



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

龍門居業主立案法團—第八屆管理委員會 第十一次常務會議記錄

日期：二零一八年六月十一日（星期一）

時間：晚上八時

地點：龍門居業主立案法團會議室

記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 黃關雄先生、陳國良先生、黃桂香女士、黃國芳女士、
謝笑香女士、百力佳投資有限公司代表黃子軒先生
(排名不分先後)

請假 — 朱麗娥女士、姚艷萍女士、
中石(香港)有限公司代表何家勤先生

龍門居管業處

分區經理 — 岑永基先生

高級物業經理 — 黃振邦先生

物業主任 — 李偉鵬先生

物業主任 — 李麗貞小姐



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十一次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

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

(二) 通過上次常務會議記錄

通過第八屆第十次常務會議記錄

2.1 副主席彭先生及委員葉先生，分別指出會議記錄中第 3.1.1 項、3.3 項、5.5.1 項、6.2.2.2 項、6.3.4 項及 6.4.4 項均有錯別字需作修改，另第 6.2.1.4 項的內容則未夠詳盡需加以修訂。

詳情如下：

- 會議記錄中第 3.1.1 項第一行「... 法定通知書限期即將於...」字句中，將「即將於」一詞修訂為「已於」；
- 會議記錄中第 3.3 項第二行「...其間有戶主動與我們聯絡...」字句中，修訂為「...其間有業戶主動與我們聯絡...」；
- 會議記錄中第 5.5.1 項第一行「...業主周年大會後的 12 至 15 個月之內...」字句中的「王」字應修改為「至」字；
- 會議記錄中第 6.2.2.2 項，文中的「玻璃回收筒」一詞修訂為「玻璃回收箱」；
- 會議記錄中第 6.3.4 項第二段第一行「...L660 垃圾桶車輻低損壞...」字句中的「低」字應修改為「底」字；
- 會議記錄中第 6.4.4 項，列表內所述的贊助餘額數字錯誤，應由\$60,000 修訂為\$30,000；
- 會議記錄中第 6.2.1.4 項第二段內容不夠詳盡，故將整段修訂為『經與會各小組成員商討後，認為珈琳幼稚園後花園可於翻泥後種植其他植物如黃金葛或金蟬更為合適，故否決上述由園藝保養商「盈春園藝」提供的報價建議，並要求管業處與園藝保養商研究其他可行方案。其後管業處與園藝保養商職員到現場視察，「盈春園藝」表示黃金葛生長較密，容易藏枯葉，加上通風較露腳植物差，淋水後陽光照射不到泥土，容易積水及滋生蚊蟲，建議種植如鴨腳木一類露腳植物代替黃金葛較為合適，管業處會於下次小組會議中作出匯報及跟進。』

2.2 經與會各委員商議後，一致同意第八屆第十次常務會議之會議記錄作出上述修訂，陳主席於席上宣佈通過第八屆管理委員會第十次常務會議紀錄。

(三) 續議事項

3.1 有關本苑驗窗計劃事結果

3.1.1 管業處匯報，強制驗窗計劃訂明檢驗(私人單位部份)的法定通知書限期已於 3 月 25 日屆滿，根據登記記錄估算，至今大約有 2491 個單位進行了驗窗工作，佔全苑 3800 個單位的 65.5%；此外，近日屋宇署派員抽查已完成驗窗的單位，根據登記記錄，至今有 14 個單位被抽查。



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

3.1.2 管業處表示，跟進屋苑公共部份強制驗窗訂明檢驗後之執修事宜，「利達技術工程有限公司」已於 6 月 1 日(星期五)完成有關修葺工序，管業處將派員逐一檢查所有相關公眾地方窗戶項目之修葺情況，再於下次常務會議中匯報。

3.2 龍門居獎學金計劃籌備事宜進展

管業處匯報，日前我們已與余校長聯絡，並以電郵方式將龍門居獎學金計劃內容發送給余校長審閱。現需待余校長抽空進行聚餐會議。陳主席表示，適逢「仁濟醫院第二中學」三十周年校慶，余校長近期十分繁忙，建議管業處草擬好相關之報名表格及申請規則，再向余校長方面聽取意見。

3.3 個別業戶僭建晾衫架問題

陳主席指出，上述僭建問題會影響大廈外牆結構，更會對途人構成潛在危險，現管業處出信要求相關業戶拆除違規加建物亦已有半年時間，故要求管業處向法團法律顧問李律師尋求法律意見，並發出律師信予全體業戶，倘上述情況仍未有改善，會將有關個案轉介予相關政府部門跟進處理。

3.4 共享單車在苑內違泊造成的管理問題

管業處匯報，已逐一去信相關營運商作出強烈反映，並要求各營運商清理被扣在本苑的單車及支付每架單車\$300 行政及貯存費用。然而我們至今仍未得到正面回應，故已與李律師聯絡，準備向上述營運商發出律師信，要求在限期內清理所屬單車並繳付行政費，否則會將單車變賣。陳主席補充，法團將相關單車變賣處理後，所得金額如多於上述本苑應收之行政費總額，便會將餘額退回所屬營運商，倘變賣所得金額少於本苑應收之行政費總額，則會向所屬營運商追收相關差額。

(四) 財務報告

4.1 應收未收管理費拖欠情況報告

有關追討逾期管理費進度，截至 30/4/2018，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$1,018,808.00，管業處表示其中 HK\$296,373.41 已經採取法律行動進行追討。

管業處補充，在 2017 年 4 月份已向欠繳管理費之 20 個單位(包括 16 個住宅單位、1 個車位及 3 個商舖入稟小額錢債審裁處，合共追討管理費為港幣 HK\$76,420.00，截止 3 月 31 日，當中港幣 HK\$54,616.00 之欠費已繳交。此外，管業處已再向 21 個住宅單位入稟小額錢債審裁處追討合共港幣 HK\$105,996.00 的欠繳管理費，並已於 5 月 21 日進行聆訊。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位進行入稟，以改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

4.2 財政收支報告

管業處就屋苑 2018 年 4 月份財政收支情況作出匯報，綜合 4 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$24,102,811.28；



