



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 第十三次常務會議記錄

日期：二零一八年九月三日（星期一）

時間：晚上八時

地點：龍門居業主立案法團會議室

記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 黃關雄先生、陳國良先生、謝笑香女士、姚艷萍女士、
朱麗娥女士、百力佳投資有限公司代表黃子軒先生、
中石(香港)有限公司代表何家勤先生
(排名不分先後)

請假 — 黃桂香女士、黃國芳女士

龍門居管業處-昇捷管理服務有限公司

分區經理 — 岑永基先生

高級物業經理 — 黃振邦先生

高級物業主任 — 李偉鵬先生

物業主任 — 陳思潮先生



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十三次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報委員黃桂香女士及黃國芳女士因事請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

通過第八屆第十二次常務會議記錄

2.1 副主席彭先生表示，在上次會議記錄中有部份精要議題沒有作出具體記錄如下：

2.1.1 由於常務會議記錄曾多次違反規定，超過二十八天才張貼各座大堂，而第十二次常務會議記錄更於會議後四十二天才張貼各座大堂，分區經理岑先生曾承諾日後會在會議後十四天內張貼會議記錄於各座大堂，惟仍然未能兌現承諾；

2.1.2 龍門居獎學金計劃的獎座由分區經理岑先生全數贊助；

2.1.3 副主席彭先生提出質詢，為何每次對於管理公司不利的事件，都未有記錄於常務會議記錄內？試舉例說明：第八屆管理委員會第十次常務會議中，第24頁6.1.11.6，商討及議決「龍門居更換中央公園滑梯」，會議記錄中未有記載中央公園滑梯遊樂設施損壞，早於2017年12月23日已發出維修工程單，但管業處拖延至2018年4月始才發出報價書。報價書發出後，只有兩間承辦商回覆，分別為園綠有限公司，費用為HK\$23,500元，施工期110天；另一間是捷時集團有限公司，費用為HK\$43,187元，施工期60天，管業處建議法團揀選施工期較短，而較貴報價之捷時集團有限公司承接上述工程。有委員亦提出最終需揀選施工期較短，而較貴的報價承接上述工程，為何不是發現遊樂設施損壞後便立刻報價？當日分區經理岑先生回覆管業處有職員處理上述事件失當，並就事件已被辭退。

副主席彭先生對於管業處在草擬會議記錄，及跟進會議記錄事宜上經常出現錯漏，強烈要求作出檢討和改善。分區經理岑先生表示會積極作出檢討及改善，並為此致歉。

2.2 經與會各委員商議後，一致同意第八屆第十二次常務會議之會議記錄作出上述修訂，陳主席於席上宣佈通過第八屆管理委員會第十二次常務會議紀錄，及清潔記錄上述缺失部份內容。

(三) 續議事項

3.1 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，向屬於嚴重個案而仍未作出相應配合的單位發出律師信函，要求業戶拆除違規加建物，至今大部份相關單位已按要求將加建物拆除。陳主席表示，管業處需提醒各業戶設置違規加建物晾晒衣服，將會對途人構成危險，同時相關單位業戶亦需負上法律責任。

3.2 龍門居獎學金計劃籌備事宜進展

管業處匯報，已完成草擬相關之參賽報名表格及申請規則條文，稍後將交予仁濟醫院第二中學校長余校長審閱，同時已配合8月份屋苑通訊作出宣傳，於年底的「龍門居20周年聯



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

歡晚宴」上進行頒獎典禮。陳主席於席上就上述獎學金計劃之參賽規則向各與會委員作出詳細介紹，經各與會委員詳細商議後，一致通過相關規則。陳主席補充，將會邀請社會人士擔任評審，而法團及管理公司亦會派出代表參與評審工作。

3.3 共享單車在苑內違泊造成的管理問題

管業處匯報，Gobee.bike 已於 7 月 10 日宣佈清盤，及後得知在新界區經營租單車業務的「龍記單車」宣布，在 8 月 21 日已獲法庭文件指成功收購 Gobee.bike 的數千部單車，我們曾主動與「龍記單車」負責人聯絡，獲回覆表示「龍記單車」在接獲通知後可安排收回單車，惟 Gobee.bike 的其他債務均與「龍記單車」無關。據法團法律顧問李律師之意見，法團並不屬於債權人的身份，如欲追討相關行政費，需透過小額錢債審裁處進行追討並由裁判官作出裁決，在此情況下，李律師指法團並不能就相關單車進行任何形式的拍買或轉售。陳主席表示，管業處已多次發出信件予相關營運商，清楚指出本苑範圍屬私人地方，在公眾地方違規擺放單車將會被扣鎖並需繳付行政費每部單車 HK\$300，故建議正式入稟小額錢債審裁處進行追討。

議決： 經與會各委員詳細商議後，一致通過上述建議，並交由管業處繼續跟進。

3.4 檢討本苑保安員缺勤、服務表現及崗位穩定問題

3.4.1 管業處匯報，由 2018 年 1 月至 7 月份保安缺勤及遲到早退的數據如下：

2018 年	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份
日班缺勤人次	2	25	9	6	6	6
夜班缺勤人次	36	66	50	41	49	51
共欠人次	38	91	59	47	55	57
共欠時數	0	0	0	580 分鐘	1770 分鐘	4936 分鐘
扣減金額	\$43,985	\$116,618	\$67,327.64	\$56,514.71	\$66,887	\$76,379
2018 年	7 月份					
日班缺勤人次	6					
夜班缺勤人次	27					
共欠人次	33					
共欠時數	7248 分鐘					
扣減金額	\$49,849					
總扣減金額	\$477,560.35					

3.4.2 管業處匯報有關投訴保安員紀錄，6 月份共有 3 宗，7 月份有 1 宗涉及當值大堂替更保安員疏忽沒有嚴格執行訪客登記程序，導致業戶懷疑被追數滋擾，小組成員從事件錄影紀錄發現上述保安員坐姿未能清晰看到上半身，亦完全忽略監察陌生人士進出大堂情況。此外，8 月份亦有 2 宗涉及保安員操守個案，管業處於 8 月 15 日發現



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

有保安員在當值時身穿制服於第14座地下面向河旁位置，脫掉鞋子，坐在地下倚靠牆身熟睡，故要求「置佳」即時將該名保安員調離本苑，另於8月18日有業戶反映發現一名身穿便服女士並非本苑保安員工坐於車場保安更亭內，經了解後得知該名人士是當值保安員的朋友，故已要求「置佳」令該人離開。

3.4.3 管業處匯報於8月1日凌晨完成夜更巡查並發現以下問題事項：1) 北閘崗位保安員沒有隨身攜帶保安員証及當值時玩手機；2) 第16座保安員沒有隨身攜帶保安員証；3) 第5座保安員當值時垂頭閉目；4) 中央公園保安員於更亭內玩手機；5) 第1、3、4、8及15座大堂廁所門沒有關上；6) 第15座信箱房沒有上鎖；7) 近15座有違規停泊單車；8) 第1座側擺放已使用完畢的雪糕筒。

3.4.4 保安及清潔事務小組召集人彭先生表示，經抽查7月份晚間出入街市登記表，發現登記資料不齊全，如進入街市時間較離開時間遲、欠缺登記日期及記錄人簽署、個別日子登記資料明顯較平常少等情況，在小組會議上亦有成員指出「置佳」就登記資料欠詳細並有造假嫌疑，故鄭重表示如發現有偽造文件情況法團會考慮報警處理，同時亦發現街市沒有按守則規定於指定時間鎖門，事件反映部份「置佳」員工完全欠認真對待工作，而管業處亦未有盡力執行監管工作。

3.4.5 保安及清潔事務小組召集人彭先生總結指出，「置佳」於2018年開始承接龍門居保安服務後表現一直未如理想，而法團於5月份亦曾對「置佳」發出強烈勸喻信要求改善保安服務質素，惟至今依然持續沒有改善，包括保安員培訓不足、出勤紀錄欠佳、駐苑員工不穩定、員工欠缺紀律性及工作態度欠佳等，根據保安服務合約條款第15頁第15項中列明：「如承辦商於三年合約期內接獲三次因違反合約條款的「書面警告信」，則屬嚴重違規，「法團」有權即時終止有關合約，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。」現於法團常務會議中建議正式發出第一封「書面警告信」予「置佳」，藉以要求「置佳」必須立即改善保安服務質素。

議決： 經與會各委員詳細商議後，一致通過上述建議，由管業處草擬信件後交由主席及秘書簽名蓋印，並將信件副本交予法團法律顧問存檔記錄。

(四) 財務報告

4.1 應收未收管理費拖欠情況報告

5.1. 有關追討逾期管理費進度，截至31/7/2018，累積欠繳超過90天管理費之總額為1 HK\$926,282.00。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，合共追討管理費為港幣HK\$76,420.00，截止7月27日有港幣HK\$64,192.00之欠費已繳交。另已於2018年5月21日再向21個住宅單位入稟小額錢債審裁處追討合共港幣HK\$105,996.00



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

的欠繳管理費，截止 8 月 31 日，其中港幣 HK\$70,032.00 之欠費已繳交。

管業處指出上述已獲小額錢債審裁處頒佈判令的其中 5 個單位至今仍未有繳交任何欠款，稍後會將資料交予李律師執行進一步法律程序。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位入稟進行追討，以改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

