



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

龍門居業主立案法團－第八屆管理委員會 第十九次常務會議記錄

日期：二零一九年五月六日（星期一）
時間：晚上八時正
地點：龍門居業主立案法團會議室
記錄：管業處職員

龍門居業主立案法團

出席：主席 — 陳雲生先生
副主席 — 彭紹光先生
司庫 — 葉健波先生
秘書 — 李鶴鳴先生
委員 — 朱麗娥女士、黃國芳女士、陳國良先生、謝笑香女士、黃子軒先生、何家勤先生
請假：委員 — 黃關雄先生、黃桂香女士、姚艷萍女士

龍門居管業處-昇捷管理服務有限公司

出席：分區經理 — 岑永基先生
物業經理 — 廖亦湘女士
助理工程經理 — 馮志昇先生
物業主任 — 陳思潮先生



龍門居業主立案法團

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十九次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報委員黃關雄先生、黃桂香女士及姚艷萍女士因事請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

通過第八屆第十八次常務會議記錄

2.1 副主席彭先生表示在上次會議記錄中有部份內容建議修正如下：

1. 會議記錄中第6頁議程4.4.2，第二段「管業處正聯絡銀行商權修改上述五個基金戶口的名稱。」修訂為「管業處正聯絡銀行商議修改上述五個基金戶口的名稱。」。

2.2 司庫葉先生表示在上次會議記錄中有部份內容建議修正如下：

1. 會議記錄中第7頁議程4.4.3，「龍門居」重複一次需刪除。
2. 會議記錄中第17頁議程6.2.5.2，內容「『東源工程服務有限公司』，報價金額港幣\$21,500.00元」修訂為「港幣\$21,600.00元」。
3. 會議記錄中第23頁議程6.3.5.，內容「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認。」修訂為「並於下次常會匯報及確認。」
4. 會議記錄中第27頁議程6.4.4.，內容「主席陳先生表示，『龍門醒獅賀新春』活動往年都定於年初二，而新年期間有不少業戶及商戶外遊，難以滿足所以人。」修訂為「難以照顧所有人。」

2.3 與會各委員商議同意第八屆第十八次常務會議之會議紀錄作出上述修改，主席陳先生於席上宣佈通過第八屆管理委員會第十八次常務會議紀錄。

(三) 續議事項

3.1 2019至2020年度財政預算案修訂後重新諮詢事宜

管業處匯報，管業處於3月初張貼通告進行2019-2020年度財政預算案進行諮詢，期間有一位業戶書面表達屋苑個別的結構性收支分攤有意見，管業處經商討後，認為意見可取。其後管業處於4月初張貼修訂版之財政預算案，及再次進行2019-2020年度財政預算案諮詢。截至5月6日，法團及管業處未有收到業戶之書面意見。

主席陳先生表示，2019至2020年度財政預算案及其修訂版已張貼將近一個月，諮詢期間並未有收到業戶反對調整管理費之書面意見，因此建議通過2019至2020年度財政預算案並由2019年6月1日正式上調管理費。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意由2019年6月1日正式上調管理費。

3.2 個別業戶僭建晾衫架取締行動進展

管業處匯報，管業處於2019年4月再進行一次全苑檢查，發現有單位新增僭建晾衫架，管業處對有關單位取締行動進展如下：

管業處發現有7個單位新增僭建晾衫架於單位外牆，管業處分別於向有關單位發出警告信，要求21日內拆除僭建晾衫架，其中5個相關單位陸續通知管業處已拆除有關僭建晾衫架；有2個單位至今未有通知拆除僭建晾衫架。如管業處發現上述單位21日後仍未拆除有關僭建晾衫架，將交由「李家駒律師事務所」向有關單位業戶發出律師信。

管業處表示會繼續跟進上述仍未拆除僭建晾衫架之單位。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

(四) 討論事項

4.1 邀請社會團體合辦環保宣傳和教育活動事宜

管業處匯報，早前已與「綠在屯門-仁愛堂」職員聯絡，商討合辦有關環保宣傳和教育活動事宜，亦已收到「仁愛堂」電郵有關近日舉辦之活動資料，並於會上展示有關活動資料及圖片。管業處亦正聯絡「仁愛堂」到龍門居視察場地，籌備茶話會及環保工作坊；此外，「仁愛堂」邀請「龍門居」協助提供室內地點作為二手物派送點，派送期至 5 月 31 日。

主席陳先生表示，管業處可由「仁愛堂」提供之活動中分別選取部份活動作為暑假興趣班及親子活動，及可考慮以小禮品吸引居民參加活動。至於二手物派送點，需檢視本屋苑是否有適當地點作為派送點再作決定。上述事宜需交由康樂及聯絡事務小組上再作商議。

經與會各委員詳細商議後，一致通過上述安排，由管業處跟辦。

(五) 財務報告

5.1 應收未收管理費拖欠情況報告

管業處匯報，有關追討逾期管理費進度，截至 2019 年 3 月 31 日，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為港幣\$712,997.00 元。管業處補充，在 2017 年 4 月份已向欠繳管理費之 20 個單位(包括 16 個住宅單位、1 個車位及 3 個商舖)入稟「小額錢債審裁處」追討，合共追討管理費為港幣\$76,420.00 元，截止 2019 年 3 月 26 日有港幣\$70,412.00 元之欠費已繳交。另已於 2018 年 5 月份向 21 個住宅單位入稟「小額錢債審裁處」追討合共港幣\$105,996.00 元的欠繳管理費，截止 2019 年 3 月 26 日，其中已追回管理費欠款港幣\$78,702.00 元。管業處於 2018 年 12 月份向 8 個住宅單位入稟「小額錢債審裁處」追討合共港幣\$38,168.00 元的欠繳管理費，此款項已全數追回。此外，管業處於 2019 年 5 月上旬入稟小額錢債，向 25 個住宅單位，4 個車位，2 個商舖及 1 個街市舖追討合共管理費港幣\$138,300.00 元。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位入稟進行追討，以繼續改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

管業處匯報，自 2016 年至今共有 5 個住宅單位及 1 個車位因管理費欠款問題被進行正式押記令(即俗稱釘契)法律行動，根據記錄，上述個案單位截至 2019 年 3 月 26 日，有 1 個單位仍未有繳清欠款，涉及款項港幣\$38,487.21 元。

主席陳先生表示，有關上述單位業戶仍未能清還所有管理費欠款，亦未有任何還清款項日期的保證，因此決定先去信有關單位給予最後通知，再申請拍賣其單位。有關行動於下次常會再作報告。

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。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

