



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

草擬

龍門居業主立案法團—第九屆管理委員會 第三次常務會議紀錄

日期：二零一九年十一月二十二日（星期五）
時間：晚上八時三十分
地點：龍門居業主立案法團會議室
記錄：管業處職員 - 管業處物業主任陳思潮

龍門居業主立案法團

出席：主席 — 袁維政先生
副主席 — 姜嘉文先生
司庫 — 葉惠樺女士
秘書 — 譚凱斯女士
委員 — 葉明堅先生、陳俊峯先生、汪威達先生、甄國全先生、
唐靜儀女士、蘇家敏女士、梁錦耀先生、陳偉雄先生、
陳嘉軒先生、陳幹俊先生、林振榮先生、冼子洋先生、
吳美儀女士、鍾淑嫻女士、許兆明先生
請假：委員 — 梁達榮先生、李偉賢先生、李揚先生

龍門居管業處-昇捷管理服務有限公司

出席：分區經理 — 岑永基先生
助理工程經理 — 馮志昇先生
行政主任 — 李尹清小姐
高級物業主任 — 陳龍先生
物業主任 — 陳思潮先生

龍門居業戶

列席：第十二座業戶 — 邱先生、廖小姐
第十四座業戶 — 陳女士



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

第九屆管理委員會第三次常務會議紀錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席袁維政先生匯報委員梁達榮先生、李偉賢先生及李揚先生因事請假，未能出席是次會議。

(二) 通過第九屆管理委員會第二次常務會議紀錄

與會各委員商議同意第九屆管理委員會第二次常務會議紀錄毋需修改，主席袁先生於席上宣佈通過第九屆管理委員會第二次常務會議紀錄。

(三) 財政報告

3.1 應收未收管理費拖欠情況報告

管業處匯報，有關追討逾期管理費進度，截至 2019 年 10 月份，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為港幣\$678,403.00 元。當中住宅欠繳港幣\$614,446.00 元；商舖欠繳港幣\$22,181.00 元；街市(包括冷氣費)欠繳港幣\$19,754.00 元；車位欠繳港幣\$22,022.00 元；而幼稚園及超級市場沒有欠繳管理費。

有委員表示，有關屋苑拖欠管理費情況非常嚴重，建議於各座大堂增設通告，顯示 2019 年 1 月至 12 月已交管理費之單位。此外，應出通告知會業戶，由於拖欠管理費情況非常嚴重，因此由 2020 年 1 月 1 日起計，屋苑應根據龍門居《公共契約暨管理協議》第六部分 E 次部份第 2(a)：「月息二厘(2%)之利率，計算拖欠款項從到期應繳日起至實際清繳日止所拖欠期間應繳付的欠繳利息。」向拖欠管理費之單位收取額外利息，惟考慮到各業主生活繁忙，可將寬限期延長 15 天，即向拖欠管理費超過 45 日之單位收取額外 2%之利息及會對嚴重拖欠管理費之單位作出法律行動。

議決：經與會各委員商議後，一致通過上述安排，並交由管業處繼續跟辦。

3.2 財政收支報告

管業處匯報，屋苑財政收支詳細如下：

	2019 年 8 月	2019 年 9 月
住宅部份	(HK\$114,491.93)	(HK\$169,968.28)
商業部份	HK\$6,641.63	(HK\$3,362.98)
車場部份	(HK\$58,929.12)	(HK\$69,881.01)
街市部份	(HK\$39,488.19)	(HK\$34,155.72)
各部份合計	(HK\$206,267.61)	(HK\$277,367.99)
總資產扣除負債	HK\$23,413,038.51	HK\$23,255,565.87

備註：()為虧蝕



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 31/08/2019

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 31/08/2019

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
FIXED ASSETS	固定資產		
ELEVATING WORK PLATFORM	升降工作臺		80,200.00
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費	(1)	712,257.24
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		281,116.26
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		278,792.50
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		27,155,806.20
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)		4,678,875.66
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)		3,843,910.65
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>38,404,404.01</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	2,532.50	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	17,885.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	5,488,985.30	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	247,803.70	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	14,461.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	146,829.50	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,550,379.00
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	391,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	129,060.00	
			<u>15,074,098.00</u>
			<u>23,413,038.51</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		11,034,167.48
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT	本年度結存盈餘/(虧損)		
FOR THE PERIOD UP TO 31/08/2019	截至 31/08/2019		
RESIDENTIAL	住宅	(78,812.43)	
COMMERCIAL	商業	21,545.19	
CARPARK	車場	(299,963.95)	
WET MARKET	街市	(141,963.76)	
			<u>(499,194.95)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>10,534,972.53</u>
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		162,296.01
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)	12,085,821.70
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		170,948.27
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)	459,000.00
			<u>23,413,038.51</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 31/08/2019

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 31/08/2019

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	646,686.24
COMMERCIAL	商場	18,226.00
CARPARK	車場	27,881.00
WET MARKET	街市	19,464.00
		<u>712,257.24</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	440,619.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,550,379.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	9,231,539.85
COMMERCIAL	商場	588,788.78
CARPARK	車場	587,498.38
WET MARKET	街市	724,429.25
COMMON AREA	公用地方	953,565.44
		<u>12,085,821.70</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	257,000.00
CARPARK	車場	202,000.00
		<u>459,000.00</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 2019/08 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	14,304,150.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	17,181.56	85,339.19
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,907.70
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,878,011.56</u>	<u>14,391,396.89</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	370,532.50	1,715,441.76
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	100,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	42,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	52,236.00	163,794.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,564.00	27,800.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	184,500.00	922,896.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	8,400.00	176,860.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	8,282.40	52,112.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	520,796.08	2,117,959.03
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,255,005.61	6,264,598.25
INSURANCE	保險費	-	9,800.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	335,594.00	1,544,385.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	6,194.50
TELEPHONE	電話費	2,621.00	13,104.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,745.00	7,854.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	3,195.64	20,100.43
SUNDRIES	什項支出	1,786.00	40,948.61
		<u>2,768,258.23</u>	<u>13,225,848.08</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	40,167.00	200,835.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	16,066.80	80,334.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	168,011.46	963,192.24
		<u>2,992,503.49</u>	<u>14,470,209.32</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(114,491.93)</u>	<u>(78,812.43)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,588,843.09
			<u>9,510,030.66</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 2019/08

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	92,993.00	464,965.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	581.11	2,749.41
TOTAL INCOME	總收入	<u>93,574.11</u>	<u>467,714.41</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	16,148.10	74,760.34
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	10,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	5,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	6,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	324.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	735.00	7,644.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	189.00	945.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	54,693.83	273,014.63
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	12,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,994.90
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.77	347.50
		<u>77,175.70</u>	<u>392,030.37</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	1,750.00	8,750.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	700.20	3,501.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	7,306.58	41,887.85
		<u>86,932.48</u>	<u>446,169.22</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>6,641.63</u>	<u>21,545.19</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,230,502.11
			<u>3,252,047.30</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 2019/08

