



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 第十六次常務會議記錄

日期：二零零九年九月七日（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 — 黎新權先生、陸國英女士、陳國良先生、彭紹光先生
吳棠生先生、葉健波先生、陳桂先生、方家全先生
梁疇先生、楊來興女士
（排名不分先後）

請假 — 李琮女士、鄧約翰先生、區啟信先生、李鶴鳴先生

缺席 — 陳源先生、姚艷萍女士

龍門居管業處

助理總經理 — 方錫雄先生

物業經理 — 李立人先生

高級管業主任 — 陳嘉樂先生

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 — 鄧海欣小姐

管業助理 — 劉楚珊小姐

大廈主管 — 周潤儒先生



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

第四屆第十六次常務會議記錄

(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、鄧約翰先生、李鶴鳴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

各與會委員均表示，第十五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十五次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

1.1 管業處匯報，有關 S26 號及 S31 號商舖違規佔用公共地方之個案，經管業處發信後，上述商舖已有所改善違規問題。至於 S121 號商舖違規將鐵籠擺放在公共地方，該商舖負責人在接獲管業處警告信後曾出席「街市及商舖諮詢小組」會議，並於會上承諾在三十分鐘內完成上落貨及消毒舖面後即會將所有鐵籠收回舖內，及後巡查所見該商舖已遵守承諾及改善情況符合要求。至於，M85 號街市檔經營非指定行業及 M35 號街市檔違規加建之跟進情況，由於有關檔戶於接獲法團法律顧問的律師信後仍未改善違規問題，故上述個案會交法團法律顧問向法院申請禁制令，管業處正在辦理支付律師初期律師費的行政手續，稍後將會正式展開法律程序。有委員要求管業處必須盡快完成委託及繳付行政費用及，密切跟進有關檔戶之違規個案。有委員提醒管業處需要於每次常務會議上提交商舖違規個案跟進記錄予各委員參閱。

1.2 有委員表示 S56 號商舖經常違規佔用公共地方擺放抬椅阻礙行人通道，由管業處跟進。

1.3 陳主席表示部份商舖經常於舖外行人路進行燒衣或祭祀活動，由於該違規行為會嚴重危及途人安全，故由管業處張貼通告及提醒商戶切勿再有上述行為，當管業處再發現同類情況，應該即時拍照存檔並向該商戶發出警告信。



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

- 1.4 有委員表示 S38B 號商舖曾承諾會於冷氣散熱器位置加裝向上斜百頁條，惟工程至今仍未完工。管業處表示該商舖曾加裝一幅百頁條作為樣板，及後該商舖承諾以同款百頁條繼續施工，但至今仍未做妥。管業處會催促有關商戶盡快完成工程。
- 1.5 陳主席表示屯門海濱花園對出海面將於 9 月 19 日舉行煙火匯演，當日警方封路措施會延伸至新屯門中心，故屆時會有大量車輛駛經龍門路迴旋處及令本苑外來人流增加，管業處需要特別管制各商舖當日不可為吸引更多顧客，而違規佔用公共地方營業。此外，法團亦要求管業處於當天額外增派保安人手以執行商舖管制工作及應付外來人流增多而招惹突發事故。

2. 商舖男女廁重修工程未符合法團要求規定事

- 2.1 管業處匯報商舖男女廁工程執修進度，(1)洗手盆水龍頭作出調較後，現操作情況正常、(2)就坐廁沖水力度過猛問題，承辦商已於出水位置加裝配件，現沖水力度適中，稍後仍會執修以解決廁水未能沖到坐廁內部份位置。至於其他欠妥問題將會稍後繼續執修。有委員表示曾接獲業戶反映廁格內牆角磁磚未有打磨至圓滑，完工後亦存在很多執修問題，該業戶認為整項工程表現未如理想，故此，有委員建議稍後相約該業戶與管業處及法團委員一同現場視察及驗收工程。
- 2.2 陳主席表示工程承辦商的施工表現及質素理應由管業處監察，於商場男女廁施工期間法團曾將發現問題並向管業處提出，可是完工後仍發現多項執修問題。現時，承辦商必須向法團作出承諾及提交執修工程計劃表，且盡快妥善完成所有執修項目。倘若最後該承辦商執修表現及質素未符合要求，管理處應扣押工程尾數，倘承辦商執修仍欠妥善，法團會考慮安排其他承辦商進行維修工程，並向現時承辦商追究責任。此外，管業處日後亦應緊密及審慎監察承辦商施工表現，以避免再有同類情況發生。
- 2.3 有委員表示街市男女廁重修工程進行中，管業處應該定期向法團提交施工進度表，以便各委員知悉工程進度。



