 S105 號舖內公眾排污管工程」費用，金額分別為\$31,440.00 及\$32,800；而在公共部份於 2017 年 12 月份支付了「供應及送貨遊樂場地蓆」費用，金額為\$41,250.00。

(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 31/12/2017 龍門居 - 大廈管理基金 資產負債表 31/12/2017		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>			
MANAGEMENT FEE RECEIVABLES	應收管理費	(1)		1,024,472.90
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項			327,326.68
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金			1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付			2,478.00
PREPAYMENT	預付款項			93,690.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行			27,613,556.13
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)			4,270,103.49
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)			3,825,769.60
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
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備			10,329.00
				<u>38,621,425.80</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>			
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		1,115,599.88	
ACCRUED EXPENSES	應付費用		20,353.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用		4,909,582.98	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)		221,537.60	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項		98,969.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,516,895.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金		382,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金		115,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入		121,060.00	
				<u>15,501,859.46</u>
				<u>23,199,966.34</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 31/12/2017</b>	<b>本年度結存盈餘/(虧損) 截至 31/12/2017</b>			
RESIDENTIAL	住宅		2,853,595.14	
COMMERCIAL	商業		58,469.27	
CARPARK	車場		(177,608.29)	
WET MARKET	街市		(69,396.88)	
				<u>2,665,059.24</u>
<b>BALANCE CARRIED FORWARD</b>	<b>轉下年度結存</b>			<u>11,570,052.79</u>
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金			(14,368.02)
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)		11,163,681.28
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金			81,600.29
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)		399,000.00
				<u>23,199,966.34</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 31/12/2017

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 31/12/2017

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MANAGEMENT FEE RECEIVABLES	應收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	857,708.90
COMMERCIAL	商場	17,478.00
CARPARK	車場	111,342.00
WET MARKET	街市	37,944.00
		<u>1,024,472.90</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	407,135.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,516,895.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	8,524,420.42
COMMERCIAL	商場	529,450.31
CARPARK	車場	528,203.76
WET MARKET	街市	660,476.94
COMMON AREA	公用地方	921,129.85
		<u>11,163,681.28</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	237,000.00
CARPARK	車場	162,000.00
		<u>399,000.00</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 2017/12

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,860,830.00	24,970,446.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	10,126.05	94,280.65
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	982,625.01
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,870,956.05</u>	<u>26,047,351.66</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	340,099.00	3,060,891.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	180,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	8,000.00	32,513.43
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	76,600.00	589,046.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	36,610.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	1,507,172.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	89,200.00	442,180.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,011.00	100,009.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	316,935.19	3,322,368.54
PEST CONTROL	滅蟲費	-	1,800.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	999,887.03	8,852,028.43
GARDENING	園藝保養費	-	1,592.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	262,348.00	2,681,531.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	9,612.30
TELEPHONE	電話費	2,621.00	23,588.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,600.00	16,990.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,903.98	19,530.13
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	3,015.00
SUNDRIES	什項支出	1,052.00	14,594.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	169,473.18	1,655,991.19
		<u>2,469,138.38</u>	<u>22,551,062.02</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	49,093.00	441,837.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	200,857.50
		<u>2,540,548.88</u>	<u>23,193,756.52</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>330,407.17</u>	<u>2,853,595.14</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		6,357,482.84
			<u>9,211,077.98</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 - COMMERCIAL

### INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/12

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	70,015.00	611,208.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部份管理費	21,964.00	197,676.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	347.02	3,143.80
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	42,701.64
TOTAL INCOME	總收入	<u>92,326.02</u>	<u>854,729.44</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	14,822.00	133,398.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	18,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	9,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	9,100.00	11,725.67
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	94,100.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,710.00	17,710.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	175.00	1,575.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	43,575.63	385,776.26
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	21,600.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,044.80
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.50	92.75
SUNDRIES	什項支出	-	240.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	<u>7,370.15</u>	<u>72,016.69</u>
		84,163.28	768,279.17
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,139.00	19,251.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	8,730.00
		<u>87,272.28</u>	<u>796,260.17</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>5,053.74</u>	<u>58,469.27</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,029,729.58
			<u>3,088,198.85</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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/12

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	149,553.00	1,306,440.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	554.13	5,011.75
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	181,121.35
TOTAL INCOME	總收入	150,107.13	1,492,573.10
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	26,100.00	234,900.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	18,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	18,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	300.00	1,885.67
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	7,460.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,620.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	73,395.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,650.00	12,650.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,150.00	37,550.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	17,804.79	187,803.99
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	76,733.43	679,323.26
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	219,600.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	875.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	48.22	442.45
SUNDRIES	什項支出	-	200.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	13,012.61	127,151.52
		175,284.05	1,620,856.89
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,768.00	33,912.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	15,412.50
		180,764.55	1,670,181.39
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(30,657.42)	(177,608.29)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(322,883.51)
			(500,491.80)



