



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 第十七次常務會議記錄

日期：2019年2月18日（星期一）
時間：晚上8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：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、
謝笑香女士、朱麗娥女士、黃國芳女士、
百力佳投資有限公司代表黃子軒先生

請假：主席 — 陳雲生先生
委員 — 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-昇捷管理服務有限公司

物業經理 — 廖亦湘小姐
助理工程經理 — 馮志昇先生
高級物業主任 — 陳龍先生



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十七次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

物業經理廖小姐匯報，主席陳雲生先生、委員何家勤先生及姚艷萍女士因事請假，未能出席今次會議。副主席彭先生會主持今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

通過第八屆第十六次常務會議記錄

2.1 物業經理廖小姐表示在上次會議記錄中有部份內容建議修正如下：

- 會議記錄中第14頁議程「5.4」內容中「額外收入報告」的總收入「HK\$112,332.90」修訂為「HK\$115,552.20」；
- 會議記錄中第15頁議程「5.4.4」內容中「保安服務合約」的扣減費用總金額「HK601,397.85」修訂為「608,899.85」；
- 會議記錄中第17頁議程「6.2.2」內容中「龍門居20周年聯歡晚宴收入及支出預算表」的是次活動所盈餘為「HK\$57,500.00」修訂為「HK\$1,656.80」；

2.2 與會各委員商議同意第八屆第十六次常務會議之會議紀錄作出上述修改，副主席彭先生於席上宣佈通過第八屆管理委員會第十六次常務會議紀錄。

(三) 續議事項

3.1 籌辦冬/春食療示範活動

管業處匯報，「冬/春食療示範活動」將於2019年3月17日(星期日)舉行。管業處已草擬海報，

預計於2019年3月4日張貼於各座大堂，並於3月11日免費派發門票。

管業處較早前已向「中華電力」發出邀請贊助信，而對方亦已回覆將贊助HK\$5,000港元，預計3月初前會收到相關支票。現有待廚師提供菜式再作決定，暫定一款湯品、一款飯、兩款菜式。管業處會因應菜式再購置合適的食具。

管業處現正聯絡「中華電力」負責是次活動之人士，盡快與「康樂小組」召集人會面，商討有關活動事宜。

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。

3.2 個別業戶僭建晾衫架問題

管業處匯報，已委託法團法律顧問「李家駒律師事務所」分別於下列日期發出律師信：



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8月16日發出共7封；仍有2個單位未拆，其中一個單位已承諾將於新年後清拆；另一個單位因未有正式回應，管業處已安排李律師申請禁制令。

2018年11月7日發出共7封；仍有3個單位未拆；及2018年11月19日發出共5封；仍有2個單位未拆，管業處會繼續跟進。

此外，由於僭建個案眾多，管業處已於2019年之屋苑通訊作呼籲，向業戶傳遞違規僭建會負起相關法律責任的訊息，以助減少僭建個案數量。

管業處表示會繼續跟進事件。

3.3 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，早前向「自行車快樂有限公司」入稟「小額錢債審裁處」，審裁官要求管業處補充相關的文件後，再次於2019年1月23日代表法團出席聆訊，惟最終審裁官表示行政費不屬於損失費用，因此不接納是次入稟，故管業處終止是次追索。

管業處已重新計算實際損失的費用，每一部單車的搬運費\$92、點存費\$92及資料整理及文件費\$116，實際損失的費用為每部單車共\$300，即137部單車合共\$41,100，並會再次入稟向「自行車快樂有限公司」追討相關之費用。

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。

3.4 裝置「奇妙電視」接收系統事宜進展

管業處匯報，繼上一次常務會議經議決通過，同意安裝「奇妙電視」（即「開電視」頻道），電視承辦商已於2019年2月15日到屋苑安裝接收器，並已於2019年2月16日起，本苑業戶可正式收看「開電視」頻道。管業處已張貼通告，提示業戶只須重新追台一次便可以收看「開電視」頻道。

(四) 討論事項

4.1 2019至2020年度財政預算案審議

管業處匯報，2019-2020年度財政預算案，經與招標及財務審核小組商討後，已制備草擬，亦詳細分析屋苑支出增多的原因，各因素如下：

外圍因素方面：



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

1. 本港經濟持續通脹

近年本港綜合消費物價指數持續上升，2018 年度通脹率達到 2.7%，使各項合約成本大增。雖然管理委員會審慎處理各項合約，金額偏高的合約更會透過登報公開招標以獲取合理報價，務求盡量減低各項合約的價格升幅壓力，但面對持續通脹的情況下，仍難避免大幅增加合約支出。

2. 最低工資不斷上調

從 2011 年實施最低工資後每兩年調整一次，2011 年最低工資金額為每小時\$28，2013 年最低工資金額為每小時\$30(增加 7.1%)，2015 年上調至每小時\$32.5(增加 8.3%)，2017 年再增加至每小時\$34.5(增加 6.2%)，而政府亦已通過 2019 年 5 月起將會調整至每小時\$37.5(增加 8.7%)。最低工資的調整直接令各項外判合約成本大大提高，當中以保安服務合約受影響最大。前保安服務承辦商「置佳物業服務有限公司」於請辭時，曾來信表示錄得每月平均虧損達十萬元，管理委員會現正安排重新招標，相信合約金額亦會隨最低工資上調而大幅提升。

3. 全球氣候變化

在全球氣候變暖的情況下，近年颱風訊號明顯增多，於 2018 年更有兩個超強颱風「山竹」及「天鴿」襲港，對屋苑的各項設施造成破壞，當中以園藝的損毀最為嚴重，令屋苑需要撥款進行修葺。另外，本苑的「財產一切保險」之保險額及年費亦隨氣候轉變而大幅上調，預算保險費的整體支出比本年度增幅超逾 80%。

內在因素方面：

1. 設施老化問題

本苑樓齡已達 20 年，各項設施開始老化，近年天面及外牆滲水的單位明顯增加，2018 年維修天面的個案更高達 9 宗，每宗平均維修費約\$77,200，總金額為\$694,800。而污水渠亦因老化而需要逐步更換，近年加壓缸老化損壞情況亦越趨嚴重，本年度暫時已更換 5 個加壓缸，總金額約\$120,000。



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

2. 符合法例要求

為配合最新的升降機條例，本苑共 44 部升降機除一般的正常保養外，需要另行安排特別檢查，升降機保養承辦商「三菱電梯香港有限公司」報價金額為每部 HK\$11,000，即 44 部升降機總金額為 HK\$484,000。然而，為減輕屋苑財政負擔，經本處及管理委員會多次與「三菱」交涉後，「三菱」最終表示願意提供一個比市場更優惠的價錢，每部升降機檢查費用減價至 HK\$7,700，即 44 部升降機總金額為 HK\$338,800。

另外，為符合法例要求，本苑亦將於 2019 年 4 月進行 5 年固定電力裝置檢查及修葺工程，檢查費用為 \$390,000。

3. 設施過時

為減省保安服務的支出，本處將研討加裝閉路電視鏡頭以取代部份保安崗位，惟現時的閉路電視系統已沿用多年，系統已是多年前的型號，如加裝鏡頭需要拉線至控制室，動輒花費數十萬元。有見及此，閉路電視系統將會進行全面升級工程，轉為高清鏡頭及網絡監控，以省減保養費用及提供更優質的鏡頭畫面，此工程預算費用約 \$300,000。

根據 2019-2020 年度初步財政預算分析，如屋苑不上調管理費，本苑將要面對嚴重財政赤字問題，故不得不考慮增加屋苑管理費以維持屋苑運作。因此，建議管理費上調 12% 以達至收支平衡。在增加 12% 管理費後之平均每月盈餘預算案如下：

| | 2019-2020 年度預算案 增加 12% 管理費後之平均每月盈餘 |
|--------|---------------------------------------|
| 住宅部份 | HK\$185,273 |
| 商場部份 | (HK\$446) |
| 車場部份 | (HK\$130,570) |
| 街市部份 | (HK\$23,002) |
| 平均每月盈餘 | HK\$31,255 |

* () 代表赤字

住宅部份管理費預算升幅，每戶上調 \$71 至 \$99 (住宅新管理費由 \$660 至 \$925)

車場部份管理費預算升幅，每戶上調 \$31 (車場新管理費為每個車位 \$292)

經與會各委員詳細商議後，一致通過同意建議管理費上調 12%，管業處稍後會張貼通告，向各業戶作諮詢後再作商討，管業處會繼續跟進。



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

(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2019年1月31日，累積欠繳超過90天管理費之總額為HK\$719,034.00。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HK\$76,420.00，截至2019年2月13日有港幣HK\$67,408.00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HK\$105,996.00的欠繳管理費，截至2019年2月13日，其中已追回管理費欠款港幣HK\$70,358.00。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HK\$38,168.00的欠繳管理費，截至2019年2月13日，其中已追回管理費欠款港幣HK\$38,168.00，欠款已全數償還。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。

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拍賣法律行動，現時尚有一個單位仍未清繳，涉及款項港幣HK\$41,487.21。

此外，管業處已於「小額錢債審裁處」向3個單位追討管理費，並已頒發判令，管業處已提交相關文件予李律師進行下一步法律程序，並已進行正式押記令，管業處會繼續跟進。

5.2 財政收支報告

管業處就屋苑2018年11至12月份財政收支情況作出匯報：

綜合11月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為HK\$24,160,947.71；及綜合12月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為HK\$24,554,667.34。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/12/2018

