



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 第十二次常務會議記錄

日期：二零一八年七月三十日（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、朱麗娥女士、

百力佳投資有限公司代表黃子軒先生、

中石(香港)有限公司代表何家勤先生(排名不分先後)

請假 — 姚艷萍女士

龍門居管業處-昇捷管理服務有限公司

分區經理 — 岑永基先生

高級物業經理 — 黃振邦先生

高級物業主任 — 李偉鵬先生

物業主任 — 李麗貞小姐

保安服務承辦商-置佳物業管理有限公司

董事 — 楊偉權先生

高級行動經理 — 鄭駿言先生



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十二次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報委員姚艷萍女士因事請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

通過第八屆第十一次常務會議記錄

2.1 管業處匯報，接獲委員葉先生，分別就會議記錄中第 6.2.6.2 項、6.2.7.3 項、6.2.11 項、6.2.12 項、6.3.1.3 項及 6.3.6.1 項均有錯別字需作修改。詳情如下：

- 會議記錄中第 6.2.6.2 項第一行「...第二區域大形收費修樹工作」中的形字修訂為型字；
- 會議記錄中第 6.2.7.3 項末段「...玻璃回收筒」中的筒字修訂為箱字；
- 會議記錄中第 6.2.11 項第三行「...加上兩組色板」中的板字修訂為辦字；
- 會議記錄中第 6.2.12 項末段「...於舊雪糕上」字句修訂為雪糕筒；
- 會議記錄中第 6.3.1.3 項第八行「...清抹 1 街及 2 欲眾地面」字句修訂為 2 街公眾地面；
- 會議記錄中第 6.3.6.1 項第一行「...緊記閉關風扇...」中的閉關一詞修訂為關閉。

2.2 經與會各委員商議後，一致同意第八屆第十一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十一次常務會議紀錄。

(三) 續議事項

3.1 個別業戶僭建晾衫架問題

3.1.1 管業處匯報，至今共發出了 124 封信件要求相關業戶拆除違規構建物，其後由於仍有個別業戶拒絕配合，故再透過法團法律顧問李律師向全體業戶發出告示，包括張貼各座大堂、升降機及發送到各業戶信箱，重申相關之違規構建物必須清拆，否則法團將採取進一步法律行動，違規單位需要繳付相關訟費及支出。及後我們接獲多名業戶就有關律師信函告示的查詢，為免生誤會我們隨即發出通告，就有關違規構建物律師信件作出補充說明。此外，管業處已整理相關違規構建的種類圖片及數量資料並於席上向各與會委員作出報告。

3.1.2 陳主席指出，根據上述資料顯示，在外牆加建晾衫鐵通架的嚴重個案約有 30 宗，故要求管業處在李律師向全體業戶發出的告示內所給予的清拆限期後，將上述屬於嚴重個案而仍未作出相應行動的個案資料，交予李律師採取進一步的法律行動。

3.2 龍門居獎學金計劃籌備事宜進展

管業處匯報，已向議員辦事處索取相類似的獎學金計劃資料作為參考，現正草擬各項申請文件，完成後將盡快發送給余校長審閱。



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

陳主席補充，申請參加是次計劃的學生必須為本地就讀的中小學生，同時必須在龍門居居住，得獎名額中小學生各12名，而評審準則以學生的品學成績進步比例為主，以鼓勵學生們積極進步的表現；獎項方面除獎學金外，亦會頒發獎座及獎狀，並會在12月8日舉辦的龍門居20周年聯歡晚宴上進行頒獎典禮，得獎學生可免費參與晚宴。

3.3 共享單車在苑內違泊造成的管理問題

管業處匯報，法團法律顧問李律師已向相關共享單車營運商發出律師信，要求在限期內清理所屬單車並繳付行政費每部單車HK\$300，否則會將單車變賣，所得金額如多於上述應收之行政費總額便將餘額退還，反之則採取法律行動追討差額。

陳主席要求管業處向李律師查詢，將已扣鎖單車進行拍買的處理方法後再作跟進。管業處表示跟辦。

(四) 討論事項

4.1 檢討本苑保安員缺勤及崗位穩定情況

4.1.1 陳主席表示，「置佳」自本年1月1日起承辦本苑之保安服務至今已有大半年時間，然而到目前為止的服務表現仍未如理想，故邀請「置佳」管理層人員出席是次法團常務會議就相關問題作出跟進及回應。陳主席指出，現時保安員缺勤情況嚴重，人手流動性非常大，經常有陌生的保安員當值，尤其夜更情況更為嚴重，導致太多保安員均不熟悉屋苑日常運作，且保安人員表現質素非常參差，警覺性低及無法確切按本苑要求執行日常工作指令，例如商鋪違擺處理程序及訪客登記程序等等，情況令人擔憂。

4.1.2 管業處於席上匯報，由2018年1月至6月份保安缺勤及遲到早退的數據如下：

2018年	1月份	2月份	3月份	4月份	5月份	6月份
日班缺勤人次	2	25	9	6	6	6
夜班缺勤人次	36	66	50	41	49	51
共欠人次	38	91	59	47	55	57
共欠時數	0	0	0	580分鐘	1770分鐘	4936分鐘
扣減金額	\$43,985	\$116,618	\$67,327.64	\$56,514.71	\$66,887	\$76,379

4.1.3 管業處報告涉及保安服務的投訴事故記錄在5月份共有6宗，而6月份則共有5宗，投訴分別來自電話及信函，內容主要是保安員態度問題，反映出個別保安員工作表現水平參差；此外，有一宗過失事故關於當值控制室保安員因應發電機工程負責致電通知「集寶」消防掛牌，於工程完畢後忘記通知「集寶」除牌，導致掛牌持續約6天時間，事件中涉及保安員疏忽行為；另外於2018年7月21日晚上有一名陌生人士到達某單位外張貼懷疑追數紙條，業戶於是自行報警求助，警方翻查保安監察



