



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 第四次常務會議紀錄

日期：二零一九年十二月二十七日（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－高級物業主任陳龍

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、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、吳美儀女士、鍾淑嫻女士、
許兆明先生、梁達榮先生、李偉賢先生
請假：委員－蘇家敏女士、冼子洋先生、李揚先生

龍門居管業處-昇捷管理服務有限公司

出席：物業經理－廖亦湘女士
助理工程經理－馮志昇先生
行政主任－李尹清女士
高級物業主任－陳龍先生

龍門居業戶

列席：第七座業戶－區先生
第十二座業戶－邱先生
第十三座業戶－曾先生
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

副主席姜嘉文先生匯報委員蘇家敏女士、冼子洋先生、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三次常務會議紀錄

與會各委員商議同意第九屆管理委員會第三次常務會議紀錄毋需修改，副主席姜嘉文先生於席上宣佈通過第九屆管理委員會第三次常務會議紀錄。

(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 11 月份，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為港幣\$759,547.00 元。當中住宅欠繳港幣\$669,827.00 元；商舖欠繳港幣\$33,104.00 元；街市(包括冷氣費)欠繳港幣\$27,475.00 元；車位欠繳港幣\$29,141.00 元；而幼稚園及超級市場沒有欠繳管理費；而截至 2019 年 12 月份，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為港幣\$710,007.00 元。當中住宅欠繳港幣\$631,827.00 元；商舖欠繳港幣\$24,829.00 元；街市(包括冷氣費)欠繳港幣\$27,644.00 元；車位欠繳港幣\$25,707.00 元；而幼稚園及超級市場沒有欠繳管理費。

會上有委員表示，有關屋苑業戶 2019 年度拖欠管理費之記錄表，須儘快於各座大堂通告板上張貼，管業處會儘快草擬相關記錄表，稍後提交至財務及審核小組，經檢閱後才發出公告。

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 9 月	2019 年 10 月
住宅部份	(HK\$169,968.28)	HK\$141,638.06
商業部份	(HK\$3,362.98)	HK\$12,690.91
車場部份	(HK\$69,881.01)	(HK\$48,582.35)
街市部份	(HK\$34,155.72)	(HK\$63,422.01)
各部份合計	(HK\$277,367.99)	HK\$42,324.61
總資產扣除負債	HK\$23,255,565.87	HK\$23,295,984.19

備註：()為虧蝕

管業處就屋苑 2019 年 10 月份財政收支情況作出匯報：

公眾地方部份於 2019 年 10 月份，印刷及文具費用為港幣\$17,108.00 元，當中包括在 9 月 1 日舉辦的「第八屆第二次業主周年大會」之費用，金額為港幣\$14,358.00 元

會上有委員表示，由於車場部份及街市部份出現長期虧蝕，建議車場部份及街市部份按實際情況調整管理費。

副主席姜嘉文先生表示會在財務及審核小組會議商討相關事項，以改善車場部份及街市部份的收支及長期虧蝕等問題。



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 31/10/2019

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2019-10-31

		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)		769,369.24
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項			116,709.15
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			202,937.50
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行			27,348,139.58
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)			2,696,711.56
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)			3,879,990.50
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>37,970,035.53</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債			
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		2,535.80	
ACCRUED EXPENSES	應付費用		19,119.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用		5,219,809.84	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)		185,918.20	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備		24,861.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項		149,806.50	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,550,379.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金		388,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金		85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入		129,080.00	
				<u>14,754,251.34</u>
				<u>23,295,984.19</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 2019-10-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2019-10-31			
RESIDENTIAL	住宅		(107,142.65)	
COMMERCIAL	商業		30,873.12	
CARPARK	車場		(418,427.31)	
WET MARKET	街市		(239,541.49)	
				<u>(734,238.33)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存			<u>10,299,929.15</u>
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金			163,241.80
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)		12,196,042.44
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金			171,770.80
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)		465,000.00
				<u>23,295,984.19</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 31/10/2019

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2019-10-31

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

614,446.24

COMMERCIAL

商場

22,181.00

CARPARK

車場

22,022.00

WET MARKET

街市

110,720.00

769,369.24

(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

8,550,379.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

9,318,011.09

COMMERCIAL

商場

595,627.04

CARPARK

車場

594,330.44

WET MARKET

街市

731,920.17

COMMON AREA

公用地方

958,153.70

12,196,042.44

(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND

大型工程維修儲備金

COMMERCIAL

商場

259,000.00

CARPARK

車場

206,000.00

465,000.00



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

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/10 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	20,025,810.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	19,530.28	121,510.21
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,907.70
TOTAL INCOME	總收入	2,880,360.28	20,149,227.91
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	370,532.50	2,456,506.76
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	140,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	51,800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	77,873.08	301,924.08
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,564.00	34,928.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	184,500.00	1,291,896.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	28,000.00	267,220.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,232.40	76,276.80
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	375,386.08	2,925,601.19
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,250,951.03	8,764,975.28
INSURANCE	保險費	-	9,800.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	319,619.00	2,160,973.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	11,737.10
TELEPHONE	電話費	2,621.00	18,345.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,420.00	9,274.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	2,154.75	24,314.99
SUNDRIES	什項支出	1,850.00	44,338.61
		2,647,703.84	18,589,911.31
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	40,167.00	281,169.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	16,066.80	112,467.60
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	34,784.58	1,272,822.65
		2,738,722.22	20,256,370.56
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	141,638.06	(107,142.65)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,588,843.09
			9,481,700.44



