



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 第二十次常務會議記錄

日期：二零一九年六月二十四日（星期一）

時間：晚上八時正

地點：龍門居業主立案法團會議室

記錄：管業處職員

龍門居業主立案法團

出席：主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

司庫 — 葉健波先生

秘書 — 李鶴鳴先生

委員 — 朱麗娥女士、黃國芳女士、陳國良先生、謝笑香女士、
黃桂香女士、何家勤先生

請假：委員 — 黃關雄先生、姚艷萍女士、
百力佳投資有限公司代表黃子軒先生

龍門居管業處-昇捷管理服務有限公司

出席：物業經理 — 廖亦湘女士

助理工程經理 — 馮志昇先生

物業主任 — 陳思潮先生

龍門居業戶

列席：第十四座業戶 — 陳女士



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

第八屆管理委員會第二十次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報委員黃關雄先生、黃子軒先生及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

通過第八屆第十九次常務會議記錄

與會各委員商議同意第八屆第十九次常務會議之會議紀錄毋需修改，主席陳先生於席上宣佈通過第八屆管理委員會第十九次常務會議紀錄。

(三) 議事事項

3.1 有關新財政年度預算案最新情況進展

主席陳先生表示，於本年2月中開始進行2019-2020年度財政預算案諮詢期間，有一位業戶書面表達屋苑個別的結構性收支分攤有意見，法團經與管業處商討後，認為意見可取。其後管業處於4月初張貼財政預算案修訂版，及再次進行2019-2020年度財政預算案諮詢。截至5月6日，法團及管業處未有收到業戶反對意見。

由於2019至2020年度財政預算案及其修訂版已合共張貼將近一個月，諮詢期間並未有收到業戶反對調整管理費之書面意見，因此於2019年5月6日第十九次常會上，經席上各委員商討後，一致同意通過2019至2020年度財政預算案，並由2019年6月1日正式上調管理費。有關各單位管理費調整後之加幅通告亦於翌日張貼各大堂。隨即有業戶透過非龍門居官方網上平台發表意見，更有三位自稱是部分業主之代表聯絡陳主席，要求盡快開設座談會討論有關事宜。考慮到方便三位部分業主代表及「龍逸社區會堂」最快可租用之日子，最終決定2019年6月12日於「龍逸社區會堂」會議室開設座談會。由於「龍逸社區會堂」會議室可容納人數有限，經於座談會與各業戶商議後，定於2019年7月7日下午2時正，「龍逸社區會堂」大禮堂舉辦答問會回答業戶疑問。

此外，管業處已於2019年5月17日派發有關管理費調整之問卷於各業戶信箱，惟於座談會上所有業戶質疑有關問卷選項未能反映業主真實意見，因此管業處已於2019年6月15日派發經修訂後的第二次問卷予各業戶。

3.2 個別業戶僭建晾衫架取締行動進展

管業處匯報，對有關單位取締行動進展如下：

較早至今未有回應拆除僭建晾衫架之單位。管業處已交由「李家駒律師事務所」向有關單位業戶發出律師信。

此外，管業處巡查發現有一個單位於浴室外加建僭建物，並於本年6月14日向有關單位發出警告信。有關單位至今仍未拆除，本處會再作跟進。

管業處表示會繼續跟進上述仍未拆除僭建晾衫架之單位。



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

(四) 討論事項

4.1 召開今年度業主周年大會安排

管業處匯報，管業處較早前向「民政事務署」申請租借2019年7月28日「龍逸社區會堂」大禮堂作為召開「2018-2019年度業主周年大會」場地，於較早前收到「民政事務署」通知本苑未能抽中有關場地。由於租借「龍逸社區會堂」大禮堂費用全免；而租借何福堂小學禮堂需支付港幣\$3,000.00元且沒有空調，因此建議繼續申請「龍逸社區會堂」大禮堂，上述禮堂暫可申請2019年9月1日。

經與會各委員詳細商議後，一致通過上述安排，由管業處跟辦。

4.2 就未來(明年度起)新年度財政預算案時，實施諮詢模式新安排事宜

主席陳先生表示，法團一向遵循《建築物管理條例》(第344章)規定，將有關財政預算案之通告展示於各大廈大堂顯眼的地方，惟收到部分業戶反映其他屋苑每年發表財政預算案時，都會以問卷形式詢問每位業主意見，建議由明年度起，管業公司協助發表新年度財政預算案時，將以問卷方式諮詢業戶，問卷將投入各戶信箱，有關問卷可供業戶選擇之選項初步定三大方向：有盈餘的預算；收入與支出達致平衡的預算；及不增加幅的預算。此外，如涉及大型項目開支，亦會於問卷上展示於各業主，而財政預算案通告亦會繼續張貼各座大堂當眼地方供業戶參閱。

經與會各委員詳細商議後，一致通過上述安排，由管業處跟辦。

4.3 召開管理答問會事宜

管業處匯報，有關管理答問會將於2019年7月7日(星期日)，下午2時正至下午5時正於「龍逸社區會堂」舉行，並已邀請保險顧問公司「怡和」於2時30分到現場講解有關保險事宜。

經與會各委員詳細商議後，一致通過上述安排，由管業處跟辦。

(五) 財務報告

5.1 應收未收管理費拖欠情況報告

管業處匯報，有關追討逾期管理費進度，截至2019年5月31日，累積欠繳超過90天管理費之總額為港幣\$671,981.00元。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」追討，合共追討管理費為港幣\$76,420.00元，截至2019年5月31日有港幣\$70,412.00元之欠費已繳交。另已於2018年5月份向21個住宅單位入稟「小額錢債審裁處」追討合共港幣\$105,996.00元的欠繳管理費，截至2019年5月31日，其中已追回管理費欠款港幣\$88,141.00元。管業處於2018年12月份向8個住宅單位入稟「小額錢債審裁處」追討合共港幣\$38,168.00元的欠繳管理費，此款項已全數追回。此外，管業處於2019年5月上旬入稟小額錢債，向25個住宅單位，4個車位，2個商舖及1個街市舖追討合共管理費港幣\$138,300.00元，截至2019年5月31日有港幣\$101,987.00元之欠費已繳交。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位入稟進行追討，以繼續改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

管業處匯報，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，上述仍有1個涉案單位未有繳清欠款，涉及款項由2018年7月份欠款港幣\$56,487.21元開始分期歸還，截至2019年5月31日，仍有欠款港幣\$25,348.00元尚未繳清。管業處收到上述單位業主兒子於2019年5月22日電郵，基於家庭出現經濟困難，向法團申請管理費欠款分期六個月繳付。



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

主席陳先生表示，有關上述管理費欠款單位業戶所欠款項不停減少，於清繳管理費欠款表現出誠意，惟怕此先例令屋苑出現管理費拖欠情況變得嚴重，並於會上提醒各委員，如日後其他業戶出現同樣情況，需給予同等對待，因此希望各委員商議是否給予上述管理費欠款單位業戶最後一次機會。

經與會各委員詳細商議後，一致通過給予上述管理費欠款單位業戶最後一次機會，於2019年11月30日前需繳清所欠之款項，並交由管業處繼續跟進。

5.2 財政收支報告

管業處匯報，屋苑財政收支詳細如下：

	2019年3月	2019年4月
住宅部份	HK\$70,918.35	HK\$40,863.72
商業部份	HK\$4,379.75	HK\$5,011.60
車場部份	(HK\$88,285.35)	(HK\$61,741.33)
街市部份	HK\$3,770.23	(HK\$9,587.42)
各部份合計	(HK\$9,217.02)	(HK\$25,453.43)
總資產扣除負債	HK\$23,648,839.75	HK\$23,676,355.58

備註：()為虧蝕

管業處表示，待本年度財政預算案正式通過後，便可按照車場及街市部份加幅狀況，商討解決上述車場及街市部份之虧蝕的方案。



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 30/04/2019

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 30/04/2019

		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)		672,718.45
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項			252,579.50
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金			1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付			2,478.00
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備			5,939.00
PREPAYMENT	預支款項			438,102.50
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行			27,168,528.58
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)			5,216,224.20
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)			3,882,172.65
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>39,172,642.88</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債			
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		2,502.80	
ACCRUED EXPENSES	應付費用		15,417.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用		5,844,214.30	
OTHER PAYABLES(RETENTION)	應付其他費用 (保固金)		296,255.70	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項		164,296.50	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,550,379.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金		379,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金		115,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入		129,060.00	
				<u>15,496,287.30</u>
				<u>23,676,355.58</u>
Representing :-	資金運用			
ACCUMULATED FUND	累積基金			
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存			11,034,167.48
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 30/04/2019	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 30/04/2019			
RESIDENTIAL	住宅		40,863.72	
COMMERCIAL	商業		5,011.60	
CARPARK	車場		(61,741.33)	
WET MARKET	街市		(9,587.42)	
				<u>(25,453.43)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存			11,008,714.05
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金			161,055.83
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)		11,889,943.75
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金			169,641.95
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)		447,000.00
				<u>23,676,355.58</u>



