



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—第四屆管理委員會 第十三次常務會議記錄

日期：二零零九年五月四日（星期一）
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

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生
秘書 — 石松生先生
司庫 — 伍偉鏘先生
委員 — 陸國英女士、葉健波先生、楊來興女士、
彭紹光先生、李鶴鳴先生、黎新權先生、
陳國良先生、陳源先生、吳棠生先生、
姚艷萍女士、方家全先生及陳桂女士
（排名不分先後）
請假 — 李琮女士、梁疇先生、鄧約翰先生及
區啟信先生

龍門居管業處

物業經理 — 李立人先生
高級管業主任 — 姜健華先生
高級工程主任 — 梁偉杰先生
管業主任 — 劉漢柱先生
工程主任 — 鄭富聲先生
助理管業主任 — 陳錦榮先生
高級管業助理 — 楊偉玲小姐
管業助理 — 黃家賢先生



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

第四屆第十三次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書石松生先生表示已接獲委員李琮女士、梁疇先生、鄧約翰先生及區啟信先生通知未能出席今次會議。

(二) 通過上次會議記錄

2.1 各與會委員均表示第十二次常務會議之會議記錄無需作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第四屆第十二次常務會議記錄。

2.2 於第四屆第一次業主周年大會會議記錄之第七頁第五部分選舉管理委員會副主席一職應由「由於議程 4 通過保留副主席一職」修改為「由於議程 4 通過不保留副主席一職」。

2.3 各與會委員均表示第四屆第一次業主周年大會會議記錄除需作上述修訂外，並無其他修改；陳主席遂於席上宣佈通過第四屆第一次業主周年大會會議記錄。

(三) 續議事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

1.1 管業處於會上匯報，4 宗違例擺賣個案，包括：S16 號商鋪、S63 號商鋪、S86-87 號商鋪及 S101 號商鋪已按規定將違例物品搬離有關公眾位置。

1.2 陳主席於會上表示，為公平地處理商鋪違規擺賣事宜，管業處於 2008 年尾及 2009 年初，就非法佔用公眾地方分別兩次發警告信予 S38 號商鋪，但該商鋪於 2009 年清明節期間，再次違規佔用公眾地方擺放貨物，故管業處應儘快聯絡法團代表律師發信跟進有關違規事宜。其次，自 2009 年初第一封警告信後，最近再次發現 M83 非法佔用公眾地方，故要求管業處發出最後警告信予有關商鋪，以打擊違規事宜。

此外，管業處除需監察商鋪違規擺賣外，亦應留意商鋪貨物擺放之安全性，若容易造成意外，管業處亦必須作出監管。最後，法團認為如商鋪業戶需代擬求情信予法團或法團法律顧問，應自行執筆或向區議員尋求協助不應由管業處職員代筆，以免引發誤會。



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

2. 商舖平台公共簷篷維修滲漏及屋苑保固期屆滿前防漏測檢進展

- 2.1 陳主席於會上表示，新昌營造廠有限公司已回信表示會就五間商舖(S22, S28, S63, S79 及 S97)平台滲漏提供雨水測試期至今年十月底，期間如再發現有關商舖天面仍出現滲漏，新昌營造廠有限公司會承擔維修責任。故陳主席要求管業處於今年雨季期間主動聯絡有關商舖，並就天面滲漏情況作出記錄，以求商舖天面滲漏問題得到徹底解決。有關記錄須於每次常務會議內匯報，以便法團能持續監察進度。

3. 簽署管理新合約事進展

- 3.1 管業處表示已將清潔、保安及管理合約交予法團代表律師覆核，副本則已交法團主席、秘書及招標小組召集人，將儘快安排有關簽約事宜。其次，管業處表示日後將配合於合約生效日期前備妥合約文件，以免延後簽署合約。
- 3.2 有委員於會上表示保安合約需購買僱員保險，受保者應包括管理公司及法團。管業處表示公司已購買有關保險，並會儘快提供保單副本，至於保障條款，則需研究保單內容，再作回覆。此外，有關保安巡查記錄及 2 至 4 月份員工工資合乎工資保障計劃的確認信將隨後補上；保證金則需於簽約後方可提供。而保安服務問卷方面，管業處表示會儘快與法團商討內容再作跟進。

陳主席於會上表示，管業處現時新職員佔較大比重，初期間運作難免受到影響，故要求管業處儘快跟進上述事宜，及與法團代表律師安排簽署合約。

4. 改善停車場秩序管理措施事安排進展

- 4.1 管業處於會上匯報，有關停車場車輛違泊一事，已向各車主派發通告，而管業處亦已油上大部份地面上之車牌號碼，以便監察。現時管業處正密切注視車位停泊問題，至今未有發現違泊。

其次，管業處已於部份逆線行駛及違例轉線之黑點加裝水馬，效果理想。至於作樣辦的車位間之膠柱及膠鏈已於 5 月 4 日送貨，預算於 5 月 6 日前完成安裝，效果有待觀察。



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

陳主席於會上表示，有業戶向其反映於晚上 11 時 30 分後停車場 4 樓維修車輛近二小時，整個過程也沒有保安員巡查及加以查問。另外，曾有個案顯示車主遇到車場進出管控咭失效，而到場之保安員未能作出協助，反映車場運作管理欠妥善，管業處應儘快作出檢討。