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	149,553.00	747,765.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	1,008.03	4,769.28
TOTAL INCOME	總收入	<u>150,561.03</u>	<u>752,534.28</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	28,435.40	131,646.39
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	10,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	10,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	3,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	850.00	4,250.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	990.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	9,000.00	45,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	525.00	5,460.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,229.00	6,145.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	27,274.24	136,333.32
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	96,311.78	480,758.47
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	122,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	607.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	50.35	771.01
		<u>192,273.77</u>	<u>956,961.69</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,083.00	15,415.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,233.00	6,165.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	12,900.38	73,956.54
		<u>209,490.15</u>	<u>1,052,498.23</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(58,929.12)</u>	<u>(299,963.95)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>(1,282,791.81)</u>
			<u>(1,582,755.76)</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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/08

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	449,985.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	256,965.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	1,123.03	5,313.41
TOTAL INCOME	總收入	<u>142,513.03</u>	<u>712,263.41</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	10,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	3,000.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,600.00	33,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,315.00	25,276.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	67,333.28	336,572.88
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	79,760.00	329,554.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,282.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.94	651.79
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	22,978.00	114,890.00
		<u>182,001.22</u>	<u>854,227.17</u>
ADD:	加:	<u>182,001.22</u>	<u>854,227.17</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(39,488.19)</u>	<u>(141,963.76)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>(502,385.91)</u>
			<u>(644,349.67)</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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/08

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	1,845.00	5,555.00
CARPARK FEE	車位費	43,295.00	222,640.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	55,000.00	212,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	65,987.45	173,716.10
TOTAL INCOME	總收入	<u>166,127.45</u>	<u>614,411.10</u>
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	10,410.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	5,441.00	78,041.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	4,790.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	29,700.00	86,220.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	-525.00	5,460.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,659.60	28,998.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	164,706.40	719,739.21
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	19,150.00
INSURANCE	保險費	39,827.50	199,137.50
GARDENING	園藝保養費	34,800.00	171,600.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	20,687.30
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	18,911.00	90,736.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	73,898.40
TELEPHONE	電話費	3,426.00	17,705.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	3,085.00
LICENCE FEE	牌照費	-	11,090.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	37,234.17	68,058.27
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.00	480.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	998.00
TAXATION	稅項	5,100.00	25,500.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	14,256.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	260.20	540.80
SUNDRIES	什項支出	8,100.00	42,867.25
		<u>354,345.87</u>	<u>1,693,447.73</u>
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(188,218.42)	(1,079,036.63)
		<u>166,127.45</u>	<u>614,411.10</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>-</u>	<u>-</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>-</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 30/09/2019

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表30/09/2019

		NOTES 附註	HK\$	HK\$
FIXED ASSETS	固定資產			
ELEVATING WORK PLATFORM	升降工作臺			80,200.00
CURRENT ASSETS	流動資產			
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費	(1)		697,572.24
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項			312,421.15
TEMPORARY PAYMENT	暫付款項			1,500,000.00
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			243,715.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行			27,113,050.68
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)			5,968,374.73
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)			2,229,867.05
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>39,521,178.85</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債			
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		5,031.90	
ACCRUED EXPENSES	應付費用		18,502.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用		6,859,882.88	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)		132,966.70	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備		19,561.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項		160,267.50	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,550,379.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金		385,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金		85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入		129,060.00	
				<u>16,345,812.98</u>
				<u>23,255,565.87</u>
Representing :-	資金運用			
ACCUMULATED FUND	累積基金			
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存			11,034,167.48
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 30/09/2019	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 30/09/2019			
RESIDENTIAL	住宅		(248,780.71)	
COMMERCIAL	商業		18,182.21	
CARPARK	車場		(369,844.96)	
WET MARKET	街市		(176,119.48)	
				<u>(776,562.94)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存			<u>10,257,604.54</u>
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金			226,125.89
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)		12,138,509.69
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金			171,325.75
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)		462,000.00
				<u>23,255,565.87</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 30/09/2019

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表30/09/2019

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	645,046.24
COMMERCIAL	商場	16,128.00
CARPARK	車場	25,425.00
WET MARKET	街市	10,973.00
		<u>697,572.24</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	440,619.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,550,379.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	9,271,924.99
COMMERCIAL	商場	592,088.95
CARPARK	車場	590,795.70
WET MARKET	街市	728,028.94
COMMON AREA	公用地方	955,671.11
		<u>12,138,509.69</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	258,000.00
CARPARK	車場	204,000.00
		<u>462,000.00</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 2019/09

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	17,164,980.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	16,640.74	101,979.93
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,907.70
TOTAL INCOME	總收入	2,877,470.74	17,268,867.63
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	370,532.50	2,085,974.26
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	120,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	9,800.00	51,800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	60,257.00	224,051.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,564.00	31,364.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	184,500.00	1,107,396.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	62,360.00	239,220.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	14,932.40	67,044.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	432,256.08	2,550,215.11
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,249,426.00	7,514,024.25
INSURANCE	保險費	-	9,800.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	296,969.00	1,841,354.00
PUBLIC WATER	公共水費	5,542.60	11,737.10
TELEPHONE	電話費	2,620.00	15,724.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	7,854.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	2,059.81	22,160.24
SUNDRIES	什項支出	1,540.00	42,488.61
ADD:	加:	2,716,359.39	15,942,207.47
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	40,167.00	241,002.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	16,066.80	96,400.80
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	274,845.83	1,238,038.07
		3,047,439.02	17,517,648.34
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(169,968.28)	(248,780.71)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,588,843.09
			9,340,062.38



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 - COMMERCIAL INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/09

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	92,993.00	557,958.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	560.91	3,310.32
TOTAL INCOME	總收入	93,553.91	561,268.32
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	16,148.10	90,908.44
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	12,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	6,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	6,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	324.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	4,704.00	12,348.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	189.00	1,134.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	54,450.67	327,465.30
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	14,400.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,612.50	3,607.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.77	357.27
		82,514.04	474,544.41
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	1,750.00	10,500.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	700.20	4,201.20
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	11,952.65	53,840.50
		96,916.89	543,086.11
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(3,362.98)	18,182.21
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,230,502.11
			3,248,684.32



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 2019/09

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	149,553.00	897,318.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	972.98	5,742.26
TOTAL INCOME	總收入	<u>150,525.98</u>	<u>903,060.26</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	28,435.40	160,081.79
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	12,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	12,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	0.00	3,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	850.00	5,100.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	1,188.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	9,000.00	54,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,360.00	8,820.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,229.00	7,374.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	27,274.24	163,607.56
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	95,883.59	576,642.06
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	146,400.00
PUBLIC WATER	公共水費	307.50	915.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	49.84	820.85
		<u>194,987.57</u>	<u>1,151,949.26</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,083.00	18,498.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,233.00	7,398.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	21,103.42	95,059.96
		<u>220,406.99</u>	<u>1,272,905.22</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(69,881.01)</u>	<u>(369,844.96)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(1,282,791.81)
			<u>(1,652,636.77)</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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/09

