



# 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 第二次常務會議記錄

日期：二零一七年五月二十二日（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 —— 姚艷萍女士、朱麗娥女士、黃關雄先生  
黃桂香女士、謝笑香女士、陳國良先生  
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 —— 黃國芳女士  
(排名不分先後)

### 龍門居管業處

分區經理 —— 岑永基先生

高級物業經理 —— 黃振邦先生

工程主任 —— 劉德良先生

管業主任 —— 李麗貞小姐

高級管業主任 —— 梁嘉儀小姐



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 第八屆管理委員會第二次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報委員黃國芳女士請假，未能出席今次會議。

### (二) 通過上次常務會議記錄

管業處表示，早前接獲委員通知表示第八屆第一次常務會議之會議第8頁第4.6項「與會委員表示，停車位對出地面髹上嚴禁泊車之路線後違例泊車情況雖略有改善，惟發現部份保安員未有積極跟進違例泊車，以致仍經常出現違例泊車情況」須修訂為「與會委員表示，停車位對出地面髹上嚴禁泊車之路線後違例泊車情況雖略有改善，惟發現部份保安員未有積極跟進違例泊車，以致仍經常出現違例泊車情況及管業處應於上述位置擺放鎖車架作提醒各駕駛者之用。」及第29頁第7.3.7.1項「管業處匯報，承上次會議上要求與各回覆承辦商進行議程，有關詳情如下：」須修訂為「管業處匯報，承上次會議上要求與各回覆承辦商進行議價，有關詳情如下：」。

與會各委員同意上述修訂，陳主席於席上宣佈通過第八屆管理委員會第一次常務會議記錄。

### (三) 續議事項

#### 3.1 本屆任期重點工作定訂

陳主席表示，本屆任內重點工作如下：

1. 檢討本苑路面車輛停泊措施；
2. 研究實施廚餘回收計劃；
3. 配合政府強制驗窗計劃；
4. 研究改善屋苑人為噪音措施。

陳主席表示，上述重點工作需持續跟進且承上次會議通過成立專責小組，故建議將本屆任期內重點工作交予專責小組跟進並於常務會議上匯報及確認工作進度。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意將本屆任內重點工作交予專責小組跟進，詳情如下：

1. 「檢討本苑路面車輛停泊情況」交予保安及清潔事務小組及維修、保養及環境事務小組跟進；
2. 「廚餘回收計劃」交予維修、保養及環境事務小組跟進；
3. 「強制驗窗計劃」交予維修、保養及環境事務小組及招標程序及財務審核小組跟進；
4. 「屋苑噪音問題」交予保安及清潔事務小組跟進。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 3.2 檢討本苑地面車輛進出及停泊措施

管業處匯報，屋苑路面共有 21 個訪客車位，現時每日繁忙時間(即每日早上 11 時至下午 2 時)平均每小時有 55 架次車輛進出本苑，每日平均約 600 架次車輛進出本苑。倘執行車輛架次進出數量管控措施，擔憂會引起很大迴響。此外，管業處發現有部份車輛進出本苑並非送貨予本苑商戶或探訪本苑業戶，而為到本苑食肆購買食物，並利用本苑首 30 分鐘免費停泊之時間於車內用膳。由於本苑路面訪客車位為公開使用，故暫未能限制有關車輛進入本苑。

管業處建議分階段進行各項措施，控制地面車輛進出及停泊時間，初步建議如下：

1. 修訂免費車輛停泊時間(2015 年曾將路面訪客車位首 20 分鐘免費更改為首 30 分鐘)
2. 限制車輛進出數目
3. 安裝八達通系統

陳主席表示，初步同意管業處之建議，惟管業處亦需對進入屋苑車輛之載重量(噸位)、高度及長度作出限制，同時需考慮是否要將不同車輛劃分不同路面時租收費。管業處應提供詳細且周詳計劃予法團考慮，以免因朝令夕改引起商戶及業戶不便。倘實施有關措施前，應去函通知有關政府部門、各商戶及業戶，並將有關資訊提早派發予進入屋苑之車輛，建議有關上述安排詳情交予「保安及清潔事務小組」跟進。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

## 3.3 設立廣告位置以增屋苑收入事宜進展

管業處承上次會議匯報要求「House of Parcels Limited」於協議書內，加入公眾責任保險之保額及有關儲物箱之損壞、儲物箱內之一切物品損失均與龍門居業主立案法團、龍門居各業主、新昌管理服務有限公司無關之條款。現有待「House of Parcels Limited」提交已修訂之協議書。由於該公司仍未回覆，為免影響進度，故管業處會安排聯絡同類型承辦商，並要求提供合作計劃書。

陳主席表示，現時停車場扶手電梯旁牆身安設 5 個宣傳海報架，應增設更多宣傳海報架，以增添整體外觀及屋苑形象。管業處表示，近日接獲一商戶來電查詢有關使用宣傳海報架之安排，由於早前「資訊通」表示就本苑之宣傳海報架暫無意作出合作計劃，故需安排制定宣傳海報架使用守則及行政費等。

陳主席建議將宣傳海報架之工作交予「維修、保養及環境事務小組」跟進，並於常務會議匯報。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議，將宣傳海報架之工作交予「維修、保養及環境事務小組」跟進。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 3.4 以用者自付形式，增設電動車充電設施事進展

管業處匯報，承上次會議已向出席講座之業戶發出問卷，共收回 2 份問卷，問卷回覆摘要如下：

- 1) Smart Charge 收費過高
- 2) 仍有意向購買電動車
- 3) 屋苑應能提供 13amp 插頭

陳主席表示，基於政府由 2017 年 4 月 1 日起取消電動車首次登記稅寬免安排，對原本有興趣購置電動車之業戶有一定影響，且是次問卷之回覆並不踴躍，故建議暫不考慮於屋苑增設電動車充電設施，待有新資訊時再作商討，並於屋苑通訊刊登有關資訊予各業戶。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

管業處表示，就第 5 座大堂對出近街市入口旁之停車位安裝電動車充電設施之可行性，已與承辦商「SMART CHARGE」聯絡。「SMART CHARGE」表示，由於有關位置沒有電力供應，需重新於地底鋪設供電設施及有關車位難於停泊，故暫不建議於該位置安裝電動車充電設施。

## (四) 討論事項

### 4.1 檢討本苑裝置節能系統後，本苑節能效益情況

管業處匯報，2011 年至 2016 年每年每月平均全苑電費金額如下(包括住宅、商舖及停車場)：

年份	平均每月電費金額 HK\$
2011	HK\$411,347.00
2012	HK\$362,166.00
2013	HK\$370,109.00
2014	HK\$384,770.00
2015	HK\$382,967.00
2016	HK\$396,596.00

2011 年至 2016 年住宅部份每年每月平均全苑電費金額如下：

年份	平均每月度數	平均每月電費金額 HK\$
2011	319,387	HK\$322,698.00
2012	244,979	HK\$270,110.00
2013	233,672	HK\$274,926.00
2014	231,928	HK\$288,659.00
2015	235,081	HK\$291,734.00
2016	236,274	HK\$294,131.00

備註：更換節能照明系統工程於 2012 年 4 月 28 日完成，2013 年中電曾調增電費 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

與會委員表示，2012 年完成更換節能照明系統工程後，屋苑電費支出確有明顯下降，惟近年年電費開始有上升趨勢，除中電增加電費我們無法控制外，管業處亦應定期檢討屋苑各項設施之開關時間及裝置效能等，提出各項可行之節能措施，以減輕屋苑之負擔。管業處表示會全苑檢視各項可行之節能措施。

陳主席表示，管業處有責任檢討各項措施之運作及成效並向法團作出匯報，由於節能措施大多涉及維修事項，故建議交予「維修、保養及環境事務小組」跟進。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

## 4.2 檢討法團議決管理措施後，管業處配合執行和落實情況

陳主席表示，屋苑自開邨以來已有 19 年時間，近來有感管理質素有下降情況，且法團過往制定之安排或政策，出現管業處未有執行或與法團原定之意思有所不符，由於涉及內容廣泛，故建議召開特別會議作出跟進。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意召開特別會議作出跟進，會議日期有待管業處安排。

## 財務報告

### 5.1 應收未收管理費拖欠情況報告

有關追討逾期管理費進度，截至 30/04/2017，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$916,518.00，管業處表示其中 HK\$316,587.55 已經採取法律行動。

管業處匯報，4 月份已向欠繳管理費之 20 個單位(包括 16 個住宅單位、1 個車位及 3 個商舖)進行入稟小額錢債審裁處，合共追討管理費為港幣 HK\$76,420.00，截止 5 月 18 日，當中港幣 HK\$44,440.00 之欠費已繳交。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位進行入稟，以改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

### 5.2 財政收支報告

(轉下頁)



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 28/02/2017

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 28/02/2017

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
ELEVATING WORK PLATFORM	固定資產 升降工作臺		80,200.00
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)	806,172.00	
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項	327,057.36	
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金	1,403,700.00	
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付	2,478.00	
TEMPORARY PAYMENT	暫付款項	636,600.00	
PREPAYMENT	預支款項	23,135.12	
PREPAYMENT FOR TAXATION	預付稅項	2,127.00	
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行	28,154,005.63	
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)	3,529,899.85	
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)	2,008,669.40	
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌	30,000.00	
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團	20,000.00	
			<u>37,024,044.36</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	1,114,196.60	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	24,187.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,574,038.12	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	297,555.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	147,291.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,514,612.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	370,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	115,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	120,460.00	
			<u>15,277,501.72</u>
			<u>21,746,542.64</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		11,166,483.00
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 28/02/2017	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 28/02/2017		
RESIDENTIAL	住宅	(248,631.60)	
COMMERCIAL	商業	25,930.75	
CARPARK	車場	(332,137.90)	
WET MARKET	街市	(686,254.39)	
			<u>(1,221,093.14)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		9,945,389.86
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金	596,871.01	
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)	10,754,784.04	
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金	80,497.73	
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)	369,000.00	
			<u>21,746,542.64</u>