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 31/12/2018

| | 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) | 918,182.45 |
| OTHER RECEIVABLES | 應收其他賬項 | | 222,094.62 |
| 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 | | 65,992.03 |
| PROVISION FOR TAXATION | 稅項準備 | | 26,339.00 |
| TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS | 信託基金 - 交通銀行 | | 27,450,971.43 |
| BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS) | 銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷) | | 3,348,847.03 |
| BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS) | 銀行結存 - 創興銀行 (昇捷) | | 3,756,585.78 |
| 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 |
| | | | 37,325,390.34 |
| CURRENT LIABILITIES | 流動負債 | | |
| CURRENT A/C WITH SYNERGIS | 管理公司往來賬 | | 3,569.70 |
| ACCRUED EXPENSES | 應付費用 | | 20,353.00 |
| OTHER PAYABLES | 應付其他費用 | | 3,223,152.60 |
| OTHER PAYABLES (RETENTION) | 應付其他費用 (保固金) | | 231,868.70 |
| RECEIPT IN ADVANCE | 預收款項 | | 121,178.00 |
| MANAGEMENT FEE DEPOSITS | 管理費按金 | (2) | 8,550,379.00 |
| DECORATION DEPOSIT | 裝修按金 | | 376,162.00 |
| LICENSE FEE DEPOSIT | 牌照按金 | | 115,000.00 |
| OTHER DEPOSITS RECEIVED | 按金收入 | | 129,060.00 |
| | | | 12,770,723.00 |
| | | | 24,554,667.34 |
| Representing :- | 資金運用 | | |
| ACCUMULATED FUND | 累積基金 | | |
| BALANCE BROUGHT FORWARD | 承上年度結存 | | 12,237,658.86 |
| ACCUMULATED FUND TRF TO- | 累積基金轉撥- | | |
| SPECIAL FUND- EMERGENCY REPAIRS FUND | 特別基金 - 緊急維修基金 | | (1,500,000.00) |
| SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM | 本年度結存盈餘/(虧損) | | 10,737,658.86 |
| INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT | 截至 | | |
| FOR THE PERIOD UP TO 31/12/2018 | 31/12/2018 | | |
| RESIDENTIAL | 住宅 | | 1,269,605.89 |
| COMMERCIAL | 商業 | | 97,846.98 |
| CARPARK | 車場 | | (438,402.70) |
| WET MARKET | 街市 | | (460,610.27) |
| | | | 468,439.90 |
| BALANCE CARRIED FORWARD | 轉下年度結存 | | 11,206,098.76 |
| SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND | 特別基金 - 緊急維修基金 | | 1,039,471.48 |
| SPECIAL FUND - SINKING FUND | 特別基金 - 儲備金 | (3) | 11,705,607.48 |
| CONTINGENCY FUND | 緊急應變基金 | | 168,489.62 |
| MAJOR REPAIR & MAINT. FUND | 大型工程維修儲備金 | (4) | 435,000.00 |
| | | | 24,554,667.34 |



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/12/2018

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 31/12/2018

| NOTES TO THE ACCOUNT | 賬項附註 | HK\$ |
|---------------------------------|------------|----------------------|
| (1) MGT FEE RECEIVABLES | 欠收管理費 | |
| RESIDENTIAL | 住宅 | 751,927.45 |
| COMMERCIAL | 商場 | 23,586.00 |
| CARPARK | 車場 | 25,518.00 |
| WET MARKET | 街市 | 117,151.00 |
| | | <u>918,182.45</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 | 8,940,005.80 |
| COMMERCIAL | 商場 | 564,444.37 |
| CARPARK | 車場 | 563,172.52 |
| WET MARKET | 街市 | 698,133.98 |
| COMMON AREA | 公用地方 | 939,850.81 |
| | | <u>11,705,607.48</u> |
| (4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND | 大型工程維修儲備金 | |
| COMMERCIAL | 商場 | 249,000.00 |
| CARPARK | 車場 | 186,000.00 |
| | | <u>435,000.00</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 2018/12

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

| | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| INCOME | 收入 | | |
| MANAGEMENT FEE | 管理費 | 2,860,830.00 | 25,747,470.00 |
| INTEREST RECEIVED | 利息收入 | 19,247.12 | 130,512.08 |
| MISCELLANEOUS INCOME | 什項收入 | - | 1,433.00 |
| TOTAL INCOME | 總收入 | 2,880,077.12 | 25,879,415.08 |
| EXPENDITURE | 支出 | | |
| SALARIES & ALLOWANCES | 員工薪津 | 361,282.00 | 3,163,618.12 |
| SINKING FUND | 儲備金 | 20,000.00 | 180,000.00 |
| FIRE SERVICE SYSTEM MAINT. | 消防系統設備保養 | - | 10,100.00 |
| GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE | 一般維修保養 | - | 681,469.80 |
| GENERATOR MAINTENANCE | 後備發電機保養 | 3,564.00 | 42,244.00 |
| LIFT MAINTENANCES & REPAIRS | 升降機/電梯保養及維修 | 184,500.00 | 1,591,172.00 |
| PUMP PLUMBING & DRAINAGE | 水泵保養及污水處理 | 53,760.00 | 473,020.00 |
| SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM | 防盜系統保養 | 9,191.00 | 125,269.00 |
| CLEANING CHARGES | 大廈清潔費 | 365,027.20 | 3,670,057.86 |
| PEST CONTROL | 滅蟲費 | - | 1,700.00 |
| SECURITY EXPENSES | 保安服務費用 | 1,035,595.06 | 9,403,818.34 |
| GARDENING | 園藝保養費 | - | 360.00 |
| PUBLIC ELECTRICITY | 公共電費 | 279,383.00 | 2,711,143.00 |
| PUBLIC WATER | 公共水費 | - | 10,372.50 |
| TELEPHONE | 電話費 | 2,621.00 | 23,587.00 |
| PRINTING & STATIONERY | 印刷及文具費用 | 1,745.00 | 11,300.00 |
| BANK CHARGES | 銀行服務費用 | 2,011.59 | 26,367.14 |
| SUNDRIES | 什項支出 | 2,205.00 | 20,720.00 |
| | | 2,320,884.85 | 22,146,318.76 |
| ADD: | 加: | | |
| MANAGER'S REMUNERATION | 經理人酬金 | 40,167.00 | 337,402.80 |
| HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE | 總所及專業員工費 | 16,066.80 | 168,701.40 |
| SHARE OF COMMON COST | 公用賬戶分攤 | 136,585.49 | 1,957,386.23 |
| | | 2,513,704.14 | 24,609,809.19 |
| OPER/ | / (虧損) | 366,372.98 | 1,269,605.89 |
| BALAN | / (虧損) | | 8,436,712.71 |
| | | | 9,706,318.60 |



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 2018/12

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

| | | | |
|--|--------------------|--------------------|-----------------------|
| INCOME | 收入 | | |
| MANAGEMENT FEE | 管理費 | 149,553.00 | 1,345,977.00 |
| INTEREST RECEIVED | 利息收入 | 958.25 | 7,086.16 |
| TOTAL INCOME | 總收入 | <u>150,511.25</u> | <u>1,353,063.16</u> |
| EXPENDITURE | 支出 | | |
| SALARIES & ALLOWANCES | 員工薪津 | 27,726.00 | 242,786.85 |
| SINKING FUND | 儲備金 | 2,000.00 | 18,000.00 |
| MAJOR REPAIR & MAINT. FUND | 大型工程維修儲備金 | 2,000.00 | 18,000.00 |
| FIRE SERVICE SYSTEM MAINT. | 消防系統設備保養 | - | 23,799.60 |
| GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE | 一般維修保養 | 850.00 | 11,150.00 |
| GENERATOR MAINTENANCE | 後備發電機保養 | 198.00 | 1,782.00 |
| LIFT MAINTENANCES & REPAIRS | 升降機/電梯保養及維修 | 9,000.00 | 77,620.00 |
| PUMP PLUMBING & DRAINAGE | 水泵保養及污水處理 | 3,360.00 | 15,470.00 |
| SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM | 防盜系統保養 | 1,164.00 | 11,776.00 |
| CLEANING CHARGES | 大廈清潔費 | 26,521.60 | 238,523.87 |
| SECURITY EXPENSES | 保安服務費用 | 79,473.74 | 721,668.78 |
| PUBLIC ELECTRICITY | 公共電費 | 24,400.00 | 219,600.00 |
| PUBLIC WATER | 公共水費 | - | 1,222.50 |
| BANK CHARGES | 銀行服務費用 | 49.71 | 928.78 |
| | | <u>176,743.05</u> | <u>1,602,328.38</u> |
| ADD: | 加: | | |
| MANAGER'S PROFESSIONAL FEE | 經理人酬金 | 3,083.00 | 27,747.00 |
| HEADQUARTERS SHARE | 總所及專業員工費 | 1,233.00 | 11,097.00 |
| | 公用賬戶分攤 | 10,487.41 | 150,293.48 |
| | | <u>191,546.46</u> | <u>1,791,465.86</u> |
| OPERATING SURPLUS / (DEFICIT) | 本期盈餘 / (虧損) | <u>(41,035.21)</u> | <u>(438,402.70)</u> |
| BALANCE B/F | 累積盈餘 / (虧損) | | (623,950.29) |
| | | | <u>(1,062,352.99)</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 2018/12