# 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 2017/12

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
<b>INCOME</b>	<b>收入</b>		
MANAGEMENT FEE	管理費	89,997.00	785,511.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	448,587.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	670.63	6,075.58
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>142,060.63</b>	<b>1,240,173.58</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	18,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	300.00	1,340.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	24,700.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,045.00	73,505.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	11,590.00	37,590.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	44,581.98	433,656.34
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	34,882.00	520,331.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,638.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.90	134.12
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,964.00	197,676.00
		<b>121,357.88</b>	<b>1,309,570.46</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>20,702.75</b>	<b>(69,396.88)</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>(159,335.36)</b>
			<b>(228,732.24)</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 - COMMON

### INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/12

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	800.00	12,990.00
CARPARK FEE	車位費	47,580.00	360,235.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	57,500.00	507,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	10,539.80	168,288.86
TOTAL INCOME	總收入	116,419.80	1,049,013.86
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	600.00	6,620.23
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	57,248.00	249,855.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,620.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,657.00	128,133.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,650.00	79,650.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,554.00	51,786.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	120,832.48	1,143,994.86
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	48,270.00
INSURANCE	保險費	21,364.00	214,194.00
GARDENING	園藝保養費	29,500.00	332,718.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	14,380.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	17,722.00	183,338.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	45,240.00
TELEPHONE	電話費	3,112.00	28,641.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	5,553.00
LICENCE FEE	牌照費	-	13,440.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	4,780.26	99,978.57
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	40.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	6,996.00	14,496.00
TAXATION	稅項	6,900.00	60,365.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	27,096.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	2,685.10
SUNDRIES	什項支出	15,735.00	152,079.50
		308,275.74	2,904,173.26
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(189,855.94)	(1,855,159.40)
		116,419.80	1,049,013.86
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	-	-
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)	-	-



# 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 31/12/2017，存款總結餘為 HK\$539,444.43，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
5/1/2018	/	/	HK\$720,444.43
31/1/2018	/	HK\$6.05(利息收入)	HK\$720,450.48

4.3.2 管業處指出，本苑信託基金定期存款截至 31/1/2018，兩筆定期本金連利息收入總結餘為 HK\$27,137,267.80，而信託基金存款及活期存款結存總金額合共為 HK\$27,857,718.28。

定期存款記錄詳情如下：

定期金額	日期	截至 31/12/2017 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\$25,290.55	HK\$21,801,769.55
HK\$5,321,494.70	由 11/10/17 至 11/04/18 (6 個月定期)	HK\$14,003.55	HK\$5,335,498.25
兩筆定期本金連利息收入：			HK\$27,137,267.80

## 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
02/01/2018	2017 年 12 月 13 日承上結餘			HK\$104,691.40
29/01/2018	歡聚龍門盆菜宴 部份贊助費存入 (新盛保安服務有限公司)	龍門居 業主立案法團	HK\$5,000.00	HK\$109,691.40



# 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 2 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(2017 年 12 月份)	HK\$934.80
環保環保站舊衣回收(2018 年 1 月份)	HK\$2,930.40
偉利五金環保回收(2018 年 1 月份)	HK\$1,000.00
珠心算興趣班行政費用(2018 年 1 月份)	HK\$1,000.00
順便智能櫃收入(17 年 8 月至 18 年 2 月)	HK\$24,500.00
轉介通有限公司租用 1 座側空地連帳篷	HK\$3,400.00
路面時租收入(2017 年 12 月份)	HK\$47,025.00
<b>總收入：</b>	<b>HK\$138,290.20</b>

### 4.4.2 屋苑財政狀況(截止 2018 年 1 月)

緊急維修基金	HK\$ (14,368.02)
儲備金	HK\$ 11,207,711.85
緊急應變基金	HK\$ 81,732.12
大型工程維修儲備金	HK\$ 402,000.00
累積基金	HK\$ 11,665,637.15
總數：	HK\$ 23,342,713.10

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

### 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：



# 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

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\$ 46,685.64
清潔服務合約	HK\$ 8,194.23
總金額：	HK\$ 54,879.87

## 4.5 歸還富寧暫存款項事宜

管業處表示，已於「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)之營運賬戶開出金額為港幣 HK\$877,102.65 之支票交予李律師處理「富寧」暫存款項事宜，現有待李律師與「富寧」代表律師交涉處理，倘有進一步消息會向法團匯報。

## (五) 報告事項

### 5.1 商舖違例擺賣情況

管業處匯報，一街及二街部份商舖間歇出現違例擺賣情況，已發出信件作出勸喻；二街有一商戶違擺問題已交法團法律顧問律師處理。

陳主席表示，發現有商舖經常將紙皮箱及拆除包裝後的垃圾雜物隨處亂放，當大風時會將紙皮雜物吹出行車路面構成危險。管業處表示會盡快作出調查跟進。

## (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 2018-2019 年度財政預算案內容

管業處已就 2018-2019 年度財政預算案作出草擬，並於小組會議中商議及作出相關修訂，大致內容可參閱下表：

	17-18 年度財政預算 盈餘/(虧損)	17 年實際平均每月 盈餘/(虧損)	18-19 年度財政預算 盈餘/(虧損)
住宅部份	(\$65,324)	\$371,442	\$360,861
商場部份	(\$1,291)	\$6,497	\$3,043
車場部份	(\$62,535)	(\$19,734)	(\$73,510)
街市部份	(\$85,542)	(\$7,711)	(\$23,018)
綜合帳戶	(\$214,693)	\$350,494	\$267,376