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 30/04/2018

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 30/04/2018

	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)	1,021,095.90
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		288,666.12
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		235,004.11
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		27,505,316.49
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)		5,528,533.09
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)		2,242,356.62
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
			38,337,352.33
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		3,129.75
ACCRUED EXPENSES	應付費用		22,817.00
OTHER PAYABLES	應付其他費用		4,756,462.70
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保留金)		150,127.60
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備		13,671.00
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項		146,084.00
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,526,027.00
DECORATION DEPOSIT	裝修按金		378,162.00
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金		115,000.00
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入		123,080.00
			14,234,541.05
			24,102,811.28
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		12,237,658.66
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 30/04/2018	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 30/04/2018		
RESIDENTIAL	住宅		346,991.60
COMMERCIAL	商業		7,188.04
CARPARK	車場		(45,751.65)
WET MARKET	街市		7,973.40
			318,401.39
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		12,556,060.25
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		(286,380.02)
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)	11,340,003.91
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		82,127.14
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)	411,000.00
			24,102,811.28



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 30/04/2018

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 30/04/2018

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	854,871.90
COMMERCIAL	商場	23,233.00
CARPARK	車場	121,954.00
WET MARKET	街市	21,037.00
		<u>1,021,095.90</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,384,858.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	416,267.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,526,027.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	8,659,646.37
COMMERCIAL	商場	540,887.81
CARPARK	車場	539,633.22
WET MARKET	街市	672,760.29
COMMON AREA	公用地方	927,076.22
		<u>11,340,003.91</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	241,000.00
CARPARK	車場	170,000.00
		<u>411,000.00</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 2018/04

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	2,860,830.00	2,860,830.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	12,289.85	12,289.85
TOTAL INCOME	總收入	2,873,119.85	2,873,119.85
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	361,282.00	361,282.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	20,000.00
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	6,560.00	6,560.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,311.00	9,311.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	412,233.80	412,233.80
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,028,875.35	1,028,875.35
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	288,540.00	288,540.00
TELEPHONE	電話費	2,621.00	2,621.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,620.00	1,620.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	2,036.98	2,036.98
SUNDRIES	什項支出	2,205.00	2,205.00
		2,305,693.13	2,305,693.13
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	40,167.00	40,167.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	16,066.80	16,066.80
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	162,201.32	162,201.32
		2,524,128.25	2,524,128.25
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	348,991.60	348,991.60
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,936,712.71
			10,285,704.31



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 2018/04

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	82,993.00	82,993.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	421.36	421.36
TOTAL INCOME	總收入	83,414.36	83,414.36
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	15,744.00	15,744.00
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
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	10,554.00	10,554.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	175.00	175.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	44,838.95	44,838.95
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	2,400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.27	10.27
		76,722.22	76,722.22
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	1,750.00	1,750.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	700.20	700.20
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	7,053.90	7,053.90
		86,226.32	86,226.32
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	7,188.04	7,188.04
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,131,720.29
			3,138,908.33



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 2018/04

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	149,553.00	149,553.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	677.89	677.89
TOTAL INCOME	總收入	150,230.89	150,230.89
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	27,726.00	27,726.00
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	7,000.00	7,000.00
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	410.00	410.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,150.00	1,150.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,435.25	26,435.25
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	78,958.06	78,958.06
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	24,400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	47.97	47.97
		179,212.28	179,212.28
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,083.00	3,083.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,233.00	1,233.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	12,454.26	12,454.26
		195,982.54	195,982.54
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(45,751.65)	(45,751.65)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(623,950.29)
			(669,701.94)



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 2018/04

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	89,997.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	51,393.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	814.31	814.31
TOTAL INCOME	總收入	142,204.31	142,204.31
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	2,246.00	2,246.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	65,262.03	65,262.03
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	35,685.00	35,685.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.88	14.88
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	22,978.00	22,978.00
ADD:	加:	134,230.91	134,230.91
		134,230.91	134,230.91
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	7,973.40	7,973.40
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(206,823.85)
			(198,850.45)



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 2018/04

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

INCOME	收入	CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	1,245.00	1,245.00
CARPARK FEE	車位費	37,880.00	37,880.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	42,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	10,762.60	10,762.60
TOTAL INCOME	總收入	92,387.60	92,387.60
EXPENDITURE	支出		
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	18,084.00	18,084.00
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	410.00	410.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,554.00	1,554.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	134,536.56	134,536.56
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	3,830.00
INSURANCE	保險費	21,383.89	21,383.89
GARDENING	園藝保養費	31,000.00	31,000.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	3,400.00	3,400.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	20,184.00	20,184.00
TELEPHONE	電話費	3,838.99	3,838.99
AUDIT FEE	核數費用	617.00	617.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	7,342.04	7,342.04
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	1,200.00	1,200.00
TAXATION	稅項	5,100.00	5,100.00
SUNDRIES	什項支出	8,799.60	8,799.60
		274,097.08	274,097.08
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(181,709.48)	(181,709.48)
		92,387.60	92,387.60
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)		
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

4.3 信託基金存款及活期存款結存報告(交通銀行信託有限公司)

4.3.1 管業處匯報，本苑信託基金的活期存款截至 30/04/2018，存款總結餘為 HK\$384,788.39，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
1/4/2018	/	/	HK\$384,785.02
30/4/2018	/	HK\$3.37 (利息收入)	HK\$384,788.39

4.3.2 管業處指出，本苑信託基金定期存款截至 30/4/2018，兩筆定期本金連利息收入總結餘為 HK\$27,232,844.09，而信託基金存款及活期存款結存總金額合共為 HK\$27,617,632.48。

定期存款記錄詳情如下：

定期金額	日期	截至 30/4/2018 利息收入	結餘
HK\$21,776,479.00	由 05/01/18 至 05/10/18 (9 個月定期)	HK\$108,655.68	HK\$21,885,134.68
HK\$5,344,049.10	由 11/04/18 至 11/10/18 (6 個月定期)	HK\$3,660.31	HK\$5,347,709.41
兩筆定期本金連利息收入：			HK\$27,232,844.09

4.3.3 創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

管業處匯報，法團零用金戶口截至 24/04/2018 活期存款總結餘為 HK\$129,691.40，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
03/04/2018	2018 年 3 月 23 日承上結餘			HK\$107,481.40
12/04/2018	新盛保安服務有限公司 贊助歡聚龍門盆菜宴	岑永基	831369/ *HK\$5,000.00	HK\$102,481.40
16/04/2018	區議會活動贊助- 新春行大運	龍門居業主 立案法團	066257/ #HK\$2,210.00	HK\$104,691.40
16/04/2018	中國移動車場天台發射 站收入(3-4 月)	龍門居業主 立案法團	#HK\$25,000.00	HK\$129,691.40