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 - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/10

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	92,993.00	650,951.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	662.26	3,972.58
TOTAL INCOME	總收入	<u>93,655.26</u>	<u>654,923.58</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	16,148.10	107,056.54
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	14,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	7,000.00
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	13,083.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	189.00	1,323.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	54,517.14	381,982.44
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	16,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,607.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	12.18	369.45
		<u>77,001.42</u>	<u>551,545.83</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	1,750.00	12,250.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	700.20	4,901.40
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	1,512.73	55,353.23
		<u>80,964.35</u>	<u>624,050.46</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>12,690.91</u>	<u>30,873.12</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,230,502.11
			<u>3,261,375.23</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 2019/10

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	149,292.00	1,046,610.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	1,148.79	6,891.05
TOTAL INCOME	總收入	150,440.79	1,053,501.05
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	28,435.40	188,517.19
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	14,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	14,000.00
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	920.00	6,020.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	1,386.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	9,000.00	63,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	525.00	9,345.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,229.00	8,603.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	27,274.24	190,881.80
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	96,000.61	672,642.67
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	170,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	0.00	915.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	54.03	874.88
		192,036.28	1,343,985.54
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,083.00	21,581.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,233.00	8,631.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	2,670.86	97,730.82
		199,023.14	1,471,928.36
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(48,582.35)	(418,427.31)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(1,282,791.81)
			(1,701,219.12)



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 2019/10

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	89,997.00	629,979.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	359,751.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	1,279.86	7,677.26
TOTAL INCOME	總收入	<u>142,669.86</u>	<u>997,407.26</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	14,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	3,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	28,000.00	28,000.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,600.00	46,200.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,315.00	33,607.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	67,333.28	471,239.44
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	75,846.00	476,835.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,535.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	19.59	686.31
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	22,978.00	160,846.00
		<u>206,091.87</u>	<u>1,236,948.75</u>
ADD:	加:	<u>206,091.87</u>	<u>1,236,948.75</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(63,422.01)</u>	<u>(239,541.49)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>(502,385.91)</u>
			<u>(741,927.40)</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 2019/10

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	945.00	7,065.00
CARPARK FEE	車位費	42,080.00	307,445.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	180,000.00	422,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	46,288.05	253,919.05
TOTAL INCOME	總收入	269,313.05	990,929.05
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	20,900.92	125,957.92
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	5,186.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	14,000.00	114,220.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	525.00	9,345.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	3,659.60	46,917.20
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	138,806.40	997,352.01
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	26,810.00
INSURANCE	保險費	39,827.50	278,792.50
GARDENING	園藝保養費	31,000.00	246,400.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	28,287.30
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	16,679.00	124,296.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	145,657.70
TELEPHONE	電話費	3,508.00	25,362.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	4,319.00
LICENCE FEE	牌照費	-	11,090.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	17,108.00	96,415.27
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.00	490.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	6,248.00
TAXATION	稅項	5,100.00	35,700.00
RENT & RATES	地稅及差餉	7,128.00	21,384.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	325.10	1,045.90
SUNDRIES	什項支出	5,058.70	55,149.95
		308,281.22	2,416,835.75
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(38,968.17)	(1,425,906.70)
		269,313.05	990,929.05
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

LUNG MUN OASIS - WET MARKET
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/10
龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	89,997.00	629,979.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	359,751.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	1,279.86	7,677.26
TOTAL INCOME	總收入	<u>142,669.86</u>	<u>997,407.26</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	14,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	3,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	28,000.00	28,000.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,600.00	46,200.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,315.00	33,607.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	67,333.28	471,239.44
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	75,846.00	478,835.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,535.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	19.59	686.31
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	22,978.00	160,846.00
		<u>206,091.87</u>	<u>1,236,948.75</u>
ADD:	加:	<u>206,091.87</u>	<u>1,236,948.75</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(63,422.01)</u>	<u>(239,541.49)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>(502,385.91)</u>
			<u>(741,927.40)</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

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 11 月結餘

管業處匯報，本苑信託基金的活期存款截至 2019 年 11 月 30 日，存款總結餘為港幣 \$5,982.30 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\$5,982.30

3.3.2 定期存款承 2019 年 11 月結餘

定期金額	日期	截至 30/11/2019 利息收入	結餘
HK\$22,000,343.28 (年利率 2.45%)	由 08/10/19 至 08/01/2020 (3 個月定期)	HK\$79,743.71	HK\$22,080,086.99
HK\$5,341.814.00 (年利率 2.5%)	由 11/10/19 至 13/01/2020 (3 個月定期)	HK\$18,659.76	HK\$5,360,473.76
兩項定期本金連利息收入：			HK\$27,440,560.75

