



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－第八屆管理委員會 第三次常務會議記錄

日期：二零一七年七月三日（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

司庫 —— 葉健波先生

委員 —— 朱麗娥女士、陳國良先生、

黃關雄先生、黃桂香女士、謝笑香女士及

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 —— 李鶴鳴先生、姚艷萍女士、黃國芳女士

（排名不分先後）

龍門居管業處

高級物業經理 —— 黃振邦先生

工程主任 —— 劉德良先生

管業主任 —— 李麗貞小姐

高級管業主任 —— 梁嘉儀小姐



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三次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報李鶴鳴先生、姚艷萍女士及黃國芳女士請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

2.1 通過第八屆第二次常務會議記錄

與會各委員均表示第八屆第二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二次常務會議紀錄。

2.2 通過第七屆第二次業主周年大會會議記錄

與會各委員均表示第七屆第二次業主周年大會之會議記錄毋須作出修改，陳主席於席上宣佈通過第七屆第二次業主周年大會會議記錄。

2.3 通過第八屆第一次特別會議記錄

與會各委員均表示第八屆第一次特別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第一次特別會議紀錄。

(三) 續議事項

3.1 本屆任期內重點工作鋪排情況

管業處匯報，本屆任內重點工作如下：

3.1.1 車輛進出和停泊本苑路面管控及改善措施
(於是次會議議程 3.3 作詳細匯報)

3.1.2 強制驗窗計劃

3.1.3 屋苑噪音問題

3.1.4 廚餘回收計劃

3.1.2

管業處匯報，就「強制驗窗計劃」現正進行草擬招標書，及已向「屋宇署」申領小冊子，待接獲「強制驗窗命令」再向業戶派發。

3.1.3

管業處匯報，第 14 座及第 15 座之間地面公眾位置，經常有噪音問題投訴，經保安員勸喻後現時已有明顯改善，惟間歇性仍會接獲業戶反映，該位置於深夜時段有噪音問題。

陳主席表示，早前多名居住於第 13 座業戶反映，太極園公園有青少年聚集發出噪音影響住戶休息，經報警處理後現時已再未有發現有青少年聚集發出噪音。惟管業處應提示各保安員加強留意及提高警覺，並應主動對發出噪音人士作出勸喻，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

3.1.4

管業處匯報，就屋苑舉辦廚餘回收再造事宜已有初步構思，廚餘處理機可裝設於本苑大垃圾房內，惟仍需考慮之事項包括：回收廚餘的方式、供水、排污管道、氣味問題、蟲鼠控制及運作人手等，故將向已設有廚餘處理機之同類屋苑作出交流，以加深了解運作，如情況許可，將邀請委員一同前往參觀。

陳主席表示，除上述安排外，管業處亦可致函予「環境局」就屋苑安裝廚餘處理機要求提供意見及協助，管業處表示跟辦。

3.2 設立廣告位置以增屋苑收入事進展

管業處匯報，就本苑超市旁扶手電梯牆身加設廣告欄位以增加屋苑收入事宜，承上次常務會議上通過，為該處加設更多宣傳海報架平衡觀感。管業處已就訂購 8 個宣傳海報架向供應商取得報價，承辦商「Shop 248 Limited」提供之報價金額為 HK\$2,120.00。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意以港幣 HK\$2,120.00 向「Shop 248 Limited」訂購 8 個 A2 宣傳海報架

此外，管業處就廣告欄位已制訂出初步建議收費：

海報展示時間	建議收費(龍門居商戶)	建議收費(非龍門居商戶)
1 個月	HK\$95.00	HK\$100.00
3 個月	HK\$255.00	HK\$270.00 (9 折)
6 個月	HK\$450.00	HK\$480.00 (8 折)
12 個月	HK\$780.00	HK\$840.00 (7 折)

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處建議之收費安排。

管業處匯報，由於「House of Parcels Limited」仍未就修訂協議書內容作任何回覆，為免影響進度，故管業處已聯絡同類型承辦商，並要求提供合作計劃書，有關詳情如下：

	順便智能櫃	HOP	FlyBox
位置	停車場地下 1 號升降機對出		停車場 1 樓 U 購對出及扶手電梯旁邊
行政費用	HK\$3,000.00	HK\$2,500.00	HK\$2,100.00
面積	230cm x 240cm x 60cm	235cm x 340cm x 70cm	U 購對出 210 cm x 250cm x 90cm 扶手梯旁：210 cm x 300cm x 90cm
最快安裝日期	簽約後可立即安排送貨一星期內送到	9 月送貨	8 月中有貨，簽約後 16 個星期內正式運行
合約期	1 年	2 年	2 年
每月用電量	60 度電 (約 HK\$100)	60 度電 (約 HK\$100)	60 度電 (約 HK\$100)
廣告收入	屋苑可收純利之 20%	-	儲物櫃兩側可投放廣告，屋苑可收純利 20%



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

管業處已就於停車場地下 1 號升降機擺放智能櫃量度有關位置，擺放之位置並不影響使用 1 號升降機之人士(包括送貨)，並於會上展上有關模擬擺放位置之相片。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意接納「順便智能櫃」之合作方案，「順便智能櫃」每月支付港幣 HK\$3,000.00 予屋苑作行政費，有關合作協議書條款交管業處跟進。

3.3 檢討本苑地面車輛進出及停泊措施

管業處匯報，承上會議要求搜集其他屋苑之時租收費，有關資料如下：

停車場名稱	時租收費
美樂花園	HK\$10.00
啟豐園	HK\$15.00
海翠花園	HK\$13.00 如 5.5 貨車則頭 30 分鐘免費,之後每個小時\$20 元
邁亞美海灣	HK\$14.00
兆禧苑	HK\$12.00 貨車 HK\$18.00
山景邨	HK\$16.00

管業處表示經資料搜集後，鄰近屋苑之時租停車場大多沒有劃分私家車及貨車之收費，而本苑設有街市及商舖，送貨予商戶之車輛大多亦為貨車，倘劃分私家車及貨車收費擔心會對商戶造成不便，故不建議劃分私家車及貨車收費。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意不考慮劃分私家車及貨車收費。

管業處建議分階段進行車輛管控，第一階段將現時首 30 分鐘免費停泊更改為 20 分鐘，而承載量 5.5 噸或以上之車輛則需先前申請並獲批准方能駛入屋苑，建議由 2017 年 8 月 1 日實施。

陳主席表示不反對管業處之建議，惟管業處須儘早制定有關通告，並將通告投入各業戶之信箱，派發予各商戶以便商戶通知其送貨供應商，及提早於車路入口向各駕駛者派發有關通告，同時，亦需致函通知何福堂小學及其家教會，管業處表示跟辦。此外，管業處需儘快安排購置鎖車架並擺放於經常出現違規停泊車輛之位置，以加強提示各駕駛者嚴禁停泊於非停車位之位置。

彭副主席建議，於首 20 分鐘免費停泊措施實施初期，倘業戶因情況有特別需要停泊超過 20 分鐘但不多於 30 分鐘，業戶可事先向管業處申請並可按情況酌情處理。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意由 2017 年 8 月 1 日(星期二)起將首 30 分鐘免費停泊更改為首 20 分鐘，而時租收費則維修不變，同時確認承載量 5.5 噸或以上之車輛則需先前申請並獲批准方能駛入屋苑，並同意彭副主席之建議。



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

管業處匯報，第二階段為管制進入屋苑之車輛數目，建議實施首 20 分鐘免費停泊後觀察，及記錄車輛流量再商討實施管制進入屋苑之車輛數目。方實施第二階段安排，管業處已就訂購「滿」字燈箱作出初步報價，金額大約港幣 HK\$3,500.00 – HK4,000.00:

1. LED 燈箱
2. 膠片燈箱

議決：經與會各委員商討後，一致同意揀選「LED 燈箱」作「滿」字燈箱，並要求管業處先行進行報價邀請，並於「保安及清潔事務小組」及「維修、保養及環境事務小組」匯報及跟進。管業處表示跟辦。

管業處匯報，第三階段為安裝智能車閘系統，早前已邀請承辦商到屋苑進行實地視察。承辦商亦已提交初步計劃書，計劃書建議屋苑由現時為「雙線雙程」行車更改為「雙線單程」，並將現時原有裝設於第 5 座入口處之閘機廢除，將入閘口改動至第 4 座對出行人路面，及出閘口改動至 5 座與 6 座之間之行車路，並於會上展示承辦商提交安裝位置之草圖。管業處表示，安裝智能車閘系統位置需更改屋苑原來設計，需向多個政府部門作出申請並獲審批方能進行，故建議安裝智能車閘系統之招標書內容，須包括由投辦商負責向相關政府部門申請。同時，管業處亦會再邀請不同智能車閘承辦商到屋苑視察，並要求提交建議書以便作出參考，並向「保安及清潔事務小組」及「維修、保養及環境事務小組」匯報。

陳主席表示，倘進行安裝智能車閘工程前，管業處應與屋苑保險公司聯絡，了解更改車閘位置對受保條款是否有影響，同時工程涉及多個層面，管業處亦需通知法團顧問律師李律師，管業處表示跟辦。