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/02

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	2,601,822.00	28,620,042.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	8,262.00	99,714.53
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,030.00
TOTAL INCOME	總收入	2,610,084.00	28,720,786.53
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	340,099.00	3,568,304.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	220,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	9,800.00	71,500.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	212,725.39	1,043,741.44
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	40,520.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	1,894,288.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	24,960.00	369,250.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	11,360.00	135,820.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	381,678.45	4,162,704.51
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,030,204.93	10,866,657.97
INSURANCE	保險費	-	9,542.00
GARDENING	園藝保養費	-	2,784.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	281,635.00	3,224,512.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	14,712.10
TELEPHONE	電話費	2,621.00	28,829.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,725.00	21,532.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,896.85	21,844.71
SUNDRIES	什項支出	1,052.00	21,394.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	25,183.46	2,465,966.50
		2,515,349.08	28,183,902.63
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	49,093.00	540,023.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	245,492.50
		2,586,759.58	28,969,418.13
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	23,324.42	(248,631.60)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		7,516,387.73
			7,267,756.13



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/02

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	136,374.00	1,500,114.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	452.71	7,193.29
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	291,002.00
TOTAL INCOME	總收入	163,258.71	1,798,309.29
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	26,100.00	273,839.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	22,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	22,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	2,437.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	926.73	13,516.16
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	8,780.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	90,585.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	11,230.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	8,928.00	37,252.50
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	29,058.42	294,742.92
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	79,060.09	833,930.17
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	268,400.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,442.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	50.61	662.88
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	1,933.66	189,343.66
		183,202.51	2,070,161.69
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,768.00	41,448.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	18,837.50
		188,683.01	2,130,447.19
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(25,424.30)	(332,137.90)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		112,248.83
			(219,889.07)





# 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 28/02/2017

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 28/02/2017

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	685,889.00
COMMERCIAL	商場	17,117.00
CARPARK	車場	76,759.00
WET MARKET	街市	26,407.00
		<u>806,172.00</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,364,858.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	404,852.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,514,612.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	8,210,735.67
COMMERCIAL	商場	502,446.03
CARPARK	車場	501,216.34
WET MARKET	街市	631,702.24
COMMON AREA	公用地方	908,683.76
		<u>10,754,784.04</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	227,000.00
CARPARK	車場	142,000.00
		<u>369,000.00</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 - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/02

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	91,778.00	1,009,558.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	284.04	3,281.19
TOTAL INCOME	總收入	92,062.04	1,012,839.19
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	14,822.00	155,513.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	22,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	11,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	11,265.60
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	176.73	120,037.16
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	574.00	15,722.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	378.00	3,902.50
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	44,896.90	473,574.95
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	26,400.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	4,326.60
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.29	176.28
SUNDRIES	什項支出	-	1,550.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	1,095.19	107,241.35
		67,353.11	952,709.44
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,139.00	23,529.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	10,670.00
		70,462.11	986,908.44
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	21,599.93	25,930.75
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,018,211.03
			3,044,141.78



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/02

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	81,843.00	685,197.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	46,743.00	379,098.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	548.92	6,341.05
TOTAL INCOME	總收入	129,134.92	1,070,636.05
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	22,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	4,567.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	355.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	12,845.00	177,358.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	4,246.00	46,738.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	54,277.93	574,455.30
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	32,577.00	597,574.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,216.70
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.90	284.24
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	28,072.00	308,792.00
SUNDRIES	什項支出	-	1,550.00
		134,032.83	1,736,890.44
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(4,897.91)	(666,254.39)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		519,635.41
			(146,618.98)



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/02

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	270.00	17,645.00
CARPARK FEE	車位費	35,360.00	361,460.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	57,500.00	632,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	7,969.90	171,270.50
TOTAL INCOME	總收入	101,099.90	1,182,875.50
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	95,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	(162,826.85)	725,944.24
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,980.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,657.00	165,017.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	82,730.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	5,924.00	22,201.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	117,673.28	1,318,344.74
PEST CONTROL	滅蟲費	6,030.00	58,130.00
INSURANCE	保險費	23,135.08	271,716.88
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	-	42,000.00
GARDENING	園藝保養費	41,400.00	410,000.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	14,113.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,824.00	239,925.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	62,034.70
TELEPHONE	電話費	3,268.00	44,759.00
AUDIT FEE	核數費用	617.00	6,787.00
LICENCE FEE	牌照費	-	13,440.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	7,247.90	101,859.75
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.00	50.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	30,944.00	34,944.00
TAXATION	稅項	6,900.00	75,900.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	55,631.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	205.20	1,773.30
SUNDRIES	什項支出	12,713.60	100,545.90
		129,312.21	3,945,427.01
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(28,212.31)	(2,762,551.51)
		101,099.90	1,182,875.50
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

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/03/2017

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 31/03/2017

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
ELEVATING WORK PLATFORM	固定資產 升降工作臺		80,200.00
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		896,070.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		310,104.26
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
TEMPORARY PAYMENT	暫付款項		636,600.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		28,154,008.43
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		1,533,823.83
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		3,386,391.68
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌		30,000.00
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團		20,000.00
			<u>36,453,376.20</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	1,129,965.47	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	14,800.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,175,337.03	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	290,915.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	2,973.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	157,869.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,514,612.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	382,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	115,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	120,460.00	
			<u>14,904,093.50</u>
			<u>21,549,282.70</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		11,166,483.00
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 31/03/2017	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 31/03/2017		
RESIDENTIAL	住宅	(468,824.89)	
COMMERCIAL	商業	42,638.55	
CARPARK	車場	(356,332.34)	
WET MARKET	街市	(678,970.77)	
			<u>(1,461,489.45)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		9,704,993.55
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		597,609.06
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		10,794,082.82
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		80,597.27
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		372,000.00
			<u>21,549,282.70</u>



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/03/2017

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 31/03/2017

### NOTES TO THE ACCOUNT

### 賬項附註

HK\$

#### (1) MGT FEE RECEIVABLES

#### 欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

753,313.0

COMMERCIAL

商場

15,585.0

CARPARK

車場

92,851.0

WET MARKET

街市

34,321.0

896,070.0

#### (2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS

#### 管理費按金

RESIDENTIAL

住宅

7,364,858.0

COMMERCIAL

商場

254,011.0

CARPARK

車場

404,852.0

WET MARKET

街市

490,891.0

8,514,612.0

#### (3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

#### 特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

8,240,888.6

COMMERCIAL

商場

505,067.3

CARPARK

車場

503,836.1

WET MARKET

街市

634,483.3

COMMON AREA

公用地方

909,807.3

10,794,082.3

#### (4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND

#### 大型工程維修儲備金

COMMERCIAL

商場

228,000.0

CARPARK

車場

144,000.0

372,000.0



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

### INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/03

#### 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	2,601,822.00	31,221,864.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	9,168.08	108,882.61
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,030.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,610,990.08</u>	<u>31,331,776.61</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	340,099.00	3,908,403.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	240,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	6,900.00	78,400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	352,800.00	1,396,541.44
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	4,680.00	45,200.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	2,061,456.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	24,240.00	393,490.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	11,980.00	147,800.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	384,133.02	4,546,837.53
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,018,013.04	11,884,671.01
INSURANCE	保險費	-	9,542.00
GARDENING	園藝保養費	-	2,784.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	267,862.00	3,492,374.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	14,712.10
TELEPHONE	電話費	2,620.00	31,449.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,725.00	23,257.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,852.24	23,696.95
SUNDRIES	什項支出	1,052.00	22,446.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	154,648.57	2,620,615.07
		<u>2,759,772.87</u>	<u>30,943,675.50</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	49,093.00	589,116.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	267,810.00
		<u>2,831,183.37</u>	<u>31,800,601.50</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(220,193.29)</u>	<u>(468,824.89)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		7,516,387.73
			<u>7,047,562.84</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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/03

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	136,374.00	1,636,488.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	500.62	7,693.91
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入		
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	317,434.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>163,306.62</u>	<u>1,961,615.91</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	26,100.00	299,939.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	24,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	24,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	8,800.00	11,237.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	14,266.16
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	8,960.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	98,740.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	11,640.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	378.00	37,630.50
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	18,798.67	313,541.59
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	78,124.46	912,054.63
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	292,800.00
PUBLIC WATER	公共水費		1,442.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	50.09	712.97
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	11,874.34	201,218.00
		<u>182,020.56</u>	<u>2,252,182.25</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,768.00	45,216.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	20,550.00
		<u>187,501.06</u>	<u>2,317,948.25</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(24,194.44)</u>	<u>(356,332.34)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		112,248.83
			<u>(244,083.51)</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 2017/03

#### 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	91,778.00	1,101,336.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	314.10	3,595.29
TOTAL INCOME	總收入	92,092.10	1,104,931.29
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	14,822.00	170,335.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	24,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	12,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	11,265.60
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	120,037.16
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	574.00	16,296.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	378.00	4,280.50
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	44,365.57	517,940.52
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	28,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	4,326.60
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.28	186.56
SUNDRIES	什項支出	-	1,550.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	6,725.45	113,966.80
		72,275.30	1,024,984.74
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,139.00	25,668.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	11,640.00
		75,384.30	1,062,292.74
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	16,707.80	42,638.55
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,018,211.03
			3,060,849.58



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/03

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	81,843.00	767,040.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	46,743.00	425,841.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	607.01	6,948.06
TOTAL INCOME	總收入	129,193.01	1,199,829.06
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	24,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	4,567.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	19,400.00	19,755.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,045.00	183,403.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	10,246.00	56,984.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	47,049.50	621,504.80
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	29,082.00	626,656.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,216.70
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.89	299.13
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	28,072.00	336,864.00
SUNDRIES	什項支出	-	1,550.00
		141,909.39	1,878,799.83
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(12,716.38)	(678,970.77)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		519,635.41
			(159,335.36)





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## LUNG MUN OASIS - COMMON

### INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2017/03

#### 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	590.00	18,235.00
CARPARK FEE	車位費	27,055.00	388,515.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	675,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	13,352.80	184,623.30
TOTAL INCOME	總收入	83,497.80	1,266,373.30
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	95,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	726,694.24
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,160.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,657.00	177,674.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	83,140.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,224.00	31,425.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	127,577.54	1,445,922.28
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	61,960.00
INSURANCE	保險費	23,135.12	294,852.00
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	-	42,000.00
GARDENING	園藝保養費	29,500.00	439,500.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	14,113.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	18,322.00	258,247.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	62,034.70
TELEPHONE	電話費	3,657.00	48,416.00
AUDIT FEE	核數費用	613.00	7,400.00
LICENCE FEE	牌照費	-	13,440.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	15,775.00	117,634.75
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	50.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	34,944.00
TAXATION	稅項	5,100.00	81,000.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	55,631.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	1,773.30
SUNDRIES	什項支出	6,015.50	108,561.40
		256,746.16	4,202,173.17
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(173,248.36)	(2,935,799.87)
		83,497.80	1,266,373.30
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)		
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

