



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 第十一次常務會議記錄

日期：二零零九年二月六日（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

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

委員 — 陸國英女士、葉健波先生、楊來興女士、
區啟信先生、彭紹光先生、李鶴鳴先生、
陳國良先生、陳源先生、黎新權先生及
陳桂女士

（排名不分先後）

請假 — 吳棠生先生、李琮女士、梁疇先生、
鄧約翰先生及伍偉鏘先生

缺席 — 方家全先生

龍門居管業處

物業經理 — 李立人先生

高級工程主任 — 梁偉杰先生

高級管業主任 — 姜健華先生

管業主任 — 潘逸儒小姐



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

第四屆第十一次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

- 1.1 秘書石松生先生表示已接獲委員吳棠生先生、李琮女士、梁疇先生、鄧約翰先生及司庫伍偉鏘先生通知未能出席今次會議。而因未有收到方家全先生的請假通知，方先生將作缺席論。

(二) 通過上次會議記錄

- 2.1 因第九次會議記錄內未有記錄「商場、街市洗手間改善工程」招標事項，現補錄如下：「由於『商場、街市洗手間改善工程』(標書編號：LUMU/08/T012.2)第二低標之承辦商『聯合建築(集團)有限公司』於開標及見標程序後，自行後來信函調減上述工程之總金額，而調整幅度亦頗大；經各委員商討後，為確保公平起見，一致通過重新招標」。
- 2.2 第九次會議記錄之第十四頁「大廈電話式智能卡控門禁系統改善工程」招標事項行政費應由「HK\$500.00」修改為「HK\$300.00」。
- 2.3 於第十次會議記錄之第一頁出席委員部份，應刪除「陸國英女士」之出席記錄。
- 2.4 於第十次會議記錄之第十六頁第六部分康樂事務小組(6.2)旅行社名稱應由「韶華旅行社(香港)有限公司」修改為「冠一旅遊有限公司」。
- 2.5 各與會委員均表示第十次會議之會議記錄除須作上述修訂外，並無其他修改；陳主席遂於席上宣佈通過第四屆第十次常務會議記錄。

(三) 續議事項

(管業處於第九次會議承諾將會於常務會議後 21 天遞交會議記錄的草擬本。經各委員商討後，為更有效核實會議記錄內容以減少錯漏，管業處將改為於常務會議後 14 天或之前提交予各小組召集人複核後，再交由主席審閱。)



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. 跟進商戶違例擺賣管制措施安排

- 1.1 管業處於會上匯報，較早前已向 9 間違規商戶發出警告信，當中更有 3 間未有改善違規的商戶，已交由李家駒律師採取法律行動。

陳主席於會上表示，農曆新年期間有個別售賣香燭商戶嚴重違規，不單將大量貨品及桌椅違規擺放，嚴重阻塞行人通道；更於關鋪後，店前範圍弄得滿地廢紙，影響環境衛生。為免日後傳統節日重蹈覆轍，必須嚴格執行違規擺賣管制措施，有關事項交由管業處跟進。

- 1.2 為確保公平及統一跟進本苑違規事項，有法團委員要求嚴格執行向來規定，發現違規事項先以口頭勸喻及發出第一次警告信給予 7 日期限加以改善，如期限屆滿仍未有改善者則發第二次警告信作最後通知，限期亦為 7 日（可同時發最後一次口頭勸喻。須註明到期後將轉交法團律師處理，並不會事前另行通知，業戶屆時需負責有關法律費用）。此限期屆滿後仍未有改善，即直接轉交法團律師跟進。經各委員商討後，一致通過上述跟進程序，有關事項交由管業處跟進。

- 1.3 法團委員建議管業處日後將有關商舖違規事項，以列表報告形式於常務會議向法團派發及匯報以示公允及清楚顯示有關進度。經各委員商討後，一致通過上述跟進程序，有關事項交由管業處跟進。

管業處指為確保違規事項的文件能有效呈交李家駒律師跟進，管業處將以信件夾附有關資料，以便跟進。

2. 本苑結構保固期屆滿前的測檢安排

- 2.1 管業處於會上匯報，新昌營造廠有限公司已完成部份住宅天面維修工程。而本苑商舖天面滲漏維修方面，富來茶餐廳之天面將會進行維修後試水測試，而金龍堡茶餐廳亦已進行維修後試水測試。另外，其餘有關商舖之天面維修現正輪候排期中。

陳主席於會上表示，因商舖天面滲漏問題歷時頗久，凸顯其複雜及嚴重性，新昌營造廠有限公司於維修後應設一季雨季測試期以確保問題最終得到有效解決。



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. 本苑商舖簷篷滲漏維修安排

- 3.1 管業處已代法團就上述事宜發函給房屋署及新昌營造廠有限公司，但房屋署仍未有正面回覆。陳主席指有關約見房屋署事宜，將由他本人配合安排房屋署代表聯同新昌營造廠有限公司一起到場檢視。

(後記：陳主席已安排房署工程師及新昌營造代表到苑勘察，現等候新昌營造跟進回覆。)

(有委員於會上提出，發現個別食肆商舖抽風系統噴出油煙，導致公眾簷篷被燻污及囤積油漬，嚴重影響觀瞻及環境衛生。經諮詢管業處意見，共識應由有關商戶自行清洗。經各委員商討後，一致通過上述事項，交由管業處跟進。)

4. 制訂本苑財政儲備管理制度

- 4.1 管業處於會上匯報，於 1 月 30 日收到民政事務處回函，內容大致提醒法團須根據建築物管理條例(第 344 章第 20 條)規定安排；同時，建議法團可向執業會計師及法律顧問查詢。法團要求管業處與法團律師跟進，以在業主週年大會前提交方案，並於業主周年大會上提出商討，讓業主決定管理儲備方式。