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 | 836,937.00 |
| INTEREST RECEIVED | 利息收入 | 552.42 | 4,186.78 |
| TOTAL INCOME | 總收入 | 93,545.42 | 841,123.78 |
| EXPENDITURE | 支出 | | |
| SALARIES & ALLOWANCES | 員工薪津 | 15,744.00 | 137,864.40 |
| SINKING FUND | 儲備金 | 2,000.00 | 18,000.00 |
| MAJOR REPAIR & MAINT. FUND | 大型工程維修儲備金 | 1,000.00 | 9,000.00 |
| FIRE SERVICE SYSTEM MAINT. | 消防系統設備保養 | - | 2,000.40 |
| PUMP PLUMBING & DRAINAGE | 水泵保養及污水處理 | 4,704.00 | 31,638.00 |
| SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM | 防盜系統保養 | 189.00 | 1,701.00 |
| SECURITY EXPENSES | 保安服務費用 | 45,131.80 | 409,823.57 |
| PUBLIC ELECTRICITY | 公共電費 | 2,400.00 | 21,600.00 |
| PUBLIC WATER | 公共水費 | - | 3,637.50 |
| BANK CHARGES | 銀行服務費用 | 9.75 | 374.20 |
| SUNDRIES | 什項支出 | - | 462.00 |
| | | 71,178.55 | 636,101.07 |
| ADD: | 加: | | |
| MANAGER'S REMUNERATION | 經理人酬金 | 1,750.00 | 15,750.00 |
| HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE | 總所及專業員工費 | 700.20 | 6,301.80 |
| SHARE OF COMMON COST | 公用賬戶分攤 | 5,939.91 | 85,123.93 |
| | | 79,568.66 | 743,276.80 |
| OPERATING SURPLUS / (DEFICIT) | 本期盈餘 / (虧損) | 13,976.76 | 97,846.98 |
| BALANCE B/F | 累積盈餘 / (虧損) | | 3,131,720.29 |
| | | | 3,229,567.27 |



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/12

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 | 809,973.00 |
| AIR-CONDITIONING | 冷氣 | 51,393.00 | 462,537.00 |
| INTEREST RECEIVED | 利息收入 | 1,067.57 | 8,091.21 |
| TOTAL INCOME | 總收入 | <u>142,457.57</u> | <u>1,280,601.21</u> |
| EXPENDITURE | 支出 | | |
| SINKING FUND | 儲備金 | 2,000.00 | 18,000.00 |
| FIRE SERVICE SYSTEM MAINT. | 消防系統設備保養 | - | 4,000.00 |
| GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE | 一般維修保養 | - | 237,033.00 |
| AIR-CONDITIONING MAINTENANCE | 冷氣保養 | 6,600.00 | 60,500.00 |
| PUMP PLUMBING & DRAINAGE | 水泵保養及污水處理 | 5,016.00 | 42,282.00 |
| CLEANING CHARGES | 大廈清潔費 | 65,475.20 | 588,855.82 |
| PUBLIC ELECTRICITY | 公共電費 | 42,935.00 | 580,152.00 |
| PUBLIC WATER | 公共水費 | - | 2,250.00 |
| LICENCE FEE | 牌照費 | - | 650.00 |
| BANK CHARGES | 銀行服務費用 | 14.90 | 686.66 |
| SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL) | 商場部份管理費分攤 | 22,978.00 | 206,802.00 |
| | | <u>145,019.10</u> | <u>1,741,211.48</u> |
| ADD: | 加: | <u>145,019.10</u> | <u>1,741,211.48</u> |
| OPERATING SURPLUS / (DEFICIT) | 本期盈餘 / (虧損) | <u>(2,561.53)</u> | <u>(460,610.27)</u> |
| BALANCE B/F | 累積盈餘 / (虧損) | | <u>(206,823.85)</u> |
| | | | <u>(667,434.12)</u> |



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/12

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 | 725.00 | 8,660.00 |
| CARPARK FEE | 車位費 | 40,415.00 | 366,325.00 |
| LICENCE FEE INCOME | 牌照費收入 | 30,000.00 | 332,500.00 |
| MISCELLANEOUS INCOME | 什項收入 | 35,693.20 | 248,446.80 |
| TOTAL INCOME | 總收入 | 106,833.20 | 955,931.80 |
| EXPENDITURE | 支出 | | |
| FIRE SERVICE SYSTEM MAINT. | 消防系統設備保養 | 2,160.00 | 6,480.00 |
| GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE | 一般維修保養 | 850.00 | 495,040.20 |
| GENERATOR MAINTENANCE | 後備發電機保養 | 198.00 | 1,782.00 |
| LIFT MAINTENANCES & REPAIRS | 升降機/電梯保養及維修 | 14,000.00 | 138,528.00 |
| PUMP PLUMBING & DRAINAGE | 水泵保養及污水處理 | 3,360.00 | 15,470.00 |
| SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM | 防盜系統保養 | 1,566.00 | 54,224.00 |
| CLEANING CHARGES | 大廈清潔費 | 134,976.00 | 1,219,636.17 |
| PEST CONTROL | 滅蟲費 | 3,830.00 | 34,470.00 |
| INSURANCE | 保險費 | 21,364.01 | 206,293.97 |
| OTHER PROFESSIONAL FEES | 專業人士費用 | - | 38,000.00 |
| GARDENING | 園藝保養費 | 31,000.00 | 353,990.00 |
| MINOR FURNITURE EQUIPMENT | 工具及一般設備 | - | 9,945.00 |
| PUBLIC ELECTRICITY | 公共電費 | 19,480.00 | 170,885.00 |
| PUBLIC WATER | 公共水費 | - | 59,130.10 |
| TELEPHONE | 電話費 | 4,002.00 | 33,535.99 |
| AUDIT FEE | 核數費用 | 617.00 | 5,553.00 |
| LICENCE FEE | 牌照費 | - | 13,440.00 |
| PRINTING & STATIONERY | 印刷及文具費用 | - | 105,261.91 |
| BANK CHARGES | 銀行服務費用 | - | 40.00 |
| SEASONAL DECORATION | 節日裝飾費用 | - | 41,440.00 |
| TAXATION | 稅項 | 5,100.00 | 41,564.00 |
| RENT & RATES | 地稅及差餉 | - | 14,445.00 |
| TRAVELLING EXPENSES | 交通費 | - | 1,517.20 |
| SUNDRIES | 什項支出 | 17,343.00 | 88,063.90 |
| ADD: | 加: | 259,846.01 | 3,148,735.44 |
| SHARE OF COMMON COST | 公用賬戶分攤 | (153,012.81) | (2,192,803.64) |
| | | 106,833.20 | 955,931.80 |
| 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2018年12月31日，存款總結餘為HK\$181,936.00，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 |
|-------------|------|------------------|----------------|
| 2018年12月31日 | / | HK\$19.31 (利息收入) | HK\$181,936.00 |

5.3.2 管業處指出，本苑信託基金定期存款截至2018年12月31日，兩筆定期本金連利息收入總結餘為HK\$27,352,848.63，而信託基金存款及活期存款結存總金額合共為HK\$27,581,581.02。定期存款記錄詳情如下：

| 定期金額 | 日期 | 截至30/11/2018利息收入 | 結餘 |
|-------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|
| HK\$22,032,194.53 | 由05/10/18至07/01/19 (3個月定期) | HK\$106,237.43 | HK\$22,138,431.96 |
| HK\$5,236,840.90 | 由11/10/18至11/01/19 (6個月定期) | HK\$24,118.16 | HK\$5,260,959.06 |
| 兩筆定期本金連利息收入： | | | HK\$27,399,391.02 |

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，法團活期存款戶口截至2018年11月26日活期存款總結餘為HK\$6,365.00，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 |
|------------|--------------------------|-----------|-------------------|---------------|
| 01/12/2018 | 2018年11月26日承上結餘 | | | HK\$6,365.00 |
| 03/12/2018 | 「龍門居20周年聯歡晚宴」活動贊助費 | 龍門居業主立案法團 | # HK\$2,000.00 | HK\$26,865.00 |
| 03/12/2018 | 「龍門居20周年聯歡晚宴」環保袋(50%) | 頂尖發展有限公司 | *HK\$5,075.00 | HK\$26,865.00 |
| 05/12/2018 | 置佳購買「龍門居20周年聯歡晚宴」門券及贊助費用 | 龍門居業主立案法團 | # HK\$16,560.00 | HK\$19,850.00 |
| 10/12/2018 | 「龍門居20周年聯歡晚宴」活動費用 | 岑永基 | * HK\$6,500.00 | HK\$13,350.00 |
| 02/01/2019 | 2018年12月10日承上結餘 | | | HK\$13,350.00 |



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

| | | | | |
|------------|---|---------------|-----------------------------------|---------------|
| 18/01/2019 | 4座1樓D室管理費 (將轉回昇捷管理服務 有限公司-龍門居之 創興戶口) | 龍門居業主立 案法團 | # HK\$66,963.66 | HK\$80,313.66 |
| 29/01/2019 | 中國移動車場天台發 射站收入(18年9月至 1月) | 龍門居業主立 案法團 | * HK\$5,075.00 # HK\$62,500.00 | HK\$26,865.00 |

5.4 額外收入報告

5.4.1 2018年12月入賬項目

| | |
|------------------------|--|
| 車場天台通訊發射站收入(2018年12月份) | 和記-\$15,000.00 數碼通-\$15,000.00 中國移動-\$12,500.00 CSL Limited-\$15,000.00 合共：\$57,500.00 |
| 自動飲品售賣機收入(2018年10月份) | HK \$1833.00 |
| 太古自動飲品售賣機收入(2018年10月份) | HK\$4,926.20 |
| 環保環保站舊衣回收(2018年11月份) | HK \$2,684.00 |
| 偉利五金環保回收(2018年11月份) | HK\$1,000.00 |
| 順便智能櫃收入(4部)(2018年12月份) | HK\$16,500.00 |
| 租用多用途活動室(22-12-2018) | HK\$1,200.00 |
| 路面時租收入(2018年12月份) | HK\$40,400.00 |
| 珠心算興趣班行政費(18年11月至12月份) | HK\$1,600.00 |
| 總收入： | HK\$127,643.20 |

