



# 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 第五次常務會議記錄

日期：二零一七年九月二十七日（星期三）

時間：晚上八時

地點：龍門居業主立案法團會議室

記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 朱麗娥女士、黃關雄先生、黃桂香女士及  
中石(香港)有限公司代表何家勤先生

請假 — 陳國良先生、謝笑香女士、姚艷萍女士、黃國芳女士及  
百力佳投資有限公司代表黃子軒先生（排名不分先後）

### 龍門居管業處

高級物業經理 — 黃振邦先生

工程主任 — 劉德良先生

高級管業主任 — 梁嘉儀小姐

管業主任 — 李麗貞小姐

### 列席人士

羅氏清潔服務有限公司 — 鍾慧明小姐

羅氏清潔服務有限公司 — 陳偉榮先生

置佳物業服務有限公司 — 羅天成先生

置佳物業服務有限公司 — 鄭駿言先生

置佳物業服務有限公司 — 周芷燦小姐



# 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五次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報陳國良先生、謝笑香女士、姚艷萍女士、黃國芳女士及百力佳投資有限公司代表黃子軒先生請假，未能出席今次會議。

### (二) 通過上次常務會議記錄

#### 通過第八屆第四次常務會議記錄

與會各委員均表示第八屆第四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四次常務會議紀錄。

### (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 本苑路面車輛進出和停泊管控及改善措施  
(於是次會議議程 3.2 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，「屋宇署」已於 9 月 25 日(星期一)委派其合約顧問 – 測建行有限公司將強制驗窗的法定通知書投入全苑各業戶之信箱內。管業處亦於同日在各座大堂張貼有關通告及上載於屋苑網誌，並於 9 月 26 日將早前已向「屋宇署」申領「強制驗窗計劃」小冊子投入各業戶信箱。此外，管業處已與「屋宇署」聯絡要求派員到屋苑進行講座，為業戶講解「強制驗窗計劃」，初步擬定於 2017 年 10 月 13 日(星期五)晚上 7 時 30 分於法團會址舉行，稍後並於各座大堂設置「強制驗窗計劃資訊欄」張貼各有關資訊予各業戶參閱。

陳主席表示已接獲多名業戶查詢「強制驗窗計劃」，相信報名參予講座之業戶會非常踴躍，法團會址容納人數有限，管業處應作出應變安排。管業處表示會先記錄出席業戶人數，倘超過法團會址可容納之人數，將更改安排於太極園公園舉行。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議於 2017 年 10 月 13 日(星期五)晚上 7 時 30 分於法團會址舉辦「強制驗窗計劃」講座，倘報名參予業戶踴躍，則安排於太極園公園舉行。

管業處匯報，「屋宇署」於 9 月 25 日派發之強制驗窗的法定通知書當中亦包括屋苑公眾部份之窗戶。有關公眾部份之窗戶，管業處早前已完成草擬標書。管業處表示，由於現時合資格承辦檢驗窗戶之承辦商眾多，故建議以登報公開招標形式進行招標。



# 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

陳主席建議將強制驗窗工程-公眾部份之招標安排交由「招標程序及財務審核事務小組」跟進。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意「強制驗窗計劃」之公眾部份以登報公開招標形式進行招標，並交由「招標程序及財務審核事務小組」跟進。

同時，管業處亦邀請 15 間承辦商為個別單位進行檢驗及相關修葺提供報價，共接獲 8 間承辦商回覆，並於會上展示有關資料。管業處表示由於現時合資格承辦檢驗窗戶之承辦商或人士眾多，擔心張貼有關資料予業戶參考引起不必要之誤會，故建暫時不張貼有關資料。

陳主席表示，屋苑業戶接獲強制驗窗的法定通知書祇兩日，未能反映業戶對法團提供承辦商參考資料之需求情況，且上述提供報價之承辦商並非為屋苑公眾部份窗戶進行檢驗工程，未能了解其施工表現對屋苑業戶沒有保障。故建議先進行「強制驗窗計劃」之公眾部份窗戶招標，待回標後再作商討。此外，陳主席提醒管業處各職員需審慎並清晰回應各業戶之查詢，以免引起不必要之誤會，管業處表示跟辦。

### 3.1.3

管業處匯報，第 14 座及第 15 座之間位置過往經常發生噪音問題，惟現時已有明顯改善。

陳主席表示，由於有關情況已有明顯改善，故建議於重點工作內剔除，惟管業處仍需密切留意有關情況，以免噪音問題再次惡化，管業處表示跟辦。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

### 3.1.4

管業處匯報，就舉辦廚餘回收再造事宜，暫未有新進展，稍後會安排聯絡鄰近已進行廚餘回收計劃之同類型屋苑提出參觀要求，如獲同意參觀將邀請委員一同出席，倘有新進展會向法團匯報。

## 3.2 檢討本苑地面車輛進出及停泊措施

管業處匯報，於 8 月 1 日起實施首 20 分鐘免費停泊至今，管業處接獲多名業戶反映要求可延長免費停泊時間至 30 分鐘，更改免費停泊時間之措施原主要針對外來車輛，為免影響本苑業戶及商戶，管業處建議可供業戶及商戶以許可證形式申請延長免費停泊時間至 30 分鐘，每戶只可為一輛車輛登記，而每次出入路面時租均需出示有關許可證並必須與駛入屋苑車輛之車牌相符，且停泊超過 30 分鐘仍需按路面時租收費支付有關費用，而每張許可證有效期為一年，遺失補領或更改車牌資料需繳付每張港幣 HK\$50.00 作行政費用。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

陳主席表示，同意管業處之建議，明白本苑業戶之需要，惟管業處需制定相應措施避免業戶濫用，如發現不誠實使用許可證可即時取消，管業處表示跟辦。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，屋苑業戶及商戶可申請延長免費停泊時間至 30 分鐘，並由管業處發出有關許可證，許可證有效期為一年，本年度之許可證有效期至 2018 年 12 月 31 日，每戶只可為一輛車輛登記，每次出入路面時均需出示有關許可證並必須與駛入屋苑車輛之車牌相符，且停泊超過 30 分鐘仍需按路面時租支付有關費用，遺失補領或更改車牌資料需繳付每張港幣 HK\$50.00 作行政費用。

管業處匯報，有關路面安裝智能車閘工程，早前承辦商再提交計劃書，不過無論最初之建議由現時的「雙線雙程」行車更改為「雙線單程」，或新計劃書由現時為「雙線雙程」行車更改為「單程路」。兩個方案均需面對以下問題：

1. 本苑的地面車路圖則須配合緊急車輛通道，必須要合乎消防法例，惟因現時車路闊度剛好合乎要求，故車路中間位置不夠寬度安裝八達通讀卡機，如果加裝八達通須把現有雙線行車改為單線行車，這改變將增加第 13 座至第 16 座的車輛數量及行車嘈音，對第 13 座至第 16 座的住戶構成莫大滋擾；
2. 第 5 座及第 11 座旁的兩個車位，亦會因安裝八達通讀卡機而不能使用，從而亦減少屋苑路面車位數目；
3. 第 5 座及第 11 座對出行車路安裝八達通讀卡機及車閘後，仍因行車問題需安排派駐保安員維持路面交通秩序。

陳主席表示，由於有關問題仍未有妥善解決及處理方案，故建議暫時將有關計劃暫緩處理，待有合適及妥善解決方案再作商討及跟進。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

## (四) 討論事項

4.1 新合約服務公司(保安及清潔)進場前之員工去留、崗位對接及工具配置等編排和協調等事宜  
管業處匯報，已就 2018-2020 年度新服務合約承辦商交接安排制定時間表，詳情如下：

項目	預算完成日期
2018-2020 年度各服務合約承辦商簽署確認函	2017 年 8 月
2018-2020 年度各服務合約承辦商與法團會面	2017 年 9 月
提供現時駐苑員工資料予新公司	2017 年 9 月
協助新公司接見現時駐苑員工	2017 年 9 月及 10 月
2018-2020 年度各服務合約承辦商草擬合約並提交予法團審閱	2017 年 10 月上旬
草擬合約交法團法團顧問律師審批	2017 年 10 月下旬
2018-2020 年度各服務合約承辦商提交標書上列舉之文件	2017 年 10 月下旬
進行簽約儀式	2017 年 11 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

點算各物資並向法團匯報	2017 年 11 月
與新服務合約承辦商交收各項物資	2017 年 12 月
確定交接日期及時間	2017 年 12 月上旬
向法團匯報新服務承辦商之人手安排	每月匯報
各服務合約承辦商提交各職級員工薪酬資料予法團	2018 年 2 月

