



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－第九屆管理委員會 第七次常務會議紀錄

日期：2020年3月27日（星期五）
時間：晚上8時30分
地點：龍門居業主立案法團會議室
記錄：管業處職員－高級物業主任陳龍

龍門居業主立案法團

出席：主席－袁維政先生
副主席－姜嘉文先生
司庫－葉惠樺女士
秘書－唐靜儀女士
委員－葉明堅先生、陳俊峯先生、甄國全先生、蘇家敏女士、
梁錦耀先生、陳偉雄先生、林振榮先生、吳美儀女士、
許兆明先生、李偉賢先生
請假：委員－汪威達先生、陳嘉軒先生、陳幹俊先生、梁達榮先生、
冼子洋先生
缺席：委員－鍾淑嫻女士

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
屋苑經理－張永鈞先生
助理工程經理－馮志昇先生
行政主任－李尹清女士
高級物業主任－陳龍先生

龍門居業戶

列席：第十四座－陳女士
街市業戶－楊先生



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

第九屆管理委員會(下稱委員會)第七次常務會議紀錄

(一) 職委員請假事宜報告

請假：汪威達先生、陳嘉軒先生、陳幹俊先生、梁達榮先生、冼子洋先生

缺席：鍾淑嫻女士

(二) 通過第九屆管理委員會第六次常務會議紀錄

討論：通過第六次常務會議紀錄。

議決：一致通過。

(三) 續議事項

3.1 議決「龍門居街市中央冷氣及通風系統保養合約」工程(LUMU/20/T006)

相關之招標程序於較早前已經完成，詳情如下：

「龍門居街市中央冷氣及通風系統保養合約」工程(LUMU/20/T006)

發出招標書日期：2020 年 2 月 17 日(星期一)

招標書截止日期：2020 年 2 月 27 日(星期四)

開標日期：2020 年 3 月 14 日(星期六)

號碼	承辦商名稱	總價目(港)
1.	銀科機電工程有限公司	HK\$147,600
2.	開利香港有限公司	HK\$162,960
3.	創基工程香港有限公司	HK\$228,000
4.	威駿工程有限公司	HK\$338,000
5.	偉保工程有限公司	HK\$437,580
6.	諾迅服務有限公司	HK\$490,400
7.	香港屋宇發展有限公司	HK\$582,800
8.	安樂機電設備工程有限公司	回覆不回標
9.	大豐行(控股)有限公司	回覆不回標
10.	東洋工程有限公司	回覆不回標
11.	盈電工程有限公司	回覆不回標
12.	創溢工程有限公司	沒有回標
13.	鼎峰工程有限公司	沒有回標
14.	立德工程有限公司	沒有回標
15.	堅穩工程有限公司	沒有回標
16.	恒豐機電工程有限公司	沒有回標

是次報價共接獲 7 間承辦商回標，最低報價承辦商為 銀科機電工程有限公司，報價金額為港幣\$147,600.-元，但銀科未有為本苑提供過任何服務，有關投標書內未有提供足夠的相關工作履歷資料。第二低報價承辦商為 開利香港有限公司，報價金額為港幣 162,960.- 元，開利為原廠保養商，已為本苑服務 6 年及有原裝零件配置；而過往服務表現亦符合預期。

議決：經席上各委員商議後，以最低報價之兩間公司「銀科」及「開利」進行投票，投票結果為「銀科」2 票及「開利」11 票。通過「龍門居街市中央冷氣及通風系統保養合約」工程交由「開利香港有限公司」以港幣\$162,960 元承接，並由管業處向「開利香港有限公司」發信詢問合約金額是否有下調空間。



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

3.2 議決「路面收費系統及出入口閘巴、停車場保養合約」工程(LUMU/20/T007) 相關之招標程序於較早前已經完成，詳情如下：

「路面收費系統及出入口閘巴、停車場保養合約」工程(LUMU/20/T007)

發出招標書日期：2020年2月17日(星期一)

招標書截止日期：2020年3月13日(星期五)

開標日期：2020年3月21日(星期六)

號碼	承辦商名稱	總額
1.	堅穩工程有限公司	HK\$ 40,800
2.	日電自動系統(香港)公司	HK\$ 48,000
3.	EC INFOTECH LTD.	HK\$ 48,000
4.	大昌華嘉香港有限公司	回覆不回標
5.	精進停車場系統有限公司	回覆不回標
6.	柏景科技有限公司	回覆不回標
7.	天耀停車場設備公司	回覆不回標
8.	警城保安工程有限公司	回覆不回標
9.	先達系統有限公司	回覆不回標
10.	科埠工程有限公司	回覆不回標
11.	智達系統有限公司	沒有回標
12.	興華創建有限公司	沒有回標
13.	漢玉有限公司	沒有回標
14.	偉木科技有限公司	沒有回標
15.	榮誌有限公司	沒有回標
16.	展卓科技有限公司	沒有回標
17.	安成(遠東)防盜系統有限公司	沒有回標
18.	創裕電子工程有限公司	沒有回標
19.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	沒有回標

