



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

通過

龍門居業主立案法團—第九屆管理委員會 第二次常務會議紀錄

日期：二零一九年十月十八日（星期五）
時間：晚上八時三十分
地點：龍門居業主立案法團會議室
記錄：管業處職員 - 管業處物業主任陳思潮

龍門居業主立案法團

出席：副主席 — 姜嘉文先生
司庫 — 葉惠樺女士
秘書 — 譚凱斯女士
委員 — 葉明堅先生、陳俊峯先生、汪威達先生、甄國全先生、
唐靜儀女士、蘇家敏女士、梁錦耀先生、陳偉雄先生、
陳嘉軒先生、李偉賢先生、陳幹俊先生、林振榮先生、
梁達榮先生、冼子洋先生、吳美儀女士、鍾淑嫻女士

請假：主席 — 袁維政先生
委員 — 李揚先生

龍門居管業處-昇捷管理服務有限公司

出席：物業經理 — 廖亦湘先生
助理工程經理 — 馮志昇先生
高級物業主任 — 陳龍先生
物業主任 — 陳思潮先生

龍門居業戶

列席：第十二座業戶 — 邱先生
第十四座業戶 — 陳女士



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

第九屆管理委員會第二次常務會議紀錄

(一) 職委員請假事宜報告

副主席姜嘉文先生匯報主席袁維政先生及委員李揚先生因事請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

通過第九屆管理委員會第一次常務會議紀錄

有委員於會前建議修訂《第九屆管理委員會第一次常務會議紀錄》之內容，詳情如下：

1. 會議紀錄第 5 頁：「制定法團守則」修訂為「商討法團守則」。
2. 會議紀錄第 5 頁：「建議留待下次常務會議上議決通過」修訂為「建議留待下次常務會議上討論」。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述修訂內容，並通過《第九屆管理委員會第一次常務會議紀錄》。

(三) 續議事項

3.1 商討制定法團守則事宜

經副主席姜嘉文先生詢問席上各委員後，一致同意訂立《第九屆管理委員會守則》，內容由全體委員商議確立後，再於下次常會上通過。

議決：經與席上各委員商議後，除鍾淑嫻女士外，其餘在席委員同意上述安排。

3.2 議決更改龍門居業主立案法團印章式樣事宜

各委員於會上確認新蓋章樣式，一致通過正式使用新蓋章；而第八屆管理委員會蓋章(舊蓋章)正式廢除，並由司庫保存，直至另行商議處理方式。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

3.3 議決更改法團銀行戶口簽名式樣事宜

經各委員商議後，確定維修基金(交通銀行)及龍門居業主立案法團(創興銀行)戶口文件簽核規定方式如下：

需要簽署人士：

- 屋苑經理及簽核及；
- 主席或副主席或司庫或相關小組召集人其中兩位簽核及；
- 蓋上法團印章

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

(四) 討論事項

4.1 商討加裝自動櫃員機事宜

管業處匯報，日前收到中國銀行來信，表示希望於屋苑內增設自動櫃員機，並於會上呈上有關信件。

席上有委員表示，建議將自動櫃員機安置於 U 購超市對出，附近有閉路電視便於監察。管業處可先詢問匯豐銀行、渣打銀行、恆生銀行及花旗銀行是否有興趣於本苑增設自動櫃員機，並於下次會議再作匯報，管業處表示明白及會跟辦。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。



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

4.2 商討保安服務合約重新招標事宜

管業處匯報，由於出席業主立案法團第八屆第二次業主周年大會(延會)之屋苑業主投票議決 3 間承辦商皆不選擇，因此 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日之保安服務合約需重新招標並以過半數通過，新保安服務合約預算招標程序時間表詳情如下：