- 5.1. 管業處表示，自 2016 年至今共有 5 個住宅單位及 1 個車位因管理費欠款問題被進行正式押記令(即俗稱釘契)法律行動，根據記錄上述個案單位至今仍未有繳交任何欠款，涉及款項港幣 HK\$273,468.47，我們已會向李律師尋求法律意見，建議可向上述單採取進一步法律行動，向法庭申請拍買上述物業抵債。

管業處再嘗試聯絡上述單位，獲其中一個單位業戶回覆表示，因其家人財務問題，現單位內只有一名老人獨居，希望法團可暫緩對其單位作出進一步法律行動，而該業戶亦承諾逐步清繳欠款連同相關利息。

陳主席指出，繳交管理費是每個單位業主的責任，且法團已按照程序作出欠費追討行動，包括入稟小額錢債審裁處及進行正式押記令等法律行動，故此建議正式採取進一步法律行動，向法庭申請拍買上述物業抵債；而上述希望法團可暫緩對其作出進一步法律行動的單位，基於該業戶主動提出願意逐步清還欠款，故建議酌情暫緩對其單位作出進一步法律行動，惟該單位業戶必須於 6 個月內，即 2019 年 3 月底前清還所有欠款，否則會繼續執行向法庭申請拍買物業抵債的法律程序。

議決： 經與會各委員詳細商議後，一致通過上述建議，並交由管業處繼續跟進。

4.2 財政收支報告

管業處就屋苑 2018 年 6 月份財政收支情況作出匯報，住宅部份於 2018 年 6 月份支付了「龍門居更換第 9 座大堂分體冷氣機工程」費用 HK\$26,100、「龍門居第 4 座 26F 室天台防漏、圍牆腳及外牆維修工程」費用 HK\$28,620、「龍門居第 9 座更換天台食水加壓缸工程」費用 HK\$24,400 與及「龍門居第 10 座天台食水泵房更換加壓泵工程」費用 HK\$39,800；公共部份於 2018 年 6 月份支付了「龍門居強制驗窗工程(檢驗部份)」費用為 HK\$48,000；街市部份於 2018 年 6 月份支付了「龍門居街市冷凍機 2 號更換摩打及散熱風扇工程」費用 HK\$19,800。綜合 6 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$24,122,086.76。

(詳見下頁)



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 30/06/2018

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表30/06/2018

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
FIXED ASSETS	固定資產		
ELEVATING WORK PLATFORM	升降工作臺		80,200.00
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		1,020,261.70
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		313,973.97
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		192,276.09
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		27,505,322.92
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (昇捷)		1,468,866.75
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (昇捷)		5,456,416.82
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 昇捷		30,000.00
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團		20,000.00
			<u>37,493,496.25</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	3,068.70	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	16,651.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,866,868.19	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	169,597.60	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	20,871.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	151,855.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,532,876.00	
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	124,460.00	
			<u>13,371,409.49</u>
			<u>24,122,086.76</u>
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- SPECIAL FUND- EMERGENCY REPAIRS FUND	累積基金轉撥- 特別基金 - 緊急維修基金		(1,500,000.00)
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 30/06/2018	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 30/06/2018		10,737,658.86
RESIDENTIAL	住宅	450,426.61	
COMMERCIAL	商業	24,596.30	
CARPARK	車場	(147,526.47)	
WET MARKET	街市	(86,961.55)	
			<u>240,534.89</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		10,978,193.75
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,213,619.98
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		11,430,864.77
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		82,408.26
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		417,000.00
			<u>24,122,086.76</u>



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/06/2018

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表30/06/2018

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	843,890.70
COMMERCIAL	商場	41,862.00
CARPARK	車場	114,124.00
WET MARKET	街市	20,385.00
		<u>1,020,261.70</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	423,116.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,532,876.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	8,729,322.19
COMMERCIAL	商場	546,742.65
CARPARK	車場	545,483.77
WET MARKET	街市	679,066.53
COMMON AREA	公用地方	930,249.63
		<u>11,430,864.77</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	243,000.00
CARPARK	車場	174,000.00
		<u>417,000.00</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 2018/06

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,860,830.00	8,582,490.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	17,199.57	42,620.64
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	520.00	520.00
TOTAL INCOME	總收入	2,878,549.57	8,625,630.64
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	361,282.00	1,083,846.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	60,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	6,500.00	6,500.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	140,746.00	141,009.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	6,732.00	13,860.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	501,504.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	108,440.00	125,240.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	10,241.00	29,423.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	461,817.20	1,286,314.66
PEST CONTROL	滅蟲費	-	800.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	1,028,290.83	3,095,693.15
GARDENING	園藝保養費	360.00	360.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	331,126.00	902,699.00
PUBLIC WATER	公共水費	5,204.90	5,204.90
TELEPHONE	電話費	2,620.00	7,862.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,755.00	3,375.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,978.19	6,023.06
SUNDRIES	什項支出	2,393.00	6,803.00
		2,656,654.12	7,276,516.77
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	40,167.00	120,501.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	16,066.80	48,200.40
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	268,870.59	729,985.86
		2,981,758.51	8,175,204.03
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(103,208.94)	450,426.61
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		8,436,712.71
			8,887,139.32



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 2018/06

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	278,979.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	426.71	1,290.10
TOTAL INCOME	總收入	93,419.71	280,269.10
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	15,744.00	47,232.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	6,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	3,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,871.00	15,321.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	189.00	567.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	44,813.48	134,912.01
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	7,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,852.40	1,852.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.74	29.75
SUNDRIES	什項支出	-	462.00
		71,879.62	216,576.16
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	1,750.00	5,250.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	700.20	2,100.60
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	11,692.80	31,746.04
		86,022.62	255,672.80
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	7,397.09	24,596.30
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,131,720.29
			3,156,316.59



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 2018/06

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	149,553.00	448,659.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	705.68	2,107.96
TOTAL INCOME	總收入	<u>150,258.68</u>	<u>450,766.96</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	27,726.00	83,178.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	6,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	6,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	7,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	1,050.00	2,550.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	594.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	24,465.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,765.00	3,815.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	2,464.00	4,792.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,521.60	79,394.27
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	78,913.20	237,570.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	73,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	592.50	592.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	48.19	144.35
		<u>176,833.49</u>	<u>529,295.12</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,083.00	9,249.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,233.00	3,699.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	20,644.62	56,050.31
		<u>201,794.11</u>	<u>598,293.43</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(51,535.43)</u>	<u>(147,526.47)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>(623,950.29)</u>
			<u>(771,476.76)</u>



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2018/06

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	269,991.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	51,393.00	154,179.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	824.65	2,493.21
TOTAL INCOME	總收入	<u>142,214.65</u>	<u>426,663.21</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	6,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	19,800.00	38,000.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	6,600.00	19,800.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	8,659.00	15,289.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	65,475.20	196,004.62
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	79,495.00	168,615.00
PUBLIC WATER	公共水費	937.50	937.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.88	44.64
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	22,978.00	68,934.00
		<u>205,959.58</u>	<u>513,624.76</u>
ADD:	加:	<u>205,959.58</u>	<u>513,624.76</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(63,744.93)</u>	(86,961.55)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		(206,823.85)
			<u>(293,785.40)</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 2018/06

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	1,215.00	3,350.00
CARPARK FEE	車位費	40,490.00	119,260.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	30,000.00	102,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	23,134.60	45,882.60
TOTAL INCOME	總收入	94,839.60	270,992.60
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	2,160.00	2,160.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	74,461.00	217,352.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	198.00	594.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,657.00	46,671.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,765.00	3,815.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	6,796.00	9,928.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	134,976.00	404,060.17
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	11,490.00
INSURANCE	保險費	21,364.01	64,091.91
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	-	38,000.00
GARDENING	園藝保養費	53,940.00	115,940.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	1,195.00	4,595.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	20,608.00	59,095.00
PUBLIC WATER	公共水費	27,802.60	27,802.60
TELEPHONE	電話費	4,112.00	11,488.99
AUDIT FEE	核數費用	617.00	1,851.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	15,722.40	31,534.44
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	10.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	1,200.00
TAXATION	稅項	3,600.00	12,300.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	4,815.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	258.10	564.50
SUNDRIES	什項支出	8,985.50	19,416.20
		396,047.61	1,088,774.81
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(301,208.01)	(817,782.21)
		94,839.60	270,992.60
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	-	-
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)	-	-



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

4.3 信託基金存款及活期存款結存報告(交通銀行信託有限公司)

4.3.1 管業處匯報，本苑信託基金的活期存款截至 30/06/2018，存款總結餘為 HK\$384,794.82，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表；

日期	支出金額	存入金額	結餘
1/7/2018	/	/	HK\$384,794.82
31/7/2018	/	HK\$3.27 (利息收入)	HK\$384,798.09

4.3.2 管業處指出，本苑信託基金定期存款截至 31/7/2018，兩筆定期本金連利息收入總結餘為 HK\$27,335,856.70，而信託基金存款及活期存款結存總金額合共為 HK\$27,720,654.79。