管業處匯報，已於 9 月 21 日與「羅氏」代表進行會面，原定於 9 月 25 日與「置佳」代表會面，惟因「置佳」有突發事故需處理未能出席，現有待再安排會面日期，惟「置佳」已電郵交接初步安排資料。2018-2020 年度服務承辦商(保安及清潔)均有委派代表出席是次會議。

「置佳」代表表示，初步已得悉約 9 成現任之保安員會繼續留任，預算 10 月上旬與員工進行會面並進行簽約，而現任之保安員倘繼續留任，會豁免其試用期並享有有薪勞工假。副主席彭先生提示，「置佳」需於下次工作小組會議呈交其制服式樣及需向法團提供各職級員工之薪酬資料。

「羅氏」代表表示將於 10 月 10 日與清潔工進行會面，於下次工作小組會議前呈交制服色板予以揀選，及預算 12 月下旬運送物資送駐屋苑。副主席彭先生提示，不宜聘請本苑業主以免引起不必要之身份衝突，而現時任職者則以自然流失方式處理。

陳主席表示，希望各服務承辦商優先考慮聘用現時駐苑符合表現之保安員及清潔工。法團設立各工作專責小組，要求各服務承辦商出席各相關小組會議，現時與合約生效日仍有一段時間，各服務承辦商應好好利用此期間了解屋苑日常運作，以配合屋苑要求。此外，屋苑已制定相關守則，各服務合約承辦商需按照守則上要求執行相關工作，工作細則交由工作小組跟進。明白各公司均有其管理文化，期望各方能夠磨合予以衷誠合作之態度為屋苑提供服務，並以屋苑利益為大前題。

## (五) 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 31/08/2017，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$972,276.00，管業處表示其中 HK\$277,626.55 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\$76,420.00，截止 9 月 25 日，當中港幣 HK\$55,367.00 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 31/07/2017

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2017-07-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>FIXED ASSETS</b>	<b>固定資產</b>		
ELEVATING WORK PLATFORM	升降工作臺		80,200.00
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		859,761.58
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		277,301.97
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預付款項		170,912.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		27,899,878.33
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)		3,570,022.67
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)		3,136,128.90
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>37,370,183.45</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	1,539,700.35	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	17,268.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,110,736.63	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	256,632.60	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	32,373.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	148,073.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,514,612.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	393,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	115,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	120,460.00	
			<u>15,248,017.58</u>
			<u>22,202,365.87</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		9,704,993.55
ACCUMULATED FUND TRF TO-	累積基金轉撥-		
SPECIAL FUND- EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		(800,000.00)
			<u>8,904,993.55</u>
<b>SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2017-07-31</b>	<b>本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2017-07-31</b>		
RESIDENTIAL	住宅	1,531,092.51	
COMMERCIAL	商業	84,348.91	
CARPARK	車場	14,043.06	
WET MARKET	街市	(47,285.19)	
			<u>1,582,199.29</u>
<b>BALANCE CARRIED FORWARD</b>	<b>轉下年度結存</b>		<u>10,487,192.84</u>
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		290,477.49
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		10,959,640.32
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		81,055.22
<b>MAJOR MAINTENANCE FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金 (4)</b>		384,000.00
			<u>22,202,365.87</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 31/07/2017

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2017-07-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	733,057.58
COMMERCIAL	商場	16,529.00
CARPARK	車場	66,677.00
WET MARKET	街市	43,498.00
		<u>859,761.58</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	8,367,886.81
COMMERCIAL	商場	515,954.44
CARPARK	車場	514,716.22
WET MARKET	街市	646,105.86
COMMON AREA	公用地方	914,976.99
		<u>10,959,640.32</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	232,000.00
CARPARK	車場	152,000.00
		<u>384,000.00</u>



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

### INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/07

#### 龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,860,830.00	10,666,296.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	10,780.13	44,546.24
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	981,905.01 *	982,625.01
TOTAL INCOME	總收入	3,853,515.14	11,693,467.25
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	340,099.00	1,360,396.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	80,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	437.81	4,875.62
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	39,237.00	131,630.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	12,960.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	671,332.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	42,400.00	164,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	14,011.00	54,894.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	332,073.38	1,488,816.69
PEST CONTROL	滅蟲費	900.00	900.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	987,803.03	3,965,243.01
GARDENING	園藝保養費	-	792.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	303,562.00	1,179,708.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	4,632.90
TELEPHONE	電話費	2,621.00	10,484.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	11,210.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,908.71	8,671.84
SUNDRIES	什項支出	1,052.00	8,178.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	153,865.77	717,608.68
		2,410,378.70	9,876,732.74
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	49,093.00	196,372.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	89,270.00
		2,481,789.20	10,162,374.74
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	1,371,725.94	1,531,092.51
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		6,357,482.84
			7,888,575.35





# 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 2017/07

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	70,015.00	261,133.00
SHARE OF MGF FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部份管理費	21,964.00	87,856.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	369.89	1,440.24
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	42,701.64 *	42,701.64
TOTAL INCOME	總收入	135,050.53	393,130.88
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	14,822.00	59,288.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	8,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	4,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	181.89	363.78
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,710.00	8,568.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	175.00	700.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	43,049.00	172,807.47
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	9,600.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,529.80
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.29	41.14
SUNDRIES	什項支出	-	240.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	6,691.41	31,207.78
		74,039.59	296,345.97
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,139.00	8,556.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	3,880.00
		77,148.59	308,781.97
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	57,901.94	84,348.91
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,029,729.58
			3,114,078.49



# 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 2017/07

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	558,675.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	589.55	2,295.52
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	101,825.35 *	181,121.35
TOTAL INCOME	總收入	<u>251,967.90</u>	<u>742,091.87</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	26,100.00	104,400.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	8,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	8,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	181.89	363.78
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	3,000.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	720.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	32,620.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,650.00	6,120.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,150.00	9,900.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	18,655.22	75,295.29
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	75,806.08	304,301.07
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	97,600.00
PUBLIC WATER	公共水費		507.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	49.43	199.22
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	11,814.23	55,099.95
		<u>173,891.85</u>	<u>706,126.81</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,768.00	15,072.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	6,850.00
		<u>179,372.35</u>	<u>728,048.81</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>72,595.55</u>	<u>14,043.06</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(322,883.51)
			<u>(308,840.45)</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 2017/07

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
<b>INCOME</b>	<b>收入</b>		
MANAGEMENT FEE	管理費	89,997.00	335,526.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	191,622.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	714.84	2,783.37
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>142,104.84</b>	<b>529,931.37</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	8,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	24,700.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,045.00	33,680.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,590.00	13,672.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	46,690.45	188,449.76
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	63,433.00	219,436.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,363.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.92	59.60
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,964.00	87,856.00
		<b>143,737.37</b>	<b>577,216.56</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>(1,632.53)</b>	<b>(47,285.19)</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>(159,335.36)</b>
			<b>(206,620.55)</b>



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/07

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	1,585.00	7,695.00
CARPARK FEE	車位費	33,480.00	122,230.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	117,500.00	245,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	6,593.16	66,524.76
TOTAL INCOME	總收入	159,158.16	441,449.76
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	1,313.41	2,626.82
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	10,150.00	81,621.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	720.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,657.00	56,628.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,650.00	6,120.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	10,554.00	17,316.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	126,603.96	510,992.85
PEST CONTROL	滅蟲費	15,130.00	26,620.00
INSURANCE	保險費	21,364.00	88,956.00
GARDENING	園藝保養費	41,400.00	135,790.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	4,780.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	20,316.00	86,270.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	23,917.70
TELEPHONE	電話費	3,268.00	13,072.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	2,468.00
LICENCE FEE	牌照費	13,440.00	13,440.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	4,080.00	25,429.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.00	20.00
TAXATION	稅項	14,100.00	29,400.00
RENT & RATES	地稅及差餉	9,032.00	18,064.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	259.70	1,349.40
SUNDRIES	什項支出	24,404.50	99,764.90
		331,529.57	1,245,366.17
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(172,371.41)	(803,916.41)
		159,158.16	441,449.76
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 7 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$21,626,885.63。

管理公司就「街市管理費錯誤計算事宜」所支付最終和解金額 HK\$1,100,000.00，分別入賬於住宅部份 HK\$981,905.01、商業部份 HK\$42,701.64 及車場部份 HK\$75,393.35。