活期存款加定期存款合共之總結餘為港幣\$27,446,543.05 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
01-11-2019	2019 年 10 月 24 日承上結餘			HK \$63,223.70
22-11-2019	退稅款項	龍門居業主立案法團	# HK\$654.00	HK \$63,877.70

3.4 額外收入報告

2019 年 11 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入(2019 年 11 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 9 月份)	HK \$1,937.55
「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 10 月份)	HK \$2,460.40
偉利五金環保回收(2019 年 10 月份)	HK \$1,000.00
智能櫃收入(四部)(19 年 11 月份)(順便及遞四方速遞)	HK \$16,500.00
路面時租收入(2019 年 11 月份)	HK \$35,743.00
珠心算興趣班行政費(19 年 10 月份)	HK \$1,000.00
乒乓球場收入(HK \$985)/壁球場收入(HK \$80)/網球場收入(\$50)	HK \$1,115.00
租用 1 座側空地作推廣連帳蓬(2019 年 11 月份)	HK \$3,000.00
總收入：	HK \$112,183.75

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 10 月)

緊急維修基金	HK\$ 163,241.80
儲備金	HK\$ 12,196,042.44
緊急應變基金	HK\$ 171,770.80
大型工程維修儲備金	HK\$ 465,000.00
累積基金	HK\$ 10,299,929.15
總數：	HK\$ 23,295,984.19

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 10 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 \$4,256,711.56
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 \$3,716,703.50
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 \$35,427,903.42

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 11 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 \$820,249.97
清潔服務合約	HK \$52,802.07
總數：	HK \$1,125,282.18

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。

(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，較早前已分別致電邀請渣打銀行、花旗銀行、恒生銀行及匯豐銀行，暫時未上述 4 間銀行之回覆。

有委員表示，由於大部份銀行暫時未有回覆，提議暫時閣置中國銀行的申請，待日後有更多競爭，能為屋苑帶來更大收益。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。



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

4.2 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，有關商舖大快活早上送貨時，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，表示上午送貨時間未能更改，管業處再次電郵要求有關商舖提供下午送貨時間，有待回覆後再匯報。

此外，會有委員表示，商舖 7-11 在晚上送貨期間，送貨車發出噪音，對業戶造成滋擾，要求進行為期兩星期統計，並留待下一次保安小組會再作討論，交由管業處跟辦。

4.3 有關屋苑治安及商討屋苑鐵閘事宜跟進進度

有關屋苑鐵閘事宜已完成問卷調查，留待議程 5.1 再商討。

4.4 有關停車場大樓之使用許可證事宜跟進進度

管業處匯報，已於 2019 年 12 月 6 日收到「中國移動」回覆接受以每月 HK\$20,000.00 續約 2 年，管業處早前亦以電郵通知「中國移動」於新合約增加相關條款，包括 1. 每月首日（即每月 23 日）預交許可證費用（需列明自動轉帳日期。）；2. 逾期繳款須繳交月息二厘（2%）之利率；3. 違反該協議第 9 條有關拆除遷移通訊設備站條文，「中國移動」須繳交於當時之按月收費次之兩倍費用作行政費，直至該通訊設備完全拆除遷移為止。惟「中國移動」回覆，表示希望以條款不變下而簽新合約。

委員會表示出信「中國移動」限 7 日內回覆，如不接受新合約條文，要求「中國移動」必須儘快安排拆除，交由管業處跟辦。

另外，管業處匯報，於 2019 年 11 月底收到「數碼通」回覆接受以每月 HK\$20,000.00 續約 2 年，「數碼通」電郵回覆希望可寬限多一個月時間以準備合約，委員會表示接受，管業處會繼續跟進。

管業處匯報，日前收到「HKT」回信，價錢提升至每個月港幣\$16,000.00 元續約，委員會表示出信「HKT」限 7 日內回覆，如不接受新合約費用以每月 HK\$20,000.00 續約 2 年，「HKT」必須在完約後儘快安排拆除，管業處會繼續跟進。

4.5 有關清理各座倉庫進度事宜

管業處匯報，第 2 座、第 3 座及第 4 座倉庫已清空可供儲物倉使用。此外，管業處正安排清理泥頭工作，有關報價分析內容留待工程小組會商討。

4.6 商討龍門居註冊商標事宜

管業處匯報，龍門居註冊商標已於 2019 年 12 月 20 日完成註冊續期，自 2020 年 3 月 24 日起計的 10 年內有效。

4.7 有關增加停車場閉路電視事宜

管業處匯報，有關加裝位置圖表及草擬標書，已提交予工程小組商討，及稍後於常會上匯報通過。

4.8 商討有關店舖違反大廈公契經營事宜

管業處匯報，有關商舖違反公契售賣蔬菜事宜，該商舖已於 12 月 11 日晚上結業。



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

(五) 討論事項

5.1 匯報及商討問卷調查之結果

管業處匯報，有關早前進行屋苑問卷調查，相關結果如下：

5.1.1 就近日社會氣氛緊張，法團高度關注屋苑保安問題，就第6座後巷鐵閘開關時間（現時開放時間為早上7時至凌晨2時）進行諮詢後結果如下：

選項	得票	百分比
早上7時至11時；下午4時至8時，其餘時間不開放	159	24.50%
早上7時至晚上11時	235	36.21%
全日不開放	196	30.20%
其他意見	51	7.86%
沒有選擇	8	1.23%