是次報價共接獲3間承辦商回標，最低報價承辦商為「堅穩工程有限公司」，報價金額為港幣\$40,800元，但未有為本苑提供過任何服務；第二低報價承辦商為「日電自動系統(香港)公司」及「EC INFOTECH LTD.」，報價金額皆為港幣\$48,000元。

有委員表示，考慮有關報價時須注意緊急支援服務費用(每次)及閘杆(每支)收費。而上述3間公司中以「EC INFOTECH LTD.」的緊急支援服務費用為最低價格，分別為每次港幣\$1,200元及每支閘杆港幣\$6,500元。

議決：經席上各委員商議及投票後，一致通過「路面收費系統及出入口閘巴、停車場保養合約」工程交由「EC INFOTECH LTD.」以港幣\$48,000元承接，並由管業處會向「EC INFOTECH LTD.」發信詢問合約金額是否有下調空間。



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

3.3 議決「龍門居第9座更換地下雨水喉工程」報價書號碼：50358-2020020041

相關之招標程序於較早前已經完成，詳情如下：

「龍門居第9座更換地下雨水喉工程」(報價書號碼：50358-2020020041)

發出報價邀請日期：2020年3月20日(星期五)

報價截止日期：2020年3月26日(星期四)

號碼	承辦商名稱	總額
1.	中國專業工程有限公司	\$ 8,400
2.	志豐水泵工程有限公司	\$ 13,800
3.	榮豐工程(亞洲)有限公司	\$ 18,800
4.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	\$ 19,000
5.	威耀專業安裝	\$ 21,000
6.	明輝工程香港有限公司	\$ 26,600
7.	多寶德物業保養有限公司	\$ 27,000
8.	東源工程服務有限公司	\$ 28,300
9.	宗源工程(香港)有限公司	\$ 29,000
10.	合利水務工程有限公司	\$ 34,000
11.	鼎峰工程有限公司	\$ 35,000

是次報價共接獲11間承辦商回覆，最低報價承辦商為「中國專業工程有限公司」，報價金額為港幣\$8,400元，但未有為本苑提供過任何服務。第二低報價為「志豐水泵工程有限公司」，報價金額為HK\$13,800，與最低報價相差HK\$5,400，相差百分比為64.29%。

議決：經席上各委員商議及投票後，一致通過「龍門居第9座更換地下雨水喉工程」交由「中國專業工程有限公司」以港幣\$8,400元承接，並由管業處會向「中國專業工程有限公司」發信詢問合約金額是否有下調空間。



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

3.4 2020至2021年度財政預算事宜

管業處張經理匯報有關2020至2021年度財政預算諮詢過程中，收到各業戶反映：商舖業戶表示疫情影響與經濟不景下，反對大幅上調管理費；停車場業戶表示受疫情影響及沉重的經濟壓力下，反對大幅上調管理費；街市商戶表示，反對短時間內再次大幅上調管理費及對比「富健」管理費較昂貴等。

張經理補充，在預算管理費收支表(附表一)(a)項，將“2020年2021年預算案”修訂為“2019年2020年預算案”。

委員會建議：

按實際財政狀況，鑑於多年來都是由住宅部份代墊屋苑的其他虧損，若任由虧損持續擴大，必令屋苑出現結構性財赤，而根據2020-2021年度財政預算，車場、街市及商舖部份的管理費須分別上調45%、58%及92%，才可達至收支平衡，以應付來年日常營運所需。是故，車場、街市及商舖上調管理費是無可奈何的決定，考慮到現時香港經濟受到新型冠狀病毒(肺炎)疫情影響下，業戶正面對沉重的經濟壓力。故建議由原定2020年5月1日開始上調管理費，改延至2020年7月1日起生效，車場、商舖及街市的管理費(包括冷氣費)只上調25%以收窄虧損。按此估算，住宅部份仍需代墊虧損接近160多萬元。

動議：蘇家敏女士

和議：甄國全先生

議決：經投票後以13票贊成，0票反對，1票棄權，通過由2020年7月1日起，凍結住宅管理費，而車場、商舖及街市的管理費(包括冷氣費)則上調25%。

(四) 續報告事項

4.1 有關個別商舖門外違規擺放雜物事宜

管業處已向有關個別商舖門外違規擺放雜物，早前「城市」聯同保安員分別於13/3/2020及17/3/2020一同巡查商舖及街市，要求相關違規店舖即時清理違擺雜物。管業處向相關違規業戶發出共53封警告信，並於稍後會再安排巡查及向仍然違規的業戶發出第三封警告信。