5.2 財政收支報告

管業處匯報，屋苑財政收支詳細如下：

	2019年2月	2019年3月
住宅部份	(HK\$210,409.90)	HK\$70,918.35
商業部份	HK\$1,711.70	HK\$4,379.75
車場部份	(HK\$63,584.53)	(HK\$88,285.35)
街市部份	HK\$3,844.18	HK\$3,770.23
各部份合計	(HK\$268,438.55)	(HK\$9,217.02)
總資產扣除負債	HK\$23,609,113.60	HK\$23,648,839.75

備註：()為虧蝕

管業處就屋苑2019年2月份及3月份財政收支情況作出匯報：

住宅部份於2019年2月份支付了「龍門居第8座及第9座更換去水喉工程」費用，金額為港幣\$78,800.00元。

公共部份於2019年2月份分別支付了「龍門居2018年清洗全苑冷氣工程」費用，金額為港幣\$33,640.00元，及「購買2019年度農曆新年年花」費用，金額為港幣\$37,662.00元。另外於2019年3月份支付了「更換停車場大樓1號升降機機廂後幅傍板」費用，金額為港幣\$45,500.00元。

5.3 信託基金存款及活期存款結存報告(交通銀行信託有限公司)

5.3.1 活期存款承2019年3月結餘

管業處匯報，本苑信託基金的活期存款截至2019年3月31日，存款總結餘為港幣\$86,617.80元，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	支出金額	存入金額	結餘
/	承上月結餘	/	HK\$224,735.41
20/02/2019	支付更換全苑消防設備系統程 第一期的5% HK\$9,930.00 第二期的5% HK\$21,900.00 第三期的10% HK\$38,000.00 第四期的10% HK\$68,003.00	/	HK\$86,902.41
28/02/2019	/	HK\$15.39 (利息收入)	HK\$86,917.80
27/03/2019	HK\$300.00 (銀行詢證函-用作核數報告文件)	/	HK\$86,617.80

5.3.2 創興銀行戶口記錄 - 法團活期存款戶口結存(創興銀行)

管業處匯報，法團活期存款戶口結存(創興銀行)截至2019年3月31日，活期存款總結餘為港幣\$23,510.00元，有關入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	說明	支票台頭	支票編號 *支出/#存入金額	結餘
01/03/2019	2019年2月26日承上結餘			HK\$86,010.00
06-03-2019	中華電力香港有限公司贊助「初夏街坊食療示範」活動	龍門居業主立案法團	#HK\$5,000.00	HK\$91,010.00
15-03-2019	中國移動18年9月至19年1月份發射站牌照收入(轉回昇捷管理服務有限公司-龍門居之創興銀行)	昇捷管理服務有限公司-龍門居	*HK\$62,500.00	HK\$28,510.00
21-03-2019	「初夏街坊食療示範」活動贊助-活動開支	廖亦湘	*HK\$5,000.00	HK\$23,510.00



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

5.4 額外收入報告

2019 年 3 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入(2019 年 3 月份)	和記-HK\$15,000.00 數碼通- HK \$15,000.00 中國移動- HK \$12,500.00 CSL Limited- HK \$15,000.00 合共: HK \$57,500.00
「維他」自動飲品售賣機收入(2019 年 1 月份)	HK \$1,146.00
「太古」自動飲品售賣機收入(2019 年 1 月份)	HK \$3,000.00
環保站舊衣回收(2019 年 2 月份)	HK \$2,437.40
偉利五金環保回收(2019 年 2 月份)	HK \$1,000.00
智能櫃收入(四部)(19 年 3 月份)(順便及遞四方速遞)	HK \$16,500.00
路面時租收入(2019 年 3 月份)	HK \$37,165.00
轉介通有限公司租用 1 座側空地作推廣連帳篷	HK \$4,500.00
乒乓球場收入(\$380)/ 壁球場收入(\$40)	HK \$420.00
跆拳道班興趣班行政費	HK \$1,000.00
總收入:	HK \$124,668.40

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

5.5 屋苑財政狀況(截止 2019 年 3 月)

緊急維修基金	HK\$ 160,739.26
儲備金	HK\$ 11,840,624.42
緊急應變基金	HK\$ 169,308.51
大型工程維修儲備金	HK\$ 444,000.00
累積基金	HK\$ 11,034,167.56
總數:	HK\$ 23,648,839.75

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

5.6 龍門居銀行戶口結餘(截止 2019 年 3 月)

銀行戶口	戶口名稱	戶口用途	結餘
匯豐銀行	昇捷管理服務有限公司	水費、電費用自動轉賬; 支付承辦商費用	HK \$6,731,167.57
創興銀行	昇捷管理服務有限公司	收取管理費及屋苑額外收入	HK \$2,269,810.78
交通銀行 (信託基金)	龍門居業主立案法團	定期存款; 支付大型工程費用 (超過港幣\$100,000.00 元)	HK \$27,068,538.52
創興銀行	龍門居業主立案法團	墊支屋苑活動費用	HK \$23,510.00
合計:			HK \$36,093,026.87

備註:上述合計總額並不代表屋苑總資產。

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



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

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

服務合約名稱	扣減金額總數
管理服務合約	HK \$98,498.63
保安服務合約	HK \$732,246.99
清潔服務合約	HK \$51,956.51
總數：	HK \$882,702.13

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

(六) 報告事項

6.1 公開招標招聘新保安公司事進展

管業處匯報，有關新保安合約招標工作進展，管業處早前已將標書交由「李家駒律師事務所」審閱修訂，再透過《東方日報》於 2019 年 5 月 2 日及 5 月 3 日刊登公開招標廣告。投標公司可於 2019 年 5 月 6 日至 5 月 27 日索取標書；管業處亦已安排 2019 年 5 月 10 日進行現場視察，待視察進行後再向法團匯報。

副主席彭先生表示，由於 2019 年 7 月 28 日舉行開業主大會揀選保安公司，而新保安合約定於 2019 年 9 月 1 日生效，因此需確保保安公司一個月內是否有足夠時間進行交接工作。管業處表示明白及監察情況以確保交接能順利於一個月內完成。

6.2 追索共享單車在苑內違泊造成的行政開支費用事宜進展

管業處匯報，就共享單車「Gobee Bike」追討一事，管業處已入稟「小額錢債審裁處」已處理個案，司法常務官認為索償因素未能確立，因金額沒有憑證，如：任何報價或單據，純粹由法團自行訂立或估算，而屋苑未有實際的損失費用。因此，「小額錢債審裁處」未能處理有關個案，故剔除是次之入稟個案，並沒有任何訟費命令。

司法常務官曾提到，共享單車作為「Gobee Bike」的重要資產，「Gobee Bike」亦沒有打算回收，要追討索償金額會更難，認為法團最終所討回的金額機會不高，加上即使獲得判令，亦不能解決共享單車在屋苑違擺的問題。故有相關建議給法團：