管業處表示，就街市管理費錯誤計算案件，管理公司於 2017 年 7 月份向屋苑支付了和解金額 HK\$1,100,000.00，以致住宅部份盈餘有明顯增長，由於上述金額只為上年度的額外收入，18-19 年度財政預算承上年度的盈餘下，亦以致住宅部份預算盈餘有大幅增長。



# 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

此外，在法團上一屆管理委員會任內其中一個工作重點，是減省屋苑文具及印刷開支 10%，而 2016 年及 2017 年是項開支詳情如下：

2016 年：HK\$179,914.30(平均每月開支 HK\$14,993.00)

2017 年：HK\$137,427.91(平均每月開支 HK\$11,452.00)

2017 年比 2016 年總開支節省合共 HK\$42,486.39，節省百分比為 23.6%。管業處將繼續減省各項不必要的文具及印刷開支，務求令屋苑財政狀況持續穩健。

綜合以上資料及考慮到屋苑曾於 2017 年 7 月起上調各部份之管理費，短期內再調整管理費將對業戶造成財政壓力，建議 2018-2019 年度屋苑各部份之管理費維持不變。

陳主席表示，在過去一年本苑各項開源節流措施漸見成效，且亦未有任何大額支出，故同意 2018-2019 年度屋苑各部份管理費維持不變；然而由於屋苑樓齡漸長，維修保養工程項目亦日漸增多，且隨著本港物價通脹持續上升，屋苑各項服務合約費用支出亦相繼增加，對屋苑之財政狀況構成重大壓力，因此在下年度的財政預算案中將需要就管理費水平再作檢討。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過 2018-2019 年度財政預算草案，並交由管業處按照法例規定張貼諮詢通告。

## 6.1.2 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，故再與「三菱」方面聯絡商議，「三菱」回覆願意就合約費用作出調整如下：

項目	2015-2018 年 (現時合約)	2018-2021 年 (原續約價)	2018-2021 年 (折扣價)	折扣價與原 續約價對比	折扣價與現 時合約對比
升降機 共 44 部	每月費用	每月費用	每月費用	每月費用	每月費用
	\$179,400	\$205,348	\$201,388	↓ \$3,960/1.9%	↑ \$21,988/12.3%
	總合約價 \$6,458,400	總合約價 \$7,392,528	總合約價 \$7,249,968	總合約價 ↓ \$142,560	總合約價 ↑ \$791,568
扶手梯 共 2 部	每月費用	每月費用	每月費用	每月費用	每月費用
	\$8,580	\$10,060	\$9,900	↓ \$160/1.6%	↑ \$1,320/15.4%
	總合約價 \$308,880	總合約價 \$362,160	總合約價 \$356,400	總合約價 ↓ \$5,760	總合約價 ↑ \$47,520

議決： 經與會各委員商討後，認為新折扣價對比現時合約價之增幅仍然過高，要求管業處再與「三菱」方面爭取更大下調空間。管業處表示跟辦。



# 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

## 6.1.3 財政儲備金信託合約

財政儲備金信託合約將於 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。陳主席表示，曾透過譚耀宗先生協助與「交通銀行」方面聯絡爭取將合約金額下調，惟最後「交通銀行」表示自去年開始已全面調整所有信託服務的收費，故無法繼續給予本苑年費優惠。陳主席建議管業處向其他銀行查詢報價再作跟進。有委員表示管處理應留意各項合約屆滿情況，預留時間提早處理。

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。

會後備註： 管業處已分別向「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，並於下次常務會議中作出匯報及確認。

## 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 園藝保養商「盈春園藝」於 2018 年 1 月及 2 月份，為本苑多處花槽植物進行日常澆水，並於會上展示有關相片。

6.2.1.2 園藝保養商「盈春園藝」於本苑中央公園修剪生長過高植物，及補種自行培植之植物，並於會上展示有關相片。

6.2.1.3 園藝保養商「盈春園藝」已協助將年花擺放到各座及屋苑各處裝飾景點。小組成員建議來年年花送貨時間可稍作延遲，好讓年花可以在農曆新年期間擺放多一段時間，同時建議於來年舉辦水仙花種植班。

6.2.1.4 園藝保養商「盈春園藝」將於 3 月中旬進行第一區域修樹工作，主要圍繞垃圾收集站旁、第 5 座至第 6 座後方行人路，同時於會上展示有關分區圖及樹木相片。