3.4 新財政年度預算案諮詢結果

管業處匯報，新財政年度預算案已於 5 月 6 日於各座大堂張貼通告進行諮詢，截至諮詢期完結未有接獲有關財政預算案之書面意見。及後於 5 月 24 日在各座大堂張貼新財政年度預算安排，由 2017 年 7 月 1 日起屋苑各部份之管理費上調 10% 之通告後，管業處接獲 2 名業戶之書面查詢，經電話回覆講解後，有關業戶亦明白調整管理費之原因。

陳主席表示，各業戶對本年度之財政預算安排較過往平靜，相信為調整管理費理由充分且合理，而屋苑各項資訊亦公開予業戶參閱，法團運作透明度高，同時善用屋苑網誌，將資訊於屋苑網誌發放予各業戶。

(四) 討論事項

4.1 本苑供清潔承辦商使用大型的垃圾桶，近期發覺遺失達 24 隻之多

管業處匯報，於 2017 年 6 月 10 日下午 2 時，管業處職員與清潔公司駐苑清潔科文於垃圾站進行巡查及點算 L660 垃圾桶，發現當中有 24 個綠色 L660 供清潔公司使用和管理的垃圾桶失蹤。根據本苑之記錄全苑應共有 96 個綠色 L660 垃圾桶，當日點算後祇得 72 個 L660 垃圾桶。



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

備註： 第八屆第一次常務會議上匯報垃圾桶之數量詳細如下

座數	數量
第 1 座至第 7 座	每座各 5 個(合共 35 個)
第 8 座至第 16 座	每座各 7 個(合共 63 個)
總數為 98 個(當中有 2 個於 2017 年 1 月及 2 月損壞)	

管業處於 2017 年 6 月 20 日發函予清潔承辦商「時運服務有限公司」，要求於 2017 年 6 月 30 日中午十二時前以書面形式回覆上述事件之處理及跟進，有關之信函副本亦已給予本苑法律顧問李家駒律師存檔。就是次事件，管業處特安排管業處職員於晚間再次點算垃圾桶之數量，並於會上展示有關相片。

清潔承辦商「時運服務有限公司」於 6 月 27 日書面回覆，表示為免同類事件再次發生，會安排駐苑清潔科文每星期點算垃圾桶數量一次，惟信函中未有提及遺失之原因及賠償責任之安排。

陳主席表示，有關垃圾桶為清潔公司使用及管理，故清潔公司對是次遺失 24 個大型垃圾桶有不可推卸之責任，而近日亦接獲「時運服務有限公司」負責人郭先生電話回覆表示願意就上述事件作出賠償。

彭副主席表示，為保障屋苑利益及儘快處理事件，建議致函予「時運服務有限公司」要求在合理限期內回覆賠償安排。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意致函予「時運服務有限公司」要求在合理限期內回覆賠償安排。

4.2 召開特別業主大會安排事宜

管業處匯報，已向龍逸社區會堂申請於 2017 年 8 月 6 日(星期日)租用場地作為特別業主大會之用。而大會議程草擬如下：

時間：下午一時(中午 12 時開始登記)

1. 議決通過揀選 2018-2020 年度物業管理服務合約承辦商；
2. 議決通過揀選 2018-2020 年度保安服務合約承辦商；
3. 議決通過揀選 2018-2020 年度清潔服務合約承辦商。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過於 2017 年 8 月 6 日 (星期日)於龍逸社區會堂召開第八屆管理委員會第一次特別業主大會及通過上述特別業主年大會會議議程及會議時間。



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

管業處表示，已就是次特別業主大會制定大會工作計劃表並於會上展示，並就是次特別業主大會之 3 條橫額進行報價及建議橫額選用橙色，報價詳情如下：

承辦商名稱	回覆金額
永高體育校服獎品有限公司	HK\$990.00
新浪潮服務有限公司(新昌管理集團成員)	HK\$1,430.00
標誌服務有限公司	HK\$1,700.00

管業處表示，3 條橫額分別懸掛於太極公園、扶手電梯及 1 座側牆身。2017 年 4 月 2 日召開之業主大會亦以港幣 HK\$990.00 向「永高體育校服獎品有限公司」訂購 3 條橫額。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過以港幣 HK\$990.00 向「永高體育校服獎品有限公司」訂購是次特別業主大會之橫額及橫額選用橙色。

管業處亦已就電腦選票要求「泰和科技有限公司」提供報價，獲回覆報價金額為港幣 HK\$9,420.00(當中包括 1000 套選票，每套選票 8 張)。管業處匯報，最近兩次召開之業主大會均訂 1000 套選票，每次大會約有 200-300 套選未曾使用，惟由於是次特別業主大會為揀選服務合約承辦商，相信出席之業主人數亦會較多，故建議是次特別業主大會訂購 1000 套選票及與過往業主大會一樣，安排訂購蒸餾水、飲品及小食。2017 年 4 月 2 日召開之業主大會以港幣 HK\$9,610.00 交予「泰和科技有限公司」承辦，當中包括 1000 套選票，每套選票 9 張。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意以港幣 HK\$9,420.00 交予「泰和科技有限公司」承辦是次特別業主大會之電腦選票工作(當中包括 1000 套選票，每套選票 8 張)及與過往業主大會一樣，管業處安排訂購蒸餾水、飲品及小食。

財務報告

5.1 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 31/05/2017，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$849,992.00，管業處表示其中 HK\$273,679.55 已經採取法律行動。

管業處匯報，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)進行入稟小額錢債審裁處，合共追討管理費為港幣 HK\$122,825.00，截止 6 月 29 日，當中港幣 HK\$93,098.00 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。

5.2 財政收支報告

(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 30/04/2017

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 30/04/2017

	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)	918,341.58
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		145,782.68
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
TEMPORARY PAYMENT	暫付款項		636,600.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		28,358,420.73
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		4,440,671.16
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		1,751,249.84
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌		30,000.00
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團		20,000.00
			<u>37,787,443.99</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	3,366,306.71	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	15,417.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,145,591.08	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	290,915.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	8,073.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	114,774.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2) 8,514,612.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	388,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	115,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	120,460.00	
			<u>16,079,310.79</u>
			<u>21,708,133.20</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		9,704,993.55
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 30/04/2017	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 30/04/2017		
RESIDENTIAL	住宅	111,832.49	
COMMERCIAL	商業	7,914.76	
CARPARK	車場	(16,358.62)	
WET MARKET	街市	10,916.92	
			<u>114,305.55</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		9,819,299.10
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		598,418.82
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)	10,834,708.81
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		80,706.47
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)	375,000.00
			<u>21,708,133.20</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 30/04/2017

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 30/04/2017

FINANCE TEAM

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	746,804.58
COMMERCIAL	商場	24,225.00
CARPARK	車場	99,661.00
WET MARKET	街市	47,651.00
		<u>918,341.58</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	404,852.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,514,612.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	8,272,055.02
COMMERCIAL	商場	507,751.70
CARPARK	車場	506,518.81
WET MARKET	街市	637,343.10
COMMON AREA	公用地方	911,040.18
		<u>10,834,708.81</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	229,000.00
CARPARK	車場	146,000.00
		<u>375,000.00</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

LOUI MANAGEMENT SOLUTIONS 龍門居

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/04

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	2,601,822.00	2,601,822.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	10,369.95	10,369.95
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,612,191.95</u>	<u>2,612,191.95</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	340,099.00	340,099.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	20,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	437.81	437.81
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	821.00	821.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	3,240.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	167,168.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	66,400.00	66,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,510.00	9,510.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	385,376.51	385,376.51
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	978,102.27	978,102.27
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	275,730.00	275,730.00
TELEPHONE	電話費	2,621.00	2,621.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,876.75	1,876.75
SUNDRIES	什項支出	2,302.00	2,302.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	<u>175,264.62</u>	<u>175,264.62</u>
		2,428,948.96	2,428,948.96
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	49,093.00	49,093.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	<u>22,317.50</u>	<u>22,317.50</u>
		<u>2,500,359.46</u>	<u>2,500,359.46</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>111,832.49</u>	<u>111,832.49</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>7,047,562.84</u>
			<u>7,159,395.33</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 2017/04

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	63,706.00	63,706.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部份管理費	21,964.00	21,964.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	344.18	344.18
TOTAL INCOME	總收入	86,014.18	86,014.18
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	14,822.00	14,822.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	2,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	1,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	181.89	181.89
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,710.00	3,710.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	378.00	378.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	42,626.23	42,626.23
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	2,400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.29	10.29
SUNDRIES	什項支出	240.00	240.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	7,622.01	7,622.01
		74,990.42	74,990.42
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,139.00	2,139.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	970.00
		78,099.42	78,099.42
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	7,914.76	7,914.76
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,060,849.58
			3,068,764.34



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 2017/04

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	136,374.00	136,374.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	548.58	548.58
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	26,432.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>163,354.58</u>	<u>163,354.58</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	26,100.00	26,100.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	2,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	2,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	181.89	181.89
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	750.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	180.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	8,155.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,650.00	2,650.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	378.00	378.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	18,868.53	18,868.53
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	75,061.62	75,061.62
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	24,400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	50.36	50.36
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	13,457.30	13,457.30
		<u>174,232.70</u>	<u>174,232.70</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,768.00	3,768.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	1,712.50
		<u>179,713.20</u>	<u>179,713.20</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(16,358.62)</u>	<u>(16,358.62)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(244,083.51)
			<u>(260,442.13)</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 2017/04