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

系統錄影紀錄，發現該座大堂保安員按掣開門讓該名人士進入大廈但沒有執行訪客登記程序。事件反映出保安員當值期間疏忽職守導致出現嚴重保安漏洞情況。

- 4.1.4 管業處報告 6 月份夜間突擊巡查報告中，有關保安員之問題及相關相片等資料供各委員參閱。
- 4.1.5 彭副主席補充，發現前線保安員之薪酬與當初「置佳」在見標時的承諾有差異，此外保安員制服及裝備不整齊等問題亦未見改善，並經常發現有保安員在當值時玩手机，嚴重影響整體保安形象及紀律表現。
- 4.1.6 「置佳」代表楊先生表示，針對員工未能熟悉屋苑運作及警覺性不足問題，將會安排每月進行重點培訓以提升員工服務質素，另會就表現良好的員工作出薪酬調整以提高整體團隊士氣，相信上述各項問題可在本年度內逐步改善。
- 4.1.7 陳主席要求「置佳」就各項包括入職員工未能熟悉屋苑運作及警覺性不足、員工制服裝備不足、缺勤及人手穩定性等問題的處理方法盡快作出書面回覆，再於下次保安及清潔事務小組會議中跟進。「置佳」代表楊先生表示跟辦。

(五) 財務報告

5.1 應收未收管理費拖欠情況報告

- 5.1.1 有關追討逾期管理費進度，截至 30/6/2018，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$1,018,973.00，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 7 月 27 日有港幣 HK\$59,686.00 之欠費已繳交，然而上述已獲小額錢債審裁處頒佈判令的其中 5 個單位至今仍未有繳交任何欠款，故此管業處會將資料交予李律師執行進一步法律程序。

另管業處已於 2018 年 5 月 21 日再向 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，截止 7 月 27 日，其中港幣 HK\$57,869.00 之欠費已繳交。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位入稟進行追討，以改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

- 5.1.2 管業處表示自 2016 年至今共有 5 個住宅單位及 1 個車位因管理費欠款問題被進行正式押記令(即俗稱釘契)法律行動，根據記錄上述個案單位至今仍未有繳交任何欠款，涉及款項港幣 HK\$273,468.47，為此我們將會向李律師尋求法律意見採取進一步法律行動。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

5.2 財政收支報告

管業處就屋苑2018年5月份財政收支情況作出匯報，綜合5月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為HK\$24,284,913.94；

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND				
BALANCE SHEET AS AT 31/05/2018				
龍門居 - 大廈管理基金				
資產負債表 31/05/2018				
		NOTES	HK\$	HK\$
		附註		
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)		1,072,918.70
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項			275,132.88
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			213,640.10
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行			27,505,319.76
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)			2,773,829.88
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)			3,840,511.82
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
				37,217,730.95
CURRENT LIABILITIES	流動負債			
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		3,108.40	
ACCRUED EXPENSES	應付費用		23,434.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用		3,411,213.01	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)		162,747.60	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備		17,271.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項		168,189.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,529,832.00	
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		123,860.00	
				12,932,817.01
				24,284,913.94
Representing :-	資金運用			
ACCUMULATED FUND	累積基金			
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存			12,237,658.86
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 31/05/2018	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 31/05/2018			
RESIDENTIAL	住宅		553,635.55	
COMMERCIAL	商業		17,199.21	
CARPARK	車場		(95,991.04)	
WET MARKET	街市		(23,216.62)	
				451,627.10
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存			12,689,285.96
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)		11,385,737.94
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金			82,270.06
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)		414,000.00
				24,284,913.94



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 - RESIDENTIAL INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/05

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	5,721,660.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	13,131.22	25,421.07
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,873,961.22</u>	<u>5,747,081.07</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	361,282.00	722,564.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	40,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	263.00	263.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,888.00	7,128.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	334,336.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	10,240.00	16,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,871.00	19,182.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	412,263.66	824,497.46
PEST CONTROL	滅蟲費	800.00	800.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,038,526.97	2,067,402.32
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	283,033.00	571,573.00
TELEPHONE	電話費	2,621.00	5,242.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	1,620.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	2,007.89	4,044.87
SUNDRIES	什項支出	2,205.00	4,410.00
		<u>2,314,169.52</u>	<u>4,619,862.65</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	40,167.00	80,334.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	16,066.80	32,133.60
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	298,913.95	461,115.27
		<u>2,669,317.27</u>	<u>5,193,445.52</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>204,643.95</u>	<u>553,635.55</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>9,936,712.71</u>
			<u>10,490,348.26</u>



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/05

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	92,993.00	185,986.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	442.03	863.39
TOTAL INCOME	總收入	93,435.03	186,849.39
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	15,744.00	31,488.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	4,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	2,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	896.00	11,450.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	203.00	378.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	45,259.58	90,098.53
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	4,800.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.74	20.01
SUNDRIES	什項支出	462.00	462.00
		67,974.32	144,696.54
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	1,750.00	3,500.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	700.20	1,400.40
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	12,999.34	20,053.24
		83,423.86	169,650.18
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	10,011.17	17,199.21
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,131,720.29
			3,148,919.50



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 2018/05

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	299,106.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	724.39	1,402.28
TOTAL INCOME	總收入	<u>150,277.39</u>	<u>300,508.28</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	27,726.00	55,452.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	4,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	4,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養		7,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	1,500.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	216.00	396.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	16,310.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	640.00	1,050.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,178.00	2,328.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,437.42	52,872.67
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	79,698.74	158,656.80
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	48,800.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	48.19	96.16
		<u>173,249.35</u>	<u>352,461.63</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,083.00	6,166.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,233.00	2,466.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	22,951.43	35,405.69
		<u>200,516.78</u>	<u>396,499.32</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(50,239.39)</u>	<u>(95,991.04)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>(623,950.29)</u>
			<u>(719,941.33)</u>