(四) 報告事項

1. 向 S119 號舖追討鐵轆車壓毀行人路面地磚賠償事進展報告

- 1.1 管業處於會上匯報，由於 S119 號舖租戶因事未能出席於 2009 年 3 月 26 日之第三次法庭聆訊，故安排於 2009 年 4 月 28 日進行第四次法庭聆訊。於第四次法庭聆訊，因雙方未能就責任及賠償金額達成共識，本處追討之工程費用達港幣 45,000 元，而商舖之租戶及業主則只願意支付合共港幣 4,000 元。其次，法官亦於庭內重申，若繼續聆訊，雙方皆要提供專家或公証行報告，有關行政及專業費用將可高達港幣 100,000 元。故法官希望各方能以其他方式達成和解，並要求傳召陳主席出席第五次聆訊。有關聆訊日期定於 2009 年 6 月 12 日上午 10 時。

2. 為住戶安排免費鋁窗安全檢查事進展報告

- 2.1 管業處於會上表示，進行鋁窗安全檢查前，共收回 1,102 張申請表。「馬基為達有限公司」已於 2009 年 4 月 9 日至 4 月 14 日復活節期間，進行第一輪免費鋁窗安全檢查。由於部份住戶未能於上述日期留在家中等候，故該公司再於 2009 年 4 月 30 日至 5 月 6 日勞動節及佛誕期間，安排第二輪免費鋁窗安全檢查。

截至 2009 年 5 月 3 日，該公司已為本苑 590 戶進行鋁窗安全檢查。當中 168 戶已由「馬基為達」進行鋁窗維修，另外，109 戶已預約該公司到其單位進行維修。

陳主席於會上表示，由於有部份已遞交申請表之業戶仍未安排免費鋁窗安全檢查，故希望管業處及「馬基為達」能考慮進行第三輪免費鋁窗安全檢查。



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. 新年度財政預算案諮詢業戶結果報告

3.1 管業處於會上匯報，於財政預算諮詢期內，未有收到任何反對意見；委員會一致通過 2009 至 2010 年度之財政預算案。

4. 管理屋苑財政儲備模式諮詢專業意見結果報告

4.1 管業處於會上表示，已就有關事項向公司會計部口頭查詢，回覆法團可按其意願安排，管理公司將儘量配合；管業處亦已致函龍門居管理賬目之核數師，查詢龍門居財政儲備管理模式之建議。

5. 為 16 座外加設保障行人設施事結果報告

5.1 管業處於會上表示，就上述工程已聯絡有關承辦商，於本星期內進行安裝。

6. 新春大抽獎，住戶領獎結果報告

6.1 管業處表示新春大抽獎尚餘 6 位住戶未領獎，剩餘之現金券總值港幣 600 元。陳主席於會上建議由法團內部認購有關現金券，所得金額全數以龍門居名義捐予屯門醫院社會服務基金。與會委員一致通過有關建議。

7. 防流感措施執行情況

7.1 陳主席於會上表示，因人類豬型流感襲港，本苑急切需要提高防疫措施，包括增添防疫物品及加強公眾設施清潔及消毒。故已安排管業處訂購 20,000 個成人口罩及 8,000 個小童口罩，供業戶應急使用，索取無需登記。其餘的防疫物品亦將視流感之散播情況而添購。

此外，陳主席亦補充政府已準備撥款港幣 10,000,000 元，以資助全港屋苑添購防疫用品。而本苑亦可乘此機會於各座電梯大堂、街市及商舖公眾位置添置一部消毒潔手機，合共 18 部，以加強本苑之防疫設施。有關申請待區議會議決後再作跟進。



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

8. 新合約下，管理處員工年資、年假待遇計算事，新昌態度回覆報告

- 8.1 管業處於會上表示在新合約下，員工薪酬屬包薪制，即有關年資、年假待遇計算將不會影響屋苑支出，有關換算主要影響員工實際工作天。有見及此，主席要求新昌可保證年資較長同事的額外假期皆有足夠人手於管業處替其當值，不會因這些比新員工多的有薪年假致人手短缺，並要求新昌作出書面回覆。

9. 舉辦電力和氣體節能和安全講座、展覽活動籌備進度報告

- 9.1 管業處於會上匯報法團已邀請中華電力有限公司於本苑舉辦「中電家居節能及安全用電展覽」活動。中華電力有限公司除提供展板外，亦提供問卷遊戲及獎品。而有關活動已於 5 月 3 日圓滿結束，當日約有 60-70 名住戶參觀及參加問卷遊戲。

陳主席於會上表示政府已於「環境及自然保育基金」預留港幣 4.5 億元，資助大廈業主進行能源及二氧化碳排放綜合審計和提升能源效益工程，並交由維修保養事務小組商討有關申請改善事宜。

10. 開設龍門居網誌進展

- 10.1 陳主席於會上提出將新開設之網誌命名為「龍門居網誌」，而內容需包括屋苑的基本資料、法團簡介、區內設施、交通網絡介紹、留言板及定時上載康樂及活動照片；而管業處亦需每天派專人監察網誌，以將第一手住客回應通知法團。

11. 停車場 1 號電梯提早開放事進展

- 11.1 陳主席於會上表示因管業處未能提供正確訊息，令法團錯將停車場 1 號電梯服務範圍縮窄，現已即時還原。對於電梯之開放時間亦未能掌握，事件雖非嚴重錯失，但管理系統必須檢討；而有關電梯之調較費用亦應由管理公司自行負責。



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

12. 安排業戶五月免管理費工作進度

12.1 管業處於會上匯報，因五月豁免管理費，故沒有向業主派發管理費單，而根據記錄，亦只有 1 至 2 名業戶誤到管業處繳交管理費。

13. 舉辦保安員加強警覺研討會進展

13.1 管業處表示就陳主席安排下警方防止罪案科已聯絡管業處，現正等候警方回覆有關安排上述研討會的日期。

陳主席於會上表示，曾發現停車場後梯有青少年聚賭而沒有保安員巡視，反映保安運作仍存在漏動，有需要加強保安培訓。此外，有委員提出保安小組會議沒有保安公司代表出席，故未能直接向保安部傳遞法團資訊。管業處回應會安排有關部門出席會議。