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND

BALANCE SHEET AS AT 30/04/2019

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 30/04/2019

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	620,859.45
COMMERCIAL	商場	12,083.00
CARPARK	車場	28,097.00
WET MARKET	街市	11,679.00
		<u>672,718.45</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	440,619.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,550,379.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	9,081,363.10
COMMERCIAL	商場	576,326.17
CARPARK	車場	575,045.62
WET MARKET	街市	710,930.13
COMMON AREA	公用地方	946,278.73
		<u>11,889,943.75</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	253,000.00
CARPARK	車場	194,000.00
		<u>447,000.00</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 2019/04

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	15,008.20	15,008.20
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,875,838.20</u>	<u>2,875,838.20</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	370,532.50	370,532.50
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	20,000.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,564.00	3,564.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	184,500.00	184,500.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	8,400.00	8,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	8,241.00	8,241.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	423,456.08	423,456.08
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,247,399.73	1,247,399.73
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	293,251.00	293,251.00
TELEPHONE	電話費	2,620.00	2,620.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,745.00	1,745.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	2,235.44	2,235.44
SUNDRIES	什項支出	1,540.00	1,540.00
		<u>2,567,484.75</u>	<u>2,567,484.75</u>
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	211,255.93	211,255.93
		<u>2,834,974.48</u>	<u>2,834,974.48</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>40,863.72</u>	<u>40,863.72</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,588,843.09
			<u>9,629,706.81</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 2019/04

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	92,993.00	92,993.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	506.14	506.14
TOTAL INCOME	總收入	93,499.14	93,499.14
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	16,148.10	16,148.10
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	735.00	735.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	189.00	189.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	54,362.37	54,362.37
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	2,400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	15.65	15.65
		76,850.12	76,850.12
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	9,187.22	9,187.22
		88,487.54	88,487.54
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	5,011.60	5,011.60
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,230,502.11
			3,235,513.71



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/04

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	149,553.00	149,553.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	877.98	877.98
TOTAL INCOME	總收入	<u>150,430.98</u>	<u>150,430.98</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	28,435.40	28,435.40
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
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	850.00	850.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	198.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	9,000.00	9,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	525.00	525.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,164.00	1,164.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	27,274.24	27,274.24
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	95,728.08	95,728.08
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	24,400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	60.79	60.79
		<u>191,635.51</u>	<u>191,635.51</u>
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	16,220.80	16,220.80
		<u>212,172.31</u>	<u>212,172.31</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(61,741.33)</u>	<u>(61,741.33)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(1,282,791.81)
			<u>(1,344,533.14)</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 2019/04

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	978.15	978.15
TOTAL INCOME	總收入	142,368.15	142,368.15
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	2,000.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,600.00	6,600.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	5,315.00	5,315.00
SEWAGE PLANT	污水系統	-	-
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	67,333.28	67,333.28
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	47,703.00	47,703.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	26.29	26.29
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	22,978.00	22,978.00
		151,955.57	151,955.57
ADD:	加:	151,955.57	151,955.57
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(9,587.42)	(9,587.42)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(502,385.91)
			(511,973.33)



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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2019/04

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	685.00	685.00
CARPARK FEE	車位費	37,320.00	37,320.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	30,000.00	30,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	25,779.95	25,779.95
TOTAL INCOME	總收入	93,784.95	93,784.95
EXPENDITURE	支出		
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	39,636.00	39,636.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	198.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	14,000.00	14,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	525.00	525.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	3,466.00	3,466.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	138,806.40	138,806.40
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	3,830.00
INSURANCE	保險費	39,827.50	39,827.50
GARDENING	園藝保養費	31,000.00	31,000.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	4,868.00	4,868.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,515.00	19,515.00
TELEPHONE	電話費	3,245.00	3,245.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	617.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	12,894.00	12,894.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	460.00	460.00
TAXATION	稅項	5,100.00	5,100.00
RENT & RATES	地稅及差餉	7,128.00	7,128.00
SUNDRIES	什項支出	5,333.00	5,333.00
		330,448.90	330,448.90
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(236,663.95)	(236,663.95)
		93,784.95	93,784.95
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 活期存款承 2019 年 4 月結餘

管業處匯報，本苑信託基金的活期存款截至 2019 年 4 月 30 日，存款總結餘為港幣 \$86,037.80 元，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	支出金額	存入金額	結餘
/	承上月結餘	/	HK\$86,517.80
08-04-2019	HK\$480 (跨銀行作定期存款用-索取更高利率)	/	HK\$86,037.80

備註：信託基金的活期存款結餘未包括港幣 \$100.00 元退票行政費。

5.3.2 定期存款承 2019 年 4 月結餘

定期金額	日期	截至 30/04/2019 利息收入	結餘
HK\$21,797,174.38	由 08/04/19 至 08/10/19 (3 個月定期)	HK\$27,470.41	HK\$21,824,644.79
HK\$5,285,316.40	由 11/04/19 至 11/07/19 (3 個月定期)	HK\$5,357.72	HK\$5,290,674.12
兩項定期本金連利息收入：			HK\$27,115,318.91

活期存款加定期存款合共之總結餘為港幣 \$27,201,356.71 元。

5.3.3 創興銀行戶口記錄 - 法團活期存款戶口結存(創興銀行)

管業處匯報，法團活期存款戶口結存(創興銀行)截至 2019 年 5 月 23 日，活期存款總結餘為港幣 \$23,510.00 元，有關入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	說明	支票台頭	支票編號 *支出/#存入金額	結餘
01-04-2019	2019 年 3 月 21 日承上結餘			HK\$23,510.00
24-04-2019	中國移動 19 年 2 月至 3 月份發射站牌照收入	龍門居業主立案法團	# HK\$25,000.00	HK\$48,510.00
23-05-2019	中國移動 19 年 2 月至 4 月份發射站牌照收入	龍門居業主立案法團	# HK\$12,500.00	HK\$61,010.00
23-05-2019	中國移動 19 年 2 月至 4 月份發射站牌照收入(轉回昇捷管理服務有限公司-龍門居之創興銀行)	昇捷管理服務有限公司-龍門居	* HK\$37,500.00	HK\$23,510.00

5.4 額外收入報告

2019 年 4 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入(2019 年 4 月份)	和記-HK\$15,000.00 數碼通- HK \$15,000.00 中國移動- HK \$12,500.00 CSL Limited- HK \$15,000.00 合共：HK \$57,500.00
「維他」自動飲品售賣機收入(2019 年 2 月份)	HK \$668.85
「太古」自動飲品售賣機收入(2019 年 2 月份)	HK \$3,409.10
環保站舊衣回收(2019 年 3 月份)	HK \$2,402.00
偉利五金環保回收(2019 年 3 月份)	HK \$1,000.00
智能櫃收入(四部)(19 年 4 月份)(順便及遞四方速遞)	HK \$16,500.00
路面時租收入(2019 年 4 月份)	HK \$34,230.00
乒乓球場收入(\$685)	HK \$685.00
珠心算興趣班行政費(19 年 2 至 3 月)	HK \$1,400.00
總收入：	HK \$117,794.95



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

2019 年 5 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入(2019 年 5 月份)	數碼通- HK \$15,000.00 中國移動- HK \$12,500.00 CSL Limited- HK \$15,000.00 合共：HK \$42,500.00
「維他」自動飲品售賣機收入(2019 年 3 月份)	HK \$630.90
「太古」自動飲品售賣機收入(2019 年 3 月份)	HK \$4,434.10
環保站舊衣回收(2019 年 4 月份)	HK \$3,127.00
偉利五金環保回收(2019 年 4 月份)	HK \$1,000.00
智能櫃收入(四部)(19 年 5 月份)(順便及遞四方速遞)	HK \$16,500.00
路面時租收入(2019 年 5 月份)	HK \$45,715.00
租用 1 座側空地作推廣連帳蓬	HK \$3,000.00
乒乓球場收入(\$660) / 壁球場收入 (\$540)	HK \$1,200.00
珠心算興趣班行政費(19 年 4 月)	HK \$800.00
總收入：	HK \$118,907.00