由於最多業戶選擇「早上7時至晚上11時」，故建議第6座後巷鐵閘開放時間更改為早上7時至晚上11時。

議決：經與會成員商討及議決後，除甄國全先生、葉明堅先生及梁錦耀先生，共3名委員反對外，其餘15名出席委員均同意，故以大比數通過同意上述安排，並於2020年1月15日起實行。

5.1.2 關於屋苑保安問題，近日發現閘門鎖不能自動鎖上，以致大門長期打開，經翻查閉路電視錄影片段後，發現經常有人用障礙物阻擋關門，或用物品放於門隙中，此等行為讓該閘門有損壞導致需要經常維修，亦懷疑這些刻意破壞閘門人士並非本苑居民，故第5至第6座之間，以及第7座旁的兩個粉紅鐵閘建議取消按鈕開關，並改為閘門內外都需要使用智能咭才能進出，進行諮詢後結果如下：

選項	得票	百分比
贊成取消按鈕開關，將以拍智能咭取替	550	84.75%
反對取消按鈕開關	86	13.25%
沒有選擇	13	2.00%

由於最多業戶選擇「贊成取消按鈕開關，將以拍智能咭取替」，故建議將第5至第6座之間，以及第7座旁的兩個粉紅鐵閘取消按鈕開關掣，改為使用智能咭才能打開閘門進出。

議決：經與會成員商討及議決後，一致通過上述安排，並於2020年1月15日起實行。



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

- 5.1.3 收到很多業戶反映邨巴(NR754)進入屋苑後停泊位置造成各類的滋擾問題，提出更改停泊位置，進行諮詢後結果如下：

選項	得票	百分比
原有位置(第6座對出)	236	36.36%
面向車路入閘的右側，即街市後門上落貨區(第4座旁)	311	47.92%
其他意見	46	7.09%
沒有選擇	56	8.63%

由於最多業戶選擇「面向車路入閘的右側，即街市後門上落貨區(第4座旁)」，故建議將邨巴(NR754)的停泊的位置，更改為面向車路入閘的右側，即街市後門上落貨區。

議決：經與會成員商討及議決後，一致通過上述安排，生效日期將有待公告。

- 5.1.4 由於現時本苑便利圖書館使用量極低，本年度只有約數名業戶借閱圖書，加上屋苑需利用資源管理圖書館(如招募義工及打理圖書)，而且每逢星期二、五都有流動圖書車停泊本苑為居民服務，故建議取消便利圖書館，將所有圖書歸還予康文署轄下的中央圖書館，進行諮詢後結果如下：

選項	得票	百分比
贊成	578	89.06%
反對(保持現狀)	49	7.55%
沒有選擇	22	3.39%

由於最多業戶選擇「贊成」，故建議便利圖書館服務取消。

議決：經與會成員商討及議決後，一致通過上述安排，並於2020年1月15日起實行。將按照早前康樂小組會討論，如同意取消便利圖書館服務，將安排會向圖書館歸還圖書，並同意康樂及聯絡小組方案二，將會交還圖書並保留龍門居賬戶，交由管業處跟辦。

(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，管業處已草擬有關標書交予維修、保養小組商討。稍後安排現時車閘保養商會面後再作商討，初步定於2020年1月4日(星期六)或1月11日(星期六)會面。

(七) 專責小組報告

7.1 財務及審核小組

管業處匯報，早前與小組委員商討事項內容，重要事項如下：



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

7.1.1 匯報 2020 至 2021 年度財政預算案最新進度

由於多份保養合約（共 11 份）將於 2020 年 3 月 31 日屆滿，管業處建議先由招標程序小組安排上述保養合約進行招標程序，待承辦商回覆報價後，以回覆報價的平均數來制訂預算案。預算財政預算案將於 2020 年 2 月的常務會議中議決通過草擬，並於 2020 年 3 月的常務會議中議決正式通過預算案。

