



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 第五次 常務會議紀錄

日期：二零二零年二月七日（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－物業主任陳思潮

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
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、冼子洋先生、陳幹俊先生、林振榮先生、
吳美儀女士、許兆明先生、梁達榮先生、李偉賢先生
請假：委員－李揚先生(已請辭)、譚凱斯女士(已請辭)
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
助理工程經理－馮志昇先生
行政主任－李尹清女士
物業主任－陳思潮先生

龍門居業戶

列席：第十四座－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(下稱委員會)第五次常務會議紀錄

(一) 職委員請假事宜報告

請假：李揚先生(已請辭)、譚凱斯女士(已請辭)

缺席：鍾淑嫻女士

(二) 通過第九屆管理委員會第四次常務會議紀錄

討論：通過第四次常務會議紀錄。

動議：姜嘉文先生

和議：唐靜儀女士

議決：一致通過。

由於秘書譚凱斯女士已辭任，管業處建議先進行議程 5.6—「補選法團秘書一席事宜」並移至議程(二)內議決。

動議：姜嘉文先生

和議：葉明堅先生

議決：一致通過。

(5.6) 補選法團秘書一席事宜

討論：由委員唐靜儀女士出任法團秘書

動議：姜嘉文先生

和議：蘇家敏女士

議決：一致通過。

負責：由管業處向土地註冊處更新相關資料並於下次常會匯報。

(三) 財政報告

3.1 應收未收管理費拖欠情況報告

累積欠繳超過 90 天 管理費	截至 2019 年 12 月份	截至 2020 年 1 月份
住宅部份	HK\$474,241.00	HK\$427,711.00
商舖部份	HK\$22,793.00	HK\$44,015.00
街市部份(包括冷氣費)	HK\$20,039.00	HK\$22,512.00
車場部份	HK\$15,485.00	HK\$15,748.00
幼稚園及超級市場	HK\$0.00	HK\$0.00
	HK\$532,558.00	HK\$509,986.00

3.2 財政收支報告

管業處匯報：屋苑財政收支詳細如下

	2019 年 11 月
住宅部份	(HK\$207,101.09)
商業部份	HK\$3,660.00
車場部份	(HK\$63,563.76)
街市部份	(HK\$20,754.91)
各部份合計	(HK\$287,759.76)
總資產扣除負債	HK\$23,070,082.57

備註：()為虧蝕



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

其中支出部份較大額之項目如下：

支出部份	工程內容	工程確認日期/ 金額	支出日期
住宅部份	龍門居第9座地下咸水上水泵工程	2019年7月/ HK\$72,800.-	2019年11月
公共部份	龍門居2019年全苑高壓通渠工程	2019年7月/ HK\$64,000.-	2019年11月

3.3 信託基金存款及活期存款結存報告

3.3.1 活期存款承 2019年12月結餘

管業處匯報，本苑信託基金的活期存款截至2019年12月31日，存款總結餘為港幣\$1,505,994.27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
30/11/2019	承上月結餘	/	HK\$5,982.30
02/12/2019		**HK\$1,500,000.00 由營運戶口轉數往維修基戶口	HK\$1,505,982.30
31/12/2019		HK\$11.97 利息收入	HK\$1,505,994.27

**上述 HK\$1,500,000.00 由營運戶口轉數往維修基戶口將用以支付款以前項目：

項目	金額
1. 第9座G室及11座D和E室天面防水工程	HK\$223,300.00
2. 第9座平台天面防水和外牆維修工程	HK\$427,000.00
3. 更換全苑消防設備系統工程第四期的5%	HK\$34,001.50
4. 2019年消防系統年檢後執修工程	HK\$129,800.00
5. 五年公眾固定電力裝置檢查及維修	HK\$390,000.00
6. 存入定期戶口作定期存款	HK\$280,000.00
總額：	HK\$1,484,101.50

3.3.2 定期存款承 2019年12月結餘

定期金額	日期	截至31/12/2019利息收入	結餘
HK\$22,000,343.28 (年利率2.45%)	由08/10/19至 08/01/2020(3個月定期)	HK\$125,522.51	HK\$22,125,865.79
HK\$5,341,814.00 (年利率2.5%)	由11/10/19至 13/01/2020(3個月定期)	HK\$30,001.97	HK\$5,371,815.97
兩項定期本金連利息收入：			HK\$27,497,681.76