1. 可自行去信清盤人，要求對方在某限期前處理及解決單車問題。
2. 可自行諮詢法律意見，申請禁制令，要求對方在某限期前處理及解決單車問題。

主席陳先生表示，就司法常務官之建議，難以於會上作出決定，管業處需向「李家駒律師事務所」李律師諮詢意見再作跟進。

經與會各委員詳細商議後，一致通過上述安排，並交由管業處繼續跟進。

6.3 商舖違例擺賣情況報告

管業處匯報，就有關龍門居商舖違擺事宜，管業處聯同保安同事已於 5 月 3 日進行大規模巡查，當日發現違規商舖共有 63 間，管業處職員已對上述違規商舖作出即時口頭勸喻，並稍後安排去信有關違規商舖租戶及業主。管業處亦會不定時特擊巡查商舖，藉以改善社區的環境衛生。此外，管業處已對個別違規商舖要求律師發出律師信。

主席陳先生提醒，去信有關違規商舖需同步通知有關業主。

副主席彭先生表示，有個別商舖傾倒污水弄污百歲磚，建議管業處於附近位置安裝流動閉路電視監察百歲磚清潔狀況。

管業處表示較早前去信「食環署」反映上述情況，惟「食環署」回覆到現場巡察未有發現該商舖出現傾倒污水的行為，及已去信有關商舖要求停止上述行為。該商舖亦已答應會於營業時間後清洗上述百歲磚並通知保安人員監察，管業處會研究安裝流動閉路電視及繼續跟進。

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。



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 固定電力裝置測試結果報告

管業處匯報，龍門居已於 2019 年 4 月份完成固定電力裝置測試，全部順利完成。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序及財務審核事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

招標程序事務

7.1.1 匯報「第 9 座平台天面防水工程」(LUMU/19/T002)之開標程序

「第 9 座平台天面防水工程」(標書編號:LUMU/19/T002)於 2019 年 4 月 29 日(星期一)下午 5 時 30 分截標。開標前招標程序及財務審核事務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，「諾訊服務有限公司」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 4 月 12 日(星期五)
 招標書截止日期：2019 年 4 月 29 日(星期一)下午 5 時 30 分
 發出招標書予承辦商數目：10 間
 管業處接獲承辦商回標數目：8 間

號碼	承辦商名稱	總額	平均尺價
1.	啟滔裝修有限公司	HK\$488,000	HK\$139.04
2.	天毅工程(服務)有限公司	HK\$749,600	HK\$141.06
3.	合利水務工程有限公司	HK\$1,800,000	HK\$335.23
4.	合益工程有限公司	HK\$1,053,500	HK\$198.09
5.	國華行工程有限公司	沒有回覆	沒有回覆
6.	貝登工程有限公司	HK\$507,000	HK\$89.52
7.	生記屋宇維修有限公司	HK\$1,100,000	HK\$180.97
8.	諾迅服務有限公司 (昇捷集團成員)	HK\$427,000	HK\$78.95
9.	騰達工程有限公司	HK\$557,500	HK\$93.80
10.	永明建造工程有限公司	回覆不回標	回覆不回標

是次競投「第 9 座平台天面防水工程」最低標為「諾迅服務有限公司」(昇捷集團成員)之總額港幣\$427,000.00 元；第二低標為「啟滔裝修有限公司」之總額港幣\$488,000.00 元；第三低標為「貝登工程有限公司」之總額港幣\$507,000.00 元。

小組議決：經與會小組成員商討後，向最低標至第四低標索取相關工程經驗並於下次常務會議作出匯報及議決。管業處表示明白並會跟辦。

管業處於會上補充及展示最低標至第四低標之相關工程經驗。

議決：經與席上各委員商討後，一致議決揀選最低標為「諾迅服務有限公司」(昇捷集團成員)之總額港幣\$427,000.00 元負責「第 9 座平台天面防水工程」。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.1.2 商討「保安服務合約」之招標安排

管業處匯報，小組召集人彭先生於招標程序及財務審核事務小組上表示，「保安服務合約」之標書，有部份須要作增加及修改，將按標書內的頁數修改，詳細如下：

1. 標書第14頁，有關第九部份合約之一般條款第9.5項支付合約費用安排，在合約期間，每月5日或之前，承辦商必須提交上一個月之出勤紀錄及缺勤扣薪方法所計算出之明細及款項(如有)，呈交予「法團」；「法團」會於核實出勤紀錄及缺勤扣薪方法所計算出之明細及款項(如有)後的每月25日或之前，支付承辦商服務月費修改為45天內。

小組議決：經與會小組成員商討後，一致同意上述安排，並於下次常務會議作出匯報。

財務審核事務

7.1.3 商討如何提升屋苑財務狀況之透明度

管業處匯報，有關支付合約費用程序，繼上次會議後，管業處已重新審視程序，程序大致一樣，惟承辦商可於提交發票後由一個月內取得款項修改為45天。

小組召集人彭先生表示，為增加屋苑財政狀況的透明度，要求管理公司詳細講解屋苑財政狀況，特別是零用現金及由管理公司批核的支出。

管業處表示日後會每月提交由管理公司批核的支出項目明細紀錄予主席、副主席、司庫及秘書，令法團更了屋苑支出狀況。

管業處匯報及詳解屋苑備用金之應用，詳細如下：

備用金定義為用作應付一般鎖碎支出或一般現沽單，正常情況下支出金額均為細小(如費用超過一千元將每項費用獨立處理)。而常用的支出包括有車費、郵票、入稟小額錢債、銀行兌換輔幣、急用之維修五金物料等。備用金持有人為「昇捷」分區經理岑永基先生，總額為港幣\$30,000.00元。「昇捷」每月會進行結算，所有收據經核實後，「昇捷」會從「昇捷管理服務有限公司 - 龍門居」支付相關金額予備用金持有人。

管業處匯報，截至2019年2月，屋苑各銀行戶口結餘如下：

銀行戶口	戶口名稱	結餘(港幣)
匯豐銀行	昇捷管理服務有限公司	\$5,122,696.52
創興銀行	昇捷管理服務有限公司	\$3,932,650.10
交通銀行(信託基金)	龍門居業主立案法團	\$27,068,838.52
創興銀行	龍門居業主立案法團	\$86,010.00
合計：		\$36,210,195.14

小組召集人彭先生表示，為令各業戶更簡易清晰了解各銀行戶口結餘狀況，要求管業處於上列的表格加上註解，清晰顯示管理費按金及營運基金的金額，以表達實際之結餘。管業處表示會跟辦，並於下次常務會議上再作匯報。

小組議決：經與會小組成員商討後，一致同意上述安排，並交由管業處繼續跟進。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.1.4 其他事項

7.1.4.1 龍門居管業處影印機租用服務合約

管業處匯報，龍門居影印機租用服務合約將於 2019 年 7 月 31 日屆滿，已向現時保養商「柯尼卡美能達商業系統(香港)有限公司」索取報價，並提供 2 個方案，詳情如下：