有委員指出，管業處應留意上述法團零用金戶口結餘狀況，倘結餘超過\$50,000 則需協助法團進行適當轉數。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

4.4 額外收入報告

4.4.1 2018年4月入賬項目

車場天台通訊發射站收入	和記 HK\$15,000.00 (合約期: 01/03/2015-28/02/2018) 數碼通 HK\$15,000.00 (合約期: 30/06/2017-30/06/2019) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2017-22/09/2020) CSL Limited HK\$15,000.00 (合約期: 01/01/2017-31/12/2019) 合共 HK\$57,500.00
自動飲品售賣機收入(2018年2月份)	HK\$987.00
環保環保站舊衣回收(2018年3月份)	HK\$2,675.60
偉利五金環保回收(2018年3月份)	HK\$1,000.00
珠心算興趣班行政費用(2018年3-4月份)	HK\$1,600.00
順便智能櫃收入(18年4月)	HK\$3,500.00
申請第1座側空地推廣連帳篷行政費	HK\$5,100.00
路面時租收入(2018年4月份)	HK\$35,590.00
總收入:	HK\$107,952.60

4.4.2 屋苑財政狀況(截止2018年4月)

特別基金-緊急維修基金	HK\$ (286,380.02)
特別基金-儲備金	HK\$ 11,340,003.91
緊急應變基金	HK\$ 82,127.14
大型工程維修儲備金	HK\$ 411,000.00
累積基金	HK\$ 12,556,060.25
總數:	HK\$ 24,102,811.28

當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為 HK\$8,526,027.00。

有委員表示在上一次業主周年大會中，曾經有業戶提出應為屋苑預留及儲存足夠儲備以應付未來因屋苑老化所需進行的大型維修開支。管業處表示，現時本苑每月定額由累積基金分別撥數到「特別基金-儲備金」及「大型工程維修儲備金」，作為屋苑將來需要進行大型維修時的財政儲備；建議日後如需要調整管理費時，一併調整上述每月儲備金額，為未來作好準備。陳主席補充，屋苑樓齡已近廿年，有需要為未來的強制驗樓作好財政準備，並要求管業處了解強制驗樓項目內容，再於下次常務會議中報告。



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

4.4.3 2018-2020 年度服務合約扣減金額

管業處匯報，截至 2018 年 4 月份，屋苑管理服務、保安服務及清潔服務合約，因應不同原因例如缺勤或人手不足等問題，需要按合約條文規定扣減相關合約費用，資料如下：

服務合約	扣減費用總金額
管理服務合約	HK\$ 0.00
保安服務合約	HK\$ 287,145.49
清潔服務合約	HK\$ 51,956.51
總金額：	HK\$ 339,102.00

管業處補充，工程部有一名技術員空缺至今已有 3 個月時間，故我們將根據管理合約條文進行扣款。此外，我們已聘請新技術員，並將於 6 月中旬上任。

(五) 報告事項

5.1 商舖違例擺賣情況

管業處匯報，近期發現二街 88 號舖食店商戶有違規擺放桌椅在公眾地方情況，管業處已與商戶溝通要求作出改善，同時派員每朝到場巡查勸喻，倘情況仍未有改善，會交由律師處理。陳主席表示，二街 65 號舖花店間中仍有違擺情況，要求管業處加倍留意跟進。

5.2 籌辦龍門居 20 周年慶祝活動

活動統籌人彭先生已聯同管業處職員到「聯邦皇宮」作實地視察，了解場地大小及可用設施情況，管業處亦已於當日繳付現金\$10,000 訂金預留場地。管業處補充，現正著手準備一份介紹龍門居由昔到今的資料簡報於晚宴當日播放，並會於康樂小組會議上繼續跟進。

5.3 屋苑通訊問卷調查

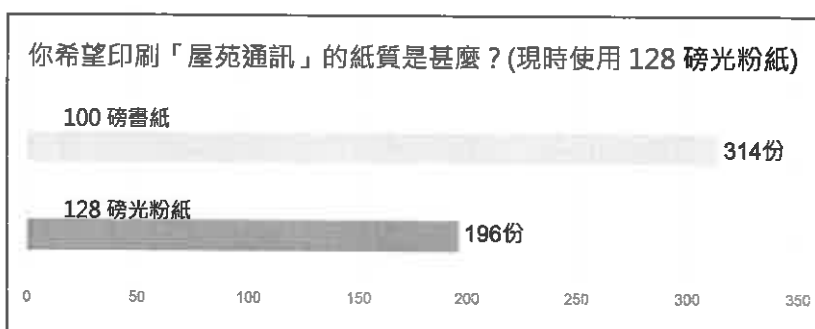
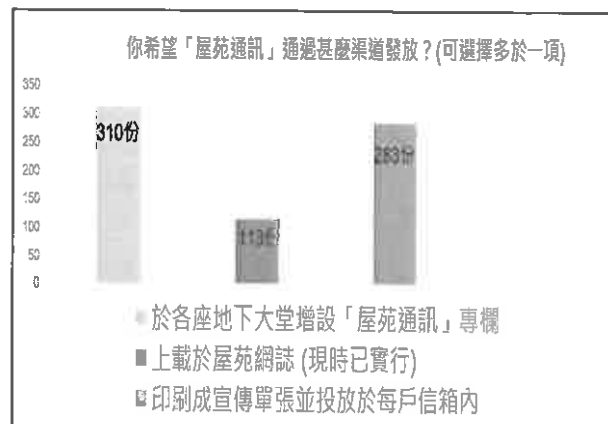
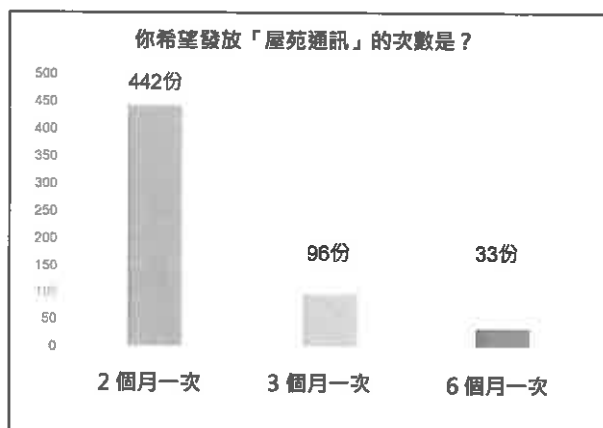
管業處匯報早前已正式發出問卷，就屋苑通訊刊物的成效、內容及發放方式等事宜向業戶收集意見，冀能集思廣益以作進一步改善，最後合共收回 490 份意見問卷，以全苑 3800 戶計算，回收率達到 12.9%。管業處已就問卷回收結果進行統計分析如下：





龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



陳主席表示以上問卷資料有助法團就屋苑通訊刊物作出檢討，例如紙質方面可嘗試在下期屋苑通訊採用 100 磅書紙印刷。

5.4 召開今年度第一次業主周年大會安排

管業處表示，已就是次業主周年大會草擬議程，並將安排在 6 月 21 日於各座大堂張貼，而大會宣傳橫額亦會安排在 6 月 22 日懸掛，懸掛位置分別為扶手電梯、1 座側牆身及太極公園；此外亦已制定各項準備工作時間表，以確保是次業主周年大會能順利進行。

(六) 專責小組報告

6.1 招標程序及財務審核事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

6.1.1 跟進 2018 及 2019 年度之核數服務合約(LUMU/18/T007)

管業處已就 2018 及 2019 年度之核數服務合約進行招標程序如下：

發出招標書日期：2018 年 05 月 23 日(星期三)
招標書截止日期：2018 年 06 月 05 日(星期二)
開標日期：2018 年 06 月 11 日(星期一)
議決日期：2018 年 07 月 22 日(星期日)業主周年大會

管業處在席上三名委員的見證下進行開標程序，各承辦商回標金額資料如下：



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

承辦商名稱	回標價目(HK\$)
班利仕會計師事務所有限公司	19,000
勞志皋會計師行	沒有回覆
嘉達會計師事務所有限公司	16,100
羅廣華會計師行	45,000
黃龍德會計師事務所	沒有回覆
葉偉傑會計師行	25,000

管業處補充，2016 及 2017 度核數服務承辦商為「嘉達會計師事務所有限公司」，合約總金額為 HK\$14,800；而是次 2018 及 2019 年度之核數服務合約將需要於 2018 年 07 月 22 日舉行之業主周年大會上作出投票議決。

6.1.2 特別基金-緊急維修基金撥款安排

本苑較早前分階段完成之消防設備工程於 2 月從緊急維修基金付款後出現赤字約二十多萬，加上屋苑有多項工程將會進行，因此小組通過撥款 HK\$1,500,000 存入「特別基金 - 緊急維修基金」，並於之後的每次小組會議匯報該戶口結存狀況。

6.2 維修、保養及環境事務小組

小組召集人葉健波先生交管業處代為匯報如下：

6.2.1 龍門居全苑簷篷結構勘察工程

有關全苑簷篷結構勘察工程早前已完成勘察，現由顧問公司草擬標書及進行招標，及後於小組會議上在各委員見證下，由顧問公司代表進行開標程序，並交由顧問公司就所有回標資料進行分析後再作跟進。

6.2.2 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

6.2.2.1 龍門居第 6 座 26B 室天面及圍牆防水工程

第 6 座 26B 室天面及圍牆防水工程較早前由「貝登工程有限公司」負責並已完成工序，在與法團成員進行驗收期間，成員發現在天台邊緣(近入口位置)並沒有進行防水工序，跟查後得悉該邊緣範圍已超出 B 室單位，故承辦商沒有在該位置進行防水工程。管業處認同基於天面整體性防水功效問題，承諾將安排承辦商在上述餘下位置進行防水工程。

6.2.2.2 龍門居第 5 座 26A&B 室天面及圍牆防水工程

第 5 座 26A&B 室天面及圍牆防水工程已由「騰達工程有限公司」在 26/04/2018 完成工程，在與法團成員進行驗收期間，成員發現牆身顏色沒有跟回原有顏色，稍後承辦商會安排在牆身位置進行油漆工序。



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

6.2.2.3 龍門居街市更換4號風櫃工程

龍門居街市更換4號風櫃工程已由「威駿工程有限公司」在13/05/2018完成工程，經測試後已正常運作。

6.2.2.4 龍門居更換第9座大堂分體冷氣機工程

更換第9座大堂分體冷氣機工程已由「鼎峰工程有限公司」在10/05/2018完成工程，經測試後已正常運作。

6.2.2.5 龍門居街市冷凍機2號更換摩打及散熱風扇工程

街市冷凍機2號更換摩打及散熱風扇工程已由「香港屋宇發展有限公司」在16/05/2018完成工程，經測試後已正常運作。

6.2.2.6 龍門居街市隔油池保養已於20/04/2018完成

6.2.2.7 龍門居柴油發電機保養已由「順通」於26/04/2018完成檢查，發電機運作正常。

6.2.2.8 龍門居街市中央冷氣保養工作已由「開利」於16/05/2018完成檢查及清洗隔塵網，現運作正常。

6.2.3 檢視屋苑各照明設施之運作情況及節能安排

管業處匯報，會因應日照情況更改外圍燈之開關時間以免浪費能源，並於會上展示現時最新的屋苑照明設施及大堂冷氣運作時間表供與會委員參閱。

6.2.4 匯報屋苑公共部份有待維修情況

6.2.4.1 龍門居2018年全苑高壓通渠工程(50358-2018020031)

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018年4月6日(星期五)
報價書截止日期： 2018年4月20日(星期五)
邀請承辦商報價數目： 8間
接獲承辦商回覆數目： 7間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	獲利工程有限公司	HK\$64,000
2.	東洋工程有限公司	HK\$69,000
3.	新基環保服務有限公司	HK\$71,400
4.	宏潔服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$87,280
5.	錦明環保工程有限公司	HK\$165,068



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.	萬成清潔服務有限公司	回覆不回標
7.	駿豐環保渠務服務有限公司	回覆不回標
8.	創先環保工程公司	沒有回標