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

3. 改善停車場秩序管理措施事安排

- 3.1 管業處表示早前發現有車輛於停車場兩排車位間穿梳行駛，當時法團建議於車場加裝膠鏈柱以防此類危險情況發生，其後管業處先於各層停車場(近 3 號升降機)區域加裝膠鏈柱，現時車輛已不能於該區域兩排車位間穿梳。另外，由於各層停車場中央區域(近 2 號升降機)較貼近車輛上落通道，基於現場環境所限，車輛一般不能夠於該位置穿插，故該區域無須加裝膠鏈柱。至於，停車場(近 1 號升降機)之區域仍有車輛於兩排車位間穿插，故會仿倣上述法團建議於該區域加裝膠鏈柱。由管業處訂購物料進行加裝工程。
- 3.2 管業處建議訂購“水馬”及擺放到停車場上落出口位置，以減低車輛會逆線行駛。經各委員商議後，一致通過上述安排。。

4. 擴大智能卡應用範圍事

- 4.1 管業處表示就擴大智能卡應用範圍至停車場天台三個主要出入口、商舖男女廁、停車場及本苑車路出入口，以提高本苑之保安服務質素；就此工程承辦商已提交報價予法團考慮，但因停車場平台出入口加裝智能咭出入系統會涉及消防條例，管業處進一步研究工程可行性後再作匯報。管業處稍後會邀請承辦商出席法團小組會議向各委員講解各項工程細節。
- 4.2 有委員表示據管業處記錄，大部份業戶已申領智能咭，惟至今仍發現有不少業戶習慣密碼進入大廈，故此，建議管業處提醒業戶應該拍咭進入大廈，以便盡早習慣新系統及測試智能咭功效。陳主席表示會於下期法團通訊作出呼籲。

(四) 報告事項

1. 「新昌」工作表現評核

- 1.1 陳主席表示過往法團對「新昌」工作表現進行評分後，均不會收到「新昌」回應。法團今年如常作出評分後，「新昌」對法團提出意見以書面逐項回覆改善建議，法團對此安排表示贊同。該信件稍後會交予各委員傳閱。



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

2. 向 S119 號舖追討賠償事進展報告

- 2.1 陳主席匯報前 S119 號商舖租用人早前不滿法庭裁決及提出上訴，當時法官要求該租用人須於 8 月 11 日或之前向小額錢債審裁處繳存保證金\$18,300 元才會接受上訴申請，其後，法團得悉該租用人未有於限期前繳付款項，更將 S119 號商舖結束營業，故法團可以依照 6 月 12 日法庭判決向該租用人追討賠償。現時，該商舖前租戶以另一位登記人租用 S121 號商舖繼續經營回收店。管業處於運輸署查核車輛業主登記冊後，發現前 S119 商舖租用人現時仍擁有兩部貨車，故法團會向法院申請執達吏查封該租用人的兩部貨車，以追討賠償。由管業處聯絡法團法律顧問跟進事件。

3. 商舖公共平台滲漏最新情況報告

- 3.1 管業處表示本年 8 月份天氣情況理想及沒有出現下雨天，故暫時沒有商舖反映公共平台有滲漏情況。管業處會於下雨天時巡視商舖及記錄有關情況。

4. 本苑傍(18 區)興建公屋事進展報告

- 4.1 陳主席匯報法團代表、龍瑞卿議員及部份本苑居民日前曾到房署與房署副署長商討本苑傍(18 區)興建公屋事，當時本區區議員及法團再向該署重申本苑反對興建公屋之理由。房署表示會暫定於 10 月 9 日或 23 日到本苑舉辦居民諮詢大會，待有進一步消息會通知各業戶。

5. 屋苑財政儲備管理模式專業意見報告

- 5.1 法團財務及審核小組召集人彭紹光先生匯報，小組於 8 月 19 日召開會議商討本苑財政儲備金管理模式，法團法律顧問李家駒律師及「交通銀行信託有限公司」代表均有出席及提供專業意見。小組建議將屋苑儲備金交由信託服務提供者管理會較為理想，現可先行商討基金日後運作模式後才進行招標程序。



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 陳主席表示一般有四個模式管理屋苑財政儲備金，當中包括：維持舊有模式；其次由法團自行管理，此模式風險較高；另外，由法團及管理公司共同管理，此模式容易引致管理公司角色混亂；及將財政儲備金交由信託服務提供者管理，而該機構會直接提交專業意見及報告給法團，此項安排雖然要支付管理費用，但較為可取及穩當。就揀選任何管理模式應該留待本苑業主大會表決，惟建議管業處可先行草擬由信託服務提供者管理財政儲備金之標書，若業主大會上通過此模式後，即可同時揀選信託服務提供者。