招標工作	預算日期
通過登報草稿商討標書內容	2019 年 10 月 18 日(星期五)
通過招標書、招標安排及業主大會詳情	2019 年 10 月 18 日(星期五)
登報紙	2019 年 10 月 22 日至 10 月 23 日
開始取標書	2019 年 10 月 22 日至 11 月 5 日
現場視察	2019 年 10 月 25 日(星期五)
截標日期及封箱	2019 年 11 月 5 日(星期二)下午 5 時 30 分
召開小組會議進行開標程序	2019 年 11 月 5 日(星期二)
標書初步分析	2019 年 11 月 5 日至 11 月 7 日
見標	2019 年 11 月 8 日或 11 月 15 日
標書詳細分析	2019 年 11 月 16 日至 11 月 19 日
張貼標書分析	2019 年 11 月 20 日(星期三)
業主特別大會(視乎場地)	2019 年 12 月 1 日(星期日)
出信	2019 年 12 月 2 日(星期一)
新承辦商簽約	2019 年 12 月 3 日(星期二)
交接工作	2019 年 12 月 16 日至 12 月 31 日
新合約開始	2020 年 1 月 1 日

屋苑將舉行特別業主大會，由全體業主選出有關 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日之保安服務合約，特別業主大會詳細如下：

龍門居特別業主大會議程

日期： 2019 年 12 月 1 日(星期日)

時間： 下午 2 時正(下午 1 時正開始進行登記)

地點： 龍門居停車場大樓天台網球場 (如龍逸社區會堂確定能借出會場，地點將會修改為龍逸社區會堂)

議程： 1.議決通過揀選由 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日之保安服務合約承辦商；

席上有委員表示，屋苑過往即使進行公開招標，收到投標的保安承辦商數量亦很少，因此建議可參照政府保安局網頁提供從事第一類別保安工作的持牌公司名單，以電郵方式於 10 月 26 日前邀請名單上所有承辦商投標，合共 676 間。

此外，由於過往進行公開招標會於東方日報刊登招標廣告，兩天費用合共港幣\$9,324.00 元，而是次收到星島日報報價港幣\$2,495.00 元及蘋果日報報價港幣\$2,200.00 元刊登招標廣告一天費用，建議於 2019 年 10 月 22 日於星島日報刊登招標廣告及於 2019 年 10 月 23 日於蘋果日報刊登招標廣告。所節省之差額可補貼降低拿取招標書之費用以吸引更多保安承辦商前來龍門居投標。

席上委員建議，將投標資格更改為：「最少具 5 年或以上於本港提供屋苑保安服務經驗，而當中 2 年需每年於本港為不少於一個 1,500 個或以上住宅單位的屋苑提供保安服務」及「出示由律師樓確認的『無訴訟記錄證明書』」；而拿取招標書之費用建議有港幣\$2,000.00 元、港幣\$1,000.00 元及港幣\$500.00 元。



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：經與席上各委員商議後，投票收費港幣\$2,000.00 元及港幣\$1,000.00 元各有 7 票，副主席姜嘉文先生動用暫代主席權利投港幣\$1,000.00 元，各委員一致同意安排將拿取招標書收費定為港幣\$1,000.00 元，並同意上述新保安服務合約預算招標程序時間表與投標資格改動之安排，及議決 2019 年 10 月 22 日於星島日報刊登招標廣告及於 2019 年 10 月 23 日於蘋果日報刊登招標廣告，兩天費用合共港幣\$4,695.00 元。

4.3 有關商舖於早上時間落貨造成的問題

席上有委員表示，有商舖安排早上送貨，貨物籠車經過緩跑徑對居民造成滋擾，及貨車貨物過高，沒有人護送確保途人安全，亦曾經撞傷居民。管業處應出信有關商舖表達上述情況，並要求將放貨時間推延至早上九點半至早上十一點。管業處表示明白及會跟進。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排，由管業處跟進。

4.4 有關禁止 16 噸或以上之貨車駛入屋苑

席上有委員表示，建設禁止 16 噸以上之貨車駛入屋苑(16 噸可以進入本苑)。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