14. 在苑內禁煙區豎立禁煙警告牌事進展

14.1 管業處於會上建議於中央公園三個入口加種「U 型沙鋼通支架連沙鋼片刻字告示牌」(每個價錢約港幣 1,400 元)及本苑康樂設施範圍加裝膠片告示牌(每個約港幣 200 元)。另外，座頭亦加設該座各服務承判商負責職員名牌，每個約港幣 650 元。與會委員一致通過裝設有關告示牌的建議。

15. 申辦本苑至鯉魚涌邨巴服務事進展

15.1 陳主席於會上表示運輸署現正就有關邨巴路線申請進行審批。

16. 修訂智能卡發放制度事報告

16.1 陳主席於會上表示智能咭修訂條款須儘快以通告形式通知各業戶。

(五) 財政報告

5.1 法團司庫伍先生根據由管業處提供本苑（包括住宅部份、車場部份、商場部份、街市部份及公共部份）於二零零九年二月份的資產負債表及財務資料，編制一份財政報告表，於是次常務會議上分發予與會各委員參考，資料如下：



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 - 第四屆管理委員會 第十三次常務會議

龍門居財政報告

2009年3月4日(星期一)

2007/2008年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
1月盈餘	356,264	28,529	52,537	45,374		482,704
2月盈餘	285,404	26,755	44,732	44,145		401,037
本年度(1/08-2/09)	(697,214)	194,024	225,855	37,654		(239,681)
上年度結入	15,506,593	411,142	2,105,215	1,771,511		19,794,461
可動用的款項						
累計基金	14,809,379	605,166	2,331,070	1,809,165	-	19,554,780
平均每戶	3,897					
儲備金	6,003,643	189,433	259,025	374,468	811,579	7,638,148
平均每戶	1,580					
可動用的專項款項						
緊急維修基金	2,544,351					2,544,351
平均每戶	670					
緊急應變基金	898,981					898,981
平均每戶	237					
不可動用的款項						
管理費按金	7,359,394	258,740	254,011	490,891		8,363,036
	31,615,749	1,053,339	2,844,106	2,674,524	811,579	38,999,296
其他項目資料						
	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
利息收入	58,488.28	2,124.36	4,437.06	4,975.43		70,025.11
補償/賠款/退還		1,240.00			4,986.00	6,226.00
特定*	900.00	28,500.00	250.00	250.00	13,034.00	42,934.00
代理費		20,813.00				20,813.00
1月合計	59,388.28	52,577.36	4,687.06	5,225.43	18,020.00	139,998.11
利息收入	185.98	7.40	29.27	22.60		245.25
補償/賠款/退還	60.00	200.00				260.00
特定*	3,800.00	28,500.00				32,300.00
代理費		20,813.00				20,813.00
2月合計	4,045.98	49,520.40	29.27	22.60	-	53,618.25
住宅部份 -- 郵遞派發			商場部份 -- 無線電話天線			
公共部份 -- 路面單位、鐵閘、租務、工程建築			代理費 -- 舊衣物回收/公營機構之利息及投資			
應收管理費	767,947	24,797	42,588	204,399		1,039,711
定期存款					=>	33,891,580
流動現金-存銀行						5,525,368
現金						30,000
法國往來						20,000
預付款項(按金)						1,480,998
其他應收款項						139,213
往來管理公司						50,895
裝修按金						(398,162)
預收款項(按金)						(125,069)
其他應付款項						(2,654,236)
						38,699,297
定期存款					=>	33,891,579.63
流動資金-存銀行						5,525,368
現金						30,000
法國往來						20,000
流動資產減負債						(497,850)
					=>	38,999,297



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

龍門居財政報告			2009年2月收支明細表			
2008/2009 年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總 計
管理費收入	2,107,518.00	103,713.00	100,498.00	77,256.00		2,388,977.00
利息收入	185.98	7.40	29.27	22.50		245.25
車位(苑內)					5,760.00	5,760.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,088.00	1,088.00
什項收入	3,860.00	49,513.00				53,373.00
合計收入	2,111,563.98	153,233.40	100,525.27	116,986.50	6,848.00	2,489,143.25
員工薪津	265,399.71	20,365.05	11,535.24			297,300.00
電梯維修保養	166,451.00	8,119.00			11,750.00	186,320.00
防盜系統保養	10,240.00	231.00	2,031.00		198.00	12,700.00
消防系統保養	693.00	64.00	127.00	64.00	127.00	1,275.00
冷氣維修保養				4,840.00		4,840.00
一般維修保養	203.00	2,150.00			15,937.00	18,290.00
發電機保養	4,060.00	225.00			225.00	4,500.00
水泵保養處理	9,600.00	600.00	840.00	2,090.00	600.00	13,730.00
園藝保養工程					20,100.00	20,100.00
大廈清潔費	215,992.00	7,889.00		24,108.00	50,232.00	298,221.00
保安服務	625,979.09	48,039.57	27,207.34			701,226.00
公共電費	293,925.00	21,000.00	2,000.00	17,444.00	18,943.00	353,312.00
公共水費						-
核數費	550.00	150.00	150.00	150.00		1,000.00
牌照費/大型維修						-
工具及設備						-
專業人事費用						-
節日裝飾費用	128.00			202.00	857.00	1,187.00
保險費					10,443.90	10,443.90
電話費	2,045.00				2,184.00	4,229.00
銀行費用	1,091.34	26.93	8.16	18.12		1,144.55
文具印刷費	1,070.00	200.00	760.00		8,355.40	10,385.40
交通費	747.30				1,219.70	1,967.00
差餉及地租/稅款						-
什項支出	4,320.00	270.00	1,417.40	76.00	26,815.30	32,898.70
公共帳戶分攤	143,846.67	11,044.94	6,255.69		(161,147.30)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,746,531.11	120,368.49	52,331.83	72,835.12	6,840.00	1,998,906.55
加：						
經理人酬金	54,633.24	4,192.20	2,374.56			61,200.00
總公司專業費	24,995.60	1,918.00	1,086.40			28,000.00
行政費用						-
總支出	1,826,159.95	126,478.69	55,792.79	72,835.12	6,840.00	2,088,106.55
本期盈餘(透支)	285,404.03	26,754.71	44,732.48	44,151.38	-	401,042.70