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - WET MARKET INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/05

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	179,994.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	102,786.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	854.25	1,668.56
TOTAL INCOME	總收入	142,244.25	284,448.56
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	4,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	18,200.00	18,200.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	7,155.00	13,200.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	4,384.00	6,630.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	65,267.39	130,529.42
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	53,435.00	89,120.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.88	29.76
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	22,978.00	45,956.00
		173,434.27	307,665.18
ADD:	加:	173,434.27	307,665.18
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(31,190.02)	(23,216.62)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(206,823.85)
			(230,040.47)



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 2018/05

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	890.00	2,135.00
CARPARK FEE	車位費	40,890.00	78,770.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	30,000.00	72,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	11,985.40	22,748.00
TOTAL INCOME	總收入	83,765.40	176,153.00
EXPENDITURE	支出		
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	124,807.00	142,891.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	216.00	396.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	21,357.00	34,014.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	640.00	1,050.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,578.00	3,132.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	134,547.61	269,084.17
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	7,660.00
INSURANCE	保險費	21,364.01	42,727.90
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	38,000.00	38,000.00
GARDENING	園藝保養費	31,000.00	62,000.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備		3,400.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	18,303.00	38,487.00
TELEPHONE	電話費	3,538.00	7,376.99
AUDIT FEE	核數費用	617.00	1,234.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	8,470.00	15,812.04
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.00	10.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用		1,200.00
TAXATION	稅項	3,600.00	8,700.00
RENT & RATES	地稅及差餉	4,815.00	4,815.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	306.40	306.40
SUNDRIES	什項支出	1,631.10	10,430.70
		418,630.12	692,727.20
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(334,864.72)	(516,574.20)
		83,765.40	176,153.00
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)		
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

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 30/06/2018，存款總結餘為 HK\$384,794.82，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
1/5/2018	/	/	HK\$384,788.39
31/5/2018	/	HK\$3.27 (利息收入)	HK\$384,791.66
1/6/2018	/	/	HK\$384,791.66
30/6/2018	/	HK\$3.16 (利息收入)	HK\$384,794.82

5.3.2 管業處指出，本苑信託基金定期存款截至 30/6/2018，兩筆定期本金連利息收入總結餘為 HK\$27,201,145.93，而信託基金存款及活期存款結存總金額合共為 HK\$27,685,940.75。

定期存款記錄詳情如下：

定期金額	日期	截至 30/6/2018 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\$165,793.58	HK\$21,942,272.58
HK\$5,344,049.10	由 11/04/18 至 11/10/18 (6 個月定期)	HK\$14,824.25	HK\$5,358,873.35
兩筆定期本金連利息收入：			HK\$27,201,145.93

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 19/06/2018 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
01/06/2018	2018 年 5 月 23 日承上結餘			HK\$117,191.40
19/06/2018	中國移動車場天台 發射站收入(6 月)	龍門居 業主立案法團	#HK\$12,500.00	HK\$129,691.40

管業處表示，鑑於上述法團零用金戶口結餘已超過\$50,000，故建議將部份款項轉數往交通銀行信託基金活期存款戶口。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過將款項\$84,691.40 由法團零用金戶口轉賬至交通銀行信託基金活期存款戶口。



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

5.4.1 2018 年 6 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 4 月份)	HK\$1,036.20
環保環保站舊衣回收(2018 年 5 月份)	HK\$3,107.20
偉利五金環保回收(2018 年 5 月份)	HK\$1,000.00
順便智能櫃(車場大樓 1 號升降機地下)收入(2018 年 6 月份)	HK\$3,500.00
順便智能櫃 (車場大樓 1 樓)收入(2018 年 5-6 月份)	HK\$8,000.00
跆拳道興趣班行政費(18 年 9 至 12 月份)	HK\$1,200.00
路面時租收入(2018 年 6 月份)	HK\$41,483.00
總收入:	HK\$116,826.40

5.4.2 屋苑財政狀況(截止 2018 年 5 月)

特別基金-緊急維修基金	HK\$ (286,380.02)
特別基金-儲備金	HK\$ 11,385,737.94
緊急應變基金	HK\$ 82,270.06
大型工程維修儲備金	HK\$ 414,000.00
累積基金	HK\$ 12,689,285.96
總數:	HK\$ 24,284,913.94

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

管業處補充，跟進有關在住宅部份累積基金撥款 HK\$1,500,000 存入「特別基金 - 緊急維修基金」事宜已於 6 月份完成。此外，管業處於席上展示及講解強制驗樓項目內容圖片，項目包括有樓宇外部構件及其他實體構件、結構構件、消防安全構件及排水系統等等，均屬於強制驗樓計劃內需要進行檢驗之項目。陳主席表示，管業處在制備下年度屋苑財政預算案時，有需要為未來的強制驗樓計劃作好財政準備。



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

管業處就工程費用支出超過 HK\$100,000.00 項目作出報告如下：

- 龍門居-街市更換 4 號風櫃工程(LUMU/17/T004)，工程總費用 HK\$154,000，完工後需支付 90%工程費用，即 HK\$138,600。
- 2016 年度消防年檢後執份工程(LUMU/16/T008)，工程總費用 HK\$150,496，一年保固期後需支付餘下 10%工程費用，即 HK\$15,049.60。

管業處建議在「特別基金-緊急維修基金」戶口撥款支付上述費用，並於資產負債表之「特別基金-緊急維修基金」入賬。

議決：經與會各委員商討後，一致通過由「特別基金-緊急維修基金」戶口撥款支付上述費用。

5.4.3 2018-2020 年度服務合約扣減金額

管業處匯報，截至 2018 年 5 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\$ 355,127.98
清潔服務合約	HK\$ 51,956.51
總金額：	HK\$ 407,084.49