定期存款記錄詳情如下：

定期金額	日期	截至 31/7/2018 利息收入	結餘
HK\$21,776,479.00	由 05/01/18 至 05/10/18 (9 個月定期)	HK\$194,830.88	HK\$21,971,309.88
HK\$5,344,049.10	由 11/04/18 至 11/10/18 (6 個月定期)	HK\$20,497.72	HK\$5,364,546.82
兩筆定期本金連利息收入：			HK\$27,335,856.70

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

3

管業處匯報，法團零用金戶口截至 27/07/2018 活期存款總結餘為 HK\$104,691.40，有關入賬及支賬記錄詳情如下表；

日期	說明	支票台頭	支票編號 *支出/#存入金額	結餘
03/07/2018	2018 年 6 月 19 日承上結餘			HK\$129,691.40
27/07/2018	中國移動車場天台發射站收入(5-6 月)轉往創興銀行-營運戶口	昇捷管理服務有限公司-龍門居	*HK\$25,000.00	HK\$104,691.40

鑑於上述法團零用金戶口結餘已超過\$50,000，故法團已開出支票，將款項 HK\$84,691.40 轉往交通銀行信託基金活期存款戶口。

招標程序及財務審核事務小組召集人彭先生質詢，為何至今仍未安排轉款？高級物業經理黃先生表示，由於未有在常務會議中議決，所以未有安排轉款。小組召集人彭先生指出，由第八屆管理委員會第一次常務會議開始，已多次提出



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

法團零用金戶口已超過 HK\$50,000，為何還未轉款往交通銀行信託基金活期存款戶口，惟至今已召開第十三次會議，管業處仍未作轉款之安排。小組召集人彭先生並指出，上述轉款事宜早已在第八屆管理委員會第一次、第四次及第十二次常務會議中議決通過轉款安排，故小組召集人彭先生對高級物業經理黃振邦先生答覆事件表示極為不滿。此外，發現上述法團零用金戶口結餘已超過 \$50,000 仍未轉款的問題是由彭先生本人提出質詢，惟在第一次及第四次會議記錄內則寫作『管業處表示現時法團零用金戶口活期存款總結餘為 HK\$104,691.40，日常支出並不繁重，故建議法團保留\$50,000.00 作日常之用，餘款轉往創興銀行之「昇捷管理服務有限公司-龍門居」賬戶。(賬戶號碼:256-20-902510-6)。議決:經與會各委員商討後，一致通過法團零用金戶口保留\$50,000.00 作日常之用，將餘款轉往創興銀行之「昇捷管理服務有限公司-龍門居」賬戶(賬戶號碼:256-20-902510-6)。』主席陳先生回應此舉實造成嚴重誤導情況。分區經理岑先生表示日後定必加倍小心審視記錄內容。

4.4 額外收入報告

4.4.1 2018 年 8 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入	和記 HK\$15,000.00 (合約期: 01/03/2015-28/02/2018) 數碼通 HK\$15,000.00 (合約期: 30/06/2017-30/06/2019) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2017-22/09/2020) CSL Limited HK\$15,000.00 (合約期:01/01/2017-31/12/2019) 合共 HK\$57,500.00
自動飲品售賣機收入(2018 年 6 月份)	HK\$1,604.40
太古自動飲品售賣機收入(4 月 28 日至 7 月 27 日)	HK\$6,451.10
環保環保站舊衣回收(2018 年 7 月份)	HK\$2,202.40
偉利五金環保回收(2018 年 7 月份)	HK\$1,000.00
順便智能櫃(車場大樓 1 號升降機地下)收入(2018 年 7 月份)	HK\$3,500.00
順便智能櫃 (車場大樓 1 樓)收入(2018 年 7 月份)	HK\$4,000.00
珠心算興趣班行政費(18 年 7 月份)	HK\$800.00
電梯廣告架收入(18 年 8 月至 11 月)	HK\$540
路面時租收入(2018 年 6 月份)	HK\$41,483.00
總收入:	HK\$119,247.90



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

4.4.2 屋苑財政狀況(截止 2018 年 6 月)

特別基金-緊急維修基金	HK\$ 1,213,619.98
特別基金-儲備金	HK\$ 11,430,864.77
緊急應變基金	HK\$ 82,408.26
大型工程維修儲備金	HK\$ 417,000.00
累積基金	HK\$ 10,978,193.75
總數：	HK\$ 24,122,086.76

當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為 HK\$8,532,876.00。

管業處就工程費用支出超過 HK\$100,000.00 項目作出報告如下：

龍門居第 5 座 26 樓 A 室及 B 室天面防水工程(LUMU/17/T008)，工程總費用 HK\$144,700，完工後需支付 90%工程費用，即 HK\$126,630。管業處建議在「特別基金-緊急維修基金」戶口撥款支付上述費用，並於資產負債表之「特別基金-緊急維修基金」入賬。

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

4.4.3 2018-2020 年度服務合約扣減金額

管業處匯報，截至 2018 年 5 月份，屋苑管理服務、保安服務及清潔服務合約，因應不同原因例如缺勤或人手不足等問題，需要按合約條文規定扣減相關合約費用，資料如下：

服務合約	扣減費用總金額
管理服務合約	HK\$ 0.00
保安服務合約	HK\$ 482,203.81
清潔服務合約	HK\$ 51,956.51
總金額：	HK\$ 534,160.32

管業處補充，管理服務合約技術員缺勤扣款 HK\$98,498.63 一事，將於 2018 年 9 月份服務費用中扣除。

(五) 報告事項

5.1 有關本苑驗窗計劃進展報告

管業處匯報，「利達技術工程有限公司」已於 8 月 23 日就當中部份完工狀況未如理想的項目進行執修。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

5.2 商舖違例擺賣情況報告

陳主席表示，發現有商舖在門前擺放貨物超出貨台架範圍阻礙行人通道的情況，要求管業處及保安人員加強監察及跟進。管業處表示跟辦。

5.3 籌辦龍門居 20 周年慶祝活動進展

5.3.1 活動統籌人彭先生表示已選定工作人員證設計為透明膠套配上橙色龍蝦扣頸繩，管業處已委託供應商訂購，並於席上提供工作人員證及橙色龍蝦扣頸繩的樣本予各與會委員傳閱。

5.3.2 管業處在席上展示是次活動海報設計初稿，背景分別以充滿嘉年華氣氛及金色背景為主題。活動統籌人彭先生建議底色可進一步變淡，並放大字體以突出主題，同時需要設計一款內容會相對精簡的海報張貼於各座電梯之內以收宣傳效果。

5.3.3 陳主席表示，已邀請一名龍門居業戶協助就是次「龍門居 20 周年聯歡晚宴」活動專屬標誌免費提供設計，管業處在席上展示三款由該業戶提供的專屬標誌設計圖案予各與會委員參閱，經各委員提出修改建議後，將由主席轉達有關業戶協助作出修改。

5.3.4 管業處於席上展示是次「龍門居 20 周年聯歡晚宴」活動紀念品帆布環保袋之設計圖片供各與會委員參閱，同時展示由承辦商「環保袋專家」提供帆布環保袋之報價如下：

尺寸:	30cm (闊) X 38cm (高) + 11cm (底風琴)	
手挽:	56cm (長) 2.5cm (闊)	56cm (長) 2.5cm (闊)
布重:	10 安士 (白色布)	10 安士 (白色布)
印刷:	(單面燙畫:13 高 x 19CM 闊)	(雙面燙畫:13 高 x 19CM 闊)
單價:	\$18.1 (500 個) \$14.1 (1000 個)	\$18.8 (500 個) \$14.7 (1000 個)
價格:	\$9,050 (500 個) \$14,100 (1000 個)	\$9,400 (500 個) \$14,700 (1000 個)

活動統籌人彭先生表示，帆布環保袋前後兩面將採用雙面燙畫方式印上「龍門居 20 周年晚宴」活動專屬標誌及龍門居三角花圃之相片，故建議以 HK\$9,400 訂購 500 個，作為是次

「龍門居 20 周年聯歡晚宴」活動紀念品派發之用，而費用將會由是次活動之贊助費支出。



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

議決： 經與會各委員商討後，一致通過上述建議，以 HK\$9,400 向承辦商「環保袋專家」訂購 500 個帆布環保袋。

5.3.5 管業處於席上展示用於頒發「龍門居獎學金計劃」之水晶獎座圖片樣板供各與會委員參閱，相關之水晶獎座款式已經由康樂小組作出揀選，並建議採用磨沙底水晶配金色字體以突出文字內容，上述獎座將全數由分區經理岑先生贊助。

5.3.6 活動統籌人彭先生表示，是次「龍門居 20 周年聯歡晚宴」每席價錢訂為 HK\$3,280，有委員提議可訂購半席，價錢訂為 HK\$1,640。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過上述建議，以半席為訂購單位，半席價錢為 HK\$1,640，一席價錢為 HK\$3,280。