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

龍門居財政報告			2009年2月收支明細表—附頁			
			(與財政預算有較大差額的支出明細)			
2008/2009 年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
大廈清潔費						
滅蟲費					2,800.00	
防盜系統保養						
更換商場1號升降機閉路電視鏡頭			1,800.00			
電話費						
管業處法國辦事處費用					1,634.00	
管業處寬頻費用					550.00	
					2,184.00	
定期存款--儲蓄金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	19/02/09-19/03-09	7,637,109.49	7,637,109.49
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	0.0125% p.a.	1個月	19/02/09-19/03-09	2,543,811.64	2,543,811.64
定期存款--管理費按金	匯豐銀行	0.325% p.a.	3個月	22/01/09-22/04-09	9,468,583.53	9,468,583.53
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.10% p.a.	2個月	19/02/09-20/04-09	7,654,183.92	7,654,183.92
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	19/02/09-19/03-09	168,193.09	168,193.09
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	19/02/09-19/03-09	6,419,697.96	6,419,697.96
定期存款					=>	33,891,579.63

5.2 管業處於會上表示由於銀行戶口申請手續需時，故定期存款之戶口轉移仍在處理中。

5.3 管業處於會上呈交有關龍門居（截至31/3/2009）應收未收管理費匯報表予各委員審閱，詳情如下：

龍門居2009年4月份應收未收管理費匯報表

	應收管理費	欠交當月金額				總結欠金額	銀行收回	已採取法律行動		
			30天	60天	90天			小額錢債	註契	拍賣
住宅	\$2,107,575	\$237,645	\$0	\$164,395	\$357,362	\$759,402	---	\$94,443.00	\$185,885.00	---
商舖	\$57,145	\$40,851	\$27,369	\$9,314	\$4,168	\$40,851	---	---	---	---
街市 (包括冷氣費)	\$116,958	\$73,976	\$0	\$87,772	\$76,128	\$237,873	---	\$63,672.00	---	---
車位	\$57,196	\$50,680	\$181	\$5,068	\$14,116	\$70,045	---	---	\$10,498.00	---
幼稚園	\$4,430	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
超級市場	\$15,078	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
空置車場	\$46,517	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
總數	\$2,404,899	\$403,152	\$27,550	\$266,549	\$451,774	\$1,149,025		\$158,115.00	\$196,383.00	---



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

5.3 陳主席於會上表示，就應收未收管理費匯報表內，應新增一欄欠交管理費達90天以上之數目，以更清晰反映現時欠交管理費之現況。

(六) 討論事項

1. 舉辦「交換坊」環保活動

1.1 陳主席於會上提出於本苑舉辦「交換坊」環保活動計劃，主要透過此項活動將各住戶仍有用處、收藏價值，而不擬拋棄的物品可作交換，以祈善用資源。現交由聯絡事務小組討論細節及籌備有關工作。

2. 租用雜物房予裝修單位業主存放傢具

2.1 陳主席於會上表示，本苑入伙已逾十年，部份業主已開始計劃為單位進行裝修，以改善居住環境，裝修期間安置傢具常遇到困難。故建議管業處找尋合適之雜物房，租予裝修單位業主，以解決業主之困難。管業處已安排清理第10及16座之地下雜物房，以供上述用途。與會委員討論後，一致通過是項建議，另要求管業處繼續物色合資格之雜物房，並交由聯絡事務小組討論詳細租用細節。

(七) 專責小組報告

1. 招標程序小組

1.1 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，「2009年公共天線及保安系統保養服務合約」(標書編號：LUMU/09/T005)之開標結果如下：
管業處邀請承判商投標數目：12間
管業處接獲承判商回標數目：7間
沒有回標承判商數目：5間
招標邀請書發出日期：2009年4月20日
截標日期：2009年4月30日下午5時30分
開標結果如下：



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

編號	承判商名稱	一年回標工程金額	兩年回標工程金額	備註
1	EC INFOTECH LTD.	HK\$ 23,760.00 每月 HK\$ 1,980.00	HK\$ 45,360.00 每月 HK\$ 1,890.00	
2	安成(遠東)有限公司 G4S SECURITY SYSTEMS (HONG KONG) LIMITED	HK\$ 43,200.00 每月 HK\$ 3,600.00	HK\$ 86,400.00 每月 HK\$ 3,600.00	
3	威臨施工程有限公司 WYLAM'S SERVICES LTD.	HK\$ 66,000.00 每月 HK\$ 5,500.00	HK\$ 120,000.00 每月 HK\$ 5,000.00	
4	栢衛通訊器材有限公司 PACIFIC SATELLITE INTERNATIONAL LIMITED	HK\$ 67,200.00 每月 HK\$ 5,600.00	HK\$ 127,680.00 每月 HK\$ 5,320.00	
5	力訊科技有限公司 NIXON TECHNOLOGY CO. LTD.	HK\$ 69,600.00 每月 HK\$ 5,800.00	HK\$ 139,200.00 每月 HK\$ 5,800.00	
6	文迅電子工程有限公司 MANSION ELECTRONICS ENGINEERING CO LTD	HK\$ 76,800.00 每月 HK\$ 6,400.00	HK\$ 153,600.00 每月 HK\$ 6,400.00	
7	警城保安工程有限公司 ALARM CITY ELECTRONIC ENGINEERING LTD	HK\$ 480,000.00 每月 HK\$ 40,000.00	HK\$ 960,000.00 每月 HK\$ 40,000.00	
8	安樂工程有限公司 ATAL ENGINEERING LTD.	回信覆不投標		
9	先達系統有限公司 ASC (H.K.) LIMITED	回信覆不投標		
10	偉松有限公司 RIGHT ZONE LTD	回信覆不投標		
11	順昌電器工程有限公司 SHUN CHEONG ELECTRICAL ENGINEERING CO., LTD.	回信覆不投標		
12	怡和機器有限公司 THE JARDINE ENGINEERING CORPORATION LTD.	回信覆不投標		