方案 1	型號	服務期	舊有服務費用	新服務費用	上調百分比	服務內容
(沿用舊機)	C454 E	每年續約	每月 \$2,800	每月 \$3,241	15.75%	每月黑白列印 20,000 張及彩色 1,000 張

方案 2	型號	服務期	服務費用	服務內容
(更換新機)	C458	5 年 (2019-8-1 至 2024-7-31)	每月 2,800	每月黑白列印 25,000 張及彩色 1,600 張

小組召集人彭先生表示，為方便比較價格，要求管業處向多些公司索取報價，並於下次會議匯報。管業處表示明白並會跟辦。

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：

維修、保養事務

7.2.1 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

管業處匯報，屋苑各項主要工程及維修進度如下：

1. 龍門居第 9 座 G 室及 11 座 D 及 E 室天面防水工程正在進行中，第 9 座已完成天面工序，現正進行第 11 座工程。
2. 龍門居街市中央冷氣系統 1 號冷氣機維修工程已於 2019 年 3 月 13 日完成，現回復正常運作。
3. 龍門居街市隔油池保養已於 2019 年 3 月 22 日完成。
4. 龍門居柴油發電機保養已由「順通機電工程有限公司」於 2019 年 3 月 22 日完成檢查，發電機運作正常。
5. 龍門居街市中央冷氣保養由「開利(香港)有限公司」於 2019 年 4 月 1 日完成檢查及清洗隔塵網後運作正常。
6. 保養商「百利水電工程」已於 3 月份完成清洗食水及沖廁水缸，一切正常。

7.2.2 匯報屋苑公共部份維修情況

管業處匯報，已完成下列屋苑設施維修：

1. 維修牆身(16 座水泵房)
2. 重鋪百歲補磚(1 座地下垃圾房對出)
3. 翻新油漆(樓層後梯水喉、籃球場鐵絲網、迴旋處鐵柱)
4. 車場安裝支架(R 層上斜位置)
5. 維修損壞地磚(11 座地下男洗手間內)
6. 維修一街簷蓬



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.2.3 匯報維修物料倉存取情況

7.2.3.1 油漆物料存貨記錄(截至：2019年3月3日)如下：

物料名稱	顏色/ 色號	上月庫存 (桶)	進貨數量 (桶)	進貨日期	消耗數量 (桶)	剩餘庫存 (桶)
馬路漆	黃色 R15	0				0
玉磁漆	粉紅色 1172	0.5				0.5
	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	0				0
	菊花牌 1131 綠色	3				3
AKA	淺天藍色磁油	0				0
	灰色磁油	1				1
	紅色磁油 (1142)	0				0
菊花牌	白色磁油 (1101)	0				0
地台油	翠綠色 P9487	3				3
水性牆面漆	菊花牌 白色	0.5				0.5
黃丹底油	956	0.5				0.5
松節水	金冠牌	6			3	3
天拿水	金冠牌	5			4	1
噴油漆 (支)	黑色	1			1	0
	白色	7			1	6
	黃色	14				14
	綠色	4				4
	藍色	4				4
	袋鼠牌防漏膜 (灰色)	0.75				0.75
	袋鼠牌防漏膜(水晶透明)	0.5				0.5
堡達牌	PU160(16 升/桶)	1				1
批牆灰	981(1 加裝)	0.5				0.5
PT3 水性	原子灰(1 加裝)	1.5				1.5
松樹牌	腊青油	4				4
菊花牌	易塗麗水性磁油 (1143)	3			1	2
菊花牌	防漏膜(水晶透明)	0.5				0.5



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.3.2 電燈物料存貨記錄(截至：2019 年 3 月 3 日) 如下：

物料名稱	安裝位置/ 用途	上月庫 存	進貨數 量	進貨日 期	消耗數 量	剩餘庫 存
48"光管 36W	屋苑及停車場	30				30
60"光管 36W	大垃圾站	81				81
釘頭燈膽 60W	座頭廁所及水錶房	52			2	50
6" 筒燈座	一街及二街簷篷	10				10
士捷 4-65W	街市光管起動器	18				18
慳電管 13W	廈座大堂天花	64			17	47
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	3			1	2
20W 螺頭慳電膽	一、二街簷篷筒燈	55			1	54
轉車制 1K8800	沖廁水泵及食水泵轉泵用	12			1	11
石英燈膽 12V/50W	大堂門口對講機照明燈	59			3	56
18W 丁頭慳電膽	座頭廁所及更衣室	45				45
波燈膽 100W/E	屋苑外圍波燈	4			1	3
24"防水光管支架	24"光管 支架	1				1
60"防水光管支架	大垃圾站	11				11
玻璃門電鎖	大堂密碼鎖	1				1
8"抽氣扇	座頭廁所抽氣扇	1				1
樂聲時間掣	蝴蝶燈亮燈時間掣	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			10	14
蝴蝶管 16W	屋苑牆腳燈	3				3
REM 珠膽掣	沖廁水泵及食水泵泵房控 制器	6				6
石英燈座 12V	廈座大堂門口對講機照明 燈座	8				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	11				11
T5 / 14W 光管	廈座前後樓梯	116			57	59
T5 / 28W 光管	屋苑行人通道燈	86			1	85
電子火牛 14W	廈座前後樓梯	47			2	45
電子火牛 LED14W	樓層走廊圓燈具	166			2	164
電子火牛 14W	屋苑行人通道燈	14				14
LED 光管 8W		220				220
LED 光管 16W		129			52	77
15W LED 燈片連電子 牛	樓層走廊燈具	25			10	15



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.2.3.3 磁磚紙皮石物料存貨記錄(截至：2019年3月3日) 如下：

物料名稱	上月庫存	進貨數量	消耗數量	剩餘庫存
白色玻璃紙皮石(盒)每盒40件 面積14吋 x 14吋	176			176
紅色玻璃紙皮石(盒)每盒40件 面積14吋 x 14吋	177			177
粉紅色牆身磚 (盒)每盒25件	61			61
灰色牆身磚 (盒)每盒25件	43			43
黑英泥 (包)	7		3.5	3.5
白英泥 (包)	0			0
河沙 (包)	65		30	35
黑色速硬英泥 (包)	0.5			0.5
紅色百歲磚 (塊)	1702			1702
英泥寶 (桶)	3			3
遊樂場地蓆 -綠 (件)	51			51
遊樂場地蓆 -紅 (件)	15			15
遊樂場地蓆 -藍 (件)	10			10

7.2.4 檢視屋苑各照明設施之運作情況及節能安排

7.2.4.1 屋苑照明設施

管業處匯報，現時屋苑照明設施及大堂冷氣運作時間表供與會委員參閱。現時照明設施的夜間開放時間更改為晚上6時正至早上6時45分，管業處會持續觀察及因應日光而再作出調整。