另外，法團須要支付予信託服務提供者的管理費用每年支出約兩萬元，同時，因市場可以提供此類信託服務的機構不多，故此可以無須以公開招標形式進行。現由管業處提議運作模式及草擬標書，待法團審批後將會以邀標形式向信託服務提供者索取報價。

議決：與會委員一致通過有關安排。

6. 本苑預防新型流感工作報告

- 6.1 陳主席表示由於新型流感於秋季仍會肆虐，管業處須要維持現有的防疫措施，續以1比49漂白水每小時對廈座之門禁、電梯按掣及消毒地氈進行消毒，戶外兒童及健體設施亦會每天進行三次消毒，以防疫症傳播。管業處須要點算及維持口罩正常存貨數量，以供有需要業戶取用。

7. 開設龍門居網誌進展報告

- 7.1 陳主席表示龍門居網誌近期並沒有更新資料，建議管業處安排專責同事跟進，法團要求每星期最少有一次更新資料，本苑活動相片亦可以上載到網誌。

8. 提供儲物室予裝修業戶使用事報告

- 8.1 管業處表示第10座及第16座儲物室已外借予業戶使用，暫時沒有其他業戶輪候借用儲物室。

9. 新昌為本苑重置名牌事進展報告

- 9.1 管業處表示已按法團要求初部設計本苑名牌樣式，現時承辦商報價約八萬元，工程包括於停車場外牆重新安裝不銹鋼中英文屋苑名稱及路段，並拆除舊有名牌及清除牆上污漬。法團同意有關樣式即可安排施工。



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

9.2 有委員建議於舊有名牌位置加裝“龍”字屋苑標誌，並一併重鋪該位置外牆紙皮石及新造該位置防水模。管業處表示由於該“龍”字並不包括在現有報價內，法團需要額外支付工程費用。經各委員商議後，一致通過於現有名牌位置加裝“龍”字標誌及於車場外牆新造中英文名牌及路段。由管業處向承辦商索取報價及提交圖樣予法團審批。

9.3 有委員建議日後安裝的名牌射燈應該由底部向上照會較佳。陳主席要求承辦商務必於聖誕節或農曆新年前完成工程。

10. 申辦本苑至鰂魚涌巴士服務事進展報告

10.1 陳主席於會上表示仍未收到運輸署對申請作出回覆，有進一步消息再作匯報。

11. 舉辦「交換坊」環保活動事報告

11.1 陳主席於會上表示流感仍然肆虐本港，故「交換坊」環保活動再延後進行。

12. 更新本苑五至七座外圍鐵絲網責任報告

12.1 陳主席表示地政署回覆會為本苑 5 至 7 座外圍與 L18A 公路旁行人通道之間更換新鐵絲網。稍後會與地政署實地視察及商討工程細節後再作匯報。

(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）於二零零九年六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 第十六次常務會議						
龍門居財政報告			2009年9月7日(星期一)			
2009/2010年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
6月盈餘	61,867	31,828	49,067	8,872		151,633
本年度(4-6/09)	(1,605,339)	10,336	44,349	(36,981)		(1,587,636)
上年度轉入	15,050,119	599,956	2,379,701	1,847,331		19,877,107
可動用的款項						
累計基金	13,444,780	610,292	2,424,050	1,810,350		18,289,471
平均每戶	3,538					
儲備金	6,003,846	189,440	259,034	374,481	811,606	7,638,406
平均每戶	1,580					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,544,436					2,544,436
平均每戶	670					
緊急應變基金	895,615					895,615
平均每戶	236					
不可動用的款項						
管理費按金	7,359,394	261,784	254,011	490,891		8,366,080
	30,248,071	1,061,516	2,937,094	2,675,722	811,606	37,734,009
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	1,225.44	47.50	117.89	117.65		1,508.48
住戶証/補領/鎖車/租組	2,980.00				2,555.00	5,535.00
特定*	1,900.00	42,500.00			9,160.00	53,560.00
代理費		20,813.00				20,813.00
5月合計	6,105.44	63,360.50	117.89	117.65	11,715.00	81,416.48
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/小商舖債之利息及訟費			
應收管理費	739,152	22,987	50,739	217,067		1,029,945
定期存款					=>	33,904,456
流動現金-存銀行						5,145,291
現金						30,000
法國往來						20,000
應付款項(按金)						1,439,222
其他應收款項						205,143
往來管理公司						39,800
裝修按金						(401,362)
預收款項(按金)						(155,462)
其他應付款項						(3,523,025)
					=>	37,734,008
定期存款--儲備金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	22/06/09-22/07-09	7,638,406.31	7,638,406.31
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	22/06/09-22/07-09	2,544,436.35	2,544,436.35
定期存款--管理費按金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	22/06/09-22/07-09	9,476,963.21	9,476,963.21
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	22/06/09-22/07-09	7,656,102.82	7,656,102.82
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	19/05/09-19/06-09	6,588,548.05	6,588,548.05
定期存款					=>	33,904,456.74
流動資金-存銀行						5,145,291
現金						30,000
法國往來						20,000
流動資產減負債						(1,385,740)
					=>	37,734,008