經小組委員商討後，一致通過決定揀選最低標的承判商「EC INFOTECH LTD.」承接為期兩年，回標總金額為港幣45,360元，由2009年5月15日至2011年5月14日之公共天線及保安系統保養服務合約。

議決：各與會委員一致通過上述安排。

陳主席於會上表示，「安達電子系統有限公司」因經營困難，結業而終止本苑之服務合約，情理上難向該公司追討賠償費用，但亦希望營業處諮詢法團代表律師，法律上本苑可如何追討有關未能提供足夠通知期而終止合約的賠償費用。



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

1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，「公眾固定電力裝置檢查工程」(標書編號：LUMU/09/T004)之開標結果如下：

管業處邀請承判商投標數目：9 間

管業處接獲承判商回標數目：5 間

沒有回標承判商數目：4 間

招標邀請書發出日期：2009 年 3 月 10 日

截標日期：2009 年 3 月 23 日下午 5 時 30 分

開標結果如下：

編號	承判商名稱	回標服務 總金額(HK\$)	備註
1	立德工程有限公司 STANDARD REFRIGERATION & ENGINEERING	HK\$325,000.00	
2	卓領工程有限公司 OPTIMUM ENGINEERING LIMITED	HK\$374,000.00	為新昌管理服務有 限公司之附屬公司
3	豐達機電工程有限公司 FUNG TAT ELECTRICAL ENGINEERING CO. LTD.	HK\$442,000.00	
4	東洋工程有限公司 TOKEN ENGINEERING LTD	HK\$540,000.00	
5	菱電機電工程有限公司 RYODEN ENGINEERING CONTRACTING CO.,	HK\$572,000.00	
6	漢峰工程有限公司 HON FUNG ENGINEERING LTD.	---	沒有取標書
7	快達工程有限公司 FAI TAK ENGINEERING CO. LTD.	---	沒有取標書
8	信興電器服務中心有限公司 SHUN HING ELECTRIC SERVICE CENTRE	---	回信覆不取標書
9	友成工程五金有限公司 YAU SHING ENG METAL LTD	---	回信覆不取標書

有關見標程序於3月30日進行。

根據見標結果，最低標之三間承判商都具有關電力檢測及維修之經驗，但最低標價之「立德工程有限公司」於選擇項目中，每個價目都遠超過市場價格及與各承判商之價目相差甚遠，有些選擇性項目更相差約5倍之多。

另外，「卓領工程有限公司」及「豐達機電工程有限公司」同意將回標服務金額分別下調至港幣 360,000 元及港幣 419,900 元，而「立德工程有限公司」回覆價目沒有調整空間。管業處亦已向回標承判商提出諮詢，承判商初步估計部份零件有必要作出更換，若連同該部份零件一併計算，最低標該為「卓領工程有限公司」，故管業處建議揀選「卓領工程有限公司」。



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：經委員討論後，各與會委員一致通過管業處之建議，並揀選「卓領工程有限公司」以港幣 360,000 元承接上述工程。

- 1.3 管業處表示，本苑與「亞洲直接市場有限公司」簽訂之合約已於 2009 年 4 月 30 日屆滿，有關續約內容將與上年度之條款相同，每次派發屋苑收入為港幣 1,900 元，而於 2009 年 5 月 1 日至 2010 年 4 月 30 日合約期間保證有不少於 10 次派發，若未能達成 10 次派發之目標，該公司仍會支付共 10 次派發的費用。

根據記錄，2008 年 5 月 1 日至 2009 年 4 月 30 日期間共派發宣傳單張 13 次，收入合共港幣 24,700 元。

經小組委員討論後，一致通過「亞洲直接市場有限公司」於 2009 年 5 月 1 日至 2010 年 4 月 30 日期間繼續為本苑提供有關服務。

議決：各與會委員一致通過上述安排。

2. 保安事務小組

- 2.1 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，夜班第 12 座保安員沈友於日常工作中，成功阻止一名財務公司職員強行上樓，並通知警方到場處理，獲警方表揚。
- 2.2 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，本苑保安員將於 5 月 4 日更換夏季制服。
- 2.3 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，因人類豬型流感襲港，故不會調低預防流感級別。
- 2.4 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，1 街商舖違例擺放情況有增加趨勢，管業處要嚴厲執行監控。
- 2.5 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，因應現有保安員部份屬新聘用，故本年度最佳保安員選舉暫停舉辦一次。
- 2.6 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，每座座頭保安崗位內照明不足，需要時要購買檯頭燈作照明。



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

- 2.7 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，於 2009 年 4 月 21 日凌晨夜巡時發現保安仍有改善空間。