5.4.2 屋苑財政狀況(截止2018年11月)

| | |
|-----------|--------------------|
| 緊急維修基金 | HK\$ 1,039,471.48 |
| 儲備金 | HK\$ 11,705,607.48 |
| 緊急應變基金 | HK\$ 168,489.62 |
| 大型工程維修儲備金 | HK\$ 435,000.00 |
| 累積基金 | HK\$ 11,206,098.76 |
| 總數： | HK\$ 24,554,667.34 |

當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為 HK\$8,550,379.00。

5.4.3 2018-2020年度服務合約總扣減金額總數

管業處匯報，截至2019年1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：



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

| 服務合約 | 扣減費用總金額 |
|--------|-----------------|
| 管理服務合約 | HK\$ 98,498.63 |
| 保安服務合約 | HK\$ 631,381.73 |
| 清潔服務合約 | HK\$ 51,956.51 |
| 總金額： | HK\$ 781,836.87 |

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，由於是臨時合約，因此只扣除缺勤費用，而無須乘以兩倍。

(六) 報告事項

6.1 商舖違例擺賣情況報告

管業處匯報，部份商戶經常出現違規擺放情況，保安員巡查作出口頭勸喻及拍照紀錄，為避免商戶有進一步惡化，管業處於 2019 年 1 月 14 日，分別向近 20 間相關違規商戶發勸喻信，要求儘快作出改善。

另外，「龍門新車」將帶有食物殘渣的湯水倒在店鋪門前，導致百歲磚有油漬及「7-11」在公眾牆身加裝招牌，管業處已分別發出信件要求改善相關情況，「7-11」在收到通知後已將違規招牌拆除。管業處會繼續跟進商戶違規擺放及處理廚餘造成影響的問題。

6.2 周年活動訂製的環保袋不符合要求事進展

管業處匯報，管業處早前向環保袋供應商「頂尖發展有限公司」要求提供 500 個環保袋，但環保袋供應商來貨 1000 個，但基於環保袋質素差劣，管業處已發信作出投訴，並要求「頂尖發展有限公司」儘快將多送之環保袋收回，並已說明該環保袋有龍門居標誌，不可向外界出售或送贈他人。「頂尖發展有限公司」已於 2019 年 2 月 18 日收回 500 個環保袋。

6.3 停車場加置電動車充電設施事宜

管業處匯報，就有業戶要求於停車場加置電動車充電設施事宜，現有待該業戶提交詳細計劃書以供法團作進一步審批，惟截至 2019 年 2 月 18 日，管業處未收到相關計劃書或再查詢。管業處會聯絡相關業戶，查詢是否繼續要求加置電動車充電設施。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序及財務審核事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

7.1.1 進行「龍門居閉路電視監察系統保養服務合約」(標書編號:LUMU/19/T001)之開標程序

「龍門居閉路電視監察系統保養服務合約」(標書編號:LUMU/19/T001)於



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 1 月 28 日(星期一)下午 5 時 30 分截標。開標前小組召集人彭先生詢問席上成員有否需要對上述標書進行利益申報。

「昇捷管理服務有限公司」物業經理-廖亦湘小姐申報，「新盛保安服務有限公司」為「昇捷管業集團」成員之一。

小組成員表示沒有需要申報利益。

開標詳情如下：

招標書發出日期： 2019 年 1 月 11 日(星期五)
招標書截止日期： 2019 年 1 月 28 日(星期一)下午 5 時 30 分
發出招標書予承辦商數目： 9 間
管業處接獲承辦商回標數目： 5 間
服務合約期： 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日

| 號碼 | 承辦商名稱 | 總額 | 平均每個月費用 |
|----|------------------------|----------------|---------------|
| 1. | 先達系統有限公司 | HK\$240,000.00 | HK\$10,000.00 |
| 2. | 展卓科技有限公司 | HK\$86,400.00 | HK\$3,600.00 |
| 3. | 堅穩工程有限公司 | 沒有回標 | 沒有回標 |
| 4. | 創裕電子工程有限公司 | HK\$403,200.00 | HK\$16,800.00 |
| 5. | 力訊科技有限公司 | 回覆不回標 | 回覆不回標 |
| 6. | 柏衛通訊器材有限公司 | HK\$118,752.00 | HK\$4,948.00 |
| 7. | 新盛保安服務有限公司 (昇捷集團成員) | HK\$76,800.00 | HK\$3,200.00 |
| 8. | 順通電機工程有限公司 | 沒有回標 | 沒有回標 |
| 9. | 威臨施工程有限公司 | 回覆不回標 | 回覆不回標 |

管業處匯報，「龍門居 2017 年度閉路電視監察系統保養合約」(標書編號:LUMU-16-T011)由「新盛保安服務有限公司」(昇捷集團成員)以總額 HK\$72,000.00 港元(即平均每月為 HK\$3,000)承辦。

而是次競投「龍門居閉路電視監察系統保養服務合約」最低標為「新盛保安服務有限公司」(昇捷集團成員)之總額 HK\$76,800.00 港元；第二低標為「展卓科技有限公司」之總額 HK\$86,400.00 港元；第三低標為「柏衛通訊器材有限公司」之總額 HK\$118,752.00 港元。

小組議決： 經與會小組成員商討後，一致同意以 HK\$76,800.00 港元交予「新盛保安服務有限公司」(昇捷集團成員)承辦「龍門居閉路電視監察系統保養服務合約」，合約期由 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日(合共 24 個月)，並於第 17 次常務會議中確認。



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

議決： 經與會各委員商討後，一致確認同意以 HK\$76,800.00 港元交予「新盛保安服務有限公司」承辦「龍門居閉路電視監察系統保養服務合約」。

7.1.2 商討 2019-2020 年度財務預算內容

有關財務預算案已於上述議程 4.1 討論。

7.1.3 商討「保安服務合約」之招標書內容及招標安排

管業處匯報，「昇捷管理服務有限公司」接管「保安臨時服務合約」將於 2019 年 3 月 31 日到期，龍門居需於 2019 年 4 月 1 日之前重新出標，管業處草擬有關標書供小組成員審閱。

小組召集人彭先生表示，對於「2019 至 2020 年度之保安服務合約」標書內容，有以下修改：

- 7.1.3.1 於標書增加一項：「支付合約費用安排，承辦商須嚴格遵守。」
- 7.1.3.2 於標書第三部份 2.4 項補充：「所有保安人員，工作時必須穿著整齊制服以茲識別，同時所有保安人員必須每日上／下班時須拍智能卡及面容識別作記錄。此外，所有保安人員如需到有安裝智能卡讀卡器之位置工作，亦需於該位置拍智能卡，保安人員每次進入大廈前，必須拍智能卡。「法團」將以面容識別記錄為準；」
- 7.1.3.3 於標書第三部份 2 項增加一項：「提供保安員之制服及裝備，中標者必須遵守條款列明之制服及裝備樣式、數量。」
- 7.1.3.4 於標書第三部份 4.3 項補充：「承辦商須負責其保安人員於工作期間任何原因引起之第三者責任或法律責任，及獨立為龍門居購買一份不少於港幣壹仟萬元之第三者保險，受保人/受益人需加上「龍門居業主立案法團」、龍門居居民及龍門居管業處，並需將保險單副本自保單發出後一個月內交「法團」存案；
- 7.1.3.5 於標書第三部份 4.3 項修正：「承辦商需不定時安排主任或以上職級之保安人員到該物業巡查及監管保安人員工作表現及撰寫報告予「法團」或服務監督存查（至少每個月一次）。」如與管理公司屬同一公司，承辦商必須另行安排職員。
- 7.1.3.6 於標書第三部份 4.7 項補充：「承辦商需於每月二十五日編寫及遞交下月編更表予「法團」或服務監督批核，及於下月十日提交修改後的更表予法團或服務監督，如有改動需即時通知；」
- 7.1.3.7 檢視標書第三部份 9.1 項，會於保安小組會議上商討減少及統一早、夜更保安人員人數，另外以安裝閉路電視代替人手之可行性。
- 7.1.3.8 於標書第三部份 15 項補充：「如承辦商於三年合約期內接獲三次



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

因違反合約條款的「書面警告信」，則屬嚴重違規，「法團」有權於發出第三次「書面警告信」後即時終止有關合約，毋須預早通知。承辦商同意不能追討任何因本「法團」終止合約而引致的合約賠償、任何即時或潛在損失。

小組召集人彭先生詢問席上其他委員是否有修訂提議或對上述修訂有意見，其他委員均表示無意見。

小組議決：經與會小組成員商討後，上述安排，由管業處跟辦。

7.1.4 其他事項

7.1.4.1 小組召集人彭先生表示，管業處需於會議前提早與招標程序及財務審核小組召集人商討 2019-2020 年度財務預算內容；此外，如有相關資料需於會上討論，需於會議前預先派發，以確保小組召集人及各成員有足夠時間參閱有關資料。

7.1.4.2 小組召集人彭先生提醒，有關屋苑各項保險之合約，日後需於三個月前安排商討有關事宜，而是次保險合約，需在第 17 次常務會議中商討。此外，管業處需提供龍門居全年所有服務合約總表予招標程序及財務審核小組召集人存檔。

7.1.4.3 小組召集人彭先生表示，管業處需於下次招標程序及財務審核小組上簡報現時法團支付管理公司、保安及清潔服務承辦商的合約費用的安排方式、程序及扣減合約費用之紀錄。管業處表示跟辦。

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 管業處匯報，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。

7.2.1.2 管業處匯報，管業處於第十四次維修、保養及環境事務小組提及有需要補種植物之位置，園藝保養商「盈春園藝」已完成補種，並於會上展示有關相片。

7.2.1.3 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」將於 3 月進行第四區域大型收費修樹工作。而第三區樹木因受颱風「山竹」影響，大部分已在清理倒塌樹木期間，一併進行修剪。