另因現時香港政府實行存款保障計劃，可考慮將現有存款轉往規模較小銀行以獲取多一點利息，法團要求管業處搜集各銀行定存利率供法團參考。

(四) 報告事項

1. 向 S119 號舖追討鐵轆車壓毀行人路磚維修賠償事進展

- 1.1 管業處已安排承判商永興建設工程有限公司於 2008 年 7 月 28 日開始進行有關維修工程，並於 8 月 30 日完工。另外，管業處已分別於 2007 年 11 月 7 日、2007 年 12 月 15 日、2008 年 2 月 28 日及 2008 年 10 月 13 日致函 S119 商舖業主和租戶，要求業戶承擔維修及賠償責任。



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

由於管業處於 2008 年 10 月 27 日前仍未接獲 S119 業主及商戶任何回覆，故本處已於 2008 年 11 月 4 日入稟小額錢債審裁署向有關業主及商戶追討上述工程費用 \$45,000。案件已於 2009 年 1 月 13 日進行第二次法庭聆訊，S119 業主已將該舖之租約副本交出，本處已向 S119 業戶提出申索要求賠償，法院將會通知 S119 業戶出席下次聆訊，而聆訊日期定於 2009 年 3 月 26 日進行。

- 1.2 就上述事項，陳主席表示根據小額錢債審裁條例下，有關訴訟的所有支出費用如行政費、職員交通費、職員工資、利息等等，應由被告所支付；管業處將準備索償清單列出所有支出項目供法庭參考。

2. 為本苑 16 座外單車徑旁(斜道邊)加設路拱保障路人安全事進展

- 2.1 管業處於會上匯報，有關工程將於 2009 年 2 月 9 日動工。

陳主席表示由於整體經濟下滑，不排除使用單車的居民數量增加，要求管業處加緊處理，避免意外發生。

3. 業主周年大會安排事宜

- 3.1 業主周年大會已安排於 2 月 22 日舉行，已將大會通告及候選人招募通告張貼各座大堂之當眼處。

管業處表示較早前已發出邀請函到有關政府部門及法團法律顧問，邀請出席是次會議。同時，亦邀請本苑現時升降機保養承辦商到場，回應較早前本苑曾出現個別座數升降機故障之問題。

4. 為住戶免費安排鋁窗安全測檢事進展

- 4.1 管業處匯報截至 2 月 6 日已約有 800 戶遞交申請表，佔全苑戶數 21%，有關申請將於 2 月 13 日止。

管業處正待承辦商提供每日員工人數及可檢查戶數以便管業處安排。如有業戶過期才申請，管業處將因應可行性儘量安排。



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

5. 管理公司兩次未能全面配合法團(會晤保安主管及見標前準備安排)事由報告

- 5.1 陳主席於會上表示，1 月期間管業處分別在會晤保安主管及見標會議中未有作出適當安排，有關情況不應再發生。其次由農曆新年開始，發現保安員工流失數目增加，建議管業處加強新入職員工培訓，除制定/更新保安工作範圍手冊/應變措施外，更須列出各崗位特別需要注意事項，藉以培訓員工。
- 5.2 管業處回應就有關會晤保安主管事宜上，因法團要求分別會晤管業及保安主管，故誤解只接見保安主管，未有安排管業同事出席。另一方面，保安主管未有主動進入會議室，已向有關員工作出訓示。而見標會議之安排未盡完善，各與會員工因其他會議致緊貼見標會議前才出席，未能準備名牌，管業處承諾日後將會作出改善。管業處於會上就有關事項表示歉意。

6. 新春大抽獎結果報告

- 6.1 於 1 月 27 日(年初二)所舉辦新春大抽獎之結果已於 1 月 29 日張貼於各座大堂及派發得獎通知書給予獲獎 600 個單位，截至 2 月 6 日已有 490 個單位領取禮券，中獎資料如下：



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

所得禮券總數	18 份 x 1 座		24 份 x 6 座			48 份 x 6 座					50 份 x 3 座				
座數	5		1、2、3、4、6、7			8、9、10、14、15、16					11、12、13				
得獎單位	5D	8B	12B	7E	11A	26E	23K	14A	22C	19G	3F	31J	23H	16J	25G
	16B	17C	17C	13A	16E	2H	19D	21C	28K	27G	8H	32C	21J	32G	23B
	6C	11D	1A	14A	14D	13E	27F	4F	10G	9J	19C	21G	16A	7D	23D
	15A	15B	12C	11B	7A	17K	6K	5D	25K	13C	2D	23G	8J	31A	17B
	21C	20C	2F	20F		17F	4H	26G	24A	1F	4J	23E	32F	4K	20F
	19C	9C	3C	25D		6G	20D	29A	12K	24D	2B	15H	17D	18C	30E
	7B	2A	25B	19A		19A	4K	13B	4G	5B	29D	13K	18D	26A	15D
	7A	8D	25A	22B		9F	6E	4A	11F	4C	28C	16H	8B	26K	9J
	21D		17A	25C		13G	7C	25D	17A		13D	32H	2K	19K	2C
	1D		15A	9E		16H	23E	29G	1D		19E	7J	26G	2E	8D

陳主席於會上表示，如中獎單位為銀主盤或空置單位，建議禮券由法團內部認購，而兌現之現金將以龍門居名義捐贈慈善機構。經各委員商討後，同意上述建議，有關事項交由管業處跟進。

7. 提早開放 1 號升降機時間結果報告

7.1 管業處向三菱電梯香港有限公司就上述事項索取報價，調較費用為港幣 \$5,180.00。經各委員商討後，同意進行上述工程，並交由管業處跟進。

8. 與管理公司和保安公司簽署新合約事

8.1 管業處於會上匯報，剛收到本苑法律顧問李家駒律師草擬管理合約內容。基於管理合約內容其中一項為「....法團向管業處發出 5 封警告信....」，須經雙方研究細節，達到共識方可落實執行，故將交由總公司詳細審閱，稍後再匯報有關進度。