活期存款加定期存款合共之總結餘為港幣\$29,003,676.03元。

3.3.3 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11月22日，活期存款總結餘為港幣\$63,877.70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
01-11-2019	2019年10月24日承上結餘			HK \$63,223.70
22-11-2019	退稅款項	龍門居業主立案法團	# HK\$654.00	HK \$63,877.70



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

3.3.4 屋苑財政狀況(截至 2019 年 11 月)

緊急維修基金	HK\$ 163,669.84
儲備金	HK\$ 12,254,022.13
緊急應變基金	HK\$ 172,221.21
大型工程維修儲備金	HK\$ 468,000.00
累積基金	HK\$ 10,012,169.39
總數：	HK\$ 23,295,984.19

備註：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。

3.3.5 龍門居銀行戶口結餘 (截至 2019 年 11 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 \$5,293,681.20
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 \$4,876,946.46
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)	HK \$27,446,543.05
創興銀行	龍門居業主立案法團	墊支屋苑活動費用	HK \$63,877.70
合計：			HK \$37,681,048.41

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。

3.4 額外收入報告

2019 年 12 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入(2019 年12 月份)	數碼通- HK \$15,000.00 中國移動- HK \$15,000.00 CSL Limited- HK \$15,000.00 合共：HK \$45,000.00
「維他」自動飲品售賣機收入(2019 年10 月份)	HK \$1,937.55
「太古」自動飲品售賣機收入(2019 年10 月份)	HK \$8,657.60
環保站舊衣回收(2019 年11 月份)	HK \$2,823.60
偉利五金環保回收(2019 年10 月份)	HK \$1,000.00
智能櫃收入(四部) (19 年12 月份)(順便及遞四方速)	HK \$16,500.00
路面時租收入(2019 年12 月份)	HK \$34,095.00
珠心算興趣班行政費(19 年11-12 月份)	HK \$1,200.00
跆拳道班行政費(20 年1-3 月)	HK \$1,200.00
乒乓球場收入(HK \$505)/壁球場收入(HK \$0)	HK \$505.00
2020 年度租用儲物室費用	HK \$42,000.00
總收入：	HK \$154,918.75

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。



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：

屋苑不時有業主進行樓宇買賣，而買賣相方的代表律師事務所不時來信詢問單位之相關事宜。為增加屋苑收入，建議向來信之律師事務所收取回覆信件之行政費。經席上各委員討論後一致贊成，有委員建議行政費金額：「港幣\$800.-」或「港幣\$1,000.-」

議決：經投票後，確認行政費為「HK\$1,000.-」，並交由管業處跟辦。

負責：由管業處跟進及匯報。

3.5 2018-2020 年度服務合約總扣減金額總數(截至 2019 年 12 月份)

服務合約名稱	扣減金額總數
管理服務合約	HK \$252,230.14
保安服務合約	HK \$906,179.69
清潔服務合約	HK \$52,802.07
總數：	HK \$1,211,211.90

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。

3.6 工程費用支出超過 HK\$100,000.00 報告

管業處匯報：

將要支出超過 HK\$100,000.00 之工程費報告如下

部份	服務/工程內容	工程確認日期 /金額	首期金額(90%) 及支付日期	餘下金額(10%) 及支付日期
公共部份	1. 龍門居 2019 公眾固定電力裝置檢查及維修 (LUMU/18/T011)	2019 年 1 月/ HK\$390,000.-	HK\$351,000.- 預算 2020 年 3 月	HK\$39,000.- 預算 2021 年 3 月
公共部份	2. 龍門居 2019 年消防系統年檢執修工程 (LUMU/19/T005)	2019 年 8 月/ HK\$129,800.-	HK\$116,820. 預算 2020 年 3 月	HK\$12,980.- 預算 2021 年 3 月

管業處建議由「維修基金」支付工程費用，並於資產負債表之「特別基金-緊急維修基金」入賬。

議決：經與會各委員商議後，一致通過上述安排，並交由管業處繼續跟辦。

(四) 續議事項

4.1 有關商舖於早上時間落貨造成的問題

管業處匯報：

就日前有關商舖「大快活」早上送貨時，撞傷本苑居民之事件，本處較早前已電郵給「大快活」，要求送貨時要有職員引路及監管，及更改送貨時間。「大快活」回覆會應管業處要求安排及更改送貨時間。惟據本處觀察，由事件發生至 2020 年 2 月 7 日早上為止，有關商舖仍未作出改善，有關問題仍然存在，管業處於 2020 年 2 月 7 日早上就相關問題再次電郵有關商舖，有待回覆後再匯報。