成員商討後，一致同意上述安排。司庫葉女士提出來年須以不增加管理費為目標，並會提醒其他小組調整合約盡量減低支出。

7.1.2 審查每月收支明細及抽查賬單事宜

主席袁先生表示，為確保屋苑開支賬目的準確性，要求管業處每月準備賬單給予小組成員審查。管業處將最新的收支報告及發票副本，於每月 10 日或之前呈交。

經與會成員商討後，一致同意上述安排，管業處表示會跟辦。

7.1.3 商討財政年度支出分攤方式及分攤金額

有關現時屋苑的特別基金-緊急維修基金、特別基金-儲備金、緊急應變基金、大型工程維修儲備金及累積基金，司庫葉小姐表示，由於現時上述基金支出定義不清晰，希望能清楚定義每項基金支出的項目及分攤金額，並認為無須設立多項的基金，建議特別基金-緊急維修基金及緊急應變基金合併，司庫葉女士要求管業處先諮詢交通銀行信託有限公司意見，回覆後讓法團再作商討，管業處表示跟辦。

7.1.4 釐清現時屋苑管理人是否根據大廈公契按每月支出收取百分之十的費用

司庫葉女士向管業處查詢，有關大廈公契內列明，管理人可收取屋苑每月開支的百分之十(10%)的管理人酬金，現時是否不存在？如沒有，管理公司「昇捷」現時是以哪一種形式收取管理人酬金？行政主任李女士向與會小組成員匯報，管業處翻查過往常務會議紀錄，於 2006 年 1 月 9 日，法團於常務會議中議決通過 2006-2007 年度之管理人酬金下調至 6%。而在 2008 年 4 月 7 日，法團於常務會議中議決通過屋苑管理服務合約進行招標程序，並以每月定額形式繳付管理人酬金。並 2008 年 9 月 28 日特別業主大會上投票揀選管理服務合約承辦商，合約為期 3 年。上述方式已沿用至今。



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

7.1.5 有關康樂活動贊助及支出列表

行政主任李女士向與會小組成員匯報於2019年10月26日舉行的「哈佬喂三重奏」活動的收支報告，詳情如下：

<u>收入(HK\$)</u>		<u>支出(HK\$)</u>	
盈春園藝	1,000.00	家興(23-10-2019)	184.70
羅氏清潔服務有限公司	2,000.00	家興(19-10-2019)	740.90
昇捷管理服務有限公司	3,000.00	雜錦曲奇(品味餅)	298.00
合計：	6,000.00	牛油(ONE2CAKE TM)	224.00
		萬聖節裝飾(福成商行)	208.00
		杯(佳美)	330.00
		曲奇(迪斯麵包餅店)	280.00
		文具(澤田)	39.00
		文具(三千呎貿易公司)	15.00
		帽(上海靜祺有限公司)	242.99
		糖袋(智樂工坊)	461.47
		糖袋(低價小鋪烘焙)	185.52
		裝飾卡紙(低價小鋪烘焙)	169.10
		掛毯(工廠店訂制)	152.06
		人體彩繪顏料(渠道直銷)	178.34
		萬聖節發光戒指(潮標玩具有限公司)	156.52
		DIY 材料(惠意玩百貨店)	160.86
		裝飾貼紙/紋身貼紙(文偉工藝有限公司)	57.92
		Cosplay 服裝(愛琦琳節慶飾品店)	73.39
		手工藝用品(納福玩具有限公司)	330.14
		裝飾品(上海溢卉家居有限公司)	289.31
		紋身貼(皇逸工藝制品有限公司)	241.93
		裝飾用具(笑林玩具有限公司)	266.88
		手工藝用品(具殼家)	399.62
		運費	211.48
		掛毯	103.14
		合計：	6,000.27
			(0.27)



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

7.1.6 改善屋苑報價程序

主席袁先生指出，現時屋苑工程及五金物料已由維修保養小組召集人汪先生負責審批報價，另外文儀用品亦由康樂及聯絡小組召集人蘇女士負責審批報價，而特別活動如節日攤位有很多鎖碎物品需購買，準備時間亦較短，為平衡實際情況及屋苑利益，建議特別活動報價程序定為如下：

\$1,500.00 以下免報價；

\$1,501.00 至 \$3,000.00 最少兩間報價；

\$3,000.00 以上最少三間報價。

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. 公眾固定電力裝置檢查及維修已完成，並領取定期測試證明書。
2. 加裝閉路電視系統工程已於 2019 年 11 月 29 日完成。
3. 街市隔油池保養已於 2019 年 11 月 29 日完成。
4. 龍門居柴油發電機保養已於 2019 年 11 月 19 日完成有關測試，測試期間發電機運作正常。
5. 龍門居街市中央冷氣保養已於 2019 年 11 月 20 日完成檢查及清洗隔塵網後運作正常。
6. 安排保養商清洗食水及沖廁水缸。

7.2.2 匯報屋苑工程部日常工作

1. 維修第 15 座水泵房牆身
2. 維修第 12 座天台牆身
3. 重鋪第 12 座重鋪牆身磚
4. 重鋪第 6 座重鋪牆身磚
5. 維修第 12 座地下食水缸維修波曲棍及更換放水閘掣