5.3.7 陳主席表示，法團將邀請嘉賓參加是次「龍門居 20 周年聯歡晚宴」；管業處表示會草擬邀請嘉賓名單後再交予活動統籌人彭先生審閱。

5.4 調整屋苑通訊事宜安排

因應較早前收集的問卷意見，大部分均希望以 100 磅書紙代替一直沿用的 128 磅光粉紙印刷，故此我們在六月及八月份「屋苑通訊」的紙質已改用為 100 磅書紙；內容方面亦已加入社區資訊、屋苑活動及防罪資訊等內容。陳主席表示八月份「屋苑通訊」發出至今未有收到業戶任何意見反映，故將繼續採用上述形式派發。

5.5 有線電視第一台合約屆滿處理問題

管業處匯報，現有「有線電視 1 台」服務合約 2018 年 5 月已屆滿，現有合約為每月 HK\$2,470。有線電視方面表示新合約價錢將維持不變，合約期至 17/5/2021。陳主席補充，安裝有線電視 1 台主要為業戶提供多一個電視節目頻道選擇，而每月費用平均每戶不到 HK\$0.65 元，故建議可繼續與有線電視 1 台續約。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過上述建議，以每月 HK\$2,470 繼續與有線電視 1 台續約，合約期由 2018 年 5 月 16 日至 2021 年 5 月 17 日。

5.6 商討加裝電動車充電設施

陳主席指出，多年前法團亦曾就設置電動車充電設施事宜作出商議，及後基於政府取消豁免電動車全數首次登記稅的優惠政策後，居民對電動車的購買意慾大減，因此暫時擱置相關計劃，現政府於今年重新推出豁免電動車部分首次登記稅措施，故已有用戶作出查詢。管業處補充，較前接獲有車位業主來信申請自費在其車位內安裝電動車充電設施一事，已通知相關業戶提交詳細計劃書供法團作進一步審閱，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

(六) 專責小組報告

6.1 招標程序及財務審核事務小組

招標程序小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

6.1.1 商討「龍門居垃圾膠袋供應合約」(LUMU/18/T010)

有關「龍門居垃圾膠袋供應合約」(標書編號：LUMU/18/T010)之開標程序安排如下：

發出招標書日期：2018年08月08日(星期三)
 招標書截止日期：2018年08月20日(星期一)
 開標日期：2018年08月20日(星期一)

管業處在與會各委員的見證下進行開標程序，是份供應合約共邀請8間承辦商參與投標，最後共有5間承辦商回標，有1間承辦商回覆不回標及有2間承辦商沒有任何回覆。回標價目資料如下：

承辦商名稱	供應白色垃圾膠袋			供應黑色垃圾膠袋		
	平均每月	12個月	24個月	平均每月	12個月	24個月
新浪潮服務有限公司 (昇捷集團成員)	17,290	207,480	414,960	30,780	369,360	738,720
誠信清潔服務有限公司	21,660	259,920	519,840	38,610	463,320	926,640
永佳膠品公司	22,040	264,480	528,960	35,100	421,200	842,400
羅氏清潔服務有限公司	22,800	273,600	547,200	40,500	486,000	972,000
時運服務有限公司	30,400	364,800	沒有報價	39,150	469,800	沒有報價
利興環境服務有限公司	回覆不回標					
香港生活清潔用品公司	沒有回標					
萬成清潔服務有限公司	沒有回標					

現時本苑之垃圾膠袋供應合約由「新浪潮服務有限公司」(昇捷集團成員)承辦，合約由2017年9月至2018年12月，合約期為16個月，合約總價為HK\$774,320，平均每月費用為HK\$48,395(白色垃圾膠袋平均每月HK\$17,480，黑色垃圾膠袋平均每月HK\$30,915)。席上各與會委員逐一檢視由投標承辦提供的白色及黑垃圾膠袋樣版，初步認為各樣版與標書內列明之尺寸質量相符。

小組議決：經與會小組成員商討後，同意先交由管業處就各項回標資料進行分析比較後，於下次常務會議作出匯報及商討。



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

管業處已就各項回標資料進行分析比較。

議決： 經與會各委員商討後，一致通過揀選最低投標價承辦商「新浪潮服務有限公司」承辦「龍門居垃圾膠袋供應合約」，合約期 24 個月，由 2019 年 1 月至 2020 年 12 月，合約總價為 HK\$1,153,680。
(即每月費用為 HK\$48,070，比上一份合約每月費用下調 HK\$325)

財務審核事務小組

6.1.2 管業處應小組召集人彭先生建議，匯報本苑由 2011 年至今電費支出資料如下：

龍門居全苑電費記錄	
年份	平均每月
2011	\$411,347
2012	\$362,167
2013	\$370,109
2014	\$384,771
2015	\$380,467
2016	\$326,510
2017	\$368,255
2018(1 至 6 月份)	\$379,518

*2012 年 4 月完成更換節能照明系統工程

管業處補充，本苑於 2012 年 4 月 28 日完成更換節能照明系統工程，而中華電力有限公司由 2018 年 1 月 1 日起平均淨電價上調 1.9%。小組召集人彭先生要求管業處需繼續記錄及監察屋苑用電情況，適時作出檢討以有效控制支出。

6.1.3 管業處應小組召集人彭先生建議，匯報本苑 2018 年 1 月至 5 月份水費支出資料如下：

	2017 年	2018 年	與同期比較
1 月至 5 月份	HK\$31,951.10 (4,407 立方米)	HK\$36,416.90 (4,851 立方米)	↑ HK\$4,465.00



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.1.4 管業處應小組召集人彭先生建議，匯報本苑2018年1月至6月份額外收入資料如下：

收入項目 \ 月份	2018 年					
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
車場天台發射站-和記	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
車場天台發射站-數碼通	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
車場天台發射站-中國移動	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500
車場天台發射站-CSL	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
太古飲品機收入	-	-	-	-	-	-
維他飲品機收入	1,020.60	987	993	1,036.20	1,355.40	-
環保站舊衣回收	2,930.40	2,620.80	2,675.60	3,242.40	3,107.20	2,223.20
偉利五金環保回收	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
乒乓球場收入	535	470	275	305	620	755
網球場收入	100	100	0	40	0	0
壁球場收入	150	190	270	500	270	460
租用多用途活動室收入	0	0	1,200	400	0	1,200
珠心算興趣班行政費收入	1,000	600	800	800	1,000	800
租用1座側空地作推廣	0	3,400	0	5,100	0	0
派傳單-亞洲直接市場	0	0	2,660	0	0	0
電梯廣告架收入	0	0	0	0	0	0
順便智能櫃行政費收入	3,500	3,500	3,500	3,500	7,500	7,500
派寶箱智能櫃行政費收入	-	-	-	-	3,000	3,000
路面時租收入	40,295	47,025	38,359	35,590	39,944	41,483

收入項目 \ 月份	2018 年					
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
總收入：	108,031.00	117,392.80	109,232.60	109,013.60	115,296.60	115,921.20

管業處補充，由於太古飲品機於4月28日開始陸續進行安裝並正式投入服務，故暫未有收入資料。小組召集人彭先生表示，管業處需留意各額外收入項目的合約期限，並在合約屆滿前提出與法團商議合約條文細節。

6.1.5 小組召集人彭先生指出，管業處未有根據標書內規定在每年的3月份提交更新「法團資產清單」，最後再彭先生多番提醒下始在8月份提交資料，此外由於管業處以更新方式制作總表，故未能提供之前年度的資料讓法團作出對比。分區經理岑先生表示，會檢討現時制作總表的方式，保留過往資料以便法團審視。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.2 維修、保養及環境事務小組

小組召集人葉健波先生交管業處代為匯報如下：

6.2.1 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

6.2.1.1 龍門居第 12 座 32C 室天面及圍牆防水工程由「騰達工程有限公司」已完成噴漿及油漆工程。

龍門居第 16 座 30A 室天面及圍牆防水工程

6.2.1.2 第 16 座 30A 室天面及圍牆防水工程已由「國華行工程有限公司」完成噴漿及油漆工程。

龍門居第 8、9、11 至 16 座加裝閉路電視鏡頭工程

6.2.1.3 第 8、9、11 至 16 座加裝閉路電視鏡頭工程已由「創裕電子工程有限公司」完成工程，經測試後已正常運作。

龍門居 2018 年清洗全苑冷氣工程

6.2.1.4 龍門居 2018 年清洗全苑冷氣工程已由「諾迅服務有限公司」完成工程並補回雪種，經測試後已正常運作，「諾迅」回報第 2 座及第 13 座之 1 號分體冷氣機出現老化情況。

龍門居 供應、送貨及安裝籃球架工程

6.2.1.5 「恆興玻璃纖維製品廠有限公司」已完成更換及安裝纖維籃球板 2 套，經測試後已可使用，同時已安排籃球鐵架油漆翻新。

龍門居更換中央公園滑梯

6.2.1.6 龍門居更換中央公園滑梯工程已由「捷時(集團)有限公司」完成安裝，但安裝後發現滑梯中間位置有明顯損壞黑點，故已即時「捷時」作出反映，「捷時」亦回覆表示將安排更換一組全新的滑梯設施，現有的會暫時使用。