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	539,982.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	308,358.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	1,083.99	6,397.40
TOTAL INCOME	總收入	142,473.99	854,737.40
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	12,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	3,000.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,600.00	39,600.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	5,016.00	30,292.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	67,333.28	403,906.16
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	71,435.00	400,989.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,252.50	2,535.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.93	666.72
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	22,978.00	137,868.00
		176,629.71	1,030,856.88
ADD:	加:	176,629.71	1,030,856.88
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(34,155.72)	(176,119.48)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(502,385.91)
			(678,505.39)



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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/09

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	565.00	6,120.00
CARPARK FEE	車位費	42,725.00	265,365.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	30,000.00	242,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	33,914.90	207,631.00
TOTAL INCOME	總收入	107,204.90	721,616.00
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	10,410.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	27,016.00	105,057.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	4,988.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	14,000.00	100,220.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,360.00	8,820.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	14,259.60	43,257.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	138,806.40	858,545.61
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	22,980.00
INSURANCE	保險費	39,827.50	238,965.00
GARDENING	園藝保養費	43,800.00	215,400.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	7,600.00	28,287.30
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	16,881.00	107,617.00
PUBLIC WATER	公共水費	71,759.30	145,657.70
TELEPHONE	電話費	4,149.00	21,854.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	3,702.00
LICENCE FEE	牌照費	-	11,090.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	11,249.00	79,307.27
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	480.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	5,250.00	6,248.00
TAXATION	稅項	5,100.00	30,600.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	14,256.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	180.00	720.80
SUNDRIES	什項支出	7,224.00	50,091.25
		415,106.80	2,108,554.53
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(307,901.90)	(1,386,938.53)
		107,204.90	721,616.00
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

3.3 信託基金存款及活期存款結存報告

3.3.1 活期存款承 2019 年 10 月結餘

管業處匯報，本苑信託基金的活期存款截至 2019 年 10 月 30 日，存款總結餘為港幣 \$86,037.80 元，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
/	承上月結餘	/	HK\$6,182.30
08/10/2019	/	HK\$15,200.00 (定期到期後轉往活期戶口支付工程費用)	HK\$21,382.30
09/10/2019	HK\$15,400.00 (龍門居「街市更換 4 號風櫃工程」的 10%保固金)	/	HK\$5,982.30

備註：信託基金的活期存款結餘未包括港幣 \$100.00 元退票行政費。

3.3.2 定期存款承 2019 年 10 月結餘

定期金額	日期	截至 31/10/2019 利息收入	結餘
HK\$22,000,343.28 (年利率 2.45%)	由 08/10/19 至 08/01/20 (3 個月定期)	HK\$35,441.65	HK\$22,035,784.93
HK\$5,341,814.00 (年利率 2.5%)	由 11/10/19 至 13/01/20 (3 個月定期)	HK\$7,683.43	HK\$5,349,497.43
兩項定期本金連利息收入：			HK\$27,385,282.36

活期存款加定期存款合共之總結餘為港幣 \$27,391,264.66 元。

3.3.3 創興銀行戶口記錄 - 法團活期存款戶口結存(創興銀行)

管業處匯報，法團活期存款戶口結存(創興銀行)截至 2019 年 10 月 24 日，活期存款總結餘為港幣 \$63,223.70 元，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
02-10-2019	2019 年 8 月 26 日承上結餘			HK \$50,723.70
24-10-2019	中國移動 19 年 9 月份發射站牌照收入	龍門居業主立案法團	# HK\$12,500.00	HK \$63,223.70

3.4 額外收入報告

2019 年 10 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入(2019 年 10 月份)	數碼通- HK \$15,000.00 中國移動- HK \$15,000.00 CSL Limited- HK \$15,000.00 合共：HK \$45,000.00
「維他」自動飲品售賣機收入(2019 年 8 月份)	HK \$914.25
「太古」自動飲品售賣機收入(2019 年 9 月份)	HK \$4,427.80
環保站舊衣回收(2019 年 9 月份)	HK \$2,454.40
偉利五金環保回收(2019 年 9 月份)	HK \$1,000.00
智能櫃收入(四部)(19 年 9 月份)(順便及遞四方速遞)	HK \$16,500.00
路面時租收入(2019 年 10 月份)	HK \$41,675.00
珠心算興趣班行政費(19 年 9 月份)	HK \$800.00
乒乓球場收入(HK \$460) / 壁球場收入 (HK \$80)	HK \$540.00
租用 1 座側空地作推廣連帳篷(2019 年 10 月份)	HK \$13,100.00
總收入：	HK \$126,411.45

備註：「維他」及「太古」自動飲品售賣機於當月繳交二個月前之賬目。

環保站舊衣回收及偉利五金環保回收於當月繳交上月之賬目。



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

3.5 屋苑財政狀況(截至 2019 年 9 月)

緊急維修基金	HK\$ 226,125.89
儲備金	HK\$ 12,138,509.69
緊急應變基金	HK\$ 171,325.75
大型工程維修儲備金	HK\$ 462,000.00
累積基金	HK\$ 10,257,604.54
總數：	HK\$ 23,255,565.87

備註：當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為港幣\$8,550,379.00 元。

3.6 龍門居銀行戶口結餘(截至 2019 年 9 月)

銀行戶口	戶口名稱	戶口用途	結餘
匯豐銀行	昇捷管理服務有限公司	水費、電費用自動轉賬; 支付承辦商費用	HK \$6,028,374.73
創興銀行	昇捷管理服務有限公司	收取管理費及屋苑額外收入	HK \$2,185,939.05
交通銀行 (信託基金)	龍門居業主立案法團	定期存款; 支付大型工程費用 (超過港幣\$100,000.00 元)	HK \$27,391,264.66
創興銀行	龍門居業主立案法團	墊支屋苑活動費用	HK \$63,223.70
合計：			HK \$35,668,802.14

備註：上述合計總額並不代表屋苑總資產。

上述「匯豐銀行」及「創興銀行」兩個銀行戶口，當中已包括管理公司收取屋苑相等於兩個月的管理費金額作屋苑的日常營運。

3.7 2018-2020 年度服務合約總扣減金額總數(截至 2019 年 10 月份)

服務合約名稱	扣減金額總數
管理服務合約	HK \$252,230.14
保安服務合約	HK \$813,446.6
清潔服務合約	HK \$52,802.07
總數：	HK \$1,118,478.81