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

9. 流感高峰期間，本苑重啟防疫措施

- 9.1 陳主席於會上表示，在農曆年前衛生署發出流感警告訊號，經與環境小組召集人商討後，即向管業處要求啟動防疫措施；於各座大堂張貼防疫通告、按鈕張貼保護膜、擺放消毒地毯及派發口罩等。

管業處於會上匯報，已購買 2,200 個口罩，每個港幣\$1，合共\$2,200.00。亦已要求清潔公司加強公眾位置消毒次數，遊樂場設施每日消毒兩次。

- 9.2 陳主席於會上表示，現時張貼於各按鈕面版上的保護膜，各座張貼方法各有差異，而物料或因太厚或太緊，以致難以按鈕，對住戶構成不便；要求管業處跟進。

(法團委員於會上提出，由出勤記錄發現個別管業處職級員工經常外出開會。管業處指總公司電腦系統有所提昇，故必須銜接有關技術資訊。另外，總公司每月召開工程會議促進各苑工程代表作個案交流及分享，有助更新本苑維修資訊。)

(法團委員於會上傳閱管業處每日工作電郵報告，經各委員商討後，落實現行報告格式。同時，法團委員表示，上述報告必須反映現實情況，而各員工需向電話接待員及填寫報告者匯報出勤情況及每日事項。)

(五) 財政報告

- 5.1 陳主席於會上表示，由於法團司庫伍先生告假，有關匯報交由管業處代行。

管業處匯報，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）於二零零八年十一月份的資產負債表及財務資料，已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

5.1

龍門居業主立案法團 - 第四屆管理委員會 第十一次常務會議						
龍門居財政報告			2009年2月6日(星期五)			
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
11月盈餘	(138,936)	25,565	23,658	(99,413)		(189,126)
本年度(4-11/08)	260,310	209,961	160,721	(67,394)		563,597
上年度轉入	14,039,444	343,862	2,059,072	1,771,511		18,213,888
可動用的款項						
彙計基金	14,299,753	553,823	2,219,792	1,704,117		18,777,485
平均每戶	3,763					
儲備金	5,992,134	189,070	258,528	373,750	810,023	7,623,506
平均每戶	1,577					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,543,792					2,543,792
平均每戶	669					
緊急應變基金	902,347					902,347
平均每戶	237					
不可動用的款項						
管理費按金	7,359,394	254,174	254,011	490,891		8,358,470
	31,097,421	997,067	2,732,332	2,568,758	810,023	38,205,600
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	39,552.12	1,447.06	6,015.91	4,940.44		51,955.53
補償/鎖車/班組		50.00			775.00	825.00
特定*	7,600.00	28,500.00			10,820.00	46,920.00
代理費		20,813.00				20,813.00
10月合計	47,152.12	50,810.06	6,015.91	4,940.44	11,595.00	120,513.53
特定*						
住宅部份 -- 郵遞派發			車場部份 -- 無線電話天線			
公共部份 -- 路面車位, 鎖車, 租場, 工程延誤			代理費 -- 舊衣物回收/小額錢債之利息及訟費			
應收管理費	768,524	70,409	79,891	209,234		1,128,058
定期存款					=>	33,804,411
流動現金-存銀行						4,181,364
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,517,679
其他應收款項						139,213
往來管理公司						(22,023)
裝修按金						(333,555)
預收款項(按金)						(172,607)
其他應付款項						(2,086,940)
					=>	38,205,600
定期存款--儲備金	匯豐銀行	1.975% p.a.	1個月	29/10/08-1/12-08	7,639,475.59	7,639,475.59
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	1.5625% p.a.	2周	24/11/08-08/12-08	2,543,792.18	2,543,792.18
定期存款--管理費按金	匯豐銀行	1.8625% p.a.	3個月	22/10/08-22/01-09	9,424,433.62	9,424,433.62
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.20% p.a.	1個月	17/11/08-17/12-08	10,346,862.88	10,346,862.88
定期存款--流動現金	匯豐銀行	2.625% p.a.	3個月	08/10/08-08/01-09	3,849,847.03	3,849,847.03
定期存款					=>	33,804,411.30
流動資金-存銀行						4,181,364
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						169,825
					=>	38,205,600



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			2008年11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	100,496.00	77,250.00		2,388,977.00
利息收入	39,552.12	1,447.06	6,015.91	4,940.44		51,955.53
車位(苑內)					6,020.00	6,020.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					775.00	775.00
什項收入	7,600.00	49,363.00			4,800.00	61,763.00
合計收入	2,154,670.12	154,523.06	106,511.91	121,898.44	11,595.00	2,549,198.53
員工薪津	674,680.00	43,345.00	54,075.00		258,587.00	1,030,687.00
電梯維修保養	△ 169,365.00	8,119.00			11,750.00	189,235.00
防盜系統保養	△ 11,440.00	231.00	231.00		1,998.00	13,900.00
消防系統保養	893.00	64.00	127.00	64.00	127.00	1,275.00
冷氣維修保養				△ 108,340.00		108,340.00
一般維修保養	28,990.00	2,150.00	60.00	△ 6,608.00	21,034.00	58,842.00
發電機保養	4,050.00	225.00			225.00	4,500.00
水泵保養處理	13,300.00	600.00	840.00	2,090.00	600.00	17,430.00
園藝保養工程					20,100.00	20,100.00
大廈清潔費	△ 244,757.86	△ 8,862.63		△ 26,587.89	△ 81,526.62	361,735.00
公共電費	310,715.00	21,000.00	2,000.00	40,062.00	18,947.00	392,724.00
公共水費						-
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費/大型維修	△ 288,000.00					288,000.00
工具及設備						-
專業人事費用						-
節日裝飾費用						-
保險費					10,443.90	10,443.90
電話費	2,045.00				△ 1,782.00	3,827.00
銀行費用	809.91	19.99	6.05	13.45	300.00	1,149.40
文具印刷費	2,441.00	△ 3,900.00			18,627.60	24,968.60
交通費	747.30				668.10	1,415.40
差餉及地租/稅款						-
什項支出	90.00		550.00	650.00	12,068.80	13,368.80
公共帳戶分攤	399,181.00	30,650.21	17,359.81		(447,191.02)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,152,006.07	119,316.83	75,408.86	208,408.34	11,595.00	2,566,735.10
加：						
經理人酬金	107,600.30	6,140.84	3,945.44	9,403.27		127,089.85
總公司專業費	28,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		31,000.00
行政費用	6,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00		13,500.00
總支出	2,293,606.37	128,957.67	82,854.30	221,311.61	11,595.00	2,738,324.95
本期盈餘(透支)	(138,936.25)	25,565.39	23,657.51	(99,413.17)	0.00	(189,126.42)