委員會建議：

「大快活」送貨問題已擾攘多時，要求管業處通知有關商舖，如相關送貨問題未能於三日內解決，屋苑會拒絕及禁止相關貨車進入本苑。



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

負責：管業處表示明白及會跟進。

4.2 有關屋苑治安及商討屋苑鐵閘事宜

管業處匯報：

早前已電郵向李家駒律師資詢有關事宜，惟至今仍未得到回覆，並會繼續跟進有關事宜。

4.3 有關停車場大樓之使用許可證事宜

	所屬公司	合約期：	續約費用	跟進事項	負責
4.3.1	數碼通電訊有限公司 (簡稱:數碼通)	由 2019 年 7 月 1 日 至 2021 年 6 月 30 日 (2 年)	HK\$20,000.00	簽約事宜跟進中。	管業處
4.3.2	中國移動香港有限公司 (簡稱:中移動)	由 2019 年 9 月 23 日 至 2021 年 9 月 22 日 (2 年)	HK\$20,000.00	相關合約已經簽署， 「中移動」以自動轉帳 形式支付 2019 年 9 月至今(請列明日期) 之差價，會於下次常務 會議上匯報。	管業處
4.3.3	香港電訊有限公司 (簡稱:HKT)	由 2020 年 1 月 1 日 至 2021 年 12 月 31 日 (2 年)	HK\$20,000.00	相關合約草擬本已經 交予法團審閱，待通 知。	法團

4.4 有關清理各座倉庫進度事宜

管業處匯報：

經工程小組會商討相關報價分析內容後，正安排有關承辦商清理存放於倉庫中之泥頭，待工作完成後，會通知管理委員會各委員前往驗收。

負責：由管業處跟進。

4.5 有關增加停車場閉路電視事宜

管業處匯報：

有關增加停車場閉路電視之標書，經保安小組委員商議後已進行修改，及後會進行招標程序。

負責：由管業處跟進。

4.6 商討有關店鋪違反大廈公契經營事宜

管業處匯報：

有關違反公契經營之商鋪資料，管業處會將相關資料交予李家駒律師事務所，待回覆後再向管理委員會報告。

負責：由管業處跟進。



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

(五) 討論事項

5.1 商討屋苑邨巴更改上車站問題

管業處匯報：

問卷調查結果顯示，業戶支持邨巴改站於「面向車路入閘的右側，即街市後門上落貨區(第4座旁)」，管業處日前已邀請邨巴公司職員到現場視察，表示有關位置雖可作為邨巴上落站，惟出入車時有死角位置，較易發生意外。經與現場一同視察之委員商議後，建議將邨巴上落站移到垃圾站門口側，並於常務會議上再作商議。

負責：由管業處跟進。

5.2 商討有關30分鐘泊車證事宜

管業處匯報：

有關龍門居30分鐘泊車證有效日期至2020年4月30日，需要於會上進行商議是否需要修改。

委員會建議：

有關議程先於保安小組會議上商討，再於常務會議匯報。

負責：由管業處跟進。

5.3 商討有關停車場更新資料問卷及停車場入閘分時段收費事宜

管業處匯報：

有關更新停車場業主資料之問卷草擬本已完成，並於會上交由各委員討論。就草擬本內每次更改或增加車位地面車牌號碼之行政費金額，委員有以下建議：「港幣\$500-」、「港幣\$300-」及「港幣\$200-」。

議決：經投票後，確認行政費為「HK\$300.-」由管業處派發停車場資料更新表，知會所有停車場業主後生效；其餘細則再交由小組會商議並議決。

負責：由管業處跟進。

5.4 商討屋苑違規種植事宜

管業處匯報：

有關第16座低層某單位違規種植盆栽事宜，已於2020年2月27日將相關資料電郵交予李家駒律師事務所，待回覆後再向管理委員會報告。

負責：由管業處跟進。

5.5 商討智能櫃合約事宜

管業處匯報：

順便智能櫃(順豐)有於本苑有3個智能櫃於2021年4月30日完約；而遞四方智能櫃有1個智能櫃於2020年4月30日完約，管業處較早前已聯絡遞四方要求遞交新合約內容，待收到新合約後會先於小組會上匯報。