6.2.1.5 管業處建議更換於管業處正門前植物，並由園藝保養商「盈春園藝」提供植物款式及報價，詳情如下：





# 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

植物品種	數量	總金額
寶島羅漢松盆景(3-4 呎)	1 盆	HK\$3,900.00

「盈春園藝」李先生表示，願意就更換上述植物項目提供折扣 HK\$300。

小組議決：經與會各小組成員商討後，要求「盈春園藝公司」盡快安排新報價單，並於下次會議作出確認。

## 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

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 玻璃回收桶之回收記錄如下：

回收日期	重量 (KG)
2017 年 1 月 23 日	237
2017 年 2 月 13 日	231
2017 年 3 月 24 日	323
2017 年 5 月 5 日	237
2017 年 5 月 26 日	375
2017 年 6 月 16 日	400
2017 年 7 月 8 日	380
2017 年 7 月 28 日	497
2017 年 8 月 18 日	500
2017 年 11 月 9 日	600
2017 年 12 月 1 日	300

## 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 2 月 1 日及 2018 年 2 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 匯報親子種植場事宜

第 22 期親子種植場活動已於 2018 年 2 月 4 日展開，當日園藝保養商「盈春園藝」派員教授種植技巧及分享種植心得。管業處亦已安排駐苑園藝工作人員定時視察親子種植場各田之種植情況，並於會上展示有關相片。



# 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

## 6.2.5 匯報本苑農曆新年節日佈置安排

管業處匯報是次本苑各處農曆新年節日之佈置安排，並於會上展示有關相片。小組成員建議下年度更換各座大堂大門上之橫額，並需配合兩旁對聯的色彩風格。管業處表示跟辦。

## 6.2.6 跟進「環保站」舊衣回收合約事宜

管業處匯報，舊衣回收合約將於 2018 年 3 月 31 日屆滿，早前接獲現時服務承辦商「環保站」來函續約，並按照現有價格回饋予本苑。管業處表示「環保站」過去於屋苑表現良好，回饋費亦比市面上其他承辦商高，故建議與其續約。

小組議決： 席上小組成員一致同意上述安排，由管業處跟辦。

## 6.2.7 匯報增設智能櫃及熱飲機事宜

6.2.7.1 管業處匯報，已向「派寶箱」索取智能櫃資料，詳情如下：

- 租約期：兩年
- 特許費用：每月港幣\$2,500
- 按金：兩個月許可費用
- 建議地點：停車場一樓(電梯旁)
- 條款：
  - (1) 雙方有權於 12 個月後終止服務，並需給予最少一個月通知
  - (2) 授權人需提供 13A 電插座
  - (3) 被授權人必須提供任何第三方責任索賠的保險證明(港幣\$10,000,000)

另外，管業處亦已向「順豐」索取智能櫃資料，詳情如下：

- 建議租約期：兩年
- 建議租金：每月港幣\$3,000  
(如於 3 月 15 日前成功投放並營運，可上調至每月\$4,000)
- 需場主提供 13A 電插座
- 建議地點：
  - (1) 停車場一樓(電梯旁)
  - (2) 停車場一樓(天橋旁)
  - (3) 第十五座地下
  - (4) 第五座地下

有委員建議可同時採納「派寶箱」及「順豐」增設智能櫃的方案，「派寶箱」設置位置建議在停車場一樓扶手電梯旁，而「順豐」的設置位置建議可在停車場一樓近超級市場對出牆身位置，希望藉此方便居民外亦能增加屋苑其他收入。

議決： 經與會各委員商討後一致同意上述建議，並交由管業處繼續跟進。



# 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

6.2.7.2 管業處已向「太古可口可樂有限公司」索取熱飲機資料，詳情如下：

- (1) 總銷售金額 35%作為拆帳佣金或每月每部港幣六百元
  - (2) 合約沒有時期限制，雙方可 30 天前提出終止服務
  - (3) 沒有最低用量限制，沒有任何罰款條文
  - (4) 維修及保養由「太古」負責，不會收取額外費用
- 「太古」提出於以下五個地點安裝熱飲機：

- (1) 一街回收桶旁
- (2) 停車場一樓扶手電梯大堂
- (3) 第一座旁
- (4) 第十六座旁
- (5) 本苑北閘旁

議決： 經與會各委員商討後一致同意上述建議，並交由管業處繼續跟進。

## 6.2.8 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

6.2.8.1 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
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
3	龍門居第 3 座睡房冷氣機集水喉及窗眉紙皮石維修工程「明輝」承辦上述工程，報價書總價 HK\$46,600.00	2018 年 3 月

## 6.2.9 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。

## 6.2.10 匯報屋苑公共部份有待維修情況

### 6.2.10.1 龍門居第 10 座 29A 室冷氣機台面維修工程

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： 2017 年 12 月 5 日(星期二)  
報價書截止日期： 2017 年 12 月 15 日(星期五)  
邀請承辦商報價數目： 10 間  
接獲承辦商回覆數目： 8 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.	嘉裕工程公司	HK\$15,800
2.	合利水務工程有限公司	HK\$16,000
3.	鼎峰工程有限公司	HK\$17,000
4.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$19,200
5.	怡保工程有限公司	HK\$21,280
6.	騰達工程有限公司	HK\$25,000
7.	永興建設工程有限公司	HK\$25,000
8.	明輝工程(香港)有限公司	HK\$29,600
9.	領尖建築有限公司	沒有回覆
10.	高駿建築工程有限公司	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「嘉裕」，報價金額 HK\$15,800，第二低報價承辦商為「合利水務」，報價金額為 HK\$16,000，與最低報價相差 HK\$200，相差百份比為 1.26%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「嘉裕」承辦上述工程。