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6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		2,368,977.00
利息收入	1,225.44	47.50	117.89	117.65		1,508.48
車位(苑內)					8,840.00	8,840.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					2,555.00	2,555.00
什項收入	4,680.00	63,313.00			320.00	68,513.00
合計收入	2,113,623.44	167,073.50	100,613.89	117,075.65	11,715.00	2,510,101.48
員工薪津	265,400.00	20,365.00	11,536.00			297,300.00
電梯維修保養	153,934.00	7,091.00			11,005.00	172,030.00
防盜系統保養	1,512.00	132.30	132.30		113.40	1,880.00
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				4,600.00		4,600.00
一般維修保養	2,000.00	7,465.00			17,088.00	26,553.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養處理	213,390.00	600.00	840.00	2,160.00	600.00	217,590.00
園藝保養工程					21,800.00	21,800.00
大廈清潔費	250,119.00	7,889.00		24,108.00	56,350.00	338,466.00
保安服務	625,979.09	48,033.57	27,207.34			701,220.00
公共電費	316,250.00	21,000.00	2,000.00	53,211.00	19,800.00	412,261.00
公共水費						-
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費/大型維修						-
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				2,184.00	4,229.00
銀行費用	1,087.15	26.63	8.12	18.05		1,140.15
文具印刷費	2,330.00				5,709.60	8,039.60
交通費	747.30				643.10	1,390.40
差餉地租/稅款						-
什項支出	650.00	6,000.00	343.60	49.80	13,603.60	20,647.00
公共帳戶分攤	132,050.69	10,139.21	5,742.70		(147,932.60)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,972,127.23	129,135.91	48,086.06	108,203.85	11,715.00	2,269,268.05
加：						
經理人酬金	54,633.00	4,192.00	2,375.00			61,200.00
總公司專業費	24,996.00	1,918.00	1,886.00			28,800.00
行政費用						-
總支出	2,051,756.23	135,245.91	51,547.06	108,203.85	11,715.00	2,358,468.05
本期盈餘(透支)	61,867.21	31,827.59	49,066.83	8,871.80	-	151,633.43



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2009年8月份應收未收管理費匯報表

	應收管理費	欠交當月金額	逾期欠交			總結欠金額	銀行收回	已採取法律行動		
			30天	60天	90天			小額裁決	註票	拍賣
住宅	\$2,107,575	\$400,393	\$0	\$137,675	\$498,790	\$1,036,859	1	\$98,699.00	\$79,480.00	\$147,802.00
商舖	\$57,145	\$29,085	\$0	\$18,032	\$7,934	\$65,051	---	---	---	---
街市 (包括冷氣費)	\$116,958	\$58,975	\$0	\$13,635	\$37,691	\$108,301	---	\$98,845.00	---	---
車位	\$57,198	\$51,585	\$0	\$3,620	\$18,107	\$71,312	---	\$1,448.00	---	\$13,758.00
幼稚園	\$4,450	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
超級市場	\$15,078	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
公園廣場	\$46,517	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
總數: \$2,404,869 \$538,038 \$0 \$172,963 \$580,522 \$1,271,523 \$196,995.00 \$79,480.00 \$181,560.00										

龍門居財政報告			2009年6月收支明細表---附頁				
			(與財政預算有較大差額的支出明細)				
2009/2010 年度	住宅部份	車庫部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計	
住戶支出							
管理費		8,000.00					
一般維修保養							
翻造供水喉,防盜柱及膠柱等		5185.00					
水喉保養修理							
更換供水喉,供水喉及加裝紅工程	200,340.00						
電梯維修保養							
更換11層升降機零件	8,570.00						
大廈油漆							
更換供水喉	3,600.00				5,600.00		
公共維修							
天棚炎熱用費大				93,211.00			

5.2 管業處表示就零用金戶口其中一位戶口授權簽署人由前任物業經理許永強先生改為現任物業經理李立人先生，會於兩星期內辦妥有關手續。



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 有委員表示車場 8 月份欠交管理費情況嚴重。管業處回應因停車場大業主仍未繳交管理費所致，管業處會聯絡大業主盡快清繳管理費。