7.2.4.2 大堂冷氣

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.5 匯報屋苑公共部份有待維修情況

需議決報價書項目：

7.2.5.1 龍門居第 8 座 9 樓 J 室外牆維修工程

報價書號碼：50358-2019020011

發出日期：2019 年 3 月 14 日

截止日期：2019 年 3 月 28 日

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	合益工程有限公司	\$ 12,600.00
2.	天雄工程公司	\$ 16,800.00
3.	天毅工程(服務)有限公司	\$ 16,900.00
4.	貝登工程有限公司	\$ 18,000.00
5.	生記屋宇維修有限公司	\$ 20,000.00
6.	百利水電工程	\$ 22,800.00
7.	易聯創建工程有限公司	沒有回覆
8.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆
9.	環衛工程有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 6 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「合益工程有限公司」，報價金額港幣\$12,600.00 元，第二低報價承辦商為「天雄工程公司」，報價金額為港幣\$16,800.00 元，與最低報價相差港幣\$4,200.00 元，相差百份比為 33.33%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2 月 2019 年由「環衛工程有限公司」以金額為港幣\$20,500.00 元承接第 14 座和第 8 座外牆維修工程。

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\$12,600.00 元交予「合益工程有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.2.5.2 龍門居第 11 座更換雨水喉工程

報價書號碼：50358-2019020012

發出日期：2019 年 3 月 14 日

截止日期：2019 年 3 月 28 日

管業處已於 2019 年 3 月 14 日向 8 間承辦商發出報價邀請，並於 2019 年 3 月 28 日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	怡保工程有限公司	\$ 14,800.00
2.	東洋工程有限公司	\$ 22,500.00
3.	志豐水泵工程有限公司	\$ 24,600.00
4.	百利水電工程	\$ 26,800.00
5.	宗源工程(香港)有限公司	\$ 32,000.00
6.	生記屋宇維修有限公司	\$ 45,000.00
7.	多寶德物業保養有限公司	\$ 75,000.00
8.	明記水喉工程有限公司	沒有回覆

是次報價共接獲 7 間承辦商回覆，最低報價承辦商為「怡保工程有限公司」，報價金額港幣\$14,800.00 元，第二低報價承辦商為「東洋工程有限公司」，報價金額為港幣\$22,500.00 元，與最低報價相差港幣\$7,700.00 元，相差百份比為 52.02%。

根據過往紀錄同類型工程，在 10 月 2018 年由「百利水電工程」以金額為港幣\$78,800.00 元承接更換第 8 座和 9 座去水喉工程。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

小組議決：經與會各小組成員商討後，一致同意管業處之建議，以港幣\$14,800.00元交予「怡保工程有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.2.5.3 供應及送貨 3M 地氈(紅色)

報價書號碼：50358-2019020026

發出日期：2019年3月20日

截止日期：2019年3月28日

管業處已於2019年3月20日向9間承辦商發出報價邀請，並於2019年3月28日截止，詳情如下：

	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	華聰工程有限公司	\$ 44,710.00
2.	允景有限公司	\$ 48,642.00
3.	新世紀物料供應及工程有限公司	\$ 50,349.00
4.	新浪潮服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 53,020.00
5.	匯進貿易發展有限公司	\$ 55,460.00
6.	和豐行(香港)有限公司	沒有回覆
7.	寶崇行	沒有回覆

是次報價共接獲5間承辦商回覆，最低報價承辦商為「華聰工程有限公司」，報價金額港幣\$44,710.00元，第二低報價承辦商為「允景有限公司」，報價金額為港幣\$48,642.00元，與最低報價相差港幣\$3,932.00元，相差百份比為8.79%。

根據過往紀錄同類型工程，在7月2015年由「新世紀物料供應及工程有限公司」以金額為港幣\$21,710.00元承接訂購大堂地氈(32張)；

現時訂購49張大堂和扶手電梯大堂。

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\$44,710.00元交予「華聰工程有限公司」承辦，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.2.5.4 討論待維修事項

1. 第8座30G外牆維修
2. 第9座沖廁水上水泵

以上工程有待出報價書



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

7.2.6 其他事項

7.2.6.1 討論更換商場及街市洗手間之洗手盆事宜

管業處匯報，由於近期外來地盤人士到苑內使用商舖洗手間，使得設施耗損及清潔衛生情況日益嚴重，為使減少地盤人士使用商舖洗手間清洗身上泥沙可能性，管業處建議如日後洗手盆有損壞可考慮更換較細小之洗手盆，並派人員在體育館內拍洗手間洗手盆照片作參考及於會上展示。小組成員表示其洗手盤物料為不銹鋼更為適合，另外要留意枱面需有足夠斜度以防積水。管業處須提供更多相關資料再作討論。

小組議決：經與會小組成員商討後，同意上述安排，並交由管業處繼續跟辦。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.2.6.2 建議更換全苑大堂通告板事宜

管業處匯報，全苑大部份的大堂通告板有損壞情況出現，為開源節流，管業處建議更換全苑大堂通告板為更耐用的磁石邊開合式通告板。席上有小組成員表示，有關通告板的表面是磨沙材質，會影響住戶參閱有關通告。小組成員建議，可參考其他場所的通告板之款式，並於下一次維修、保養及環境事務小組上討論及匯報。

管業處建議可先於屋苑其中一座加設磁石邊開合式之通告板作為試行單位，收集業戶意見後於小組會上報告再作討論。此外，舊有通告板如未有損壞則保留使用。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

環境事務

7.2.7 本苑園藝保養商之工作匯報

管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」於本苑日常工作如下：

1. 修剪、改善本苑花槽植物。
2. 將本苑各處花槽已枯死之植物移除及有所空置的地方補種植物。

7.2.8 匯報全苑大型收費修樹

管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」已於 2019 年 3 月 11 日完成第四區域大型收費修樹工作。主要圍繞一街停車場旁、第 8 座至 10 座、第 14 座至 16 座、中央兒童遊樂場及「珈琳幼稚園」旁，同時於會上展示有關分區圖及修樹情況之相片。

此外，園藝花園一棵大樹的樹根懷疑出現伸延至車路之現象，園藝保養商「盈春園藝」已大規模修剪有關大樹並密切留意其樹根生長情況，避免樹根伸延至車路並出現路面爆裂之情況。

小組成員建議，由於花園內培養之植物擺放混亂，可於園藝花園增設層架，減低園藝花園混亂情況及增加放置花盆數量，此外更可自己培養幼苗，減少向外購買，以減省相關費用。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.2.9 匯報本苑安裝滴灌喉事宜

管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」已於2019年4月6日安裝於北閘旁花槽之滴灌喉送貨到本苑，工程部亦將於2019年4月12日之前完成安裝北閘旁花槽之滴灌喉工作，有關安裝工作將於下一次維修、保養及環境事務小組上匯報。