龍門居街市隔油池保養已於 20-07-2018 完成。

6.2.1.7 龍門居柴油發電機保養已由「順通」於 30-07-2018 完成檢查，發電機運作正常。

6.2.1.8 龍門居街市中央冷氣保養由「開利」於 08-07-2018 完成檢查及清洗隔塵網後運作正常。



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

6.2.1.9 管業處匯報，「百利」將安排在9月份清洗食水及沖廁水缸。

日程如下：

清洗沖廁水缸日期

2018年09月11日(星期二)：第1-4座

2018年09月12日(星期三)：第5、6、7及13座

2018年09月13日(星期四)：第8-11座

2018年09月14日(星期五)：第12、14、15及16座

清洗食水缸日期

2018年09月17日(星期一)：第1-4座

2018年09月18日(星期二)：第5、6、7及13座

2018年09月19日(星期三)：第8-11座

2018年09月20日(星期四)：第12、14、15及16座

6.2.1.10 管業處匯報，「百利」將安排在9月份清洗食水及沖廁水缸。

日程如下：

清洗沖廁水缸日期

2018年09月11日(星期二)：第1-4座

2018年09月12日(星期三)：第5、6、7及13座

2018年09月13日(星期四)：第8-11座

2018年09月14日(星期五)：第12、14、15及16座

清洗食水缸日期

2018年09月17日(星期一)：第1-4座

2018年09月18日(星期二)：第5、6、7及13座

2018年09月19日(星期三)：第8-11座

2018年09月20日(星期四)：第12、14、15及16座

6.2.2 檢視屋苑各照明設施之運作情況及節能安排

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

早前有住戶向小組委員反映晚上大堂內冷氣溫感不足，管業處建議將大堂冷氣運作時間作出調較，將1號機運行時間由原本早上8時45分至晚上9時延長至晚上10時30分；2號機運作時間則維持不變。經與會各小組委員一致同意上述建議，並要求管業處觀察成效再作出調整。



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

6.2.3 匯報屋苑公共部份有待維修情況

6.2.3.1 龍門居第 8 和第 9 座更換去水喉工程(50358-2018020085)

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018 年 7 月 24 日(星期二)

報價書截止日期： 2018 年 8 月 7 日(星期二)

邀請承辦商報價數目： 12 間

接獲承辦商回覆數目： 6 間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	百利水電工程	HK\$78,800
2.	東洋工程有限公司	HK\$126,000
3.	國天工程有限公司	HK\$151,000
4.	啟泰工程(創建)有限公司	HK\$220,000
5.	獲利工程有限公司	回覆不回標
6.	多寶德物業保養有限公司	回覆不回標
7.	志豐水泵工程有限公司	沒有回覆
8.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	沒有回覆
9.	東源工程服務有限公司	沒有回覆
10.	高駿建築工程有限公司	沒有回覆
11.	港澳防水有限公司	沒有回覆
12.	聯發建築(香港)有限公司	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲 4 間承辦商回標，最低報價承辦商為「百利」，報價金額 HK\$78,800，第二低報價承辦商為「東洋」，報價金額為 HK\$126,000，與最低報價相差 HK\$47,200，相差百份比為 59.9%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「百利」承辦上述工程。

根據過往同類型工程紀錄，在 2013 年由「志豐水泵工程有限公司」以 HK\$847,800 更換 60 組去水喉，平均每組為 HK\$14,130。是次報價更換 8 組去水喉總額為 HK\$78,800，平均每組為 HK\$9,850。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$78,800 交予「百利水電工程」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.3.2 龍門居第 15 和第 16 座更換天台食水加壓缸工程(50358-2018020109)

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018 年 8 月 9 日(星期四)

報價書截止日期： 2018 年 8 月 20 日(星期一)



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

邀請承辦商報價數目： 11 間

接獲承辦商回覆數目： 6 間

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	東源工程服務有限公司	HK\$46,000
2.	東洋工程有限公司	HK\$48,800
3.	宗源工程(香港)有限公司	HK\$57,800
4.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$97,800
5.	建華建築公司	HK\$134,000
6.	晉煒設計及工程有限公司	回覆不回標
7.	百利水電工程	沒有回覆
8.	創意裝飾防水工程有限公司	沒有回覆
9.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆
10.	榮豐工程(亞洲)有限公司	沒有回覆
11.	順生工程公司	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲 5 間承辦商回標，最低報價承辦商為「東源」，報價金額 HK\$46,000，第二低報價承辦商為「東洋」，報價金額為 HK\$48,800，與最低報價相差 HK\$2,800，相差百份比為 5.74%，故建議法團可考慮交予最低報價承辦商「東源」承辦上述工程。

根據過往同類型工程紀錄，在本年 7 月份曾由「東洋工程有限公司」以 HK\$48,800 進行更換 2 個食水加壓缸連配件工程。

小組議決： 經與會各小組成員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$46,000 交予「東源工程服務有限公司」承辦，並於下次 常務會議作出匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.3.3 龍門居更換第 2 座和第 13 座大堂分體冷氣機工程(50358-2018020111

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期： 2018 年 8 月 9 日(星期四)

報價書截止日期： 2018 年 8 月 20 日(星期一)

邀請承辦商報價數目： 9 間

接獲承辦商回覆數目： 8 間



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	總價目(港幣)
1.	香港屋宇發展有限公司	HK\$55,000
2.	威駿工程有限公司	HK\$58,000
3.	鼎峰工程有限公司	HK\$58,500
4.	創基工程香港有限公司	HK\$70,200
5.	晉煒設計及工程有限公司	HK\$72,800
6.	恒豐機電工程有限公司	HK\$79,800
7.	開利香港有限公司	HK\$82,000
8.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	回覆不回標
9.	順昌電器工程有限公司	沒有回覆

管業處表示，是次報價共接獲 7 間承辦商回標，最低報價承辦商為「香港屋宇發展有限公司」，報價金額 HK\$55,000，第二低報價承辦商為「威駿」，報價金額為 HK\$58,000，與最低報價相差 HK\$3,000，相差百分比為 5.45%，故可考慮交予最低報價承辦商「香港屋宇發展有限公司」承辦上述工程。

根據過往同類型工程紀錄，在本年 4 月份曾由「鼎峰工程有限公司」以 HK\$29,000 進行更換第 9 座分體式冷氣機；

小組議決：經與會各小組成員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$55,000 交予「香港屋宇發展有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.3.4 龍門居第 14 座 30E 室外維修工程(50358-20180200125)

管業處匯報，已就上述工程發出報價書，詳情如下：

報價書發出日期：2018 年 8 月 13 日(星期一)

報價書截止日期：2018 年 8 月 20 日(星期一)

邀請承辦商報價數目：6 間

接獲承辦商回覆數目：5 間



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	總價目(港幣)
1.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	HK\$29,000
2.	多寶德物業保養有限公司	HK\$38,000
3.	天雄工程公司	HK\$39,600
4.	榮豐工程(亞洲)有限公司	HK\$55,000
5.	怡保工程有限公司	回覆不回標
6.	嘉裕工程公司	沒有回覆

是次報價共接獲4間承辦商回覆，最低報價承辦商為「諾迅服務有限公司」，報價金額HK\$29,000，第二低報價承辦商為「多寶德物業保養有限公司」，報價金額為HK\$38,000，與最低報價相差HK\$9,000，相差百份比為31.03%。根據過往紀錄同類型工程，在2017年9月份由「榮豐工程(亞洲)有限公司」以金額為HK\$16,800修葺第9座17樓A室睡房外牆紙皮石；

議決：經與會各委員商討後，一致通過以最低報價港幣HK\$29,000交予「諾迅服務有限公司」承辦是項工程。

是次報價共接獲4間承辦商回覆，最低報價承辦商為「諾迅服務有限公司」，報價金額HK\$29,000，第二低報價承辦商為「多寶德物業保養有限公司」，報價金額為HK\$38,000，與最低報價相差HK\$9,000，相差百份比為31.03%。根據過往紀錄同類型工程，在2017年9月份由「榮豐工程(亞洲)有限公司」以金額為HK\$16,800修葺第9座17樓A室睡房外牆紙皮石；

議決：經與會各委員商討後，一致通過以最低報價港幣HK\$29,000交予「諾迅服務有限公司」承辦是項工程。

6.2.4 現有中國移動天線合約2017年9月已滿，中國移動提出有關續約事宜，經多次商議後，中國移動願意提升至HK\$ 15,000行政費繼續租用有關位置，原本月費為HK\$ 12,875。

新月費增加金額為HK\$ 2,125，中國移動方面願意補回新合約之月費差價。同時中國移動表示並會將原有系統升級，在原有天線位置加裝配件。

期後在7月19日管業處與中國移動人員到實地視察後要求有關天線等移位，稍後收到有關圖則中沒有相關移位並加裝新發射天線，管業處已向中國移動作出不應允之回覆。



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

小組議決：經與會小組成員商討後，要求管業處向中國移動表示不允許加裝新配件及必須將原有之天線移位，否則要求中國移動拆除所有發射裝置。

議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.5 由於法團會址近門口之冷氣機出現老化情況，管業處建議更換同樣 2 匹之冷氣機，可以配合不同情況下使用，在市面上揀選有關冷氣機型號，牌子分別為「樂信」、「日立」及「美的」。