小組委員提醒，需持續監察各區域的樹木生長情況，有需要時可以



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

在大型收費修樹工作中一併進行修剪。

- 7.2.1.4 管業處匯報，本苑約有 20 棵樹木，放置於樹底之陶粒有流失現象，並於會上展示有關相片。管業處建議本苑添加陶粒，並要求園藝保養商「盈春園藝」提供報價。園藝保養商「盈春園藝」表示填補樹底陶粒的價錢約 3000 元，並會盡快提供報價。

小組議決： 經與小組會成員商討後，一致通過上述安排，並於下次常會匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致確認向「盈春園藝」之 HK\$3,000.00 港元補購陶粒。

7.2.2 匯報全苑滅蟲服務事宜

- 7.2.2.1 管業處匯報，滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於 2018 年 12 月 4 日及 2019 年 1 月 8 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。

此外，管業處將與「食環署」合作，於 2019 年 2 月 12 日在龍門居進行聯合滅鼠滅蟲作業，並於會上展示去年有關相片。

7.2.2.2 匯報各項環保回收事宜

「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\$) |
|-------------|---------|--------------|
| 2018 年 10 月 | 473 | HK\$2,469.60 |
| 2018 年 11 月 | 515 | HK\$2,684.00 |
| 2018 年 12 月 | 597 | HK\$3,122.40 |

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。

小組委員提醒，需監察新年期間舊衣回收情況，回收箱即將滿時盡早聯絡承辦商前來回收。

「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) |
|------------------------|---------|
| 2018 年 11 月 | 225.5 |
| 2018 年 12 月 | 456 |
| 2019 年 1 月(截止 1 月 8 日) | 397 |



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 龍門居近過去兩個月之四電一腦回收計劃記錄詳情如下:

| 2018 年 11 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 | 8 | 掃描器 | 0 | 134 |
| 洗衣機 | 1 | 電腦主機 | 2 | |
| 雪櫃 | 0 | 手提電腦 | 0 | |
| 冷氣機 | 0 | 顯示屏 | 0 | |
| | | 打印機 | 2 | |
| 2018 年 12 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 | 2 | 掃描器 | 0 | 363.5 |
| 洗衣機 | 2 | 電腦主機 | 3 | |
| 雪櫃 | 1 | 手提電腦 | 2 | |
| 冷氣機 | 3 | 顯示屏 | 1 | |
| | | 打印機 | 0 | |

管業處匯報，四電一腦回收計劃之 10 座泵房暫存地點，出現位置不足情況。管業處建議將暫存地點改為 3 座垃圾房，並於會上展示有關相片。

經與會各小組成員商討後，一致同意上述之建議，並於下次常務會議作出匯報及確認後，由管業處跟辦。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致同意上述之建議，並於下次常務會議作出匯報及確認後，由管業處跟辦。

議決： 經與會各委員商討後，一致確認同意將四電一腦回收計劃，暫存地點改為 3 座垃圾房。

7.2.3 匯報本苑新年佈置安排

7.2.3.1 管業處匯報，就農曆新年節日裝飾佈置安排，工程部已為節日燈牌進行測試並確認各燈牌均運作正常，並於會上展示有關相片。

7.2.4 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

7.2.4.1 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，預計新年前完成。

7.2.4.2 龍門居街市隔油池保養已於 2018 年 12 月 21 日完成。

7.2.4.3 龍門居柴油發電機保養已由「順通」於 2018 年 12 月 27 日完成檢查，發電機運作正常。

7.2.4.4 龍門居街市中央冷氣保養由「開利」於 2019 年 1 月 10 日完成檢



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

查及清洗隔塵網後運作正常。

7.2.5 匯報屋苑公共部份維修情況

- 7.2.5.1 更換損壞水喉配件；
- 7.2.5.2 重鋪百歲補磚；
- 7.2.5.3 翻新油漆；
- 7.2.5.4 維修樓層損壞牆身磚。

7.2.6 匯報維修物料倉存取情況

- 7.2.6.1 油漆物料存貨記錄(截至：2019 年 1 月 1 日)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

| 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 | 1 | | | | 1 |
| 玉磁漆 | 粉紅色 1172 | 2 | | | | 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 | 1 | | | | 1 |
| | 菊花牌 1131 綠色 | 3 | | | | 3 |
| | 菊花牌 1137 萍果綠色 | 0 | | | | 0 |
| AKA | 淺天藍色磁油 | 1 | | | | 1 |
| | 灰色磁油 | 1 | | | | 1 |
| | 紅色磁油 (1142) | 1 | 6 | 17/12/18 | 4 | 3 |
| 菊花牌 | 白色磁油 (1101) | 3 | | | | 3 |
| 地台油 | 翠綠色 P9487 | 0.5 | | | | 0.5 |
| 水性牆面漆 | 菊花牌 白色 | 1.5 | | | 0.5 | 1 |
| 黃丹底油 | 956 | 2 | 6 | 17/12/18 | 2 | 6 |
| 松節水 | 金冠牌 | 0 | 6 | 17/12/18 | 1 | 5 |
| 天拿水 | 金冠牌 | 1 | | | | 1 |
| 噴油漆 (支) | 黑色 | 8 | | | | 8 |
| | 白色 | 2 | 12 | 17/12/18 | | 14 |
| | 黃色 | 4 | | | | 4 |
| | 綠色 | 4 | | | | 4 |
| | 藍色 | 0.75 | | | | 0.75 |
| | 袋鼠牌防漏膜 (灰色) | 0.5 | | | | 0.5 |
| | 袋鼠牌防漏膜(水晶透明) | 1 | | | | 1 |
| 堡達牌 | PU160(16 升/桶) | 0.5 | | | | 0.5 |
| 批牆灰 | 981(1 加裝) | 1.5 | | | | 1.5 |
| PT3 水性 | 原子灰(1 加裝) | 4 | | | | 4 |
| 松樹牌 | 腊膏油 | 5 | | | 1 | 4 |
| 菊花牌 | 易塗麗水性磁油(1143) | 0.5 | | | | 0.5 |
| 菊花牌 | 防漏膜(水晶透明) | 1 | | | | 1 |

7.2.6.2 電燈物料存貨記錄(截至：2019 年 1 月 1 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 | 35 | | | 3 | 32 |
| 60"光管 36W | 大垃圾站 | 81 | | | | 81 |



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

| | | | | | | |
|--------------------|-------------------|------|--|--|----|------|
| 釘頭燈膽 60W | 座頭廁所及水錶房 | 66 | | | | 66 |
| 6" 筒燈座 | 一街及二街簷篷 | 10 | | | | 10 |
| 士捷 4-65W | 街市光管起動器 | 20 | | | | 20 |
| 慳電管 13W | 廈座大堂天花 | 81 | | | 1 | 80 |
| 電子火牛 58W | 大垃圾站 | 24 | | | | 24 |
| 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 | 4 | | | | 4 |
| 20W 螺頭慳電膽 | 一、二街簷篷筒燈 | 62 | | | 5 | 57 |
| 轉車制 1K8800 | 沖廁水泵及食水泵轉 泵用 | 13 | | | 1 | 12 |
| 石英燈膽 12V/50W | 大堂門口對講機照明 燈 | 63 | | | 3 | 60 |
| 18W 丁頭慳電膽 | 座頭廁所及更衣室 | 56 | | | | 56 |
| 波燈膽 100W/E | 屋苑外圍波燈 | 5 | | | | 5 |
| 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 | 2 | | | 1 | 1 |
| 樂聲時間掣 | 蝴蝶燈亮燈時間掣 | 0 | | | | 0 |
| KDK 掛牆扇 | 座頭廁掛牆扇 16" | 4 | | | | 4 |
| 48"光管支架 | 屋苑 48"防水光管支架 | 24 | | | | 24 |
| 蝴蝶管 16W | 屋苑牆腳燈 | 3 | | | | 3 |
| REM 珠膽掣 | 沖廁水泵及食水泵系 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 | | | | 8 |
| 各色電綫(m) | | 500M | | | | 500M |
| 行程開關掣 | 廈座垃圾房開關光管 | 16 | | | | 16 |
| 光暗控制器 | 屋苑外圍行人通道燈 | 12 | | | 1 | 11 |
| T5 / 14W 光管 | 廈座前後樓梯 | 70 | | | 44 | 26 |
| T5 / 28W 光管 | 屋苑行人通道燈 | 96 | | | 6 | 90 |
| 電子火牛 14W | 廈座前後樓梯 | 16 | | | 6 | 10 |
| 電子火牛 LED14W | 樓層走廊圓燈具 | 185 | | | 12 | 173 |
| 電子火牛 14W | 屋苑行人通道燈 | 14 | | | | 14 |
| LED 光管 8W | | 110 | | | 5 | 105 |
| LED 光管 16W | | 162 | | | 34 | 128 |
| 15W LED 燈片連 電子牛 | 樓層走廊燈具 | 47 | | | 22 | 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

7.2.6.3 磁磚紙皮石物料存貨記錄(截至：2019 年 1 月 1 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 | | | |
| 紅色玻璃紙皮石(盒)每盒 40 件 面積 14 吋 x 14 吋 | 177 | | | |
| 粉紅色牆身磚 (盒)每盒 25 件 | 61 | | | |
| 灰色牆身磚 (盒)每盒 25 件 | 43 | | | |
| 黑英泥 (包) | 9 | | | 1.5 |
| 白英泥 (包) | 0 | | | |
| 河沙 (包) | 68 | | | 3 |
| 黑色速硬英泥 (包) | 0.5 | | | |
| 紅色百歲磚 (塊) | 1702 | | | |
| 英泥寶 (桶) | 3 | | | |
| 遊樂場地蓆 -綠 (件) | 51 | | | |
| 遊樂場地蓆 -紅 (件) | 15 | | | |
| 遊樂場地蓆 -藍 (件) | 10 | | | |