(六) 討論事項

1. 有關管理公司履行投標承諾，進行保安及管理業戶意見調查事

- 1.1 管業處表示保安服務意見調查預算於 10 月份進行，現已草擬問卷調查表格交予法團審閱。
- 1.2 陳主席表示問卷調查由管業處負責籌備及回收問卷，稍後須向法團提交分析報告。

2. 有關安排舉行屋苑管理業主答問會事

- 2.1 陳主席表示因房屋署會於 10 月份就本苑旁(18 區)興建公屋事舉行居民諮詢大會，另本苑下屆業主周年大會亦預算於明年 3 月份召開，為免諮詢大會舉行日期太接近，現初步建議於本年 12 月份舉行本苑管理業主大會答問會，惟有關安排會視乎房屋署開會日期再作確定。

3. 有關安排業主周年大會事

- 3.1 陳主席表示下屆業主周年大會暫定於明年 3 月 14 日或 21 日舉行，由管業處向何福堂學校借用場地。

4. 有關工程及購買物資申報程序事

- 4.1 陳主席表示早前接獲管業處提交有關購買兩部冷氣機的申報表，當中只包括三間承辦商報價，其他相關資料(如:安裝位置、購買理由等)並沒有詳細列出，引致法團難以作出批核。法團現要求管業處，如非緊急工程項目，其他屬一般工程及購買物資的申報表必須先呈交相關小組審閱，而涉及招標工程項目必須事先通知招標小組及維修小組召集人。至於，購買常規性工程物料可以通知維修小組召集人，而報價單則需要提交予財務小組召集人審閱。
- 4.2 管業處表示日後向法團提交的工程及購買物資申報表會詳細列出使用位置、購買背景資料、施工項目及承辦商報價單等，以便法團了解當中詳情及作出審批。
- 4.3 有委員建議管業處應該向不同承辦商或物料供應商索取報價，及避免每次局限於某數間公司報價。陳主席建議考慮成立本苑物料供應商及承辦商名冊。



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

- 4.4 有委員表示除非該項工程有迫切性及對業戶造成影響，否則應盡量先提交申報表，待法團審批後才進行工程會較為恰當。

5. 有關執行清除樓層私人物品行動事

- 5.1 陳主席表示管業處自 8 月份開始清除各座樓層業戶擺放在公共地方的私人物品，行動主要目的是要清除大件雜物(如單車、鞋架、手推車等)，但為基於公平及一視同仁原則，所有擺放在公共地方的私人物品亦會一併清理，故此，業戶放在門外的地毯亦須清除。自行動開始後，法團及管業處曾接獲業戶意見表示明白到大件物件因阻礙通道必須要處理，至於將地毯放在門外只是用作消毒之用希望可以豁免容許擺放。

經各委員商議後，一致通過由管業處持續執行清除所有擺放在樓層公共地方的私人物品，惟當發現有大件私人雜物必須優先處理，所有被清除物品一概不會發還。

- 5.2 管業處表示有業戶持有不同理由向管業處提出取回被清除的物品。經各委員商議後，由於管業處發出的通告已清楚列明所有被清除的物品不會發還，故在一般情況下不會發還予業戶，如該業戶持有特殊理由則另作審議。

- 5.3 管業處表示就公共地方擺放的地主及其他風水物品，稍後將會以發信單位形式跟進，若有不合作個案將轉交法團法律顧問發信跟進。陳主席表示外牆僭建物亦須以同樣跟進方式處理。

(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匯報，就本苑「2009 年消防年檢後維修工程」(標書編號:LUMU/09/T006)之開標程序已於 8 月 10 日完成，有關開標情況如下：

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：3 間

沒有回標承判商數目：6 間

招標邀請書發出日期：2009 年 7 月 29 日(星期三)

截標日期：2009 年 8 月 10 日(星期一)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	回標工程金額 (HK\$)	施工期(天)	備註
1	安樂工程有限公司	---	---	沒有回標
2	快達工程有限公司	---	---	沒有回標
3	衛保消防工程顧問有限公司	---	---	沒有回標
4	民信消防服務有限公司	HK\$291,910.00	60 天	
5	順通電機工程有限公司	---	---	沒有回標
6	科藝防火保安工程(香港)有限公司	HK\$714,360.00	未有填寫	
7	匯達工程有限公司	HK\$278,615.00	30 天	
8	永安防火工程公司	---	---	沒有回標
9	仁昌建築有限公司	---	---	沒有回標