## 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 31/08/2017 存款總結餘為 HK\$28,525.73，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
31/08/2017	承上結餘		HK\$28,525.73

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/08/2017 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$28,009,918.38，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至 31/08/2017 利息收入	結餘
HK\$21,752,617.00	由 05/04/17 至 05/01/18 (9 個月定期)	HK\$110,997.94	HK\$21,863,614.94
HK\$6,118,735.60	由 11/04/17 至 11/10/17 (6 個月定期)	HK\$27,567.84	HK\$6,146,303.44
兩項定期本金連利息收入：			HK\$28,009,98.38

有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$28,038,444.11

## 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 12/7/2017 活期存款總結餘為 HK\$104,691.40，有關入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	說明	支票台頭	支票編號 支出/存入金額	結餘
03/07/2017	2017 年 5 月 23 日承上結餘			HK\$1,204,691.40
12/07/2017	新昌及其保險公司繳付予龍門居之和解金-轉往新昌管理服務有限公司-龍門居之創興銀行營運戶口	新昌管理服務有限公司-龍門居之創興銀行營運戶口	\$1,100,000.00	HK\$104,691.40



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 5.4 額外收入報告

2017年8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: 01/07/2017-30/06/2019) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2014-22/09/2017) CSL Limited HK\$60,000.00 (合約期: 01/03/2017-28/02/2018) 合共 HK\$102,500.00
自動飲品售賣機收入(2017年6月份)	\$1,642.20
環保環保站舊衣回收(2017年7月份)	\$3,041.60
偉利五金環保回收(2017年7月份)	\$1,000.00
珠心算興趣班行政費用(2017年7月份)	\$800.00
亞洲直接市場有限公司派傳單	\$2,660.00
路面時租收入(2017年8月份)	\$50,845.00
<b>總收入：</b>	<b>HK\$17,488.80</b>

### 5.4.2 屋苑財政狀況(截止2017年7月)

緊急維修基金	HK\$290,477.49
儲備金	HK\$10,959,640.32
緊急應變基金	HK\$81,055.22
大型工程維修儲備金	HK\$384,000.00
累積基金	HK\$10,487,19.84
<b>總數：</b>	<b>HK\$22,202,365.87</b>

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



# 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

## 5.4.3 車場天台通訊發射站合約

管業處匯報，「中國移動」之車場天台通訊發射站合約已於 2017 年 9 月 22 日屆滿，早前已致函要求調整每月費用至 HK\$15,000.00，惟獲「中國移動」回覆表示願意由現時每月 HK\$12,500.00 調整至每月 HK\$12,875.00(上調 HK\$375.00)。

管業處表示，已草擬信函表示法團並不接納其建議，倘其不接受需將其裝置拆除，並要求於此期間，以每月 HK\$15,000.00 按比例支付費用。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之安排。

## 5.4.4 富寧追討費用事

管業處表示，承上次會議通過交予法團法律顧問李律師處理，李律師回覆處理是次事宜並為法團託管有關費用報價為港幣 HK\$5,000.00。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意交由法團法律顧問李律師處理「富寧」追討費用事宜，而有關費用則要求「富寧」支付。

## 5.4.5 將於 2018 年 3 月 31 日屆滿之合約跟進情況

管業處匯報，將於 2018 年 3 月 31 日屆滿之服務合約詳情如下：

	合約名稱	承辦商	合約期
1.	後備發電機保養合約	順通電機工程有限公司	36 個月
2.	公共天線及保安系統保養合約	EC Info Tech Ltd	36 個月
3.	食水及沖廁水系統保養合約	百利水電工程	36 個月
4.	園藝保養服務合約	盈春園藝	24 個月
5.	法團法律顧問服務合約	李家駒律師事務所	24 個月
6.	財政儲備金信託合約	交通銀行信託有限公司	24 個月
7.	街市隔油池保養合約	新基環保服務有限公司	24 個月
8.	街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約	開利(香港)有限公司	24 個月
9.	路面停車場收費系統及出入閘巴保養合約	EC Info Tech Ltd	24 個月
10.	智能卡門禁系統保養合約	新盛保安服務有限公司	22 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

承上次會議要求與上述服務承辦商提供續約報價，獲回覆詳情如下：

	合約名稱	承辦商	合約期	現時合約 總金額	報價新合約 總金額	相差%
1	後備發電機保養合約	順通電機工程有限公司	36 個月	HK\$129,600	HK\$142,560	10%
2	公共天線及保安系統保養合約	EC Info Tech Ltd	36 個月	HK\$97,920	HK\$107,640	9.93%
3	食水及沖廁水系統保養合約	百利水電工程	36 個月	HK\$832,000	(24 個月) HK\$666,240	20.12%
4	街市隔油池保養合約	新基環保服務有限公司	24 個月	HK\$88,000	HK\$112,000	27.27%
5	街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約	開利(香港)有限公司	24 個月	HK\$145,080	HK\$158,400	9.18%
6	路面停車場收費系統及出入閘巴保養合約	EC Info Tech Ltd	24 個月	HK\$36,000	HK\$40,800	13.33%
7	智能卡門禁系統保養合約	新盛保安服務有限公司	22 個月	HK\$51,250	(24 個月) HK\$64,800	15.9%

工程主任劉先生表示，食水及沖廁水系統保養合約承辦商「百利水電工程」提供之合約報價金額加幅甚高並只提供 24 個月服務合約，且過往表現一般，故建議安排招標。同樣街市隔油池保養合約承辦商「新基環保服務有限公司」提供之合約報價金額加幅甚高，相信由於合約要求於晚間工作所引致，而上述其他各項保養承辦商提供之合約報價符合市場，且於過去表現良好，符合標書要求。

議決：經與會各委員商討後，一致同意「食水及沖廁水系統保養合約」及「街市隔油池保養合約」進行招標，並交由「招標程序及財務審核事務小組」跟進及同意以下保養合約之續約安排，詳情如下：

1. 後備發電機保養合約，以港幣 HK\$142,560.00 與「順通電機工程有限公司」續約 36 個月，合約期由 2018 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日；
2. 公共天線及保安系統保養合約，以港幣 HK\$107,640.00 與「EC Info Tech Ltd」續約 36 個月，合約期由 2018 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日；
3. 街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約，以港幣 HK\$158,400.00 與「開利(香港)有限公司」續約 24 個月，合約期由 2018 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日；
4. 路面停車場收費系統及出入閘巴保養合約，以港幣 HK\$40,800.00 與「EC Info Tech Ltd」續約 24 個月，合約期由 2018 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日；
5. 智能卡門禁系統保養合約，以港幣 HK\$40,800.00 與「新盛保安服務有限公司」續約 24 個月，合約期由 2018 年 4 月 1 日至 2020 年 3 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

## 5.4.6 屋苑會計文件

管業處匯報，早前安排屋苑會計文件由總公司送往屋苑存放，現安排存放於「扶手梯下之文件倉」並已拍照記錄存檔。

## 5.4.7 停車場行政費收入事宜

管業處匯報，早前接獲停車場車位業主 Rife Yard Limited 通知，由於其擁有的車位已陸續放售，故每月支付港幣 HK\$20,000.00 給予屋苑用作分擔停車場保安服務支出的行政費，將由 2017 年 8 月 1 日起取消。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述安排。

## (六) 報告事項

### 6.1 時運服務有限公司遺失本苑 L660 垃圾桶賠償事宜報告

管業處匯報，時運服務有限公司表示賠償方案即港幣\$23,290.00 之支票正處理當中，預算可於 10 月上旬呈交予法團，管業處表示倘接獲有關支票後會即時向法團作出匯報。

### 6.2 扶手電梯旁廣告位招租事宜報告

管業處匯報，暫時未接獲租用廣告架之申請，而總公司將會租用 2 個廣告架。

陳主席提示管業處，需安排已出租之廣告架上貼上已出租之告示，以便有興趣租用之人士知悉有關廣告架已租出，管業處表示跟辦。

### 6.3 設置派遞箱使用情況報告

管業處匯報，派遞箱於 8 月 10 日完成安裝使用至今，運作情況理想，亦切合本苑業戶之需求，惟早前因「順豐」發出支付予屋苑費用支票抬頭錯誤需重新再作安排，故現時「順豐」仍未支付 8 月及 9 月之費用，預算 10 月可安排入賬。

### 6.4 商舖違例擺賣情況

管業處匯報，二街有一商戶近日經常出現違例擺已向有關商戶發出警告函，並與法團法律顧問李律師商討跟進行動，而二街另一食肆將食品擺放於行人通道現並將清洗物品之污水傾倒於地面，已向有關商戶發出警告函。