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，金額為 HK\$98,498.63，我們已聘請新技術員填補上述空缺，並已於 6 月份正式上任。

(六) 報告事項

6.1 有關本苑驗窗計劃進展報告

管業處匯報，「利達技術工程有限公司」已在於 6 月 1 日完成有關修葺工序，是次公眾地方窗戶修葺工程，需要進行修葺或更換物料項目共有 1969 項；助理工程經理馮先生親身逐一檢查所有相關公眾地方窗戶項目之修葺情況，發現當中有部份完工狀況未如理想，故會要求承辦商派員執修，再於下次常務會議中作出匯報。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.2 商舖違例擺賣情況報告

管業處匯報，M033 號舖違規加建招牌事宜，經與業主多番磋商後，有關的招牌經已拆除。此外，S071 號舖違規在舖外擺放已清洗完成的衣物供客人領取，經與舖主溝通後表示希望可以參照智能櫃的做法，在屋苑內設置一台電子櫃存放上述衣物，讓客人以所屬密碼自行領取；相關細節例如設立位置及每月繳付金額等，會稍後提交予法團及管業處考慮。

陳主席表示，發現有商舖在關舖後沒將門前貨台架收回舖內，要求管業處及保安人員加強監察及跟進。管業處表示跟辦。

6.3 籌辦龍門居 20 周年慶祝活動

6.3.1 活動統籌人彭先生表示希望在是次常務會議中為是次慶祝晚宴活動正式定名，並已初步就活動名稱作出以下三個建議：

選項(1) 「萬家歡聚賀龍門 20 周年慶祝晚宴」

選項(2) 「慶龍門安居廿載周年晚宴」

選項(3) 「龍門居 20 周年晚宴」

陳主席建議將選項(3)的活動名稱修訂為「龍門居 20 周年聯歡晚宴」；有委員則認為選項(2)的活動名稱較有意思。

議決： 經與會各委員商議後，一致同意選項(3)的活動名稱修訂建議，同時經與會各委員以一人一票舉手形式就上述選項作出投票，結果選項(1)得 0 票、選項(2)得 4 票、選項(3)得 7 票，由於選項(3)獲得過半贊成票數，故通過是次活動正式定名為「龍門居 20 周年聯歡晚宴」。

6.3.2 活動統籌人彭先生表示希望就是次活動設計一個 20 周年專屬標誌；管業處補充，已嘗試自行設計及繪製標誌圖案惜效果未如理想，故建議直接聘請設計公司進行設計，預算費用約 HK\$2,000。陳主席表示可嘗試協助尋找相關人士免費提供設計。

6.3.3 管業處匯報各項準備工作進度，包括已設計工作人員證件式樣、制備當日活動預算流程表、龍門居獎學金計劃及龍門居傑出員工獎的獎座建議款式。陳主席指出龍門居獎學金計劃得獎獎座的造價太高，建議管業處再索取相關資料後於康樂及聯絡事務小組中作出匯報及跟進。管業處表示跟辦。

6.4 調整屋苑通訊事宜安排

6.4.1 因應較早前收集的問卷意見，大部分均希望以 100 鎊書紙代替一直沿用的 128 鎊光粉紙印刷，故此我們在六月「屋苑通訊」的紙質已改用為 100 鎊書紙。



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

此外，問卷意見中就希望「屋苑通訊」內增加「法團最新動態」的意見最多；「屋苑通訊」發放頻次則認為繼續維持每兩個一次已足夠；而「屋苑通訊」的發佈方式及渠道則有不同意見，包括建議在各座大堂增設「屋苑通訊」專欄，以宣傳單張方式投放於每戶信箱，與及在大堂位置設立智能平板電子資訊欄等等。

- 6.4.2 管業處補充，已就建議在大堂位置設立智能平板電子資訊欄事宜索取相關資料，包括平板電子屏幕規格、顯示內容、建議擺放位置及分賬模式等資料圖片供與會各委員參閱。經與會各委員商議後，一致同意交由維修保養及環境事務小組跟進。

6.5 召開今年度第一次業主周年大會結果報告

- 6.5.1 管業處匯報，本苑法團第八屆管理委員會第一次業主周年大會已於2018年7月22日順利舉行，當日共有四項議程包括議程(1)第八屆管理委員會工作報告、議程(2)管業處工作報告、議程(3)屋苑財政報告及議程(4)議決通過委任2018及2019年度之核數師，而議程(4)經過投票程序，最終由「嘉達會計師事務所有限公司」以過半數(95.55%)的所得業權份數，獲委任為本苑2018及2019年度之核數師。

- 6.5.2 管業處就是次業主周年大會之安排作出檢討，發現當日會場報告板擺放位置不夠明顯，會場坐椅安排不足，管業處將吸取是次大會經驗作出改善。

- 6.5.3 大會當日有出席業戶反映管業處沒有列出核數師的背景資料以供參考，同時未能提供屋苑最近一個年度的核數報告以作參閱。管業處翻查過去十年核數報告提交資料，發現當中在2012年度負責處理該年度核數報告的會計師行開始出現延誤，導致隨後的核數報告均有延誤提交情況；管業處已要求現時的會計師行必須在本年內完成及提交2016年度的核數報告以免再有任何延誤。

財務核數年度	會計師行名稱	提交報告日期
1/4/2006 - 31/3/2007	鄧子建會計師事務所	2008年3月
1/4/2007 - 31/3/2008	鄧子建會計師事務所	2009年3月
1/4/2008 - 31/3/2009	鄧子建會計師事務所	2010年3月
1/4/2009 - 31/3/2010	麥永建,何麗賢會計師行有限公司	2011年5月
1/4/2010 - 31/3/2011	麥永建,何麗賢會計師行有限公司	2012年5月
1/4/2011 - 31/3/2012	麥永建,何麗賢會計師行有限公司	2013年9月
1/4/2012 - 31/3/2013	麥永建,何麗賢會計師行有限公司	2014年10月
1/4/2013 - 31/3/2014	麥永建,何麗賢會計師行有限公司	2016年3月
1/4/2014 - 31/3/2015	麥永建,何麗賢會計師行有限公司	2017年3月
1/4/2015 - 31/3/2016	嘉達會計師事務所有限公司	2018年5月
1/4/2016 - 31/3/2017	嘉達會計師事務所有限公司	進行中