根據上述管理及清潔服務合約條款，缺勤扣減費用須乘以兩倍，即上述扣減金額總數其中一半是額外收入。而短期保安服務合約，缺勤扣減費用則按照實際缺勤扣除。

3.8 工程費用支出超過港幣\$100,000.00 元報告

管業處匯報，有關工程費用支出超過港幣\$100,000.00 的項目包括如下：

1. 龍門居第 9 座平台天面防水和外牆維修工程，港幣\$427,000.00 元的 90%，即港幣\$384,300.00 元。
2. 龍門居更換全苑消防設備系統工程 (LUMU/15/T013) 第四期港幣\$680,030.00 元的 5%，即港幣\$34,001.50 元。

管業處建議由「維修基金」支付工程費用，並於資產負債表之「特別基金-緊急維修基金」入賬。

席上有委員表示，上述兩項工程皆涉及住宅及公共部份，管業處應於下次財務小組上解釋有關該兩筆款項的攤分問題。

管業處表示明白及會跟辦，但建議先支付有關工程費用，再於財務小組商議有關入賬安排。

議決：經與會各委員商議後，一致通過上述安排，並交由管業處繼續跟辦。



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

(四) 續議事項

4.1 商討加裝自動櫃員機事宜跟進進度

管業處匯報，較早前分別致電邀請渣打銀行、花旗銀行、恒生銀行及匯豐銀行是否有興趣於龍門居增設自動櫃員機，4 間銀行職員都回覆如有興趣會回覆管業處。管業處暫時目前仍然未收到任何回覆。

有委員表示，有關事項連同中國行銀申請加裝自動櫃員機事宜一同留待下次常會上再匯報進度。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

4.2 商討保安服務合約重新招標事宜跟進進度

管業處匯報，保安合約服務之開標程序如下：

發出招標書日期：2019 年 10 月 22 日(星期二)

招標書截止日期：2019 年 11 月 5 日(星期二)

開標日期：2019 年 11 月 5 日(星期二)

有關開標並與承辦商議價後之結果如下：

承辦商名稱	15 個月合約總額
正誠管理服務有限公司	HK\$20,102,805.00
置佳物業服務有限公司	HK\$21,034,020.00
警衛國際有限公司	HK\$21,267,090.00
城市服務集團有限公司	HK\$21,633,090.00
佳衛保安服務有限公司	HK\$22,089,000.00
昇捷設施管理有限公司	HK\$22,905,930.00
約克夏物業管理服務有限公司	HK\$23,295,660.00

法團會安排與上述回標之保安服務合約承辦商進行見標程序。

4.3 有關商舖於早上時間落貨造成的問題跟進進度

管業處匯報，有關商舖早上送貨，貨物籠車對居民造成滋擾的事宜，管業處早前已電郵有關商舖早上送貨時間過早，且貨物過高及無人護送貨物確保不會影響居民情況。據管業處觀察，有關商舖其後已改善貨物過高問題，但送貨時間及無人護送貨物問題仍然存在，管業處就相關問題再次電郵有關商舖，待有回覆會於會上再匯報有關事宜。

4.4 有關屋苑治安及商討屋苑鐵閘事宜跟進進度

管業處匯報，有關商討屋苑鐵閘事宜問卷調查已於 11 月 15 日派發全苑，預計 12 月 5 日回收有關問卷調查後，再於會上匯報問卷調查結果。

4.5 商討調整屋苑保險之保額跟進進度

管業處匯報，較早前已通知怡和保險顧問有限公司助理董事梁先生安排將屋苑保額由 45 億下調至 30 億，初步估計會有港幣\$20,410.00 元保費退還(即 2019 年 4 月至 10 月保額為 45 億，餘下每月保額下調至 30 億之保費差額)，由 2019 年 10 月 18 日開始生效。管業處將會出通告通知全苑。

副主席姜嘉文先生補充，就第六屆管理委員會被街市業戶興訟，最終引致屋苑被索償及負責對方訟費約共港幣二百萬元之案件，故建議除上述屋苑保險外，需購買法團專業責任保險以保障屋苑，較早前已由怡和保險顧問有限公司購買法團專業責任保險，以保障法團成員所做之決定，經抵銷該筆退還保費後，最終專業責任保險保費為港幣\$26,188.94 元，合約期由 2019 年 12 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，合共 16 個月。



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

4.6 有關停車場大樓之使用許可證事宜跟進進度

4.6.1 「CSL」

管業處匯報，日前收到「CSL」回信，希望以舊有合約內容及價錢每個月港幣\$15,750.00元續約三年方式繼續租用停車場天台作為訊號發射站。

有委員提出，管業處先回信「CSL」，表示屋苑堅持原有決定；此外，諮詢屋苑法律顧問李家駒律師事務所，如「CSL」不接受法團提出之條件，又不主動回收有關儀器，屋苑能否於給予足夠通知期下，自行拆除有關儀器，再追討有關公司，要求管業處向李家駒律師查詢。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排，由管業處跟辦。

4.6.2 「數碼通」

管業處匯報，日前收到「數碼通」回信，希望以舊有合約內容及價錢每個月港幣\$15,000.00元續約三年方式繼續租用停車場天台作為訊號發射站。

有委員提出，管業處先回信「數碼通」，表示屋苑堅持原有決定，如對方不接受則要求對方星期一拆除有關儀器。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排，由管業處跟辦。

4.7 有關「中國移動」天線問題

管業處匯報，日前收到「中國移動」回信，希望以舊有合約內容及價錢每個月港幣\$15,500.00元續約三年方式繼續租用停車場天台作為訊號發射站。管業處日前已回信有關公司不接受有關提議，並要求對方於 11 月 25 日前拆除有關儀器。如「中國移動」未能滿足屋苑提出之調整至市場水平續約 2 年方式繼續租用停車場天台作為訊號發射站，又未於 11 月 25 日前拆除有關儀器，會要求李家駒律師事務所發信予「中國移動」。

管業處表示已詢問李家駒律師事務所，屋苑能夠於給予足夠通知期下，自行拆除有關儀器，再於有關公司之保證金中扣除有關款項，如保證金不足支付該款項，可再出律師信追討有關款項之餘額。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

4.8 有關清理各座倉庫進度事宜

管業處匯報，日前已清理第一座至第五座倉庫，第六座至第十六座倉庫會繼續清理。第二座及第三座倉庫已清空可供使用，下星期再額外清空一個倉庫供使用。

有委員提出，要求管業處於 12 月 5 日再額外清空一個倉庫供使用。管業處表示明白及跟辦。

(五) 討論事項

5.1 商討龍門居註冊商標事宜

管業處匯報，龍門居註冊商標將於 2020 年 3 月 24 日屆滿，而每次續期申請的有效期為 10 年，自行申請費用為港幣\$2,670.00元。

議決：經與席上各委員商議後，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

5.2 商討增加停車場閉路電視事宜

管業處匯報，日前於保安小組會上商討加裝停車場閉路電視，有關事宜仍於處理當中，而建議加裝位置圖表會於 11 月 25 日前提交予小組成員，待小組議決有關事宜會草擬有關標書及於常會上匯報通過。