4.5 有關屋苑治安及商討屋苑鐵閘事宜

管業處表示，現時龍門居來往龍逸邨之鐵閘(灰色閘)為早上 7 點正至翌日凌晨 2 點正。

席上有委員表示，可先發放問卷詢問全苑居民意見，問卷調查內容待管業委員會確立後再交由管業處發放全苑。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

4.6 有關修改商舖裝修申請表格事宜

管業處表示，日前收到主席袁先生建議，於龍門居商舖/街市裝修申請表加一項「經營項目」，及於龍門居商舖/街市裝修責任承擔書及守則增加一條條款「申請裝修前，商戶必須根據《龍門居公共契約暨管理協議》(及附屬公共契約暨管理協議)對申請裝修單位之限制用途進行適當之工程。」。管業處將修改後之申請表及守則展示於會議上。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

4.7 有關屋苑閉路電視的盲點問題

管業處於會議上，展示現時全苑新增 7 支閉路電視位置分佈圖。

席上有委員表示，有關全苑新增 7 支閉路電視需要重新調整角度。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排，全苑新增 7 支閉路電視重新調整角度事宜留待保安事務小組會議上再商討。

4.8 商討調整屋苑保險之保額

副主席姜嘉文先生表示，建議將購買屋苑保險之保額下調至 30 億，並詢問席上委員意見。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述建議，由管業處聯絡怡和保險顧問有限公司助理董事梁先生安排有關事宜。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

4.9 有關屋苑網站設計事宜

司庫葉惠樺小姐表示，為節省屋苑開支，第九屆管理委員會要求由十一月開始收回屋苑網誌的管理權，由管理委員會成員自行管理。管業處表示明白及會於會議後交還網誌的密碼，而有關員工由十一月開始亦不會再收取管理網誌的津貼。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

4.10 有關幼兒園維修管理的問題

管業處表示，世佛會觀自在幼兒學校有三個位置需要維修，並於會上展示幼兒學校及天面相關位置平面圖。管業處就上述事宜日前已呈交有關資料及大廈公契予李家駒律師事務所參考，現正等待李家駒律師回覆。

席上有委員表示，待李家駒律師回覆屋苑是否有責任為世佛會觀自在幼兒學校維修上述三處位置再商議有關事宜。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

4.11 有關購買法團專業責任保險事宜

副主席姜嘉文先生表示，屋苑曾出現被人控告之訴訟並輸掉官司，使屋苑需繳付一筆龐大的訴訟費，因此建議購買法團專業責任保險，以防同類事情發生。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。由管業處向保險公司索取報價，管業處表示明白及會跟辦。

(五) 報告事項

5.1 匯報屋苑車路入口加裝八達通事宜

管業處匯報，於第一次維修、保養小組會議上，已匯報有關本苑地面車輛進出及停泊措施加裝八達通系統之方案，詳情如下：

方案一：車路出口改為龍門居迴旋處

- 車路入口為現時車路出入口位置，而車路出口改為龍門居迴旋處。
- 更改車路出口位置後，車輛會從車路轉右離開，避免危險可能需要刪除一座對出 2 個卸貨車位。
- 龍門居迴旋處為消防開口，難以更改為車路出口。

方案二：行車線改為「雙線單程」或「單程路」

- 車路入閘位置為第 5 座及 6 座之間行車路，而車路出閘位置為近第 4 座 2 街口。
- 行車線需改為「雙線單程」或「單程路」。
- 第 5 座及第 11 座的 2 個車位會因安裝八達通讀卡器而無法使用。

方案三：車路入口更改方向

- 車路入閘位置為原本為左入右出，因早前有業戶提供意見；將原有出入方向換轉為右入左出，便可安裝八達通系統。
- 現場入口位置需更改行車線方向。已向運輸署詢問有關更改是否需要申請，運輸署回覆由此龍門居內屬私家道路不在管轄範圍不需申請，只需路標及路牌需要根據條例修改。