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		2008年11月收支明細表---附頁			
2008/2009 年度	住宅部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
(與財政預算有較大差額的支出明細)					
電梯維修保養					
Lift Certificate(Blk 1-4,8)	2,915.00				
防盜系統保養					
更換10座大堂銀碼機	8,800.00				
冷氣維修保養					
2008年街市中央冷氣維修工程			103,500.00		
一般維修保養					
更換一個風扇及摩打啤令工程			6,000.00		
大廳清潔費					
合約於01/11/2008起更新	244,757.86	8,862.63	26,537.89	81,526.62	
大型維修工程					
2008年更換地下至一樓水管工程90%完工	288,000.00				
電話費					
管業處費用(19/11-18/12)				1,630.00	
法團辦事處(28/10-27/11)				152.00	
				1,782.00	
什項支出					
文具印刷費(2009年度出車證及泊車證)		3,900.00			



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

5.2 管業處於會上呈交有關龍門居（截至 31/1/2009）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1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		
			60天	90天			小額錢債	註契	拍賣
住宅	\$2,107,575	\$223,930	\$114,071	\$422,829	\$760,830	---	\$55,284.00	\$33,000.00	\$149,099.00
商舖	\$57,145	\$28,916	\$19,509	\$35,708	\$84,133	---	---	---	---
街市 (包括冷氣費)	\$116,958	\$80,986	\$60,735	\$76,143	\$217,864	---	\$63,672.00	---	---
車位	\$57,196	\$5,303	\$3,620	\$13,534	\$22,457	---	---	\$9,050.00	---
幼稚園	\$4,430	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
超級市場	\$15,078	\$0	\$0	\$15,078	\$15,078	---	---	---	---
空置車場	\$46,517	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
總數：\$2,404,899 \$339,135 \$197,935 \$548,214 \$1,085,284 \$118,956.00 \$42,050.00 \$149,099.00									

5.3 有委員於會上表示，希望管業處可協助法團就其零用錢戶口（創興銀行）制訂收入及支出細明表，籍以增加透明度。而現行新昌管理服務有限公司監管之往來戶口（匯豐銀行）賬目，應將每月銀行月結單呈交法團以作監管。經法團商討後，要求管業處委任一名員工專職跟進，管業處表示同意上述各有關安排及跟進。

(六) 討論事項

1. 商討制訂 2009-2010 年度財政預算案事

1.1 陳主席於會上表示，監於金融海嘯影響，建議凍結 2009 年度財政預算案之管理費。同時，循下列原則制定：

- 1) 量入為出；
- 2) 苑內工程將按其重要性及逼切性選擇進行，與業戶生命財產有關的優先，有關事項交由維修小組跟進；
- 3) 涉及職安健及牽涉法定維修之工程項目必須進行。

經各委員商討後，一致通過上述各項要點，並交由管業處跟進。



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

2. 保養商介紹，如何保證電梯安全運行事

- 2.1 管業處於會上表示，已要求升降機保養公司出席於 2 月 22 日所舉行業主周年大會，由承辦商到場直接解釋第四座、十座及十四座升降機故障問題。依據承辦商表示，按電腦數據分析，上述問題主要因為電力驟變。

陳主席表示，如問題在於電力驟變，則須查找其原因，有關事項交由管業處跟進。

3. 改期後的業主周年大會授權出席事

- 3.1 有委員於會上表示，接獲住戶反映有關授權法團委員代為出席事項。有委員動議由法團法定代表主席陳雲生先生、秘書石松生先生或司庫伍偉鏘先生，作為業戶考慮選擇。經各委員商討後，一致通過上述動議，並交由管業處跟進。
- 3.2 陳主席於會上表示，情商停車場大業主旗下車位業權授權法團代為出席及投票，以配合會議順利進行。經各委員商討後，一致通過上述事宜，並交由管業處跟進。
- 3.3 有委員於會上表示，為免流會浪費當日出席的業戶時間，亦浪費了籌備和租賃會場費用，要求各座保安員提醒業戶出席或如未能出席，應授權其信任的人或可考慮授權法團主席、秘書或司庫。

4. 新合約下，本苑各職級員工計算年資和待遇事

- 4.1 有委員於會上提出，管業處員工按過往年資累積年假，要求由新合約開始於龍門居重新計算，餘額應由新昌管理服務有限公司自行補償予員工，以確保不論新、舊員工於龍門居有相同的入職假期數目及應有的工作天數目。管業處表示派駐龍門居管業處員工全為新昌管理服務有限公司員工，故應不可因派駐龍門居而另行計算，亦從未聽聞類似安排。經商討後，管業處將就上述事項請示總公司後再作匯報。