## (七) 專責小組報告

### 7.1 招標程序及財務審核事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

#### 7.1.1 進行「龍門居街市更換 4 號風櫃工程」之開標程序

「龍門居街市更換 4 號風櫃工程」(標書編號:LUMU/17/T004)之截標程序已於 2017 年 10 月 9 日(星期一)下午 5 時完成，開標詳情如下：



# 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

發出招標書日期：2017 年 9 月 20 日(星期三)  
招標書截止日期：2017 年 10 月 9 日(星期一)下午 5 時  
發出招標書予承辦商數目：11 間  
管業處接獲承辦商回標數目：6 間

於進行開標程序前，管業處匯報於是日中午接獲郵寄信函，由於該信封封面沒有註明為是次工程的回標文件，管業處遂按照日常程序處理，在開啟信件後得悉為「鼎豐工程有限公司」的回標文件並表示無意投報，故管業處將有關信函投入投標箱內。

號碼	承辦商名稱	回標合約總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1.	威駿工程有限公司	\$154,000.00	----	----
2.	大豐行(控股)有限公司	\$157,600.00	----	----
3.	開利香港有限公司	\$165,000.00	----	----
4.	景匯工程技術服務有限公司	\$210,000.00	----	----
5.	立德工程有限公司	\$266,000.00	----	----
6.	恰保工程有限公司	\$277,200.00		
7.	鼎豐工程有限公司	郵寄回覆不回標		
8.	天毅工程(服務)有限公司	於 2017 年 10 月 9 日下午 5 時 09 分遞交		
9.	安樂機電設備工程有限公司	傳真回覆不回標		
10.	堅穩工程有限公司	沒有回覆		
11.	諾迅服務有限公司 (昇捷管理集團成員)	沒有回覆		

管業處匯報，根據資料顯示，在 2014 年本苑曾以港幣 HK\$463,950.00 由「威駿工程有限公司」承辦更換街市 5 台風櫃工程，2015 年以港幣 HK\$104,000.00 由「開利香港有限公司」承辦更換街市 1 台風櫃工程。根據是次回標資料，最低標為「威駿工程有限公司」金額港幣 HK\$154,000.00，而「威駿」過往曾有在本苑承辦同類工程經驗，其現良好。

小組議決：經與會小組成員商討後，一致同意以港幣 H\$154,000.00 交予「威駿工程有限公司」承辦「龍門居街市更換 4 號風櫃工程」，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

7.1.2 管業處於是次會議上提交本年度 6 月份屋苑財政狀況之相關明細資料予小組委員，以檢視屋苑財務情況，並於下次會議作詳細匯報。

## 7.2 維修、保養及環境事務小組

小組召集人葉健波先生交管業處代為匯報如下：

### 7.2.1 本苑園藝保養商之工作匯報

7.2.1.1 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」於 2017 年 7 月及 8 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。

7.2.1.2 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」以自行培植之植物，補種到本苑多處花槽，並於會上展示有關相片。

7.2.1.3 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) 上列明價目，以每次費用 HK\$11,900.00 派員到本苑中央公園進行樹木修剪工作，有關工作已於 2017 年 7 月 26 日完成，並於會上展示有關相片。

7.2.1.4 管業處匯報，現時生長於本苑部份大堂外之園藝植物已過時，園藝保養商「盈春園藝」已就補購植物提供報價，詳情如下：

建議品種	數量	單價	小計	種植地點
綠寶樹	9 盆	HK\$250	HK\$2,250	第 14 座、15 座及 第 16 座大堂外花槽
金邊鐵	12 棵	HK\$35	HK\$420	
黑美人	12 棵	HK\$35	HK\$420	
總金額			HK\$3,090	

小組議決：經小組成員商議後，小組議決通過向「盈春園藝」以 HK\$3,090.00 訂購上述園藝植物，待下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.2.1.5 管業處匯報，早前向園藝保養商「盈春園藝」訂購之 500 盆時花，當中有 250 盆已於 8 月 18 日送抵本苑，已種植到本苑第 14 座對出及中央公園多個花槽內，並於會上展示有關相片，餘下數量之時花將於稍後時間送抵本苑，「盈春園藝」亦已為本苑三角招牌花槽更換時花。



# 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

7.2.1.6 管業處匯報，於2017年8月23日颱風「天鴿」吹襲期間，本苑第13座對出太極園公園有1棵洋紫荊及第16座對出1棵細葉榕被強風吹倒，阻礙行人通道，另外約有15棵樹木分別出現傾斜或樹丫折斷等情況，須安排承辦商到場緊急處理，並於會上展示有關相片。

管業處即日安排本苑園藝保養商「盈春園藝」就清理上述折斷樹木及加固工作提供報價，「盈春園藝」回覆報價金額為港幣HK\$9,600.00，上述工作已於8月24日完成。

小組議決： 經小組成員商討後，由於是次為緊急情況，一致同意管業處先行安排有關工作及通過以HK\$9,600.00將上述颱風後處理工作交由「盈春園藝」承辦，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。

7.2.1.7 管業處匯報，於2017年8月27日本港再遇颱風「帕卡」吹襲，結果本苑第13座羽毛球場有2棵細葉榕、北閘1棵大榕樹、中央公園1棵白蘭樹、1棵雞蛋花、苗場1棵魚尾葵被強風吹倒，另外全苑多棵樹木出現傾斜或折斷等情況，須再次安排承辦商到場緊急處理，並於會上展示有關相片。

管業處於8月28日邀請本苑園藝保養商「盈春園藝」就清理上述折斷樹木及加固工作提供報價，「盈春園藝」回覆報價金額為港幣HK\$15,800.00。

小組議決： 經小組成員商討後，小組議決通過以HK\$15,800.00將上述颱風後處理工作交由「盈春園藝」承辦，並須儘快安排施工，及於下次常務會議中匯報及確認。

會議後跟進：「盈春園藝」已於2017年8月30日完成上述工作。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

## 7.2.2 匯報親子種植場事宜

管業處匯報，續議上次會議事項，第20期親子種植場已於2017年8月22日結束，工程部現正為場地加裝防鳥網鐵拱；園藝保養商稍後亦將會為各田地進行加泥、施肥及去除磚底下樹根等工作。



# 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

本苑親子種植場最新收支情況如下：

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	

## 7.2.3 匯報各項環保回收事宜

7.2.3.1 「環保站」龍門居回收舊衣記錄詳情如下：

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2017 年 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
2017 年 6 月	733	HK\$3,823.60
2017 年 7 月	583	HK\$3,041.60

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

7.2.3.2 玻璃回收桶之回收記錄如下：

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



# 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

7.2.3.3 管業處建議於中秋節日期間，聯同現時舊衣物回收商「環保站」合辦月餅罐回收活動，擺放回收籠及張貼宣傳海報，以提高業戶的環保意識，建議活動詳情如下：

活動日期：2017 年 10 月 2 日(星期一) 至 10 月 20 日(星期五)

回收地點：龍門居第一街往巴士站通道

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之議決。

## 7.2.4 匯報全苑滅蟲服務事宜

7.2.4.1 管業處匯報，滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於 2017 年 7 月 18 日、及 8 月 1 日及 8 月 15 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。

7.2.4.2 管業處匯報，已預約滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」及「食物及環境衛生署」將於 2017 年 9 月 4 日共同於屋苑內外進行滅蚊工作。席上小組成員表示知悉。

## 7.2.5 商議本苑中秋節日佈置安排

7.2.5.1 管業處匯報，就中秋節日裝飾佈置安排，工程部已為節日燈牌進行測試並確認各燈牌均運作正常，就佈置日程及節日燈飾開關時間之安排，管業處作以下建議：

### 中秋節佈置日程

預計日期	事項
4-9-2017	開始進行佈置
22-9-2017	預計完成佈置
25-9-2017	最後執漏及測試
25-9-2017	晚上正式著燈
9-10-2017	開始拆除中秋節佈置



# 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

## 中秋節日燈飾開關時間

日期	亮燈時間
25-9-2017 至 2-10-2017 及 6-10-2017 至 8-10-2017	晚上 6 時至 12 時
3-10-2017 至 5-10-2017	晚上 6 時至翌晨 7 時
備註：3-10-2017 (迎月) 4-10-2017 (中秋) 5-10-2017 (追月)	