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，以港幣 HK\$15,800 交予「嘉裕工程有限公司」承辦，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，一致同意及確認小組之議決。

## 6.2.10.2 龍門居街市冷凍機 2 號更換摩打及散熱風扇工程

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： 2017 年 12 月 5 日(星期二)

報價書截止日期： 2017 年 12 月 15 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.	香港屋宇發展有限公司	HK\$19,800
2.	大豐行(控股)有限公司	HK\$20,200
3.	威駿工程有限公司	HK\$26,500
4.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$29,800



# 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

5.	約克國際(北亞)有限公司	回覆不回標
6.	天毅工程(服務)有限公司	回覆不回標
7.	晉煒設計及工程有限公司	回覆不回標
8.	堅穩工程有限公司	回覆不回標
9.	開利香港有限公司	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「香港屋宇發展有限公司」，報價金額 HK\$19,800，第二低報價承辦商為「大豐行(控股)有限公司」，報價金額為 HK\$20,200，與最低報價相差 HK\$400，相差百份比為 2.02%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「香港屋宇發展有限公司」承辦上述工程。

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$19,800 交予「香港屋宇發展有限公司」承辦，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，一致同意及確認小組之議決。

## 6.2.10.3 龍門居更換第 9 座大堂分體冷氣機工程

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： 2017 年 12 月 5 日(星期二)

報價書截止日期： 2017 年 12 月 15 日(星期五)

邀請承辦商報價數目： 10 間

接獲承辦商回覆數目： 7 間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	鼎峰工程有限公司	HK\$29,000
2.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$33,000
3.	恒豐機電工程有限公司	HK\$33,500
4.	偉保工程有限公司	HK\$34,400
5.	怡保工程有限公司	HK\$36,800
6.	大豐行(控股)有限公司	HK\$37,000
7.	銀科機電工程有限公司	HK\$48,000
8.	立德工程有限公司	回覆不回標
9.	安樂機電設備工程有限公司	回覆不回標
10.	順昌電器工程有限公司	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，是次報價共接獲 8 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「鼎峰」，報價金額 HK\$29,000，第二低報價承辦商為「諾迅」，報價金額為 HK\$33,000，與最低報價相差 HK\$4,000，相差百份比為 13.79%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「鼎峰」承辦上述工程。

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$29,000 交予「鼎峰」承辦，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，一致同意及確認小組之議決。

6.2.11 管業處匯報，收到 16 座天台單位住戶反應單位天花有滲水情況出現，管業處派有關職員到現場視察，在單位房間天花位置有滲水情況並在天台相對位置調查，在天台位置發現有水漬，並翻查記錄該位置並沒有進行過防漏工程；管業處建議在 A 單位天台位置進行天面及圍牆防水工程，防止再有滲漏情況出現。

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致同意管業處之建議，並要求管業處盡快落實執行，於下次常務會議作出匯報。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

6.2.12 管業處匯報，在 2 月 26 日早上發現珈琳幼稚園旁位置有渠位湧水，經調查後發現該水源為沖廁水，即時將入邨總掣關上，並安排清理。管業處即安排承辦商作出報價，有 3 間承辦商作出回覆，最低報價承辦商為「東洋工程有限公司」，報價金額 HK\$57,800，另外如超過原有範圍每平方米 HK\$12,000；第二低報價承辦商為「百利水電工程」，報價金額為 HK\$64,800，如超過原有範圍每平方米 HK\$12,000 和後加更換喉管每米 HK\$10,000。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致同意以港幣 HK\$57,800 交予「東洋」承辦，並要求管業處盡快落實執行，於下次常務會議作出匯報。

管業處補充，由於最終需要額外打鑿及挖掘地台多 3 平方米以進行維修工程，工程總價最後為 HK\$93,500。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意小組之議決及確認上述工程總價最後為 HK\$93,500。



# 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 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 1 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：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	3	HK\$8,194.23
中班	0	
夜班	0	
當月遲到扣取	33 小時	

6.3.1.2 管業處匯報 2018 年 1 月份共有 10 次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