上述智能櫃分佈位置及收取租金如下：

智能櫃位置	所	收取租金
第16座空格位置	順便智能櫃有限公司	HK\$6,000
往輕鐵站行人天橋前	順便智能櫃有限公司	HK\$4,000
停車場地下升降機大堂	順便智能櫃有限公司	HK\$3,500
扶手電梯上層前	遞四方速遞有限公司	HK\$3,000



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

席上有小組委員表示，屋苑收取上述公司擺放智能櫃位置之租金應該調整，管業處與上述公司商議新收取租金價錢應如下：

智能櫃位置	所	建議收取租金
第16座空格位置	順便智能櫃有限公司	HK\$8,000
往輕鐵站行人天橋前	順便智能櫃有限公司	HK\$8,000
停車場地下升降機大堂	順便智能櫃有限公司	HK\$10,000
扶手電梯上層前	遞四方速遞有限公司	HK\$8,000

議決：經與席上各委員會商議後，同意上述建議，由管業處跟辦。

負責：由管業處跟進。

5.6 補選法團秘書一席事宜 (見本紀錄議程二)

5.7 商議屋苑新增管理費繳交方法事宜

管業處匯報：

由於社會日漸接受電子支付帳單，日前已向「支付寶」了解有關事宜，並於會上展示有關資料。

委員會建議：

接納上述初步之建議，但需對有關支付平台作進一步了解，稍後再於常務會議上討論並責成管業處需繼續留意市面上各類支付平台，如有新方案可於常務會議時商討。

負責：管業處表示明白及跟辦。

(六) 報告事項

6.1 匯報屋苑車路入口加裝八達通事宜

管業處匯報：

較早前相關承辦商已到龍門居現場視察及遞交有關資料，管業處亦已草擬標書交予維修、保養小組商討。有關標書修訂後會安排出標事宜。

負責：由管業處跟進。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序及財務審核小組

管業處匯報：

早前與小組委員商討事項內容，重要事項如下：

7.1.1 續議財務項目分攤事宜

各項賬目分攤詳情如下：

a. 管理人合約

	住宅部份 (89.26%)	車場部份 (6.85%)	商業部份 (3.89%)	總額(\$)
經理人酬金	\$40,167.00	\$3,083.00	\$1,750.00	\$45,000.00
總所及專業員工費	\$16,066.80	\$1,233.00	\$700.20	\$18,000.00
員工薪酬	\$389,059.35	\$29,857.23	\$16,955.42	\$435,872.00



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

b. 保安服務合約

所有保安員包括日夜更共 64 人，分攤按用者自付原則分配 (2020 年 4 月生效)，(每月費用\$1,442,206.00)如下：

	所佔百份比	分攤費用
住宅部份(32 人)	50%	\$721,103.0
車場部份(4 人)	6.25%	\$90,137.8
商業部份(4 人)	6.25%	\$90,137.8
街市部份(2 人)	3.12%	\$44,996.8
公眾部份(22 人)	34.38%	\$495,830.42 住宅部份(89.26%) \$442,578.23 車場部份(6.85%) \$33,964.38

c. 清潔服務合約

所有清潔員工包括日、中及夜更共 48 人，分攤按用者自付原則分配 (2020 年 4 月生效)，(每月費用\$636,800.00)如下：

	所佔百份比	分攤費用
住宅部份(36 人)	75%	\$477,600.0
車場部份(1 人)	2.09%	\$13,309.1
商業部份(3 人)	6.25%	\$39,800.0
街市部份(4 人)	8.33%	\$53,045.4
公眾部份(4 人)	8.33%	\$53,045.44 住宅部份(89.26%) \$47,348.36 車場部份 (6.85%) \$3,633.61 商業部份 (3.89%) \$2,063.47

d. 園藝保養

全部金額將撥入公用管理部份，以業權份數分攤 (2020 年 4 月生效)。

e. 滅蟲服務

全部金額(包括一次性滅蟲服務)將撥入公用管理部份，以業權份數分攤 (2020 年 4 月生效)。

f. 電費

- I. 住宅，街市，商業和公共空間(大部份)，有獨立電錶，可按用者自付原則自行分攤。
- II. 停車場，因停車場大樓，同時擁有停車場空間，公共空間和商業部份，又因只有一個電錶，難作分配。



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

法團建議：

按以下設施用量比例分攤：

停車場大樓主要用電器材：

- 3 部升降機 (分別名為 1-3 號電梯，位置：1 號電梯近 U 購，
- 2 號電梯近 7-11，3 號電梯近垃圾房)
- 2 部扶手電梯
- 壁球場冷氣
- 大樓內停車場部份照明
- 大樓內非停車場部份和天台照明