管業處匯報，「和記電訊」於 4 月份已撤出龍門居。

備註：「維他」及「太古」自動飲品售賣機於當月繳交二個月前之賬目
環保站舊衣回收及偉利五金環保回收於當月繳交上月之賬目。

5.5 屋苑財政狀況(截至 2019 年 4 月)

緊急維修基金	HK\$ 161,055.83
儲備金	HK\$ 11,889,943.75
緊急應變基金	HK\$ 169,641.95
大型工程維修儲備金	HK\$ 447,000.00
累積基金	HK\$ 11,008,714.05
總數：	HK\$ 23,676,355.58

備註：當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為港幣\$8,550,379.00 元。

副主席彭先生於席上詢問有關上述戶口更改名稱事宜的進度。

管業處表示，「交通銀行」回覆於法團於常務會議上通過更改名稱後，便可向申請更改戶口名稱；而「民政事務署」對更改名稱一事表示沒有意見。

主席陳先生表示，戶口更改名稱須符合《建築物管理條例》(第 344 章)，管業處應諮詢律師意見再作跟進。

5.6 龍門居銀行戶口結餘(截至 2019 年 4 月)

銀行戶口	戶口名稱	戶口用途	結餘
匯豐銀行	昇捷管理服務有限公司	水費、電費用自動轉賬； 支付承辦商費用	HK \$5,426,224.20
創興銀行	昇捷管理服務有限公司	收取管理費及屋苑額外收入	HK \$4,328,010.65
交通銀行 (信託基金)	龍門居業主立案法團	定期存款； 支付大型工程費用 (超過港幣\$100,000.00 元)	HK \$27,201,356.71
創興銀行	龍門居業主立案法團	墊支屋苑活動費用	HK \$23,510.00
合計：			HK \$36,979,101.56



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

備註：上述合計總額並不代表屋苑總資產。

上述「匯豐銀行」及「創興銀行」兩個銀行戶口，當中已包括管理公司收取屋苑相等於兩個月的管理費金額作屋苑的日常營運。

5.7 2018-2020 年度服務合約總扣減金額總數(截至 2019 年 3 月份)

服務合約名稱	扣減金額總數
管理服務合約	HK\$252,230.14
保安服務合約	HK\$755,476.76
清潔服務合約	HK\$51,956.51
總數：	HK\$1,059,663.41

根據上述管理及清潔服務合約條款，缺勤扣減費用須乘以兩倍，即上述扣減金額總數其中一半是額外收入。而短期保安服務合約，缺勤扣減費用則按照實際缺勤扣除。

5.8 工程費用支出超過港幣\$100,000.00 元報告

管業處匯報，有關工程費用支出超過港幣\$100,000.00 的項目包括如下：

1. 龍門居強制驗窗工程(維修)保固金港幣\$427,555.00 元的 10%，即港幣\$42,755.50 元。
2. 龍門居街市更換 4 號風櫃工程(LUMU/17/T004)保固金港幣\$154,000.00 元的 10%，即港幣\$15,400.00 元。

管業處建議由「維修基金」支付工程費用，並於資產負債表之「特別基金-緊急維修基金」入賬。

經與會各委員商議後，一致通過上述安排，並交由管業處繼續跟辦。

(六) 報告事項

6.1 6 月 12 日舉行之有關調整管理費事宜業主座談會結果報告

管業處匯報，有關 6 月 12 日舉行之有關調整管理費事宜業主座談會結果報告之通告已於 6 月 21 日派發全苑業戶信箱及張貼各座大堂當眼處。

主席陳先生表示，經於座談會與各業戶商議後，定於 2019 年 7 月 7 日下午 2 時正，「龍逸社區會堂」大禮堂舉辦答問會回答業戶疑問。

此外，管業處已派發有關管理費調整之問卷於各業戶信箱，惟於座談會上所有業戶質疑有關問卷選項未能反映業主真實意見，因此管業處已於 2019 年 6 月 15 日派發第二次問卷予各業戶。

6.2 公開招標招聘新保安公司事進展

管業處匯報，有關「保安合約服務」之開標程序如下：

發出招標書日期	： 2019 年 05 月 06 日(星期一)
招標書截止日期	： 2019 年 05 月 27 日(星期一)
開標日期	： 2019 年 05 月 27 日(星期一)

有關上述開標結果如下：

承辦商名稱	總額 (19 個月合約)
僑瑋警衛有限公司	HK\$ 23,864,894.00
昇捷設施管理有限公司(昇捷集團成員)	HK\$ 27,127,098.00
置佳物業服務有限公司	HK\$ 27,338,872.00
宏信物業管理有限公司	未能及時交標

管業處匯報，「宏信物業管理有限公司」未能於招標書截止日期，即 2019 年 05 月 27 日下午 5 時 30 分前交標。



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

主席陳先生表示，「置佳物業服務有限公司」為去年承接龍門居保安事宜之公司，惟有關公司於 2018 年 12 月請辭後，由「昇捷設施管理有限公司」以臨時合約形式接手。上述事宜需於業主大會上揀選新保安公司時向各業主說明。而主席陳先生故意避席是次開標程序，因為去年「置佳物業服務有限公司」有邀請主席陳先生出席該公司春節聯歡，為 2018 年 12 月請辭一事解釋，主席陳先生到場聽完「置佳物業服務有限公司」解釋後便離場。因此主席陳先生表示就是次保安合約開標事宜不合適出席及提出個人意見。

副主席彭先生表示，上述開標結果應於分析表上多加一項「平均每個月金額」，供各業主作為參考。

經與會各委員詳細商議後，一致通過上述安排，並交由管業處繼續跟進。

6.3 追索共享單車在苑內違泊造成的行政開支費用事宜進展

管業處匯報，就共享單車「Gobee Bike」追討一事，管業處較早前已入稟「小額錢債審裁處」已處理個案，惟司法常務官認為索償因素未能確立，因金額沒有憑證，純粹由法團自行訂立或估算，而屋苑未有實際的損失費用。司法常務官建議屋苑管理人可以去信有關公司給予最後通知期。管業處亦於較早前向有關公司發出最後通知書。

主席陳先生表示，需有法理基礎才可以合法地處理上述單車，因此法團除委任管業處向有關公司發出最後通知書外，亦已交於「李家駒律師事務所」跟進上述事宜。

經與會各委員詳細商議後，一致通過上述安排，並交由管業處繼續跟進。

6.4 商舖違例擺賣情況報告

管業處匯報，有關個別商舖傾倒污水弄污百歲磚事宜，管業處已提醒有關商舖收舖後清潔安排，該地段百歲磚之清潔情況已有顯著改善。

主席陳先生表示，有個別商舖將飲品及紙皮箱放置到鄰舖門口位置；亦有個別商舖門口對上排氣口沒有安裝濾網。

管業處表示明白及會跟進上述事宜。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

(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：

招標程序事務

7.1.1 商討「影印機服務合約」

管業處匯報，龍門居影印機租用服務合約將於 2019 年 7 月 31 日屆滿。

本處邀請了 5 間大型影印機供應商提供報價以作分析，詳情如下：

號碼	供應商名稱	型號	包括影印數量	租機月費
1.	CANON(佳能)	CANON IRAC5550i	每月彩色列印 1,600 張 黑白列印需另每張計\$0.04	HK\$2,340.00
2.	Konica Minolta 柯尼卡美能達 (現時管業處影印機供應商)	Bizhub C458	每月黑白列印 26,000 張及彩色 列印 1,600 張	HK\$2,750.00
3.	TOSHIBA (其士科技)	e-STUDIO 5015A	每月黑白列印 26,000 張及彩色 列印 1,600 張	HK\$2,780.00
4.	Fuji Xerox (富士施樂)	Docucentre-VLL C4473	每月黑白列印 26,000 張及彩色 列印 1,600 張	HK\$3,080.00
5.	RICOH(理光)	Ricoh C5503	每月黑白列印 25,000 張及彩色 列印 1,600 張	HK\$3,280.00

是次競投「龍門居影印機租用服務合約」雖然最低標為「佳能香港有限公司」，但由於「佳能香港有限公司」沒有每月包括黑白影印數量，需另每張計港幣\$0.04 元，以管業處平均每月用量，約 26,000 張計算，每月便需多付港幣\$1,040.00 元，即合計為港幣\$3,380.00 元；第二低標為「柯尼卡美能達商業系統(香港)有限公司」金額為港幣\$2,750.00 元；第三低標為「其士科技工程有限公司」金額為港幣\$2,780.00 元。

小組議決：經與會小組成員商討後，一致同意交予「柯尼卡美能達商業系統(香港)有限公司」承辦「龍門居影印機租用服務合約」，合約期由 2019 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日(合共 60 個月)，並於下次常務會議作出匯報及確認。管業處表示明白並會跟辦。