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	81,843.00	81,843.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	46,743.00	46,743.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	665.16	665.16
TOTAL INCOME	總收入	129,251.16	129,251.16
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	2,000.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,045.00	6,045.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,590.00	3,590.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	47,224.34	47,224.34
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	37,496.00	37,496.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.90	14.90
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,964.00	21,964.00
		118,334.24	118,334.24
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	10,916.92	10,916.92
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(159,335.36)
			(148,418.44)



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 2017/04

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	1,870.00	1,870.00
CARPARK FEE	車位費	24,785.00	24,785.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	42,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	15,090.80	15,090.80
TOTAL INCOME	總收入	84,245.80	84,245.80
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	1,313.41	1,313.41
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	8,079.00	8,079.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	180.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,657.00	12,657.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,650.00	2,650.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	324.00	324.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	128,051.62	128,051.62
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	3,830.00
INSURANCE	保險費	21,364.00	21,364.00
GARDENING	園藝保養費	35,390.00	35,390.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	4,780.00	4,780.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	23,063.00	23,063.00
TELEPHONE	電話費	2,878.00	2,878.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	617.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	8,709.00	8,709.00
TAXATION	稅項	5,100.00	5,100.00
RENT & RATES	地稅及差餉	9,032.00	9,032.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	190.50	190.50
SUNDRIES	什項支出	12,381.20	12,381.20
		280,589.73	280,589.73
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(196,343.93)	(196,343.93)
		84,245.80	84,245.80
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

管業處匯報，綜合4月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為HK\$21,708,133.20。

2017年3月份住宅部份支付了「龍門居第12座32樓C室天面防水及圍牆腳維修工程」金額為HK\$86,450.00、「龍門居第15座30樓G室睡房天面防水維修工程」金額為HK\$43,200.00及「購買LED電子火牛800隻」金額為HK\$73,600.00。

5.3 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)

5.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至31/05/2017存款總結餘為HK\$487,068.13，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
30/04/2017	承上結餘		HK\$487,068.13
29/05/2017	HK\$135,446.40 (支付2016年消防年檢 後執修工程90%費用)		HK\$351,621.73
29/05/2017	HK\$323,000.00 (支付龍門居更換全苑 消防設備系統工程第 三期85%費用)		HK\$28,621.73
31/05/2017		HK\$4.00 (利息收入)	HK\$28,625.73

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至31/05/2017兩項定期本金連利息收入總結餘為HK\$27,923,646.79，定期存款記錄詳情如下表；

定期金額	日期	截至31/05/2017 利息收入	結餘
21,752,617.00	由05/04/17至05/01/18 (9個月定期)	HK\$42,462.30	HK\$21,795,079.30
6,118,735.60	由11/04/17至11/10/17 (3個月定期)	HK\$9,831.89	HK\$6,128,567.49
兩項定期本金連利息收入：			HK\$27,923,646.79

有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為HK\$27,952,272.52。



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

5.3.3 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 31/5/2017 活期存款總結餘為 HK\$1,204,691.40，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	存入金額	結餘
02/05/2017	2017 年 2 月 2 日承上結餘				HK\$100,641.40
09/05/2017	戴麟啞爵士康樂基金 2016-17 年度資助	龍門居業主 立案法團	355370	\$4,050.00	HK\$104,691.40
23/05/2017	新昌及其保險公司繳付 予龍門居之和解金	龍門居業主 立案法團	939554	\$1,100,000.00	HK\$1,204,691.40

5.4 額外收入報告

5.4.1 2017 年 5 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: 01/07/2015-30/06/2017) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2014-22/09/2017) 合共 HK\$42,500.00
自動飲品售賣機收入(2017 年 3 月份)	\$711.60
環保環保站舊衣回收(2017 年 4 月份)	\$3,659.40
偉利五金環保回收(2017 年 4 月份)	\$1,000.00
珠心算興趣班行政費用(2017 年 4 月份)	\$800.00
租用 1 座側空地作推廣連帳篷	\$3,400.00
路面時租收入(2017 年 5 月份)	\$31,110.00
總收入：	HK\$83,181.00

管業處匯報，「數碼通」之合約期已於 2017 年 6 月 30 日屆滿，早前已發函予「數碼通」表示不接受其調減費用至每月 HK\$12,000.00 之建議。近日再接獲「數碼通」提出每月費 HK\$13,000.00，並表示倘法團不接納會安排將有關設備拆除，拆除有關設備後不排除影響訊號接收。

議決： 經與會各委員商討後，一致不接納「數碼通」每月 HK\$13,000.00 之合作建議。



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

5.4.2 屋苑財政狀況(截止 2017 年 3 月)

緊急維修基金	HK\$598,418.82
儲備金	HK\$10,834,708.81
緊急應變基金	HK\$80,706.47
大型工程維修儲備金	HK\$375,000.00
累積盈餘	HK\$9,819,299.10
總數：	HK\$21,708,133.20

當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為 HK\$8,514,612.00。

5.4.3 管業處匯報，以下有 2 項工程費用支出超過港幣 HK\$100,000.00:

1. 龍門居更換消防地底喉工程(LUMU/16/T004)工程費用：HK\$151,200.00，現須支付工程總額的 10%，即 HK\$15,120.00。
2. 龍門居更換全苑消防設備系統工程(LUMU/15/T003)第四期工程費用 HK\$680,030.00 之 45%，即 HK\$306,013.50。

管業處匯報上述 2 項工程費用合共港幣 HK\$321,133.50，建議上述工程費用由屋苑之交通銀行信託有限公司-維修基金賬戶支付，惟由於現時交通銀行信託有限公司-維修基金賬戶內存款不足以支付，及預備龍門居更換全苑消防設備系統工程(LUMU/15/T003)第四期之餘款，故建議安排於「累積基金」撥備港幣 HK\$800,000.00 存入往「緊急維修基金」以支付工程費用。

議決：經與會各委員商討後，一致通過由屋苑之交通銀行信託有限公司-維修基金賬戶支付上述 2 項工程費用，合共為港幣 HK\$321,133.50，及於「累積基金」撥備港幣 HK\$800,000.00 存入往「緊急維修基金」以支付工程費用，並於資產負債表之「特別基金-緊急維修基金」入賬。

5.5 其他事項

5.5.1 富寧追討費用事進展

管業處匯報，已將「富寧」及其委託律師樓發出之信函轉交予法團顧問律師李律師審閱。李律師審閱文件後表示，該律師樓之信函未有提及其由「富寧」委託及「富寧」需支付予「威信」之費用，對法團沒有保障，故李律師建議要求該律師樓於信函列明清楚有關事項或聘請其他律師樓處理有關付款安排。陳主席表示為保障屋苑之利益，建議交予法團法律顧問李律師處理，而有關費用則由「富寧」支付。

議決：經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。



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

5.5.2 管業處匯報，由2017年3月10日至2017年6月4日懸空管業助理一職，已安排於管理服務合約扣減有關費用。而有關管業處各職級員工之薪金資料將於7月中旬呈交予法團存檔。

(六) 報告事項

6.1 特別會議報告

管業處匯報承上次特別會議要求，已草擬「龍門居守則」，詳情如下：

1. 外圍保安更亭

各外圍更亭內除必須之文件、風扇及保安員水樽外，不可擺放其他物品，亦不應於玻璃窗張貼任何紙張遮擋；

於更亭內當值保安員坐姿必需端正，高度水平應以從更亭外可清晰看到上半身為準；更亭照明系統開放時間為下午6時至翌日早上11時。

2. 派發免費報紙之安排

不得於清晨5時30時前運送報紙；

運送報紙後手推車擺放於第1座、第5座及第12座，待早更取回；

擺放於崗位工作枱上予各業戶領取

嚴禁協助業戶將免費報紙投入單位信箱或私下替業戶保留；

提醒業戶為他人著想，每戶只應領取一份免費報紙。

3. 大堂冷氣開放時間

大堂冷氣開放時間為早上6時至凌晨1時。

4. 匯報業戶個案跟進

管業處需將已跟進達3個月仍未完成之個案需向法團作出匯報。

5. 親子種植場

每期親子種植場為期4個月，新一期需與上一期相差約一個月時間，以便進行翻土及檢討工作；

每期親子種植場開放首日，管業處需邀請小組委員出席同時安排園藝保養商派員授教種植方法並將當日之相片上載於屋苑網誌內。

6. 每日電郵匯報

管業處職員需將每日工作匯報電郵予委員，以便委員知悉屋苑事務，倘管業處職員因一時忘記於當日電郵有關匯報，亦應於翌日中午12時前將昨日之工作報告電郵予委員。



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

管業處匯報，已就「龍門居守則」3.大堂冷氣開放時間於6月20日至6月27日進行一星期之各座晚間人流統計，統計資料詳情如下：

時間	00:00AM - 01:00AM	01:00AM - 02:00AM	02:00AM - 03:00AM
日期	出入各座大堂人數		
20/06/2017(二)	400	179	107
21/06/2017(三)	418	192	112
22/06/2017(四)	377	232	111
23/06/2017(五)	432	275	98
24/06/2017(六)	584	277	156
25/06/2017(日)	478	225	136
26/06/2017(一)	395	198	140
27/06/2017(二)	399	201	137
平均人數	435	222	125

管業處表示，根據上述統計資料凌晨1時後出入各座大堂之人數不多，故建議大堂冷氣開放時間為早上6時至凌晨1時。

議決：經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，大堂冷氣開放時間為早上6時至凌晨1時，而有關「龍門居守則」內容之執行安排則交由相關專責小組跟進，並於常務會議作出匯報。