負責：管業處表示，可按上停車場大樓主要用電項目預算大約用電量，有關資料可於農曆新年後提交予法團審視。

議決：經與會成員商討後，一致同意上述安排。由管業處按以上各項賬目分攤來制定 2020-2021 年度預算案。

7.1.2 2020 至 2021 年度財政預算案進度

管業處匯報：

就上述議程 7.1 的議決各項賬目分攤安排，管業處將按以上各項賬目分攤來制定 2020-2021 年度預算案。主席袁先生表示，管業處應按過往 3 年的各項工程記錄作平均數來制定來年度預算案，而車場及街市部份由於出現虧損情況，亦考慮於 20-21 年度上調上述部份之管理費，待管業處提交 20-21 年度預算案草擬時再作商討。

經與會成員商討後，一致同意上述安排，管業處表示會跟辦。

負責：由管業處跟進。

7.1.3 審視 2019 年 11 月財政收支報告

管業處表示，2019 年 11 月財政收支報告明細及發票副本，已於 2020 年 1 月 10 日交予主席袁先生審視。待主席袁先生審視完畢，法團再與管業處再作商討。

7.1.4 取消常會上朗讀財務報表數字程序

為減省常務會議開會的時間，法團建議取消常會上朗讀財務報表數字程序，管業處須於會上顯示各項財務報告，但無須朗讀，而常務會議記錄亦須記錄有關財務報告。經與會成員商討後，一致同意上述安排，管業處表示會跟辦。



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

7.2 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：

7.2.1 匯報屋苑各項主要工程及維修進度

1. 「龍門居第 13 座 C 室更換去水喉工程」已完成
2. 「龍門居外牆維修工程(50358-2019020119)」已完成調較
3. 「加裝閉路電視系統工程 (50358-2019020053)」已完成調較
4. 「新基環保」- 龍門居街市隔油池保養 於 2019 年 12 月 27 日完成
5. 「順通」- 柴油發電機保養於 2019 年 12 月 11 日完成
6. 「開利」- 街市中央冷氣保養於 2020 年 1 月 11 日完成

7.2.2 匯報屋苑工程部日常工作

1. 馬路油漆
2. 鐵器油漆
3. 第 12 座重鋪牆身磚
4. 第 6 座重鋪牆身磚
5. 重鋪地磚

7.2.3 匯報屋苑公共部份有待維修事項

1. 第 1 座天台外牆咸水喉
2. 龍門居 2020 年度安全防墮鋼索年檢服務
3. 第 9 座雨水喉

7.2.4 需議決報價書項目

7.2.4.1 街市中央冷氣系統 2 號冷氣機維修和更換風櫃啤呤工程

報價書號碼：50358 - 2019020082

發出日期：2020 年1 月9 日

截止日期：2020 年1 月17 日

管業處已於2020 年1 月9 日向8 間承辦商發出報價邀請，

並於2020 年1 月17 日截止，詳情如下：

號碼	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	大豐行(控股)有限公司	\$ 41,500
2.	開利香港有限公司	\$ 43,000
3.	偉保工程有限公司	\$ 43,500
4.	威駿工程有限公司	\$ 65,000
5.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	回覆不回標
6.	天毅工程(服務)有限公司	沒有回覆
7.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆
8.	順昌電器工程有限公司	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「大豐行(控股)有限公司」，報價金額為港幣\$41,500 元，第二低報價承辦商為「開利香港有限公司」，報價金額為港幣\$43,000 元，與最低報價相差港幣\$1,500 元，相差百分比為 3.61%。



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

根據過往工程紀錄，於 2018 年 12 月開始由「開利香港有限公司」以金額為港幣\$28,000 元承接街市中央冷氣系統 1 號冷凍機維修工程。

此外，「開利香港有限公司」為龍門居街市冷氣系統維修保養商。

小組議決：經與會各小組成員商討後，將留待下次常務會議再作討論及匯報。

議決：考慮到「開利香港有限公司」為龍門居街市冷氣系統維修保養商，經與會各委員商討及投票後，以 15 票大比數情況下，同意將上述工程交由「開利香港有限公司」以港幣\$43,000 元承接。並由管業處出信詢問中標公司價錢是否仍有下調空間。