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

6.6 商討加裝電動車充電設施

管業處匯報，較前接獲有車位業主來信申請自費在其車位內安裝電動車充電設施，故於維修保養及環境小組會議上作出商議，經與會各小組成員商議後，一致同意交由管業處與相關業戶索取詳細計劃書，同時重新檢視在公眾地方設置充電裝置的可行性後再作跟進。

陳主席補充，多年前法團亦曾就設置電動車充電設施事宜作出商議，及後基於政府取消豁免電動車全數首次登記稅的優惠政策後，居民對電動車的購買意欲大減，因此暫時閣置相關計劃，現政府於今年重新推出豁免電動車部分首次登記稅措施，故可考慮重新研究設置電動車充電裝置的可行性。

(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表示，已安排於 2018 年 8 月 6 日晚上八時正召開招標程序及財務審核小組第十五次會議。

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 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

7.2.1.1 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由「騰達工程有限公司」在 26/04/2018 已完成工程，「騰達」已完成牆身位置進行油漆。

7.2.1.2 龍門居第 12 座 32C 室天面及圍牆防水工程

第 12 座 32C 室天面及圍牆防水工程由「騰達工程有限公司」在 07/07/2018 已完成噴漿並進行蓄水測試，經測試後正常稍後會進行紅外線測試。

7.2.1.3 龍門居第 16 座 30A 室天面及圍牆防水工程

第 16 座 30A 室天面及圍牆防水工程由「國華行工程有限公司」在 04/07/2018 已完成噴漿並進行蓄水測試，經測試後正常稍後會進行紅外線測試。

7.2.1.4 龍門居第 12 座 11 樓更換食水減壓掣工程

第 12 座 11 樓更換食水減壓掣工程由「國天工程有限公司」在 22/06/2018 已完成工程，經測試後已正常運作。

7.2.1.5 龍門居龍門居 2018 年清洗全苑冷氣工程

龍門居 2018 年清洗全苑冷氣工程由「諾迅服務有限公司」在 29/06/2018 已展開工程，1-16 座已完成，管理處及其他房間在 14/07/2018 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

7.2.1.6 龍門居第1座更換天台食水加壓缸工程

更換第1座天台食水加壓缸由「東洋工程有限公司」在20/06/2018已完成工程，經測試後已正常運作。

7.2.1.7 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由「鼎峰工程有限公司」在10/05/2018已完成工程，經測試後已正常運作。

7.2.1.8 龍門居街市隔油池保養已於22-06-2018完成。

7.2.1.9 龍門居柴油發電機保養商「順通」已於28-06-2018完成檢查發電機，至個運作正常。

7.2.1.10 已分別在6月及7月份完成清洗食水及沖廁水缸工作。

7.2.2 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。

7.2.3 匯報屋苑公共部份有待維修情況

7.2.3.1 龍門居更換發電機零件工程(50358-2018020084)

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6月27日(星期五)

報價書截止日期： 2018年7月9日(星期一)

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.	東源工程服務有限公司	HK\$46,500
2.	順通電機工程有限公司	HK\$51,680
3.	安樂機電設備工程有限公司	HK\$56,000
4.	順昌電器工程有限公司	回覆不回標
5.	飛達機電有限公司	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲3間承辦商回覆，最低報價承辦商為「東源」，報價金額 HK\$46,500，第二低報價承辦商為「順通」，報價金額為 HK\$51,680，與最低報價相差 HK\$5,180，相差百分比為 11.14%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「東源」承辦上述工程。



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

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\$46,500 交予「東源工程服務有限公司」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，一致確認上述小組議決。

7.2.3.2 龍門居第 4 和第 10 座更換天台食水加壓缸工程(50358-20180200086)

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 6 月 27 日(星期五)

報價書截止日期：2018 年 7 月 9 日(星期一)

邀請承辦商報價數目：9 間

接獲承辦商回覆數目：6 間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	東洋工程有限公司	HK\$48,800
2.	東源工程服務有限公司	HK\$52,000
3.	宗源工程(香港)有限公司	HK\$59,800
4.	安樂機電設備工程有限公司	HK\$62,000
5.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$75,000
6.	國天工程有限公司	HK\$170,000
7.	聯發建築(香港)有限公司	沒有回覆
8.	騰達工程有限公司	沒有回覆
9.	百利水電工程	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲 6 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「東洋」，報價金額 HK\$48,800，第二低報價承辦商為「東源」，報價金額為 HK\$52,000，與最低報價相差 HK\$3,200，相差百份比為 6.56%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「東洋」承辦上述工程。

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\$48,800 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，一致確認上述小組議決。

7.2.3.3 供應、送貨及安裝籃球架工程(LMO/RP/18/07/01)

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 7 月 4 日(星期三)

報價書截止日期：2018 年 7 月 9 日(星期一)



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

邀請承辦商報價數目： 5 間

接獲承辦商回覆數目： 2 間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	恆興玻璃纖維製品廠有限公司	HK\$11,400
2.	合興體育用品有限公司	HK\$17,500
3.	大中體育用品有限公司	回覆不回標
4.	標準體育用品有限公司	沒有回覆
5.	國強(亞洲)體育工程有限公司	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲 2 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「恆興」，報價金額 HK\$11,400，第二低報價承辦商為「合興」，報價金額為 HK\$17,500，與最低報價相差 HK\$6,100，相差百份比為 53.5%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「恆興」承辦上述工程。