管業處表示，是次報價共接獲 5 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「獲利」，報價金額 HK\$64,000，第二低報價承辦商為「東洋」，報價金額為 HK\$69,000，與最低報價相差 HK\$5,000，相差百分比為 7.81%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「獲利」承辦上述工程。

小組議決：經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$64,000 交予「獲利工程有限公司」承辦是項工程。

議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.4.2 龍門居第 12 座 32C 室天面防水工程(50358-20180200060)

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期：2018 年 4 月 25 日(星期三)

報價書截止日期：2018 年 5 月 7 日(星期一)

邀請承辦商報價數目：8 間

接獲承辦商回覆數目：8 間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	騰達工程有限公司	HK\$70,000
2.	合益工程有限公司	HK\$107,000
3.	貝登工程有限公司	HK\$127,000
4.	天毅工程(服務)有限公司	HK\$130,000
5.	建華建築公司	HK\$133,500
6.	怡保工程有限公司	HK\$180,000
7.	啟泰工程(創建)有限公司	HK\$200,000
8.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$261,000

管業處表示，是次報價共接獲 8 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「騰達」，報價金額 HK\$70,000，第二低報價承辦商為「合益」，報價金額為 HK\$107,000，與最低報價相差 HK\$37,000，相差百分比為 52.85%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「騰達」承辦上述工程。

小組議決：經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$70,000 交予「騰達工程有限公司」承辦是項工程。

議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。



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

6.2.5 龍門居街市麵包店「龍門麵包店」更換盤管風機凍水喉工程

在 6/5/2018 街市麵包店內中央冷風機凍水喉出現漏水情況，管業處即時通知保養商跟進，經保養商檢查後，發現凍水喉管損壞引致，需要作出更換維修並需暫時關閉受影響之有關盤管風機。為避免同樣事故發生保養商建議將原有水喉改位置，同時提供有關更換報價，整個更換維修工程金額為 HK\$18,000。由於現時需要暫停提供冷氣供應，為免影響商戶營業運作，小組議決通過由保養商「開利香港有限公司」進行有關維修工程，再後補所需簽署文件。有關工程亦已於 6 月初完成。

6.2.6 本苑園藝保養商之工作匯報

6.2.6.1 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」修剪及改善本苑花槽植物，另外培植 40 盤滿天星之情況，並於會上展示有關相片。

6.2.6.2 園藝保養商「盈春園藝」已於 5 月中旬完成第二區域大形收費修樹工作，同時於會上展示有關修剪樹木之相片。此外，管業處及小組委員提醒園藝保養商「盈春園藝」應該當日安排夾車清理剪下之樹木，即使無法安排即日清理亦不可放置於邨巴停泊附近，應選擇最不影響居民之地方放置。

6.2.6.3 管業處匯報，珈琳幼稚園後花園之泥土已翻泥加入石灰，及於花園種上一植物作為指標，以觀察泥土是否合適種植，並於會上展示有關相片。

6.2.6.4 管業處表示屋苑上一次換時花為 2017 年 12 月份，故建議更換各時花，並由園藝保養商「盈春園藝」提供植物款式，詳情如下：

時花	數量	總金額
千日紅	200	HK\$3,000.00
包金海棠	200	HK\$3,200.00

小組議決：經與會各委員商討後，一致通過上述安排。

議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.7 匯報各項環保回收事宜

6.2.7.1 「環保站」龍門居回收舊衣記錄詳情如下：

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2017 年 12 月	688	HK\$3,577.60
2018 年 1 月	562	HK\$2,930.40
2018 年 2 月	504	HK\$2,620.80
2018 年 3 月	513	HK\$2,675.60
2018 年 4 月	622	HK\$3,242.40

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.2.7.2 「環保站」龍門居回收舊衣記錄詳情如下:

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2017 年 12 月	688	HK\$3,577.60
2018 年 1 月	562	HK\$2,930.40
2018 年 2 月	504	HK\$2,620.80
2018 年 3 月	513	HK\$2,675.60
2018 年 4 月	622	HK\$3,242.40

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

6.2.7.3 「環保站」龍門居回收玻璃樽記錄詳情如下:

	重量 (KG)
2017 年 12 月至 4 月 14 日	688

管業處匯報,「碧瑤」已於本年5月17日到本苑收走6個玻璃回收筒。

6.2.7.4 「環保站」龍門居回收慳電膽及光管記錄詳情如下:

環保署已安排回收人員於5月28日至6月3日期間到本苑回收共1600個慳電膽及光管。

6.2.8 匯報全苑滅蟲服務事宜

滅蟲承辦商「能多潔業香港有限公司」於2018年5月2日及17日到本苑進行例行滅蟲工作,及於外圍及停車場噴灑殺蟲水及於街市放置鼠餌,有關之工作記錄相片亦已於會上展示予小組成員參閱。

6.2.9 商議屋苑主要出入口及設施加告示牌事宜

經與席上小組成員商後,管業處作出以下建議:

位置	建議
近第十六座出入口	不銹鋼改為膠板,字形大小需調整。
北閘(近第七座)	花槽內燈柱加告示牌,A4大小,膠牌。
太極公園緩跑徑及近珈琳幼稚園正門口緩跑徑	緩跑徑地面油圖案,白油。
太極公園(第十三座門口對出)	大小、使用塑材需再作調整。
第八座外圍石景	大小、使用塑材需再作調整,或於地上油警告字句及圖案。
近珈琳幼稚園(中央公園內)	調整字體大小,用粗體。
迴旋處招牌	需大過舊有招牌,款式待商榷。

管業處表示部份項目款式需交由承辦商設計。

小組議決: 經與小組會成員商討後,表示以上告示板需重新檢視大小、塑材以及設計,再於下次小組會議跟進。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.2.10 跟進晾曬棉被及寒衣場地安排

管業處匯報本年度開放場地供業戶晾曬棉被及寒衣之事宜，由5月11日開始，羽毛球場開放至8月12日，而排球場則開放至10月14日。另今年增加了5條晾曬繩，合共有25條晾曬繩供居民使用，並於會上展示有關相片予小組成員參閱。小組委員提醒保安巡查時需進入晾衣場查看有否違規晾曬衣物。

6.2.11 跟進第十座及第十一座外圍花槽圍邊顏色

管業處建議第十座及第十一座外圍花槽圍邊可配合現時中央公園花槽圍邊顏色，並於早前安排工程部於第十一座外圍其中一邊花槽圍邊油上紅色作為參考，但效果一般，現已於第十一座外圍另一邊花槽圍邊上加上兩組色板：一組淺啡色及一組綠色為參考。