6.3.1.3 管業處匯報 2018 年 1 月份之清潔工作，包括：清洗 10 座至 16 座公眾地面、清洗 11 座至 13 座公眾地面、1 座及 16 座大堂起漬及拋光、清洗大垃圾房公眾地面及牆身、清洗 13 座至 14 座車路公眾地面、商舖及街市男女洗手間地面起漬、清洗 14 座 16 座車路公眾地面、L660 垃圾桶車轆落雪油、用高壓槍大洗 1 街公眾地面、清掃各座地下設施房地面、清掃有蓋行人通道天花蜘蛛網及停車場天花蜘蛛網、清抹各座地下不銹鋼門、全苑渠口位放蚊沙、清掃 1 座至 4 座平台垃圾、清抹街市天花蜘蛛網及膠簾、清洗 U 購公眾地面、用高壓槍清洗 12 座公眾地面、全苑渠口位噴蚊油、清抹街市牆身、清抹 1 街牆身及各座數字牌、清抹全苑指示牌、各座大堂清抹天花及牆身、用高壓槍清洗遊樂場公眾地面及設施、清抹三角花圃龍字牌、高壓槍清洗羽毛球場地地面、清抹華潤倉天花及牆身、清抹 1 街牆身及外圍保安更亭、高壓槍清洗 16 座公眾地面、街市石面用擦機起漬、高台車清抹 2 街橫樑、高台車清抹 2 街玻璃天幕及 13 座至 16 座平台掃第 1 座至 4 座平台垃圾、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面。

### 6.3.2 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2018 年 1 月份於龍門居環保回收記錄如下：

	2018 年 1 月
廢紙 (KG)	3,020KG
鋁罐 (KG)	24KG
廢鐵 (KG)	330KG
法團收入：	HK\$1,000.00(定額收入)

1 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。



# 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

## 6.3.3 跟進本苑 L660 垃圾桶出現過滿情況使用帆布覆蓋垃圾桶安排

小組成員表示發現清潔員工清倒座廈後，有部份 L660 垃圾桶出現過滿情況，清潔員工於運送 L660 垃圾時沒有用帆布套覆蓋妥當；管業處表示，經勸喻後有部份清潔員工已作出改善，「羅氏清潔服務有限公司」代表鍾小姐表示再行訓示各清潔員工切實遵守以上規則。

## 6.3.4 清潔其它事項

6.3.4.1 管業處匯報，本苑有 3 個綠色 L660 垃圾桶車轆低損壞及 1 個桶身爆裂，已安排工程部協助維修，惟經工程部檢查後表示當中有 4 個桶已不能再行維修，故建議安排訂購。

小組議決： 經與會小組成員商議後，一致同意安排購買 4 個綠色 L660 垃圾桶，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，一致同意及確認小組之議決。

6.3.4.2 管業處已安排工程部員工於 2018 年 1 月 28 日全苑柱身進行油漆翻新工程。小組成員表示，如發現清潔員工推 L660 垃圾桶時引致屋苑柱身出現油漆剝落情況，清潔公司須負上有關責任作出維修或每條賠償港幣\$600 行政費用，「羅氏清潔服務有限公司」代表鍾小姐表示跟辦。

6.3.4.3 管業處匯報，「羅氏」於 2018 年 1 月 26 日提交用作保護有蓋行人通道柱身的物料樣版，惟經現場實際測試後發現樣版尺碼不符，並於會上展示上述樣版供小組成員參閱；「羅氏清潔服務有限公司」代表鍾小姐表示會更改合適尺寸並再作訂購。

6.3.4.4 管業處匯報，鑑近期本港出現流感嚴重個案，故已實施相應之預防措施以保持屋苑環境清潔及衛生，包括安排清潔承辦商及保安承辦商派員每 2 小時以 1:99 稀釋漂白水進行清潔及消毒門柄、扶手、大門對講機、大門扶手、升降機按鈕及加密屋苑遊樂場及公共設施之清潔，並於 2018 年 1 月 26 日發出流感預防措施通告張貼各座大堂。

6.3.4.5 管業處表示，駐苑清潔員工制服上反光帶易脫線及外套物料易沾上污漬。「羅氏清潔服務有限公司」鍾小姐回應表示，已安排製造商於外套正面加上反光帶及背面印上黑色龍字圖案，並會密切留意及跟進清潔員工的制服整潔。





## 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 1 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 1 份月當值情況，日班欠 2 人，夜班欠 36 人，該月共欠 38 人當值。1 月份有 2 名保安員到職，有 2 名保安員離職。

1 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	2	HK\$43,985.00
夜班	36	

1 份男女比例情況如下：

男女當值比例	男	女
早班	16	30
夜班	15	16

6.3.5.2 「置佳」匯報自 2018 年 1 月 1 日進場以來，人手短缺問題正逐步改善，當出現出勤人數不足時，會予以取消部份外圍保安崗位，以及減少執行巡邏次數，以維持固定崗位有足夠人手執行保安工作。

6.3.6.3 「置佳」匯報現時執行屋苑外圍巡邏工作是使用非接觸式巡邏記錄系統，保安員使用智能手機於巡邏點之感應器作記錄即可，有小組成員表示「置佳」曾承諾可以透過智能手機應用程式隨時翻查巡邏記錄，亦可接收實時巡邏記錄數據，為何到目前仍未收到相關資料。「置佳」回應表示智能手機應用程式暫未有靜音功能，每當保安員執行巡邏工作時，智能手機應用程式會發出提示聲響，小組成員於現階段使用該智能手機應用程式，或會就程式運行期間發出聲響感到煩擾，故建議列印每月巡邏記錄報告予法團審閱。