7.2.4.2 龍門居天面防水工程報價

書號碼：50358-202002001 發出日期：2020 年 1 月 9 日 截止日期：2020 年 1 月 17 日管業處已於 2020 年 1 月 9 日向 9 間承辦商發出報價邀請，並於 2020 年 1 月 17 日截止，詳情如下：

(選擇一)：第 2、4、6 及 9 座 4 個天面滲水單位局部噴漿

號碼	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	騰達工程有限公司	\$ 260,000
2.	展泰防水有限公司	\$ 330,000
3.	生記屋宇維修有限公司	\$ 374,000
4.	天毅工程(服務)有限公司	\$ 922,880
5.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	回覆不回標
6.	永明建造工程有限公司	回覆不回標
7.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆
8.	顯德建築有限公司	沒有回覆
9.	怡保工程有限公司	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「騰達工程有限公司」，報價金額港幣\$260,000 元，第二低報價承辦商為「展泰防水有限公司」，報價金額為港幣\$330,000 元，與最低報價相差港幣\$70,000 元，相差百份比為 26.92%。

根據過往紀錄同類型工程，在 2019 年 5 月由「騰達工程有限公司」以金額為港幣\$74,000 元承接龍門居第 14 座 E 室天面防水工程；



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

(選擇二): 第 2、4、6 及 9 座 4 個天面滲水單位全翼噴漿

號碼	承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	騰達工程有限公司	\$ 477,000
2.	展泰防水有限公司	\$ 490,000
3.	生記屋宇維修有限公司	\$ 650,000
4.	天毅工程(服務)有限公司	\$ 1,695,566
5.	諾迅服務有限公司(昇捷集團成員)	回覆不回標
6.	永明建造工程有限公司	回覆不回標
7.	鼎峰工程有限公司	沒有回覆
8.	顯德建築有限公司	沒有回覆
9.	怡保工程有限公司	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「騰達工程有限公司」，報價金額港幣\$477,000，第二低報價承辦商為「展泰防水有限公司」，報價金額為港幣\$490,000，與最低報價相差港幣\$13,000，相差百份比為 2.73%。

小組議決：經與會各小組成員商討後，將留待下次常務會議再作討論及匯報。

議決：經與會各委員商討及投票後，一致同意揀選(選擇二): 4 個天面全翼噴漿，及一致同意將上述工程交由「騰達工程有限公司」以港幣\$477,000 元承接。並由管業處出信詢問中標公司價錢是否仍有下調空間。

席上有委員表示，下次開始，報價書要有 5 間承辦商或以上回覆有銀碼之報價方可於常務會議上進行投票及揀選。此外，如維修費超過某個金額，如五萬或十萬以(日後再訂)，需將有關工程內容張貼全苑。管業處表示明白及會跟進。

7.2.5 檢視屋苑各照明設施之運作情況及節能安排

管業處匯報：

因應天氣情況，屋苑各照明及冷氣設施作出下列變動：

7.2.5.1 屋苑照明設施：

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為晚上 5 時 30 分至早上 7 時正，管業處會持續觀察及因應日光而再作出調整。

7.2.5.2 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

7.2.6 申請優化升降機資助計劃

管業處匯報：

日前已遞交「優化升降機資助計劃」(升降機資助計劃)申請表予市區重建局。

7.3 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：

7.3.1 商討親子種植場事宜

管業處匯報，經日前小組成員於小組會議上商議後，預算 10 至 14 個較矮身的花盆作為種植場花盆，管業處亦要求園藝承辦商安排翻土，預計 2 月 21 日或之前完成。此外，管業處亦詢問工程部意見，以價錢低廉及安全為前題，建議搭建鋁架及以膠籬笆作圍欄，管業處亦到現場視察及確認圍欄位置，並於會議上展示相關圖片。

7.3.2 處理法團圖書館圖書事宜

管業處匯報，較早前已向屯門圖書館詢問有關還書手續，經點算後現時屯門圖書館共借出 1406 本書予本苑，原訂與圖書館聯絡於 2 月尾還書，圖書館近日回覆因應疫情問題，圖書館將不會開放，還書手續亦需延遲，著管業處可於 3 月初再致電詢問或預約還書日期。

7.3.3 商討 2020 年農曆新年醒獅活動事宜

席上有委員表示，鑒於近日疫情關係，原定舉行之 2020 年農曆新年醒獅活動將會延後或更改活動內容，昇捷會依照新年醒獅活動形式提供相關贊助，而日前訂購之三隻乳豬亦已聯絡供應商，供應商表示可留待日後活動再送達。待小組委員商議後會於常務會議上作出匯報。