3. 維修保養事務小組

- 3.1 管業處於會上匯報，商舖男、女廁改善工程現正進行防水工序，而跔廁沖廁水掣將安裝於牆身，有關工程預計 5 月底完成。
- 3.2 管業處於會上匯報，大部份車位已油上已登記車輛車牌號碼，每個車位只能油上兩個車牌。而車位間之地線會安排日後翻新。
- 3.3 管業處於會上匯報，車場 2 號升降機地下大堂側樓梯有玻璃窗漏水需要維修。
- 3.4 管業處於會上匯報，加設車場樓層標誌指示牌及購買水馬 3 個、20 枝防撞柱安裝以阻截違規駕駛人士。
- 3.5 管業處於會上匯報，有關本苑消防系統已完成年檢，承判商已提交檢查結果及維修報價交回，由於維修費用金額過大，需安排進行招標。
- 3.6 管業處於會上匯報，個別廈座行人通道上蓋因未能遮蓋雨天時飄下雨點，管業處建議於該位置加設雨擋試行成效。
- 3.7 管業處於會上匯報，商場電動扶手梯天花燈有關工程報價預算下星期集齊報價。
- 3.8 管業處於會上匯報，本星期將有大招牌模擬紙板送到，到時再安排實地安裝成效。另外，亦會向政府部門申請安裝有關大招牌。

4. 環境事務小組

- 4.1 管業處於會上匯報，部份廈座大堂門外花槽需要換泥，同時已補回已枯死之植物。



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

- 4.2 管業處於會上匯報，園藝承辦商建議 2 街之石躉花槽改種變葉木及管理處外之小花槽進行改善，並提供報價，分別為港幣 1600 元及港幣 960 元。小組討論後，委員一致通過進行有關改善。
- 4.3 管業處於會上匯報，第 5 座至第 7 座外旁之部份過高樹木及枝葉凋敝將加以修剪。修剪下來之樹枝會分割成小份放置垃圾站側垃圾斗。
- 4.4 管業處於會上匯報，中央公園將安排修樹，修樹前會預先發出通告予住戶及要安排下午時段進行。
- 4.5 管業處於會上匯報，已損壞之 660 垃圾桶可拆下未損壞部份零件作日後備用。餘下廢料可以作環保回收。
- 4.6 管業處於會上匯報，第 13 座對出運動設施旁之木橈由於靠近低層住戶，於清晨時份，每當有人聚集便會滋擾低層住戶，故建議移位。
- 經小組討論後，委員一致通過，靠近第 13 座之木橈將移至同一場地之木橈旁，並與之並排。
- 4.7 因中央公園之竹籬笆已出現老化現象，故有委員建議拆去最外圍部份之竹籬笆。

5. 聯絡事務小組

5.1 管業處於會上匯報，2009 年 1 月-2010 年 1 月租用場地收費，詳情如下：

公司 / 機構名稱	內容	租用位置	收取費用	收取日期	租用日期
轉介通有限公司	宣傳	第一座側	\$2,400	3/4/2009	4-5/4/2009
合共：			共港幣\$2,400 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

5.2 管業處於會上匯報，2008 年 5 月 1 日至 2009 年 4 月 30 日度派發宣傳單張記錄，詳情如下：

公司名稱	內容	收取費用	收取日期	派發日期
亞洲直接市場有限公司	Pizza Hut	\$1900	25/6/2008	25/6/2008
	Pizza Hut	\$1900	5/9/2008	5/9/2008
	SmarTone	\$1900	2/10/2008	2/10/2008
	SmarTone	\$1900	22/10/2008	20/10/2008
	Many Wells Property	\$1900	29/10/2008	31/10/2008
	Apply	\$1900	29/10/2008	07/11/2008
	Pizza Hut	\$1900	11/11/2008	12/11/2008
	SmarTone	\$1900	19/11/2008	22/11/2008
	UA	\$1900	19/11/2008	24/11/2008
	SmarTone	\$1900	18/12/2008	19/12/2008
	Pizza Hut	\$1900	17/2/2009	18/2/2009
	Phd Shop	\$1900	13/2/2009	25/2/2009
	Pizza Hut	\$1900	2/4/2009	5/4/2009
	合共數量：13 單，共港幣\$24,700 元			

5.3 管業處於會上匯報，有關本苑安裝之「鄰里互助網絡」報告板，截至 4 月 30 日，管業處仍未接獲任何住戶申請刊登。

6. 康樂事務小組

6.1 因康樂事務小組召集人區啟信先生請假，故由管業處代為匯報。

管業處於會上匯報，就舉辦「龍門居盆菜宴」活動，暫定舉辦日期為 12 月 12 日(星期六)，地點為龍門居停車場天台網球場。

議決：經委員討論後，各與會委員一致確認上述活動，活動安排細節將交由小組再作商討。

6.2 管業處於會上匯報，就舉辦「畫出彩虹頌親恩」活動，有關嘉賓及表演團體邀請信已發出，而當日場地佈置將由裘錦秋中學負責。

6.3 管業處於會上匯報，就舉辦「龍舟健兒大招募」活動，小組已邀請龍門居業主關注組於小組會議上商討合辦是項活動安排，龍門富健民生關注組主席郭先生表示有關是項活動總支出約為\$2,470 元(包括：隊伍制服、龍舟比賽報名費、租用龍舟、海報及橫額等)，郭先生表示現正聯絡贊助商提供贊助。及後，新昌管理服務有限公司表示將會贊助 HK\$1,000 元予是項活動。



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 管業處於會上匯報，就「秋高氣爽青山遊」活動，小組建議龍門居業主關注組及裘錦秋中學商討合辦是項活動安排，但由於裘錦秋中學鄧老師表示校內必須安排星期六舉辦是項活動，未能與法團原定的日子配合，故經小組委員商議後，決定由法團與龍門居業主關注組合辦是項活動，暫定舉辦日期為 12 月 6 日(星期日)。