主席陳先生表示，需比較上述投標公司於租用及購買影印機兩方面何者較為優惠，包括使用量及保養方面。

議決：經與席上各委員商討後，一致議決同意先比較租用及購買影印機兩方面何者較為優惠，得出結果後揀選最優惠項目再交招標程序及財務審核事務小組再決議，由管業處跟辦。



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 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：

維修、保養事務

7.2.1 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

管業處匯報，屋苑各項主要工程及維修進度如下：

1. 龍門居第 9 座 G 室及 11 座 D 及 E 室天面防水工程正在進行中，9 座已完成天面工序，現正進行 11 座工程。
2. 龍門居五年電力檢查工程(LUMU/18/T011)，已在 2019 年 4 月 22 日完成。承判商報告各座電力總掣正常，現正準備有關文件呈交機電署審批。
3. 龍門居街市隔油池保養已於 2019 年 4 月 26 日完成。
4. 龍門居柴油發電機保養已由「順通機電工程有限公司」於電力檢查工程期間完成有關負載測試，測試期間發電機運作正常。
5. 龍門居街市中央冷氣保養由「開利(香港)有限公司」於 2019 年 5 月 5 日完成檢查及清洗隔塵網後運作正常。
6. 保養商「百利水電工程」將會提供清洗食水及沖廁水缸，日程如下：

清洗沖廁水缸日期

2019 年 06 月 11 日(星期二)：第 1-4 座

2019 年 06 月 12 日(星期三)：第 5、6、7 及 13 座

2019 年 06 月 13 日(星期四)：第 8-11 座

2019 年 06 月 14 日(星期五)：第 12、14、15 及 16 座

清洗食水缸日期

2019 年 06 月 18 日(星期二)：第 1-4 座

2019 年 06 月 19 日(星期三)：第 5、6、7 及 13 座

2019 年 06 月 20 日(星期四)：第 8-11 座

2019 年 06 月 21 日(星期五)：第 12、14、15 及 16 座

7.2.2 匯報屋苑公共部份有待維修情況

管業處匯報，需議決報價書項目如下：

7.2.2.1 2019 年全苑高壓通渠工程

有關 2019 年全苑高壓通渠工程

報價書號碼：50358-2019020027

發出日期：2019 年 5 月 3 日 截止日期：2019 年 5 月 16 日

管業處已於 2019 年 5 月 3 日向 8 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 5 月 16 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	獲利工程有限公司	\$ 64,000.00
2.	新基環保服務有限公司	\$ 64,800.00
3.	東洋工程有限公司	\$ 69,000.00
4.	生記屋宇維修有限公司	\$ 85,000.00
5.	創先環保工程公司	沒有回覆
6.	宏潔服務有限公司	沒有回覆
7.	萬成清潔服務有限公司	沒有回覆
8.	駿豐環保渠務服務有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 4 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「獲利工程有限公司」，報價金額為港幣\$64,000.00 元，第二低報價承辦商為「新基環保服務有限公司」，報價金額為港幣\$64,800.00 元，與最低報價相差港幣\$800.00 元，相差百份比為 1.25%。



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

根據過往紀錄同類型工程，於 2018 年 5 月由「獲利工程有限公司」以金額為港幣\$64,000.00 元承接 2018 年全苑高壓通渠工程，工作表現亦符合合約要求。

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\$64,000.00 元交予「獲利工程有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.2.2.2 2019 清洗全苑冷氣工程

有關 2019 清洗全苑冷氣工程

報價書號碼：50358-2019020028

發出日期：2019 年 5 月 3 日 截止日期：2019 年 5 月 16 日

管業處已於 2019 年 5 月 3 日向 8 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 5 月 16 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 36,800
2.	鼎峰工程有限公司	\$ 49,000
3.	開利香港有限公司	\$ 55,380
4.	創基工程香港有限公司	\$ 64,350
5.	立德工程有限公司	\$ 89,500
6.	生記屋宇維修有限公司	\$ 120,000
7.	堅穩工程有限公司	回覆不回標

是次報價共接獲 6 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「諾迅服務有限公司」，報價金額為港幣\$36,800.00 元，第二低報價承辦商為「鼎峰工程有限公司」，報價金額為港幣\$49,000.00 元，與最低報價相差港幣\$12,200.00 元，相差百份比為 33.15%。

根據過往紀錄同類型工程，於 2018 年 5 月由「諾迅服務有限公司」以金額港幣\$64,000.00 元承接 2018 年全苑高壓通渠工程，工作表現亦符合合約要求。

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\$36,800.00 元交予「諾迅服務有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.2.3 安裝閉路電視工程

有關安裝閉路電視工程

報價書號碼：50358-2019020053

發出日期：2019 年 5 月 7 日 截止日期：2019 年 5 月 16 日

管業處已於 2019 年 5 月 7 日向 8 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 5 月 16 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	警城保安工程有限公司	\$ 64,800
2.	智達系統有限公司	\$ 65,640
3.	新盛保安服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 99,500
4.	安成(遠東)防盜系統有限公司	\$ 126,400
5.	堅穩工程有限公司	回覆不回標
6.	威臨施工程有限公司	回覆不回標
7.	展卓科技有限公司	沒有回覆
8.	先達系統有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 4 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「警城保安工程有限公司」，報價金額港幣\$64,800.00 元，第二低報價承辦商為「智達系統有限公司」，報價金額為港幣\$65,640.00 元，與最低報價相差港幣\$840.00 元，相差百分比為 1.29%。

根據過往紀錄同類型工程，於 2018 年 5 月由「創裕電子工程有限公司」以金額港幣\$33,600.00 元承接龍門居第 8、9、11 至 16 座大堂加裝閉路電視工程，工作表現亦符合合約要求。

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，以金額港幣\$64,800.00 元交予「警城保安工程有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

主席陳先生表示，新財政年度建議新保安合約於日、夜更各減少兩個保安員，所減少之崗位將由加裝閉路電視代替，因此需邀請警方防止罪案科及中標公司派員到龍門居現場視察，建議最合適之加裝閉路電視位置。

管業處表示明白及會跟進。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.2.2.4 第9座地下咸水上水泵工程

有關第9座地下咸水上水泵工程

報價書號碼：50358-2019020058

發出日期：2019年5月8日 截止日期：2019年5月16日

管業處已於2019年5月8日向10間承辦商發出報價邀請，並於2019年5月16日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	百利水電工程	\$ 72,800
2.	明輝工程(香港)有限公司	\$ 78,600
3.	東洋工程有限公司	\$ 79,800
4.	怡保工程有限公司	\$ 81,000
5.	東源工程服務有限公司	\$ 88,000
6.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 88,500
7.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 128,400
8.	晉煒設計及工程有限公司	回覆不回標
9.	宗源工程(香港)有限公司	回覆不回標
10.	生記屋宇維修有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲7間承辦商回覆，最低報價承辦商為「百利水電工程」，報價金額為港幣\$72,800.00元，第二低報價承辦商為「明輝工程(香港)有限公司」，報價金額為港幣\$78,600.00元，與最低報價相差港幣\$5,800.00元，相差百分比為7.97%。

根據過往紀錄同類型工程，於2018年6月由「東源工程服務有限公司」以金額港幣\$72,000.00元承接第3座更換地下咸水上水泵工程，工作表現亦符合合約要求。

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\$72,800.00元交予「百利水電工程」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.2.5 第 8 座 30G 灌漿及外牆紙皮石維修工程

有關第 8 座 30G 灌漿及外牆紙皮石維修工程

報價書號碼：50358-2019020060

發出日期：2019 年 5 月 8 日 截止日期：2019 年 5 月 16 日

管業處已於 2019 年 5 月 8 日向 10 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 5 月 16 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 18,000
2.	天毅工程(服務)有限公司	\$ 18,400
3.	怡保工程有限公司	\$ 21,800
4.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 23,800
5.	貝登工程有限公司	\$ 29,500
6.	國天工程有限公司	\$ 63,930
7.	永明建造工程有限公司	沒有回覆
8.	永興建設工程有限公司	沒有回覆
9.	環衛工程有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 6 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「諾迅服務有限公司」，報價為金額港幣\$18,000.00 元，第二低報價承辦商為「天毅工程(服務)有限公司」，報價金額為港幣\$18,400.00 元，與最低報價相差港幣\$400.00 元，相差百份比為 2.22%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2 月 2019 年由「環衛工程有限公司」以金額為港幣\$20,500.00 元承接龍門居第 14 座 30E 室和 8 座 15E 室外牆維修工程。