由於，最低回標價承判商「匯達工程有限公司」於標書內容中第二十二頁內私自加入附加條款，內容表示工程如需新造燈喉及電線或未能維修之項目則需要另行報價更換。故此，現時「匯達工程有限公司」回標之總金額未必為實際數字。同時，「匯達工程有限公司」於法團及管業處不知情及未同意之情況下更改標書內條款，已違反本苑招標程序規則，故此小組建議揀選第二最低回標價承判商「民信消防服務有限公司」。

是項維修工程已獲常務會議授權小組直接揀選承判商，於小組會議已一致通過揀選「民信消防服務有限公司」以 HK\$291,910 元承接本苑「2009 年消防年檢後維修工程」。

議決：各委員一致確認上述安排。

- 1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生表示，管業處發出標書日期應盡量配合常務會議日期，以便每次招標工程能夠於常務會議上議決揀選承辦商。
- 1.3 招標程序小組召集人彭紹光先生查詢，本苑保安服務合約之 HK\$100,000 元保證金安排情況。管業處表示快將向法團提交有關保證金。
- 1.4 招標程序小組召集人彭紹光先生表示，早前已簽署升降機改善工程合約，惟至今仍未正式施工。管業處表示會去信要求承辦商盡快提交施工計劃書。
- 1.5 招標程序小組召集人彭紹光先生表示，有關保安控制室閉路電視系統保養合約生效時，承辦商答允送贈 5 塊不銹鋼指示牌，惟至今仍未收到。管業處表示會去信要求承辦商盡快送交。



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 管業處表示就申請「建築物能源效資助計劃」，現提供兩個方案予法團考慮，包括：由顧問公司統籌整項工程；另外，法團直接聘請承辦商負責整項工程及向機電署提交申請。經各委員商議後，一致通過以聘請承辦商負責整項工程及向機電提交申請，由管業處草擬有關標書及提交法團審閱。

2. 保安事務小組

- 2.1 保安事務小組副召集人吳棠生先生匯報，保安小組已於8月31日晚上舉行會議，商討本苑日常保安及管理事務。
- 2.2 保安事務小組副召集人吳棠生先生匯報，小組通過訂購 3 部流動攝錄機用作監察 2 街、中央公園及商舖廁所一帶情況。3 部流動機已於 9 月 4 日送貨，稍後由工程部負責進行安裝工程。各委員一致確認上述安排。
- 2.3 保安事務小組副召集人吳棠生先生匯報，就糾正各座單位違規項目執行情況，管業處已分階段執行清理樓層雜物行動。
- 2.4 保安事務小組副召集人吳棠生先生匯報，就 S121 號商舖(環保回收舖)違規將鐵籠擺放在公共地方，該商舖負責人出席小組會議時表示因清走雜物後還須要清洗店內四周以保持環境衛生，故要求容許將鐵籠擺放在店外一段短時間。小組亦表達了法團立場，該商戶承諾日後會於 30 分鐘貨車上落貨時段內完成上落貨物時一併清洗店內，所有鐵籠不會放置於店外超越 30 分鐘。就近日保安員巡查所見，該商戶亦有遵守規定，現時情況表現理想。
- 2.5 保安事務小組副召集人吳棠生先生匯報，就「草莓網吧」經營情況，該商戶於 8 月底曾短暫關閉進行工程，其後，已於 9 月 1 日重開，保安員會繼續留意該商店，以免店外有青少年聚集或進行不當行為。
- 2.6 保安事務小組副召集人吳棠生先生匯報，第 8 座地下大堂閉路電視鏡頭於晚上出現畫面不穩定情況，管業處已通知保養商跟進，因涉及該座大堂接駁至保安控制室線路問題，保養商須再作進一步檢查。
- 2.7 保安事務小組副召集人吳棠生先生匯報，夜班保安主管張玉芳將於本年 9 月 21 日離職。管業處會安排聘請夜班保安主管接替其職務。
- 2.8 保安事務小組副召集人吳棠生先生提醒管業處須要提交本苑每月報案資料及負責保安部職員聯絡資料予法團存檔。管業處表示於下次會議提交予法團參閱。