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之議決。

## 7.2.5.2 就中秋節日裝飾物之擺放位置，管業處作出以下建議：

地點	裝飾物
第 1 座牆身	裝上「中秋快樂」及「迎中秋賀佳節」燈牌
招牌三角花槽對上位置	裝上「中秋快樂」大燈牌
第 5 座大堂入口側牆身	掛上節日橫額及加設燈光照射
太極園公園	於古董燈掛上圓燈籠
第 2 街	掛上亮燈燈籠
第 8 座側	擺放「中秋荷花」大型裝飾
北閘花槽	擺放「嫦娥奔月」大型裝飾

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之議決。

## 7.2.5.3 管業處匯報，早前檢查各座大堂之中秋節日掛飾狀況，發現有部份掛飾已因使用多年出現殘舊及褪色的情況。管業處建議為各座大堂重新訂購一批掛飾用以取代，費用約港幣 HK\$3,000.00。

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

## 7.2.6 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

- 7.2.6.1 管業處匯報，早前發現第12座14樓B室外牆紙皮石破裂剝落，故安排承辦商報價維修，就上述維修工程，管業處於2017年6月6日向6間工程承辦商發出報價邀請，於截止限期前共接獲4間公司回覆。經管業處分析後，報價最低為「嘉裕工程有限公司」之HK\$7,000.00，故將有關維修工程交由「嘉裕」承辦。上述維修工程已於2017年07月24日完成，管業處於席上展示有關相片。(報價單號碼：LMO/RP/17/06/03)
- 7.2.6.2 管業處匯報，承辦商「新基環保服務有限公司」於2017年7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)
- 7.2.6.3 管業處匯報，承辦商「順通電機工程有限公司」於2017年7月27日至7月28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)
- 7.2.6.4 管業處匯報，承辦商「怡保工程有限公司」於2017年7月31日至8月3日到本苑更換第5座天台食水加壓缸，工程已經完成，並於會上展示有關相片。(工程指示0020/2017)
- 7.2.6.5 管業處匯報，收到第12座26樓G室業戶通知室內牆身滲漏，經查證為外牆紙皮石破裂引致滲漏，故安排承辦商報價維修，就上述維修工程，管業處於2017年6月27日向6間工程承辦商發出報價邀請，於截止限期前共接獲4間公司回覆。經管業處分析後，報價最低為「榮豐工程(亞洲)有限公司」之HK\$8,500.00，故將有關維修工程交由「榮豐」承辦。上述維修工程已於2017年8月3日完成，管業處於席上展示有關相片。(報價單號碼：LMO/RP/17/06/16)
- 7.2.6.6 管業處匯報，承辦商「諾迅服務有限公司」已於2017年08月07日完成第4座26F室天面防水、圍牆及外牆維修工程，並於會上展示有關相片。(工程指示0020/2017)
- 7.1.6.7 管業處匯報，本苑供水系統保養商「百利水電工程」於2017年8月8日至8月18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。(合約編號：LUMU-15-T004)





# 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

7.2.6.8 管業處匯報，早前發現月租停車場入口閘巴不能升降，經保養商檢查後證實閘機老化損壞，不能修復，故安排承辦商報價更換；就上述維修工程，管業處於 2017 年 8 月 16 日向 5 間工程承辦商發出報價邀請，於截止限期前共接獲 2 間公司回覆。經管業處分析後，報價最低為「EC Info Tech Ltd.」之 HK\$9,950.00，故將有關更換工程交由「EC」承辦。上述維修工程已於 2017 年 8 月 22 日完成，管業處於席上展示有關相片。(報價單號碼：LMO/RP/17/08/31)

7.2.6.9 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），與會小組成員表示知悉。(合約編號：LUMU-15-T013)

7.2.6.10 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 6 座沖廁泵房更換 2 號減壓制	百利水電工程	30-8-2017
2	第 6 座 26B 室及 12 座 32D 室天面及圍牆防水工程	貝登工程有限公司	30-8-2017
3	龍門居第 4 座及 6 座更換天台食水加壓缸工程	怡保工程有限公司	04-9-2017
4	龍門居 2017 消防年檢後執修工程	諾迅服務有限公司	07-8-2017
5	龍門居 9 座 17A 睡房維修冷氣機台及通天位置外牆紙皮石工程	榮豐工程(亞洲)有限公司	11-9-2017
6	龍門居第 14 座火牛房門維修工程	建華建築公司	11-9-2017
7	龍門居商舖女廁維修排水喉	怡保工程有限公司	13-9-2017
8	龍門居 12 座 27 樓 D 室客廳窗眉及睡房冷氣機台紙皮石維修工程	怡保工程有限公司	15-9-2017
9	第 5 座及第 7 座外圍大閘門禁系統改善工程	EC Info Tech Ltd.	25-9-2017



# 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

## 7.2.7 匯報屋苑公共部份維修情況

7.2.7.1 管業處匯報，工程部於 2017 年 7 月 23 日完成本苑第 5 座 26 樓 B 室天面防水加護工程，並於會上展示有關相片。

7.2.7.2 管業處匯報，工程部於 2017 年 7 月 31 日完成本苑第 11 座及第 4 座地面行人路簷蓬維修工程，並於會上展示有關相片。

7.2.7.3 管業處匯報，工程部行常在樓層為防煙門翻新，並於會上展示有關相片。

## 7.2.8 檢視屋苑各照明設施之運作情況及節能安排

7.2.8.1 管業處於會上匯報，屋苑照明設施之運作情況及節能安排，現時措施包括使用時間掣及光度感應器，因應日照情況對外圍燈之開關時間作出調校。由 2017 年 8 月 22 日起將外圍燈開啟時間更改為晚上 6 時 30 分，關燈時間為早上 6 時 15 分。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意管業處之安排。

7.2.8.2 管業處匯報，早前接獲業戶反映第 1 座至第 4 座大堂對出不夠光亮，故已安排工程部在第 4 座大堂對出位置加裝 LED 光管作試點以觀察效果，並於會上展示有關相片。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意於第 1 座至第 4 座大堂對出位置加裝 LED 光管。



# 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

## 7.2.9 匯報屋苑公共部份有待維修情況

### 7.2.9.1 第5座16樓B室外牆紙皮石維修工程

報價書發出日期：2017年8月8日(星期二)

報價書截止日期：2017年8月18日(星期五)下午5時30分

報價書開啟日期：2017年8月28日(星期一)

管業處邀請承辦商報價數目：9間

管業處接獲承辦商回覆數目：9間

	報價承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	嘉裕工程公司	HK\$21,000.00
2.	怡保工程有限公司	HK\$21,000.00
3.	天雄工程公司	HK\$21,300.00
4.	貝登工程有限公司	HK\$24,500.00
5.	明輝工程(香港)有限公司	HK\$24,600.00
6.	永興建设工程有限公司	HK\$33,000.00
7.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$40,000.00
8.	永明建造工程有限公司	HK\$87,000.00
9.	國天工程有限公司	HK\$87,000.00

管業處匯報，是次最低報價有2間承辦商同價，分別為「嘉裕工程公司」及「怡保工程有限公司」。由於「嘉裕工程公司」過往曾多次承辦屋苑同類型工程，表現符合報價要求，而「怡保」最近才開始承辦屋苑維修工程，其表現仍有待觀察，故建議是次工程交予「嘉裕」。

議決：經與會各委員商討後，一致同意以港幣 HK\$21,000.00 交予「嘉裕工程公司」承辦第5座16樓B室外牆紙皮石維修工程。



# 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

## 7.2.9.2 第 10 座 6 樓 J 室及 7 樓 J 室維修細廁窗眉紙皮石工程

報價書發出日期：2017 年 8 月 8 日(星期二)

報價書截止日期：2017 年 8 月 18 日(星期五)下午 5 時 30 分

報價書開啟日期：2017 年 8 月 28 日(星期一)

管業處邀請承辦商報價數目：9 間

管業處接獲承辦商回覆數目：6 間

	報價承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	榮豐工程(亞洲)有限公司	HK\$12,000.00
2.	貝登工程有限公司	HK\$17,500.00
3.	天雄工程公司	HK\$18,300.00
4.	騰達工程有限公司	HK\$19,500.00
5.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$20,700.00
6.	永興建設工程有限公司	HK\$60,000.00
7.	文源建築工程有限公司	遲交標書
8.	易聯創建工程有限公司	回標不回覆
9.	鼎豐工程有限公司	沒有回覆

議決：經與會各委員商討後，一致同意以港幣 HK\$12,000.00 交予「榮豐工程(亞洲)有限公司」承辦第 10 座 6 樓 J 室及 7 樓 J 室維修細廁窗眉紙皮石工程。