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\$11,400 交予「恆興玻璃纖維製品廠有限公司」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，一致確認上述小組議決。

7.2.4 本苑園藝保養商之工作匯報

7.2.4.1 園藝保養商「盈春園藝」修剪、改善本苑花槽植物，並於會上展示有關相片以供參閱。席上有小組委員建議，可參照修剪樹木方式定立修剪本苑羅漢松時間表，包括管業處門口及中央公園之羅漢松，另外於下次小組會與園藝保養商「盈春園藝」商議加高花槽圍邊後，花槽內是否需加泥及施肥，特別是種植羅漢松之花槽。此外，第 8 座外圍石景有喉管外露，可與園藝保養商「盈春園藝」了解嘗試使用盆栽遮掩以收美化作用。

7.2.4.2 園藝保養商「盈春園藝」將於 7 月至 9 月間進行第三區域大型收費修樹工作，同時於會上展示有關將修剪樹木之相片。

7.2.4.3 園藝保養商「盈春園藝」已更換屋苑時花，並於會上展示有關相片。

席上有小組委員表示，管業處三角花圃現時種植之百日紅再生長時會長高阻擋龍門居標誌，建議下次換時花時使用其他品種，管業處亦需提醒園藝保養商「盈春園藝」留意時花生長高度，並在下一次更換時花前預留足夠時間作出商議。

小組召集人葉先生建議可先向園藝保養商「盈春園藝」索取品種資料作為參考。此外小組召集人葉先生詢問滴灌喉安裝事宜，管業處表示會再催促園藝保養商「盈春園藝」盡快落實安裝。



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

7.2.5 匯報各項環保回收事宜

7.2.5.1 「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
2018 年 5 月	596	HK\$3,107.20
2018 年 6 月	426	HK\$2,223.20

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。

7.2.5.2 「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
2018 年 5 月	354
2018 年 6 月	441

7.2.6 商議親子種植場事宜

管業處匯報，第 22 期親子種植場已於 2018 年 6 月 3 日結束，並已於 2018 年 5 月 31 日通知相關業戶清理場地。第 23 期親子種植場安排建議如下：

日期	： 2018 年 7 月 29 日至 2018 年 12 月 2 日
地點	： 第 13 座側親子種植場
名額	： 8 戶(以抽籤形式)
費用	： HK\$100
報名日期	： 2018 年 7 月 18 日至 7 月 25 日(下午 5 時截止)
抽籤日期	： 2018 年 7 月 25 日(星期三) 下午 5 時
公佈日期	： 2018 年 7 月 26 日(星期四)

此外，管業處匯報園藝保養商「盈春園藝」對上述種植場所需之費用如下：

工程地點	： 苗圃
工程內容	： 購買 24 包種子，8 個花洒壺及 8 支鋤仔，用在自耕農地
工程費用	： 8 個花洒壺 X HK\$31.00 = HK\$248.00
	8 支鋤仔 X HK\$30.00 = HK\$240.00
	24 包種子 X HK\$13.00 = HK\$312.00
	總金額 = HK\$800.00

席上有小組委員表示，管業處需確保上述費用全數用作購置親子種植場相關用具。管業處表示跟辦。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.7 匯報全苑滅蟲服務事宜

滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於 2018 年 6 月 5 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。

7.2.8 商議增加全苑霧化滅蚊及住宅公共地方滅蟲滅鼠服務事宜

管業處匯報，因應蚊蟲活躍季節即將來臨，過往會安排於夏季月份額外增加滅蟲承辦商「能多潔」到本苑進行「全苑住宅樓層滅蟲滅鼠服務」及「全苑霧化滅蚊、滅蠓工作」，以減低業戶被蚊蟲叮咬及其他害蟲滋生的機會。由於清潔承辦商「羅氏」在 6 月至 10 月份期間額外每月提供一次「全苑霧化滅蚊、滅蠓工作」的免費增值服務，並於 6 月 29 日完成第一次工作，因此管業處建議只需安排滅蟲承辦商到本苑進行「全苑住宅樓層滅蟲滅鼠服務」。

為此，管業處建議根據現時屋苑滅蟲服務承辦商「能多潔榮業香港有限公司」合約內列明之價格：「全苑住宅樓層滅蟲滅鼠服務」每次費用為 HK\$8,800.00 交由「能多潔」承辦上述服務。

小組議決：經與會小組成員商議後，一致同意將「全苑住宅樓層滅蟲滅鼠服務」以 HK\$8,800.00 交由「能多潔榮業香港有限公司」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，一致確認上述小組議決。

7.2.9 匯報訂購雪糕筒及地氈事宜

管業處已向 5 間承辦商索取報價(報價單號碼: LMO/PR/18/0037)，詳情如下：

報價書發出日期：2018 年 7 月 3 日(星期二)

報價書截止日期：2018 年 7 月 9 日(星期一)

邀請承辦商報價數目：5 間

接獲承辦商回覆數目：2 間

	承辦商名稱	工程總價目
1	新世紀物料供應及工程有限公司	HK\$9,440.00
2	新恆光五金電器行	HK\$9,900.00
3	東興行(成城)五金	沒有回覆
4	振興五金物料供應有限公司	沒有回覆
5	Hoi Cheong Trading Co.	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

根據上述資料顯示，最低報價承辦商為「新世紀物料供應及工程有限公司」的 HK\$9,440.00，第二低報價承辦商為「新恆光五金電器行」的 HK\$9,900.00，與最低報價相差 HK\$460.00；然而「新世紀物料供應及工程有限公司」所提供的雪糕筒尺寸與本苑要求的尺寸不同，更表示相關之螢光反光衣套不保證能奪用於本苑現有的雪糕筒上。此外，根據紀錄，本苑曾於 2015 年向「新恆光五金電器行」訂購上述雪糕筒連黑綠色反光套，每個價目為 HK\$140.00，故此管業處建議揀選第二低報價承辦商「新恆光五金電器行」訂購上述物料。