小組議決：經與會小組成員商討後，揀選樂信牌冷氣機，並要求管業處到各大連鎖店索取價格資料作出比較後再作跟進。

管業處補充，已索取 2 匹樂信牌冷氣機之報價為 HK\$6,680。

議決：經與會各委員商討後，一致通過以 HK\$6,680 購買 2 匹樂信牌冷氣機。

6.2.6 跟進有關商舖天花滲水情況，管業處曾研究分階段進行防水工程之可行性，但基於工程之連貫性及成效保固等問題，建議整個天面作出維修。小組委員要求管業處擬備工程標書內容細則後再作匯報及跟進。

6.2.7 副主席彭先生表示，有業戶向其表示發現第 3 座有多層冷氣機外牆集水喉喉碼鬆脫，引致集水喉有搖搖欲墜，有下墮危險，然而翻查記錄得悉於 2017 年 8 月份管業處已發現此情況，但至今仍未能進行維修。副主席彭先生引述「龍門居運作守則」第 1 頁第 3 項匯報業戶個案跟進，「管業處需將已跟進達 3 個月仍未完成之個案需向法團作出匯報。」惟管業處就上述個案，已超過十三個月，仍未有向法團作出匯報。分區經理岑先生表示此個案已超過十三個月仍未能處理已屬不當。其並會詳細了解此個案後，再向法團作出匯報。

6.2.8 副主席彭先生表示，根據第八屆管理委員會第二次常務會議記錄第二十六頁，7.1.5.4 中，『檢討本苑維修報價程序-提及現時屋苑維修報價程序運作如下：『「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。』

副主席彭先生指出，現時管業處與上述之運作程序不符，管業處經由最少三名法團委員見證下方可開啟「報價書」後，未有安排於「維修、保養及環境事務小組」



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

會議中商討，便直接於下次召開的法團常務會議中匯報及通過，而記錄中更顯示已在小組會議中商討及議決，試舉例說明：第十二次常務會議記錄，第十八頁，7.2.3.2-「龍門居第4和第10座更換天台食水加壓缸工程(50358-20180200086)」，記錄寫作『小組議決：經與會各小組成員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣 HK\$48,800 交予「東洋工程有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。』但實情是於各不同小組會議上只是開啟「報價書」委員簽名後，根本未曾商討有關工程內容，此舉實為嚴重不當，更有「造假」之嫌。主席陳先生表示，雖然根據廉政公署指引中，建議屋苑選取最低價而又符合所訂規格要求的報價。但法團可根據工程之質量及技術比較，以及屋苑住戶利益為大前提，未必選取最低的報價，加上為了減省常務會議商討事項的時間，故開啟「報價書」後，必須經過「維修、保養及環境事務小組」會議中商討報價之細節，方可於法團常務會議中匯報及通過。為免住戶對法團進行維修報價之運作程序有所誤解，副主席彭先生要求管業處盡快作出糾正。分區經理岑先生表示會訓示管業處職員，並立刻糾正上述報價之運作程序。如有需要，會邀請招標程序及財務審核小組召集人彭先生商討改進事項。

6.2.9 本苑園藝保養商之工作匯報

6.2.9.1 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。

6.2.9.2 珈琳幼稚園後花園仍有部份土壤受咸水影響未回復，需再觀察方可種植新植物，並於會上展示有關相片。

6.2.9.3 管業處匯報，為改善第八座石景觀感，水喉會於用完後收起並放回草叢中，並於會上展示有關相片。

6.2.9.4 管業處匯報，第八座石景有部份紅繼木枯死，估計為上次爆咸水影響地下土壤所致，並於會上展示有關相片。管業處建議先將枯死植物移除，再翻土及施肥，及種植新紅繼木於原有位置，管業處已向園藝保養商「盈春園藝」取得報價，詳情如下：

工程地點	工程內容	數量	工程費用
水池邊花槽	補種紅繼木	30 棵	HK\$960.00

小組議決：經與會小組成員商議後，一致同意管業處之建議，並由管業處跟辦。



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

6.2.9.5 園藝保養商「盈春園藝」已於較早前於第十四座至第十六座車路花槽安裝滴灌喉，惟園藝保養商「盈春園藝」估計錯誤，第十四座至第十六座車路花槽需安裝兩條滴灌喉才足夠正常運作，因此沒有於北閘裝上滴灌喉。管業處建議讓園藝保養商「盈春園藝」針對北閘加裝滴灌喉再提供報價方案，席上有小組委員表示園藝保養商「盈春園藝」需準確計算滴灌喉之長度，並盡快提供報價以便於下次常務會議中作出確認。

席上有小組委員表示，管業處可與園藝保養商「盈春園藝」商討設計位於親子種植場側園藝花圃之標示，並安裝於花圃當眼處供居民識別，園藝保養商「盈春園藝」亦需清理花圃保持簡潔。

園藝保養商「盈春園藝」表示花圃之外掩門打開時會影響對出車路之行駛車輛，對司機及於花圃工作之員工安全有影響。管業處表示會嘗試改裝花圃門往花圃內開關。

小組召集人葉先生表示，如情況許可，可嘗試將花圃門改裝為滑軌式。管業處表示會按實際情況考慮可行性。此外，小組召集人葉先生表示，如下次常務會議中正式通過安裝滴灌喉，園藝保養商「盈春園藝」需盡快安排安裝。

議決：經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.2.9.6 就有關親子種植場開放前報價購買物資安排事宜，經與席上小組委員及園藝保養商「盈春園藝」商討後，在下一期種植場開放前需作出以下安排：

- 將所有種植場工具皆貼上龍門居標誌貼紙。
- 上一期種植場未完結前通知有關業戶，管業處收回田地時會一併收回有關工具。
- 新一期種植場開始前，檢查回收之工具及物料數量，如有欠缺及損壞，則通知園藝保養商「盈春園藝」報價補充。

6.2.9.7 就有關親子種植場開放前報價購買物資安排事宜，經與席上小組委員及園藝保養商「盈春園藝」商討後，在下一期種植場開放前需作出以下安排：

- 將所有種植場工具皆貼上龍門居標誌貼紙。
- 上一期種植場未完結前通知有關業戶，管業處收回田地時會一併收回有關工具。



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

- 新一期種植場開始前，檢查回收之工具及物料數量，如有欠缺及損壞，則通知園藝保養商「盈春園藝」報價補充。

6.2.10 匯報各項環保回收事宜

6.2.10.1 「環保站」龍門居回收舊衣記錄詳情如下：

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2017 年 12 月	688	HK\$3,577.60
2018 年 1 月	562	HK\$2,930.40
2018 年 2 月	504	HK\$2,620.80
2018 年 3 月	513	HK\$2,675.60
2018 年 4 月	622	HK\$3,242.40
2018 年 5 月	596	HK\$3,107.20
2018 年 6 月	426	HK\$2,223.20
2018 年 7 月	422	HK\$2,202.40

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

6.2.10.2 「環保站」龍門居回收玻璃樽記錄詳情如下：

	重量 (KG)
2017 年 12 月至 4 月 14 日	688
2018 年 5 月	354
2018 年 6 月	441
2018 年 7 月	379

6.2.11 管業處匯報，工程部已完成跟進上述外圍花槽圍邊油漆工作。並將有關之工作記錄相片於會上展示予小組成員參閱。

6.2.12 匯報中秋購買佈置物資事宜

管業處匯報，跟進中秋購買佈置物資事宜，管業處已購買新佈置物資，詳情如下：

6.2.12.1

	中秋掛飾	數量	總價
1	大金魚擺設	2 個	HKD 660.00
2	金魚掛飾	10 個	HKD 700.00
3	楊桃掛飾	10 個	HKD 600.00
4	五角星掛飾	20 個	HKD 700.00
5	1.25 米著燈荷花	1 套	HKD 2,000.00
6	12"有字串燈	16 對	HKD 1,920.00
7	14"鋼絲燈籠	50 對	HKD 1,850.00
	總金額：		HKD 8,430.00



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

小組議決： 經與會小組成員商議後，一致同意管業處之建議，由管業處跟辦。

6.2.12.2 跟進訂購第 8 座外牆中秋橫額事宜，管業處已向香港印刷中心有限公司索取報價及設計草圖，詳情如下：

	內容	數量	費用
1	MOE-啞面帆布 118X188 Inch 四邊摺邊四邊打雞眼，卷裝交貨	1	HKD 924.00
2	全數付款 less 10%	1	HKD 92.00
3	做稿費	1	HKD 200.00
4	運費	1	HKD 500.00
總金額：			HKD 1,532.00

小組議決： 經與會小組成員商議後，一致同意管業處之建議，由管業處跟辦。

6.2.13 匯報全苑滅蟲服務事宜

管業處匯報，滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於 2018 年 7 月 17 日及 2018 年 7 月 27 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。席上有小組委員表示，由於近日全港有關白紋伊蚊引致登革熱個案上升，管業處需安排清潔承辦商「羅氏」加強防蚊子工作，包括天晴時用黑色膠紙將渠蓋洞封好，確保親子種植場水壺出水口向下，以防積水滋生蚊蟲。

6.2.14 有小組委員表示，管業處外三角花圃的龍門居橙色地標已開始褪色，建議管業處參照各座外圍座數牌用料計劃是否需要重新新造新地標牌及如何加強保養，同時需於每次小組會議中作出跟進匯報。