5.3 商討有關店鋪違反大廈公契經營事宜

管業處匯報，有關商鋪違反公契售賣蔬菜事宜，早前法團已指示本苑法律顧問律師向法院申請禁制令(訴訟編號：DCCJ 5531/2019)，以禁止該商鋪繼續售賣蔬菜。而商鋪業主已簽署承諾書，承諾 12 月中停止經營售賣蔬菜。

(六) 報告事項

6.1 匯報屋苑車路入口加裝八達通事宜

管業處匯報，有關事宜較早前管業處已草擬有關標書交予維修、保養小組委員。待於維修、保養小組上作進一步商議後再於常會上匯報。

6.2 匯報跟進共享單車於苑內存放之進展

管業處匯報，龍記單車負責人於 11 月 21 日前來收取屋苑所有共享單車。

(七) 專責小組報告

7.1 財務及審核小組

管業處匯報，日前只與小組委員商討核數報告內容，沒有需要議決之事項。

7.2 維修保養小組

管業處匯報，日前於維修保養小組匯報及議決事項總結如下：

7.2.1 匯報屋苑各項主要工程及維修進度

1. 第 9 座平台天面防水工程已完成
2. 第 14 座 30E 室天面防水工程
3. 「新基環保」- 龍門居街市隔油池保養 (於 24-10-2019 完成)
4. 「順通」- 柴油發電機保養 (於 30-10-2019 完成)
5. 「開利」- 街市中央冷氣保養 (於 1-11-2019 完成)

7.2.2 匯報屋苑工程部日常工作

1. 維修井蓋框邊
2. 重鋪牆身磚
3. 翻新鐵欄油漆

7.2.3 討論待維修事項

1. 第 14 座沖廁水上水泵(1 號)
2. 第 12 座食水加壓缸 (2 號)

管業處匯報，小組會議決如下：

1. 第 14 座沖廁水上水泵(1 號)重新捆紮或換摩打作維修，管業處會先進行報價。
2. 第 12 座食水加壓缸 (2 號)可以更換內膽，管業處先搜集有關資料並於小組會再作匯報。



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

7.2.4 外牆和天面滲水個案

1. 第 5 座 15 樓 A 室睡房冷氣機台紙皮石工程
2. 商舖 S67 及 S68 天面滲漏工程

管業處匯報，小組會議決如下：

1. 經與會成員商討後，一致通過第 5 座 15 樓 A 室睡房冷氣機台紙皮石工程之安排，並於下次常會匯報及確認。
2. 商舖 S67 及商舖 S68 天面情況可否由工程部技工進行天面防漏工序，需要與工程部商討能否完成有關工序，於小組會再作匯報及討論。

議決：經與會成員商討後，一致通過上述第 1 項之安排，並於下次常會匯報及確認。

7.2.5 需議決報價書項目

7.2.5.1 龍門居更換去水喉工程

報價書號碼：50358-2019020118

發出日期：2019 年 10 月 18 日

截止日期：2019 年 11 月 1 日

管業處已於 2019 年 10 月 18 日向 10 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 11 月 1 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	怡保工程有限公司	\$ 96,600
2.	百利水電工程	\$ 99,600
3.	鼎峰工程有限公司	\$ 110,000
4.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 110,900
5.	宗源工程(香港)有限公司	\$ 145,000
6.	生記屋宇維修有限公司	\$ 180,000
7.	東源工程服務有限公司	\$ 217,500
8.	合利水務工程有限公司	\$ 274,000
9.	友成工程五金有限公司	\$ 277,000
10.	志豐水泵工程有限公司	\$ 404,200

上述工程包括：

第 8 座 B 單位接 2 樓至地下 6 吋排水喉，長 9 米；

第 10 座 C 單位接 1 樓至地下 4 吋及 6 吋排水喉，長 9 米；

第 10 座 C 單位接 2 樓至地下 6 吋排水喉，長 8 米；

第 10 座 D 單位接 1 樓至地下 4 吋及 6 吋排水喉，長 9 米；

第 11 座 C 單位接 2 樓至地下 6 吋排水喉，長 8 米；

第 12 座 K 單位接 2 樓至地下 4 吋及 6 吋排水喉，長 8 米；

第 12 座 K 單位接 1 樓至地下 4 吋及 6 吋排水喉，長 13 米。

是次報價共接獲 10 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「怡保工程有限公司」，報價金額港幣\$96,600 元，第二低報價承辦商為「百利水電工程」，報價金額為港幣\$99,600 元，與最低報價相差港幣\$3,000 元，相差百分比為 3.01%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2018 年 9 月由「百利水電工程」以金額為港幣\$78,800 元承接龍門居第 8 座和 9 座更換去水喉工程。

小組議決：經與會各小組成員商討後，認為有關需要進行工程之狀況不太嚴重，將留待下次常務會議再作討論及匯報。

議決：經與會各委員商討後，認為有關工程未有迫切性，暫緩有關工程。



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

7.2.5.2 龍門居外牆維修工程

報價書號碼：50358-2019020119

發出日期：2019 年 10 月 18 日

截止日期：2019 年 11 月 1 日

管業處已於 2019 年 10 月 18 日向 10 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 11 月 1 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	天毅工程(服務)有限公司	\$ 56,850
2.	生記屋宇維修有限公司	\$ 64,000
3.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 69,800
4.	文氏兄弟集團有限公司	\$75,900 (\$75,400)
5.	好運泰工程有限公司	\$ 81,648
6.	多寶德物業保養有限公司	\$ 127,000
7.	展泰防水有限公司	\$ 210,000
8.	環衛工程有限公司	\$ 216,500
9.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	沒有回覆
10.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆

上述工程包括：第 9 座 16 樓 A 單位、第 13 座 27 樓 E 單位、第 8 座 15 樓 G 單位及第 15 座 3 樓 J 單位四個單位合共 6 個棚架。

是次報價共接獲 8 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「天毅工程(服務)有限公司」，報價金額港幣\$56,850 元，第二低報價承辦商為「生記屋宇維修有限公司」，報價金額為港幣\$64,000 元，與最低報價相差港幣\$7,150 元，相差百份比為 12.58%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2019 年 2 月由「環衛工程有限公司」以金額為港幣\$20,500 元承接龍門居第 14 座 30E 室和 8 座 15E 室外牆維修工程。

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\$56,850 元交予「天毅工程(服務)有限公司」承辦，並要求管業處發議價信予中標公司，給予更優惠價錢承接有關工程，管業處表示跟辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