7.2.3 匯報屋苑公共部份有待維修事項

1. 街市中央冷氣系統 2 號冷氣機維修和更換風櫃啤呤工程。
2. 第 2 座 23 至 25 樓 E 室睡房紙皮石工程。

7.2.4 需議決報價書項目

7.2.4.1 第 14 座維修咸水上水泵和第 12 座更換加壓缸內膽工程

報價書號碼：50358-2019020142

發出日期：2019 年 12 月 09 日

截止日期：2019 年 12 月 13 日

管業處已於 2019 年 12 月 09 日向 8 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 12 月 13 日截止，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

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	東洋工程有限公司	\$ 37,800
2.	百利水電工程	\$ 64,800
3.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 100,000
4.	堅英工程有限公司	回覆不回
5.	宗源工程(香港)有限公司	回覆不回
6.	晉煒設計及工程有限公司	沒有回覆
7.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	沒有回覆
8.	怡保工程有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 5 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「東洋工程有限公司」，報價金額 HK\$37,800，第二低報價承辦商為「百利水電工程」，報價金額為 HK\$64,800，與最低報價相差 HK\$27,000，相差百分比為 71.42%。

根據工程之過往紀錄，在 2018 年 6 月由「百利水電工程」以金額為 HK\$72,800 承接龍門居更換 9 座沖廁水泵工程

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\$37,800 交予「東洋工程有限公司」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，一致同意將上述工程交由「東洋工程有限公司」以港幣\$37,800 元承接。

7.2.4.2 龍門居第 5 座 15 樓 A 室和 8 座 13G 外牆維修工程

報價書號碼：50358-2019020143

發出日期：2019 年 12 月 09 日

截止日期：2019 年 12 月 13 日

管業處已於 2019 年 12 月 09 日向 9 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 12 月 13 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	\$ 23,600
2.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 28,500
3.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 29,600
4.	生記屋宇維修有限公司	\$30,500
5.	騰達工程有限公司	\$ 43,000
6.	文氏兄弟集團有限公司	\$ 43,000
7.	大中華防水工程有限公司	沒有回覆
8.	展泰防水有限公司	沒有回覆
9.	多寶德物業保養有限公司	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

是次報價共接獲 6 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 HK\$23,600，第二低報價承辦商為「諾迅服務有限公司」，報價金額為 HK\$28,500，與最低報價相差 HK\$4,900，相差百份比為 20.76%。

根據同類型工程之過往紀錄，在 2019 年 11 月由「天毅工程(服務)有限公司」以金額為 HK\$53,000 承接龍門居 4 個單位外牆維修工程；

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，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$23,600 交予「天毅工程(服務)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，一致同意將上述工程交由「天毅工程(服務)有限公司」以港幣\$23,600 元承接。

7.2.5 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：

7.2.5.1 屋苑照明設施

管業處匯報，現時屋苑照明設施及大堂冷氣運作時間表供與會委員參閱。

現時照明設施的夜間開放時間為晚上 5 時 30 分至早上 7 時正，管業處會持續觀察及因應日光而再作出調整。

7.2.5.2 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 申請優化升降機資助計劃

管業處匯報，「優化升降機資助計劃」（升降機資助計劃）是由上屆法團開始進行申請，其文件簽名仍是上屆法團所簽署。故現需要更改為現屆法團共 4 名委員簽署。席上委員經討論後進行議決。

議決：經與會各委員商討後，同意 4 名委員分別為主席袁維政先生、副主席姜嘉文先生、司庫葉惠樺女士及工程小組召集人汪威達先生。

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 2020 年新年活動事宜，醒獅活動訂於 2020 年 2 月 2 日上午 11 時於太極園公園舉行。「昇捷」同意贊助 3 隻金豬及小食。

此外，按以往於農曆新年前均會邀請本苑書法班老師為本苑居民寫揮春，小組成員建議是次活動地點更改至第 1 座對出的空地舉行，能讓更多業戶參與，活動將安排於與綠在屯門工作坊活動同日進行。



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 商討親子種植場事宜

討親子種植場將會有 12-14 個白色大花盆可借用予業戶使用，現待園藝部同事進行翻土及養泥。此外，工程部須為增設圍欄提供建設，目標以安全及價錢實惠為主。

小組會議中就上調行政費用未有達成共識，有成員表示增加至\$500，主席袁先生建議增加至\$900。須於常會上進行議決。

會上有其他委員建議增加至\$1,000，故須與會各委員須投票進行議決。

議決：分別委員姜嘉文先生、葉明堅先生、甄國全先生、梁錦耀先生、陳偉雄先生、李偉賢先生、許兆明先生及梁達榮先生，共 8 人同意增加至\$1,000；葉惠樺女士、陳俊峯先生、汪威達先生、陳嘉軒先生及吳美儀女士，共 5 人同意增加至\$900；唐靜儀女士及林振榮先生，共 2 人棄權；鍾淑嫻女士，共 1 人反對，結果以多數票通過，同意親子種植場增加行政費至港幣\$1,000 元(四個月)，並交由管業處跟辦。