6.2 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，早前已向一街一商戶發出警告函要求商戶處理其貨台架，有關商戶亦已作出配合。此外，早前有商戶將其大型設施擺放於屋苑公眾地方，已即時作出口頭警告，商戶亦於合理時間內將有關物品搬回舖內。

(七) 專責小組報告

7.1 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：

7.1.1 本苑園藝保養商之工作匯報

7.1.1.1 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」於2017年4月及5月份，為本苑多處花槽植物進行日常修剪，並於會上展示有關相片。

7.1.1.2 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」根據園藝保養服務合約LUMU/16/T001價目表每次費用HK\$11,900.00，已於2017年4月25日安排攀樹師、修樹工人及帶同工具到本苑為生長過高之樹木進行修樹工作，位置包括第5座何福堂小學側、第6座後方行人路及太極園公園，並展示有關相片。



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

7.1.1.3 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」於 2017 年 5 月 11 日，到本苑大垃圾站側之草地進行除草工作，並於會上展示有關相片。

7.1.1.4 管業處匯報，有部份種植於中央公園花槽內之玉龍草已枯萎，亦發現擺放於第 1 至第 7 座地下大堂正門外之盆栽已過時，故要求園藝保養商「盈春園藝」就補種上述位置園藝植物提供報價，詳情如下：

建議品種	數量	單價	小計	種植地點
玉龍草	400 棵	HK\$8.00	HK\$3,200.00	中央公園
荷蘭洒金	14 盆	HK\$35.00	HK\$490.00	第 1 至第 7 座行人路
金邊鐵	14 棵	HK\$35.00	HK\$490.00	
黑美人	14 棵	HK\$32.00	HK\$448.00	
總金額			HK\$4,628.00	--

與會小組委員表示，管業處須定期輪流替換各大堂盆栽，以確保所有盆栽均得到充足日照，管業處表示跟辦。

小組議決： 經各小組委員商討後，一致同意以港幣 HK\$4,628.00 向「盈春」訂購上述園藝植物，並於下次常務會議中匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.1.2 匯報各項環保回收事宜

7.1.2.1 「環保站」龍門居回收舊衣記錄詳情如下：

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2016 年 12 月	1,084	HK\$5,646.80
2017 年 1 月	982	HK\$5,116.40
2017 年 2 月	613	HK\$3,198.60
2017 年 3 月	731	HK\$3,810.20
2017 年 4 月	702	HK\$3,659.40
2017 年 5 月	923	HK\$4,809.60

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



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

7.1.2.2 玻璃回收桶之回收記錄如下:

回收日期	重量 (KG)
2016 年 11 月 18 日	470
2016 年 12 月 9 日	210
2016 年 12 月 30 日	200
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

7.1.3 匯報全苑滅蟲服務事宜

7.1.3.1 管業處匯報，滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於 2017 年 5 月 2 日、及 5 月 16 日到本苑進行例行滅蟲工作，亦於外圍及停車場噴灑殺蟲水及放置鼠餌，並於會上展示有關相片。

7.1.3.2 管業處匯報，滅蟲承辦商「能多潔榮業有限公司」已於 2017 年 6 月 2 日進行全苑住宅樓層公眾地方滅蟲工作，包括噴灑除害劑及放置蟑螂、老鼠藥餌，並於會上展示有關相片。

7.1.3.3 管業處匯報，已約同「食物環境衛生署」將於 2017 年 6 月 9 日，各自委派滅蟲承辦商到本苑及苑外公共地方，為所管理之範圍進行霧化滅蚊及滅蠓工作，以減低蚊患對鄰近居民的滋擾，與會小組成員表示知悉。

7.1.4 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

7.1.4.1 管業處匯報，承辦商「新基環保服務有限公司」於 2017 年 4 月 25 日到本苑街市進行清理隔油池工作，並於會上展示有關相片。(合約編號：LUMU-15-T011)

7.1.4.2 管業處匯報，承辦商「順通電機工程有限公司」分別於 2017 年 4 月 28 日及 5 月 31 日，到本苑各座進行後備發電機保養工作，並於會上展示有關相片。(合約編號：LUMU-15-T001)

7.1.4.3 管業處匯報，承辦商「開利（香港）有限公司」於 2017 年 5 月 9 日，到本苑進行街市中央冷氣及通風系統保養工作，並於會上展示有關相片。(合約編號：LUMU-15-T012)



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

7.1.4.4 管業處匯報，承辦商「開利（香港）有限公司」於 2017 年 5 月 9 日，完成本苑街市中央冷氣系統更換 1 號冷凍機索掣及檢修 3 號冷凍水泵工程，並於會上展示有關相片。(工程指示：0016/2017)

7.1.4.5 管業處匯報，本苑供水系統保養商「百利水電工程」於 2017 年 5 月 16 日至 5 月 29 日到本苑進行全苑清洗食水及沖廁水缸工作，並於會上展示有關相片；管業處表示，原定於 5 月 24 日為第 12、第 14、第 15 及第 16 座進行清洗食水缸工作，由於當日天文台曾發出黑色暴雨警告，故此將工作押後至 6 月 16 日進行，與會小組委員表示知悉。(合約編號：LUMU-15-T004)

7.1.4.6 管業處匯報，本苑多層停車場大樓之 L1 號升降機於 2017 年 5 月 23 日出現故障，經本苑升降機保養商「三菱電梯香港有限公司」檢查後，發現機廂內旁有一處凹陷損壞，疑曾受到猛烈撞擊所引致，不屬於自然損耗，故須報價維修。

管業處其後翻查當日之閉路電視錄影，並確認有商戶職員於使用唧車運貨時撞擊該升降機機廂旁板，管業處已去信有關商戶追討維修費用，並將事故申報屋苑保險公司。

「三菱」就上述維修工程提供之報價為 HK\$6,000.00，為減低對業戶之影響，維修工程已於 2017 年 5 月 25 日完成並恢復正常運作，與會小組委員表示知悉。

7.1.4.7 管業處匯報，早前接獲本苑第 16 座中低層 G 室多戶反映單位沒有沖廁水供應，經工程部檢查後發現 G 單位於 7 樓至 10 樓一段沖廁水主喉內有淤塞，須安排承辦商報價該段喉管。

管業處分別向 5 間承辦商發出報價邀請，於截止日期前並接獲 2 間承辦商回覆，報價最低為「明輝工程(香港)有限公司」之 HK\$6,600.00，有關工程已於 2017 年 5 月 26 日完成，現時沖廁水供應已恢復正常。

7.1.4.8 管業處匯報，早前接獲本苑第 10 座多個中、低層單位業戶反映單位食水供應之水壓不穩定，經工程部檢查後發現供水喉管內有空氣積存，導致供水壓力不穩，已即時為有關喉管放氣，供水壓力現已恢復正常。本苑供水系統保養商「百利水電工程」於保養後建議於第 10 座 12 樓水錶房內為落水主喉加裝一個排氣閥，以改善空氣積存之情況。



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

管業處已就上述加裝工程向5間承辦商發出報價邀請，於截止日期前並接獲2間承辦商回覆，報價最低為「百利水電工程」之HK\$7,000.00，有關工程已於2017年5月29日完成。

7.1.4.9 管業處匯報，早前工程部檢查發現本苑第4座地下泵房內有一個沖廁水減壓掣因老化損壞，無法正常供水，須安排承辦商報價更換。

管業處其後向5間承辦商發出報價邀請，於截止日期前並接獲4間承辦商回覆，報價最低為本苑供水系統保養商「百利水電工程」之HK\$9,000.00，有關工程已於2017年5月29日完成。

7.1.4.10 管業處匯報承辦商「穎新工程有限公司」更換消防裝置工程之施工進度，是項合約之第三期工程(包括：第9座、第10座、第13座、第14座及停車場)已於1月20日完成，現正進行第四期工程(包括第1座、第2座、第3座、第11座及第16座)。(合約編號：LUMU-15-T013)

7.1.4.11 管業處匯報，全苑高壓通渠承辦商「新基環保服務有限公司」之日程如下：

日期	工作地點
2017年6月19日至23日	第4至第7座、第13至第16座及大垃圾站
2017年6月22日	街市及對出通道
2017年6月26日至30日	第1至第3座、第8至第11座、中央公園、太極園公園、第一街及第二街

與會小組成員表示知悉，由管業處跟辦。(工程指示：0014/2017)

7.1.4.12 管業處匯報承辦商「鼎峰工程有限公司」提交清洗全苑冷氣之日程如下：

日期	清洗地點
2017年6月5日	第1-3座
2017年6月6日	第4-6座
2017年6月7日	第7-9座
2017年6月8日	第10-12座
2017年6月9日	第13-16座
2017年6月10日	管業處、保安室
2017年6月12日	法團會址、更亭、工程部

與會小組成員表示知悉，由管業處跟辦。(工程指示：0015/2017)



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

7.1.4.13 管業處匯報，其他即將展開之維修項目日程安排如下：

	工程項目	承辦商	預計施工日期
1	第4座F室天面防水維修工程	諾迅服務有限公司 (新昌管理集團成員)	6-6-2017
2	第12座地下沖廁水泵房更換減壓掣工程	百利水電工程	12-6-2017
3	維修消防街龍頭供水喉(大垃圾房側)漏水工程	東洋工程有限公司	15-6-2017
4	第6座B室及12座D室天面及圍牆防水工程	貝登工程有限公司	26-6-2017