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

5. 本苑入伙已逾十年，住戶的氣體、電力、喉管裝置的維修、保養和安全使用事

- 5.1 陳主席於會上表示，本苑入伙已逾十年，單位部分設備已有老化跡象，如咸水喉管爆裂，屢見不鮮。管業處表示除上述例子外，冷氣機及水喉喉碼老化業戶亦需注意。經各委員商討後，建議邀請公營機構(如:煤氣公司、電力公司等)於本苑開辦家居常識講座及展覽，藉此加強業戶家居維修意識及提供有關資訊。經各委員商討後，一致通過上述事宜，並交由管業處跟進。

6. 重新檢討，法團成員當值事

- 6.1 有委員於會上提議進行法團委員定時會晤居民事宜，由三月份開始逢星期四，辦公時間晚上 8:30 至 10:00 於法團會議室進行，假期除外，呼籲各委員出席參與。經各委員商討後，一致通過上述建議，並落實執行。
- 6.2 有委員於會上表示，參考現時其他屋苑管理情況，見個別屋苑已設立屋苑網誌，以增加業戶溝通渠道。建議管業處委派兩名員工更新資料及回應提問。經各委員商討後，交由管業處研究其可能性再作匯報。

7. 如何改善車場秩序管理事

- 7.1 陳主席於會上表示，停車場 1 樓 59 號月租車位經常被時租客戶霸佔，建議管業處就有關事件提交議案以作改善，稍後再作匯報。
- 7.2 陳主席於會上表示，接獲車主反映指車場尾段路拱不切實際，對車輛造成損耗，亦間接促使更多車主違規走捷徑駛過其他車位，易生意外及濫用。經各委員商討後，同意將其路拱拆除，並交由管業處跟進。
- 7.3 陳主席表示，發現個別駕駛人士為求方便，直接通過靠近斜路通道位，違反道路指引，建議車位後方加設圍欄或柱子。經各委員商討後，有關建議待法團委員與管業處一同視察場地，再作商討。



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

(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先生於會上表示，小組已分別於 1 月 5 日及 1 月 8 日召開第 15 次及第 16 次小組會議，商討及議決「園藝保養服務合約」、「後備發電機系統保養合約」及「街市隔油池保養合約」之標書內容。

1.2 有關「商場、街市洗手間改善工程」(標書編號:LUMU/08/T012.2)已於 2009 年 1 月 5 日下午 5:30 截標，是次公開招標共有 3 間承判商索取標書，回標承判商有 2 間，分別為卓領工程有限公司及聯合建築(集團)有限公司，但由於聯合建築(集團)有限公司之回標時間已超過規定之截標時間才交到管業處，故根據招標規則取消聯合建築(集團)有限公司之投標資格。

招標程序小組召集人於會上表示，由於上述招標為第二次公開招標，經各出席十位委員(過半數席位)商討後，於會上即時進行開標程序及一致通過以回標工程總金額港幣\$1,043,000 選用卓領工程有限公司承辦上述工程。

有委員於會上表示，上述工程由於承辦商申報為新昌管理服務有限公司旗下附屬公司，為確保工程合乎標書內容及加強監察施工程序，要求管業處於部份重要之施工過程中進行攝錄，文件交收記錄及邀請法團委員見證，經各委員商討後，一致通過上述事宜，並交由管業處跟進。

另外，日後承辦商親自遞交標書而過指定時間之情況下，遞送文件者需於遞交文件表格上加蓋公司印及簽署以茲証明。



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

- 1.3 有關「園藝服務保養合約」(標書編號：LUMU/09/T003)之招標程序及預算時間表詳情如下：

預算日期	程序
2009 年 1 月 5 日(星期一) 至 2009 年 1 月 8 日(星期四)	商討及決議草擬標書內容
2009 年 1 月 13 日(星期二) 及 1 月 15 日(星期四)	登報招標
2009 年 1 月 13 日(星期二) 至 1 月 30 日(星期五)	索取上述標書予承判商進行招標
2009 年 2 月 3 日(星期二)	下午 2:30 約見承判商視察場地
2009 年 2 月 13 日(星期五)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行 開標程序
2009 年 2 月 18 日(星期三) 及 2 月 19 日(星期四)	1) 約見承判商會晤 2) 晚上 8:30 召開招標小組會議 進行揀標程序

經各小組委員商討後，有關索取標書行政費用為\$200。

陳主席於會上表示，上述標書將於招標程序小組商討後待 3 月 6 日(後改為 3 月 9 日)召開常務會議再確認園藝保養承辦商。

- 1.4 「大廈電話式智能卡控制門禁系統改善工程」(標書編號：LUMU/08/T018)之開標結果如下：

承判商索取標書數目：3 間

承判商回標數目：3 間

公開招標登報日期：2008 年 12 月 8 日及 12 月 10 日

領取標書日期：2008 年 12 月 8 日至 12 月 18 日

交標日期：2008 年 12 月 23 日至 2009 年 1 月 5 日

截標日期：2009 年 1 月 5 日下午 5 時 30 分



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

承判商名稱	回標工程金額 (HK\$)	施工期(天)	備註
EC Info Tech Limited	565,800	沒有填寫	1. 未有填寫施工期 2. 見標後，承判商回函將回標工程金額調整 \$554,484.00
先達系統有限公司 ASC (HK) Limited	710,866	沒有填寫	1. 未有填寫施工期 2. 標書填寫工程總金額為 \$585,866.00，但管業處於截標前已接獲承判商提交後補資料更改標書內工程總金額為 \$710,866.00 3. 見標後，承判商回函將回標工程金額調整至 \$644,500.00
安成(遠東)防盜系統有限公司 G4S Security Systems (HK) Limited	756,470	57	1. 見標後，承判商回函將回標工程金額調整至 \$665,693.00

當晚經小組委員商討後，一致通過選用最低回標工程金額 EC Info Tech Limited 以見標調整後之港幣**\$554,484.00** 承辦上述工程。待於會議上確認。