小組議決： 經與會小組成員商討後，要求「置佳」研究在智能手機應用程式增加靜音功能的可行性，並於下次會議前予以回覆。

6.3.6.4 有小組成員反映個別夜班保安員於座頭崗位當值期間對講機發出聲浪過高，對正在等候升降機之業戶造成滋擾；此外，亦有外圍崗位保安員攜帶對講機時因為未有使用耳機，對講機聲響太大破壞環境安靜。

保安主管潘先生表示，接獲個別保安員反映使用耳機期間出現耳部不適情況，會予以持續觀察保安員使用對講機之情況，並會訓示保安員必須將對講機音量收細以免影響其他業戶。



# 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

6.3.6.5 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。

6.3.6.6 管業處匯報，就迴旋處違例泊車事宜，現時警方已把上址列為違例泊車交通黑點，會加派警員於通往龍門輕鐵站之天橋拍攝車輛違泊情況，不予警告即採取檢控工作，現時迴旋處違泊情況已有明顯改善。

6.3.6.7 管業處匯報，就 15 座地下近乒乓波枱附近於深夜時份有人聚集吸煙事宜，經向法團法律顧問李律師諮詢法律意見，李律師回覆表示因為上址並非禁煙區，亦設有坐椅供業戶使用，故難以禁止業戶於上址聚集。保安主管潘先生補充，夜班保安員持續跟進上址有業戶聚集吸煙問題，亦曾與聚集之業戶溝通，勸喻業戶改到停車場天台公園或者鄰近龍門居外圍之屯門河休憩公園聚會，惟業戶反應一般，保安員會予以持續跟進及匯報情況。

6.3.6.8 小組成員表示，過往因應有業戶於深夜時份於第 15 座已圍封之乒乓波枱聚集，並爬上乒乓波枱面玩耍問題，故安排在圍封的同時再使用帆布覆蓋乒乓波枱面；上述措施已實行一段時間且效果良好，建議試行於圍封乒乓波枱期間不使用帆布覆蓋枱面。管業處補充，經過一個星期的觀察，並無發現有業戶爬上乒乓波枱面玩耍現象，故建議落實取消於乒乓波枱面用帆布覆蓋的措施，以減省日常工序。

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致通過取消於乒乓波枱面覆蓋帆布措施。

6.3.6.9 有小組成員反映，夜班保安員於執行圍封及解封第 15 座乒乓波枱、中央公園以及街市出入口工作時，有個別保安員早於執行該等工作前就在現場等候，對保安員運作造成影響，要求統一由保安控制室發出指令安排保安員前往執行圍封及解封工作。

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致通過由保安控制室統一發出指令派員執行圍封及解封措施，並必須準確記錄在日誌簿內。

## 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



# 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. 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. 商鋪10號鋪(2017年7月28日安裝)
8. 商鋪10號鋪(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 跟進購買保安崗位櫃檯事宜

管業處匯報，就早前承辦商已將保安崗位送抵本苑，惟保安崗位之顏色與訂造時顏色不符(於會上展示有關相片)，已向承辦商反映有關事宜，承辦商回覆其廠房出錯並提出以原價八折作為是次訂造崗位之費用，及後於常務會議中通過不接受其八折之建議，倘承辦商願以原價之半金額作為是次訂造崗位之費用，則可接納。

管業處已就上述情況通知承辦商，承辦商最終回覆表示願意安排重新製造，並已於2018年2月9日將新崗位送抵本苑，現已正式使用。

## 6.3.9 商討本苑路面車輛管控及改善跟進情況

管業處已安排訂購「鎖車地帶」告示牌，安裝於屋苑車路以及一號保安崗位之車輛出入閘口。

- 6.3.10 「置佳」建議在車輛進入本苑時，向司機派發一張「暫准泊車證」，以提醒駕駛者必須遵守本苑規則，切勿在雙黃線停泊車輛；「暫准泊車證」已於農曆新年前開始派發，使用情況理想。

- 6.3.11 管業處接獲有業戶反映停車場1/F，2/F及3/F內一向龍門路之直路沒有路拱引致車速太快，經與小組成員作現場視察後，建議可考慮在1/F，2/F及3/F各加設一條路拱以改善上述情況。管業處補充，根據私家路守則規定，路拱之間的距離不應少於50米，亦不應超過150米，因此管業處建議於停車場1/F近119號車位、2/F近165號車位及3/F近165號車位加設一條路拱，於會議上展示加設路拱之現場模擬圖片供各與會委員參考，並建議訂貨後交由駐苑維修技工進行安裝以減低成本。

有小組成員表示，路拱款式要選擇梯形設計而非半圓形，因為在駕駛者的角度而言，面對梯形路拱時必需要減速才可駛過，而路拱長度亦需盡量貼近牆邊以達致應有的減速效果。

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致同意管業處之建議，惟需先與安裝路拱位置附近之車位業戶聯絡，了解會否因對相關業戶泊車位構成不便。