小組議決：經與小組會成員商討後，認為綠色較為合適，先試行將第十一座兩條外圍花槽圍邊油上綠色，並於常會作出報告。

議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.12 訂購屋苑雪糕筒事宜

管業處匯報屋苑現有雪糕筒數量為138個，當中有40個雪糕筒出現本體或反光衣破損情況，建議訂購雪糕筒作為補充，並向卓藝製作公司索取有關報價，詳情如下：

位置	數量	建議
雪糕筒本體連反光衣	50	HK\$9,500.00 (HK\$190.00@1)
反光衣	30	HK\$2,700.00 (HK\$90.00@1)

管業處希望新訂購之反光衣可以用於舊雪糕筒上，已向卓藝製作公司詢問是否有反光衣樣板提供，待卓藝製作公司回覆。

小組議決：經與小組會成員商討後，表示需比較以往購入時之價格後再於常務會議上匯報；另外需與清潔承辦商商討，以輪替方式清洗保養雪糕筒。

管業處補充，根據記錄本苑於2015年曾向「新恒光五金電器行」購入50個上述雪糕筒，當時每個價錢為HKD140，故此管業處將會向「新恒光五金電器行」索取相關報價資料再於下次小組會議中跟進。

6.2.13 食環署收集蚊患數據

管業處匯報食環署早前來信，表示將於屯門區放置蚊杯以收集白紋伊蚊活動範圍之數據，經管業處致電詢問後，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

目的	:	確認屯門區白紋伊蚊活躍地點
開始日期	:	2018 年 7 月 9 日
蚊杯數目	:	相隔最少方圓一百米放一個蚊杯(估計龍門居放 5 至 7 個)
完結日期	:	預計 2018 年 7 月 30 日 (一星期換蚊杯一次，前後換兩次)

小組議決：經與小組會成員商討後，一致不同意食環署於龍門居內放置蚊杯，由管業處跟辦。

陳主席補充，建議管業處與食環署方面聯絡，了解實際擺放蚊杯位置及數量後再於下次小組會議中匯報跟進。

6.2.14 屋苑公共衛星天線接收頻道

管業處匯報收到大廈公共天線承辦商通知，屋苑現時接收「亞洲衛星 7 號」之澳門蓮花衛視，由 5 月 1 日起已轉往「亞太 7 號衛星」廣播。因此，本屋苑可免費選擇另一條衛星頻道代替澳門蓮花衛視。可選頻道如下：

可選擇衛星頻道	來源	播放語言	頻道內容
鳳凰衛視香港台	香港	廣東話	本地與外國新聞，娛樂頻道
VOA TV Asia (美國之音)	美國	英文	本地與國際新聞，政治演講
VOA TV China	美國	普通話	本地與國際新聞，政治演講
American Embassy TV Network	美國	英文	本地政治新聞資訊
AJ Jazeera English	卡達	英文	本地與國際新聞
DW (德國之聲)	德國	英文	本地與外國戲劇，本地與世界新聞
RT New (今日俄羅斯)	俄羅斯	英文	俄羅斯 24 小時新聞摘要，紀錄片，清談節目，辯論節目，體育新聞及文化節目
Paigham TV	巴基斯	烏爾都語	本地與外國戲劇，新聞及娛樂頻道
Paigham TV Pashto	巴基斯坦	普什圖語	普什圖語 本地與外國戲劇，新聞及娛樂頻道

除「鳳凰衛視香港台」需另行自費安裝接收器外，其餘頻道為完全免費，現管業處先安排大廈公共天線承辦商「柏衛」將上述頻道調較為「VOA TV China」。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

管業處補充，如欲選擇鳳凰衛視香港台需另行自費加裝接收器，「柏衛」提供報價 \$3,800，唯「柏衛」表示加裝之接收器體積較大及易發熱，考慮到本苑電錶房之情況，管業處不建議加裝有關儀器。

議決：經與會各委員商討後，一致通過管業處上述建議。

6.3 保安及清潔事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

6.3.1 匯報 2018 年 3 月及 4 月份清潔員工當值情況及日常工作安排

6.3.1.1 管業處匯報 2018 年 3 月及 4 月份清潔工人當值情況，3 月及 4 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	3 月份	4 月份
日班	0	1 人
中班	0	0
夜班	1 人	0
當月遲到扣取	5 小時	4 小時
扣數金額	\$1,924.36	\$1,878.92

截至 2018 年 4 月份，清潔合約扣減費用總金額為: HK\$51,956.51。

6.3.1.2 2018 年 3 月份共有 6 次清理雜物斗記錄及 4 月份共有 7 次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

6.3.1.3 管業處匯報 2018 年 3 月份及 4 月份之清潔工作，包括：清理全苑渠口位垃圾、清洗遊樂場設施及公眾地面、全苑渠口噴蚊沙、清抹停車場天花蜘蛛網、全苑清抹波燈、清洗近巴士站公眾地面、清抹外圍海報、清抹各座地下不銹鋼門、高壓槍清洗 1 街公眾地面、全苑渠口放置蚊油、清洗各座地下設施房地面、清抹街市膠簾、清抹保安更亭、清抹全苑指示牌、清抹扶手電梯及牆身、各座大堂地面及升降機打腊、高壓槍大洗大垃圾站地面及牆身、清抹 L1 升降機地下玻璃窗、清抹街市出風口位、高壓槍大洗街市公眾地面、清抹有蓋行人通道蜘蛛網、清洗各座前後樓梯、清抹 1 街及 2 街風扇、清抹法團會址、清抹停車場消防喉轆、清洗太極公園公眾地面、清洗 U 購公眾地面、停車場地面起漬、清洗 5 座至 7 座公眾地面、清抹街市內牆身及玻璃門、清掃 1 座及 4 座平台垃圾、清洗停車場出入口車路、大洗商舖及街市男女洗手間、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

6.3.2 匯報 L660 垃圾桶沒有使用帆布記錄

座數 月份	1 座	2 座	3 座	4 座	5 座	6 座	7 座	8 座	9 座	10 座	11 座	12 座	13 座	14 座	15 座	16 座
3	0	2	6	2	12	0	4	1	1	1	0	0	2	0	0	3
4	0	3	0	0	1	0	6	4	2	2	1	0	0	0	3	1