## 7.2.9.3 管業處匯報，接駁巴士站雨水喉至正確排水喉管工程將稍後發出報價書。

## 7.1.10 其他事項

### 7.1.10.1 有線電視系統升級事宜

管業處匯報，早前接到「香港有線電視有限公司」來函表示有意為其系統進行升級工程，須於本苑部份平台位置鋪設光纖，並附上相關之路線平面圖予本苑審批。

小組議決：經與會小組成員商議後，初步接納讓「有線」進行有關工程，惟「有線」須為有關工程提交港幣 HK\$20,000 按金，並由管業處跟進，待下次常務會議中商議及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。



# 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

## 7.1.10.2 S38 號、S110 及 S111 商舖申請加大電力供應

管業處匯報，S38 號商舖要求加大電力供應，由單相 60A 增大至三相 63A，管業處連同工程部在相關電制房檢視後，証實現有電力系統未能再容許進行提升電力供應，管業處已經回覆 S38 號舖舖主。

同時，S110 及 S111 號商舖早前來函要求加大電力供應，更改電掣房內其電力裝置，將其電力供應由現時之單相 60 安培增大為三相 100，經工程部檢查後，大廈電掣房設備足夠應付其加大用電後之電力負荷，建議可考慮接納其申請。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意不接納 S38 號商舖之申請及接納 S110 及 S111 之申請。

## 7.1.10.3 更換 S105 號舖『仙桃居』內公眾排污喉事項

管業處匯報，『仙桃居』正在進行室內翻新工程，因此，工程部得以檢查被表面裝飾遮蓋的排污喉，發現已經老化及滲漏，須要找承辦商報價更換，更換工程包括平台至『仙桃居』內 2 條 6 吋直徑約 30 米長的排污喉管，並於會上展示有關相片，因為要配合『仙桃居』的裝修期內完成以上工程，故未有進行招標程序。

管業處邀請承辦商報價數目：5 間

管業處接獲承辦商回覆數目：3 間

	報價承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	百利水電工程	HK\$32,800.00
2.	榮豐工程(亞洲)有限公司	HK\$66,800.00
3.	國天工程有限公司	HK\$90,000.00
4.	東洋工程有限公司	沒有回覆
5.	晉煒設計及工程有限公司	沒有回覆

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致同意將上述工程以港幣 HK\$32,800.00 交由最低報價之「百利水電工程」承辦，待下次常務會議中匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。



# 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 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：

### 7.3.1 匯報 2017 年 7 月份及 8 月份清潔員工當值情況及日常工作安排

7.3.1.1 管業處匯報 2017 年 7 月份清潔工人當值情況，7 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	12	HK\$10,976.99
中班	0	
夜班	0	
當月遲到扣取	7 小時	

7.3.1.2 管業處匯報 2017 年 8 月份清潔工人當值情況，8 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	4	HK\$3,068.10
中班	0	
夜班	0	
當月遲到扣取	0	

7.3.1.3 管業處匯報 2017 年 7 月份共有 10-次清理雜物斗記錄、8 月份共有 11-次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

7.3.1.4 管業處匯報 2017 年 7 月份及 8 月份之清潔工作，包括：清抹停車場指示牌、清抹街市膠簾、清抹扶手梯及牆身、清洗 5 座至 7 座公眾地面、清理全苑渠口位垃圾及噴蚊油、清掃 8 座至 11 座平台、清洗遊樂場設施及公眾地面、清抹 1 街及 2 街保安崗位及風扇、清抹 5 座出入口保安更亭、清抹街市玻璃門、清洗停車場出口公眾地面、清抹停車場各層指示牌、清抹各座地下大堂天花及座數牌、清抹停車場入口閘巴、高壓槍清洗 U 購公眾地面、高壓槍清洗巴士站旁公眾地面、清抹全苑有蓋行人通道天花、高台車清洗玻璃天幕及 13 座至 16 座平台、清抹外圍海報、清抹街市出風口位、各座地下大堂起漬及打腊、清掃停車場天花蜘蛛網、高壓槍清洗太極公園公眾地面、清抹 1 街牆身、全苑渠口位放置蚊沙、壁球室地面打腊、4 座 L1 升降機地面起漬及打腊、清抹各座地下設施房門、清洗中央公園公眾地面、清洗羽毛球場公眾地面、清掃各座平台垃圾、高壓槍大洗街市公眾地面、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面。



# 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 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2017 年 7 月及 8 月份於龍門居環保回收記錄如下：

	2017 年 7 月	2017 年 8 月
廢紙 (KG)	5,340KG	5,530KG
鋁罐 (KG)	73KG	42KG
廢鐵 (KG)	1,010KG	930KG
法團收入	HK\$1,000.00 (定額收入)	HK\$1,000.00 (定額收入)

7 月份及 8 月份支票已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

## 7.3.3 匯報本苑 L660 垃圾桶數量及記錄

管業處匯報現時全苑綠色 L660 垃圾桶數量，詳情如下：

座數	數量
第 1 座至第 16 座	總共 72 個

管業處匯報現時 L660 垃圾桶桶身噴上編號已脫色及沒有噴上屋苑標誌，管業處表示稍後安排工程部於垃圾桶桶身噴上屋苑標誌及編號。

## 7.3.4 清潔其它事項

7.3.4.1 管業處匯報現時屋苑有 15 個 L660 垃圾桶均為桶身爆裂或桶蓋爆裂，管業處表示稍後安排工程部協助維修，並於下次會議作出匯報。

7.3.4.2 小組召集人表示，清潔員工於各座收集樓層垃圾時用作保護升降機的帆布未有完全覆蓋升降機地面，要求駐苑科文加強監察各清潔員工及作出改善，清潔公司郭先生表示跟辦。

7.3.4.3 小組成員表示，清潔員工收集樓層垃圾時發現 L660 有蓋垃圾桶出現過滿情況及沒有蓋上帆布，要求駐苑科文加強監察各清潔員工及作出改善，清潔公司郭先生表示跟辦。

7.3.4.4 管業處表示就有關本屋苑環保回收商「偉利五金環保回收」詢問清潔公司郭先生是有由清潔公司指定回收商，清潔公司郭先生表示現時屋苑環保回收承辦商由管業處之前提供承辦商。



# 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

7.3.4.6 管業處表示於 2017 年 8 月 22 日及 8 月 27 日兩次颱風襲港期間，各駐苑清潔員工均能夠作出充份的事前準備工作，例如清理各處渠口及沙井垃圾，安排適當人手當值等，故此本苑於上述颱風期間並沒有發生任何重大損失及破壞，值得嘉許。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致同意以書面形式嘉許及讚揚時運服務有限公司清潔員工的工作表現，並於下次常務會議作出匯報。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意小組之議決。

## 7.3.5 匯報 2017 年 7 月份及 8 月份保安員工當值情況及日常工作安排

7.3.5.1 管業處匯報 2017 年 7 月份當值情況，日班欠 26 人，夜班欠 46 人，該月共欠 72 人當值。7 月份有 3 名保安員到職，4 名保安員離職。

7 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	26	HK\$81,277.89
夜班	46	

7 份男女比例情況如下：

男女當值比例	男	女
早班	18	28
夜班	21	25

7.3.5.2 管業處匯報 2017 年 8 月份當值情況，日班欠 17 人，夜班欠 108 人，該月共欠 125 人當值。8 月份沒有保安員到職，3 名保安員離職。

8 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	17	HK\$141,020.64
夜班	108	

8 份男女比例情況如下：

男女當值比例	男	女
早班	18	28
夜班	18	24





# 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

7.3.5.3 管業處匯報，鑑於 9 月 1 日為各學校之開學日，為確保屋苑路面正常，已安排保安員於有關位置當值指揮交通及驅趕違泊車輛，開學至今路面交通大致正常，並於會上展示相關相片。

7.3.5.4 管業處匯報，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，並於會上展示各違規擺放雜物情況跟進，有關工作將持續執行及跟進。

7.3.5.5 管業處匯報，近月發生多次鋁窗從高空墮下，所有事件中公眾設施均沒有受損。管業處亦發出通告並張貼各座大堂，提醒各業戶注意鋁窗安全。

7.3.5.6 管業處匯報，8 月 22 日懸掛十號颱風訊號及 8 月 27 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. 將路面欄杆拆除
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。8 月 22 日管業處颱風當值職員為陳家雄及陳栢文，8 月 27 日管業處颱風當值職員為李麗貞及郭凱華。