小組議決：經與會小組成員商議後，一致同意向報價第二低之「新恆光五金電器行」之 HK\$9,900.00 訂購上述物料。

議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

7.2.10 跟進新購 3M 地氈事宜

管業處已向 5 間承辦商索取報價(報價單號碼： LMO/PR/18/0036)，詳情如下：

報價書發出日期： 2018 年 7 月 3 日(星期二)

報價書截止日期： 2018 年 7 月 9 日(星期一)

邀請承辦商報價數目： 5 間

接獲承辦商回覆數目： 2 間

	承辦商名稱	工程總價目
1	新世紀物料供應及工程有限公司	HK\$3,980.00
2	東興行(成城)五金	HK\$4,900.00
3	振興五金物料供應有限公司	HK\$4,980.00
4	SynWave Services Limited	沒有回覆
5	Hoi Cheong Trading Co.	沒有回覆

根據上述資料顯示，最低報價承辦商為「新世紀物料供應及工程有限公司」的 HK\$3,980.00，第二低報價承辦商為「東興行(成城)五金」的 HK\$4,900.00，與最低報價相差 HK\$920.00；「新世紀物料供應及工程有限公司」提供地氈物料之顏色樣板為橙紅色，與現時本苑所採用的地氈顏色相近，故此管業處建議揀選最低報價承辦商「新世紀物料供應及工程有限公司」訂購上述地氈物料。

小組議決：經與會小組成員商議後，一致同意向報價最低為「新世紀物料供應及工程有限公司」之 HK\$3,980.00 訂購上述物料。

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

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 2018 年 5 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 2018 年 5 月份清潔工人當值情況，5 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份
早更	3 人	37 人	正常	1 人	正常
中班	正常	正常	正常	正常	正常
夜更	正常	8 人	1 人	正常	正常
街市	正常	正常	正常	正常	正常
遲到扣取	33 小時	2 小時	5 小時	4 小時	0 小時
共欠人手	3 人	45 人	1 人	1 人	0
扣數金額	\$8,194.23	\$39,956.00	\$1,927.36	\$1,878.92	0

截至 2018 年 5 月份，清潔合約扣減費用總金額為: HK\$51,956.51。

7.3.1.2 2018 年 5 月份共有 9 次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

7.3.1.3 管業處匯報 2018 年 5 月份之清潔工作，包括：

高壓槍清洗遊樂場設施及公眾地面、清掃各座樓層橫樑垃圾、清抹 U 購外公眾牆身、全苑渠口噴蚊沙、清 1 座至 4 座平台垃圾、清抹街市膠簾、清理全苑渠口內垃圾、高壓槍清洗 1 街公眾地面、高壓槍清洗 U 購公眾地面、清理全苑排骨渠內垃圾、清抹停車場天花蜘蛛網及停車場地面起漬、清抹 L1 升降機地下牆身、高壓槍清洗 5 座至 7 座公眾地面、高台車清 13 座至 16 座平台、高台車清抹 2 街玻璃天幕、高壓槍清洗中央公園公眾地面、全苑公眾地面清菁苔、用吹風樹葉機清理渠口內樹葉、清抹保安更亭、清抹不銹鋼鎖車牌、清抹扶手梯地下地磚、各座大堂地下及升降機打腊、清抹中央公園不銹鋼牌、清抹 L1 升降機地下玻璃窗、清抹各座地下不銹鋼門、清理全苑花槽內樹葉及垃圾、清抹扶手梯及牆身、高壓機大洗街市公眾地面、清掃各座地下設施房、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面、全苑清抹有蓋行人通道天花蜘蛛網及清抹全苑波燈。



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 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
5	1	1	0	0	0	1	4	2	0	0	1	0	2	0	2	1

7.3.3 匯報商舖額外收集餒水之記錄

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)
5	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)

7.3.4 匯報 L660 垃圾桶記錄及使用情況

現時全苑綠色及黑色 L660 垃圾桶記錄如下：

現時全苑綠色及黑色 L660 垃圾桶		數量
3 月份	綠色 L660 垃圾桶	74 個(有 4 個損壞)
	黑色 L660 垃圾桶	14 個
4 月份	綠色 L660 垃圾桶	74 個(有 4 個損壞訂購中)
	黑色 L660 垃圾桶	14 個
5 月份	綠色 L660 垃圾桶	74 個
	黑色 L660 垃圾桶	14 個

7.3.5 匯報合約期內各項增值服務進展

根據合約條文規定「羅氏」會於合約期內提供增值服務，在 6 月至 10 份期間每月額外提供全苑冷霧滅蚊，管業處原已安排「羅氏」於 2018 年 6 月 22 日下午 2 時至 5 時進行全苑冷霧滅蚊工作，惟因天雨關係將會延期至 6 月 29 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

此外，「羅氏」在合約期內提供的另一項增值服務，在商舖男洗手間尿斗放置香隔，「羅氏」已於2018年1月下旬執行，並有適時作出更換清理。

7.3.6 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2018年5月份於龍門居環保回收記錄如下：

	2018年5月
廢紙 (KG)	4,440KG
廢膠 (KG)	62KG
鋁罐 (KG)	48KG
廢鐵 (KG)	610KG
法團收入	HK\$1,000.00 (定額收入)

5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。

7.3.7 清潔其它事項

7.3.7.1 管業處表示，1街黑色垃圾桶旁地面清潔環境欠佳，管業處已加裝流動閉路電視錄影系統及安排工程部於垃圾桶兩旁加裝鋁片，管業處並安排「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。