經第一次維修、保養小組會議上小組成員經討論後，暫定依照方案三進行初步查詢有關工程物料及估價，管業處現正草擬有關標書，細節需要與維修、保養小組委員會再商議。



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

5.2 匯報跟進共享單車於苑內存放之進展

管業處匯報，較早前已致電屯門警署有關處理共享單車事宜，屯門警署回覆警方不接受電話報案處理共享單車，並建議屋苑直接聯絡物主商討處理方式。管業處亦已於 2019 年 10 月 18 日已聯絡龍記單車，龍記單車負責人羅生表示可在不收費情況下收走 Gobee Bike 單車。此外，因數量不多，亦可免收費收走其他共享單車，而屋苑現時共有約 114 架共享單車。

席上有委員表示，較早前點算上述共享單車所得數量為 141 部，如日後相關共享單車負責人追討上述相差之 27 部單車，一切損失應由昇捷負責。

副主席姜嘉文先生表示，管業處可去信通知龍記單車負責人前來收取 Gobee Bike 單車，待有確實日期，管業處再通知管業委員會前往視察回收情況，其餘共享單車則交由「昇捷」處理。管業處表示明白及會跟辦。

5.3 匯報跟進停車場大樓之使用許可證事宜

5.3.1 「中國移動」

管業處匯報，有關電訊商租用停車場天台作為訊號發射站事宜，「中國移動」以往與管業處聯絡之職員近日更換新負責人，管業處多次聯絡相關負責人不果，建議出信「中國移動」要求回覆。

席上有委員表示，管業處應嘗試其他聯絡方法，於 10 月 23 日前回覆有關結果。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

5.3.2 「CSL」

管業處匯報，收到「CSL」來信，表示「CSL」租用停車場天台作為訊號發射站之合約於 2019 年 12 月 31 日到期，希望以舊有合約內容及價錢每個月港幣\$15,000.00 元繼續租用 3 年。

有委員提出，市場上同類租用價錢已有所提升，故要求管業處跟「CSL」磋商將價錢調整至市場水平並續約 2 年。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

5.3.3 「數碼通」

管業處匯報，已於 2019 年 10 月 2 日去信「數碼通」表示要求將新合約租用停車場天台作為訊號發射站之租金調整至市場水平續約 2 年。「數碼通」初步口頭回覆，因香港經濟環境已影響業務，希望法團能體諒，能以舊價錢續約。現有待數碼通正式回覆信件。

席上有委員建議，回覆「數碼通」租用停車場天台價錢需按市場上同類租用價錢作參考，故要求管業處跟「數碼通」解釋並希望將價錢調整至市場水平並可續約 2 年。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。



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

(六) 專責小組報告

6.1 財務及審核小組

管業處匯報，日前於財務及審核小組匯報及議決事項總結如下：

6.1.1 匯報現時屋苑財務運作流程

工程金額港幣\$10,000.00 元以下，管業處須提交最少 3 間已回覆的報價書；而工程金額港幣\$10,000.00 元以上，管業處須提交最少 5 間已回覆的報價書。

6.1.2 匯報屋苑財務狀況及商討預算表

屋苑零用金由港幣\$30,000.00 元下調至港幣\$20,000.00 元。

6.1.3 建議及改善財務運作程序及財務報告

以下類別金額為港幣\$1,000.00 以上需列為固定資產，並按不同年限進行折舊：

- 機器(5 年)
- 辦公室設備(5 年)
- 電腦設備(3 年)

6.1.4 商討 2019 至 2020 年度財政預算案

由於 2019 至 2020 年度財政預算案至第一次財務小組會時仍未通過，小組委員會建議管業處可按 2019 年 4 月至 8 月份實際支出修訂預算案，此舉可制定更反映屋苑實際收支的預算案，為下年度調整管理費作更好安排。

管業處已修訂預算案，與會委員審閱後，考慮到 2019 至 2020 年度未有足夠時間完成改善保安閉路電視系統工程，建議預算港幣\$300,000.00 元的改善保安閉路電視系統工程費用剔除。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述財務及審核小組之安排。