管業處匯報，綜合3月份各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為HK\$21,549,282.70。

2017年2月份住宅部份支付了「購買LED電子火牛650隻」，金額為HK\$86,450.00。  
2017年3月份住宅部份支付了「龍門居第12座32樓C室天面防水及圍牆腳維修工程」金額為HK\$86,450.00、「龍門居第15座30樓G室睡房天面防水維修工程」金額為HK\$43,200.00及「購買LED電子火牛800隻」金額為HK\$73,600.00。

## 5.3 信託基金存款及活期存款結存報告(交通銀行信託有限公司)

5.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至31/03/2017存款總結餘為HK\$727,226.33，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
28/02/2017	承上結餘		HK\$727,261.93
30/03/2017	-----	HK\$2.80(利息收入)	HK\$727,226.33

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至31/03/2017兩項定期本金連利息收入總結餘為HK\$28,017,298.15，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至31/03/2017 利息收入	結餘
HK\$21,574,465.10	由05/07/16至05/04/17 (9個月定期)	HK\$175,551.13	HK\$21,750,016.23
HK\$6,242,278.60	由11/10/16至11/04/17 (3個月定期)	HK\$25,003.32	HK\$6,267,281.92
兩項定期本金連利息收入：			HK\$28,017,298.15

有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為HK\$28,354,562.88。

5.3.3 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至30/04/2017存款總結餘為HK\$337,264.97，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	支出金額	存入金額	結餘
31/03/2017	承上結餘		HK\$337,264.73
11/04/2017	-----	HK\$149,800.00 (由定期存款轉往活期用作支付工程費用)	HK\$487,064.73
30/04/2017	-----	HK\$3.40(利息收入)	HK\$487,068.13



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

5.3.4 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 30/04/2017 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$27,894,577.01，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至 30/04/2017 利息收入	結餘
HK\$21,752,617.00	由 05/04/17 至 05/01/18 (9 個月定期)	HK\$19,368.77	HK\$21,771,985.77
HK\$6,118,735.60	由 11/04/17 至 11/10/17 (6 個月定期)	HK\$3,855.64	HK\$6,122,591.24
兩項定期本金連利息收入：			HK\$27,894,577.01

有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$28,381,577.01。

5.3.5 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 2/2/2017 活期存款總結餘為 HK\$110,641.40，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
01/03/2017	2017 年 2 月 2 日承上結餘			HK\$100,641.40

## 5.4 額外收入報告

5.4.1 2017 年 4 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入	和記 HK\$15,000.00 (合約期: 01/03/2015-28/02/2018) 數碼通 HK\$15,000.00 (合約期: 01/07/2015-30/06/2017) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2014-22/09/2017) 合共 HK\$42,500.00
自動飲品售賣機收入(2017 年 2 月份)	\$1,020.60
環保環保站舊衣回收(2017 年 3 月份)	\$3,810.20
偉利五金環保回收(2017 年 3 月份)	\$1,000.00
珠心算興趣班行政費用(2017 年 3 月份)	\$800.00
租用 1 座側空地作推廣連帳蓬	\$3,400.00
亞洲直接市場有限公司派傳單	\$2,660.00
路面時租收入(2017 年 4 月份)	\$26,170.00
總收入：	HK\$81,360.80



# 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

## 5.4.2 屋苑財政狀況(截止 2017 年 3 月)

緊急維修基金	HK\$597,609.66
儲備金	HK\$10,794,082.82
緊急應變基金	HK\$80,597.27
大型工程維修儲備金	HK\$372,000.00
累積盈餘	HK\$9,704,993.55
總數：	HK\$21,549,282.70

當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為 HK\$8,514,612.00

## 5.5 其他事項

管業處匯報，就早前接獲「富寧」來函要求屋苑儘快支付 2014 年 8 月及 9 月之仍未收取的服務費用合共港幣 HK\$877,102.65 事宜，管業處接獲「富寧」之代表律師來函，要求將有關未支付之服務費用交予其律師行，待「富寧」支付費用予「威信」並提交證明文件後，由律師發放有關費用予「富寧」。

陳主席表示本苑與「威信」並無任何業務關係，所以「富寧」的建議不符常規，要求管業處向法團法律顧問律師徵詢意見再作決定，管業處表示跟辦。

## (六) 報告事項

### 6.1 新昌及其保險公司繳付予本苑之和解金入帳事報告

管業處匯報，「新昌」其保險公司之和解金支票已送達屋苑，並於會上展示有關支票，建議將上述金額存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行(帳戶號碼:256-20-902510-6)之營運賬戶。

議決：經與會各委員商討後，一致同意管業處之建議，將和解金支票存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行(帳戶號碼:256-20-902510-6)之營運賬戶，並提示管業處需將銀行入數存根交司庫存檔，管業處表示跟辦。

### 6.2 商舖違例擺賣情況

管業處匯報，一街及二街部份商舖間歇仍出現違例擺賣情況，已向有關商戶發出警告函，現正密切觀察。



# 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

## 6.3 檢討上屆任期重點工作項目進展報告

### 6.3.1 擬定管業處及各部門減省文具及影印開支10%

管業處匯報已持續進行，並每6個月向法團作出匯報。陳主席表示雖然成績未見顯著，但已帶出環保信息予各同事，本屆不須再作匯報，但仍需持續進行。

### 6.3.2 全苑簷篷結構勘察工程

管業處匯報，「葉浩然測量行有限公司」已完成草擬標書，經總所工程部審閱後有需修訂之地方，「葉浩然測量行有限公司」已提交修訂之草擬標書，將安排交法團委員審閱，以便進行招標程序。

陳主席表示，全苑簷篷結構勘察工程仍需繼續進行，故建議交「招標及財務審核小組」及「維修、保養及環境事務小組」跟進。

議決：經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

## (七) 專責小組報告

### 7.1 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：

#### 7.1.1 本苑園藝保養商之工作匯報

7.1.1.1 管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」於2017年3月份，為本苑多處花槽植物進行日常修剪，並於會上展示有關相片。

7.1.1.2 管業處匯報，已安排園藝保養商「盈春園藝」於2017年4月25日，以合約內訂明價錢HK\$11,900.00，為本苑樹木進行一次性大規模修剪，避免生長過高的樹木影響低層單位業戶及於颱風吹襲時倒塌，地點包括第5、第6座後方行人路，太極園公園等位置，與會小組成員表示知悉。

7.1.1.3 管業處匯報，早前向園藝保養商「盈春園藝」訂購之植物，已於2017年3月中送抵本苑，並已補種到多處花槽內，位置包括第5、第6、第10、第14座大堂正門外、中央公園及近16座單車徑旁屋苑出入口，並於會上展示有關相片。

7.1.1.4 管業處匯報，第20期親子種植場已於2017年4月23日開始，當日「盈春園藝」亦派代表與業戶分享種植心得。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 7.1.2 匯報各項環保回收事宜

### 7.1.2.1 「環保站」龍門居回收舊衣記錄詳情如下:

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2016 年 10 月	709	HK\$3,697.80
2016 年 11 月	610	HK\$3,180.00
2016 年 12 月	1,084	HK\$5,646.80
2017 年 1 月	982	HK\$5,116.40
2017 年 2 月	613	HK\$3,198.60
2017 年 3 月	731	HK\$3,810.20

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

### 7.1.2.2 玻璃回收桶之回收記錄如下:

回收日期	重量 (KG)
2016 年 10 月 28 日	510
2016 年 11 月 18 日	470
2016 年 12 月 9 日	210
2016 年 12 月 30 日	200
2017 年 1 月 23 日	237
2017 年 2 月 13 日	231
2017 年 3 月 24 日	323

## 7.1.3 匯報全苑滅蟲服務事宜

7.1.3.1 管業處匯報，滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於2017年3月6日、4月3日及4月18日到本苑進行例行滅蟲工作，亦於外圍及停車場噴灑殺蟲水及放置鼠餌，並於會上展示有關相片。

7.1.3.2 管業處匯報，因應蚊蟲活躍季節即將來臨，建議於5月份安排滅蟲承辦商到本苑進行「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。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 及「全苑霧化滅蚊、滅蠓工作」每次費用為 HK\$2,500.00 交由「能多潔」承辦上述服務，並知會食環署在本苑外圍一併進行滅蚊，以收更佳效果。

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 及「全苑霧化滅蚊、滅蠓工作」以 HK\$2,500.00 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。





# 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，一致同意及確認小組之議決，並要求管業處通知「食環署」，以便「食環署」配合屋苑進行外圍滅蚊工作，以增加成效，管業處表示跟辦。

## 7.1.4 商議晾曬棉被及寒衣場地安排

管業處匯報，就本年度開放場地供業戶晾曬棉被及寒衣之安排，在參考往年的運作經驗後作出以下建議：

2017 年開放日期及時間建議		
地點:	停車場平台(R/F)羽毛球場	停車場平台(R/F)排球場
日期:	2017 年 5 月 12 日(星期五)至 2017 年 8 月 13 日(星期日)	2016 年 5 月 12 日(星期五)至 2016 年 10 月 15 日(星期日)
時間:	每日上午 7 時至下午 6 時	每日上午 7 時至下午 6 時

席上有小組成員表示，根據過往經驗，發現經常有業戶於場地內掛晾不屬於棉被及寒衣類別之物品，此外，場地之開放時間亦未必能全面為業戶帶來方便，亦曾發現由管業處裝設的晾衣繩索因不敷眾多業戶需求，有業戶自行在該處的鐵絲網加裝晾衣繩，於執行清理工作時容易引起業戶不滿。小組會議後跟進：管業處已安排由 2017 年 5 月 18 日至 10 月 15 日開放場地供業戶晾曬棉被及寒衣，並張貼通告讓業戶知悉有關安排。由於過往設置開放時間引起不必要之誤會，故今年度不設開放時間。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組及管業處之安排。