管業處補充，管業處於上述小組會議後發議價信予中標公司「天毅工程(服務)有限公司」，有關公司回覆更優惠價錢為港幣\$53,000 元。

議決：經與會各委員商討後，一致同意將上述工程交由「天毅工程(服務)有限公司」以議價後優惠價錢港幣\$53,000 元承接。



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

7.2.5.3 龍門居第 13 座 21C 室更換去水喉工程

報價書號碼：50358-2019020120

發出日期：2019 年 10 月 22 日

截止日期：2019 年 11 月 1 日

管業處已於 2019 年 10 月 22 日向 9 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 11 月 1 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	百利水電工程	\$ 13,800
2.	東洋工程有限公司	\$ 14,000
3.	宗源工程(香港)有限公司	\$ 14,500
4.	怡保工程有限公司	\$ 15,000
5.	合利水務工程有限公司	\$ 16,000
6.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 16,800
7.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 21,000
8.	志豐水泵工程有限公司	\$ 28,450
9.	獲利工程有限公司	回覆不回

是次報價共接獲 9 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「百利水電工程」，報價金額港幣\$13,800 元，第二低報價承辦商為「東洋工程有限公司」，報價金額為港幣\$14,000 元，與最低報價相差港幣\$200 元，相差百分比為 1.45%。

根據過往紀錄未曾有同類型工程。

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，以港幣港幣\$13,800 元交予「百利水電工程」承辦，並要求管業處發議價信予中標公司，給予更優惠價錢承接有關工程，管業處表示跟辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

管業處補充，管業處於上述小組會議後發議價信予中標公司「百利水電工程」，有關公司回覆更優惠價錢為港幣\$13,600 元。

議決：經與會各委員商討後，除葉明堅委員不同意外，其餘委員同意通過將上述工程交由「百利水電工程」以議價後優惠價錢港幣\$13,600 元承接。



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

7.2.5.4 龍門居第 9 座 B 室天面防水工程

報價書號碼：50358-2019020121

發出日期：2019 年 10 月 18 日

截止日期：2019 年 11 月 1 日

管業處已於 2019 年 10 月 18 日向 10 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 11 月 1 日截止，詳情如下：

選擇一：打鑿方式

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	騰達工程有限公司	\$ 170,000
2.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 180,000
3.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 180,800
4.	生記屋宇維修有限公司	\$ 272,000
5.	東洋工程有限公司	\$ 302,000
6.	天毅工程(服務)有限公司	\$ 500,676
7.	多寶德物業保養有限公司	沒有回覆
8.	大中華防水工程有限公司	沒有回覆
9.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆
10.	顯德建築有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 6 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「騰達工程有限公司」，報價金額港幣\$170,000 元，第二低報價承辦商為「榮豐工程(亞洲)有限公司」，報價金額為港幣\$180,000 元，與最低報價相差港幣\$10,000 元，相差百份比為 5.88%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2017 年 6 月由「諾迅服務有限公司」以金額為港幣\$31,800 元承接龍門居第 4 座 F 室天面防水、圍牆及外牆維修工程；

選擇二：噴漿方式

	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)	\$ 72,000
2.	騰達工程有限公司	\$ 75,000
3.	生記屋宇維修有限公司	\$ 84,000
4.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 200,000
5.	東洋工程有限公司	\$ 291,500
6.	天毅工程(服務)有限公司	\$ 379,896
7.	多寶德物業保養有限公司	沒有回覆
8.	大中華防水工程有限公司	沒有回覆
9.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆
10.	顯德建築有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 6 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「諾迅服務有限公司」，報價金額港幣\$72,000 元，第二低報價承辦商為「騰達工程有限公司」，報價金額為港幣\$75,000 元，與最低報價相差港幣\$3,000 元，相差百份比為 4.17%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2019 年 5 月由「騰達工程有限公司」以金額為港幣\$74,000 元承接龍門居第 14 座 E 室天面防水工程。

小組議決：經與會各小組成員商討後，將留待下次常務會議再作討論及匯報。

議決：經與會各委員商討後，一致同意留待小組會議再作商議。



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

7.2.5.5 龍門居第 4 座 F 室天面防水工程

報價書號碼：50358-2019020122

發出日期：2019 年 10 月 18 日

截止日期：2019 年 11 月 1 日

管業處已於 2019 年 10 月 18 日向 9 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 11 月 1 日截止，詳情如下：

	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)	\$ 40,000
2.	怡保工程有限公司	\$ 51,300
3.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 60,000
4.	生記屋宇維修有限公司	\$ 112,000
5.	宗源工程(香港)有限公司	沒有回覆
6.	大中華防水工程有限公司	沒有回覆
7.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆
8.	顯德建築有限公司	沒有回覆
9.	展泰防水有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 4 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「諾迅服務有限公司」，報價金額港幣\$40,000 元，第二低報價承辦商為「怡保工程有限公司」，報價金額為港幣\$51,300 元，與最低報價相差港幣\$11,300 元，相差百份比為 28.25%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2017 年 6 月由「諾迅服務有限公司」以金額為港幣\$31,800 元承接龍門居第 4 座 F 室天面防水、圍牆及外牆維修工程。

小組議決：經與會各小組成員商討後，將留待下次常務會議再作討論及匯報。

議決：經與會各委員商討後，一致同意留待小組會議再作商議。

7.2.6 檢視屋苑各照明設施之運作情況及節能安排

管業處匯報，因應天氣情況，屋苑各照明及冷氣設施作出下列變動：

7.2.6.1 屋苑照明設施

現時照明設施的夜間開放時間為晚上 6 時 15 分至早上 6 時 30 分，管業處會持續觀察及因應日光而再作出調整。

7.2.6.2 大堂冷氣

現時大堂冷氣運作時間 1 號機運行時間為早上 9 時正至晚上 9 時正，而 2 號機則維持不變。管業處會持續觀察天氣轉變因而再作出調整。

7.2.6.3 街市冷氣

應法團要求，已將街市的冷氣溫度調高至約 24 度。

副主席姜先生表示，為加強保養屋苑(包括停車場)各大堂升降機壽命，凌晨時段 1 時正至 5 時正，除 2 號升降機，其餘升降機停止運作。大時大節情況下所有升降機開放運作。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述決定，由管業處跟辦，並出通告知會所有居民。



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

7.3 康樂及聯絡小組

管業處匯報，日前於康樂及聯絡小組匯報及議決事項總結如下：

7.3.1 商討親子種植場事宜

管業處匯報，有關將親子種植場移到停車場天台花槽進行事宜，管業處較早前翻查大廈公契 B 節第 3 項，並摘錄如下：

「經屋邨業主委員會批准，管理人擁有權利及特權，將娛樂區及設施的全部或任何部分租予或特許任何人士或組織使用，或者租讓予任何人或組織，由他們按照管理人以其絕對酌情考慮認為合適的條款條件經營該等設施，但是這種租用，租讓或特許使用的期限不得超過三年，且全部代價（例如手續費或租金）均為撥入管理基金。」