6.2 維修保養小組

管業處匯報，日前於維修保養小組匯報及議決事項總結如下：

6.2.1 匯報屋苑各項主要工程及維修進度

1. 龍門居 2019 年全苑高壓通渠工程
2. 龍門居 2019 年清洗全苑冷氣工程
3. 「順通」-柴油發電機保養(於 28-08-2019 完成)
4. 「開利」-街市中央冷氣保養 於 13-08-2019 完成
5. 「百利」提供清洗食水及沖廁水缸

6.2.2 匯報屋苑工程部日常工作

1. 重鋪百歲補磚
2. 重鋪地磚
3. 更換損壞去水喉
4. 更換損壞水喉

6.2.3 討論待維修事項

1. 更換大廈外牆去水喉工程
2. 第 12 座 2 號冷氣機損壞

管業處表示，上述項目已完成相關標書及寄出邀請承辦商報價，待承辦商回覆報價後再於小組會上匯報。



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

6.2.4 外牆和天面滲水個案

管業處匯報，屋苑需要負責維修之外牆和天面滲水個案約有十宗，並於小組會上展示有關單位之相片，詳細如下。

1. 第1座更換天台咸水喉工程
2. 第4座26樓F室天面滲漏工程
3. 第8座15樓G室兩個睡房冷氣機台紙皮石工程
4. 第9座16樓A室睡房冷氣機台紙皮石連室內油漆工程
5. 第9座30樓B室天面滲漏工程
6. 第13座27樓E室兩個睡房冷氣機台紙皮石工程
7. 第13座21樓C室更換廁所公眾污水喉工程
8. 第15座3樓J室細房窗邊及冷氣機台紙皮石工程
9. 第11座32樓G室天面滲漏工程
10. 第12座30樓D室兩個睡房冷氣機台紙皮石工程

管業處匯報，以上10項工程為屋苑公共部份並有待維修。席上小組成員表示，第9座16樓A室睡房冷氣機台紙皮石連室內油漆工程不應包括室內油漆，需再作討論。

另外，席上小組成員建議，由於第11座32樓G室天面情況不太嚴重，可以先由工程部嘗試處理，再觀察其情況，管業處表示跟辦。第12座30樓D室因相片未能反應有關損壞需要再提交其他相片。

小組議決：經與會成員商討後，一致通過上述第1至第8項之安排，並於下次常會匯報及確認；上述第9及第8項一致決定留待下一次維修保養小組會議上作出匯報及商討有關安排。

6.2.5 申請優化升降機資助計劃

管業處匯報，有關申請「優化升降機資助計劃」（升降機資助計劃）已在2019年7月31日前遞交有關申請表。有關遞交所需文件（如：業主大會會議通知及會議紀錄等）限期為2020年1月31日。

6.2.6 工程部員工職能

管業處匯報工程部各員工職級及員工職能。

6.3 康樂及聯絡小組

管業處匯報，日前於康樂及聯絡小組匯報及議決事項總結如下：

6.3.1 匯報龍門居哈囉喂三重奏活動事宜

管業處匯報，就龍門居哈囉喂三重奏活動邀請承辦商贊助情況：

承辦商	贊助金額
昇捷管理服務有限公司	HK\$3,000.00
羅氏清潔服務有限公司	HK\$2,000.00
盈春園藝	HK\$1,000.00

6.3.2 借用一座對出場地詳情

管業處匯報，現時借用一座對出場地費用為港幣\$1,500.00元（包帳篷及桌椅），經康樂及聯絡小組各委員商議後，調整借用上述場地費用為港幣\$2,000.00元起（包帳篷及桌椅），並視乎其租借銷售內容再作商議，另外，如借用風扇則每把附加港幣\$200.00元。