## 7.3.6 匯報流動閉路電視錄影系統使用情況

管業處匯報，現時屋苑共有 9 套流動閉路電視錄影系統，使用情況詳情如下：

1. 1 街近 8 號商舖(長期安裝)
2. 第 6 至第 7 座之間網閘(長期安裝)
3. 第 5 至 6 座之間鐵閘(長期安裝)
4. 第 6 座至 7 座火牛房旁(2016 年 10 月 28 日安裝)
5. 第 5 座至 6 座火牛房旁(2016 年 10 月 28 日安裝)
6. 第 10 座地下大堂(2017 年 6 月 8 日安裝)
7. 商舖 10 號舖(2017 年 7 月 28 日安裝)
8. 商舖 10 號舖(2017 年 7 月 28 日安裝)
9. 車場 C3090 車位(2017 年 8 月 24 日安裝)

此外，管業處於會上播放控制室之閉路電視錄影片段。



# 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 商討龍門居守則事宜

7.3.7.1 管業處匯報，承上次常會通過及確認「龍門居守則」，詳情如下：

1. 外圍保安更亭（由 2017 年 8 月 1 日實施）
2. 派發免費報紙之安排（由 2017 年 8 月 1 日實施）
3. 大堂冷氣開放時間（由 2017 年 8 月 1 日實施）
4. 匯報業戶個案跟進（由 2017 年 8 月 1 日實施）
5. 親子種植場（由 2017 年 8 月 1 日實施）
6. 每日電郵匯報（由 2017 年 8 月 1 日實施）

7.3.7.2 管業處建議將以下加入「龍門居守則」

### 7.3.7.2.1 地毯擺放安排

管業處匯報，各座大堂(包括扶手梯地下及一樓) 擺放及收回地毯，由當值主管根據天氣情況作出決定，有關排需由控制室使用對講機通知各座，並需記錄於大廈日誌簿內。各座大堂均設有一張泥頭地毯，遇上裝修單位進行搬運時，須鋪放在大堂地面上，為地磚提供保護。

### 7.3.7.2.2 各座樓層走廊燈

1 座至 7 座各樓層走廊燈關閉時間：00:30am – 06:00am 位置 C,D 門口對上天花燈，5 座為 A 單位與升降機之間；8 座至 16 座各層樓層燈關閉時間：00:30am – 06:00am 位置 C,D 及 H,J 門口對上天花燈及升降機中間。

### 7.3.7.2.3 第 8 座至第 16 座 3 號升降機

凌晨 1 時至清晨 5 時將 3 號升降機鎖上。

### 7.3.7.2.4 各座大堂張貼通告及海報之安排

各座大堂牆身設有「法團通告欄」、「管業處通告欄」、「康樂活動通告欄」、「社區及康樂事務通告欄」、「管業處通告箱」及「康樂活動通告箱」；「法團通告欄」供張貼法團通告或法團活動海報；「管業處通告欄」供張貼由管業處發出之通告；「社區及康樂事務通告欄」供張貼公共機構、社區團體交來之海報或通告；上述通告及海報均需按張貼日期除下。

### 7.3.7.2.5 停車場各升降機開放時間

- 1 號升降機開放時間: 05:00am – 00:00am
- 2 號及 3 號升降機為 24 小時開放



# 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

## 7.3.7.2.6 屋苑扶手梯

扶手梯開放時間：星期一至星期六 06:30am – 22:00pm

星期日及公眾假期 07:00am – 22:00pm

負責開及關扶手梯之保安同事，完成工作後，必須使用對講機通知控制室，再由控制室當值同事記錄於大廈日誌簿內。

## 7.3.7.2.7 街市及街市設施開放時間

街市開放時間 06:00am – 23:00pm

街市關閉後保安員必須將街市所有鐵閘及玻璃門上鎖，完成工作後，必須使用對講機通知控制室，再由控制室當值同事記錄於大廈日誌簿內。如商戶需於街市關閉時間進入街市，必須於一街崗位登記。

街市風櫃開放時間: 06:30am – 21:30pm

街市冷氣開放時間: 06:30am – 21:00pm

## 7.3.7.2.8 停車場康體設施開放時間

壁球場、網球場及藍球場開放時間: 07:00am – 22:00pm

## 7.3.7.2.9 中央公園開放時間

中央公園開放時間: 04:00am – 23:00pm

中央公園內嚴禁飲食及踏單車

## 7.3.7.2.10 6 座後鐵絲網閘開放時間

6 座後鐵絲網閘開放時間: 07:00am – 02:00am

## 7.3.7.2.11 路面車路

22:30pm – 06:00am 禁止客貨車/貨車及重型車輛(包括拖頭)進入

## 7.3.7.2.12 乒乓球枱

第 15 座乒乓球枱關閉時間: 22:00pm – 07:00am

乒乓球枱關閉時間需鋪上帆布，並使用雪糕筒及伸縮棒進行圍封，雪糕筒及伸縮棒與乒乓球枱必須有一呎距離。

小組議決： 經與會各成員商討後，一致同意管業處之建議，惟管業處需儘快完成「龍門居守則」(草擬)交小組各成員審閱，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

## 7.3.8 商討購買保安崗位事宜

管業處匯報，已就度身訂造一街及二街保安崗位向傢俱店查詢，傢俱店表示需向廠房查詢方能回覆，此外，傢俱店表示如確實訂購需支付訂金方會提供設計圖，訂金金額則視乎崗位預計金額而定。現有待傢俱店回覆。

## 7.3.9 商討本苑路面車輛管控及改善跟進情況

管業處匯報，由 2017 年 8 月 1 日起本苑免費停泊時間由 30 分鐘改為 20 分鐘。惟管業處接獲多名業戶及商戶反映，本苑業戶及商戶應享有 30 分鐘免費停泊時間，20 分鐘免費停泊時間應為外來車輛，為免影響本苑業戶及商戶，管業處建議可供業戶及商戶以許可証形式申請免費停泊時間為 30 分鐘，每戶只可為一架車輛登記，而每次出入路面時租均需出示許可證，每張許可證有效期為一年，遺失補領每張為 HK\$50.00 行政費。

小組議決： 與會各小組成員商討後，初步不反對管業處之建議，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作出商討及議決

## 7.3.10 保安其他事項

7.3.10.1 管業處匯報，現時有 2 支巡邏棒損壞需安排維修，購買巡邏棒承辦商「EC InfoTech Ltd」報價為港幣 HK\$980.00/1 支，2 支共港幣 HK\$1,960.00，若購買 1 支費用為港幣 HK\$3,800.00。上述損壞之巡邏棒於 2015 年 7 月以港幣 HK\$21,000.00 購買 6 支巡邏棒，及後再於 2015 年 11 月以幣 HK\$3,080.00 購買 1 枝作後備之用。現時本苑合共有 7 枝巡邏棒，2 枝檢查後需維修，另 1 枝送往檢查。

小組議決： 與會各小組成員商討後，一致同意以幣 HK\$1,960.00 交予「EC InfoTech Ltd」維修 2 支損壞巡邏棒，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。

7.3.10.2 管業處匯報，本苑收到住戶讚揚信，有關其家父在屋內睡夢中往生一事，各職員在整個過程表現極專業流暢，對家中各人有禮慰問，讓他們在沉痛中仍感受到關懷，故特以此謝函。



## 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

7.3.10.3 管業處匯報，早前通過於第五座及第六座之間開門加裝智能卡拍卡器，以加強晚間保安，減少訪客在深夜時分利用此開門進出本苑造成滋擾。故管業處建議由晚上 11 時至翌日早上 5 時，業戶需使用智能卡方可使用第五座及第六座之間開門離開屋苑。

小組議決： 與會各小組成員商討後，初步不反對管業處之建議，惟管業處需於執行上述措施前加強宣傳，以便引起業戶不必要之誤會，並下次常務會議作出匯報及商討。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.3.10.4 管業處匯報，二街 S110 及 S111 申請裝修並將經營食肆，業主表示會將 S111 面向車位之牆身拆除。管業處翻查資料及圖則後，S111 舖確於該位置為舖為出入口，祇 S110 及 S111 為同一業主，早年因經營業務關係將兩舖改成一舖，故業主之要求並沒有違反大廈公契。

7.3.10.6 彭副主席表示，屋苑過去曾舉辦最佳保安員活動以表揚其工作表現，建議今年度舉辦傑出員工，讚揚管業處、工程部、保安部及清潔部各表現良好之員工，並於盤菜晚宴上頒發嘉許信、獎座及超市禮券。