管業處早前曾就此公契內容諮詢律師，律師就將親子種植場移到停車場天台花槽進行事宜回覆意見如下：

1. 會否阻礙消防通道；
2. 購買保險詳情。

管業處建議就上述問題分別諮詢消防署及保險公司有關事宜。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述決定，由管業處跟辦。

7.3.2 商討增加儲物倉借用事宜

管業處匯報，較早前小組委員於小組會議中曾商議希望增加 2 至 3 個儲物倉可借用予業戶使用，現時已清出 2 個儲物倉（第 2 座及第 3 座），連同早前可借用的 2 個儲物倉（第 10 座及第 16 座），現時共有 4 個儲物倉可借出。而現時借用的手續費為 HK\$1,400 兩個月，每一次借用期為兩個月。初步商議劃分借用期限，例如部份倉的借用期為 2 個月，部份為 3 個月，可滿足不同業戶需求。

於會議上，分別有委員建議定價每一個月新借用的手續費有：「港幣\$1,000」、「港幣\$1,500」、「港幣\$3,000」及「港幣\$5,000」。

議決：經席上委員商議及投票後，議決定價每一個月的為 HK\$1,500，由 2020 年 1 月 1 日開始，並交管業處跟辦及通知會所有居民；有關劃分借用期限方面，則交由小組會商議並議決，再於常會上作出匯報。

7.3.3 商討申請區議會撥款事宜

管業處匯報，日前於小組會議決如成功申請區議會撥款，會於復活節期間舉辦本地一天遊。惟就申請區議會撥款事宜，需於會上決定活動名稱、舉行日期、旅行目的地、預算參加人數。

議決：經與會各委員商討後，一致同意申請區議會撥款於復活節期間舉辦本地一天遊，細節交由小組商議及議決，再於常會上作出匯報。

7.3.4 商討舉辦聖誕活動事宜

管業處匯報，日前於小組會議曾商議聖誕活動，內容大致與「哈囉喂」相同，如舉行 DIY 小手工及爆谷分享等。活動均以遊戲券形式進行，並於屋苑通訊一併附上。

議決：經與會各委員商討後，除鍾淑嫻委員外，以 18 比 1 贊成舉辦聖誕活動，細節交由小組商議及議決，再於常會上作出匯報。



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

7.4 保安事務小組

管業處匯報，日前於保安事務小組匯報及議決事項總結如下：

7.4.1 匯報及討論保安員當值情況

管業處匯報 10 月份扣減缺席人數金額情況如下：

2019 年	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份
日班	7	8	10	7	4	4
夜班	35	78	39	15	9	9
共欠人次	42	86	49	22	13	13
共欠時數	1,935 分鐘	1,621 分鐘	2,607 分鐘	1,720 分鐘	1,742 分鐘	2,326 分鐘
扣減金額	\$29,983.88	\$65,558.38	\$35,306.88	\$16,909.82	\$6,319.95	\$11,253.37
2019 年	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份		
日班	6	3	14	11		
夜班	8	8	6	6		
共欠人次	14	11	20	17		
共欠時數	1,463 分鐘	1,082 分鐘	803 分鐘	1,636 分鐘		
扣減金額	\$10,756.73	\$8,388.78	\$14,639.74	\$12,931.22		

截至 2019 年 10 月份保安合約扣減費用總額：\$212,048.75

7.4.2 討論保安合約付款事宜

續上次會議討論有關保安合約付款事宜，經會上商討後，相關出勤資料交由保安召集人核對後，再交由法團主席簽署核實後，交回管業處後處理付款事宜，管業處表示明白及跟辦。

7.4.3 匯報及討論閉路電視位置分佈及使用情況

7.4.3.1 位置分佈

管業處匯報，第八屆法團通過購買 7 套閉路電視，將於 11 月 13 日施工。第九屆法團小組成員建議第九座新增設的 2 支鏡頭，擺放較高位置，以加強攝錄效果，管業處表示明白及跟辦。

續上次會議討論有關停車場增設閉路電視事宜，保安小組成員聯同管業處職員到停車場視察，商討相關須增設之位置，待管業處完成閉路電視分佈圖後，再作定案。管業處表示明白及跟辦。



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

7.4.3.2 使用情況

管業處匯報現時流動閉路電視位置分佈及使用情況，詳細如下：

流動攝影機	安裝位置	目的 / 事項	安裝日期	預計
1 號	第 5 座地下近 D 室後巷位置	監控 5 座中層高空擲物	02/09/2019	02/12/2019
2 號	第 14 座 24 樓大堂	監控後樓梯傾倒家居垃圾情況	04/10/2019	31/12/2019
3 號	第 14 座 24 樓大堂	監控水錶房被人淋灑不明液體	04/10/2019	31/12/2019
4 號	第 14 座 24 樓大堂	監控傾倒家居垃圾情況	04/10/2019	31/12/2019
5 號	第 16 座 14 樓大堂	監控有人隨處便溺情況	08/11/2019	07/01/2020
6 號	空置			
7 號	空置			

小組成員表示，相關流動攝影機於擺放期間，有否攝錄到相關事項，如預計時間沒有任何發現，管業處可安排拆除，管業處表示明白及跟辦。

7.4.4 保安其他事項

7.4.4.1 商舖 S50「東屋台」及公眾牆身貼滿貼紙

管業處匯報，有業戶反映，商舖 S50「東屋台」及公眾牆身貼滿貼紙，表示擔憂外來人士滋擾本苑安寧，要求盡快清理。管業處職員曾嘗試聯絡租戶及業主處理，惟業戶表示短時間不會返回商舖。

小組成員表示，鑑於近日社會氣氛，為避免增加前線員工壓力，建議暫時觀察處理，管業處表示明白及跟辦。

7.5 環境及清潔事務小組

管業處匯報，日前於環境及清潔事務小組匯報及議決事項總結如下：

環境事務

7.5.1 匯報屋苑園藝日常工作情況

管業處匯報，屋苑園藝日常工作情況如下：

- 匯報修剪本苑花槽植物
- 匯報屋苑各處改善花槽植物
- 匯報全苑滅蟲服務事宜
- 匯報各項環保回收事宜

7.5.2 匯報安排屋苑修剪樹木事宜

管業處匯報，修樹分區圖中第二區域仍未修樹。經管業處視察後，第二區域中有樹木需要進行修樹，並於會上展示修樹之樹木分佈圖及有關相片。而是次修機之費用為港幣\$12,800 元。

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，一致同意小組會議之決定。



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

7.5.3 2019 年聖誕節日燈飾開關時間

管業處匯報，就聖誕節日燈飾開關時間之安排，經與小組會商議後，作以下建議：
建議之聖誕節日燈飾開關時間

日期	亮燈時間
12 月 18 日(星期三)至 12 月 23 日(星期一) 12 月 27 日(星期五)至 12 月 30 日(星期一)	晚上 6 時至晚上 12 時
12 月 24 日(星期二)至 12 月 26 日(星期四) 12 月 31 日(星期二)至 1 月 1 日(星期三)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時