議決：經委員討論後，各與會委員一致確認上述活動，活動安排細節將交由小組再作商討。

6.5 管業處於會上匯報，就舉辦「中電家居節能及安全用電展覽」活動，法團已邀請中華電力有限公司於本苑舉辦，中華電力有限公司除提供展板進行展覽外，亦提供問卷遊戲及獎品。而有關活動已於 5 月 3 日圓滿結束，當日約有 60-70 名住戶參觀及參加問卷遊戲。

6.6 管業處於會上匯報，就 2009 年 7 月 19 日舉辦之「暑期親親大自然」活動詳情如下：

活動日期：2009 年 7 月 19 日（星期日）上午 9:00

集合地點：龍門居太極園公園

活動行程：米埔自然保護區

有關旅行社報價分析，詳情如下：

旅行社名稱	行程	每個吉位	膳食	收費	保險	備註
冠一旅遊有限公司	米埔內后海灣拉姆爾濕地(尖鼻咀)及流浮山曬壕場、桑樹果農場、香港科技園	\$45	海鮮餐(流浮山)	\$85	85 歲以下人士最高十萬圓平安保險	1/2/2009「新春行大運」旅行承判商
澳美旅遊有限公司	米埔自然保護區及休閒農莊(粉嶺)	\$45	自助燒烤	\$164	半歲至 85 歲以下人士最高十萬圓平安保險	1-3/5/2009「父母親節國內三天精華遊」旅行承判商
佳程旅遊有限公司	沒有回覆報價					
錦豐旅遊有限公司	米埔自然保護區及泰迪熊展覽館(新機場)	\$58	中餐	\$168	85 歲以下人士最高十萬圓平安保險	
永東旅行社有限公司	沒有回覆報價					



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

由於「冠一旅遊有限公司」收費不包括導遊進入米埔自然保護內，故價錢較便宜。經各小組委員商討後，一致通過揀選「澳美旅遊有限公司」為承接上述活動之承判商。

議決：經委員討論後，各與會委員一致通過上述安排。

6.7 管業處於會上匯報，就 2009 年 6 月 6 日舉辦之「遨遊離島樂融融」活動詳情如下：

活動日期：2009 年 6 月 6 日（星期六）上午 9:00

集合地點：龍門居太極園公園

活動行程：海下灣海岸公園、塔門、更樓石、亞媽灣海岸、呂字疊石、玻璃底船觀賞珊瑚

有關旅行社報價分析，詳情如下：

旅行社名稱	基本人數	每個吉位	膳食	收費	保險	備註
澳美旅遊有限公司	120 人 送 4 個工作人員	\$38	海鮮餐	\$159	半歲至 85 歲以下人士最高十萬圓平安保險	1-3/5/2009「父母親節國內三天精華遊」旅行承判商
冠一旅遊有限公司	120 人 送 4 個工作人員	\$95	海鮮餐	\$159	85 歲以下人士最高十萬圓平安保險	1/2/2009「新春行大運」旅行承判商
佳程旅遊有限公司	120 人 送 4 個工作人員	沒有回覆報價				
錦豐旅遊有限公司	120 人 送 4 個工作人員	\$58	中餐	\$228	85 歲以下人士最高十萬圓平安保險	
永東旅行社有限公司	120 人 送 4 個工作人員	\$80	海鮮餐	\$170	85 歲以下人士最高十萬圓平安保險	

經各小組委員商討後，一致通過揀選「澳美旅遊有限公司」為承接上述活動之承判商，扣除區議會撥款後，每位參加者收費為 HK\$120。

議決：經委員討論後，各與會委員一致通過上述安排。



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

6.8 管業處於會上匯報，就 2009 年 10 月 10 日舉辦之「長者消閒遊」建議活動行程如下；

建議一	嘉道理農場－樹屋－濕地公園－元朗壽桃牌麵廠
建議二	山頂廣場－警察博物館－獅子亭－香港動植物公園
建議三	淺水灣－赤柱大街－赤柱懲教博物館
建議四	青馬大橋（青馬觀景台）→天壇大佛→寶蓮寺→青銅大佛

經各小組委員商討後，一致通過揀選行程為「嘉道理農場－樹屋－濕地公園－元朗壽桃牌麵廠」。

議決：經委員討論後，各與會委員一致通過上述安排。

6.9 管業處於會上匯報，就 2009 年 5 月 1 日至 3 日舉辦之「父母親節國內三天精華遊」活動已圓滿舉行，參加人數合共 48 名。

6.10 管業處於會上匯報，就本苑康體設施收入詳情如下：

日期	網球場		壁球場		乒乓球檯	
	租用時間(小時)	金額	租用時間(小時)		租用時間(小時)	金額
2009 年 1 月	15	\$435	11	2009 年 1 月	15	\$435
2009 年 2 月	5	\$175	10	2009 年 2 月	5	\$175
2009 年 3 月	2	\$55	39	2009 年 3 月	2	\$55
合共：	22	\$665	60	合共：	22	\$665

6.11 管業處於會上匯報，接獲社會福利署來函申請，於 5 月 22 日上午 9 時 30 分至 12 時，假本苑第 1 座對出空地舉行展覽活動，管業處已於 3 月 11 日回覆接納上述之申請。

議決：經委員討論後，各與會委員一致確認上述安排。

6.12 管業處於會上匯報，接獲扶輪會來函申請，於 5 月 14 日上午 10 時 30 分至下午 4 時，假本苑第 8 座側卸貨車位停泊流動展覽車進行展覽活動，管業處已於 3 月 16 日回覆接納上述之申請。