6.3 保安及清潔事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

6.3.1 匯報 2018 年 5 月份清潔員工當值情況及日常工作安排



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.3.1.1 管業處匯報 2018 年 5 月份清潔工人當值情況，5 月份扣減缺席人數金額：截至 2018 年 7 月份，清潔合約扣減費用總金額為：HK\$51,956.51。

	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份
早更	3 人	37 人	正常	1 人	正常
中班	正常	正常	正常	正常	正常
夜更	正常	8 人	1 人	正常	正常
街市	正常	正常	正常	正常	正常
遲到扣取	33 小時	2 小時	5 小時	4 小時	0 小時
共欠人手	3 人	45 人	1 人	1 人	0
扣數金額	\$8,194.23	\$39,956.00	\$1,927.36	\$1,878.92	0
	6 月份	7 月份			
早更	正常	正常			
中班	正常	正常			
夜更	正常	正常			
街市	正常	正常			
遲到扣取	0 小時	0 小時			
共欠人手	0	0			
扣數金額	0	0			

6.3.1.2 2018 年 6 月份共有 12 次清理雜物斗車記錄及 7 月份共有 12 次清理雜物斗車記錄，並於會上展示有關相片。

6.3.1.3 管業處匯報 2018 年 6 月份及 7 月份之清潔工作，包括：

全苑清理渠口內垃圾、清抹外圍保安更亭、清抹全苑地下設施房門、清洗 13 座地下公眾地面、清洗遊樂場公眾地面、清掃 8 座至 11 座平台垃圾、清抹停車場天花蜘蛛網及停車場地面起漬、清抹 1 街天花蜘蛛網、清抹各座數字牌、清洗大快活公眾地面、清洗 5 座至 6 座公眾地面、清洗太極公園公眾地面、高壓槍清洗 1 街公眾地面、清洗 U 購公眾地面、清掃 1 座至 4 座平台垃圾、全苑渠口位放置蚊沙、全苑清抹外圍波燈、清抹外圍海報、清洗中央公園公眾地面、高壓槍清洗近巴士站公眾地面、各座樓層清掃橫樑、各座地下大堂及升降機地面打腊、清抹商舖男女洗手間天花及牆身、清抹 1 街牆身、清抹 L1 地下玻璃窗、清抹扶手電梯牆身及天花蜘蛛網、高壓槍清洗羽毛球場公眾地面、全苑渠口位噴蚊油、清抹街市膠簾、清抹三角花槽龍字牌、清抹全苑指示牌、用吹樹葉機清全苑花槽內垃圾及渠口內垃圾、清抹街市出風口位、清抹各座地下不銹鋼門、清抹 1 街及 2 街保安崗位、高壓槍清洗 2 街公眾地面、清洗各座



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

前後樓梯、高壓機清洗街市公眾地面、清掃各座地下設施房公眾地面、清洗親子種植場公眾地面、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面。

6.3.1.4 管業處匯報 2018 年 6 月份及 7 月份之清潔工作，包括：

全苑清理渠口內垃圾、清抹外圍保安更亭、清抹全苑地下設施房門、清洗 13 座地下公眾地面、清洗遊樂場公眾地面、清掃 8 座至 11 座平台垃圾、清抹停車場天花蜘蛛網及停車場地面起漬、清抹 1 街天花蜘蛛網、清抹各座數字牌、清洗大快活公眾地面、清洗 5 座至 6 座公眾地面、清洗太極公園公眾地面、高壓槍清洗 1 街公眾地面、清洗 U 購公眾地面、清掃 1 座至 4 座平台垃圾、全苑渠口位放置蚊沙、全苑清抹外圍波燈、清抹外圍海報、清洗中央公園公眾地面、高壓槍清洗近巴士站公眾地面、各座樓層清掃橫樑、各座地下大堂及升降機地面打腊、清抹商舖男女洗手間天花及牆身、清抹 1 街牆身、清抹 L1 地下玻璃窗、清抹扶手電梯牆身及天花蜘蛛網、高壓槍清洗羽毛球場公眾地面、全苑渠口位噴蚊油、清抹街市膠簾、清抹三角花槽龍字牌、清抹全苑指示牌、用吹樹葉機清全苑花槽內垃圾及渠口內垃圾、清抹街市出風口位、清抹各座地下不銹鋼門、清抹 1 街及 2 街保安崗位、高壓槍清洗 2 街公眾地面、清洗各座前後樓梯、高壓機清洗街市公眾地面、清掃各座地下設施房公眾地面、清洗親子種植場公眾地面、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面。

6.3.2 匯報 L660 垃圾桶沒有使用帆布記錄

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

6.3.3 匯報商舖額外收集廚餘之記錄

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



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

	儲味棧 -(下午1時正及晚上11時正)
5	新華冰室 -(上午10時30分、下午1時正及晚上11時正) 雲貴軒 -(上午10時30分、下午1時正及晚上11時正) 大快活 -(下午1時正及晚上11時正) 儲味棧 -(下午1時正及晚上11時正)
6	新華冰室 -(上午10時30分、下午1時正及晚上11時正) 雲貴軒 -(上午10時30分、下午1時正及晚上11時正) 大快活 -(下午1時正及晚上11時正) 儲味棧 -(下午1時正及晚上11時正)
7	新華冰室 -(上午10時30分、下午1時正及晚上11時正) 雲貴軒 -(上午10時30分、下午1時正及晚上11時正) 大快活 -(下午1時正及晚上11時正) 儲味棧 -(下午1時正及晚上11時正)

6.3.4 匯報 L660 垃圾桶記錄及使用情況

現時全苑綠色及黑色 L660 垃圾桶記錄如下：

現時全苑綠色及黑色 L660 垃圾桶		數量
3 月份	綠色 L660 垃圾桶 黑色 L660 垃圾桶	74 個(有 4 個損壞) 14 個
4 月份	綠色 L660 垃圾桶 黑色 L660 垃圾桶	74 個(有 4 個損壞訂購中) 14 個
5 月份	綠色 L660 垃圾桶 黑色 L660 垃圾桶	74 個 14 個
6 月份	綠色 L660 垃圾桶 黑色 L660 垃圾桶	74 個 14 個(有 1 個損壞)
7 月份	綠色 L660 垃圾桶 黑色 L660 垃圾桶	74 個 14 個(有 2 個損壞)

6.3.5 匯報合約期內各項增值服務進展

根據合約條文規定「羅氏」會於合約期內提供增值服務，在 6 月至 10 份期間每月額外提供全苑冷霧滅蚊，管業處原已安排「羅氏」於 2018 年 6 月 22 日下午 2 時至 5 時進行全苑冷霧滅蚊工作，惟因天雨關係將會延期至 6 月 29 日進行及 7 月 31 日下午 2 時至 5 時進行全苑冷霧滅蚊工作。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.3.6 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2018 年 6-7 月份於龍門居環保回收記錄如下：

	2018 年 6 月	2018 年 7 月
廢紙 (KG)	5,380KG	4,990KG
廢膠 (KG)	74KG	66KG
鋁罐 (KG)	56KG	50KG
廢鐵 (KG)	770KG	830KG
法團收入	HK\$1,000.00 (定額收入)	HK\$1,000.00 (定額收入)

6-7 月份支票已存入「昇捷管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

6.3.7 清潔其它事項

現時屋苑黑色 L660 垃圾桶合共 14 個，當中有 3 個垃圾桶均為桶身爆裂，管業處曾安排工程部協助維修，惟經工程部檢查後表示已不能再進行維修，故建議安排訂購。

小組議決： 經與小組會成員商討後，一致同意安排購買黑色 L660 垃圾

6.3.7.1 管業處匯報於 2018 年 7 月 26 日完成夜間當值巡查龍門居清潔部，並發現以下異常情況：1)太極公園清潔員工當值時玩手機；2)中央公園清潔員工當值時穿著涼鞋；3)中央公園兩邊公眾地面擺放 L660 垃圾桶；4)第 12 座對出柱身於晚上 6 時 30 分已包保護海棉，管業處要求夜更副科文加強監察各清潔員工及作出改善，「羅氏」代表鍾小姐表示跟辦。

6.3.7.2 小組成員指出於 2018 年 7 月 19 日夜間清潔員工提早於柱身包保護海棉，管業處表示為監察清潔員工提早包柱，管業處已制定保護海棉放置於管業處內便監察及制定日班及夜更班清潔員工取海棉包柱必須由當值夜班保安員作出登記及記錄存檔，「羅氏」代表鍾小姐表示跟辦。

6.3.7.3 小組成員指出於 2018 年 7 月 28 日兩名分別穿著商舖額外制服及駐苑制服清潔員工一同推著 1 個綠色 L660 垃圾桶於 2 街返回大垃圾站，管業處要求日班科文雷小姐加強監察各清潔員工及作出改善，「羅氏」代表鍾小姐表示跟辦。

6.3.7.4 小組成員指出於屋苑大垃圾站斗車位置，有住戶或非本苑居民經常在位置拆木板，要求日班科文雷小姐加強監察及留意，「羅氏」代表鍾小姐表示跟辦。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.3.7.5 小組成員指出於星期日及公眾假期日更清潔員工於 7 時後清掃公眾地面樹葉時掃把物料發出聲浪太多，對低層住戶造成滋擾，「羅氏」代表鍾小姐表示通知清潔員工更改時間並安排於 10 時後進行清掃公眾地面。