# 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

6.3.12 陳主席表示，發現部份保安員紀律鬆散，制服儀容強差人意，同時保安員流動性非常大，要求管業處向保安公司嚴正反映。管業處表示跟辦。

## 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 檢討「2018 龍門醒獅賀新春」活動安排事宜

管業處匯報已於 2018 年 2 月 17 日舉辦由「昇捷管理服務有限公司」主辦「龍門居業主立案法團」協辦之「2018 龍門醒獅賀新春」。當日場面熱鬧，醒獅表演及新加入之財神充氣公仔為居民增添不少樂趣。

小組成員表示雖然觀眾席坐椅已往後移，但仍與舞獅表演距離有點接近，建議來年醒獅活動把座椅進一步後移，以免發生危險。管業處表示跟辦。

### 6.4.2 檢討「2018 年新春行大運」活動安排事宜

管業處匯報已於 2018 年 2 月 24 日舉辦由「龍門居業主立案法團」主辦「屯門區議會」贊助之「2018 年新春行大運」。

小組成員滿意是次活動，並建議管業處下次可製作「新春行大運」橫額於大合照時使用。管業處表示跟辦。

### 6.4.3 商討申請「戴麟趾爵士康樂基金」事宜

管業處匯報今年將繼續申請「戴麟趾爵士康樂基金」，並表示常於活動使用的摺椅因多年來的使用而開始有損壞，故建議申請購買摺椅。過往申請情況以下：

年度	計劃	批准款項
2017-2018 年度	購買帳篷	不獲批准
2016-2017 年度	購買摺椅(30 張)	HK\$ 4,050.00
2015/2016 年度	購買帳篷	不獲批准
2014/2015 年度	購買長枱	HK\$ 5,560.00
2012/2013 年度	購買摺椅	K\$5,250.00

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。



# 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

## 6.4.4 商討申請「暑期自修室開放」事宜

管業處建議今年將一如既往於暑假時間開放圖書館作自修室用途，有關資料如下：

開放日期： 2018 年 5 月 1 日至 6 月 30 日  
(星期六、日及公眾假期照常開放)  
地點： 龍門居業主立案法團會址  
(第 12 座地下保安控制室旁)  
開放時間： 下午 1 時至 6 時  
(截止登記使用之時間為每日下午 5:30)  
登記方法： 使用者到保安控制室使用有效龍門居智能咭登記  
名 額： 20 名 (先到先得)

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。

## 6.4.5 商討龍門居派發宣傳單張合約延續事宜

管業處匯報現時合約即將到期，故管業處已向現有承辦商索取續約資料。有關資料如下：

現時承辦商：亞洲直接市場有限公司  
現時費用：每單\$2,660.00  
派發記錄：2016 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日(以合約有效期為準)  
承辦商回覆新合約費用：\$2,700.00  
新合約期：2018 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日(2 年)

小組議決： 經與會成員商討後，小組一致同意上述新合約安排，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。

## 6.4.6 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



# 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

## 6.4.8 匯報本苑租用場地及廣告架事宜

### 6.4.8.1 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
合共數量：						1 單，共\$3,400.00	

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。

### 6.4.8.2 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。

## 6.4.9 匯報本苑派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

6.4.9.1 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。

6.4.9.2 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

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

## 6.4.10 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員及租借情況

6.4.10.1 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。

6.4.10.2 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

6.4.10.3 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

## 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(2 月號)
- 流感預防措施事宜
- 第八屆管理委員會 - 第八次常務會議議程
- 第八屆管理委員會 - 第七次常務會議記錄

## (七) 其他事項

7.1 管業處匯報，本苑「2017-2018 年度龍門居綜合保險」將於 2018 年 3 月 31 日屆滿，故已索取相關資料供法團參閱：

Name of Insurers	Quoted
豐隆保險 / 中國太平保險 Hong Leong / China Taiping (existing insurer)	HK\$256,368 for all quoted classes
日本財產保險 Sompo	HK\$373,272 for all quoted classes
安盛保險 AXA	HK\$364,043 for all quoted classes
中國平安保險 China Ping An	HK\$345,840 for all quoted classes



# 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

管業處補充，本苑「2017-2018 年度龍門居綜合保險」各項目資料如下：

Type of Insurance	Sum Insured (HK\$)	2017/18 Total Premium(HK\$)	2018/19 Total Premium(HK\$)
Property All Risks	2,798,000,000	212,648.00	212,648.00
Public Liability	20,000,000	41,000.00	41,000.00
Third Party Liability	20,000,000	440.00	440.00
Money	200,000	1,400.00	1,400.00
Fidelity Guarantee	200,000	880.00	880.00
		256,368.00	256,368.00

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，繼續與豐隆保險/中國太平保險就本苑「2018-2019 年度龍門居綜合保險」續約一年。

## (八) 下次會議日期

下次會議日期： 2018 年 4 月 23 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