平均尺價：「諾迅」 - 港幣\$ 281.25 元

「環衛」 - 港幣\$ 366.00 元

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\$18,000.00 元交予「諾迅服務有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.2.6 龍門居 S93 外牆維修工程

有關龍門居 S93 外牆維修工程

報價書號碼：50358-2019020061

發出日期：2019 年 5 月 8 日 截止日期：2019 年 5 月 16 日

管業處已於 2019 年 5 月 8 日向 10 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 5 月 16 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	天毅工程(服務)有限公司	\$ 15,400
2.	啟泰工程(創建)有限公司	\$ 22,500
3.	怡保工程有限公司	\$ 26,000
4.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 31,000
5.	貝登工程有限公司	\$ 40,000
6.	國天工程有限公司	\$ 48,880
7.	顯德建築有限公司	\$ 350,000
8.	環衛工程有限公司	沒有回覆
9.	天雄工程公司	沒有回覆

是次報價共接獲 7 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「天毅工程(服務)有限公司」，報價金額為港幣\$15,400.00 元，第二低報價承辦商為「啟泰工程(創建)有限公司」，報價金額為港幣\$22,500.00 元，與最低報價相差港幣\$7,100.00 元，相差百分比為 46.10%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2 月 2019 年由「環衛工程有限公司」以金額為港幣\$20,500.00 元承接龍門居第 14 座 30E 室和 8 座 15E 室外牆維修工程。

平均尺價：「天毅」 - 港幣\$ 190.00 元

「環衛」 - 港幣\$ 366.00 元

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\$15,400.00 元交予「天毅工程(服務)有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.2.2.7 討論待維修事項

1. 第 7 座天台紙皮石維修
2. 街市中央冷氣系統 2 號冷氣機維修和更換風櫃啤吟工程
3. 消防年檢執修工程

就有關故建議在有關第 7 座天台紙皮石維修和消防年檢執修工程。估計工程總額超過港幣\$100,000.00 元，因此上述工程將會進行招標程序。

小組議決：經與各小組成員商討後，一致同意管業處之建議，將會在常務會議匯報及議決。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.3 檢視屋苑各項維修進度

為檢視各項屋苑維修，管業處匯報有關維修程序。席上有小組成員表示，應就有關維修事項即時作出應對方法，以免維修進度被拖延而影響日常運作。

7.2.4 匯報屋苑公共部份(工程部)維修情況

管業處匯報，已完成下列屋苑設施維修：

1. 重鋪百歲補磚(7座對出馬路、105和106號舖對出)；
2. 翻新油漆(車場4樓天花)；
3. 維修路拱(1號更亭)；
4. 維修第3座正門對出簷蓬；
5. 維修7座F單位天面。



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

7.2.5 匯報維修物料倉存取情況

7.2.5.1 油漆物料存貨記錄(截至：2019 年 5 月 2 日)如下：

物料名稱	顏色/ 色號	上月庫存 (桶)	進貨數量 (桶)	進貨日期	消耗數量 (桶)	剩餘庫存 (桶)
馬路漆	黃色 R15	0				0
玉磁漆	粉紅色 1172	3.5			1.5	2
	淺灰色 1169	1.5				1.5
	黑色 1179	1				1
	菊花牌 1121 天藍色	1				1
	菊花牌 1143 淺米黃色	3			0.5	2.5
	菊花牌 1131 綠色	3				3
AKA	淺天藍色磁油	0				0
	灰色磁油	1				1
	紅色磁油 (1142)	2				2
菊花牌	白色磁油 (1101)	0				0
地台油	翠綠色 P9487	3				3
水性牆面漆	菊花牌 白色	0.5				0.5
黃丹底油	956	0.5				0.5
松節水	金冠牌	2			1	1
天拿水	金冠牌	1				1
噴油漆 (支)	黑色	0				0
	白色	5				5
	黃色	14				14
	綠色	4				4
	藍色	4				4
	袋鼠牌防漏膜 (灰色)	0.75				0.75
	袋鼠牌防漏膜(水晶透明)	0.5				0.5
堡達牌	PU160(16 升/桶)	1				1
批牆灰	981(1 加裝)	0.5				0.5
PT3 水性	原子灰(1 加裝)	1.5				1.5
松樹牌	腊青油	1			1	0
菊花牌	易塗麗水性磁油 (1143)	2				2
菊花牌	防漏膜(水晶透明)	0.5				0.5



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

7.2.5.2 電燈物料存貨記錄(截至：2019年5月2日) 如下：

物料名稱	安裝位置/用途	上月庫存	進貨數量	進貨日期	消耗數量	剩餘庫存
48"光管 36W	屋苑及停車場	30			5	25
60"光管 36W	大垃圾站	61				61
釘頭燈膽 60W	座頭廁所及水錶房	50				50
6"筒燈座	一街及二街簷篷	10				10
士捷 4-65W	街市光管起動器	18			2	16
慳電管 13W	廈座大堂天花	23				23
電子火牛 58W	大垃圾站	20				20
電子火牛 36W	停車場 48"光管牛	31				31
電子火牛 18W	停車場 24"光管牛	27				27
小太陽管 300W	屋苑小太陽燈	2				2
20W 螺頭慳電膽	一、二街簷篷筒燈	54			5	49
轉車制 1K8800	沖廁水泵及食水泵轉泵用	8			2	6
石英燈膽 12V/50W	大堂門口對講機照明燈	53			7	46
18W 丁頭慳電膽	座頭廁所及更衣室	45				45
波燈膽 100W/E	屋苑外圍波燈	3			1	2
24"防水光管支架	24"光管 支架	1				1
60"防水光管支架	大垃圾站	11				11
玻璃門電鎖	大堂密碼鎖	1				1
8"抽氣扇	座頭廁所抽氣扇	1				1
樂聲時間掣	蝴蝶燈亮燈時間掣	10			10	0
KDK 掛牆扇	座頭廁掛牆扇 16"	3				3
48"光管支架	屋苑 48"防水光管支架	14				14
蝴蝶管 16W	屋苑牆腳燈	3				3
REM 珠膽掣	沖廁水泵及食水泵房控制器	6				6
石英燈座 12V	廈座大堂門口對講機照明燈座	8			2	6
各色電綫(m)		500M				500M
行程開關掣	廈座垃圾房開關光管	16			1	15
光暗控制器	屋苑外圍行人通道燈	11			1	10
T5 / 14W 光管	廈座前後樓梯	0				0
T5 / 28W 光管	屋苑行人通道燈	80			2	78
電子火牛 14W	廈座前後樓梯	45				45
電子火牛 LED14W	樓層走廊圓燈具	162			15	147
電子火牛 14W	屋苑行人通道燈	12			2	10
LED 光管 8W		164			42	122
LED 光管 16W		39			39	0
15W LED 燈片連電子牛	樓層走廊燈具	74			4	70



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

7.2.5.3 磁磚紙皮石物料存貨記錄(截至：2019 年 5 月 2 日) 如下：

物料名稱	上月庫存	進貨數量	消耗數量	剩餘庫存
白色玻璃紙皮石(盒)每盒 40 件 面積 14 吋 x 14 吋	176			176
紅色玻璃紙皮石(盒)每盒 40 件 面積 14 吋 x 14 吋	177			177
粉紅色牆身磚 (盒)每盒 25 件	61			61
灰色牆身磚 (盒)每盒 25 件	43			43
黑英泥 (包)	9		3	6
白英泥 (包)	1			1
河沙 (包)	2		2	0
黑色速硬英泥 (包)	0.5			0.5
紅色百歲磚 (塊)	1702		650	1052
英泥寶 (桶)	2.5		0.5	2
遊樂場地蓆 -綠 (件)	101			101
遊樂場地蓆 -紅 (件)	15			15
遊樂場地蓆 -藍 (件)	60			60

7.2.6 檢視屋苑各照明設施之運作情況及節能安排

7.2.6.1 屋苑照明設施

管業處匯報，現時屋苑照明設施及大堂冷氣運作時間表供與會委員參閱。

現時照明設施的夜間開放時間更改為晚上 6 時正至早上 6 時 45 分，管業處會持續觀察及因應日光而再作出調整。

7.2.6.2 大堂冷氣

現時大堂冷氣運作時間 1 號機運行時間為早上 9 時正至晚上 9 時正，而 2 號機則維持不變。管業處會持續觀察天氣轉變因而再作出調整。

7.2.7 其他事項

7.2.7.1 有關龍門居停車場天線發射站事宜

「和記」天線合約 2019 年 4 月 30 日會屆滿，「和記」表示不會續約。並在 4 月 30 日前已完成拆卸有關天線及相關發射站設備。

環境事務

7.2.8 本苑園藝保養商之工作匯報

管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」於本苑日常工作如下：

1. 修剪、改善本苑花槽植物。
2. 於 2019 年 4 月 23 日於本苑各處之樹底添加陶粒。
3. 將本苑各處花槽已枯死之植物移除及有所空置的地方補種植物。