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 保安事務小組

管業處匯報，日前於保安事務小組匯報及議決事項總結如下：

6.4.1 匯報及討論保安員當值情況

管業處匯報 5 月份扣減缺席人數金額情況如下：

2019 年	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份
日班	7	8	10	7	4	4
夜班	35	78	39	15	9	9
共欠人次	42	86	49	22	13	13
共欠時數	1,935 分鐘	1,621 分鐘	2,607 分鐘	1,720 分鐘	1,742 分鐘	2,326 分鐘
扣減金額	\$29,983.88	\$65,558.38	\$35,306.88	\$16,909.82	\$6,319.95	\$11,253.37
2019 年	7 月份	8 月份	9 月份			
日班	6	3	14			
夜班	8	8	6			
共欠人次	14	11	20			
共欠時數	1,463 分鐘	1,082 分鐘	803 分鐘			
扣減金額	\$10,756.73	\$8,388.78	\$14,639.74			

截至 2019 年 9 月份保安合約扣減費用總額：\$199,117.53

秘書譚凱斯小姐表示，每月保安更表須每月 25 號呈交，以便法團查核，管業處表示明白。另外，有關每月保安出勤記錄之簽名手續仍未有共識，留待下次保安小組會再作商討。

6.4.2 匯報每月管業處報告及個案分享

管業處匯報，鑑於近日社會氣氛，管業處已按法團指示張貼包括「加強保安事宜」及「預防及清除催淚氣體小貼士」等通告，以提醒及加強各業戶的意識。

小組成員表示，須加強保安員對政府公職人員進入本苑之應變意識，要求管業處須為保安加強培訓及制定工作指引，加強前線保安應變，管業處表示明白及跟進。

6.4.3 匯報及討論商舖違例擺放事宜

管業處匯報，於 9 月 16 日早上發現商舖 (S067-萬盛蔬菜) 違反大廈公契經營蔬菜行業，管業處職員已對上述商舖作出口頭勸喻，並去信相關違規商舖租戶及業主，至今未有改善。管業處已於 10 月 3 日致電郵本苑法律顧問李律師，並向該商舖申請發出禁制令(禁制售賣蔬菜及佔用公眾地方)，現進入有關之程序。

6.4.4 匯報及討論閉路電視位置分佈及使用情況

管業處於會議上，提交現時全苑閉路電視分佈圖，小組成員陳俊峯先生表示，該閉路電視分佈圖仍有部份位置未被標明，更新資料後再呈交保安小組，管業處表示明白及跟辦。

此外，小組成員表示，發現有部份之屋苑閉路電視未能全面覆蓋，希望管業處檢討現時全苑閉路電視，是否需要加裝閉路電視，以保障屋苑安全問題。管業處表示，已於第 8 屆法團第 20 次常務會議上已通過加裝 7 套閉路電視，相關詳細資料管業處稍後呈報。



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

管業處匯報現時閉路電視位置分佈及使用情況，詳細如下：

流動攝影機	安裝位置	目的	安裝日期	預計
1 號	第 5 座地下近 D 室後巷位置	監控 5 座中層高空擲物	02/06/2019	02/09/2019
2 號	第 14 座 24 樓大堂	監控後樓梯傾倒家居垃圾情況	03/07/2019	03/10/2019
3 號	第 13 座 7 樓	監控可疑人士	04/07/2019	04/10/2019
4 號	近 6 號更亭對上	監控某商舖晚上傾倒油污情況	21/09/2019	31/12/2019
5 號	空置	-	-	-

經保安小組會議商討後，3 號攝影機已於 10 月 9 日拆除。

小組成員提出，現時有 2 支閉路電視分別為第 5 座後粉紅閘及北閘近第 7 座，小組成員建議將該訊號線駁回該座座頭，以減輕控制室工作量，管業處表示需與工程部商討可行後，再作定案。

6.4.5 保安其他事項

6.4.5.1 停車場業戶建議加裝停車場閉路電視

管業處匯報，有停車場業戶反映停車場閉路電視不足，建議法團及管業處增加閉路電視數量，會上小組成員表示，早前於法團巡查屋苑時，已發現相關問題，初步建議於停車場 1 及 4 樓各增添 4 支閉路電視、2 及 3 樓各增添 8 枝支閉路電視，約共 24 支閉路電視，須詳細商討安裝位置後，並向有關承辦商索取報價後再作商討，管業處表示明白及跟辦。