## 7.1.5 檢討本苑維修報價程序

管業處於席上向各與會小組成員簡介現時本苑維修報價之運作程序：

7.1.5.1 倘接獲維修或滲漏事項，管業處職員會先到現場了解及拍照，如技術上需要，可約工程部到場視察，然後聯絡保養商到場檢查，確認保養商或工程部無法維修後，再向保養商或承辦商索取初步估價。

7.1.5.1.1 如初步估價總金額為 HK\$1.00 - HK\$9,999.00，管業處將會根據估價金額以決定邀請承辦商數目：HK\$1.00 - HK\$3,000.00 最少邀請 3 間承辦商參與報價邀請程序。HK\$3,001.00 - HK\$9,999.00 最少邀請 6 間承辦商參與報價邀請程序。

7.1.5.1.2 如初步估價總額超過 HK\$10,000.00 將會由管業處工程主任編寫「報價書」並最少邀請 6 間承辦商參與報價邀請程序。

7.1.5.1.3 「報價分析」於報價程序完成後，填寫報價分析表格並交由行政部編寫維修訂單。當有關工程完成後，須於小組會議上作出匯報。



# 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

7.1.5.1.4 「報價書」承辦商須將填妥的「報價書」密封交到管業處，於截止後須經由最少三名法團委員見證下方可開啟，管業處將會為報價書進行分析並於下次召開的「維修、保養及環境事務小組」會議中匯報，交由與會小組成員議決及通過，如獲小組通過後將於下次召開的法團常務會議中匯報及通過。通過後由管業處填寫「報價分析」及「工程指示」給予小組召集人、主席、副主席、秘書及司庫審批及簽署，然後交由行政部編寫維修訂單。有關工程完成後，須於小組會議上作出匯報。

7.1.5.2 標書定義一般是由常務會議決定交由招標程序小組跟進的招標事項：

7.1.5.2.1 當屋苑有重大維修事項或保養合約即將到期時，由「維修、保養及環境事務小組」會議上由小組議決，其後通過常務會議，交由「招標程序小組」進行招標程序；

7.1.5.2.2 當招標程序完成後，將召開「招標程序小組會議」並由小組議決中標承辦商，於下一次常務會議中匯報並獲得通過後，並將有關工程施工程序交由「維修、保養及環境事務小組」跟進；

7.1.5.2.3 由行政部編寫獲常務會議通過的工程或合約訂單，工程進度由「維修、保養及環境事務小組」跟進，並向「招標程序小組」匯報；

7.1.5.2.4 工程完成後，於「維修、保養及環境事務」小組會議及常務會議中匯報。

## 7.1.6 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

7.1.6.1 管業處匯報，承辦商「東洋工程有限公司」於2017年3月9日，完成本苑第10座12樓低層食水減壓掣更換工程，並於會上展示有關相片。(工程指示：0011/2017)

7.1.6.2 管業處匯報，承辦商「百利水電工程」於2017年3月20日，完成本苑第10座12樓低層食水減壓掣前入水閘掣更換工程，並於會上展示有關相片。(工程指示：0013/2017)

7.1.6.3 管業處匯報，承辦商「順通電機工程有限公司」於2017年3月20日，到本苑各座進行後備發電機保養工作，並於會上展示有關相片。(合約編號：LUMU-15-T001)

7.1.6.4 管業處匯報，承辦商「新基環保服務有限公司」於2017年3月24日到本苑街市進行清理隔油池工作，並於會上展示有關相片。(合約編號：LUMU-15-T011)



## 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.1.6.5 管業處匯報，承辦商「百利水電工程」於2017年3月29日，到本苑第8座地下沖廁水泵房為1號上水泵進行大修，並於會上展示有關相片。(工程指示：0012/2017)

7.1.6.6 管業處匯報，承辦商「開利(香港)有限公司」於2017年4月6日，到本苑進行街市中央冷氣及通風系統保養工作，並於會上展示有關相片。(合約編號：LUMU-15-T012)

7.1.6.7 管業處匯報，「晉煒設計及工程有限公司」於2017年4月7日完成本苑街市男廁更換盤管風機工程，並於會上展示有關相片。(工程指示0009/2017)

7.1.6.8 管業處匯報，承辦商「百利水電工程」於2017年4月13日，到本苑進行食水及沖廁水供水系統保養工作，並於會上展示有關相片。(合約編號：LUMU-15-T004)

7.1.6.9 管業處匯報承辦商「穎新工程有限公司」更換消防裝置工程之施工進度，是項合約之第三期工程(包括：第9座、第10座、第13座、第14座及停車場)已於1月20日完成，現正進行第四期工程(包括第1座、第2座、第3座、第11座及第16座)，與會小組成員表示知悉。(合約編號：LUMU-15-T013)

7.1.6.10 管業處匯報，本苑供水系統保養商「百利水電工程」已提交全苑清洗食水及沖廁水缸之日程，詳情如下：(合約編號：LUMU-15-T004)

清洗沖廁水缸	2017年5月16日至2017年5月19日
清洗食水缸	2017年5月22日至2017年5月25日

7.1.6.11 管業處匯報，本苑消防系統保養商「穎新工程有限公司」將於2017年5月15日至5月19日進行全苑消防系統年檢工作，與會小組成員表示知悉。(合約編號：LUMU-16-T009)

### 7.1.7 匯報屋苑公共部份維修情況

7.1.7.1 管業處匯報，工程部於2017年3月30日完成第8座對出外圍燈電源線鋪設工程，並於會上展示有關相片。

7.1.7.2 管業處匯報，工程部於2017年4月6日完成第11座樓底紙皮石維修工程，並於會上展示有關相片。



# 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

7.1.7.3 管業處匯報，工程部於 2017 年 3 月 30 日到中央公園遊樂場更換部份已殘舊及損壞之地蓆，並於會上展示有關相片。席上有小組成員建議管業處可將每月之「工程部物料存取記錄」增加各色遊樂場地蓆資料欄，以便將來可隨時檢閱並於有需要時及早訂購。

7.1.7.4 管業處匯報，工程部現正於第 13 座地下沖廁水泵房內為牆身進行維修及翻新，並於會上展示有關相片。

7.1.7.5 管業處匯報，工程部現正於第 4 座天台進行 E 室天面圍牆腳及防水工程，並於會上展示有關相片。

7.1.7.6 管業處匯報，工程部現逐步為各座地下大堂對出之消防掣手掣加裝保護欄，以防止有搬運人士不小心撞爛掣手玻璃，並於會上展示有關相片。

7.1.7.7 管業處匯報，工程部現逐步為各座天面沖廁水喉管加裝踏腳台，防止工作人員於天面跨過喉管時意外絆倒，改善職安環境，並於會上展示有關相片。

## 7.1.8 匯報屋苑公共部份有待維修情況

### 7.1.8.1 第 5、第 6 座及北閘門禁系統改善工程

管業處匯報屋苑第 5、第 6 座及北閘門禁系統之運作情況，現時該兩處閘門之智能咭讀咭器只設置於苑外，業戶進入屋苑時須使用智能咭住戶証拍咭進入；而外出則為按掣開門。為提升屋苑保安運作效率，管業處建議於上述兩處閘門於苑內的位置加裝讀咭器，每天晚上 11 時後，所有人士如需經由該兩處開口離開屋苑，均須拍咭方能開啟。席上與會小組成員建議管業處可參考過往之工程價格，管業處稍後將會就是項工程展開報價程序，待取得更多資訊後，於下次會議中匯報及商議。

### 7.1.8.2 智能車閘安裝工程

管業處匯報，為使本苑行車路面之運作更暢順並減少車輛阻塞之情況出現，建議將本苑行車路面之閘桿系統由人手操作更改為「八達通」自動收費模式；另外可考慮將行車路面由現時之「雙線雙程」改為「雙線單程」，現有待保養商提供更多設計及查詢相關政府部門並評估可行性後，於下次會議中續議。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 7.1.8.3 第14座地下中電火牛房不銹鋼門維修工程

管業處匯報，早前接到「中華電力」來信，指出位於本苑第14座地下火牛房之兩道不銹鋼門出現傾斜及刮底情況，要求本苑儘快進行合適維修，並於席上展示有關相片。管業處表示，現正為有關維修工程撰寫報價書，將於稍後時間發出予承辦商邀請報價，與會小組成員表示知悉。

## 7.1.8.4 大垃圾房側消防街龍頭250mm供水喉管維修工程

管業處匯報，早前發現位於大垃圾房側一條供水給苑內消防街龍頭之250mm喉管出現滲漏情況，須安排報價維修，並於會上展示有關相片。管業處早前已就有關維修工程發出報價書並已經截止，於是次會議上經與會小組成員見證下開啟，管業處稍後將會為承辦商之報價書進行分析，並於下次常務會議中匯報及商議。有關報價書詳情如下：

	承辦商名稱	總價目	與最低標價錢比較	與最低標比較(%)
1.	東洋工程有限公司	HK\$20,000.00	HK\$0.00	0.00%
2.	泰星工程服務有限公司	HK\$22,000.00	HK\$2,000.00	+10.00%
3.	諾迅服務有限公司 (新昌管理集團成員)	HK\$28,000.00	HK\$8,000.00	+40.00%
4.	多寶德物業保養有限公司	HK\$90,000.00	HK\$70,000.00	+350.00%
5.	穎新工程有限公司	HK\$250,000.00	HK\$230,000.00	+1150.00%
6.	衛保消防工程顧問有限公司	回覆不回標		
7.	民信消防服務有限公司	回覆不回標		
8.	文澆消防有限公司	回覆不回標		
9.	文源建築工程有限公司	回覆不回標		
10.	順昌電器工程有限公司	回覆不回標		
11.	怡和機器有限公司	回覆不回標		
12.	匯達工程有限公司	回覆不回標		
13.	順通電機工程有限公司	沒有回覆		
14.	威臨施工程有限公司	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