委員會建議：

為更有效監管商舖違規擺放雜物問題，建議須在屋苑守則內加入相關違規罰則。

動議：葉惠樺女士

和議：唐靜儀女士

議決：經與席上各委員商議及投票後，一致通過因商舖違規擺放雜物問題須加入罰則。

委員會商討相關罰則細節時參考政府相關罰則，建議加入清理費港幣\$500元及行政費港幣\$1,000元，合共港幣\$1,500。有委員表示，早前曾與部份商戶代表會面後，建議管業處稍後提交可行的酌情方案，只限商舖在營業時間內設下寬限位置，但絕不可阻塞屋苑任何公用道路及公共設施裝備。

動議：陳偉雄先生

和議：林振榮先生



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

議決：經與席上各委員商議及投票後，一致通過同意在屋苑守則內加入違規擺放雜物的清理費港幣\$500 元及行政費港幣\$1,000 元，合共港幣\$1,500 元的相關罰則。

(五) 其他事項

5.1 物業管理業界抗疫支援計劃

政府就新型冠狀病毒影響推出「物業管理業界抗疫支援計劃」，管業處經由「昇捷管理服務有限公司」代為處理有關申請，並已遞交申請表格。

5.2 公眾責任保險保費事項

副主席姜嘉文先生成功為本苑新年度公眾責任保險由每年保費港幣\$70,000 元下調至港幣\$69,000 元。

5.3 區議會選舉選址事宜

管業處報告已向選舉事務處了解事件，選舉事務處回覆表示只會向場地負責人商討選址問題，但亦會收集管業處的反映意見作參考，並為今年 9 月份舉辦之立法會選舉選址時加入相關考慮，因現時選舉詳情仍未有定案，管業處會繼續與選舉事務處保持聯絡，如再有進一步消息會再匯報。

5.4 屋苑踏單車管制事宜

早前於屋苑範圍內，曾出現單車撞傷途人意外事故。有委員建議，有關屋苑踏單車管制事項須留待保安小組會議上再作商討。

5.5 園藝合約事宜

由於新一份園藝合約由原有 2 人更改為 1.5 人，考慮到園藝公司聘用員工及工作安排等問題，建議將該 0.5 人之工作日安排定為逢星期一、星期三及星期五。

議決：經席上各委員商議及投票後，一致通過同意合約的 0.5 人之工作日安排定為逢星期一、星期三及星期五。

5.6 街市節省能源事宜

有委員要求管業處稍後提供街市使用冷氣及燈光的狀況，留待日後再商討節省能源事項，管業處表示跟辦。

5.7 新親子種植場事宜

由於新親子種植場地須大量搬動泥土，有委員建議額外聘用承辦商處理。委員會考慮到現時受疫情影響，新親子種植場仍然停止開放，並由園藝公司嘗試慢慢搬運及繼續由管業處觀察進度及向相關小組報告。

5.8 停任委員事宜

因鍾淑嫻女士連續三次缺席管委會常務會議（包括分別為 2020 年 2 月 7 日之第五次常務會議、2020 年 3 月 7 日之第六次常務會議及 2020 年 3 月 27 日之第七次常務會議），根據《建築物管理條例》，須即時起將停任管理委員會委員一職。

管業處將出信通知鍾淑嫻女士，須在其停任期後的 14 天內，將一切與本苑控制、管理及行政事宜有關的物品（如有）移交管委會秘書。



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



5.9 財務報告及其餘續議事項

由於舉行第六次常務會議時，「龍門居街市中央冷氣及通風系統保養合約」工程 (LUMU/20/T006) 及「路面收費系統及出入口閘巴、停車場保養合約」工程 (LUMU/20/T007) 的回標數量不足，未能符合常務會議議決通過的最少 5 間承辦商回覆報價之要求，故暫時封存有關標書，並由管業處將於 2020 年 3 月 2 日至 3 月 13 日期間就上述服務合約繼續邀請更多承辦商回覆報價，故特意短時間內舉行第七次常務會議以通過上述議決及討論事項，而是次財務報告及其餘續議事項則延至第八次常務會議中報告及跟進。

會議於晚上 10 時 10 分結束。

(九) 下次會議日期

暫訂 2020 年 5 月 7 日 (星期四) 晚上 8 時 30 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
屋苑經理 張永鈞先生

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