小組成員表示，4 樓停車場及天台之部份電訊公司發射站沒有任何標明，要求管業處跟進，管業處表示明白及跟辦。

小組成員表示，近日於屋苑巡查時，發現有部份急救箱存貨不足，要求管業處跟進。同時，小組成員發現，公共交通工具轉車站內(近小巴站)有部升降台，阻礙消防設備，危害停車場業戶安全，要求管業處去信有關政府部門處理，管業處明白及跟進。



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

6.4.6 總結保安小組跟進情況

管業處匯報，總結跟進情況如下：

- 每月保安更表遞交 (每月 25 號)
- 政府公職人員進入本苑 (備忘-員工)
- 裝修提示通告
- 小巴站內升降台問題 (阻礙消防設備)
- 第 5、7 座閉路電視問題 (訊號線駁回該座座頭)
- 車場加裝閉路電視 (預 24 支)
- 現時全苑閉路電視分佈
- 屋苑急救箱 (存貨問題)
- 4 樓停車場及天台 (電訊公司發射站位置)
- 新加裝閉路電視位置分佈及價錢 (已於第八屆法團通過)
- 3 樓停車場近 2 號電梯閉路電視問題

6.5 環境及清潔事務小組

管業處匯報，日前於環境及清潔事務小組匯報及議決事項總結如下：

環境事務

6.5.1 匯報屋苑園藝日常工作情況

管業處匯報，屋苑園藝日常工作情況如下：

- 修剪本苑花槽植物
- 屋苑各處改善花槽植物
- 全苑滅蟲服務事宜
- 各項環保回收事宜
- 本苑聖誕佈置事宜

6.5.2 匯報安排屋苑修剪樹木事宜

管業處匯報，修樹分區圖中第二區域仍未修樹。經管業處視察後，第二區域中有樹木需要進行修樹，並於會上展示有關相片。

席上有小組委員表示，現屆法團不了解有關修樹分區情況，因此不確定是否沿用舊有之修樹分區圖。小組成員建議，先提供修樹之樹木分佈圖，即 5 米以上高的樹木分佈圖再決定是否沿用舊有之修樹分區圖，管業處表示跟辦。

另外，席上有小組委員表示，新法團接任後，希望了解園藝保養商之合約內容及工作安排，建議提供有關合約供小組委員參考，管業處表示跟辦。

小組議決：經與小組成員商議後，一致決定留待下一次環境及清潔事務小組會議上作出匯報及商討有關修樹的安排。

席上有委員表示，由於未清楚 2 區有多少數量之樹木需要修剪，希望管業處應於 10 月 25 日前提交有關資料，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

6.5.3 匯報本苑聖誕佈置事宜

管業處匯報，2018 年度一共訂購 150 盆聖誕花，擺放時間約為 3 星期。

席上有委員表示，認為去往年訂購聖誕花數量過多，因為見到屋苑不少不必要位置出現聖誕花，建議今年可以減少訂購聖誕花數量。

席上所有委員就訂購聖誕花進行投票，投票揀選「依照以往數量購買聖誕花」、「減少訂購聖誕花數量」及「不訂購聖誕花」。

議決：經席上委員投票後，「依照以往數量購買聖誕花」、「減少訂購聖誕花數量」及「不訂購聖誕花」的比例為 0 比 12 比 6，議決「不訂購聖誕花」。

清潔事務

6.5.4 匯報本苑清潔日常工作情況如下：

- 雜物斗車清理
- 清抹各公眾牆身、清抹各座設施門、指示牌及保安崗
- 清理平台
- 清理渠口
- 冷霧滅蚊

6.5.5 匯報清潔員工當值情況

管業處匯報清潔工人當值情況，有關扣減缺席人數金額情況如下：

2019 年	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份
早更	正常	正常	正常	正常	正常	1 人
中班	正常	正常	正常	正常	正常	正常
夜更	正常	正常	正常	正常	正常	正常
街市	正常	正常	正常	正常	正常	正常
共欠人次	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人
共欠時數	0 小時	0 小時	0 小時	0 小時	0 小時	9 小時
扣減金額	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$845.56