與會小組成員表示知悉，由管業處跟辦。

7.1.5 匯報屋苑公共部份維修情況

7.1.5.1 管業處匯報，工程部於2017年5月10日完成本苑第5座A室及B室天面防水執修工程，並於會上展示有關相片。

7.1.5.2 管業處匯報，工程部於2017年5月11日完成本苑第9座1樓D室外牆及窗眉紙皮石維修工程，並於會上展示有關相片。

7.1.5.3 管業處匯報，工程部於2017年5月26日完成第13座地下沖廁水泵房牆身翻新，並於會上展示有關相片。

7.1.5.4 管業處匯報，工程部於2017年5月31日完成第5座地下沖廁水泵房牆身翻新，並於會上展示有關相片。

7.1.6 匯報屋苑公共部份有待維修情況

7.1.6.1 管業處匯報，已就下列維修工程發出報價書：

7.1.6.1 第5座及第7座外圍大開門禁系統改善工程；

7.1.6.2 第14座地下火牛房門維修工程；

7.1.6.3 第5座更換天台食水加壓缸工程。

上述報價書於2017年6月1日發出，截止日期為6月15日，與會小組委員表示知悉。

備註：上述報價書已於6月21日於委員見證進行開報價書程序。



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

管業處表示，由於第 5 座其一台天台食水加壓缸已損壞，為免影響食水供應，故建議於是次會議進行議決，有關報價書詳情如下：

承辦商名稱	工程總金額
怡保工程有限公司	HK\$24,500.00
東洋工程有限公司	HK\$24,800.00
東源工程服務有限公司	HK\$27,000.00
志豐水泵工程有限公司	HK\$27,400.00
友成工程五金有限公司	HK\$30,000.00
諾迅服務有限公司(新昌管理集團成員)	HK\$73,000.00
安樂機電設備工程有限公	已書面回覆不報價
百利水電工程	遲交報價

議決： 經與會各委員商討後，一致同意以港幣 HK\$24,500.00 交予「怡保工程有限公司」承辦第 5 座更換天台食水加壓缸工程。

7.1.6.2 消防設備保養合約招標事宜

管業處匯報，現時與「穎新工程有限公司」所簽訂之消防設備保養合約將於 2017 年 12 月 31 日屆滿，須安排為新合約招標事宜作準備。

經小組委員商討後，將上述合約之招標事宜於下次常務會議中匯報及商討。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意就消防設備保養合約進行招標，並交由「招標程序及財務審核小組」跟進。

7.1.6.3 街市女洗手間 1 號廁格排水喉維修工程

管業處匯報，早前發現街市女洗手間 1 號廁格內之跔廁無法正常去水，經工程部檢查後，發現該跔廁排水喉已因老化碎裂並造成淤塞，須安排承辦商進行打鑿及更換。

經小組委員經商討後，同意為上述排水喉工程進行報價邀請，由管業處跟辦，並於下次會議再作匯報。



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

7.1.7 其他事項

7.1.7.1 屋苑進行「奇妙電視」頻道接駁工程事宜

管業處匯報，跟進上次常務會議議決事項，就屋苑是否進行「奇妙電視」頻道接駁工程，向業戶發出諮詢問卷，有關問卷已於2017年5月26日發出，並於6月5日截止。業戶交回之問卷經統計後，得出結果如下：

「奇妙電視」頻道接駁工程諮詢問卷結果 (諮詢日期：2017年5月25日至6月5日)		
交回問卷數目	共 541 份	百份比
贊成	286 份	53%
不贊成	248 份	46%
其他意見	7 份	1%

小組議決：經小組委員商討後，決定將上項事項安排於下次常務會議中匯報及續議。

陳主席表示，由於回覆問卷之百分比相約，且「奇妙電視」之頻道與有線電視頻道重疊，其服務仍有待觀察，故建議再觀察一段時間後再作商討。

議決：經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

7.1.7.2 龍門居兩間商舖申請加大電力供應事宜

管業處匯報，早前接獲2個第二街商舖業戶來函申請加大電力供應，有關詳情如下：

1. S58 號 (補習社舊址)，由單相 60A 加大至三相 63A
2. S105 號「仙桃居」，由單相 60A 加大至三相 100A

經工程部檢查後，大廈電掣房設備足夠應付其加大用電量後之電力負荷，建議法團可考慮接納有關申請。

議決：經與會各委員商討後，一致同意接納 S58 及 S105 號商戶加大電力供應之申請。

7.1.7.3 檢視屋苑外圍古董燈後備存貨數量

管業處匯報，屋苑外圍古董燈後備存貨數量尚餘2套，由於現時已無法於市面上找到同款燈具，建議法團可考慮訂購三套新款式外圍燈具，替代現時豎設於「世佛會幼兒園」旁邊梯間之3套古董燈，讓後備存貨增加3套。

席上小組委員經商議後，初步認為計劃可行，待管業處取得新燈具款式及報價等資訊後，於下次會議中匯報及續議。



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

7.1.7.4 龍門居街市中央冷氣系統 4 號風櫃故障事宜

管業處匯報，本苑街市中央冷氣系統保養商「開利」早前曾於保養報告中指出冷氣系統 4 號風櫃故障，須報價更換，管業處近日接到有街市商戶反映冷氣供應不足，建議安排招標進行更換。

小組議決：經小組委員商討後，將上述工程之招標事宜於下次常務會議中匯報及商議。

陳主席表示，街市現時之財政狀況均出現虧損，惟街市風櫃為屋苑設備，故需安排維修或更換，建議先進行招標程序，待回標後再作商討。

議決：經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議，並交由「招標程序及財務審核小組」跟進。

7.1.7.5 匯報親子種植場收支情況

管業處於席上匯報本苑親子種植場最近 2 年之收支情況如下：

舉辦日期	收入	支出		用途
2015 年 3 月至 7 月	HK\$800	2015 年 7 月	HK\$2,000	加裝防鳥網及加高泥土
2015 年 8 月至 12 月	HK\$800	2015 年 10 月	HK\$800	購買小工具及種子
2016 年 1 月至 5 月	HK\$800	--	--	--
2016 年 6 月至 10 月	HK\$800	--	--	--
2016 年 11 月至 2017 年 3 月	HK\$800	2016 年 11 月	HK\$2,784	更換土壤及施肥
2017 年 4 月至 8 月	HK\$800	2017 年 4 月	HK\$792	購買小工具及種子
合計	HK\$4,800	合計	HK\$6,376	--

席上小組委員表示知悉。

7.1.7.6 多層停車場 1 樓一車位對上天花有喉管銹漬弄污車身事宜

管業處匯報，早前接獲停車場 1 樓一車主反映，指其車位天花喉管有銹水滴下，弄污其停泊之車輛，管業處到場跟進見車身尾部及後轆轤鈴有銹漬，其後安排工程部檢查後確認天花有喉管生銹，已於翌日完成喉管維修，事件已向屋苑保險公司申報。其後，有關車主交來報價單要求賠償車身打蠟及轆轤鈴噴漆，金額為 HK\$5,600.00。

保險公司最近已就上述索償個案書面回覆管業處，由於該筆索償金額不超過保單應由屋苑自行負責之損失（墊底費），故不會就此個案為屋苑作出賠償。管業處表示，個案中車主之損失是由於屋苑公眾設施損壞引致，故此建議由屋苑支付該賠償金額。



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

小組議決： 經上小組委員商議後，一致通過由屋苑支付上述賠償，金額為 HK\$5,600.00，待下次常務會議中匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確實小組議決。

7.2 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：

7.2.1 匯報 2017 年 5 月份清潔員工當值情況及日常工作安排

7.2.1.1 管業處匯報 2017 年 5 月份清潔工人當值情況，5 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\$2,812.34
中班	0	
夜班	0	
當月遲到扣取	2 小時	

7.2.1.2 管業處匯報 2017 年 5 月份共有 11 次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

7.2.1.3 管業處匯報 2017 年 5 月份之清潔工作，包括：清洗 U 購外公眾地面、清抹街市出風口、清抹街市膠簾、用吹風機清全苑花槽內垃圾及樹葉、停車場地面起漬、全苑清掃平台垃圾、清抹有蓋行人通道、清理全苑渠口位垃圾及放置蚊沙、高壓槍清洗公眾地面、清抹停車場指示牌、清抹街市牆身、全苑渠口位噴蚊油、高壓槍清洗遊樂場地地面及設施、高壓槍清洗 5 座至 7 座公眾地面、高壓槍清洗中央公園公眾地面、清抹各座不銹鋼門、清抹外圍保安更亭、清掃停車場天花蜘蛛網、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面。

7.2.2 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2017 年 5 月份於龍門居環保回收記錄如下：

	2017 年 5 月
廢紙 (KG)	4,780KG
鋁罐 (KG)	38KG
廢鐵 (KG)	860KG
法團收入	HK\$1,000.00 (定額收入)

5 月份支票已存入「新昌管理服務有限公司-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

7.2.3 揀選 2017 年 7 月及 8 月白色及黑色垃圾膠袋供應商

管業處匯報 2017 年 1 月至 2017 年 6 月垃圾袋訂購詳情如下：

價格：HK\$4.80/包及 HK\$115.80/包 HK\$49,506.00/每月

2017 年 1 月至 6 月每月訂購數量，白色 3800 包，黑色 270 包

現時供應商：S-Club Ltd (2017 年 1 月至 6 月)