管業處匯報，討論於中央公園花槽安裝滴灌喉。有關之安裝工作需打樁地面，將水喉連接至中央公園花槽內。席上有小組委員表示，有關於中央公園之滴灌喉安裝工程繁複，並涉及大量安裝費用，應考慮其餘可行之位置。

小組成員建議，可於第16座對出空地及停車場平台之花槽安裝滴灌喉，管業處表示會與工程部研究有關安裝事宜，並於下一次維修、保養及環境事務小組上討論及匯報。

7.2.10 購買季節性時花

管業處匯報，園藝保養商「盈春園藝」建議之季節性時花及其報價如下：

項目	數目	價錢(港幣)
提供及種植黃蝦花	150	\$2,250.00
提供及種植百日紅	150	\$2,250.00
總價：		\$4,500.00

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.2.11 匯報全苑滅蟲服務事宜

管業處匯報，滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」於2019年3月5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。

根據合約內容，滅蟲承辦商「能多潔榮業香港有限公司」將於4月份至10月份期間，由1個月1次進行例行滅蟲工作更改為1個月2次，以減低於夏季出現蚊患及鼠患之情況。

7.2.12 匯報各項環保回收事宜

7.2.12.1 「環保站」龍門居近過去三個月回收舊衣記錄詳情如下：

	重量 (KG)	總金額(港幣)
2018年12月	597	HK\$3,122.40
2019年1月	476	HK\$2,485.20
2019年2月	467	HK\$2,437.40

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。

管業處匯報，於第16座旁增加舊衣回收箱事宜已聯絡「環保站」，並回覆本苑需約二星期時間訂做有關舊衣回收箱，訂做工作完成後「環保站」會與本苑聯絡商討舊衣回收箱送貨事宜。

小組成員建議，可於屋苑通訊提及，並建議各坐頭可通知住戶新增的舊衣回收箱地點，以增加新舊衣回收箱之宣傳。

7.2.12.2 「環保站」龍門居近過去三個月回收玻璃樽記錄詳情如下：

	重量 (KG)
2018年12月	456
2019年1月	606
2019年2月	570.5



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.12.3 龍門居近過去兩個月之四電一腦回收計劃記錄詳情如下：

2019 年 1 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	5	掃瞄器	0	327
洗衣機	1	電腦主機	4	
雪櫃	0	手提電腦	0	
冷氣機	2	顯示屏	7	
打印機	1			
2019 年 2 月回收計劃之電器				
項目(四電)	數量(件)	項目(一腦)	數量(件)	重量(KG)
電視機	1	掃瞄器	0	136
洗衣機	2	電腦主機	1	
雪櫃	0	手提電腦	0	
冷氣機	0	顯示屏	0	
打印機	4			

7.3 保安及清潔事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

清潔事務

7.3.1 匯報清潔員工當值情況

管業處匯報清潔工人當值情況，有關扣減缺席人數金額情況如下：

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

截至 2019 年 3 月份，清潔合約沒有任何扣減費用。

7.3.2 匯報清潔員工日常工作安排

7.3.2.1 雜物斗車清理記錄

管業處匯報 2019 年 3 月份有 6 次清理雜物斗車記錄，並於會上展示有關相片。

7.3.2.2 清抹各公眾牆身、清抹各座設施門、指示牌及保安崗位

管業處匯報 2019 年 3 月份之清潔工作，包括：清抹各座公眾牆身、各座設施門指示牌及保安崗位、清理各座平台、清理各座有蓋行人通道頂、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面、清理青苔、清理渠口枯葉、清理渠口淤塞物。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.3.2.3 L660 垃圾桶使用帆布記錄

管業處匯報 L660 垃圾桶沒有使用帆布記錄如下:

月份	1座	2座	3座	4座	5座	6座	7座	8座	9座	10座	11座	12座	13座	14座	15座	16座
2019年1月	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	3	0	2
2019年2月	0	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
2019年3月	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0

管業處匯報 L660 垃圾桶使用帆布蓋過高記錄如下:

月份	1座	2座	3座	4座	5座	6座	7座	8座	9座	10座	11座	12座	13座	14座	15座	16座
2019年1月	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019年2月	1	0	1	1	0	0	0	3	4	2	2	3	0	2	0	1
2019年3月	0	0	0	0	0	0	2	1	0	1	0	0	0	3	2	1

小組召集人彭先生重新提醒，管業處及保安部職員須核實上述登記記錄之真確性。同時，各同事亦要清楚知道垃圾桶使用帆布蓋之用意，管業處表示明白及跟進。

7.3.3 匯報綠色 L660 垃圾桶損壞事宜

管業處匯報，到3月份為止，全苑綠色 L660 垃圾桶有 74 個，當中有 7 個損壞；全苑黑色 L660 垃圾桶有 14 個，當中有 4 個損壞。此外，管業處早前已安排購買 20 個 L660 綠色垃圾桶，現有待送貨。

7.3.4 匯報及討論三色環保回收箱回收數量事宜

管業處匯報「偉利五金環保回收」2019年1月份及2月份環保回收記錄如下:

	2019年1月	2019年2月
廢紙 (KG)	7,140	4,820
廢膠 (KG)	44	30
鋁罐 (KG)	82	56
廢鐵 (KG)	3,310	3,310
法團收入	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。

另外，小組召集人彭先生表示，有部分環保回收箱因地理問題，導致擺放位置較為隱蔽，建議管業處同事可於當眼位置張貼告示，以便利各住戶，並要求管業處在下次保安小組會議上再作報告，管業處表示明白及跟進。

7.3.5 討論清潔其他事項

管業處匯報，有關「2019年傑出員工選舉」選舉細則已確定，稍後將安排張貼。小組召集人彭先生表示，今年獲獎人數比上一年度減少至 10 位，而獎金比往年提升，以鼓勵各員工積極工作。「羅氏」及管業處表示明白。



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

保安事務

7.3.6 匯報及討論保安員當值情況

管業處匯報，「昇捷物業管理有限公司」於 2019 年 1 月 1 日起正式接管臨時保安服務合約，為期 3 個月，惟由於修訂標書內容需時，故經常務會議上議決後，臨時保安服務合約已兩度續期，即延長至 2019 年 5 月 31 日。

而 2 月份保安當值情況，當月有 3 名保安員到職及有 1 名保安員離職。3 月份保安當值情況，當月有 2 名保安員到職及有 2 名保安員離職。

管業處匯報 3 月份扣減缺席人數金額情況如下：

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

截至 2019 年 3 月份保安合約扣減費用總額：港幣\$130,849.14 元。

7.3.7 匯報及討論保安員日常工作安排

7.3.7.1 夜班保安主管到任

管業處匯報夜班保安主管之職位已於 2019 年 3 月 25 日到任，分別由鄺仁樹、曾紹基擔任夜班保安主管之職位。有小組成員提問，有 2 個保安主管之原因，管業處表示由於臨時合約較難聘任合適員工，為穩定人手安排及提升服務質素，故安排 2 名夜班保安主管。小組召集人彭先生表示，新合約將會縮減日夜 2 更各 2 個保安員，夜更主管日後須與日更主管共同重新檢討崗位及工作分配，並在下次保安小組會將匯報新工作安排。