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

3. 維修保養事務小組

- 3.1 因維修保養小組召集人李鶴鳴先生因事請假，由管業處代表匯報就和記電訊在本苑提升服務的鋪線工程已完成，所收取之按金將於稍後發還和記電訊。
- 3.2 管業處匯報商舖男女廁完工後，發現沖廁水力過大，現已改善。另外，男廁尿兜每次沖水時間相隔過長，須研究改善方法。
- 3.3 管業處匯報已訂購加設於車場水馬。
- 3.4 管業處匯報街市中央冷氣改善工程已完工。
- 3.5 管業處匯報商場扶手梯牆壁燈已完成安裝及開始運作。
- 3.6 管業處匯報太極園公園地席不平位置已修妥，現已開放使用。陳主席巡視後時發現有部份地席黏貼不穩，要求通知保養商跟進。
- 3.7 管業處匯報就本苑有蓋行人通道加設擋雨設施，因所需工程費用比預算高而暫時擱置。
- 3.8 管業處匯報「民信消防服務有限公司」於本苑展開消防系統執修工程。另外，本苑消防保養商「匯達工程有限公司」原定於 9 月開始進行本年第 3 季消防季檢，但為免工序有重疊及考慮到其近期表現，管業處建議取消是次季檢，只保留保養服務。各委員一致通過上述安排。
- 3.9 有委員要求管業處於下次常務會議提交天台水缸蓋情況照片，以供法團參閱。

4. 環境事務小組

- 4.1 管業處匯報就商舖廁所安裝的皂液機經常沒有皂液供應，因皂液機被破壞所致。小組建議將整支皂液固定在皂液機原有位置，日後檢討使用情況再作商議。
- 4.2 管業處匯報孟蘭節將至，小組建議於大垃圾站添加一個“香燭座”供業戶使用，另通知清潔承辦商加強清理化寶盆的灰燼。



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

4.3 管業處匯報新訂購 660 垃圾桶(德國製)已送貨到本苑，其餘中國製的垃圾桶將於 9 月份送貨。另外，現時已發現嚴重破損的舊 660 垃圾桶，部份合適的配件已拆下，管業處稍後會相約小組委員點算破損 660 垃圾桶數目後，安排變賣無法維修的垃圾桶。

4.4 管業處匯報已檢查去年中秋節日燈飾，大部份可以再用，故只需稍為補貨便可，稍後會進行安裝及佈置各座大堂。

4.5 管業處匯報就可能需要將大垃圾站近何福堂小學高樹截頂一事，地政總署於 8 月 26 日書面回覆應由合資格園境師或顧問製備修樹工程建議，待地政總處審批後，才展開工程。就此小組商議後建議只須修剪伸向周圍的分枝，現時園藝保養商「盈春園藝」報價為 HK\$4,800 元。各委員一致通過上述安排。

另外，該校建議本苑將近第 5,6 座行人通道的草地填平，以便家長及學生行走及走近該校佈告板。各委員一致通過上述安排。

4.6 管業處匯報本苑園藝保養商「盈春」提供的改善花槽建議，詳情如下：

- 清走第 11 座門口左側花槽殘舊植物，新種植黃金花生及金邊連翹(「盈春」報價 HK\$2,990 元)
- 清走第 7 座閘門邊及幼稚園後花槽殘舊植物，新種植雞冠花及雀尾花(「盈春」報價 HK\$2,240 元)
- 清走第 11 座門口左側花槽殘舊植物，新種植彩葉鐵、黃金花生及金邊連翹(「盈春」報價\$2,980 元)

議決:各委員一致通過上述報價。

4.7 管業處匯報就「親子種植場」場地安排，上月會議已通過選址於第 13 座後花園，惟該場鄰近本苑煤氣變壓房，管業處會去信煤氣公司了解有否存在危險。

4.8 管業處匯報本苑各座大堂之紅色地毯因長期使用已出現破損，管業處已索取 3M 地毯報價，「新恆江」報價最低，費用為 HK\$17,497 元。經各委員商議後一致通過上述報價。

陳主席提醒管業處須於下雨天時將地毯鋪放到各座、華潤升降機及停車場 2 號升降機地下大堂，至於舊地毯須要保留，若該座有單位進行裝修中，則使用舊地毯。

4.9 管業處表示早前接獲業戶意見有異味由垃圾房傳出，建議於垃圾房內擺放小型的 120 有蓋垃圾桶。經各委員商議後，因垃圾房空間狹窄及放置垃圾桶後容易積存污漬及難以清洗，故一致否決上述建議。



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

5. 聯絡事務小組

- 5.1 管業處匯報有關 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之租用場地收費記錄，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	2/1/2009	8-10/1/2009
轉介通 有限公司	宣傳	第一座側	\$2,400	3/4/2009	4-5/4/2009
PCCW	宣傳	第一座側	\$2,400	7/5/2009	8/5/2009
合共：			共港幣\$7,200 元		

- 5.2 2009 年 5 月 1 日至 2010 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	4/6/2009	10/6/2009
	Pizza & Chicken	\$1900	24/6/2009	3/7/2009
	燒烤樂園	\$1900	20/7/2009	24/7/2009
合共數量：		3 單，共港幣\$5,700 元		