2019 年	7 月份	8 月份	9 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 9 月份清潔合約扣減費用總額：\$845.56。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.5.6 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 6 至 7 月份環保回收記錄如下：

	2019 年 6 月	2019 年 7 月
廢紙 (KG)	6,000	5,440
廢膠 (KG)	52	46
鋁罐 (KG)	70	62
廢鐵 (KG)	4,120	4,400
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。

管業處補充，正調查了解有關三色回收之市場格價，及尋找其他回收商與「偉利五金環保回收」作比較。

6.5.7 其他事宜

6.5.7.1 環境保護署－廢舊電器回收車

管業處匯報，「環境保護署」申請 2019 年 12 月 8 日上午 9 時正至下午 6 時正於一座對出空地停泊廢舊電器回收車，並回收廢舊電器。

小組議決：經與小組會成員商討後，一致通過上述安排，並於下次常會匯報及確認。

6.5.7.2 環境及清潔事務小組新加入委員

管業處匯報，環境及清潔事務小組議決加入新委員 - 陳幹俊先生。

6.6 招標程序小組

(沒有需要匯報事項)

(七) 其他事項

7.1 有關區議會選舉參選人申請於屋苑宣傳事宜

管業處表示，屋苑以往會提供第一座牆身免費供區議會選舉人張貼海報，以往用抽籤方式決定選舉人海報張貼位置。

席上有委員表示，應該繼續免費提供有關服務，及統一抽籤方式，收集齊全所有申請張貼海報之選舉人申請後，邀請各選舉人見證並由管業處進行抽籤。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

7.2 招標箱鑰匙及鎖之新安排

司庫葉惠樺女士表示，第九屆管理委員會上任已一段時間，應更換招標箱鑰匙及鎖頭。

席上有委員表示同意更換招標箱新鎖頭及新鑰匙，鑰匙由主席袁維政先生、副主席姜嘉文先生、司庫葉惠樺女士及委員蘇家敏女士持有。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。



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 街市商舖經營事項

第九屆管理委員會表示，近日收到不少投訴有關街市商舖經營項目問題，要求管業處盡快提交街市經營項目報告。

此外，副主席姜嘉文先生表示近日天氣已轉涼，可將街市冷氣由 11 月起調高至 24 度。

7.4 有關儲物室發現議員水杯事宜

第九屆管理委員會表示，管業處需於十月底前清走屋苑儲物室及設施房的所有私人物品。此外，通知有關贈送水杯的議員以信件形式說明取回水杯之日期，待收到有關通知後，再出通告向居民解釋收回水杯日期，及需列明屋苑任何職員沒有權力收取任何他人送贈之物品，並沒有權力將有關物品放置於屋苑任何地方。管業處表示明白及會跟辦。

7.5 第九屆管理委員會龍門居運作守則

第九屆管理委員會表示，龍門居運作守則修改內容如下：

1. 常會會議紀錄需於 20 天內提交管理委員會；而小組會議紀錄則需於 7 天提交。
 2. 投訴個案如未能於 45 天內完成需向管理委員會匯報，及必須匯報屋苑發生事項、工程及維修問題。
 3. 大廈走廊燈關燈時間由 00:30-06:00 更改為 00:00-06:00。
 4. 每月盤點文具倉存數量，必須經管理委員會同意方可購買文具；需要大量印刷文件需知會管理委員會。
 5. 屋苑所有工程及維修項目必須經管理委員會同意方可進行。
- 管業處表示明白及會跟辦。

會議於晚上 12 時 10 分(2019 年 10 月 19 日)結束。

(八) 下次會議日期

2019 年 11 月 22 日 (星期五) 晚上八時三十分

龍門居業主立案法團
第九屆管理委員會
主席 袁維政先生

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