7.2.8 匯報全苑大型收費修樹

管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」將於 2019 年 6 月上旬進行第一區域大型收費修樹工作。主要圍繞第 5 座後方(何福堂小學側)及第 6 座後方行人路，同時於會上展示有關分區圖及需要進行修樹的位置之相片。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.2.9 匯報園藝苗圃增加層架事宜

管業處匯報，管業處與工程及「盈春園藝」花王到苗圃視察，商討增加層架之位置。工程已於2019年5月7日增設層架，並於會上展示有關相片。管業處表示會與工程及「盈春園藝」再研究於苗圃增設層架事宜，並於下一次維修、保養及環境事務小組上討論及匯報。

7.2.10 匯報本苑安裝滴灌喉事宜

管業處匯報，工程已於2019年4月12日完成安裝北開旁花槽以報價為港幣\$3,800.00元之滴灌喉工作，並於會上展示有關相片。

管業處匯報，有關於第16座對出空地花槽安裝滴灌喉工作需於第16座正門側水龍頭接駁銅喉，將水喉連接至16座對出空地花槽內。席上有小組成員表示，有關於第16座對出空地花槽滴灌喉安裝工程不能連接到附近花槽，需要打樁地面才能完全連接到附近所有花槽，反映未能有效地節省澆水時間，應再作討論有關的滴灌喉安裝工程。

管業處表示會再與工程研究有關安裝事宜，並於下一次維修、保養及環境事務小組會議上討論及匯報。

7.2.11 檢討本苑告示牌事宜

管業處匯報，中央公園的告示牌有不足情況出現。現時中央公園部分燈柱設有告示牌，建議於中央公園燈柱再增添告示牌。管業處與工程到中央公園視察，可於中央公園添加告示牌之燈柱數目約有7個，並建議增添3款告示牌標語，包括「成人請勿霸佔遊樂設施」、「嚴禁踏單車」及「請勿從滑梯底爬上滑梯及在滑梯上站立」。

席上有小組成員表示，告示牌的標語不應太強硬，建議參考其他公園告示牌標語，再討論有關標語用詞。另外有小組成員表示，舊款告示牌的標語過大，應以圖案為主，建議一併更改舊款告示牌。經與小組成員商議後，一致決定於下一次維修、保養及環境事務小組會議上作出匯報及商討。

主席陳先生表示，由於近年電動滑板車(俗稱「風火輪」)盛行，不時出現有人於屋苑內使用電動滑板車，建議於屋苑內加設告示牌，提醒有關人士不可於屋苑範圍內使用電動滑板車。

7.2.12 討論本苑處理冷氣機滴水程序事宜

管業處匯報，處理冷氣機滴水個案之時間有改善空間，現時管業處及保安部處理冷氣機滴水程序是分別發出通知便條、第一次警告信及第二次警告信。每封冷氣機滴水信均給予7天期限有冷氣機滴水問題之業戶維修，若仍未能解決有關冷氣機滴水問題便將其個案轉介「食環署」。現時第一次警告信及第二次警告信是由管業處發出，處理時間較長，管業處初步建議由管業處制定3封信的格式，交由保安發出有關信件。

席上有小組成員表示，現時處理冷氣機滴水之程序過慢，建議保安巡邏時主動留意冷氣機滴水情況，不應由業戶發現後投訴。經與小組成員商議後，一致決定於保安及清潔小組再作出匯報及商討。

7.2.13 匯報全苑滅蟲服務事宜

管業處匯報，滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於2019年4月23日及5月7日到本苑進行例行滅蟲工作，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。



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

7.2.14 匯報各項環保回收事宜

7.2.14.1 「環保站」龍門居近過去三個月回收舊衣記錄詳情如下：

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2019 年 2 月	467	HK\$2,437.40
2019 年 3 月	460	HK\$2,402.00
2019 年 4 月	600	HK\$3,127.00

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。

管業處匯報，「環保站」已於第 16 座旁增加舊衣回收箱及已發出有關通告通知各業戶，管業處於會上展示有關相片。

7.2.14.2 「環保站」龍門居近過去三個月回收玻璃樽記錄詳情如下：

	重量 (KG)
2019 年 2 月	570.5
2019 年 3 月	458.6
2019 年 4 月	436.8

7.2.14.3 龍門居近過去兩個月之四電一腦回收計劃記錄詳情如下：

2019 年 3 月回收計劃之電器				
項目(四電)	數量(件)	項目(一腦)	數量(件)	重量(KG)
電視機	1	掃描器	0	345.1
洗衣機	2	電腦主機	0	
雪櫃	2	手提電腦	0	
冷氣機	1	顯示屏	4	
打印機	1			
2019 年 4 月回收計劃之電器				
項目(四電)	數量(件)	項目(一腦)	數量(件)	重量(KG)
電視機	6	掃描器	0	360.9
洗衣機	0	電腦主機	3	
雪櫃	1	手提電腦	0	
冷氣機	1	顯示屏	3	
打印機	3			

7.2.15 匯報本苑中秋佈置事宜

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。中秋節日裝飾位置並沒有包括太極公園，管業處建議於太極公園增加中秋節日裝飾之燈籠。用作中秋節日裝飾之燈籠已使用接近 8 年，大部份燈籠十分殘舊及出現破損，管業處建議更換所有燈籠，更換數量為 150 個。而更換之燈籠會選取貼合中秋主題的設計及沿用舊有尺寸。

席上有小組成員表示，太極公園較容易受風力影響，增加的節日裝飾會被吹倒及吹毀，故不建議於太極公園增加中秋節日裝飾之燈籠。

小組議決：經與小組成員商議後，一致決定不會在太極公園增加中秋節日裝飾之燈籠，但一致決定更換中秋節日裝飾之燈籠，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排，並由管業處繼續跟辦。



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 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：

清潔事務

7.3.1 匯報清潔員工當值情況

管業處匯報清潔工人當值情況，有關扣減缺席人數金額情況如下：

2019年	1月份	2月份	3月份	4月份
早更	正常	正常	正常	正常
中班	正常	正常	正常	正常
夜更	正常	正常	正常	正常
街市	正常	正常	正常	正常
共欠人次	0人	0人	0人	0人
共欠時數	0小時	0小時	0小時	0小時
扣減金額	\$0	\$0	\$0	\$0

截至2019年4月份，清潔合約沒有任何扣減費用。

7.3.2 匯報清潔員工日常工作安排

7.3.2.1 雜物斗車清理記錄

業處匯報2019年4月份有5次清理雜物斗車記錄，並於會上展示有關相片。

7.3.2.2 清抹各公眾牆身、清抹各座設施門、指示牌及保安崗位

管業處匯報2019年4月份之清潔工作，包括：清抹各座公眾牆身、各座設施門指示牌及保安崗位、清理各座平台、清理各座有蓋行人通道頂、清洗1街公眾地面及清洗2街公眾地面、清理青苔、清理渠口枯葉、清理渠口淤塞物。

7.3.2.3 L660 垃圾桶使用帆布記錄

管業處匯報L660垃圾桶沒有使用帆布記錄如下：

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
2019年2月	0	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
2019年3月	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
2019年4月	1	0	2	3	1	0	2	3	0	2	1	0	0	0	1	6

管業處匯報L660垃圾桶使用帆布蓋過高記錄如下：

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
2019年2月	1	0	1	1	0	0	0	3	4	2	2	3	0	2	0	1
2019年3月	0	0	0	0	0	0	2	1	0	1	0	0	0	3	2	1
2019年4月	27	3	7	11	1	0	0	1	0	1	5	0	0	1	2	0

小組召集人彭先生表示，於下次小組會檢討現時垃圾桶蓋帆布之做法，以方便監管，管業處表示明白及跟進。

7.3.3 匯報綠色L660 垃圾桶損壞事宜

管業處匯報，到3月份為止，全苑綠色L660垃圾桶有74個，當中有7個損壞；全苑黑色L660垃圾桶有14個，當中有4個損壞。另外，有關早前訂購660L垃圾桶之事宜，已於5月25日(星期六)送到本苑，並安排工程部噴印號碼於筒身以作識別，及進行加固保護設備，預算5月底可以正式使用。