7.3.3 處理法團圖書館圖書事宜

現時本苑一共向屯門圖書館借 1406 本書，歸還圖書可分兩個方案：

方案一：歸還圖書並取消圖書館帳戶

方案二：歸還圖書但保留帳戶，日後有需要可再向圖書館借書

經小組成員商議過後，同意選擇方案二，管業處表示將向圖書館聯絡安排。

7.3.4 跟進綠在屯門環保事宜

綠在屯門將於 2020 年 1 月 18 日下午 2 時至 5 時，到本苑舉行回收日及工作坊，回收主要以 4 電 1 腦、其他電器、光管電池等物品，同時，工作坊現時以紙包飲品盒製作小錢包，小組成員建議增加以利是封製作小飾物，綠在屯門初步已同意。

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 11 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	11 月份	
日班	6	3	14	11	1	
夜班	8	8	6	6	7	
共欠人次	14	11	20	17	8	
共欠時數	1,463 分鐘	1,082 分鐘	803 分鐘	1,636 分鐘	522 分鐘	
扣減金額	\$10,756.73	\$8,388.78	\$14,639.74	\$12,931.22	\$6,803.34	

截至 2019 年 11 月份保安合約扣減費用總額：\$218,852.09



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

7.4.2 匯報保安合約交接情況

「昇捷」之臨時保安合約將於 2019 年 12 月 31 日日更之後便完結，「城市」為龍門居 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日之保安服務合約承辦商，為期 15 個月。

「城市」與「昇捷」於 2019 年 12 月 31 日下午進行交接工作，並於當晚夜，2019 年 12 月 31 日晚更起開始履行新約。

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 管業處匯報，第八屆法團通過購買之 7 套閉路電視，已於 12 月 6 日完工。

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 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
2 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
3 號	第 14 座 24 樓大堂 (建議拆除)	監控傾倒 家居垃圾情況	04/10/2019	31/12/2019
4 號	第 16 座 14 樓大堂	監控有人隨處 便溺情況	08/11/2019	07/01/2020
5 號	華潤倉(建議新增)	監控屋苑文件	建議用流動閉路電視， 並改為固定。	
6 號	空置			
7 號	空置			

管業處表示，由於 3 號流動攝影機現時監控作用效益不大，管業處建議拆除相關攝影機，小組成員一致同意。另外，有小組成員建議，華潤倉現時存放不少屋苑文件，須增設攝影機監控，並設置為長期監控，管業處表示明白及跟辦。

7.4.4 保安其他事項

有業戶反映，個別商舖門外違規擺放雜物及人流堵塞道路，管業處已於 11 月 28 日去信相關商舖。

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



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

7.5.2 匯報本苑新年佈置事宜

管業處匯報，經法團商討後，2020 年度賀年年花品種及數量如下：

1. 年桔(12 吋) -26 盆
2. 桃花 (9 呎) -1 棵
3. 菊花(4 吋)多色 -17 盆
4. 菊花(7 吋)多色 -34 盆
5. 菊花(9 吋)多色 -77 盆
6. 雙頭水仙(不連盆)-18 盆

2020 年度賀年年花於 2019 年 12 月 6 日向 9 間供應商發出報價邀請，詳情如下：

2020 年度年花報價				
頌英園	年桔 (12 吋) \$268.00 桃花 (9 呎) \$4880.00 菊花 (4 吋)多色 \$30.00	菊花 (7 吋)多色 \$35.00 菊花 (9 吋)多色 \$55.00 雙頭水仙(不連盆) \$30.00		HK\$18,863.00
明園園藝公司	年桔 (12 吋) \$268.00 桃花 (9 呎) \$4388.00 菊花 (4 吋)多色 \$38.00	菊花 (7 吋)多色 \$48.00 菊花 (9 吋)多色 \$58.00 雙頭水仙(不連盆) \$100.00		HK\$19,900.00
銓記花園	年桔 (12 吋) \$280.00 桃花 (9 呎) \$5800.00 菊花 (4 吋)多色 \$36.00	菊花 (7 吋)多色 \$40.00 菊花 (9 吋)多色 \$60.00 雙頭水仙(不連盆) \$35.00		HK\$20,932.00
巧殷園藝	年桔 (12 吋) \$300.00 桃花 (9 呎) \$6000.00 菊花 (4 吋)多色 \$35.00	菊花 (7 吋)多色 \$45.00 菊花 (9 吋)多色 \$65.00 雙頭水仙(不連盆) \$40.00		HK\$22,370.00
國興花園	年桔 (12 吋) \$300.00 桃花 (9 呎) \$7500.00 菊花 (4 吋)多色 \$22.00	菊花 (7 吋)多色 \$32.00 菊花 (9 吋)多色 \$68.00 雙頭水仙(不連盆) \$40.00		HK\$23,438.00
瓊苑園藝有限公司	年桔 (12 吋) \$350.00 桃花 (9 呎) \$11,000.00 菊花 (4 吋)多色 \$25.00	菊花 (7 吋)多色 \$38.00 菊花 (9 吋)多色 \$90.00 雙頭水仙(不連盆) \$80.00		HK\$30,187.00 (報價有效期至 18/12)
桂林園藝有限公司	沒有回覆			
綠苑環境美化有限公司	沒有回覆			
廣利園藝服務公司	沒有回覆			