6.3.3 匯報商舖額外收集餵水之記錄

月份	商舖名稱
3	新華冰室 -(上午 10 時 30 分、下午 1 時正及晚上 11 時正) 雲貴軒 -(上午 10 時 30 分、下午 1 時正及晚上 11 時正) 大快活 -(下午 1 時正及晚上 11 時正) 儲味棧 -(下午 1 時正及晚上 11 時正)
4	新華冰室 -(上午 10 時 30 分、下午 1 時正及晚上 11 時正) 雲貴軒 -(上午 10 時 30 分、下午 1 時正及晚上 11 時正) 大快活 -(下午 1 時正及晚上 11 時正) 儲味棧 -(下午 1 時正及晚上 11 時正)

6.3.4 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2018 年 3 月及 4 月份於龍門居環保回收記錄如下：

	2018 年 3 月	2018 年 4 月
廢紙 (KG)	3,550KG	4,120KG
廢膠 (KG)	58KG	73KG
鋁罐 (KG)	38KG	44KG
廢鐵 (KG)	410KG	530KG
法團收入	HK\$1,000.00 (定額收入)	HK\$1,000.00 (定額收入)

3 月及 4 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。

6.3.5 清潔其它事項

6.3.5.1 管業處表示於 2018 年 4 月 23 日接獲一名清潔女工報稱於 2018 年 4 月 17 日在執行工作時，於大垃圾站被一名女工推 L660 垃圾桶時撞倒其背部位置，當時駐苑科文雷小姐在場，亦詢問該名女工受傷情況，當時該名女工表示沒有受傷並表示不需電召救護車，「羅氏」代表鍾小姐表示已提交申報工傷記錄及交回報告予管業處存檔。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.3.5.2 「羅氏」於 2018 年 5 月 3 日運送 66 條用作保護有蓋行人通道柱身的海棉，「羅氏」代表羅先生表示會安排每座清潔員工自行用海棉保護有蓋行人通道柱身，並於會上展示有關相片。

小組成員表示「羅氏」清潔員工每日收集各座樓層垃圾時，清潔員工於 7 時前已自行用海棉包裹柱身，管業處建議將安排日班及夜班清潔員於早上及晚上 8 時 45 分用海棉包裹柱身，「羅氏」代表鍾小姐表示跟辦。

6.3.5.3 「羅氏」於 2018 年 5 月 11 日晚上 8 時派安全主任何先生於大垃圾站與清潔員工進行職安健講座。

6.3.6.4 小組成員表示有住戶反映 1 街黑色垃圾桶旁地面清潔環境欠佳，經常垃圾桶前公眾地面布滿垃圾、膠盒及紙皮盒，管業處表示已發出通告勸喻，並已加裝流動閉路電視錄影系統，並安排「羅氏」清潔員工於每日進行 6 次收集商舖垃圾桶運至大垃圾內。

6.3.5 匯報 2018 年 3 月及 4 月份保安員工當值情況及日常工作安排

6.3.5.1 管業處匯報 2018 年 3 月及 4 月份保安當值情況，3 月份日班欠 9 人，夜班欠 50 人，3 月份共欠 59 人當值，而 4 月份日班欠 6 人，夜班欠 41 人，4 月份共欠 47 人當值。至於 3 月份沒有保安員到職及有 4 名保安員離職，4 月份有 2 名保安員到職及有 3 名保安員離職。

2018 年 1 月至 4 月份扣減缺席人數金額情況如下：

2018 年	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份
日班缺勤人次	2	25	9	6
夜班缺勤人次	36	66	50	41
共欠人次	38	91	59	47
共欠時數	0	0	0	580 分鐘
扣減金額	\$43,985	\$116,618	\$67,327.64	\$56,514.71

截至 2018 年 4 月份，保安合約扣減費用總額：HK\$284,445.35

2018 年 1 月至 4 月份男女保安員比例情況如下：

2018 年 男女保安員比例	1 月份		2 月份		3 月份		4 月份	
	男	女	男	女	男	女	男	女
早班	16	30	16	30	17	30	19	28
夜班	16	16	15	16	15	14	14	13



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.3.6 跟進保安公司進苑後情況

6.3.6.1 小組成員提醒有關當值更亭之日夜班保安員於離開更亭時需緊記閉關風扇及冷氣機，避免浪費資源。同時，小組成員曾發現夜班保安員當值更亭時睡覺，要求「置佳」重視及盡快改善問題，「置佳」表示會盡快招聘夜班主管人員，切實執行監察隊員表現之任務。

6.3.6.2 保安部已於2018年5月7日正式更換夏季制服，小組成員指出現時有部份保安員制服仍欠缺整齊，如缺肩章、欠整齊制服衫褲等，「置佳」表示會盡快添置足夠保安制服。小組成員表示有關換季制服必須按合理時間，預先通知法團及管業處，並於換季前提交制服樣板以供法團參考存檔。

6.3.6.3 小組成員抽查閉路電視錄影及電話錄音紀錄資料發現於5月8日凌晨3時05分保安部控制室接聽電話人員態度差劣，小組成員要求「置佳」必須盡快安排適當人選擔當控制室人員，「置佳」表示現時人手依然不足，常由非熟悉工作之替更人員頂位，導致上述問題出現，故此，現已積極招聘保安員，務求盡快解決有關問題。另小組成員指出發現閉路電視錄影紀錄現場背景收音有噪雜聲，要求管業處安排維修及改善有關問題。

6.3.6.4 有關早前法團去信「置佳」要求改善保安服務質素事宜，小組成員要求「置佳」盡快作書面回覆。「置佳」表示回信需作修改後便回覆法團。

6.3.7 匯報流動閉路電視錄影系統使用情況

管業處匯報現時屋苑流動閉路電視錄影系統安裝地點分佈如下：

1. 1街近8號商鋪
2. 第6至第7座之間網閘
3. 第5至6座之間鐵閘
4. 第6座至7座火牛房旁(2016年10月28日安裝)
5. 第5座至6座火牛房旁(2016年10月28日安裝)
6. 第10座地下大堂(2017年6月8日安裝)－非流動閉路電視系統
7. 商鋪10號鋪(2017年7月28日安裝)
8. 商鋪10號鋪(2017年7月28日安裝)
9. 車場C3090車位(2017年8月24日安裝)
10. 第5座行人路向樓層垃圾房方向(2018年1月12日安裝)
11. 車場C3098車位(18年4月23日安裝)
12. 近一街2號鋪「盈健醫務中心」(18年5月10日安裝)
13. 第14座24樓大堂(18年5月13日安裝)