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

7.3.4 匯報及討論三色環保回收箱回收數量事宜

管業處匯報「偉利五金環保回收」2019 年 3 月份環保回收記錄如下：

	2019 年 1 月	2019 年 2 月	2019 年 3 月
廢紙 (KG)	7,140	4,820	5,600
廢膠 (KG)	44	30	40
鋁罐 (KG)	82	56	62
廢鐵 (KG)	3,310	3,310	3,210
法團收入	HK\$1,000.00 (定額收入)	HK\$1,000.00 (定額收入)	HK\$1,000.00 (定額收入)

上述定額收入支票，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。

管業處匯報，有部份環保回收箱因地理問題，導致擺放位置較為隱蔽，管業處同事將於當眼位置張貼海報，以便利各住戶。

7.3.5 匯報屋苑滅蚊情況

管業處匯報，有關 2018 年至 2020 年清潔合約，清潔公司「羅氏」於 6 月至 10 月期間，為屋苑提供每月一次冷霧滅蚊。而清潔公司「羅氏」於 5 月 24 日為本苑額外進行冷霧滅蚊。

7.3.6 匯報及討論屋苑滅鼠情況

管業處匯報，鑑於近日本港出現三宗人類感染大鼠戊型肝炎個案，其中一宗更發生於屯門區內。有見及此，本處已即時安排承辦商於 2019 年 5 月 21 日進行滅鼠工作。本處亦已制訂及採取以下防治鼠患措施：

1. 加強清理垃圾房和梯間，避免堆積雜物；
2. 定期巡查花槽和路面，視察有否出現鼠患；
3. 定期修剪植物，以便及早發現鼠患；
4. 定期擺放捕鼠器及鼠餌於容易出現老鼠的地方。

另外，於 5 月 21 日食環署聯同小組召集人彭先生及管業處職員於 1 街、2 街及街市商舖進行防止鼠患宣傳工作。

小組召集人彭先生表示，街市擺放雜物情況問題，要求管業處加緊勸喻商戶改善違規情況，安排滅蟲公司「能多潔」加強屋苑範圍公眾地方的滅鼠工作。管業處表示明白及跟進。

7.3.7 討論清潔其他事項

7.3.7.1 有關屋苑恆常維修所衍生之泥頭及物料

管業處匯報，有關屋苑恆常維修所衍生之泥頭及物料，已積存不少數量（現存放於第 6、7 座泵房），管業處現建議報價處理上述之廢料。

小組議決：經與會各小組成員商討後，一致同意上述之建議，管業處表示跟辦。

議決：與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.3.7.2 有關屋苑恆常維修所衍生之泥頭及物料

管業處匯報，有關大垃圾站地下渠淤塞事宜，就上述事件，管業處已去信「何福堂小學」，並要求儘快處理其操場之花槽渠口淤塞情況，而管業處早前亦已收到相關回覆，「何福堂小學」表示會與政府相關部門商討及跟進。

另外，小組召集人彭先生表示，踏入夏季，各路面渠蓋須用膠紙封縫隙。至於，親子種植場清掃樹葉時間須統一，場內積水要定時清理，發現種植工具胡亂擺放亦要妥善放回工具架，以方便使用者使用。管業處及「羅氏」表示明白及跟辦。

保安事務

7.3.8 匯報及討論保安員當值情況

管業處匯報，「昇捷物業管理有限公司」於2019年1月1日起正式接管臨時保安服務合約，為期3個月，惟由於修訂標書內容需時，故經常務會議上議決後，臨時保安服務合約已三度續期，即延長至2019年8月31日。

而4月份保安當值情況，當月有1名保安員到職及沒有保安員離職。

管業處匯報4月份扣減缺席人數金額情況如下：

2019年	1月份	2月份	3月份	4月份
日班	7	8	10	7
夜班	35	78	39	15
共欠人次	42	86	49	22
共欠時數	1,935分鐘	1,621分鐘	2,607分鐘	1,720分鐘
扣減金額	\$29,983.88	\$65,558.38	\$35,306.88	\$16,909.82

截至2019年4月份保安合約扣減費用總額：港幣\$147,758.96元。

7.3.10 匯報及討論保安員日常工作安排

7.3.10.1 有關抽查「晚間出入街市登記表」

小組召集人彭先生近日抽查「晚間出入街市登記表」，當中發現巡邏打鐘時間、有些日子欠保安巡邏、離場時訪客人數問題等，質疑夜間保安主管及管業處監管不力，對上述之文件抱有懷疑。

夜間保安主管鄺先生表示，當中有些日子欠保安巡邏方面，因為天氣關係導致當晚沒有巡邏，有見及此，建議如當晚有特別情況(如惡劣天氣、人手不足等)，可於登記表上註明原因，以避免不必要之誤會。

另外，小組召集人彭先生反映，中央公園圍封時鐵鍊過低、鐵鍊指示牌太殘舊及二街垃圾桶垃圾滿載情況，希望夜更保安主管多加巡查留意及匯報管業處跟進，夜更保安主管鄺先生表示明白及跟辦。

7.3.10.2 匯報保安員發現或接獲業戶投訴冷氣機滴水事宜

管業處匯報，已重新檢視有關保安員處理冷氣機滴水的指引，並會確保有關指引能有效地執行。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.3.10.3 匯報巡查屋苑狀況

管業處匯報，近日保安員於晚上巡查屋苑發現以下情況：

1. 中央公園圍封鐵鏈過低
2. 指示牌太殘舊
3. 垃圾桶衛生情況

管業處表示，上述情況已安排相應之改善措施。

7.3.11 匯報每月管業處夜巡報告及個案分享

7.3.11.1 夜巡報告

管業處匯報，有關 4 月 19 日夜巡報告，管業處發現停車場更亭及第 3 更亭有保安員當值期間玩手機，而第 3 座保安員儀容不整，就上述有關個別員工違反紀律守則，管業處已於 5 月 16 日發出警醒信。上述紀律處分將被視為該年度工作表現評審項目之一。

另外，有關日前於網上平台上發佈，本苑有夜更保安員當值期間睡覺，經管業處查證後，發現該職員屢次違反紀律守則，本處已於 5 月 22 日正式解僱該名保安員。

7.3.9 匯報及討論商舖違例擺放事宜

管業處匯報，商舖違擺事宜，管業處聯同保安同事已於 5 月 3 日進行大規模巡查，當日發現違規商舖共有 63 間，管業處職員已對上述違規商舖作出即時口頭勸喻，已去信有關違規商舖租戶及業主。

另外，個別商舖傾倒污水弄污百歲磚事件，管業處已提醒有關商舖收舖後清潔安排，該地段百歲磚之清潔情況已有顯著改善。

7.3.10 匯報及討論流動閉路電視位置分佈及使用情況

管業處匯報現時流動閉路電視位置分佈及使用情況，詳細如下：

流動攝影機	安裝位置	目的	安裝日期	預計
1 號	第 5 座地下近 D 室後巷位置	監控 5 座中層 高空擲物	02/01/2019	02/06/2019
2 號	第 14 座 24 樓大堂	監控後樓梯傾倒家 居垃圾情況	03/04/2019	04/07/2019
3 號	第 13 座 7 樓 B 室	監控可疑人士	04/04/2019	04/07/2019
4 號	近 6 號更亭對上	監控某商舖晚上傾 倒油污情況	21/05/2019	20/08/2019
5 號	空置	/	/	/



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

7.3.12 討論保安其他事項

7.3.12.1 購買蝸牛吹地機

踏入雨季時節，各座大堂經常出現路面濕滑，易生意外，雖大堂已鋪設地毯及開放冷氣，仍難避免上述情況，故管業處建議各座添置吹地機以減低天雨路滑之情況，資料詳細如下：

蝸牛吹地機

功率：900W

尺寸：L57 x W42 x H62 (cm)

重量：22.2kg(毛重) / 19.6kg(淨重)

顏色：藍色 / 灰色

轉速：高 / 中 / 低

風量：160，130，110 (立方米 / 每分鐘)

小組召集人彭先生表示，上述吹地機可購置 1 部以試行效果，並於下次常務會議作出匯報及確認。

小組議決：經與會各小組成員商討後，一致同意上述之建議，管業處表示跟辦。

議決：與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

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：

康樂事務

7.4.1 商討 2019 年「親子同樂日」活動事宜

管業處匯報，是次「親子同樂日」為與「龍瑞卿議員工作室」合辦之活動，管業處早前邀請龍瑞卿區議員出席 2019 年 5 月 30 日康樂及聯絡事務小組商討有關事宜。是次「親子同樂日」活動已於 2019 年 6 月 23 日龍門居太極園公園順利舉行，活動時間由下午 2 時至 5 時。