7.2.7 匯報屋苑公共部份有待維修情況

討論待維修事項：

7.2.7.1 龍門居第 13 座更換天台食水加壓缸工程

管業處收到保養商匯報，第 13 座天台 2 號食水加壓缸損壞，工程部經檢查後，現建議更換此加壓缸以確保大廈食水運作正常。

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： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

7.2.7.2 龍門居第 14 座 30 樓 E 室天面防水工程

管業處匯報，收到 14 座天台單位住戶反映單位天花有滲水情況出現，管業處派職員到現場視察，發現該單位客廳天花位置有滲水情況並在天台對上位置調查，發現該位置有水漬。管業處已翻查紀錄，該位置從沒有進行防漏工程，建議在 E 單位天台位置進行天面及圍牆防水工程，防止再有滲漏情況出現。

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

會在常務會議匯報及議決。

議決： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

7.2.7.3 龍門居第 8 座 9 樓 J 室外牆維修工程

管業處匯報，收到 8 座 9 樓 J 室住戶反映外牆有滲水情況出現，管業處派職員到現場視察，在單位滲水位置調查，發現外牆紙皮石有損壞。管業處建議在單位外牆位置進行維修工程，防止再有滲漏情況出現。

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： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

7.2.7.4 龍門居第 11 座更換地下雨水喉工程

管業處匯報，第 11 座外圍有一組雨水喉出現老化損壞，管業處建議進行更換，以確保環境衛生及系統正常運作。

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： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

7.2.7.5 龍門居第 3 座地下水泵房更換食水缸入水喉管連閘掣工程

管業處收到保養商匯報，第 3 座地下食水缸入水喉管老化損壞，檢查後証實損壞及閘掣不能使用，管業處建議進行更換，以確保運作正常。

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： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

7.2.8 其他事項

7.2.8.1 噴水池消防水喉地掣位



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

管業處匯報第8座噴水池消防喉地掣之圍邊地磚已經拆除。

7.2.8.2 改善北閘單車徑入口渠面事宜

管業處匯報，收到住戶反映北閘單車徑入口渠面之排水口太闊導致輪椅經過時會卡在隙縫之間。管業處已到現場視察，發現該路段屬於「路政署」管轄。管業處已致電「路政署」查詢有關情況，「路政署」已派有關職員跟進事件。管業處於會上展示已改善之有關相片。

7.2.8.3 「紅十字會」捐血車/捐血站事宜

管業處匯報，「紅十字會」會捐血車活動於2018年12月24日結束。由於住戶反應十分熱烈，管業處建議與「紅十字會」再次合作，於2019年4月19日至2019年4月22日復活節期間舉行「紅十字會」捐血車活動。

經與會各小組成員商討後，一致同意上述之建議，並於下次常務會議作出匯報及確認後，由管業處跟辦。

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12月份清潔員工當值情況

管業處匯報2018年12月份清潔工人當值情況，12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 | 6月份 |
|------|------------|-------------|------------|------------|-----|-----|
| 早更 | 3人 | 37人 | 正常 | 1人 | 正常 | 正常 |
| 中班 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 夜更 | 正常 | 8人 | 1人 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 街市 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 共欠人次 | 3人 | 45人 | 1人 | 1人 | 0 | 0 |
| 共欠時數 | 33小時 | 2小時 | 5小時 | 4小時 | 0小時 | 0小時 |
| 扣減金額 | \$8,194.23 | \$39,956.00 | \$1,927.36 | \$1,878.92 | 0 | 0 |

| 2018年 | 7月份 | 8月份 | 9月份 | 10月份 | 11月份 | 12月份 |
|-------|-----|-----|-----|------|------|------|
| 早更 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 中班 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 夜更 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 街市 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |



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

| | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 共欠人次 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 共欠時數 | 0 小時 | 0 小時 | 0 小時 | 0 小時 | 0 小時 | 0 小時 |
| 扣減金額 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

截至2018年12月份，清潔合約扣減費用總金額為: HK\$51,956.51。

7.3.2 匯報本苑清潔服務公司日常之工作安排

7.3.2.1 管業處匯報2018年12月份共有9次清理雜物斗車記錄，並於會上展示有關相片。

7.3.2.2 管業處匯報2018年12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、清理各座一樓平台、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、全苑封渠蓋匙洞。

小組召集人彭先生表示拍攝晚間相片時，請拍攝同事留意光圈及閃光燈問題，以提高相片解像度，「羅氏」及管業處表示明白及會跟進。

7.3.2.3 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 |
|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2018年11月 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2018年12月 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2019年01月 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 2 |

7.3.2.4 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 |
|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2018年11月 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2018年12月 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 2019年01月 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

小組召集人彭先生要求核實準確數字，管業處表示會跟進。

7.3.2.5 管業處匯報商舖額外收集廚餘之記錄如下：

| 月份 | 商舖名稱 |
|----|------|
|----|------|



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12月 | 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) |
|----------|---|

小組召集人彭先生表示上述之廚餘記錄如沒有任何變動，則無須於小組會議上匯報，管業處表示會跟進。

7.3.2.6 管業處匯報，到12月份為止，全苑綠色L660垃圾桶有74個，當中有5個損壞；此外，全苑黑色L660垃圾桶有14個，當中有3個損壞。

另外，小組召集人彭先生表示清潔工人須多加留意花槽內之垃圾，及晚間時段有工人提早包防撞海綿，希望「羅氏」及管業處多加留意及加強監察，「羅氏」及管業處表示明白及會跟進。

管業處建議購買20個綠色垃圾桶，以替換已損壞之垃圾桶及配合日常運作，小組成員一致通過，購買上述事項，並於常務會議確認。

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： 經與會各委員商討後，一致確認同意管業處報價購買20個L660綠色垃圾桶。

7.3.3 匯報座廈環保回收桶

7.3.3.1 管業處匯報「偉利五金環保回收」2018年9月份及12月份龍門居環保回收記錄如下：

| | 2018年9月 | 2018年10月 | 2018年11月 | 2018年12月 |
|---------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 廢紙 (KG) | 5,860 | 6,000 | 5,640 | 5,950 |
| 廢膠 (KG) | 63 | 55 | 40 | 36 |
| 鋁罐 (KG) | 70 | 73 | 59 | 64 |
| 廢鐵 (KG) | 1,050 | 1,200 | 1,430 | 1,750 |
| 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) | 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。



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 討論各座地下信箱房門損壞及清潔員當值時間事宜

7.3.4.1 管業處匯報，近日有夜間清潔員(原上班時間為晚上 8 時正至晚上 11 時正)，於 2018 年 1 月 11 日被發現於約下午 3 時已返回屋苑內 (8 座大堂門口旁信箱房)逗留休息。此外，有多座大堂門口旁信箱房門有損毀情況，由行跡估計是鐵車撞毀引致。

就上述事件，管業處提醒「羅氏」清潔員工須按時上班，如有需要，可以往員工休息站休息，以避免長時間逗留信箱房，引起不必要誤會及意外。而各座信箱必須上鎖，有需要時，可向座頭登記借取鎖匙。管業處亦即將安排工程部同事修復各信箱房大門。

7.3.5 討論清潔其他事項

7.3.5.1 「羅氏」鍾小姐表示農曆新年前大造清潔已大致完成，尚餘少量工作將於農曆新年前完成，而新年期間人手預算表已交給管業處。管業處已收到相關預算表，稍後管業處會安排編制通告及張貼各座大堂，以供業戶參閱。

7.3.6 匯報 2018 年 12 月份保安人員當值情況

7.3.6.1 管業處匯報 2018 年 12 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。

7.3.6.2 管業處匯報 11 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 | 6 月份 |
|--------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 日班 | 2 | 25 | 9 | 6 | 6 | 6 |
| 夜班 | 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 | \$56,514 | \$66,887 | \$76,379 |

| 2018 年 | 7 月份 | 8 月份 | 9 月份 | 10 月份 | 11 月份 | 12 月份 |
|--------|----------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 日班 | 6 | 0 | 5 | 1 | 2 | 0 |
| 夜班 | 27 | 3 | 16 | 3 | 4 | 20 |
| 共欠人次 | 33 | 3 | 21 | 4 | 6 | 20 |
| 共欠時數 | 7248 分鐘 | 6747 分鐘 | 10265 分鐘 | 6480 分鐘 | 9816 分鐘 | 8191 分鐘 |
| 扣減金額 | \$49,849 | \$14,323 | \$42,171.73 | \$15,047.44 | \$23,483.00 | \$36,316.40 |

截至 2018 年 12 月份保安合約扣減費用總額為 \$608,899.84。



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

小組召集人彭先生表示與「昇捷」所簽訂臨時保安合約，當中有關保安缺勤扣罰事宜，表示不會向「昇捷」扣罰該費用，但要求「昇捷」安排足夠人手當值，以避免人手短缺影響保安服務。此外，就有關農曆新年期間保安人手之編配，須提早準備，以減低保安缺勤情況出現，管業處表示明白及會跟進。

7.3.7 匯報 2018 年 12 月份保安人員日常工作安排

7.3.7.1 管業處匯報部份商戶經常違規擺放情況，保安員巡查作出口頭勸喻及拍照紀錄，為避免商戶有進一步惡化，管業處分別向近 20 間相關違規商戶發勸喻信，要求儘快作出改善。而部份嚴重的個案，更安排保安員即時清走雜物。

7.3.7.2 警方持續進入本苑範圍或河畔公園，跟進業戶投訴之噪音個案。

7.3.8 匯報及討論本苑保安交接事宜

7.3.8.1 「置佳物業服務有限公司」於 2018 年 11 月 28 日，向龍門居業主立案法團以書面通知，由 2019 年 1 月 1 日起終止保安服務合約。