議決：各與會委員一致通過上述安排。

- 1.5 於 1 月 8 日之小組會議上，管業處表示根據過往記錄，「停車場自動收費系統和出入口閘巴保養合約」每次進行公開招標都只有一間承判商回標，故管業處建議與現時保養承判商「天耀停車場設備有限公司」再續一年合約，於合約期內再另行商討其他可行方法(例如更換或更新現時停車場自動收費系統等)。建議與現時保養承判商「天耀停車場設備有限公司」再續一年合約。

當晚經小組委員商討後，一致通過上述建議，由「天耀停車場設備有限公司」以舊合約收費每月港幣**\$4,300.00**(總金額**\$54,600.00**)續承辦，保養期由 2009 年 4 月 1 日至 2010 年 3 月 31 日。待於會議上確認。

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

1.6 有關「續約街市中央冷氣保養合約」資料如下：

2. 續約街市中央冷氣保養合約(開利(香港)有限公司)

現時保養合約價 (合約到期日 31/03/2009)	新保養合約價	
	12個月 (合約期 01/04/2009 - 31/03/2010)	✓ 24個月 (合約期 01/04/2009 - 31/03/2011)
HK\$ 4,840.00 / 月	HK\$ 4,700.00 / 月	HK\$ 4,600.00 / 月
總金額	HK\$ 56,400.00	HK\$ 110,400.00

註：新保養合約條款與舊有一樣。

當晚經小組委員商討後，一致通過上述建議，由「開利(香港)有限公司」續兩年合約，以每月港幣\$4,600.00(總金額\$110,400.00)承辦，保養期由 2009 年 4 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日。待於會議上確認。

議決：各與會委員一致通過上述安排。

2. 保安事務小組

2.1 因兩位小組召集人皆請假，故管業處代為於會上匯報，農曆新年期間，本苑並沒有重大問題發生，今年停車場訪客車輛比往年多，已加派保安員於入口處指揮交通。而新年期間燈飾安排亦正常。

2.2 夜班保安副主管(李炳璇)已於 1 月 1 日調離本苑，現時由陳慶光升任夜班副主管。

2.3 保安事務小組要求保安部須要多加留意及改善：

- 16 座對出保安更亭膠窗門老化需更換。(管業處姜先生回應早前已安排更換強化玻璃窗。)
- 經常檢查保安員證有否過期。
- 保安工作崗位表及工作守則交予保安小組正、副召集人。
- 發現有個別新保安員制服不稱身，如有需要應報告管業處安排更換。
- 保安員上下班如不更換制服離開本苑，建議應加穿外套。
- 本苑外圍崗位保安員必須留意巡邏範圍，不應離開本苑因會涉及保險問題。
- 當值保安員應注意形象，個人行為及遵守紀律。
- 座頭保安員必須監督清潔工人推出 660 垃圾桶情況。(有否蓋帆布)
- 避免安排保安員於公眾假期放取年假。



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. 維修保養事務小組

- 3.1 管業處於會上匯報，由於本年氣溫驟降及農曆新年亦比去年來得早，故本苑有多處地方出現走廊牆身磚撲起情況。由於未能即時報價進行維修工程，為免對住戶做成影響，故交由本苑技工進行有關維修工程。

維修工程由本屋苑之技工進行，由 01-01-2009 開始至 02-02-2009，總維修約有 31 項，而磚瓦消耗 698 件；料可為本苑節省約 HK\$34,900.00 外判工程維修費用。

- 3.2 因本苑走廊牆身磚及廈座外牆紙皮石存貨不足，需要補購作備用。有小組會委員建議購買較大數量作備用，經各委員商討後，根據下列資料通過上述建議。

龍門居購買走廊牆身磚及外牆紙皮磚

06/02/2009

由於現時曾於2004年購買之走廊牆身磚(灰色)及由發展商遺下之外牆紙皮磚已用完，故建議為日後維修。

項目	內容	數量		單價	總價
1	2004年購買走廊牆身磚	10000	件	\$15.59	\$155,925
	購買公司: LASSEN ceramic tiles Ltd				
	1呎 x 1呎				
2	2009年購買走廊牆身磚(紅色及灰色)	10000 (450盒)	件	\$9.50	\$95,000
	購買公司: 天雄工程公司				
	1盒20張，每張1呎 x 1呎 (\$190/盒)				
3	2009年購買外牆紙皮磚(紅色及白色)	10000 (255盒)	件	\$10.50	\$105,000
	購買公司: 天雄工程公司				
	1盒40張，每張1呎 x 1呎 (\$420/盒)				

- 3.3 由於每 5 年一次固定電力系統裝置測試將於本年 7 月到期，根據過往及現行市場情況，建議是次採用全包制招標形式，即包括檢查及維修費用，避免發出 WR2 證書有所延誤。經各委員商討後，同意上述建議。
- 3.4 有關商場扶手電梯天花更改為安裝牆身光管事宜，由於供應商提供之樣板未符合管業處要求，需再作更換。
- 3.5 商場扶手電梯側防撞保護膠片損壞，需要更換，管業處正訂購中。



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

3.6 有小組委員表示，由於樓層牆磚拱起多數發生於農曆年前後，建議管業處可於農曆年前數月招聘臨時工人，專責跟進並兼任油漆翻新（翻新馬路線）及泥水工作（維修牆身磚）。