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.3.8 商討本苑路面車輛管控及改善跟進情況

6.3.8.1 管業處表示已訂購 10 塊「鎖車地帶」告示牌，目的加強監管車路運作，並已草擬有關安裝地點，小組成員表示同意。

6.3.8.2 管業處表示有關車輛免費停泊 30 分鐘許可証之新措施，截至 5 月 10 日已收到共 318 名業戶遞交申請表，並因應業戶反映基於涉及私隱理由，有關單位資料將不會登記於許可証內。

6.3.9 管業處匯報於 2018 年 4 月 28 日早上 9 時 05 分有一輛貨車 VH3716 駛經 5 座對出斑馬線時意外撞及路邊燈柱，導致燈柱頂燈罩爆裂脫落，貨車司機翁先生願意簽署責任承擔書，經承辦商回覆有關維修報價為港幣二千元，但貨車司機只能承擔一千二百元之賠償金額，並懇請法團考慮及接受。

陳主席建議交由管業處尋找其他報價作比較後再作跟進。

6.3.10 有關於 2018 年 4 月 19 日發生停車場 3 樓某車位私家車車頭凹被刮花事件，本處已呈報保險公司，而車主向本處申索賠償金額為 \$3,350。陳主席要求管業處盡力協助業戶與保險公司方面作出溝通。

6.4 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處代為匯報如下：

6.4.1 匯報增設儲物櫃及熱飲機事宜

太古可樂已於本苑安裝汽水機，並已經投入服務；第 7 座北閘的汽水機將於 2018 年 5 月 24 日遷移到第 13 座。另外，位於 U 購超市對出的順便智能櫃，與及扶手電梯旁的派寶箱智能櫃亦經已投入服務。

6.4.2 商討龍門居場地展覽招租事宜

管業處建議在扶手電梯廣告板貼上場地展覽招租海報以吸引商戶租用本苑場地。小組成員建議在該海報上加上“龍”字標誌。管業處表示跟辦。

6.4.3 匯報昇捷合約期內之贊助龍門居活動金額

2018 年-2020 年管理服務合約期內之贊助龍門居活動金額為 \$60,000.00

贊助活動	已使用贊助金額	餘額
/	/	\$60,000.00



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.4.4 匯報置佳合約期內之贊助龍門居活動金額

2018年-2020年保安服務合約期內之贊助龍門居活動金額為\$30,000.00
每年\$10,000.00。

贊助活動	已使用贊助金額	餘額
/	/	\$30,000.00

6.4.5 匯報本苑租用場地及廣告架事宜

6.4.5.1 匯報租用場地情況

2018年1月至2018年2月期間，本苑租用場地收費，詳情如下：

公司名稱	內容	位置	租用日期	帳篷費用	場地費用	總金額	收款日期
Now TV	宣傳單位	1座側	12-13/4/2018	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00	20/2/2018
安信信貸	宣傳單位	1座側	20-22/4/2018	\$600.00	\$4,500.00	\$5,100.00	4/4/2018
合共數量：						2單，共\$8,500.00	

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

6.4.5.2 匯報扶手電梯廣告架收費情況

2018年1月至4月份期間並無租用廣告架收入。管業處已去信給大家樂、三聖青山灣漁港酒家、海典軒鳳城酒家及759阿信屋誠邀承租廣告板。

6.4.6 匯報本苑派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

6.4.6.1 管業處匯報，2016年5月至2018年4月份(本合約有效期)派發宣傳單張記錄詳情如下：

公司名稱	宣傳單張內容	收取費用	派發日期	收款日期
亞洲直接市場	1 仁愛堂	\$2,660.00	8/3/2018	8/3/2018
合共數量：		1單，共港幣\$2,660.00		

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

6.4.6.2 管業處匯報，飲品售賣機收入記錄詳情如下：

日期	飲品售賣機總營業額(HK\$)	屋苑應收金額(HK\$)
2018年1月	HK\$3,402.00	HK\$1,020.60
2018年2月	HK\$3,290.00	HK\$987.00
2018年3月	HK\$3,310.00	HK\$993.00
合共：		HK\$3,000.60

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.4.7 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員及租借情況

6.4.7.1 管業處匯報，本苑康樂設施收入情況詳情如下：

日期	網球場 (HK\$) \$50/h	壁球場(HK\$) \$40/h(繁忙時間) \$35/h(非繁忙時間)	乒乓球(HK\$) \$25/h(繁忙時間) \$20/h(非繁忙時間)	多用途活 動室(HK\$) \$50/h
2017 年合共：	\$585	\$5,500	\$8,655	\$0
2018 年 1 月	\$100	\$225	\$635	\$0
2018 年 2 月	\$100	\$190	\$570	\$0
2018 年 3 月	\$0	\$270	\$275	\$0
2018 年 4 月	\$0	\$500	\$305	\$400
2018 年合共：	\$240	\$1,185	\$1,785	\$400

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

6.4.7.2 管業處匯報，申請成為便利圖書站會員之人數詳情如下：

	新增會員人數	累積會員人數
2018 年 1 月	0	535
2018 年 2 月	0	535
2018 年 3 月	1	536
2018 年 4 月	0	536

6.4.7.3 管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況詳情如下：

日期	金額(HK\$)
2018 年 1 月至 5 月	0.00

6.4.8 匯報龍門居網誌跟進情況

管業處匯報，已更新龍門居網誌內容如下：

- 第八屆管理委員會 - 第九次常務會議議程(延會)
- 第八屆管理委員會 - 第九次常務會議議程
- 第八屆管理委員會 - 第八次常務會議記錄

(七) 其他事項

沒有其他事項



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) 下次會議日期

下次會議日期： 2018年7月30日(星期一)

會議於晚上10時30分結束。

龍門居業主立案法團
第八屆管理委員會
主席 陳雲生先生

昇捷管理服務有限公司
龍門居管業處
高級物業經理 黃振邦先生

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