陳主席表示同意彭副主席之建議，管理、保安及清潔之服務合約將於年底屆滿，為對各服務合約之員工工作表現之肯定及鼓勵，應於屋苑活動上為有關員工作出嘉許。

彭副主席建議嘉許名單如下：

管業處：	岑永基、梁嘉儀、李麗貞、李尹清及洪秀慧
工程部：	鄧鴻昌、麥旺祥
保安部：	黎鴻鴻、朱秉剛、劉永權、梁群燕、黃朝月、周志偉、周慶豪、鄭婉珍、黃水福、陳月嬋及屈慶蓮
清潔部：	陳文叶、林秀輕、盧金妹及陳徐笑

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席及彭副主席之建議，於盤菜晚宴上頒發嘉許信、獎座及 HK\$500.00 超市禮券予上述員工，並交由「保安及清潔事務小組」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

## 7.4 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處代為匯報如下：

### 7.4.1 商討「樂滿富龍迎中秋」嘉年華事宜

商討於 2017 年 9 月 24 日由「龍門富健民生關注組」主辦，「龍門居業主立案法團」及「富健花園業主立案法團」協辦，「屯門區議會」贊助之「樂滿富龍迎中秋」嘉年華活動工作安排。管業處匯報，已於 8 月 28 日於各座大堂張貼活動海報，並已購買活動獎品及建立活動場地三個斜台。

龍瑞卿議員辦公室匯報已有 5 間表演團體已確定出席嘉年華會，分別是「裘錦秋中學(屯門)」、「半成熟樂隊」，「龍翹社」、「世佛會觀先在幼兒學校」及「屯門仁濟第二中學」。另外，當天有 6 個攤位遊戲團體參與嘉年華，分別是「裘錦秋中學(屯門)」、「珈琳中英文幼稚園(龍門居分校)」、「屯門康樂休憩會」、「世佛會觀自在幼兒學校」、「龍翹社」及「富健爭取權益監察組」。活動當日上午 9 時，龍門居及富健花園將會佈置場地。大會將印刷 1000 張遊戲券及預備約 1150 份禮物。

備註：活動已於 9 月 24 日順利完成。

### 7.4.2 商討 2018 龍門居儲物室借用事宜

管業處建議 2018 年度儲物室報名安排及收費如下：

借用日期：由 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

借用地點：第 10 座或第 16 座地下儲物室

費用：港幣 HK\$1,400.00 元/2 個月(每次租用期為 2 個月)

申請條件：龍門居裝修單位業戶

租用形式：使用者按抽籤之先後次序而揀選租用月份

報名辦法：可於各座地下大堂索取申請表格，填妥後交回保安控制室之表格收集箱內

報名日期：2017 年 10 月 3 日至 10 月 25 日(下午六時止)

抽籤日期：2017 年 10 月 25 日(星期三) 下午三時 (第 12 座地下法團會址)

公佈日期：2017 年 10 月 31 日(星期二)

小組議決：經與會各成員商討後，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

## 7.4.3 匯報停車場 1 號升降機地下大堂增設「電子儲物櫃」事宜

管業處匯報「順便儲物櫃」已於 8 月 4 日完成安裝及投入服務，並已張貼通告於各座大堂。

## 7.4.4 匯報舉辦旅行團事宜

管業處匯報就 2017 年 11 月 26 日舉辦之「零碳天地」一天遊邀請旅行社作出報價，惟只得 2 間旅行社回覆，分別為天祥旅遊及創世紀假期。行程要點如下：

天祥旅遊： 零碳天地→啟德郵輪碼頭→香港大學  
(午餐：九龍灣豐膳自助餐任食三文魚)  
費用 HK\$280.00 / 位

創世紀假期：零碳天地→午膳→香港大學建築群 →美味棧頭抽專門店  
費用 HK\$210.00 / 位

張貼海報日期： 2017 年 10 月 3 日(星期二)

售票日期： 2017 年 10 月 9 日(星期一)上午 9 時始

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致同意揀選創世紀假期為是次旅行之服務承辦商，創世紀假期報價單沒有顯示中餐餐單內容，小組成員要求管業處向旅行社索取膳食資料，並於下次常務會議作出匯報及商討。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

## 7.4.5 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



# 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

## 7.4.6 匯報本苑租用場地情況

管業處匯報，2017年1月至2017年7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	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00	17/5/2017
連興鋁窗	宣傳單位	1座側	11-12/11/2017	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00	1/9/2017
合共數量：						4單，共\$15,300.00	

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

## 7.4.7 匯本苑派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

派發宣傳單張收入

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 士多公司	1 CSL	\$2,660.00	19/1/2017	19/1/2017
亞洲直接市場 士多公司	2 小甜點	\$2,660.00	27/4/2017	27/4/2017
亞洲直接市場	3 IKEA	\$2,660.00	22/8/2017	22/8/2017
合共數量：		3單，共港幣\$7,980.00		

飲品售賣機收入

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
2017年6月	HK\$5,474.00	HK\$1,642.20
2017年7月	HK\$4,352.00	HK\$1,305.60
合共：		HK\$8,214.60

上述款項已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行（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

## 7.4.8 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員、租借情況

7.4.8.1 管業處匯報，本苑康樂設施收入情況詳情如下：

日期	網球場 (HK\$) \$50/h	壁球場(HK\$) \$40/h(繁忙時間) \$35/h(非繁忙時間)	乒乓球(HK\$) \$25/h(繁忙時間) \$20/h(非繁忙時間)	多用途活動 室(HK\$) \$50/h
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 6 月	\$50	\$160	\$1,640	\$0
2017 年 7 月	\$0	\$380	\$1,330	\$0
2017 年 8 月	\$100	\$295	\$1,125	\$0
2017 年合共：	\$435	\$2,250	\$6,720	\$0

7.4.8.2 管業處匯報，申請成為便利圖書站會員之人數詳情如下：

	新增會員人數	累積會員人數
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
2017 年 6 月	0	533
2017 年 7 月	1	534
2017 年 8 月	0	534

7.4.8.3 管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況詳情如下：

日期	金額(HK\$)
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
2017 年 6 月	\$0.00
2017 年 7 月	\$0.00
2017 年 8 月	\$0.00
合共：	HK\$54.0

上述款項已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行 (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

## 7.4.9 匯報龍門居網誌跟進情況

### 7.4.9.1 屋苑通訊(8月號)

### 7.4.9.2 第八屆管理委員會 - 第一次特別業主大會會議記錄

### 7.4.9.3 第八屆管理委員會 - 第四次常務會議議程

## 7.4.10 其他事項

### 7.4.10.1 秋冬街坊耨互動厨房示範

管業處計劃在本苑舉辦烹飪活動，詳細如下：

活動名稱： 秋冬街坊耨互動厨房示範

名廚： 陳光師父(原辣蟹莊主廚)及柯子大師父(八味香盤菜主廚)

日期： 2017 年 11 月 19 日(星期日)

地點： 太極園公園

活動時間： 下午 2 時至下午 5 時

人數： 約 100 人

活動贊助： 中華電力有限公司

小組議決： 經與會各成員商討後，一致同意於 11 月 19 日於太極園公園舉辦「秋冬街坊耨互動厨房示範」活動，並於下次常務會議上作出匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

### 7.4.10.2 商討舉辦盆菜宴

管業處匯報，屋苑每年均會舉辦盆菜宴，故建議今年繼續活動並建議在 2017 年 12 月 16 日(星期六)舉行盆菜宴，以配合屋苑活動安排。

小組議決： 經與會各成員商討後，一致同意於 12 月 16 日(星期六)舉辦盤菜晚宴。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

### 7.4.10.3 商討新春行大運

管業處建議在 2018 年 2 月 24 日(星期六，年初九)舉行新春行大運。小組成員建議管業處搜集較新穎之旅行景點及膳食，以吸引業戶參加旅行。

小組議決： 經與會各成員商討後，一致同意於 2018 年 2 月 24 日(星期六)舉辦新春行大運。

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

## (八) 其他事項

管業處匯報，本苑獲得新界北總區警衛同行計劃【物業管理(保安)獎勵計劃2017】1星獎，頒獎典禮於9月22日(星期五)於大埔警署舉行，管業處並派員出席領獎並於會上展示有關相片。

## (九) 下次會議日期

下次會議日期： 2017年11月6日(星期一)

會議於晚上10時45分結束。

龍門居業主立案法團  
第八屆管理委員會  
主席 陳雲生先生



昇捷管理服務有限公司  
龍門居管業處  
高級物業經理 黃振邦先生

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