管業處表示已就 2017 年 7 月至 2017 年 8 月訂購垃圾袋進行報價邀請，詳情如下：

供應商	白色垃圾膠袋 (每月 3800 包/每 包 31 個)	黑色垃圾膠袋 (每月 270 包/每 包 100 個)	總金額 (每月)
新浪潮服務有限公司 (新昌集團成員)	HK\$4.80	HK\$115.80	HK\$49,506.00
永佳膠品公司	HK\$5.60	HK\$130.00	HK\$56,380.00
誠信清潔服務有限公司	HK\$5.20	HK\$142.00	HK\$58,100.00
和豐行(香港)有限公司	HK\$7.30	HK\$138.00	HK\$65,000.00
萬成清潔服務有限公司	HK\$9.00	HK\$125.00	HK\$67,950.00
時運服務有限公司 (為現時清潔承辦商)	HK\$9.46	HK\$233.53	HK\$99,001.10
利興環境服務有限公司	回覆不回標	回覆不回標	回覆不回標
億達清潔用品公司	沒有回覆	沒有回覆	沒有回覆
張記環保有限公司	沒有回覆	沒有回覆	沒有回覆

小組議決：經與會小組成員商討後，一致通過每月以 HK\$49,506.00 交予「新浪潮服務有限公司」承辦訂購 2017 年 7 月及 8 月垃圾袋供應商，並於下次常務會議匯報及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.2.4 匯報本苑 L660 垃圾桶數量及記錄事宜

管業處匯報，於 2017 年 6 月 10 日下午 2 時，本苑管業處職員與貴司派駐駐苑清潔科文於垃圾站進行巡查及點算 L660 垃圾桶。根據本苑管業處之記錄全苑共有 96 個綠色 L660 垃圾桶，惟經點算後，發現祇得 72 個 L660 垃圾桶，當中有 24 個綠色 L660 垃圾桶遺失。

小組召集人要求管業處於 2017 年 6 月 20 日發信予「時運服務有限公司」，並於 2017 年 6 月 30 日中午十二時前以書面形式回覆上述事件之處理及跟進。將有關信函副本予李律師存檔，並於下次常務會議再行商討及跟進。



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

管業處匯報本苑 L660 垃圾桶數量及記錄，並於會上展示有關資料，小組會成員表記錄不清晰，要求再修改有關記錄，並於下次保安及清潔小組會議再行提交，管業處表示跟辦。

備註： 已於是次會議議程(四)作詳細匯報。

7.2.5 清潔其他事項

7.2.5.1 小組召集人查詢，就有關現時清潔公司額外收集商舖廚餘時間，管業處表示現時額外清潔員工收集商舖廚餘時間，清潔承辦商需於非辦公時間進行及需穿著淺藍色制服。

7.2.5.2 小組召集人查詢，就有關現時清潔員工居住本苑記錄，管業處表示於 2002 前入職清潔員工居住本苑有 6 名，清潔公司駐苑科文鰲小姐表示無須作出更改。

7.2.6 匯報 2017 年 5 月份保安員工當值情況及日常工作安排

7.2.6.1 管業處匯報 2017 年 5 月份當值情況，日班欠 8 人，夜班欠 37 人，該月共欠 45 人當值。5 月份有 7 名保安員到職，沒有保安員離職。

5 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	8	HK\$50,767.43
夜班	37	

5 份男女比例情況如下：

男女當值比例	男	女
早班	19	32
夜班	19	27

7.2.6.2 管業處匯報，5 月份共接獲 27 宗反映冷氣機滴水個案，當中 1 宗個案已發出要求維修或改善之信函予有關單位，截至 6 月 15 日共接獲 59 宗反映冷氣機滴水個案，其中 3 宗個案已發出要求維修或改善之信函予有關單位。倘有關單位於發函後 7 日仍未作出改善，管業處會將有關個案轉交「食環署」協助跟進。

7.2.6.3 管業處匯報，於停車場平台羽毛球場及排球場開放予業戶晾曬棉被及寒衣期間，於日班當值期間，每小時派員到場巡邏，以監察是否有業戶晾曬非棉被及寒衣或自行加裝繩索，並於會上展示有關巡查記錄。



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

7.2.6.4 管業處匯報，就因清晨運送免費報紙已產生之噪音問題，已制定相關措施以減低噪音之產生，現時運送報紙安排如下：

1. 不得於清晨 5 時 30 時前運送報紙；
2. 擺放於崗位工作枱上予各業戶領取；
3. 嚴禁協助業戶將免費報紙投入單位信箱或私下替業戶保留；
4. 提醒業戶為他人著想，每戶只應領取一份免費報紙；
5. 運送報紙後手推車擺放於第 1 座、第 5 座及第 12 座，待早更取回。

管業處亦制定通告擺放於工作枱上以便保安員執行工作，並於會上展相關相片。

7.2.6.5 管業處匯報，建議將現時張貼於各座大堂牆身之會議記錄及會議議程，改為使用硬膠文件匣並擺放於大堂崗位供各業戶查閱。此外，現時大堂海報分社區事務通告欄及康樂事務通告欄，建議將其合併為「社區及康樂事務通告欄」並重新制定張貼編號，以加強統一各座大堂張貼海報情況，並於會上展出相關相片。

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議決。

7.2.6.6 管業處匯報，現時街市晚上 11 時關門，倘需進入街市之商戶需於一街保安崗位進行登記，有關街市之鑰匙亦存放於一街崗位，並於會上展示有關街市晚上 11 時後之出入登記記錄。就街市、商舖及屋苑公眾地方違規擺放雜物情況已加強巡邏，並提示各保安員需嚴格執行，有關工作將持續執行及跟進。

7.2.6.7 管業處匯報，早前有第 15 座低層業戶反映，於晚上 11 時至凌晨期間經常有吸煙人士於第 14 座與第 15 座之間石櫈吸煙，煙味隨風飄入其單位影響其作息，要求管業處將有關位置圍封。管業處已安排夜班保安員作出勸喻，惟有關位置非禁煙區且吸煙人士亦沒有發出噪音。管業處已回覆有關業戶，暫未能就有關位置安排圍封。此外，管業處亦已更新巡查中央公園之表格，並於會上展示有關巡邏記錄。

7.2.6.8 管業處匯報，早前發現於 8 座 H 及 K 單位地面有大量懷疑從高空擲下「欠債單張」，「欠債單張」內之欠債人為本苑保安員，經管業處與該保安員了解後，該名保安員表示沒有欠債相信為惡作劇，故已報警處理。



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

7.2.6.9 管業處匯報，已更換 4 號更亭內之照明裝置，新照明系統為 LED 每套約港幣 HK\$200.00，倘各小組成員同意將安排分階層更換其他更亭之照明裝置，現安排更亭照明系統開放時間為下午 6 時至翌日早上 11 時。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致同意其他更亭更換 LED 照明系統及更亭照明系統開放時間，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議決。

7.2.6.10 管業處匯報，現時 4 號及 5 號更亭之冷氣機開放時間分別為上午 10 時 30 分至下午 5 時 30 分及晚上 10 時 30 分至清晨 5 時。

小組議決： 經與會各委員商討後，有關更亭之冷氣機開放時間於下次常務會議匯報及再作商討。

副主席彭先生表示，近日再次發現於更亭內當值之保安員未有適當使用冷氣機，於開啟更亭冷氣機時同時亦打開更亭窗戶或將更亭門開啟，故建議考慮需否將更亭冷氣機拆除。

陳主席表示相信此為個人保安員之問題，要求管業處先行了解有關情況，或有需要時調教冷氣機溫度，建議再觀察一段時間，倘情況仍沒有改善會考慮將更亭冷氣機拆除。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

7.2.6.11 管業處匯報，6 月 12 日懸掛八號颱風訊號後，經檢查屋苑各項設施後並未有發現設施受今次颱風出現損壞情況。於天文台公佈將於未來數小時懸掛八號颱風訊號後，管業處作出以下跟進：

1. 發出通告並張貼各座大堂，提醒各業戶
2. 將路面閘杆拆除
3. 將二街雪糕管收回
4. 將北閘帳篷收起
5. 將街市膠簾綁起
6. 起一街渠蓋
7. 通知園藝保養商繫穩屋苑植物

管業處職員並按早前已編制之風更當值表於颱風期間於屋苑當值。



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

7.2.6.12 管業處匯報，近日發現有多輛「共享單車」停泊於屋苑內公眾地方，鑑於屋苑範圍屬私人地方，亦不容許在公眾地方擺放雜物，故管業處會去信向有關公司反映，並知會該公司就上述情況會向有關公司收取行政費用。

小組議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，並建議收取該公司每輛單車行政費港幣 HK\$300.00，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議決。

7.2.6.13 管業處匯報，於 6 月 6 日及 6 月 7 日一名居住於第 10 座男業戶於第 10 座地下大堂辱罵保安員，其行為亦騷擾本苑業戶，故管業處安排報警處理。此外，為確保大堂保安員及業戶之安全，於 6 月 8 日在 10 座地下大堂 3 部升降機對出之行人通道安裝流動閉路電視錄影系統。