6.3.7.6 小組成員指出於星期日及公眾假期日更清潔員工於 7 時後清掃公眾地面樹葉時掃把物料發出聲浪太多，對低層住戶造成滋擾，「羅氏」代表鍾小姐表示通知清潔員工更改時間並安排於 10 時後進行清掃公眾地面。

6.3.8 匯報 2018 年 6 月份及 7 月份保安人員當值情況

管業處匯報 2018 年 6 月份及 7 月份保安當值情況，6 月份日班欠 6 人，夜班欠 51 人，總數共欠 57 人當值，而 7 月份資料尚待「置佳」呈交。至於 6 月份有 1 名保安員到職及有 5 名保安員離職，7 月份暫有 1 名保安員到職，離職資料則有待「置佳」呈交。

6.3.9 匯報本苑冷氣機滴水個案跟進情況

管業處匯報 6 月份及 7 月份冷氣滴水數據如下：

- 1) 冷氣機滴水單位共 108 個；
- 2) 勸喻信已發出共 77 封；
- 3) 轉介食環署個案共 27 個；
- 4) 未能確定位置共 4 個，管業處要求「置佳」保安員必須清楚核實冷氣機滴水源頭位置，否則管業處按程序發出錯誤勸喻信引致對業戶造成滋擾。

6.3.10 匯報流動閉路電視錄影系統使用情況

管業處匯報有關大堂加裝閉路電視錄影系統工程已完成，位置包括第 8、9、11、12、13、14、15 及 16 座，其作用可彌補監察大堂未能覆蓋位置，而現時屋苑流動閉路電視系統安裝地點分佈如下：

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.4 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處代為匯報如下：

6.4.1 匯報第 23 期親子種植場事宜

管業處匯報第 23 期親子種植場已在 2018 年 7 月 29 日開幕。當日有盈春園藝職員教授業戶良好種植方法。

6.4.2 商討增加順便智能櫃事宜

管業處匯報接獲順便智能櫃主動建議在第 11 座旁車位或第 16 座大門入口旁的空間加裝智能櫃。若法團在 9 月 1 日之前與順便智能櫃簽約，則可享有每月 \$6,000 收入。

管業處建議在第 15 座安裝智能櫃，作為多一個地點考慮。小組成員認為第 15 座選址正對中央公園，智能櫃位置相對顯眼，且下雨時會影響業戶避雨，因此不建議在第 15 座加裝智能櫃。

小組成員認為在第 16 座大門入口旁加裝智能櫃方案較可取，因空間較充裕，且不會對現行運作造成影響，惟需實地考察後再作決定。相反，若在第 11 座旁車位擺放智能櫃會使該車位活動空間更見擠迫。

小組議決： 經與會成員商討後，小組一致同意在第 16 座大門入口旁的空間加裝智能櫃，並於下次常務會議上作出匯報及確認。

議決： 經與會各委員商討後，一致確認上述小組議決。

6.4.3 匯報昇捷合約期內之贊助龍門居活動金額

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

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

6.4.4 匯報置佳合約期內之贊助龍門居活動金額

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

贊助活動	已使用贊助金額	餘額
龍門居 20 周年聯歡晚宴	\$10,000.00	\$20,000.00

6.4.5 匯報租用場地情況

6.4.5.1 匯報租用場地情況

2018 年 1 月至 2018 年 7 月期間，本苑租用場地收費，詳情如下：

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



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

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

6.4.5.2 匯報扶手電梯廣告架收費情況

管業處匯報凱琴補習中心有意在扶手電梯租用廣告架，惟有待補習中心提交文件予法團審批。另外，於上述期間，沒有廣告架收入。

管業處匯報凱琴補習中心有意在扶手電梯租用廣告架，惟有待補習中心提交文件予法團審批。另外，於上述期間，沒有廣告架收入。

6.4.6 匯報本苑派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

6.4.6.1 管業處匯報，2018年5月至2020年4月份(本合約有效期)派發宣傳單張記錄如下：

公司名稱	宣傳單張內容	收取費用	派發日期	收款日期
亞洲直接市場	1 仁愛堂	\$2,660.00	8/3/2018	8/3/2018
亞洲直接市場	2 彌明生活百貨	\$2,700.00	12/7/2018	12/7/2018
亞洲直接市場	3 水漾衣坊	\$2,700.00	27/7/2018	27/7/2018
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(賬戶號碼：256-20-902510-6)之營運賬戶。

6.4.6.2

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
合共：		HK\$7,740.60

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

管業處匯報，太古飲品售賣機收入詳情如下：

時段	屋苑應收金額(HK\$)
28/04/2018 - 25/05/2018	HK\$1,548.40
26/05/2018 - 29/06/2018	HK\$6,243.70 **
30/06/2018 - 27/07/2018	HK\$4,902.70
合共：	HK\$12,694.80

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

6.4.6.3 管業處匯報，太古飲品售賣機收入詳情如下：

時段	屋苑應收金額(HK\$)
28/04/2018 - 25/05/2018	HK\$1,548.40
26/05/2018 - 29/06/2018	HK\$6,243.70 **
30/06/2018 - 27/07/2018	HK\$4,902.70
合共：	HK\$12,694.80

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

6.4.7 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員及租借情況

6.4.7.1 管業處匯報，本苑康樂設施收入情況詳情如下：

日期	網球場 (HK\$) \$50/h	壁球場(HK\$) \$40/h(繁忙時間) \$35/h(非繁忙時間)	乒乓球(HK\$) \$25/h(繁忙時間) \$20/h(非繁忙時間)	多用途活 動室 (HK\$) \$50/h
2017 年合共	\$585	\$5,500	\$8,655	\$0
2018 年 1 月	\$100	\$225	\$635	\$0
2018 年 2 月	\$100	\$190	\$570	\$0
2018 年 3 月	\$0	\$270	\$275	\$0
2018 年 4 月	\$0	\$500	\$305	\$400
2018 年 5 月	\$0	\$270	\$620	\$0
2018 年 6 月	\$0	\$460	\$755	\$0
2018 年 7 月	\$0	\$200	\$1,190	\$0
2018 年合 共：	\$240	\$2,115	\$4,350	\$400

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



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，申請成為便利圖書站會員之人數詳情如下：

6.4.7.2		新增會員人數	累積會員人數
	2018年1月	0	535
	2018年2月	0	535
	2018年3月	1	536
	2018年4月至7月	0	536

管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況詳情如下：

6.4.7.3	日期	金額(HK\$)
	2018年1月至7月	0.00

6.4.8 匯報龍門居網誌跟進情況

管業處匯報，已更新龍門居網誌內容如下：

- 第八屆管理委員會 - 第十一次常務會議記錄
- 第八屆管理委員會 - 第十二次常務會議記錄
- 第八屆管理委員會 - 第一次業主周年大會議決結果

(七) 其他事項

7.1 分區經理岑先生表示，政府剛推出「四電一腦」生產者責任計劃，由於暫時全港只有歐綠保綜合環保(香港)有限公司，受環保署委託回收指定電器，預料日後屋苑有大量大型電器將被棄置於大廈後樓梯或大垃圾站。為避免影響屋苑日常運作，分區經理岑先生建議法團於屋苑內增設棄置電器收集點，再定時通知「歐綠保」到屋苑回收棄置電器，管業處將草擬詳細計劃，於維修、保養及環境事務小組會議再作商討。主席陳先生表示，管業處需通知保安部，如有大型電器運送往屋苑各座，必須作出登記，以便日後跟查。

7.2 主席陳先生表示，就「昇捷」管理層人事變動一事，早前主席陳先生及副主席彭先生已與「昇捷」新上任之董事總經理許淑玲小姐及副總經理張玉龍先生進行會面。副主席彭先生亦以招標程序及財務審核事務小組召集人身份向「昇捷」副總經理張玉龍先生發出有關最近管理公司管理表現欠佳之信函。
主席陳先生表示藉此會面，向管理公司高層指出其公司在管理上多年來之陋習，希望能作出改善。

7.3 高級物業經理黃振邦先生表示，基於私人理由，已向公司提出請辭，黃先生表示這一年來在龍門居擔任物業經理一職，工作表現上實屬有不足之處，抱歉未能得到法團之認同，但感謝主席陳先生及副主席彭先生在其工作過失的包容。主席陳先生表示對高級物業經理黃先生請辭感到理解，希望管理公司盡快安排適合人選接替龍門居物業經理一職，繼續為屋苑提供優質管理服務。



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 副主席彭先生表示，管理公司於 2018 年繼續承接龍門居管理服務後表現一直未如理想，建議向「昇捷」發出強烈勸喻信要求改善管理服務質素，主席陳先生表示同意，由管業處草擬後交由主席陳先生審閱。

(八) 下次會議日期

下次會議日期：2018 年 10 月 15 日(星期一)

會議於晚上 11 時 30 分結束。

龍門居業主立案法團
第八屆管理委員會
主席 陳雲生先生

昇捷管理服務有限公司
龍門居管業處
分區經理 岑永基先生

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