7.4 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：

7.4.1 匯報上次會議工作進度

1. 有關恢復北閘(2 亭)拍咭功能，管業處已配合問卷調查結果，並於 15/1/2020 下午改為使用智能咭拍咭出入。
2. 有關停車場(大垃圾站對上)有兩盞燈熄滅，管業處已多次電郵 1823 仍未處理，小組成員建議有關個案轉交申訴專員公署跟進及可聯絡本區區議員作出協調。另外，小組成員表示上述位置應為三盞燈，要求管業處更正相關資料。管業處表示明白及跟辦。
3. 管業處按法團要求，臨時保安服務合約於 2019 年 12 月份，每日合共減少 4 人。12 月份有 31 日，分別是日更減少 3 人，共 93 人；及夜更減少 1 人，共 31 人，故 12 月份減少總人數為 124 人。



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

7.4.2 匯報及討論保安員當值情況

管業處匯報 12 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	10 月份	11 月份	12 月份
日班	6	3	14	11	1	2(93+2)
夜班	8	8	6	6	7	2(31+2)
共欠人次	14	11	20	17	8	4(123+4)
共欠時數	1,463 分鐘	1,082 分鐘	803 分鐘	1,636 分鐘	522 分鐘	796 分鐘
扣減金額	\$10,756.73	\$8,388.78	\$14,639.74	\$12,931.22	\$6,803.34	\$107,400.72

截至 2019 年 12 月份保安合約扣減費用總額：\$326,252.81。

此外，管業處匯報每月保安員入職及離職情況如下：

入職	
早更	沒有
夜更	沒有
離職	
早更	劉永權 (22/12/2019)
夜更	沒有

7.4.3 討論商舖違擺及送貨情況

管業處匯報，有關個別商舖門外違規擺放雜物及人流堵塞道路，「城市」聯同保安同事於 2020 年 1 月 14 日巡查街市及商舖，要求相關違規店舖即時清理。並於會議上展示有關相片。

7.4.4 匯報及討論閉路電視位置分佈及使用情況

7.4.4.1 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	目的 / 事項	安裝日期	預計
1 號	第14 座24 樓大堂	監控後樓梯傾倒	04/10/2019	待定
2 號	第14 座24 樓大堂	監控水錶房被人	04/10/2019	待定
3 號	第16 座14 樓大堂	監控有人隨處便溺情況	08/11/2019	07/01/2020
4 號	第5 座及第6 座粉紅閣	監控有人惡意破壞	22/01/2020	30/04/2020
5 號	空置			
6 號	空置			



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，由於 3 號流動攝影機現時監控作用效益不大，管業處建議拆除相關攝影機，小組成員一致同意。

另外，管業處匯報早前第 5 座及第 6 座粉紅閘(近何福堂) 閘門被人惡意破壞，建議上述位置增設流動攝影機，以便監控。另外，小組成員表示於北閘位置，亦發現有人經常踢閘，北閘應增設流動攝影機，同時，要求更改閘門磁石位置，以減少撞閘機會。管業處表示需與工程部商討可行性後，再作定案。

小組議決：經與會小組成員商議後，一致通過上述建議，並於常務會議再作匯報。

7.4.4.2 有關 5 座及 7 座後 CCTV 訊號接駁回該座之工程

管業處匯報：

有關 5 座及 7 座後 CCTV 訊號接駁回該座之工程，相關邀請報價程序已完成，並由「警城保安工程有限公司」承辦此項工程。

7.4.4.3 華潤倉增設攝影機監控

管業處匯報：

華潤倉現時存放不少屋苑文件，小組成員於第四次保安小組會議上，建議增設攝影機監控，管業處已 2020 年 1 月 19 日安裝完成，並於席上展示安裝位置及攝影情況。另外，相關攝影機將設置為長期監控。

7.4.5 保安其他事項

管業處匯報：

新春期間(初一至四)屋苑路面將有特別收費安排，屋苑路面將增設 6 個臨時車位，私家車停泊路面超過 60 分鐘後，每小時劃一收費港幣\$35 元，就上述收費安排，管業處需通知承辦商更改車路系統，而有關更改車路系統板面之費用為港幣\$2000 元。小組成員表示，路面所增設 6 個臨時車位未如預期，建議上述安排擱置。