按法團要求，「昇捷管理服務有限公司」由 2019 年 1 月 1 日起，臨時接管龍門居之保安工作，為期 3 個月。「昇捷」與「置佳」於 2018 年 12 月 31 日下午進行交接工作，並於當晚夜更 19:00 開始，「昇捷」正式接手保安工作，運作至今大致順利。

管業處將會協助法團，進行保安服務合約招標程序，合約期（由 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日）

7.3.9 匯報及討論流動閉路電視位置分佈及使用情况

7.3.9.1 管業處匯報現時屋苑流動閉路電視系統，安裝地點分佈如下：

1. 第 9 座 4 樓後梯(18 年 6 月 8 日安裝)
2. 車場 C3098 車位(18 年 4 月 23 日安裝)
3. 第 14 座 24 樓大堂(18 年 5 月 13 日安裝)
4. 第 5 座地下近 D 室後巷位置(19 年 1 月 2 日安裝)
5. 第 10 座 20 樓垃圾房 (19 年 1 月 2 日安裝)
6. 第 11 座地下，向法團會址及控制室門口（建議加裝固定鏡）
7. 第 8 座地下，向第 9 座員工休息室門口（建議加裝固定鏡）

管業處表示，新裝閉路電視位置，預計先放置 3 個月（直至 2019 年 3 月底），屆時再檢討是否需要延長。



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

小組召集人彭先生建議管業處，於下次小組會議上匯報流動閉路電視安裝分佈，並須註明何時拆除，管業處表示明白及會跟進。

7.3.10 檢討全苑閉路電視位置事宜

7.3.10.1 管業處表示為更有效監控全屋苑情況，建議加裝閉路電視地點分佈如下：

1. 第 11 座地下，向法團會址及控制室門口，有效監控控制室及法團會址之出入情況。
2. 第 8 座地下，向第 9 座員工休息室門口，有效監控第 9 座員工休息室之出入情況。
3. 1 街食街晚上食客眾多，為有效監控，建議將該鏡頭駁回控制室，並更換紅外線高清鏡頭，提高攝影效果。(現時位置為鄰近 10 號商舖)
4. 此外，為考慮 1 街位置途人流量眾多，建議新增鏡頭 (2 號商舖對上)，可有效監控街市出入口、停車場升降機出入口及 1 街保安更亭，並選用紅外線高清鏡頭，及將鏡頭駁回控制室。
5. 1 街 (中段位置) 為確保途人安全，建議新增鏡頭，可有效監控扶手梯情況。
6. 近 7-11 位置，建議新增 2 支廣角鏡頭，影像覆蓋兩邊行人及車輛通道。
7. 由於中央公園多使用者，為更有效監察，建議新增 2 支廣角鏡頭，影像覆蓋中央公園設施、保安更亭及兩邊行人通道。

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： 經與會各委員商討後，一致確認同意管業處進行相關招標程序。

7.3.11 討論保安其他事項

7.3.11.1 管業處匯報，龍門居街市開放時間為 06:00AM 至 23:00PM，暫停開放期間，其後職員會鎖上大門。為更有效在晚上監控街市商戶出入情況及 1 街深夜時間多途人行經，建議將 1 街崗位移到街市門口。

小組成員一致通過上述建議，並於常務會議確認。

7.3.11.2 管業處匯報，2018 年 12 月 21 日夜巡報告重點：

1. 保安 4 號更亭缺人當值



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

2. 保安 5 號更亭缺人當值
3. 1 亭保安當值期間玩手機
4. 第 1 街近 S3 舖 L660 垃圾桶沒有蓋好

7.3.11.3 管業處匯報，早前於 2019 年 1 月 7 日召開的第 16 次「常務會議」會議上通過購買相機事宜，管業處已於 2019 年 1 月 13 日購回 2 號相機 (Nikon Coolpix P900)。

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 2019 年「新春行大運」事宜

管業處匯報因應報名反應熱烈，參與人數已由早前決定的 2 架車增加至 3 架車，並已全數售罄，宣傳海報上亦已貼上「額滿」以提示業戶。小組成員表示「額滿」字條過細，日後若有同類型活動可改用較大的圖案以增加效果，管業處表示跟辦。

另外，小組成員亦著管業處於活動當天為每位業戶提供零食及水，管業處將因應預算於活動前購買。此外，管業處亦會於活動前數天向每位參與業戶派發小紙條，提醒集合時間及提供導遊資料等。

7.4.2 商討 2019 年年初二醒獅活動事宜

管業處匯報已向「黃國勇醒獅團」確定報價，醒獅團將於當天約下午一時到場準備，並預計於約一時三十分完成場地佈置。另因應早前曾商議於武術表演時，觀眾席擺放位置過於接近表演者，恐生意外，故管業處建議於第一排觀眾席前擺放銀柱，並於場地佈置時預留更大空間予表演者。小組成員表示同意，另外反映「黃國勇醒獅團」去年於場地擺放一隻大型財神吹氣擺設，有業戶表示該擺設令現場氣氛生色不少，故詢問今年是否有同類型裝飾，管業處將向「黃國勇醒獅團」確認。

此外，小組成員表示根據以往經驗，於典禮開始時嘉賓會拉花炮，期間有不少紙條飄落至金豬上，故建議管業處可用紅色玻璃紙覆蓋金豬，避免紙條直接黏在金豬上，管業處表示跟辦。另外，小組成員表示於儀式完成後，可儘快安排師傅處理及分發燒肉，及安排人手留意派發情況，以免發生燒肉分配不足的情況，管業處表示跟辦。

管業處匯報有關宣傳海報已張貼至各座大堂，另於席上展示醒獅巡迴屋苑路線圖，路線與去年相若，惟部份商店未有參與採青，因此作輕微修改，小組成員表示知悉。

7.4.3 商討冬/春食療示範活動

管業處匯報早前已向「中華電力」發邀請贊助信，並收到其回覆將贊助是次活動 5,000 元。此外，管業處於席上展示活動宣傳海報，小組成員建議字體改為



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

粗體突出主題，亦可於海報上加上兩位廚師的名字以示感謝，管業處表示跟辦。是次活動將會於2019年3月17日舉行，就有關張貼海報及派發門票日期，經小組成員商議過後，一致通過於2019年3月4日於各座大堂張貼海報，及於2019年3月11日派發門票，管業處表示跟辦。

而就有關活動當天廚師所煮的菜式方面，小組成員建議管業處可向廚師詢問意見，惟需留意煮用時間及是否容易分發，管業處表示跟辦。

7.4.4 匯報昇捷合約期內之贊助龍門居活動金額

7.4.4.1 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\$60,000.00

| 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 |

7.4.5 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

7.4.5.1 匯報租用場地情況

管業處匯報，2018年1月至2019年1月期間，本苑租用場地收費，詳情如下：

| 公司名稱 | 內容 | 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 | 2018年4月12日至13日 | \$400 | \$3,000 | \$3,400 | 2018年2月20日 |
| 安信信貸 | 宣傳單位 | 2018年4月20日至22日 | \$600 | \$4,500 | \$5,100 | 2018年4月4日 |
| Now TV | 宣傳單位 | 2018年12月1日至2日 | \$400 | \$3,000 | \$3,400 | 2018年11月14日 |
| 合共數量： | | 3單，共\$11,900.00 | | | | |

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。

7.4.5.2 匯報扶手電梯廣告架收費情況

管業處匯報「凱琴補習中心」於2018年10月至2019年1月租用5號及8號廣告架已到期，暫時未有其他申請。因農曆新年將至，故管業處建議於廣告架張貼祝賀海報，小組成員表示同意。

7.4.5.3 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 | 2018年3月8日 | 2018年3月8日 |



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

| | | | | |
|--------|--------|------------------|------------|------------|
| 亞洲直接市場 | 彌明生活百貨 | \$2,700 | 2018年7月12日 | 2018年7月12日 |
| 亞洲直接市場 | 水漾衣坊 | \$2,700 | 2018年7月27日 | 2018年7月27日 |
| 合共數量： | | 3單，共港幣\$8,060.00 | | |

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

7.4.5.4 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 | 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 |
| 2018年4月 | HK\$3,454.00 | HK\$1,036.20 |
| 2018年5月 | HK\$4,518.00 | HK\$1,355.40 |
| 2018年6月 | HK\$5,348.00 | HK\$1,604.40 |
| 2018年7月 | HK\$2,480.00 | HK\$744.00 |
| 2018年8月 | HK\$5,288.70 | HK\$1,588.20 |
| 2018年9月 | HK\$3,084.00 | HK\$925.20 |
| 2018年10月 | HK\$6,110.00 | HK\$1,833.00 |
| 2018年11月 | HK\$2,808.00 | HK\$842.4 |
| 合共： | | HK\$13,829.4 |

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。

管業處匯報，太古飲品售賣機收入詳情如下：



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

| 時段 | 屋苑應收金額(HK\$) |
|-------------------------|--------------|
| 2018年4月28日至2018年5月25日 | HK\$1,548.40 |
| 2018年5月26日至2018年6月29日 | HK\$6,243.70 |
| 2018年6月30日至2018年7月27日 | HK\$4,902.70 |
| 2018年7月28日至2018年8月24日 | HK\$4,861.10 |
| 2018年8月25日至2018年9月28日 | HK\$4,507.40 |
| 2018年9月29日至2018年10月26日 | HK\$4,926.20 |
| 2018年10月27日至2018年11月23日 | HK\$5,193.40 |
| 2018年11月24日至2018年12月31日 | HK\$4697.60 |
| 合共： | HK\$36,880.5 |