議決：經委員討論後，各與會委員一致通過上述安排。



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

- 6.13 管業處於會上匯報，接獲康樂及文化事務署來函申請，於 6 月 6 日晚上 8 時至晚上 9 時 30 分，假本苑太極園公園舉行定期免費文娛節目活動，管業處已於 3 月 30 日回覆接納上述之申請。

議決：經委員討論後，各與會委員一致通過上述安排。

7. 財務及審核小組

- 7.1 財務及審核小組召集人彭紹光先生於會上匯報，為達開源節流之目標，已於 4 月 20 日進行財務及審核小組會議檢討現行採購程序及開源節流方案，內容可詳見有關小組會議記錄。

8. 街市、商舖諮詢小組

- 8.1 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生於會上匯報，因街市內之兩台冷氣系統已使用超過 10 年，其中一台已因嚴重老化關係，已於 2008 年進行緊急更換工程，為免再有同類事件出現，故管業處已安排招標更換另外一台冷氣系統(包括:冷風凝管及冷氣車頭)。有小組成員建議，為免影響街市商戶，有關更換工程須於夏季 7 月份前盡快進行。
- 8.2 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生於會上匯報，商場男女洗手間翻新工程約於五月尾完工，屆時街市男女洗手間翻新工程將會隨後進行，預算工程會於六月尾完成。
- 8.3 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生於會上匯報，小組建議將商場男女洗手間門鎖上，鎖匙只供給商戶使用。而管業處需發通告就鎖上商場男女洗手間會面對的問題通知業戶，以便上述安排能順利進行。

經與會委員討論後，一致通過有關建議。



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

8.4 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生於會上匯報，現時街市所有出入口將會於每晚十一時後至早上六時鎖上，屆時，只會提供 M83 號檔戶(龍門麵包)側的出入口供商戶進入街市內存取貨物，但每次均須先到保安控制室進行登記資料程序。

8.5 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生於會上匯報，每5年一次之全苑電力保養檢查將於五月尾至六月開始，但由於商舖和住宅電源相通關係，故電力檢查不能於晚上進行，與會小組成員為減低對各商戶的影響之情況下作出下列停電時間安排，詳情如下：

街市：於星期六早上十一時半後開始

商舖：於平日下午二時半開始

議決：各與會委員一致通過上述安排。

後記：因須聯同中華電力有限公司進行電力保養檢查，故法團與管業召開第四次特別會議商討有關安排。由於中華電力有限公司之電力保養檢查時間較長，為減低對業戶造成之影響，街市及商舖之停電時間安排將作如下修改：

街市：於星期五早上十一時半後開始

商舖：於平日下午一時開始

8.6 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生於會上匯報，管業處表示，街市每月會安排吸油及通污水渠一次，而每年側會安排通渠車大型通渠兩次。但由於街市內有多個污水渠口被檔戶的雜物阻擋，故未能完全清理所有污水渠。有街市檔戶建議管業處可預先通知有關檔戶把雜物移走，而進行吸油及清理污水渠的日期側建議定於每個月最後一個星期五進行。

議決：各與會委員一致通過上述安排。



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

8.7 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生於會上匯報，有小組成員反映，現時街市管理費及冷氣費偏高，由於營商環境困難，建議將街市財政盈餘用作調減街市管理費及冷氣費之用。有關上述意見待於是次法團常務會議上匯報及商討。

8.8 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生於會上匯報，有街市檔戶表示龍門居街市至今已使用超過 10 年，是否可以轉換檔戶原本在公契上註明之指定用途。

陳主席表示大廈公契之內容屬永久生效，而更改公契內容需 100%業權份數同意，包括住宅業戶。而根據經驗，本港暫未有成功案例可修改公契，故暫無意修改有關係文。

(八) 其他事項：

8.1 本苑 2009 年 3-4 月份新轉名單單位共有 12 個：

第 1 座(1 個)、第 2 座(1 個)、第 4 座(3 個)、第 6 座(1 個)、第 9 座(2 個)、第 10 座(1 個)、第 13 座(1 個)、第 14 座(1 個)及車位(1 個)

8.2 管業處於會上匯報有關第 16 座 1 樓 K 室業戶非法佔用公眾位置擺放花卉，已再次提醒有關單位業主將要負上之法律責任，並將有關個案交予法團代表律師跟進。法團代表律師亦就禁制令處理程序作出初步報價，高級律師費用每小時港幣 2,300 元，一般律師費用每小時港幣 1,000 元，訴訟文書處理費用每小時港幣 500 元；進行有關法律程序前，本苑需先行支付港幣 10,000 元。

陳主席補充，必須將上述單位過往與此案有關之資料轉交法團代表律師，以免影響日後裁判。若法團代表律師認為可進行有關法律程序，管業處須儘快作出安排。



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

8.3 管業處於會上提出管業處內影印機已使用近五年，機件亦開始老化，故建議更換新影印機。根據報價顯示，購買新機與租用所費相近。經委員討論後，一致通過購買新影印機，而為免影響採購進度，與會委員一致通過授權交由招標程序小組決定是項採購。

(九) 下次會議日期：

是次會議於晚上 11 時 35 分結束，下次會議將於二零零九年六月十五日（星期一）晚上八時三十分舉行。

龍門居業主立案法團
第四屆管理委員會
主席 陳雲生先生



新昌管理服務有限公司
龍門居管業處
物業經理 李立人先生

副本送： 業主立案法團各委員
新昌管理服務有限公司助理總經理方錫雄先生
新昌管理服務有限公司龍門居管業處
新昌管理服務有限公司工程部
新昌管理服務有限公司會計部