小組議決：經與會各小組成員商討後，一致同意上述建議，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，一致同意小組會議之決定。

7.5.4 2019 年新年節日燈飾及佈置事宜

7.5.4.1 新年節日燈飾

管業處匯報，就新年節日燈飾開關時間之安排，工程部已為節日燈牌進行測試及確認各燈牌均運作正常，並於會上展示有關相片；此外，經與小組會商議後，農曆新年燈飾開關時間作以下建議：

農曆新年燈飾開關時間

日期	亮燈時間
1 月 19 日(年廿五)至 1 月 23 日(年廿九) 1 月 29 日(年初五)至 2 月 8 日(初十五)	晚上 6 時至晚上 12 時
1 月 24 日(年三十)至 1 月 28 日(年初四)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時

另外，有關農曆新年佈置日程如下：

農曆新年佈置日程

預計日期	事項
05-01-2020	開始佈置
15-01-2020	完成佈置
19-01-2020 至 08-02-2020	亮燈

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，一致同意小組會議之決定。

7.5.4.1 新年節日佈置

管業處於會上展示屋苑去年部分新年年花擺放位置紀錄相片，並於會上展示有關今年年花的初步報價，年花數目及種類與去年一樣。

席上有小組委員建議，法團可就屋苑實際情況重新預算購買年花數目及種類。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述之決定，細節交由小組商議及議決，再於常會上作出匯報。



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

清潔事務

7.5.5 匯報本苑清潔日常工作情況如下：

- 雜物斗車清理
- 清抹各公眾牆身、清抹各座設施門、指示牌及保安崗
- 清理平台
- 清理渠口
- 冷霧滅蚊

管業處補充，本年度已完成合約要求最後一次冷霧滅蚊。

7.5.6 匯報清潔員工當值情況

管業處匯報清潔工人當值情況，有關扣減缺席人數金額情況如下：

2019 年	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份
早更	正常	正常	正常	正常	正常	1 人
中班	正常	正常	正常	正常	正常	正常
夜更	正常	正常	正常	正常	正常	正常
街市	正常	正常	正常	正常	正常	正常
共欠人次	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人
共欠時數	0 小時	0 小時	0 小時	0 小時	0 小時	9 小時
扣減金額	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$845.56

2019 年	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份
早更	正常	正常	正常	正常
中班	正常	正常	正常	正常
夜更	正常	正常	正常	正常
街市	正常	正常	正常	正常
共欠人次	0 人	0 人	0 人	0 人
共欠時數	0 小時	0 小時	0 小時	0 小時
扣減金額	\$0	\$0	\$0	\$0

截至 2019 年 10 月份清潔合約扣減費用總額：\$845.56。

7.5.8.1 園藝於公眾範圍之花槽種植蔬果

管業處匯報，發現有人士於停車場天台及第十四座與第十五座之間的乒乓球桌之花槽自行種植植物，當中發現停車場天台的白蘿蔔是由駐本苑園藝員工於未得管業處之許可下種植，現時有關植物已完全清理。小組會上「盈春園藝」李先生表示，其白蘿蔔是為嘗試種植下一期親子種植場所提供之植物。由於在親子種植場內給予園藝員工的栽種位置細小，固於停車場天台嘗試種植。席上有小組委員表示，停車場天台位置屬於公眾範圍，必須得到管業處同意下方可進行嘗試種植事宜。「盈春園藝」李先生表示明白，並會訓示有關員工。

管業處匯報，其餘於停車場天台及第十四座與第十五座之間的乒乓球桌花槽之本苑非許可植物相信屬於本苑業戶或其他人士。席上有小組委員建議，出通告於相關位置，提醒有關人士不能於公眾範圍之花槽內種植植物，並於一定限期內清理有關植物，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

7.6 招標程序小組

管業處匯報，日前於招標程序小組匯報及議決事項總結如下：

7.6.1 匯報屋苑合約屆滿事宜

管業處匯報，屋苑即將屆滿之合約如下：

1. 龍門居法團法律顧問服務合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿。
2. 龍門居財政儲備金之信託合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿。
3. 龍門居綜合保險將於 2020 年 3 月 31 日屆滿。
4. 管業處匯報，園藝保養服務合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿。
5. 龍門居街市隔油池保養合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿。
6. 龍門居街市中央冷氣及通風系統保養合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿。
7. 路面收費系統及出入口閘巴、停車場保養合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿。
8. 智能卡門禁系統保養合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿。

管業處表示，管業處將會預備招標文件，並於下次會議作出匯報。

小組議決：經與會小組成員商討後，同意上述安排。管業處表示明白並會跟辦。

議決：經與會各委員商討後，除「法律顧問服務合約」待李家駒律師事務所回覆報價後再決定外，其餘服務合約同意小組會議之決定。

7.6.2 商討「消防設備系統保養服務合約」之招標安排

管業處匯報，龍門居「消防設備系統保養服務合約」將於 2019 年 12 月 31 日約滿，現時合約期為 24 個月，上次中標承辦商為「集寶香港有限公司」，合約總金額 HK\$60,000.00。管業處建議出信給「集寶香港有限公司」延期至 2020 年 3 月 31 日，讓服務合約期與其他服務合約相同日期約滿。

小組議決：經與會小組成員商討後，同意上述安排。管業處表示明白並會跟辦。

議決：經與會各委員商討後，一致同意小組會議之決定。



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

(八) 其他事項

8.1 有關區議會選舉事宜

管業處匯報，龍門居珈琳中英文幼稚園將於 11 月 24 日(星期日)成為區議會選舉投票站，管業處日前已去信富健花園，要求開放兩邨之間其中一道綠色閘，方便選民。此外，管業處已致電選舉事務處詢問有關控制人流事宜，選舉事務處回覆屆時會有選舉事務處職員於現場控制人流；管業處亦會安排額外三名保安人員監察現場。

8.2 有關 12 月 1 日特別業主大會事宜

管業處匯報，有關安排舉行特別業主大會事宜，正順利依照時間表進行中；而快證登記方面，目前只有二十多名業主登記。

8.3 有關法團會議守則及章程

管業處匯報，第九屆管理委員會已制定新法團會議守則及章程，並需要於會上投票通過。

副主席姜先生詢問會上各委員對新法團會議守則及章程有否意見，確認各委員沒有意見後進入投票程序。

議決：經與會各委員商討後，除鍾淑嫻委員外，以 18 比 1 贊成通過新法團會議守則及章程。

會議於晚上 11 時 44 分結束。

(八) 下次會議日期

暫訂 2019 年 12 月 27 日 (星期五) 晚上 8 時 30 分

龍門居業主立案法團
第九屆管理委員會
主席 袁維政先生



昇捷管理服務有限公司
龍門居管業處
分區經理 岑永基先生

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總所會計部