7.3.7.2 太極公園開放時間

管業處匯報，太極公園晚上經常有人聚集，滋擾低層住戶，管理委員會早前於常務會議上已議決安排於晚上暫停開放，時間為 23:00PM 至 04:00AM，並已於 2 月 28 日開始試行，管業處觀察後發現情況已有改善。但夜班保安曾接獲住戶投訴，於清晨時分有晨運人士聚集及發出嘈音。並在未得到「法團」的同意下，更改其暫停開放時間，為 23:00PM 至 06:00AM。

小組召集人彭先生提醒，如經常會已落實的執行工作，管業處需嚴格執行，不可隨意更改，管業處表示明白及跟進。

7.3.8 匯報每月管業處夜巡報告及個案分享

7.3.8.1 夜巡報告

管業處匯報有關 3 月 29 日夜巡報告，管業處發現第 3、4 更亭有保安員當值期間玩手机，而 1 街 L660 垃圾桶未有蓋上，上述事項已向有關職員訓示及多加留意。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.3.8.2 個案分享

管業處於小組會上向席上委員播放個案影片，詳情如下：

影片 1：晚間各座收垃圾時，發現垃圾桶過高而保安員沒有記錄相關資料，及有住戶自由進入保安崗位。

影片 2：中央公園(小朋友玩球)情況，發現有小朋友於中央公園拍球玩耍，而保安員則視而不見，不上前勸喻。

影片 3：乒乓球(開場問題)情況，乒乓球檯未到開放時間，已有保安員提早 15 分鐘等候，及有多名同事同時協助解封。

影片 4：指出夜班保安員當值期間，於屋苑行人通道，不顧形象地邊走邊進食，警覺性低，漠視身邊事物。

影片 5：夜間 1 街有人踏單車，而 1 街保安同事則視而不見，不上前勸喻。

小組召集人彭先生表示，上述影片雖然是以往之個案，但管業處及新任夜間主管都要清楚瞭解屋苑管理問題，要求管業處正視問題。

7.3.9 匯報及討論商舖違例擺放事宜

管業處匯報，由於臨近清明時節，「紅蓮佛具香莊」及「聚寶樓香莊」舖外違例擺放問題嚴重，惟保安員多次勸喻仍未改善，管業處已出信以上商舖。

另外，「龍門新車」門外傾倒油污事件，「食環署」已回覆有關之調查，惟今次事件並沒有任何發現。我們管業處會繼續密切留意「龍門新車」。

小組召集人彭先生表示，如商舖違擺問題嚴重，建議可向法律求助(如禁制令等)，以對違規商舖作出阻嚇作用。管業處表示明白及跟進。

7.3.10 匯報及討論流動閉路電視位置分佈及使用情況

管業處匯報現時流動閉路電視位置分佈及使用情況，詳細如下：

流動攝影機	安裝位置	安裝日期	預計
1 號	第 5 座地下近 D 室後巷位置	02/01/2019	02/06/2019
2 號	第 14 座 24 樓大堂	03/04/2019	04/07/2019
3 號	第 13 座 7 樓 B 室	04/04/2019	04/07/2019

現時屋苑須存有 5 部流動閉路電視，由於有 2 部流動閉路電視已轉為固定閉路電視，因此管業處建議購置 2 部流動閉路電視，以供日常應用。出席小組成員商討後一致通過同意上述建議，並於常務會議確認，管業處表示明白及跟進。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.3.11 匯報新增固定閉路電視位置進展情況

管業處匯報新增固定閉路電視位置分佈及使用情況，相關建議物料型號詳細如下：

項目	選用物料	牌子/型號/規格
1	16 位數碼錄影機連 4TB 硬盤	HIKVISION : HWN-4216MH 或同級
2	網路攝影機(IR Bullet Network camera)	HIKVISION : HWI-B620H-Z 或同級 2.8-12mm lens
3	32"顯示屏	LG : 32LK6100PCB with wallmount bracket
4	網路交換機	HIKVISION : DS-3E0318P-E 或同級
5	網絡訊號線及轉換器等	CAT-5e, LIGHTEM 或 AMP 或同級
6	其他	12 Port 19" Fiber Enclosure, Fiber Optic Pigtail, Fiber Optic Patch Cord, Equipment Rack

有關新增固定閉路電視之已於 2019 年 2 月 18 日第 17 次常務會通過，而報價書已完成草擬，管業處將於本星期出報價書，並預計於 4 月 29 日截止。

7.3.12 討論保安其他事項

7.3.12.1 保安員培訓課程

管業處匯報，2019 年 4 月 11 日晚上，「昇捷管理服務有限公司」總所已安排舉辦保安員培訓課程，共分兩節時段，1830~1930(夜更)，1930~2030(早更)，「昇捷」已支付各出席員工的培訓津貼費用，員工將不會獲得額外補鐘。

7.4 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處代為匯報如下：

康樂事務

7.4.1 檢討初夏街坊互動食療示範活動

初夏街坊互動食療已於 2019 年 3 月 17 日完滿結束，惟部份細節可以作出改善，管業處觀察到台上的長枱以枱布遮台前更為美觀，下次舉辦會事前用枱布遮台前；頒獎時安排同事提示嘉賓拍照，避免錯失拍照機會；下次活動可為廚師準備夾咪，使互動環節更順暢；台上司儀 3 個太多，安排 2 個足夠及當日流程太快，建議加入現場與業戶互動環節如街坊提問或小遊戲。

同時，管業處亦收到有現場業戶讚揚，活動當日管業處維持現場良好秩序；以及管業處司儀能帶動現場氣氛，增加活動可觀性。

另外，小組成員表示於下次會議議程加入商討舉行「龍門居小廚神比賽」事宜，著管業處先搜集資料如贊助詳情及詳細活動形式等，管業處表示跟辦。

7.4.2 檢討龍門居長隆海洋王國兩天遊活動事宜

有出席是次活動的小組成員反映導遊未有清楚解釋退款及問卷調查的詳情，部份團友不清楚退款因由。

小組成員表示，若日後再舉行同類型活動，著管業處需提早與導遊及旅行社進行良好溝通，以免失誤再次發生，管業處表示跟辦。

此外，管業處亦進行問卷調查訪問各團友是次行程滿意度及日後的旅遊意向，大部份團友對整體流程及旅行社服務表現滿意，而有關日後旅行目的地方面，部份團友表示對 4 至 5 天的東南亞旅行有興趣。