## 7.1.8.5 第 4 座 F 室天面防水及外牆維修工程

管業處匯報，早前接獲本苑第 4 座 26 樓 F 室業戶反映，指單位內出現天花滲漏情況，經工程部檢查後，發現 F 室天面之防水層及外牆有老化損壞等問題，須安排報價維修，並於會上展示有關相片。管業處早前已就有關維修工程發出報價書並已經截止，於是次會議上經與會小組成員見證下開啟，管業處稍後將會為承辦商之報價書進行分析，並於下次常務會議中匯報及商議。有關報價書詳情如下：

### 方案一：打鑿圍身、地面及外牆紙皮石

	承辦商名稱	總價目(港幣)	與最低標價錢比較	與最低標比較(%)
1.	諾迅服務有限公司 (新昌管理集團成員)	HK\$31,800.00	HK\$0.00	0.00%
2.	榮豐工程(亞洲)有限公司	HK\$57,000.00	HK\$25,200.00	+79.25%
3.	嘉裕工程有限公司	HK\$59,000.00	HK\$27,200.00	+85.53%
4.	建華建築公司	HK\$77,000.00	HK\$45,200.00	+142.14%
5.	貝登工程有限公司	HK\$81,500.00	HK\$49,700.00	+156.29%
6.	天雄工程公司	HK\$89,300.00	HK\$7,500.00	+180.82%
7.	多寶德物業保養有限公司	HK\$95,000.00	HK\$63,200.00	+198.74%
8.	永明建造工程有限公司	HK\$180,000.00	HK\$148,200.00	+466.04%

### 方案二：表面噴漿

	承辦商名稱	總價目(港幣)	與最低標價錢比較	與最低標比較(%)
1.	諾迅服務有限公司 (新昌管理集團成員)	HK\$29,800.00	HK\$0.00	0.00%
2.	貝登工程有限公司	HK\$66,500.00	HK\$36,700.00	+123.15%
3.	建華建築公司	HK\$72,000.00	HK\$42,200.00	+141.61%
4.	天雄工程公司	HK\$89,300.00	HK\$59,500.00	+199.66%
5.	多寶德物業保養有限公司	HK\$90,000.00	HK\$60,200.00	+202.01%
6.	榮豐工程(亞洲)有限公司	HK\$150,000.00	HK\$120,200.00	+403.36%
7.	永明建造工程有限公司	HK\$180,000.00	HK\$150,200.00	+504.03%



# 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，一致通過揀選方案一並以港幣  
HK\$31,800.00 交予「諾迅服務有限公司」承辦第4座F室天面  
防水及外牆維修工程。

## 7.1.8.6 第6座26樓B室及第12座32樓D室天面及圍牆防水工程

管業處匯報，早前接獲上述2個單位業戶反映，指單位內出現天花滲漏情況，經工程部檢查後，發現天面之防水層及外牆有老化損壞等問題，須安排報價維修，並於會上展示有關相片。上述2個單位初步工程費用估價超過 HK\$100,000.00，惟加快維修進度以免影響業戶，故請示招標及財務小組召集人，並獲同意是次工程不需要以龍門居標書(LUMU)進行招標，有關報價分析詳情如下：

方案一：打鑿圍身、地面及外牆紙皮石				
	承辦商名稱	總價目(港幣)	與最低標價錢比較(港幣)	與最低標比較(%)
1.	諾迅服務有限公司 (新昌管理集團成員)	HK\$226,000.00	HK\$0.00	0.00%
2.	鼎峰工程有限公司	HK\$231,600.00	HK\$5,600.00	+2.48%
3.	貝登工程有限公司	HK\$239,000.00	HK\$13,000.00	+5.75%
4.	榮豐工程(亞洲)有限公司	HK\$258,600.00	HK\$32,600.00	+14.42%
5.	瑞禾建築工程有限公司	HK\$358,680.00	HK\$132,680.00	+58.71%
6.	百利水電工程	HK\$413,800.00	HK\$187,800.00	+83.10%
7.	建華建築公司	HK\$596,500.00	HK\$370,500.00	+163.94%
8.	多寶德物業保養有限公司	回覆不回標		
9.	日升工程有限公司	沒有回標		
10.	創意裝飾防水工程有限公司	沒有回標		
11.	嘉裕工程公司	遲交標書		
12.	文源建築工程有限公司	遲交標書		



# 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

方案二：表面噴漿				
承辦商名稱		總價目(港幣)	與最低標價錢比較(港幣)	與最低標比較(%)
1.	貝登工程有限公司	HK\$181,000.00	HK\$0.00	0.00%
2.	諾迅服務有限公司 (新昌管理集團成員)	HK\$210,000.00	HK\$29,000.00	+16.02%
3.	榮豐工程(亞洲)有限公司	HK\$262,600.00	HK\$81,600.00	+45.08%
4.	瑞禾建築工程有限公司	HK\$287,600.00	HK\$106,600.00	+58.90%
5.	百利水電工程	HK\$358,000.00	HK\$177,000.00	+97.79%
6.	建華建築公司	HK\$517,500.00	HK\$336,500.00	+185.91%
7.	鼎峰工程有限公司	不作報價		
8.	多寶德物業保養有限公司	回覆不回標		
9.	日升工程有限公司	沒有回標		
10.	創意裝飾防水工程有限公司	沒有回標		
11.	嘉裕工程公司	遲交標書		
12.	文源建築工程有限公司	遲交標書		

議決： 經與會各委員商討後，一致通過揀選方案二並以港幣 HK\$181,100.00 交予「貝登工程有限公司」承辦第 6 座 26 樓 B 室及第 12 座 32 樓 D 室天面及圍牆防水工程。

## 7.1.9 匯報本苑收到「屋宇署」發出「強制驗窗計劃」預先通知函件事宜

管業處匯報於上星期收到「屋宇署」發出予本苑全體業主之「強制驗窗計劃」預先通知函件，該函件指本苑將於 2 個月或之後會收到「強制驗窗計劃」之正式法定通知。屆時，苑內公用部份的窗戶須於 9 個月之限期內完成訂明檢驗及修葺，而個別單位業主則須於 6 個月內完成。

管業處表示，現正巡查屋苑公眾地方的窗戶數量，稍後將草擬招標文件，倘正式法定通知送達後，將於常務會議上匯報。與會小組成員表示知悉，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

## 7.1.10 其他事項

### 7.1.10.1 「香港有線電視有限公司」可能會終止其本地收費電視服務事宜

管業處匯報，早前有報導指出「九龍倉集團有限公司」宣佈不會向該公司及其附屬公司（包括「有線電視」）提供任何進一步資金承擔，而現行資金承擔到期時將不會續期，擔心「有線電視」可能會終止其本地收費電視服務，繼而影響部份經由「有線電視」鋪設的電視訊號分配系統之業戶，將可能無法正常收看免費電視節目。倘「有線電視」一旦終止其本地收費電視服務，屆時受影響之業戶將包括「有線電視」及「有線寬頻」之現有及舊有用戶，有關業戶須將入屋訊號線還原接駁到大廈公共天線系統方能正常收看免費電視節目。原則上，「有線電視」有責任為該些用戶將單位入屋訊號線還原接駁，惟考慮可能有其他因素以致「有線電視」未能於最短時間內進行上述工作，管業處將密切留意事態發展，並與現時公共天線系統保養商商議可行之解決辦法。此外，由「有線電視」集團提供之免費電視頻道於 5 月 14 日啟播，管業處已就上述進行報價邀請詳情如下：提供及安裝奇妙電視解碼器(位置第 10 座 30 樓電訊房)

	承判商名稱	總價目	與最低標價錢比較	與最低標比較
1	先達系統有限公司	HK\$12,200.00	HK\$0.00	0%
2	柏衛通訊器材有限公司	HK\$12,480.00	HK\$280.00	2.30%
3	展卓科技有限公司	HK\$13,500.00	HK\$1,300.00	10.66%
4	EC INFOTECH LTD	HK\$15,000.00	HK\$2,800.00	22.95%
5	安成(遠東)防盜系統有限公司	回覆不回標		
6	新盛保安服務有限公司	沒有回覆		

議決： 經與會各委員商討後，一致通過先就安裝解碼器進行全苑問卷調查，了解業戶需要再作商討。管業處表示跟辦。

### 7.1.10.2 龍門居一商舖申請加大電力供應事宜

管業處匯報，早前接獲龍門居第一街商舖業戶來函向本苑申請，要求更改電掣房內其電力裝置，將其電力供應由現時之單相 60 安培增大為三相 100 安培。經工程部檢查後，大廈電掣房設備足夠應付其加大用電量後之電力負荷，建議法團可考慮接納有關申請。

經與會小組成員及法團委員商議後，同意接納有關申請，將於下次常務會議中匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 7.2 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：

### 7.2.1 匯報 2017 年 2 月份、3 月份及 4 月份清潔員工當值情況及日常工作安排

7.2.1.1 管業處匯報 2017 年 2 月份清潔工人當值情況，2 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	2	HK\$1,981.40
中班	0	
夜班	0	
當月遲到扣取	1 鐘	

7.2.1.2 管業處匯報 2017 年 3 月份清潔工人當值情況，3 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	2	HK\$1,619.20
中班	0	
夜班	0	
當月遲到扣取	1 鐘	

7.2.1.3 管業處匯報 2017 年 4 月份清潔工人當值情況，4 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	6	HK\$4,985.00
中班	0	
夜班	3	
當月遲到扣取	0	

7.2.1.4 管業處匯報 2017 年 2 月份共有 6 次清理雜物斗記錄、3 月份共有 10 次清理雜物斗記錄及 4 月份共有 8 次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

7.2.1.5 管業處匯報 2017 年 2 月份、3 月份及 4 月份之清潔工作，包括：清抹花槽膠籬笆、清抹停車場牆身、全苑清理渠口內垃圾、清抹 6 街公眾地面、全苑渠噴蚊油、清掃 1 座至 4 座平台、清抹街市膠簾、清掃各座天台垃圾及渠口、全苑渠口位落蚊沙、清洗太極公園公眾地面、清洗遊樂場地地面及設施、清洗 U 購外公眾地面、停車場地面起漬、清掃各座地下設房、清抹停車場指示牌、清抹 1 街牆身及玻璃窗、用吹風機清全苑花槽內垃圾及樹葉、清洗 5 座至 7 座公眾地面、清洗巴士站公眾地面及停車