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。

7.4.6 匯報龍門居康樂設施租借情況

7.4.6.1 管業處匯報，本苑康樂設施收入情況如下：

| 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 | \$40 | \$500 | \$305 | \$400 |
| 2018年5月 | \$0 | \$270 | \$620 | \$0 |
| 2018年6月 | \$0 | \$460 | \$755 | \$0 |
| 2018年7月 | \$0 | \$200 | \$1,190 | \$0 |
| 2018年8月 | \$80 | \$145 | \$750 | \$0 |
| 2018年9月 | \$0 | \$80 | \$525 | \$0 |
| 2018年10月 | \$100 | \$150 | \$915 | \$0 |
| 2018年11月 | \$0 | \$40 | \$450 | \$0 |
| 2018年12月 | \$190 | \$1,160 | \$355 | \$0 |
| 2018年合共： | \$610 | \$3,690 | \$7,345 | \$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 (帳戶號碼：256-20-902510-6)之營運賬戶。

7.4.6.2 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 | 2 | 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

7.4.6.3 管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況如下：

| 日期 | 金額(HK\$) |
|--------|----------|
| 2018 年 | 0.00 |
| 合共： | HK\$0.00 |

7.4.6.4 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. 送狗迎豬派春
2. 新春大大運
3. 第八屆管理委員會-第16次常務會議議程
4. 屋苑通訊-12月號

截至2019年12月23日，龍門居網誌瀏覽人數為115423。

小組成員建議可於網誌上上載更多相片如親子種植場開幕花絮，可讓業戶知悉更多屋苑活動情況，管業處表示跟辦。

7.4.7 其他事項

7.4.7.1 有關2019年活動安排

小組成員建議可預先為來年制定活動時間表，列出可能辦活動的月份及活動名稱，可更準確安排籌備及申請資助，管業處表示知悉及跟辦。

7.4.7.2 商討有關屋苑舉行「兩天遊」活動事宜

小組成員表示因應港珠澳大橋通車，建議於復活節期間或前後周末舉行「兩天遊」活動，地點初步商議為「珠海市長隆海洋王國」，著管業處可向不同旅行社索取報價，並於常會議決，管業處表示跟辦。

小組議決：經與各小組成員商討後，一致同意通過舉行「兩天遊」，將會在常務會議匯報及議決。

(八) 其他事項

8.1 有關「財產一切保險」事宜

管業處邀請「昇捷管理服務有限公司」之保險顧問公司「怡和保險顧問有限公司」為龍門居屋苑向各大保險公司索取綜合保險計劃之報價，「怡和」梁先生向法團各委員講解報價詳情：

「怡和」梁先生表示因應過去分別有兩個超強颱風「天鴿」及「山竹」襲港，對全港屋苑的各項設施造成嚴重破壞，因多個屋苑進行高額索償，令所有屋苑的「財產一切保險」之保險額及年費亦會隨市場轉變而大幅上調。



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 2018/19 年度各類保險將於 31.3.2019 屆滿，是次邀請保險承保商報價承保龍門居 2019/2020 年度各項大廈管理保險，包括：(1)綜合火險、(2)僱員忠誠險、(3)現金險、(4)大廈法團第三者風險及(5)第三者（公眾）責任險，投保期由 1.4.2019 至 31.3.2020。

保險項目共分五類（包括：綜合火險、大廈法團第三者風險、第三者（公眾）責任險、僱員忠誠險及現金險），現時由「豐隆保險/中國太平」承保各類保險承保金額，（1.4.2018 至 31.3.2019）保險項目投保金額：\$2,798,000,000，全年保費總額：\$324,750。

「怡和」就龍門居 2019/2020 年度各項所需保險向 18 間合資格的保險公司發出報價邀請，最後只有 3 間保險承保商提交 2019/2020 年度保險報價，分別為「豐隆保險/中國太平」（下稱：豐隆/中國太平）、「Sompo - 日本財產保險（香港）有限公司」（下稱：日本財產）及「Chubb - 安達香港」（下稱：安達）。

當中只有兩間公司「豐隆/中國太平」及「日本財產」能提供周詳的保險報價，「豐隆中國太平」提供的報價，2019/2020 年的年度總保費為 324,750 港元，與 2018/19 年度相比，上升為 27% 和 68,382 港元。「日本財產」提供的報價，他們在 2019/2020 年報出的年度總保費為 411,767 港元。

如選擇「豐隆/中國太平」為龍門居提供服務，「豐隆中國太平」可以提供第二年（即 2020/2021）額外 5% 的折扣。基於「豐隆中國太平」能夠為 2019/2020 提供最具競爭力的報價的保險公司，因此建議可與「豐隆中國太平」簽訂財產一切保險。

惟此 5% 折扣並非保證可以提供，保險公司會視乎「昇捷」索償狀況。

有委員提問，現時投保之金額（\$2,798,000,000）是否足夠，「怡和」梁先生表示，現時無法知道屋苑實際的投保金額，須另外聘用評估師，才能估算出屋苑實際的投保金額。

副主席彭先生表示，早前管業處曾提出建議，索取投保金額為 \$4,500,000,000 之報價，「怡和」梁先生表示保險金額會按投保金額成正比增加，但會嘗試向「豐隆中國太平」查詢是否有下調空間。

「怡和」梁先生亦提示，龍門居現時購買之保險並未包括業主立案法團的「專業疏忽責任保險」。

副主席彭先生提醒管業處，日後必須提早作統籌，並預早將相關文件提交予法團審議。

經與會各委員詳細商議後，由於現時的合約即將於 2019 年 3 月 31 日結束，時間緊急，而且投保金額有更改而導致年費金額亦隨之更改，因此，一致通過同意授權招標小組，在 2019 年 3 月 4 日之招標小組會議上作討論及通過購買以上的保險之選擇一年或兩年。



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

8.2 2019年傑出員工選舉

管業處匯報，就有關「2019年度龍門居傑出員工選舉」，預計開始接受報名為2019年9月，10月進行評審，預算傑出員工頒獎典禮在2019年「歡聚龍門盆菜宴舉辦」，以員工的年資、出勤表現、獲讚揚紀錄及工作專業作為評審準則。

經與會各委員詳細商議後，一致通過同意舉辦「2019年度龍門居傑出員工選舉」，並交保安小組會議上再作詳細討論。

8.3 珠海市長隆海洋王國二天遊

管業處匯報，就有關珠海市長隆海洋王國二天遊，活動資料如下：

日期：2019年4月13日至14日(星期六至星期日)

經港珠澳大橋往返，入住中山名座酒店，暢玩珠海橫琴海洋王國

管業處邀請共5間旅遊公司報價，分別是「大航假期」、「永安旅遊」、「味力之旅」、「暢達假期」、「油麻地旅遊」及「新華旅遊」；

| 旅行社 | 團費(包括導遊費及小費) | 住宿 | 膳食 | 第2天行程 |
|-------|--------------|---------------|---|--------|
| 大航假期 | \$1,299 | 中山名座酒店 | 2 正餐 1 自助早餐 - 橫琴海鮮宴 - 10 頭鮑魚原煲佛跳牆 | 參觀圓明新園 |
| 永安旅遊 | \$1,498 | 中山名座酒店 或同級 | 2 正餐 1 自助早餐 - 橫琴雙壕宴 - 10 頭鮑魚原煲佛跳牆 | 參觀圓明新園 |
| 味力之旅 | \$1,499 | 中山名座酒店 或同級 | 3 正餐 1 自助早餐 - 珠海風味宴 - 荔苑雙雞宴 - 極品花膠鮑魚遼參宴 | 參觀圓明新園 |
| 暢達假期 | \$1,599 | 中山名座酒店 | 2 正餐 1 自助早餐 1 下午茶 - 灣仔風味宴 - 10 頭鮑魚原煲佛跳牆 - 珠海 12 道風味下午茶 | 參觀沙崗墟 |
| 油麻地旅遊 | \$1,689 | 中山名座酒店 | 2 正餐 1 自助早餐 - 橫琴海鮮宴 - 佛跳牆 | 參觀偉豐農莊 |
| 新華旅遊 | \$1,780 | 中山名座酒店 或同級 | 2 正餐 1 自助早餐 - 浪漫壕宴 - 10 頭鮑魚原煲佛跳牆 | 參觀偉豐農莊 |



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

基於「大航假期」需在這星期內並繳付\$5,000 按金，如未能成團，必須在半年內再次舉辦包團時使用，如未滿總人數40人，每位需繳交差價\$580。「暢達假期」則無需繳付任何按金，滿40人送1人。如未滿總人數40人，每位需繳交差價\$560。

有委員表示，「暢達假期」剛為屋苑舉辦完一天旅行團，表現理想並獲住戶讚賞，建議由「暢達假期」承辦是次珠海市長隆海洋王國二天遊。

議決：經與會各委員商討後，一致確認同意由「暢達假期」（每位\$1,599）承辦是次珠海市長隆海洋王國二天遊，管業處會跟進相關活動的報名程序及安排。

8.4 龍門居運作守則

管業處匯報，有關修訂龍門居運作守則，相關修改內容如下：

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1. 會議議程及會議紀錄 | 6. 屋苑扶手梯 |
| 2. 各座大堂張貼通告及海報之安排 | 7. 大堂冷氣開放時間 |
| 3. 區議會贊助 | 8. 中央公園開放時間 |
| 4. 外圍保安更亭 | 9. 豁免停泊收費 |
| 5. 親子種植場 | 10. 龍門居儲物室 |

議決：經與會各委員商討後，一致確認同意龍門居運作守則修改即時生效，管業處會安排落實執行。

8.5 保安續約一個月

因保安服務臨時合約於2019年3月31日到期，考慮保安服務合約修改標書需時，經與會各委員商討後，同意將保安服務臨時合約延長1個月至2019年4月30日。

會議於晚上10時30分結束。

(九) 下次會議日期

下次會議日期：2019年4月1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