7.2.6.14 管業處匯報，已安排同事巡查全苑並記錄公眾地方地面(包括行人路及行人路)出現積水情況之位置，且會安排分階段進行修繕工程，並於會上展示有關相片資料。

小組議決： 經與會各委員商討後，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，一致同意及確認小組議決。

7.2.7 匯報流動閉路電視錄影系統使用情況

現時屋苑共有 9 套流動閉路電視系統，使用情況詳情如下：

1. 1 街近 8 號商舖。
2. 第 6 座至第 7 座之間網閉。
3. 第 4 座簷(向第 11 座方向)(2 月 2 日安裝及已於 6 月 22 日拆除)
4. 第 5 座至第 6 座之間鐵閉。
5. 第 6 座至第 7 座火牛房旁(10 月 28 日安裝)。
6. 第 5 座至第 6 座火牛房旁(10 月 28 日安裝)。
7. 第 10 座地下大堂(6 月 8 日安裝)
8. 備用
9. 備用

管業處匯報，已與第 11 座業戶聯絡跟進上層單位傾倒污水情況，業戶表示至今無傾倒污水情況，管業處建議將第 4 座平台(向第 11 座方向)流動閉路電視系統拆除。



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

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。

此外，管業處表示，由於第 8 座至第 16 座大堂 3 部升降機對出之行人通道現時沒有閉路電視監察系統，為保障屋苑業戶，故建議於上述位置加裝閉路電視。

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，一致同意及確認小組議決。

7.2.8 商討龍門居守則事宜

7.2.8.1 外圍保安更亭

管業處匯報，各外圍更亭內除必須之文件及保安員水樽外，不可擺放其他物品，亦已清理各更亭之玻璃及更亭內之物品。此外，已更換 4 號更亭內之照明裝置，現安排更亭照明系統開放時間為下午 6 時至翌日早上 11 時。

7.2.8.2 派發免費報紙之安排

管業處匯報，現時運送報紙安排如下：

1. 不得於清晨 5 時 30 時前運送報紙；
2. 擺放於崗位工作枱上予各業戶領取；
3. 嚴禁協助業戶將免費報紙投入單位信箱或私下替業戶保留；
4. 提醒業戶為他人著想，每戶只應領取一份免費報紙；
5. 運送報紙後手推車擺放於第 1 座、第 5 座及第 12 座，待早更取回。

管業處亦制定通告擺放於工作枱上以便保安員執行工作，並於會上展相關相片。

7.2.8.3 大堂冷氣開放時間

管業處匯報，現時大堂冷氣開放時間如下：

- 1 號機 :12:00pm - 15:00pm 及 20:45pm - 09:00am
2 號機 :08:45am - 21:00pm

承上次特別會議，為減輕屋苑之電費開支、支持節約能源及減輕冷氣機運行損耗，故建議凌晨 1 時至清晨 6 時關掉大堂 1 部冷氣機。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，建議管業處先行安排進行人流調查，並於下次常務會議匯報及商討。



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

7.2.8.4 匯報業戶個案

小組召集人彭先生表示，為監察管業處跟進業戶個案情況，故建議管業處需將已跟進達 3 個月仍未解決之個案向法團作出匯報。

小組議決：經與會各小組成員商討後，一致同意小組召集人彭先生之建議，並於下次常務會議作出匯報及確認。

備註：已於是次會議議程(六)作商討及議決。

7.2.9 檢討保安員出勤記錄事宜

管業處匯報，早前已發出便箋提醒各同事每天上下班時必須打咭及擦智能咭以作記錄，並不得替別人打咭、擦智能咭及簽署出勤記錄及簽署式樣需統一，以免引起不必要之誤會。

小組召集人彭先生表示，管業處應找尋不同類型之出勤系統，以提高監察及減輕日常核對資料之時間，管業處表示跟辦並於下次會議作出匯報。

7.2.10 商討本苑路面車輛管控及改善跟進情況

管業處匯報，已搜集屯門區不同屋苑之時租車位收費，有關收費如下：

停車場名稱	時租收費
美樂花園	HK\$10.00
啟豐園	HK\$15.00
海翠花園	HK\$13.00 如 5.5 貨車則頭 30 分鐘免費,之後每個鐘\$20 元
邁亞美海灣	HK\$14.00
兆禧苑	HK\$12.00 貨車 HK\$18.00
山景邨	HK\$16.00

管業處表示經資料搜集後，沒有太多劃分私家車及貨車之收費，且本苑設有街市及商舖，送貨予商戶之車輛大多亦為貨車，擔心劃分收費會對商戶造成不便，故不建議劃分私家車及貨車收費。

承上次會議商討，建議分階段進行車輛管控，第一階段將現時首 30 分鐘免費停泊更改為 20 分鐘，而承載量 5.5 噸或以上之車輛則需先前申請並獲批准方能駛入屋苑，建議由 2017 年 8 月 1 日實施。

第二階段為管制進入屋苑之車輛數目，建議實施首 20 分鐘免費停泊後觀察及記錄車輛流量再商討實施管制進入屋苑之車輛數目。就實施第二階段安排，管業處已訂購「滿」字燈箱作出初步報價，金額大約港幣 HK\$3,500.00 – HK\$4,000.00:



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

1. LED 燈箱

2. 膠片燈箱

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商討。

備註： 已於是次會議議程(三)之 3 作商討及議決。

7.2.11 保安其他事項

7.2.11.1 管業處表示，現時邨巴進入屋苑並沒安排收費，為方便邨巴司機、保障保安員之安全不影響邨巴運作，建議取消派發車票予邨巴。

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，一致同意及確認小組議決。

7.2.11.2 管業處匯報，早前第 11 座大堂對講機出現故障，由於該對講機購買多時，相關零件亦已停產，為確保屋苑運作正常，故建議安排購買，管業處亦已就購買一部對講機邀請「雅舒曼」提供報價，報價回覆購買一部 P3688 對講機費用為港幣 HK\$2,800.00。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致同意以港幣 HK\$2,800.00 向「雅舒曼」購買一部 P3688 對講機，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議決。

管業處匯報現時全苑對講機總數如下：

型號	數量
GP328 PLUS	35 部
GP 300	11 部
主機	1 部
合共	47 部



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

管業處匯報現時全苑對講機使用情況

部門	型號	數量
工程部	GP328 PLUS	7
控制室	主機	1
保安部	GP328 PLUS	18
管業處	GP328 PLUS	4
第 4,7,8,12 及 13 座	GP328 PLUS	5
大堂	GP 300	11
清潔部	GP328 PLUS	1
總數		47

7.3 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：

7.3.1 匯報暑期興趣班安排事宜

7.3.1.1 暑假書法及國畫班

管業處匯報與書法班吳老師商討後，建議安排逢星期五及星期六各開書法班及國畫班兩班，每班 1 小時，並由 14/7(星期五)及 15/7(星期六)開始為期 6 堂。

書法班—星期五(18:00 至 19:00)；星期六(10:00 至 11:00)

國畫班—星期五(19:15 至 20:15)；星期六(11:15 至 12:15)

現時暑期國畫及書法班報名人數如下：

星期五	報名人數	星期六	報名人數
書法班	5	書法班	0
國畫班	0	國畫班	1

7.3.1.2 紙黏土班

管業處匯報與香港手工藝藝術學院商討後，建議安排逢星期一、星期三及星期五各開二班紙黏土班，每班 1 小時，並由 17/7(星期一)、19/7(星期三)及 21/7(星期五)開始為期 6 堂。

現時紙黏土班報名人數：

	報名人數		報名人數
袖珍情景黏土班日式拉麵店	7	袖珍情景黏土班(台式飲品店)	8
商店街黏土班(懷舊豆腐檔)	6	超市購物車黏土班	8
好想咬一口黏土甜品飾物	4	卡通黏土甜品	3



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

7.3.2 商討舉辦旅行團事宜

管業處匯報已就大埔慈山寺參學團及大埔鳳凰衛視向旅行社索取報價。於截件日期收到 2 間旅行社回覆，分別為「創世紀假期」及「錦豐旅遊」。

小組成員表示鳳凰衛視團費不包括午膳，業戶另需自費安排膳食並不吸引，要求管業處再向其他承辦商查詢。而參觀慈山寺，小組成員建議管業處於成功預約日期後(星期一至星期五期間)，再交由旅行社辦團，管業處表示跟辦。

7.3.3 匯報便利圖書館意向問卷回收情況

管業處於截止日期 2017 年 6 月 5 日共收回 235 份圖書館意向問卷。內容普遍對旅遊、烹飪及健康養生等書籍有興趣，分別佔 70.2%、56.2 及 55.3%。另外，當中 124 份問卷(52.8%)業戶希望維持原有開放時間(星期二、星期四及星期六)；67 份問卷(28.5%)是其他建議。其他建議包括圖書館沒有人時，關閉冷氣機或只開一部冷氣機及延長開放時間及公眾假期同樣開放等。

小組成員期望可以在 8 月中或之前完成更換圖書，小組成員商討後，圖書館之開放時間維持不變，冷氣機開放要視乎圖書館內人數而決定是否加開，管業處表示跟辦。

7.3.4 商討停車場 1 號升降機地下大堂增設「電子儲物櫃」事宜

管業處匯報邀請三間承辦商提交電子儲物櫃建議書，分別為順便智能櫃、HOP 及 Flybox。其中，順便智能櫃承租能力及廣告收益分帳率較高。因此，小組成員建議與順便智能櫃合作，並於常務會議再次匯報。