# 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

場出入口公眾地面、清抹各座大堂數字牌及大堂天花、用磨機清洗扶手梯公眾地面及清抹扶手梯牆身及天花、清洗羽毛球場公眾地面、清抹停車場天花蜘蛛網、清抹外圍保安更亭、清抹有蓋行人通道、清抹三角花槽龍字牌、清抹街市出風口位、高壓槍清洗1街公眾地面、管業處及法團會址打腊、高壓槍清洗街市公眾地面、高台車清掃13座至16座平台及2街玻璃天幕、高壓槍清洗男女洗手間、清抹全苑波燈、清洗1街公眾地面及清洗2街公眾地面。

## 7.2.2 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2017年2月份、3月及4月份於龍門居環保回收記錄如下：

	2017年2月	2017年3月	2017年4月
廢紙 (KG)	4,130KG	4,060KG	3,960KG
鋁罐 (KG)	32KG	32KG	42KG
廢鐵 (KG)	640KG	730KG	740KG
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)

2月份、3月份及4月份支票已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

## 7.2.3 揀選2017年7月至12月白色及黑色垃圾膠袋供應商

管業處匯報2017年1月至2017年6月垃圾袋訂購詳情如下：

價格：HK\$4.80/包及 HK\$115.80/包 HK\$49,506.00/每月

2017年1月至6月每月訂購數量，白色3800包，黑色270包

現時供應商：S-Club Ltd (2017年1月至6月)

管業處表示已就2017年7月至2017年12月訂購垃圾袋進行報價邀請，詳情如下：

供應商	白色垃圾膠袋 (每月3800包/每包31個)	黑色垃圾膠袋 (每月270包/每包100個)	總金額 (每月)
S-Club(新昌集團成員)	HK\$4.80	HK\$115.80	HK\$49,506.00
永佳膠品公司	HK\$5.50	HK\$120.00	HK\$53,300.00
和豐行(香港)有限公司	HK\$7.30	HK\$138.00	HK\$65,000.00
時運服務有限公司	HK\$9.46	HK\$233.53	HK\$99,001.10
億達清潔用品公司	沒有回覆	沒有回覆	沒有回覆
張記環保有限公司	沒有回覆	沒有回覆	沒有回覆

小組議決：經與會小組成員經商討後，一致通過每月以 HK\$49,506.00 交予「S-Club Ltd」承辦訂購2017年度7月至12月垃圾袋供應商，並於下次常務會議匯報及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 7.2.4 商討座廈現時收集垃圾之時間安排

管業處匯報，現時收集各層住戶垃圾於每天上午約九時十五分開始及晚上約九時十五分開始進行，上午收集垃圾每座需時平均 45-60 分鐘，晚上平均 60-80 分鐘。

小組召集人查詢，就現時之時間安排是否需要作出更改。管業處及清潔公司郭先生均表示暫無須作出修改。

## 7.2.5 商討商舖及街市洗手間清潔工作安排

管業處匯報，由 5 月份開始已於商舖及街市男女洗手間張貼檢查記錄表，並由駐苑清潔主管監察及定期巡查各洗手間清潔狀況。

## 7.2.6 商討清潔工使用 L660 垃圾桶運送時損壞屋苑設施

管業處匯報，發現有清潔員工因貪一時方便同時運送兩個 L660 垃圾桶，因未能同時控制兩個 L660 垃圾桶而與有蓋行人通道之柱身發生碰撞，導致有蓋行人通道之柱身出現油漆剝落情況。清潔公司郭先生表示，會安排夜更主管加強監察及要求清潔員工每次只能運送一個 L660 垃圾桶，並會監察垃圾桶有否出現過滿情況。

小組召集人表示，由於因清潔工人未有適當運送 L660 垃圾桶而導致屋苑設施損壞，倘情況沒有改善，將要求清潔公司賠償有關費用。此外，要求管業處儘快再與清潔公司商討有關保護柱身之設備，管業處表示跟辦。

## 7.2.7 清潔其它事項

管業處匯報，早前發現一名清潔員工在中央公園工作時，隨意跨越花槽圍欄並踐踏花槽植物，管業處已於 2017 年 4 月 24 日發信予清潔公司作出反映，要求加強監管各清潔員工的紀律行為，清潔公司郭先生表示跟辦。

## 7.2.8 匯報 2017 年 2 月份、3 月份及 4 月份保安員工當值情況及日常工作安排

7.2.8.1 管業處匯報 2017 年 2 月份當值情況，日班欠 15 人，夜班欠 12 人，該月共欠 27 人當值。2 月份有 3 名保安員到職，2 名保安員離職。

2 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	15	HK\$33,724.00
夜班	12	

2 份男女比例情況如下：

男女當值比例	男	女
早班	21	29
夜班	20	26



## 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

7.2.8.2 管業處匯報 2017 年 3 份月當值情況，日班欠 12 人，夜班欠 30 人，該月共欠 42 人當值。3 月份有 3 名保安員到職，1 名保安員退休。

3 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	12	HK\$47,382.93
夜班	30	

3 份男女比例情況如下：

男女當值比例	男	女
早班	20	29
夜班	22	28

7.2.8.3 管業處匯報 2017 年 4 份月當值情況，日班欠 22 人，夜班欠 57 人，該月共欠 79 人當值。4 月份有 2 名保安員到職，3 名保安員離職。

4 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	22	HK\$92,095.88
夜班	57	

4 份男女比例情況如下：

男女當值比例	男	女
早班	19	30
夜班	21	24

7.2.8.4 管業處匯報，於 2017 年 4 月 8 日及 4 月 17 日保安員巡邏期間發現樓層走廊擺放物品，已即時張貼違違規告示，而有關業戶亦於要求時間內將有關物品清理。此外，於 4 月 2 日保安員巡樓期間，發現一單位鐵閘插著門匙，即時通知有關單位業戶。

7.2.8.5 管業處匯報，就街市、商舖及屋苑公眾地方違規擺放雜物情況已加強巡邏，並提示各保安員需嚴格執行，並於會上展示各違規擺放雜物情況跟進，有關工作將持續執行及跟進。

7.2.8.6 管業處匯報，保安員分別於 2017 年 3 月 14 日及 4 月 2 日在日常巡邏期間發現停車場內車輛有異常情況，保安員即時通知有關車主。此外，管業處早前接獲一樓車主反映其停泊之位置有盲點。經管業處到現場實地視察後，確實有關情況，為免停車場發生意外，故安排工程部於有關位置安裝魚眼鏡，並於會上展示有關相片。



# 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

7.2.8.7 管業處匯報，已安排將屋苑網誌加入張貼於各座大堂「法團會議議程及記錄」之告示，以便提示各業戶可於屋苑網誌瀏覽會議議程及記錄。

7.2.8.8 管業處匯報，於 2017 年 4 月 22 日第 14 座中層發生鋁窗從高空墮下，是次並沒有公眾設施或單位私人設施受損，業戶自行安排維修。管業處亦發出通告並張貼各座大堂，提醒各業戶注意鋁窗安全。

7.2.8.9 管業處匯報，於 2017 年 5 月 2 日保安員巡邏期間發現第 1 座低層單位傳出燻味，即時致電業戶了解單位情況，業戶表示忘記關掉爐火而外出，要求管業處代為通知消防署。及後消防員到場破門進入單位將爐火關掉，幸是次事件並沒有造成人命損失，管業處亦已發出通告並張貼各座大堂，提醒各業戶注意家居防火安全。

7.2.8.10 管業處匯報，承上次會議通過進入屋苑之承辦商工作人員需穿著反光衣之安排，管業處已於 3 月 1 日起執行，並於會上展示有關相片。

7.2.8.11 管業處匯報，早前發現經常有人於太極公園康體設施場內飲食及吸煙，為免康體設施受損，故已安排擺放「嚴禁飲食及吸煙」之展示牌以提示各使用者。

7.2.8.12 管業處匯報，早前接獲業戶反映，於每日清晨均有人士使用手推車將物品送予屋苑商戶，惟其手推車發出之聲響影響本苑業戶之作息，管業處將與有關公司及商戶聯絡反映有關情況，並要求作出改善。

## 7.2.9 匯報流動閉路電視錄影系統使用情況

管業處匯報，現時屋苑共有 6 套流動閉路電視錄影系統，使用情況詳情如下：

1. 1 街近 8 號商舖(長期安裝)
2. 第 6 至第 7 座之間網間(長期安裝)
3. 第 4 座平台(向第 11 座方向)(於 2017 年 2 月 2 日安裝)
4. 第 5 至 6 座之間鐵閘(長期安裝)
5. 第 5 座至 6 座火牛房旁(2016 年 10 月 28 日安裝)
6. 第 6 座至 7 座火牛房旁(2016 年 10 月 28 日安裝)

## 7.2.10 商討購買扶手電梯地下及 1 樓地毯事宜

管業處表示，現時於扶手電梯地下及 1 樓使用之地毯面積略細，容易出現絆腳情況，與及扶手電梯地下及 1 樓地面有部份位置有微斜情況(管業處於會上展示有關相片)，為免下雨天時行人因地面濕滑而滑倒，故建議購買與扶手電梯地下及 1 樓地面面積相約之地毯。管業處亦已就上述進行報價邀請，有關報價詳情如下：



# 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

承辦商名稱	內容	數量	金額	總金額
凱昌貿易公司	3M 6050C(紅色及四邊壓邊) 尺寸: 106 吋 X 126 吋 (一樓) 尺寸: 85 吋 X 166 吋 (地下)	1	\$1,620.00	\$3,500.00
			\$1,880.00	
新世紀物料供應及工程有限公司			\$2,050.00	\$4,170.00
			\$2,120.00	
振興五金物料供應有關有限公司			\$3,250.00	\$6,570.00
			\$3,320.00	

小組議決： 經與會各成員商討後，一致同意以港幣 HK\$3,500.00 向「凱昌貿易公司」購買扶手電梯地下及 1 樓地毯，並於下次常務會議匯報及確認，管業處表示跟辦。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