3.7 有關節能方案計劃，資料如下：

龍門居節省能源計劃書

現時龍門居已有10年樓齡，而大廈內各層之電燈都已老化包括燈罩發黃及所用之電燈電量火數都不是節能類型。

雖然早年之節能電燈物料並不普及，但屋苑已將所有電感式鎮流器轉為電子式，但節能力量有限。

但現時節能電燈物料普及，故此建議可將現時之舊式燈管轉為節能式燈管，並將燈罩更換，令電燈可得到更好之發揮。

以下為以第11座作藍本，計算出節能後可省多少電費：

現時大廈電燈設備	建議改善電燈設備	用電量 (W)	數量(套)	全年運作時間(小時)	全年總用電量 (W)
走廊蝴蝶燈管		38	288	8760	95,869,440
	T5 走廊蝴蝶燈管	28			(70,640,640)
走火梯T8光管		18	70	8760	11,037,600
	走火梯T5光管	14			(8,584,800)
走火梯門前出入燈箱		18	70	8760	11,037,600
	走火梯門前LED出入燈箱	3			(1,839,600)
全年綜合總用電量差額(W)					36,879,600

用以上全年綜合總用電量差額計算耗電量(kWh):

$$= 36,879,600 / 1000$$

$$= 36,879.60$$

(以現時電力費用每度為 HK\$0.9 計算)

$$\text{每年於第11座可節省電力費用} = 36,879 \times 0.9$$

$$= \$33,191.64$$

如果全屋苑16座計算，每年可節省電力費用約為	\$504,512.93
------------------------	--------------



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

以下為更換節能電燈之初部報價表：

項目	描述	數目	單價	總額
1	電子鎮流器吸頂圓燈盤	288 套	HK\$125.00	HK\$36,000.00
	32W I6圓管			
	拆除原有圓燈盤及安裝吸頂圓燈盤	288 套	HK\$50.00	HK\$14,400.00
2	14W T5 電子鎮流器連支架	70 套	HK\$110.00	HK\$7,700.00
	14W T5光管			
	拆除原有支架及 安裝T5 電子鎮流器支架	70 套	HK\$50.00	HK\$3,500.00
3	2呎LED 出路燈箱	70 套	HK\$420.00	HK\$29,400.00
	拆除原有之T8出路燈出路 安裝LED出路燈箱	70 套	HK\$60.00	HK\$4,200.00
總額：				HK\$95,200.00

根據以上初部報價及以上所初部計算之節能電費，本屋苑約可於3年後回本。

有關以上資料，管業處已於會上匯報及其餘之節能方法(電流調壓器)。經講解後，陳主席建議找節能顧問公司就以上資料及節能方法進行研究詳細方案。

- 3.8 有關龍門居屋苑招牌事宜，現已向有關承辦商索取報價。陳主席於會上表示，根據路政署指引，上述事項需加設路段，並交由管業處跟進。

另外，有委員建議以新招牌取締現行招牌，雖然擺放位置有所差異，但因新位置較有利於駕駛人士及路人知悉，故將現行招牌拆除。經各委員商討後，同意上述建議。

- 3.9 三菱電梯香港有限公司於一月十九日來信，回覆第十座(三號升降機)及第十四座(二號升降機)故障事宜，懷疑因電壓驟降引致；保養商已為所有升降機作特別檢查及清理各供電總掣，有關來函如下：



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



MITSUBISHI
ELECTRIC

Changes for the Better

MITSUBISHI ELEVATOR HONG KONG COMPANY LIMITED
三菱電梯香港有限公司

6.00-1-550

參考編號: LF-3388Y/CSLL/2009

敬啟者：

龍門居第十座(三號)及第十四座(二號)升降機事宜

本公司收到 貴公司於二零零九年一月十二日來信查詢有關 貴屋苑上述升降機運作事宜。

本公司於二零零九年一月九日接獲 貴公司通知上述升降機出現故障，並即派技術人員往現場檢查升降機狀態，發現上述升降機已被 貴公司暫停使用。本公司工作人員於啟動升降機後，升降機均能正常運作，及再檢查及清理各層外門開鎖及機廂開鎖，並恢復正常操作。本公司遂於翌日以保養電腦翻查上述兩台升降機內部故障記錄，發現該兩台升降機於出現故障的時段，曾發生電源故障，如電壓瞬間驟降或缺電等情況，導致升降機安全回路裝置啟動，使升降機緊急停止。當電源回復正常後，升降機則以低速運行往最近樓層及開啟升降機門，放出乘客，再經內部程式檢查後回復正常操作。本公司技術人員於當日檢查及清理該兩台升降機之供電總掣，防止總掣有接觸不良之現象。

本公司代表韓致行曾於二零零九年一月十日聯絡 貴公司代表李先生解釋上述事項。為避免日後發生同樣情況，本公司亦於二零零九年一月十二日至十四日為 貴屋苑其餘升降機作出特別檢查及清理各供電總掣。

貴公司如有任何查詢，歡迎致電本公司 李紹標先生 或 韓致行先生 (電話號碼：2785-2472)。

此致
新昌管理服務有限公司

三菱電梯香港有限公司
保養服務部高級保養經理

廖文星

二零零九年一月十九日



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

3.10 管業處使用之電話系統保養合約將到期，建議需續新合約。

經各委員商討後，一致通過上述建議，由「電訊盈科」續兩年合約，由原價港幣\$12,480.00，經議價後獲減 40%，以每月港幣\$312.00，最後以總金額\$7,488.00 承辦，保養期由 2009 年 4 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日。

3.11 如保安小組所言，第 16 座對出保安更亭膠窗門老化需更換。經各委員商討後，一致通過上述建議。

4. 環境事務小組

4.1 本苑清潔承判商 ISS 服務系統香港有限公司陳先生匯報，農曆新年前已清洗各座大堂、打腊及加強街道清理，並於會上傳閱有關工作照片，以供各委員審閱。

4.2 有委員反映，曾有清潔工人沒有使用帆布覆蓋 660 垃圾桶，管業處表示已有即時跟進。經商討後，委員向管業處要求應提升前線同事，包括各座頭保安員多關注本苑事項。