7.4.2 商討 2019 年「親子樂悠遊」活動事宜

管業處匯報是次活動已有 36 人報名參加，與旅行社商議過後需要有 50 人才能成團，管業處建議於大堂各升降機內張貼海報，小組成員表示如日後有同類情況，可提早於升降機內張貼，以加強宣傳效果，管業處表示知悉。

此外，小組成員表示因是次活動是由區議會贊助，日後如舉辦同類活動，可增撥更多區議會津貼於門票金額上，更能吸引業戶參加，管業處表示跟辦。

7.4.3 商討第 25 期親子種植場事宜

管業處匯報第 25 期親子種植場已於 2019 年 5 月 30 日下午 3 時截止並進行抽籤，而有關結果亦於 2019 年 5 月 30 日公佈各座大堂。而是次種植場已於 2019 年 6 月 9 日開幕，管業處已於開幕前安排購買及添置新用具，及於開幕當日派員到場協助。

此外，有關早前小組成員表示種植場內未有清晰顯示清潔時間表，管業處已安排於種植場門口張貼通告提示各業戶，列出於每天上午 10 時及下午 3 時會進行清潔。



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

7.4.4 商討 2019 年暑期興趣班事宜

管業處於席上展示各興趣班海報初稿供小組成員審閱，小組成員表示可用其他顏色以突出課堂內容，另上課日期方面亦可更清晰列出，管業處表示將修改後再交給小組成員審閱。

此外，就有關黏土興趣班，管業處匯報已參考導師提供的意見，篩選出共 6 個較熱門的課程，分別是「台式飲品店」、「日式拉麵店」、「超市購物車」、「迪士尼 Tsum Tsum 飾物」、「蕃茄海鮮鍋」以及「甜品飾物制作」，小組成員表示同意。

7.4.5 商討 2019 年「拍攝證件相優惠活動」事宜

管業處匯報已向龍門居攝影店「歡樂時光」商討是次活動，其表示同意於本年暑假舉行，惟確實日期仍有待確定。小組成員表示日期確定後，盡快安排發出海報，管業處表示跟辦。

此外，「歡樂時光」表示因應價格上漲，一打照片的拍攝費用由去年的 \$18 元增加至 \$20 元，小組成員表示同意。

7.4.6 商討「小廚神」活動事宜

管業處匯報就「小廚神」活動已向「中華電力」詢問贊助詳情，其表示每年只可申請一次贊助，故「小廚神」活動最快只能安排於明年舉行。經小組成員商議過後，一致同意於太極園公園舉辦。因考慮到戶外場地天氣屬重要因素，故建議於 3 月份舉行，以避免遇上下雨情況。管業處表示知悉，並會與「中華電力」商討贊助用具及紀念品等事宜。

除此之外，小組成員表示需就是次活動命名，以及商議報名程序、比賽形式及保險事宜等，著管業處就上述各項搜集資料以便下次會議再作商討，管業處表示跟辦。

7.4.7 匯報昇捷合約期內之贊助龍門居活動金額

匯報「昇捷」合約期內之贊助龍門居活動金額

2018 年—2020 年合約期內之贊助活動金額為港幣 \$60,000.00 元。

贊助活動	贊助金額	餘額
龍門居 20 周年聯歡晚宴	\$20,000.00	\$40,000.00

7.4.8 匯報龍門居租用場地及廣告架及派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

7.4.8.1 匯報租用場地情況

管業處匯報，2019 年 1 月至 2019 年 5 月期間，本苑租用場地收費，詳情如下：

公司名稱	租用日期	帳篷費用	場地費用	總金額	收款日期
Now TV	2019 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 6 日	/	\$4,500	\$4,500	2019 年 3 月 6 日
DBS	2019 年 5 月 4 日至 2019 年 5 月 5 日	/	\$3,000	\$3,000	待收取
合共數量：	2 單，共 \$7,500.00				

上述其他款項已存入「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

7.4.8.2 匯報派發宣傳單張情況

管業處匯報，2018年5月至2020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	仁愛堂	\$2,660.00	2018年3月8日	2018年3月8日
亞洲直接市場	彌明生活百貨	\$2,700.00	2018年7月12日	2018年7月12日
亞洲直接市場	水漾衣坊	\$2,700.00	2018年7月27日	2018年7月27日
亞洲直接市場		3單，共港幣\$8,060.00元		

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。

7.4.8.3 匯報飲品售賣機收入情況

管業處匯報，「維他」飲品售賣機收入詳情如下：

日期	總營業額	屋苑應收金額
2019年1月	HK\$3,827.64	HK\$1,146.00
2019年2月	HK\$2,233.94	HK\$668.85
2019年3月	HK\$2,107.20	HK\$630.90
合共：		HK\$2,445.75

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\$)
2019年1月1日至2019年1月25日	HK\$3,000.00
2019年1月26日至2019年2月22日	HK\$3,409.10
2019年2月23日至2019年3月29日	HK\$4,434.1
合共：	HK\$10,843.20

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

7.4.9 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員、租借及龍門居網誌跟進情況

7.4.9.1 康樂設施收入情況

管業處匯報，本苑康樂設施收入詳情如下

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
2018年合共：	\$450.00	\$2,530.00	\$6,990.00	\$400.00
2019年1月	0	0	\$335.00	0
2019年2月	0	0	\$320.00	0
2019年3月	0	\$40.00	\$530.00	0
2019年4月	0	\$40	\$560	0
2019年合共	0	\$80.00	\$1,745.00	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

7.4.9.2 便利圖書站會員之人數情況

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
2019 年 1 月至 4 月	0	536

小組成員於早前曾反映圖書館內書籍已多年未有更換，可能是愈來愈少業戶成為圖書館會員的原因之一，故建議管業處向公共圖書館了解換書程序。管業處匯報已向「屯門中央圖書館」詢問有關手續，因本苑圖書館有 1500 多本書籍，更換需時，若現時籌備約需於本年十月才能完成更換書程序。小組成員表示於十月完成換書意義不大，建議於暑假前完成，方可吸引學生借閱。管業處表示跟辦，將安排於明年二月左右籌備，並於約七月完成。

管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況如下

日期	金額(港幣)
2019 年 1 月至 4 月	0.00
合共：	0.00

小組成員反映因應近年借用圖書業戶較少，建議修改現時圖書館管理員當值方案。現時圖書館開放時間均有管理員當值，惟大部份時間未有業戶借還圖書，認為現時方案浪費人手。建議於日後取消管理員當值制度，如有業戶需借還圖書，可到控制室要求協助，將待常會確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意上述安排。

聯絡事務

7.4.10 匯報龍門居網誌跟進情況

管業處匯報，已上載下列資訊於網誌，詳情如下：

1. 親子樂悠遊海報
2. 第 25 屆親子種植場海報
3. 第 8 屆管理委員會第 19 次常務會議議程

截至 2019 年 5 月 30 日(中午 12 時)，龍門居網誌瀏覽人數為 125768。

7.4.11 匯報智能櫃張貼廣告事宜

管業處匯報，「順豐速運」希望分別於停車場地下智能櫃及第 16 座智能櫃張貼「香港信貸」之廣告。屋苑與「順豐速運」之合約列明於其智能櫃張貼廣告，屋苑會徵收每個智能櫃每個月港幣\$198.00 元及其廣告內容需先得到屋苑法團同意，「順豐速運」要求於 2019 年 6 月 6 日前回覆是否許可。

小組委員表示，考慮到上述為借貸廣告，為避免助長借貸風氣，建議拒絕張貼有關廣告。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意上述安排，由管業處跟辦。



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

(八) 其他事項

8.1 優化升降機資助計劃

管業處匯報，有關「優化升降機資助計劃」需於2019年7月31日前遞交申請文件，有關計劃由「機電署」與「市建局」合辦，法團需於屋苑業主大會開設並通過有關議程，再參加「市建局」的「招標妥」計劃，屆時會有「市建局」安排的顧問負責工程評估、成本估算、準備標書等工作，而有關顧問的費用全免。

主席陳先生表示，如果龍門居不為屋苑所有升降機安裝安全裝置，就必須每年為全屋苑44部升降機進行檢查，而每部升降機的檢查費用大概港幣\$7,700.00元左右。

副主席彭先生表示，有關「優化升降機資助計劃」需於小組會上報告跟進進度，管業處表示明白及會跟進。

會議於晚上10時20分結束。

(九) 下次會議日期

下次會議日期：2019年8月5日(星期一)

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
物業經理 廖亦湘小姐

副本送： 業主立案法團各委員
昇捷管理服務有限公司龍門居管業處

昇捷管理服務有限公司總所工程部
昇捷管理服務有限公司總所會計部