## 7.2.11 檢討屋苑外圍保安崗位之功效

管業處匯報，現時屋苑共有 6 個更亭及 2 個外圍保安崗位，亦已為每個崗位及更亭制定工作指引及工作安排。小組召集人表示，雖然管業處有為各個崗位制定工作指引及工作安排，惟管業處及保安主管未有全面監察執行情況，引致各個崗位之同事表現未符法團合理和正常的工作要求。法團已體恤各崗位同事於有關位置安裝冷氣機及風扇，惟其表現與法團要求有差異，倘情況持續及未有改善，法團考慮將有關冷氣機及風扇拆除。管業處表示，會就現時各崗位之工作安排及監察跟進作出檢討。

## 7.2.12 商討屋苑噪音跟進情況

管業處表示，現時於深夜接獲業戶反映中央公園噪音滋擾情況略有改善，同時已安排閉路電視錄影系統保養商協助將停車場 1 號升降機旁之樓梯閉路電視影像放大，以便各同事可於控制室視察有關情況作出跟進。

## 7.2.13 商討本苑路面車輛管控及改善跟進情況

管業處匯報，屋苑路面共有 21 個訪客車位，現時每日繁忙時間(即每日早上 11 時至下午 2 時)平均每小時有 55 架次車輛進出本苑，每日平均約 600 架次車輛進出本苑。倘執行車輛架次進出數量管控，擔憂會引起很大迴響。此外，管業處發現有部份車輛進出本苑並非送貨予本苑商戶或探訪本苑業戶，純為到本苑食肆購買食物，並利用本苑首 30 分鐘免費停泊之時間於車內食膳。由於本苑路面訪客車位為公開使用，故未能限制有關車輛進入本苑。故建議由 2017 年 7 月 1 日起將現時首 30 分鐘免費停泊之安排更改為首 20 分鐘免費。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，初步對管業處之建議不反對，惟於 2015 年曾將路面訪客車位首 20 分鐘免費更改為首 30 分鐘免費，擔心業戶對此措施不滿，故將管業處之建議於下次常務會議上商討及議決。

備註： 已於是次會議議程(三)作出商討及議決。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 7.2.14 檢討各保安崗位之人手安排

管業處匯報，現時編制為日班 36 人夜班 32 人，而有關日班人手安排詳情如下：

崗位	所需保安員人數
保安主管/助理主管	2
控制室	1
第 1 座至第 16 座大堂	16
3,4,5,6 號更亭	4
路面更亭	3
停車場更亭	2
一街及二街	2
外圍	6
合共	36

夜班人手安排

崗位	所需保安員人數
保安主管/助理主管	2
控制室	1
第 1 座至第 16 座大堂	16
3,4,5,6 號更亭	4
路面更亭	3
停車場更亭	2
一街及二街	2
外圍	2
合共	32

小組召集人查詢現時之編制是否需要作出更改，管業處表示，按現時屋苑運作情況暫時毋須作出變動。小組召集人要求管業處將上述人手安排資料於下次常務會議匯報，以便各委員知悉，管業處表示跟辦。

## 7.2.15 保安其他事項

7.2.15.1 與會小組成員表示，近日發現第 3 座後門經常被商戶擺放物品阻塞走火通道，要求作出跟進，管業處表示跟辦。

7.2.15.2 管業處匯報，已就清晨運送免費報紙到各座大堂作出新安排，由於早前接獲業戶反映運送免費報紙之手推車發出聲響。現安排各保安員同事，將運送免費報紙之手推車擺放於大堂信箱房內，待早上或中午再將手推車運送回控制室，以減少運送報紙後將手推車送回控制室的聲響。





# 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 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：

### 7.3.1 匯報停車場車位加設充電安排事宜

管業處匯報於是次會議前已收回關於是項工程之問卷調查。調查結果顯示如下：

1.1 共收回問卷：2 份

1.2 意見：1) Smart Charge 收費過高 2) 屋苑應能提供 13amp 插頭

備註：已於是次會議議程(三)作出商討及議決。

### 7.3.2 商討暑假興趣班事宜

管業處匯報是次會議前已與國畫及書法班吳老師商討即將在(14/7 星期五)及(15/7 星期六)起每逢星期五及星期六各開 6 堂舉辦書法及國畫班。收費為 HK\$300/6 堂。此外管業處建議今年將繼續與香港手工藝藝術學院合作舉辦紙黏土班，並提供有關小冊子供會員參考。

小組成員表示難以在會上馬上作決定，建議管業處於會議進行前先提供有關資料供委員參考；小組成員建議管業處在下次會議挑選數個紙黏土班工藝款式作選擇，同時要求了解各興趣班參加人數資料。管業處表示跟辦，並於下次會議報告。

備註：會議後跟進，管業處已選取紙黏土及手工藝款式，以下如下：

「日式拉麵店」、「台式飲品店」、「懷舊豆腐檔」、「超市購物車」、「好想咬一口」及「卡哇兒甜品飾物店」

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

### 7.3.3 匯報新昌合約期內之贊助龍門居活動金額

贊助活動	贊助金額	2015-2017 年度合約 贊助金額為\$70,000.00
2015 年「和諧共融迎中秋」	\$2,000.00	\$68,000.00
2015 年「歡聚龍門盆菜宴」	\$5,000.00	\$63,000.00
2016 年「龍門醒獅賀新春」抽獎環節	\$20,000.00 (\$100.00 超級市場現金券共 200 份)	\$43,000.00
2016 年「親子種植比賽」	\$2,400.00	\$40,600.00
2016 年「龍門燒烤樂」	\$4,000.00	\$36,600.00
2017 年「龍門醒獅賀新春」抽獎環節	\$20,000.00 (\$100.00 超級市場現金券共 200 份)	\$16,600.00



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 7.3.4 匯報本苑租用場地情況

管業處匯報，2017 年 1 月至 2017 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
連興鋁窗	宣傳單位	1 座側	14-16/4/2017	\$600.00	\$4,500.00	\$5,100.00	23/3/2017
安信信貸	宣傳單位	1 座側	6-7/5/2017	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00	20/4/2017
合共數量：						2 單，共\$8,500.00	

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

## 7.3.5 匯報本苑派發宣傳單張情況

管業處匯報，2016 年 5 月至 2018 年 4 月份派發宣傳單張記錄詳情如下：

公司名稱	宣傳單張內容	收取費用	收款日期	派發日期
亞洲直接市場	1 IKEA	\$2,660.00	19/1/2017	19/1/2017
亞洲直接市場	2 小甜點	\$2,660.00	27/4/2017	27/4/2017
合共數量：		1 單，共港幣\$5,320.00		

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

小組成員建議檢討租用場地收費及研究扶手電梯廣告收費形式；宣傳推廣等，並需在下次會議上提供方案供委員參考。

## 7.3.6 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員及租借情況

### 7.3.6.1 管業處匯報，本苑康樂設施收入情況詳情如下：

日期	網球場 (HK\$) \$50/h	壁球場(HK\$) \$40/h(繁忙時間) \$35/h(非繁忙時間)	乒乓球(HK\$) \$25/h(繁忙時間) \$20/h(非繁忙時間)	多用途活動室 (HK\$) \$50/h
2016 年合共：	\$1,490	\$9,350	\$8,300	\$6,550
2017 年 1 月	\$0	\$860	\$0	\$0
2017 年 2 月	\$0	\$270	\$0	\$0
2017 年 3 月	\$60	\$530	\$0	\$0
2017 年 4 月	\$175	\$590	\$1,105	\$0
2017 年合共：	\$235	\$2,250	\$1,105	\$0

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

7.3.6.2 小組成員建議今年暑假前更換圖書館部分圖書，以吸引不同類型讀者。  
另外，委員建議管業處發放問卷統計居民喜愛的書及招募義工。管業處表示跟辦，並於下次小組會議報告。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.3.6.3 管業處匯報，申請成為便利圖書站會員之人數詳情如下：

	新增會員人數	累積會員人數
2017 年 1 月	1	529
2017 年 2 月	2	531
2017 年 3 月	2	533
2017 年 4 月	0	533

2016 年新增會員:6 名

7.3.6.4 管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況詳情如下：

日期	金額(HK\$)
2017 年 1 月	\$0.00
2017 年 2 月	\$0.00
2017 年 3 月	\$0.00
2017 年 4 月	\$0.00
合共：	HK\$0.0

2016 年圖書館罰款金額為港幣 HK\$15.00。

## 7.3.7 匯報龍門居飲品售賣機收入

管業處匯報，飲品售賣機收入詳情如下：

日期	飲品售賣機總營業額(HK\$)	屋苑應收金額(HK\$)
2017 年 1 月	HK\$3,364.00	HK\$1,009.20
2017 年 2 月	HK\$3,402.00	HK\$1,020.60
2017 年 3 月	HK\$2,372.00	HK\$711.60
2017 年 4 月	HK\$3,604.00	HK\$1,081.20
合共：		HK\$3,822.60

上述款項已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行(帳戶號碼：283100190909)之營運賬戶。

## 7.3.8 匯報龍門居網誌跟進情況

7.3.8.1 通告：2017-2018 年度龍門居「街市部分」財政預算案

7.3.8.2 通告：2017-2018 年度龍門居「商場部分」財政預算案

7.3.8.3 通告：2017-2018 年度龍門居「停車場部分」財政預算案

7.3.8.4 通告：2017-2018 年度龍門居「住宅部分」財政預算案

7.3.8.5 第八屆管理委員會 - 第一次常務會議記錄已上載

7.3.8.6 第八屆管理委員成員名單



# 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

## 7.3.9 暑假旅行景點

小組成員建議於暑假及秋季舉行旅遊，景點元素分別為參觀鳳凰衛視及慈山寺，並要求管業處向旅行社索取報價。管業處表示跟辦，並於下次會議作出匯報。

## 7.5 招標及財務審核小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

### 7.5.1 商討 2017-2018 年度財政預算案內容

管業處已就 2017-2018 年度草擬財政預算案，並於是次會議上呈交予法團商討。管業處表示，財政預算案是以來年屋苑預算收支而制定。

屋苑經理謝先生匯報屋苑各部份之財務狀況如下：

#### 住宅部份

年度	收入	支出	盈餘 / 虧損
2014-2015	\$28,560,586.66	\$27,908,873.69	盈餘\$651,712.97
2015-2016	\$30,681,576.16	\$30,249,446.16	盈餘\$432,130.00
2016-2017 截至 31.01.2017	\$26,110,702.53	\$26,382,658.55	虧損\$271,956.02