小組議決：經與會小組成員商議後，一致否決於新春期間屋苑路面增設臨時車位及特別收費之安排。

7.5 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：

7.5.1 匯報屋苑園藝日常工作情況如下：

- 匯報修剪本苑花槽植物
- 匯報屋苑各處改善花槽植物
- 匯報全苑滅蟲服務事宜
- 匯報各項環保回收事宜



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

7.5.2 匯報各項環保回收事宜

7.5.2.1 「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(HK\$)
2019 年10 月	472	HK\$2,460.40
2019 年11 月	543	HK\$2,829.60
2019 年12 月	648	HK\$3,375.60

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。

7.5.2.2 「綠在屯門」於龍門居回收玻璃樽事宜

管業處匯報：

「綠在屯門」日前回復玻璃樽回收，及於 2020 年 1 月 14 日重新安放共 9 個玻璃樽回收桶於龍門居。管業處會出通告張貼全苑。

7.5.2.3 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11 月回收計劃之電器				
項目(四	數量(件)	項目(一腦)	數量	重量(KG)
電視機	0	掃瞄器	1	79
洗衣機	0	電腦主機	0	
雪櫃	1	手提電腦	0	
冷氣機	0	顯示屏	0	
打印機	0			
2019 年12 月回收計劃之電器				
項目(四	數量(件)	項目(一腦)	數量	重量(KG)
電視機	5	掃瞄器	1	238.8
洗衣機	1	電腦主機	5	
雪櫃	1	手提電腦	0	
冷氣機	0	顯示屏	2	
打印機	4			

有關四電一腦回收計劃中回收的電器會暫存於第 10 座地下。

委員會建議：

待屋苑泥頭清理完畢後，再視察原本放置泥頭位置是否可以用作存放四電一腦位置。

負責：管業處表示明白及會跟進。

7.5.3 匯報本苑新年佈置事宜

管業處匯報：

各座大堂新年裝飾完成情況，並於會上展示有關相片。

7.5.4 匯報本苑新年年花事宜

管業處匯報：

「頌英園」日前已將年花送到屋苑，管業處已安排園藝同事進行佈置。小組委員建議桃花放置於管業處外三角花園處。商討後確認並由管業處跟辦。



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

清潔事務

7.5.5 匯報清潔員工日常工作安排

雜物斗車清理

清抹各公眾牆身、清抹各座設施門、指示牌及保安崗位

清理平台

清理渠口

7.5.6 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	10 月份	11 月份	12 月份
早更	正常	正常	正常	正常	正常	正常
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	0 小時
扣減金額	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

截至 2019 年 12 月份清潔合約扣減費用總額：\$845.56。

7.5.7 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 10 至 11 月份環保回收記錄如下：

	2019 年10 月	2019 年11 月
廢紙 (KG)	4,720	4,440
廢膠 (KG)	35	26
鋁罐 (KG)	48	40
廢鐵 (KG)	3,890	4,110
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。



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 有關對冠狀病毒採取之措施

管業處匯報：

就近日冠狀病毒疫情日趨嚴重，管業處張貼全苑通告提醒業戶加強防疫意識，並作出以下對應措施：

1. 所有同事包括保安、清潔、管理及工程部上班前必須於控制室量度體溫。
2. 電梯每 2 小時進行火酒消毒，及加多個指示「好好保護透明膠勿用鎖匙插穿」告示將張貼於按鈕上方。
3. 所有外圍保安加強巡查，如發現銀白鴿/老鼠人士即時上前勸止。
4. 清潔承辦商於每次倒垃圾時，每層垃圾去水渠須噴灑 1:49 漂白水。

此外，清潔部已準備 6 套清潔保護衣供處理緊急情況。

中央公園及乒乓球枱亦設立圍封消毒時間，詳情如下：

時段	狀態
07:00-10:00	開放
10:00-11:00	暫時關閉進行消毒
11:00-14:00	開放
14:00-15:00	暫時關閉進行消毒
15:00-23:00	開放
23:00-07:00(翌日)	暫停開放

8.2 有關龍門居業戶-楊生免費提供消毒用品

管業處匯報：

龍門居業戶-楊先生表示自己公司有消毒火酒，願意捐贈給法團讓龍門居街坊一同防疫。希望法團派代表先與其商討有關細則。

議決：經各委員商議後，決定於會後選出法團代表跟楊先生聯絡。

會議於晚上 10 時 35 分結束。

(九) 下次會議日期

暫訂 2020 年 3 月 6 日 (星期五) 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
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