7.3.7.2 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：

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	:	龍門居放兩個蚊杯
結束日期	:	預計2018年7月30日 (一星期換蚊杯一次，前後換兩次)
地點	:	1街花槽內及近何福堂小學門口花槽內

小組議決： 經與小組會成員商討後，一致同意食環署於龍門居上述地點放置兩個蚊杯，並於下次常務會議匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

7.3.7.3 管業處表示，於2018年6月23日凌晨2時至4時期間管業處職員夜更巡查時發現正門及後梯擺放清潔用具、柱身保護海棉沒有拆除及大垃圾站化寶爐沒有收回站內，管業處要求夜更副科文加強監察各清潔員工及作出改善，「羅氏」代表鍾小姐表示跟辦。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.3.8 匯報 2018 年 5 月份保安員工當值情況及日常工作安排

7.3.8.1 2018 年 5 月份保安當值情況，日班欠 6 人，夜班欠 49 人，5 月份共欠 55 人當值。至於 5 月份有 1 名保安員到職及有 1 名保安員離職。

2018 年 1 月至 5 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	5 月份
日班缺勤人次	2	25	9	6	6
夜班缺勤人次	36	66	50	41	49
共欠人次	38	91	59	47	55
共欠時數	0	0	0	580 分鐘	1770 分鐘
扣減金額	\$43,985	\$116,618	\$67,327.64	\$56,514.71	\$66,887

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 5 月份男女保安員比例情況如下：

2018 年	1 月份		2 月份		3 月份		4 月份		5 月份	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
男女保安員比例										
早班	16	30	16	30	17	30	19	28	19	28
夜班	16	16	15	16	15	14	14	13	13	13

7.3.8.2 關於有商舖於關舖後沒有收回貨台架事宜，經勸喻後情況已有明顯改善，小組成員要求「置佳」必須保持密切監察商舖違擺情況。

7.3.8.3 小組成員指出乒乓球檯於晚上時份需圍封以防止任何人士坐上球檯聚集喧嘩，惟發現圍封尺寸不適當，而有關準則為雪糕筒及伸縮棒需跟球檯約一尺距離，管業處表示會安排跟進處理。

7.3.8.4 小組成員提醒「置佳」有關保安部名冊需要不時更新，而管業處亦需於小組會議開始前帶備保安部名冊以供會議之用。

7.3.9 商討本苑路面車輛管控及改善跟進情況

管業處匯報關於「鎖車地帶」告示牌已開始陸續安裝，於二街範圍已安裝 4 塊，並建議「置佳」安排有關鎖車處理之培訓項目。

7.3.10 匯報本苑冷氣機滴水個案跟進情況

管業處匯報 5 月份冷氣滴水數據如下：1) 冷氣機滴水單位共 65 個；2) 勸喻信已發出共 45 封；3) 轉介食環署個案共 12 個；4) 未能確定位置共 8 個，管業處指出「置佳」應訓示保安員必須清楚核實冷氣機滴水源頭位置，以避免錯誤發出勸喻信對業戶造成滋擾。



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

7.3.11 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)

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 2018 年度拍攝證件相優惠活動事宜

管業處匯報已與「歡樂時光沖晒店」商討，龍門居居民憑住戶智能卡在 8 月 4 日及 8 月 5 日到「歡樂時光沖晒店」拍攝證件相。價錢為 \$18/12 張。

7.4.2 商討 2019 年度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 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

借用地點：第 10 座或第 16 座地下儲物室

費用：700 元/1 個月 1400 元/2 個月(上限為 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：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：2018 年 10 月 8 日至 11 月 6 日(下午六時止)

抽籤日期：2018 年 11 月 7 日(星期三) 下午三時 (第 12 座地下法團會址)

公佈日期：2018 年 11 月 13 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

7.4.3 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

7.4.4 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

7.4.5 匯報本苑租用場地及廣告架事宜

7.4.5.1 匯報租用場地情況

2018 年 1 月至 2018 年 4 月期間，本苑租用場地收費，詳情如下：

公司名稱	內容	位置	租用日期	帳篷費用	場地費用	總金額	收款日期
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。

7.4.5.2 匯報扶手電梯廣告架收費情況

管業處已於 5 月 31 日張貼宣傳攤位招租海報。於 2018 年 1 月至 5 月份期間沒有廣告架收入。

7.4.6 匯報本苑派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

7.4.6.1 管業處匯報，2018 年 5 月至 2020 年 4 月份(本合約有效期)並無派發宣傳單張之收入，而本年至今之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。

7.4.6.2 管業處匯報，維他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



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

2018年4月	HK\$3,454.00	HK\$1,036.20
2018年5月	HK\$4,518.00	HK\$1,355.40
合共：		HK\$5,392.20

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。

7.4.6.3 管業處匯報，太古飲品售賣機收入詳情如下：

時段	屋苑應收金額(HK\$)
28/04/2018 - 25/05/2018	HK\$1,548.40
合共：	HK\$1,548.40

管業處補充表示由於太古發出的支票抬頭出錯，因此需待太古寄回正確支票後才可入帳。

7.4.7 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員及租借情況

7.4.7.1 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5月	\$0	\$270	\$620	\$0
2018年6月	\$0	\$460	\$755	\$0
2018年合共：	\$240	\$1,915	\$3,160	\$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。

7.4.7.2 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月至6月	0	536



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

7.4.7.3 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6月	0.00

7.4.8 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 - 第一次業主周年大會
- 屋苑通訊(6月號)
- 第八屆管理委員會 - 第十次常務會議記錄
- 展覽場地招租

(八) 其他事項

管業處表示有線電視1台服務合約於2018年5月屆滿，現有合約收費為港幣\$2,470，由於有線方面正處理合約問題，故需待有線方面回覆有關合約細則後再作跟進。

(九) 下次會議日期

下次會議日期：2018年9月3日(星期一)

會議於晚上11時00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