是次報價共接獲 6 間供應商回覆，最低報價供應商為「頌英園」，報價金額 HK\$18,863.00 港元，第二低報價供應商為「明園園藝公司」，報價金額為 HK\$19,900.00 港元，與最低報價相差 HK\$1,037.00，相差百份比為 5.21%。

2019 年度以 HK\$37,662.00 港元向「瓊苑園藝有限公司」購買年花費用，

小組議決：經與會各委員商討後，一致同意以港幣 HK\$18,863.00 交予「頌英園」供應年花。比較去年新年花訂購，節省近 2 萬港元。

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 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	11 月份
早更	正常	正常	正常	正常	正常
中班	正常	正常	正常	正常	正常
夜更	正常	正常	正常	正常	正常
街市	正常	正常	正常	正常	正常
共欠人次	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
扣減金額	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

截至 2019 年 11 月份清潔合約扣減費用總額：\$845.56。

7.5.4 匯報新年清潔安排

管業處匯報新年清潔安排詳情如下：

日期	收集垃圾時間
2020 年 1 月 24 日(星期五/農曆年三十)	上午 8:30 及晚上 8:00
2020 年 1 月 25 日(星期六/農曆正月初一)	休息一天，全日暫停收集垃圾
2020 年 1 月 26 日(星期日/農曆正月初二)	上午 8:00 及晚上 9:15
2020 年 1 月 27 日(星期一/農曆正月初三)	上午 9:15 及晚上 9:15

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 商討「法團法律顧問服務合約」之招標書內容及招標安排，管業處已聯絡「李家駒律師事務所」跟進 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日之合約收費，惟暫未獲回覆。

7.6.2 商討「財政儲備金之信託合約」之招標書內容及招標安排，小組成員查看歷年紀錄，「財政儲備金之信託合約」服務費每年遞增，而信託合約之功能亦未能為屋苑儲備金帶來更大收益，建議取消該服務合約以節省開支。經與會小組成員商討及諮詢法團法律顧問李家駒律師之意見，如取消「財政儲備金之信託合約」建議在業主大會上議決通過。



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

- 7.6.3 商討「龍門居綜合保險」之招標書內容及招標安排，經與會小組成員商討後，同意「2020-2021 年度龍門居綜合保險(財產一切保險、公眾責任保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」交保險顧問公司進行報價，希望「昇捷管理服務有限公司」豁免收取保險費用之5%作為行政費用，並於下次常務會議匯報及確認。管業處表示明白並會跟辦。
- 7.6.4 商討「園藝保養服務合約」之招標書內容及招標安排。
- 7.6.5 商討「龍門居街市隔油池保養合約」之招標書內容及招標安排。
- 7.6.6 商討「龍門居街市中央冷氣及通風系統保養合約」之招標書內容及招標安排。
- 7.6.7 商討「路面收費系統及出入口閘巴、停車場保養合約」之招標書內容及招標安排。
- 7.6.8 商討「智能卡門禁系統保養合約」之招標書內容及招標安排。
- 7.6.9 商討「消防設備系統保養服務合約」之招標書內容及招標安排。
- 7.6.10 屋苑的工程及服務招標都與各專責小組有關，為可更清晰釐定各專責小組職能，經與會小組成員商討後，同意以下：
1. 有關標書內容應由有關專責小組審批和確認後；
 2. 經由財務及審核小組核實；
 3. 再由招標程序小組進程序。

(八) 其他事項

8.1 委員利益申報事宜

委員陳偉雄先生作出利益申請，早前獲彩虹假期旅行公司邀請，免費參與該公司之周年旅行團，陳偉雄先生表示以個人名義參加，一切與法團業務無關。

8.2 旅遊巴士進入屋苑事宜

有委員表示，有 6 座業戶反映朝早時段有數架旅遊巴士進入屋苑，懷疑是校巴或公司巴士車輛，因車輛對業戶構成影響，要求管業處跟查了解事件，稍後會提交相關紀錄。

8.3 農曆新年期間業戶車輛進入屋苑事宜

有委員表示，為方便本苑業戶，希望在農曆新年期間（初一至初四），建議車輛以優惠金額每小時\$35 進入，並設設置臨時泊車位，查問更改系統可行性，交由管業處跟進。

8.4 秘書請辭事宜

副主席姜嘉文先生表示，於2019年12月27日，接獲秘書譚凱斯女士請辭通知，補選秘書一職將留待下一次常會上進行，委員會建議暫時由委員唐靜儀小姐暫代署理秘書一職。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意上述安排。

8.5 增設支付寶繳交費管理費事宜

經理廖亦湘小組表示「昇捷」將計劃推行以支付寶繳交費管理費，目前只有初步概念，如委員會有興趣或有進一步消息，再向委員會報告。




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

會議於晚上 12 時 00 分結束。

- (八) 下次會議日期
暫訂 2020 年 2 月 7 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