備註： 已於是次會議議程(三)之 2 作商討及議決。

7.3.5 商討「測隱之心 長者外展大使計劃」心電圖檢查

管業處已於 5 月 20 日派職員出席有關課程，現建議於 7 月 13 日(星期四)早上於法團會址舉辦有關活動計劃。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議。

7.3.6 檢討「免費輪椅借用守則」事宜

管業處匯報接獲住戶反映借用輪椅時需於控制室抵押其智能卡，從而影響其出入。故管業處建議取消有關條款。

小組議決： 經小組各成員商討後，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

7.3.7 匯報龍門居各興趣班收生情況

管業處匯報，目前常規興趣班收生人數如下：

興趣班	人數
珠心算班	每班 7-8 人
書法班及國畫班	每班平均 5 人
跆拳道班	11 人
太極班	0 人
空手道班	0 人

小組成員建議在大堂貼出海報，以吸引更多住戶報名參加。同時，小組成員要求管業處聯絡太極班導師，商討費用收取問題，管業處表示跟辦並於下次小組會議匯報。

7.3.8 匯報新昌合約期內之贊助龍門居活動金額

贊助活動	贊助金額	2015-2017 年度合約 贊助金額為\$70,000.00
2015 年「和諧共融迎中秋」	\$2,000.00	\$68,000.00
2015 年「歡聚龍門盆菜宴」	\$5,000.00	\$63,000.00
2016 年「龍門醒獅賀新春」抽獎環節	\$20,000.00 (\$100.00 超級市場現金券共 200 份)	\$43,000.00
2016 年「親子種植比賽」	\$2,400.00	\$40,600.00
2016 年「龍門燒烤樂」	\$4,000.00	\$36,600.00
2017 年「龍門醒獅賀新春」抽獎環節	\$20,000.00 (\$100.00 超級市場現金券共 200 份)	\$16,600.00

7.3.9 匯報本苑租用場地、派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

管業處匯報，2017 年 1 月至 2017 年 4 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
連興鋁窗	宣傳單位	1 座側	14-16/4/2017	\$600.00	\$4,500.00	\$5,100.00	23/3/2017
安信信貸	宣傳單位	1 座側	6-7/5/2017	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00	20/4/2017
連興鋁窗	宣傳單位	1 座側	27-28/5/2017	\$600.00	\$3,000.00	\$3,400.00	23/3/2017
合共數量：3 單，共\$11,900.00							

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



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	收款日期	派發日期
亞洲直接市場有限公司	1 IKEA	\$2,660.00	19/1/2017	19/1/2017
亞洲直接市場有限公司	2 小甜點	\$2,660.00	27/4/2017	27/4/2017
合共數量：		1 單，共港幣\$5,320.00		

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

管業處匯報，飲品售賣機收入詳情如下；

日期	飲品售賣機總營業額(HK\$)	屋苑應收金額(HK\$)
2017 年 1 月	HK\$3,364.00	HK\$1,009.20
2017 年 2 月	HK\$3,402.00	HK\$1,020.60
2017 年 3 月	HK\$2,372.00	HK\$711.60
2017 年 4 月	HK\$3,604.00	HK\$1,081.20
2017 年 5 月	HK\$4,814.00	HK\$1,444.20
合共：		HK\$5,266.80

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

7.3.10 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員、租借及招募義工情況

7.3.10.1 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
2016 年合共：	\$1,490	\$9,350	\$8,300	\$6,550
2017 年 1 月	\$0	\$860	\$0	\$0
2017 年 2 月	\$0	\$270	\$0	\$0
2017 年 3 月	\$60	\$530	\$0	\$0
2017 年 4 月	\$175	\$590	\$1,105	\$0
2017 年 5 月	\$50	\$800	\$1,520	\$0
2017 年合共：	\$285	\$3,050	\$2,625	\$0

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



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

7.3.10.2 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
2017年1月	1	529
2017年2月	2	531
2017年3月	2	533
2017年4月	0	533
2017年5月	0	533

2016年新增會員:6名

7.3.10.3 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\$)
2017年1月	\$0.00
2017年2月	\$0.00
2017年3月	\$0.00
2017年4月	\$0.00
2017年5月	\$54.00
合共：	HK\$0.0

2016年圖書館罰款金額為港幣 HK\$15.00。

7.3.10.4 管業處匯報，從 235 份圖書館意向問卷中，有 10 位住戶有意成為義工。

小組成員表示要向該 10 位住戶發出問卷，以了解住戶其意願日子及時段。

管業處表示跟辦。

7.3.11 匯報龍門居網誌跟進情況

7.3.11.1 屋苑通訊(6月號)

7.3.11.2 2017 暑假興趣班

7.3.11.3 2018-2020 年度物業管理服務、保安服務及清潔服務合約進行登報公開招標

7.4 招標及財務審核小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

7.4.1 進行「物業管理服務合約」之開標程序

「物業管理服務合約」之截標程序已於 2017 年 6 月 22(星期四)下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下：

登報招標日期：2017 年 5 月 25 日、2017 年 5 月 26 日及 2017 年 5 月 29 日

截標日期：2017 年 6 月 22 日(星期四)下午 5 時 30 分

索取標書承判商數目：4 間

管業處接獲承判商回標數目：4 間

服務合約期：2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日



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

號碼	承辦商名稱	回標合約總金額(HK\$)	備註
1.	宜居顧問服務有限公司	\$15,973,284.00	----
2.	置佳物業服務有限公司	\$16,589,916.00	----
3.	港深聯合物業管理有限公司	\$18,082,476.00	----
4.	新昌管理服務有限公司	\$18,284,400.00	現時服務承辦商

7.4.2 進行「保安服務合約」之開標程序

「保安服務合約」之截標程序已於 2017 年 6 月 22(星期四)下午 5 時 30 分完成，
開標詳情如下：

登報招標日期：2017 年 5 月 25 日、2017 年 5 月 26 日及 2017 年 5 月 29 日

截標日期：2017 年 6 月 22 日(星期四)下午 5 時 30 分

索取標書承判商數目：5 間

管業處接獲承判商回標數目：4 間

服務合約期：2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

號碼	承辦商名稱	回標合約總金額(HK\$)	備註
1.	置佳物業服務有限公司	\$45,125,568.00	----
2.	佳衛保安服務有限公司	\$49,962,582.00	----
3.	新昌管理服務有限公司	\$50,463,924.00	現時服務承辦商
4.	港深聯合物業管理有限公司	\$55,909,908.00	----
5.	先達保安及管理服務有限公司	沒有回標	----

管業處匯報，「佳衛保安服務有限公司」於截標當日索取標書並於同日遞交標書，
惟標書沒有每頁蓋上公司印章。

7.4.3 進行「清潔服務合約」之開標程序

「清潔服務合約」之截標程序已於 2017 年 6 月 22(星期四)下午 5 時 30 分完成，
開標詳情如下：

登報招標日期：2017 年 5 月 25 日、2017 年 5 月 26 日及 2017 年 5 月 29 日

截標日期：2017 年 6 月 22 日(星期四)下午 5 時 30 分

索取標書承判商數目：4 間

管業處接獲承判商回標數目：4 間

服務合約期：2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

號碼	承辦商名稱	回標合約總金額(HK\$)	備註
1.	毅力清潔服務有限公司	\$19,728,000.00	----
2.	時運服務有限公司	\$21,664,200.00	現時服務承辦商
3.	羅氏清潔服務有限公司	\$22,267,200.00	----
4.	香港工商清潔服務有限公司	\$22,692,000.00	----



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

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致同意安排於 7 月 10 日(星期一)進行物業管理合約見標、7 月 11 日(星期二)進行保安服務合約見標及 7 月 13 日(星期四)進行清潔服務合約見標，每間投標商見標時間為 30 分鐘，每間投標商完成見標後 10 分鐘再安排另一投標商見標，預算 7 月 18 日張貼標書分析於各座大堂，並於下次常務會議作出匯報及確認，管業處表示跟辦。

議決： 由於 7 月 10 日有部份委員未能出席，經與會各委員商討後，一致同意安排於 7 月 11 日(星期二)進行物業管理合約見標、7 月 13 日(星期四)進行保安服務合約見標及 7 月 14 日(星期五)進行清潔服務合約見標，每間投標商見標時間為 30 分鐘，每間投標商完成見標後 10 分鐘再安排另一投標商見標。管業處表示會安排 7 月 4 日發出見標信函予投標商。

(八) 其他事項

富健花園有近巴士站店舖申領酒牌事

陳主席表示，接獲富健花園業主立案法團通知，得悉酒牌局簽發酒牌予題述富健花園商舖，由於位置鄰近本苑，憂慮該商舖獲簽發酒牌，會增加醉酒鬧事個案發生的機會，亦容易成為夜青聚集的落腳點，對本苑居民造成極大影響。故早前致函予市政服務上訴委員會作出上訴，惟獲回覆本苑與該舖距離超越 400 米半徑範圍，未能接納本苑上訴，現由當區區議員龍瑞卿協助富健花園作出跟進。

(九) 下次會議日期

下次會議日期： 2017 年 8 月 14 日(星期一)

會議於晚上 11 時 15 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



新昌管理服務有限公司
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
新昌管理服務有限公司龍門居管業處
新昌管理服務有限公司總所工程部
新昌管理服務有限公司會計部