同時，小組成員亦表示兩天行程暢順，酒店設施及服務亦表現良好，整體感覺滿意。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.4.3 商討興趣小組報名情況

就有關興趣小組反映收生率偏低，經小組成員商議過後，同意當扶手梯廣告架未有商戶租用時，可免費為各興趣小組張貼海報及在屋苑通訊協助宣傳。另外，管業處亦會與興趣小組導師溝通並提供適當支援。

7.4.4 商討第 25 期親子種植場事宜

管業處於席上展示第 24 期親子種植場的收成照片，並匯報本次活動將於 2019 年 5 月 5 日完結。就商議第 25 期活動詳情，小組成員建議於 2019 年 5 月 8 日發出海報及接受報名，並安排於 2019 年 5 月 30 日下午 3 時進行抽籤。而第 25 期親子種植場暫定於 2019 年 6 月 2 日上午 11 時進行，將待常會確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.4.5 商討 2019 年親子樂悠遊事宜

管業處匯報早前向區議會申請的撥款資助已審批完成，並就有關活動舉行日期，經小組成員商議過後，一致決定於 2019 年 6 月 23 日舉行。而就有關行程方面，管業處已向不同旅行社索取報價，詳情如下：

旅行社 項目	暢達假期	天地之旅 有限公司	駿景遊	永安旅遊	新華旅遊
費用	HK\$172.00	HK\$180.00	HK\$153.00	沒有回覆	沒有回覆
補差額	HK\$80.00	HK\$60.00	HK\$50.00		
午膳	流浮山鮑魚海鮮宴				
行程	1. 濕地公園 2. 恆香餅廠 3. 跳蚤市場	1. 濕地公園 2. 恆香餅廠 3. 爬蟲館	1. 濕地公園 2. 大棠農莊 3. 恆香餅廠		

經小組成員就各項因素商議過後，一致通過選用「駿景遊」，將待常會確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.4.6 檢討 2019 年暑期興趣班事宜

管業處匯報已向黏土班導師及書法班導師索取暑期興趣班資料，早前小組成員曾反映已多年舉辦上述興趣班，可舉辦新穎活動提昇業戶興趣。故管業處已索取扭汽球興趣班詳情，小組成員同意加插此課程。將待常會確認。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意小組會上述安排。

7.4.7 匯報昇捷合約期內之贊助龍門居活動金額

匯報「昇捷」合約期內之贊助龍門居活動金額

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

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.4.8 匯報龍門居租用場地及廣告架及派發宣傳單張及飲品售賣機收入情況

7.4.8.1 匯報租用場地情況

管業處匯報，2019年1月至2019年3月期間，本苑租用場地收費，詳情如下：

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

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

7.4.8.2 匯報派發宣傳單張情況

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

公司名稱	宣傳單張內容	收取費用	派發日期	收款日期
亞洲直接市場	仁愛堂	\$2,660.00	2018年3月8日	2018年3月8日
亞洲直接市場	彌明生活百貨	\$2,700.00	2018年7月12日	2018年7月12日
亞洲直接市場	水漾衣坊	\$2,700.00	2018年7月27日	2018年7月27日
亞洲直接市場			3單，共港幣\$8,060.00元	

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

7.4.8.3 匯報飲品售賣機收入情況

管業處匯報，「維他」飲品售賣機收入詳情如下：

日期	總營業額	屋苑應收金額
2019年1月	HK\$3,827.64	HK\$1,146.00
2019年2月	HK\$2,233.94	HK\$668.85
合共：		HK\$1,814.85

管業處匯報，「太古」飲品售賣機收入詳情如下：

時段	屋苑應收金額(HK\$)
2019年1月1日至2019年1月25日	HK\$3,000.00
2019年1月26日至2019年2月22日	HK\$3,409.10
合共：	HK\$6,409.10

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.4.9 匯報龍門居康樂設施及便利圖書站會員、租借及龍門居網誌跟進情況

7.4.9.1 康樂設施收入情況

管業處匯報，本苑康樂設施收入詳情如下

日期	網球場 (HK\$) \$50/h	壁球場(HK\$) \$40/h(繁忙時間) \$35/h(非繁忙時間)	乒乓球(HK\$) \$25/h(繁忙時間) \$20/h(非繁忙時間)	多用途活動室 (HK\$) \$50/h
2018年合共：	\$450.00	\$2,530.00	\$6,990.00	\$400.00
2019年1月	0	0	\$335.00	0
2019年2月	0	0	\$320.00	0
2019年3月	0	\$40.00	\$530.00	0
2019年合共	0	\$40.00	\$1,185.00	0

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

7.4.9.2 便利圖書站會員之人數情況

管業處匯報，申請成為便利圖書站會員之人數詳情如下：

	新增會員人數	累積會員人數
2019年1月至2月	0	536

管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況如下

日期	金額(港幣)
2019年1月至3月	0.00
合共：	0.00

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

議決：經與席上各委員商討後，一致同意上述安排。

聯絡事務

7.4.10 匯報龍門居網誌跟進情況

管業處匯報，已上載下列資訊於網誌，詳情如下：

1. 初夏街坊互動食療照片分享
2. 龍門居「商場部份」及「街市部份」2019-2020年度財政預算案(草案)
3. 龍門居「車場部份」2019-2020年度財政預算案(草案)
4. 龍門居「住宅部份」2019-2020年度財政預算案(草案)
5. 長隆海洋王國兩天遊

截至2019年4月17日(中午12時)，龍門居網誌瀏覽人數為121573。

小組成員建議可於網誌更新屋苑常用電話號碼、網誌相片及公共交通車站資料可讓業戶知悉更多屋苑情況及更多區內資料，另外因各座法團信箱相片已沿用多年，建議更換，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

(八) 其他事項

8.1 討論「紅十字會」捐血車事宜

管業處匯報，「紅十字會」捐血車上一次到龍門居日期為 4 月 20 日至 4 月 22 日，早上 11 時 30 分至晚上 7 時正。管業處收到「紅十字會」通知，申請於 8 月 17 日至 8 月 19 日再到龍門居提供流動捐血服務。由於上次反映熱烈，管業處建議批准「紅十字會」的申請。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意上述安排。

8.2 討論有關 30 分鐘泊車證事宜

管業處匯報，去年有關第一次申請 30 分鐘泊車證時會需要業主出示車輛登記文件(俗稱：「牌簿」)，而上述 30 分鐘泊車證於 2019 年 4 月 30 日已到期，期間有續證的業主反映認為「續證」不需再出示「牌簿」，管業處認為因業主於上一年度申請時已交「牌簿」副本，建議續證的業主毋須再提交「牌簿」。

議決：經與席上各委員商討後，一致同意上述安排。

會議於晚上 10 時 00 分結束。

(九) 下次會議日期

下次會議日期：2019 年 6 月 24 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