4.3 各座大堂已於 1 月 20 日擺放年花及掛飾。

4.4 於第 6 座向何福堂小學行人通道因有一單位沖廁喉管爆裂，導致鄰近花圃被咸水淹浸，花卉不能於原位再生長，向小組建議有需要更換該位置泥土及植物。經各委員商討後，要求管業處先向保險公司查詢投保項目內容有否包括類似情況，稍後再作商討。

4.5 食環署曾到本苑巡查，發現大垃圾站側有雜物招致鼠患，管業處已通知園藝工人即時清理。

5. 聯絡事務小組

5.1 2008 年 1 月-2009 年 1 月租用場地收費，詳情如下：



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

公司 / 機構名稱	內容	租用位置	收取費用	收取日期	租用日期
香港寬頻	宣傳攤位	太極園公園	2,700	20/1/2008	20-22/1/2008
新怡發展有限公司	宣傳攤位	太極園公園	1,200	18/5/2008	18/5/2008
轉介通有限公司	宣傳攤位	太極園公園 及 1 座側	4,200	16/9/2008	19-20/9/2008
SmarTone Vodafone	宣傳攤位	第 1 座側	2,400	15/10/2008	25-26/10/2008
轉介通有限公司	宣傳攤位	第 1 座側	2,400	3/11/2008	8-9/11/2008
SmarTone Vodafone	宣傳攤位	第 1 座側	2,400	17/11/2008	22-23/11/2008
SmarTone Vodafone	宣傳攤位	第 1 座側	2,400	12/12/2008	20-21/12/2008
轉介通有限公司	宣傳攤位	第 1 座側	3,600	6/1/2009	8-10/1/2009
合共：		共港幣\$21,300 元			

5.2 2008 至 2009 年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
合共數量：		10 單，共港幣\$19,000 元		

6. 康樂事務小組

- 6.1 小組召集人區先生匯報，於 1 月 1 日舉辦之「元旦嘉年華」活動已圓滿結束，但當日管業處接獲多名住戶投訴，表示音響聲浪太大，要求將音量收細。
- 6.2 於 2009 年 1 月 22 日舉辦之「迎新歲牛年派揮春」活動已圓滿結束，活動當日約派出 300 張揮春。
- 6.3 於 2009 年 1 月 27 日舉辦之「龍門醒獅賀新春」活動已圓滿結束，活動當日之幸運大抽獎環節結果已於 1 月 29 日張貼於各座大堂，而管業處亦已致函通知得獎的 600 個單位，截止今日已有 490 位業戶到管業處領獎。



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 於 2009 年 2 月 1 日舉辦之「新春行大運」活動已圓滿結束，當日活動參加總人數共有 233 位，有關當日活動所收取之問卷調查意見分析表詳情如下：

活動名稱：新春行大運

舉行日期：2009 年 2 月 1 日（星期日）

出席人數：233 人

發出問卷數目： 50 份

收回問卷數目： 34 份

問卷回收率： 68.00%

項目	意見				註明意見
	適當	一般	不適當	無填寫	
1. 舉行日期	31 份 91.18%	4 份 11.76%	0 份 0.00%	0 份 0.00%	
2. 行程安排	18 份 52.94%	14 份 41.18%	3 份 8.82%	0 份 0.00%	
3. 交通安排	27 份 79.41%	8 份 23.53%	0 份 0.00%	0 份 0.00%	
4. 膳食安排	24 份 70.59%	9 份 26.47%	2 份 5.88%	0 份 0.00%	
5. 工作人員安排	26 份 76.47%	9 份 26.47%	0 份 0.00%	0 份 0.00%	
6. 其他意見	非常滿意，很好，很快樂。 多次舉辦活動。 赤柱及山頂活動時間不夠。 減少景點，加長每個景點逗留時間。 景點逗留時間太短，太早食飯。				

6.5 有關租用本苑康體設施租用情況如下：

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)	金額	租用時間(小時)	金額
2008 年 10 月	6	\$200	21	\$480	6	\$115
2008 年 11 月	4	\$110	23	\$520	8	\$140
2008 年 12 月	10	\$120	20	\$500	12	\$175
合共：	20	\$430	64	\$1,500	26	\$430



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

6.6 管業處接獲屯門大興及山景分區委員會來函申請，於 2009 年 2 月 1-24 日期間於本苑明記側位置懸掛有關於 2 月 21 日假卓爾廣場舉辦之才藝大賽 2009 橫額一條，小組決定於常務會議再商討。

6.7 有委員提議，由於現時於活動使用的紅地毯已經十分殘舊，故建議購買新地毯作更換。經各委員商討後，同意上述建議。

7. 財務及審核小組

7.1 小組召集人匯報，1 月份並無召開小組會議。

8. 街市、商舖諮詢小組

8.1 小組召集人匯報，1 月份並無召開小組會議。

(八) 其他事項：

8.1 管業處於會上匯報，本苑 2009 年 1 月份新轉名單位共有 2 個：第 13 座(1 個)及車位(1 個)。

8.2 管業處表示和記電話有限公司申請租用本苑車場天台位置加裝天線。經商討後，該公司同意繳付港幣\$28,000.00 為保證按金，以及每月繳付港幣\$14,000.00 作為許可金付予龍門居獨立管理戶口(Synergis Management Services Limited – Lung Mun Oasis)，合約期由 2009 年 3 月 1 日至 2012 年 2 月 29 日。經各委員商討後，一致同意上述合約。

8.3 管業處於會上表示，有關近日高空工作工業意外頻生，管業處建議加強本苑職安健措施，購買多些鋁梯以代替木梯，安全繩及安全帶，並建議於高空簷篷加裝安全纜，以防止意外發生。經各委員商討後，同意上述建議，並重申職安健及牽涉法定維修之工程項目必須進行。

(九) 下次會議日期：

是次會議於晚上 12 時 45 分結束，下次會議將於二零零九年三月六日（星期五）【後記：下次會議將改為二零零九年三月九日（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