#### 商場部份

年度	收入	支出	盈餘 / 虧損
2014-2015	\$990,950.79	\$1,175,295.51	虧損\$184,344.72
2015-2016	\$991,450.54	\$901,776.57	盈餘\$89,673.97
2016-2017 截至 31.01.2017	\$920,777.15	\$916,446.33	盈餘\$4,330.82

#### 停車場部份

年度	收入	支出	盈餘 / 虧損
2014-2015	\$1,637,172.25	\$2,168,177.31	虧損\$531,005.06
2015-2016	\$1,884,599.43	\$2,217,502.18	虧損\$332,902.75
2016-2017 截至 31.01.2017	\$1,635,050.58	\$1,941,764.18	虧損\$306,713.60

#### 街市部份

年度	收入	支出	盈餘 / 虧損
2014-2015	\$1,390,158.22	\$1,462,775.37	虧損\$72,617.15
2015-2016	\$1,725,202.05	\$1,836,305.62	虧損\$111,103.57
2016-2017 截至 31.01.2017	\$941,501.13	\$1,602,857.61	虧損\$661,356.48

與會小組成員查詢，街市部份 2015-2016 年度與 2016-2017 年度之收入為何相距甚遠。管業處表示，由於當中 HK\$350,110.00 於 2016-2017 年度退回街市業主，(有關安排於第七屆管理委員會第十三次常務會議上通過)。故 2016-2017 年度截至 31.01.2017 街市部份之收入有明顯之分別。與會小組成員提示管業處需清晰展示有關資料，以免引起不必要之誤會，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

管業處匯報 2017-2018 年度大型工程項目預算財政開支如下：

項目	預計開支（港幣）
安裝地面智能車閘系統	HK\$300,000.00
消防系統提升及更換工程 （第三期及第四期）	（三期）HK\$380,000.00 （四期）HK\$680,030.00
強制驗窗計劃	HK\$1,000,000.00
總開支	HK\$2,360,030.00

管業處匯報新一期工程維修及保養/服務合約預算開支如下：

工程／服務合約項目	預計加幅	現時合約月費（港幣）
管理服務合約	+0%	HK\$461,021.00
保安服務合約	+6%	HK\$1,189,086.00
清潔服務合約	+9-10%	HK\$535,000.00
園藝合約	+9-13%	HK\$29,500.00
升降機保養及維修合約	+15%	HK\$179,400.00
自動扶手梯保及維修合約	+15%	HK\$8,580.00

管業處表示，綜合以上各項資料及考慮過去三個年度之財政預算案，建議 2017-2018 年度屋苑各部份之財政預算案如下：

屋苑部份	建議加幅	管理費調整原因
住宅	+10%	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 過往錄得之財政赤字。</li> <li>➢ 2017 年 05 月 01 日法定最低工資調整。</li> <li>➢ 物料價格、各項工程項目、保養維修及服務合約收費之調升。</li> <li>➢ 強制驗窗計劃之推行。</li> </ul>
商業		
車場		
街市		

小組議決： 經與會各成員商討後，初步同意管業處之建議，惟需時間詳細審閱管業處建議之財政預算案草擬之資料，故建議於 5 月 2 日召開會議議決，管業處表示跟辦。

管業處表示，承上次會議提交之 2017 - 2018 年度財政預算草案，查詢與會各小組成員有否需修改或查詢之地方。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致通過 2017 - 2018 年度財政預算草案，並指示管業處儘快張貼通告進行諮詢，於下次常務會議匯報及確認，管業處表示跟辦。

管業處匯報，於 5 月 6 日於各座大堂張貼通告進行諮詢，截至是次會議前未有接獲有關財政預算案之書面意見。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過 2017 - 2018 年度財政預算草案，各部份之管理費並於 2017 年 7 月 1 日起作出調整。



# 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

## 7.5.2 商討「物業管理服務合約」、「保安服務合約」及「清潔服務合約」之招標書內容及招標安排

管業處匯報，就上述合約之招標安排建議詳情如下：

招標工作安排	預算日期
商討標書內容	2017 年 4 月 22 日至 5 月 19 日
通過招標書及招標安排	2017 年 5 月 22 日(星期一)第八屆第二次常務會議
刊登招標公告(登報)	2017 年 5 月 25 日(星期四)至 5 月 26 日(星期五) 及 5 月 29 日(星期一)
張貼招標通告	2017 年 5 月 25 日(星期四)
開始取標書	2017 年 6 月 1 日(星期四)
現場視察	2017 年 6 月 12 日(星期一)
截標日期及封箱	2017 年 6 月 23 日(星期五)下午 5 時 30 分
召開小組會議進行開標程序	2017 年 6 月 23 日(星期五)
標書分析	2017 年 6 月 26 日(星期一)至 7 月 10 日(星期一)
見標	2017 年 7 月 11 日至 7 月 18 日
張貼標書分析	2017 年 7 月 24 日(星期一)
特別業主大會	2017 年 8 月 6 日(星期日)或 8 月 13 日(星期日)
出信	2017 年 9 月
簽約	2017 年 10 月
交接	2017 年 11 月

管業處表示，上年度上述合約於「東方日報」刊登 3 日招標公告，建議本年度亦如上年度登報之安排，而招標公告建議如下：

2015-2017 年度	2018-2020 年度建議
於東方日報刊登 3 日招標公告	於東方日報刊登 3 日招標公告
每份標書行政費 HK\$1,000.00	每份標書行政費 HK\$1,500.00
行政費支票抬頭 「龍門居業主立案法團」或 「The Incorporated Owners of Lung Mun Oasis」	行政費支票抬頭 「新昌管理服務有限公司-龍門居」或 「Synergis Management Services Limited – Lung Mun Oasis」
出示由律師樓確認之「無訴訟記錄證明書」(必須在最近 5 個月內發出)	出示由律師樓確認之「無訴訟記錄證明書」(截標日起計 5 個月內發出)



# 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

管業處表示，過往標書行政費支票抬頭為「龍門居業主立案法團」，待完成招標程序後，需由法團開出支票將接獲之標書行政費用轉至「新昌管理服務有限公司-龍門居」之賬戶，為省卻上述轉數程序故建議 2018-2020 年度之標書行政費支票抬頭為「新昌管理服務有限公司-龍門居」。此外，管業處建議標書行政費用由港幣 HK\$1,000.00 調高至港幣 HK\$1,500.00。

小組召集人表示截標日期避免安排於星期五，以免因人數不足未能召開會議進行開標程序，管業處表示跟辦並建議截標日期為 2017 年 6 月 22 日(星期四)。

小組議決：經與會各成員商討後，初步同意管業處之招標安排，惟管業處需儘快整理標書內容，以便於下次會議作出商討，管業處表示跟辦。

管業處匯報，上述 3 份招標書共同修改之地方如下：

1. 招標書第一頁均加上 2018-2020 年度合約；
2. 招標書封面刪除「速遞」；
3. 招標書加入「誠信及反圍標條款」及「誠信及反圍標條款確認書」；
4. 出示由律師樓確認之「無訴訟記錄證明書」(2017 年 1 月起計 5 個月內發出)；
5. 加入「倘由速遞公司遞交之標書需自行投入投標箱內，管業處職員概不負責。」；
6. 加入「(不論中標與否，概不發還)」；
7. 加入「於合約期間，「法團」有權以書面方式通知承辦商要求增加或刪減人手，「法團」會按承辦商提交之職員薪酬資料調整有關費用。」。

「保安服務合約」及「清潔服務合約」招標書共同修改之地方如下：

1. 保證金由一個半月更改為兩個月服務費(金額以總合約金額分攤 36 個月乘 2 個月計算)；
2. 賠償之責任問題加入「(合約期內賠償不限次數)」；
3. 加入「承辦商須向「法團」提供各職級員工之薪金資料」；
4. 此外，「保安服務合約」加入向「法團租用對講機費用」；  
2018 年全年費用為港幣 HK\$15,000.00  
2019 年全年費用為港幣 HK\$15,750.00  
2020 年全年費用為港幣 HK\$16,537.50

小組議決：經與會小組成員商討後，一致同意上述招標書之修改，並於下次常務會議作出匯報及確認，並提示管業處整理招標書後需儘快交予法團法律顧問律師審閱，管業處表示跟辦。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

管業處匯報，2014 年於「東方日報」刊登 3 日之招標公告費用為 HK\$35,154.00 (每日 HK\$11,718.00)，管業處已要求「東方日報」提供刊登 3 日之招標公告報價，費用為 HK\$41,958.00 (每日 HK\$13,986.00)。

登報日期： 2017 年 5 月 25 日(星期四)

2017 年 5 月 26 日(星期五)

2017 年 5 月 29 日(星期一)

議決： 經與會各委員商討後，一致同意以港幣 HK\$41,958.00 於「東方日報」提供刊登 3 日之招標公告。

管業處表示，早前已將上述 3 份招標書交予法團法律顧問李律師審閱，於 5 月 19 日獲李律師電話回覆已審閱並無須要修改。

## (八) 其他事項

### 8.1 「賽馬會『腦動耆跡』計劃」

管業處表示接獲「賽馬會」聯絡，欲希望於本苑進行拍攝宣傳短片，『腦動耆跡』計劃是宣傳腦退化症讓人們有更多了解，故望法團批准。惟有關拍攝詳情需稍後再能確實，管業處會以不影響屋苑日常運作為大前題。陳主席表示活動甚具意義，倘對屋苑日常運作影響不大，建議同意「賽馬會」於屋苑進行拍攝工作。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意陳主席之建議。

### 8.2 「測隱之心」長者外展大使計劃

管業處匯報，已於 5 月 20 日派職員出席有關課程，現正安排於屋苑舉辦有關計劃，待安排後再向法團匯報。

## (九) 下次會議日期

下次會議日期： 2017 年 7 月 3 日(星期一)

會議於晚上 10 時 45 分結束。

龍門居業主立案法團  
第七屆管理委員會  
主席 陳雲生先生

新昌管理服務有限公司  
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  
新昌管理服務有限公司龍門居管業處  
新昌管理服務有限公司總所工程部  
新昌管理服務有限公司會計部