- 5.3 管業處匯報有關本苑安裝之「鄰里互助網絡」報告板，管業處仍未接獲任何住戶申請刊登。

- 5.4 管業處匯報有關「交換坊」之活動安排已於常務會議上商討，因近期人類豬型流感肆虐，故「交換坊」環保活動再延後推出時間。

6. 康樂事務小組

- 6.1 因康樂事務小組召集人區啟信先生因事請假，由管業處代表匯報就舉辦「慶祝國慶 60 週年盆菜宴」活動，小組已邀請龍門富健民生關注組商討活動安排及細節，設置 30 席，如賣票情況理想可再增加席數，當晚會有歌星表演及抽獎。「新昌」贊助是次活動 HK\$500 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

- 6.2 管業處匯報就舉辦「中秋嘉年華」活動，小組已邀請龍門富健民生關注組及裘錦秋中學商討活動安排及細節，龍門富健民生關注組代表楊小姐表示當日會有攤位遊戲及歌星表演，而場地佈置將交由裘錦秋中學負責，另外，會邀請其他團體於當日進行表演。
- 6.3 管業處匯報就舉辦「秋高氣爽青山遊」活動，小組已邀請龍門居業主關注組主席郭順明先生商討活動安排及細節，現由管業處索取保險及食物報價後，於下次小組會議上再作商討。
- 6.4 管業處匯報就舉辦「防止罪案研討會」活動，截至會議當日仍未接獲任何回覆，待有進一步消息再向各委員匯報。
- 6.5 管業處匯報就舉辦「國內兩天遊」活動事宜，日期已定於11月21及22日(星期六及日)，有關行程已於小組會上經各委員一致通過揀選「恐龍博物館－新豐江水庫大壩－河源文化廣場－河源御臨門溫泉度假村－蘇家圍」。各委員一致通過上述安排。
- 6.6 管業處匯報於7月及8月份舉辦之書法班及手工藝興趣班已圓滿舉行，書法班總收生人數為18位，而手工藝興趣班總收生人數為8位。



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

6.7 管業處匯報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)	金額	租用時間 (小時)	金額
2009 年 1 月	15	435	11	355	10	196
2009 年 2 月	8	210	23	575	19	295
2009 年 3 月	7	175	45	1,145	37	560
2009 年 4 月	2	60	34	860	14	210
2009 年 5 月	5	145	34	865	48	725
2009 年 6 月	6	160	83	2,095	20	300
合共：	43	\$1,185	230	\$5,895	148	\$2,286

6.8 管業處匯報 2009 年 10 月 10 日舉辦之「長者消閒遊」活動，管業處早前已接獲屯門區議會通知獲撥款 HK\$3,160 元。

6.9 管業處匯報 2009 年 10 月 10 日舉辦之「長者消閒遊」活動詳情如下：

活動日期：2009 年 10 月 10 日（星期六）上午 9:00

集合地點：龍門居太極園公園

活動行程：嘉道理農場－樹屋－濕地公園－元朗壽桃牌麵廠

有關旅行社報價分析，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

旅行社名稱	基本人數	每個吉位	膳食	收費	保險	備註
佳程旅遊有限公司	59人 送1個工作人員	\$30	流浮山鮑魚海鮮宴	\$121	十萬圓平安保險及三千元意外醫療津貼 (75-85歲保50%)	
冠一旅遊有限公司	58人 送2個工作人員	\$45	流浮山新陶園海鮮酒家海鮮宴	\$110	十萬圓平安保險 (1至85歲)	1/2/2009「新春行大運」旅行承判商
錦豐旅遊服務中心	58人 送2個工作人員	\$30	流浮山歡樂酒家	\$123	十萬圓平安保險 (1至85歲)	
澳美旅遊有限公司	58人 送2個工作人員	\$38	流浮山鮑魚海鮮宴	\$130	十萬圓平安保險	6/6/2009「遨遊離島樂融融」旅行承判商

有關「長者消閒遊」活動預算表詳情如下：

收入：

參加者收費 \$85 x 118 人

HK\$10,030.00 團費

區議會贊助

車費

HK\$3,000.00 海報

海報

HK\$100.00 攝影

攝影

HK\$60.00

支出：

\$110 x 116
人

HK\$12,760.00

HK\$100.00

HK\$60.00

合共： HK\$13,190.00

合共： HK\$12,920.00

盈餘

HK\$270.00

(建議用作購買禮物及保吉位)

經各委員商討後，因「冠一」報價最低及過往活動表現良好，故一致通過揀選「冠一」為承接上述活動之承判商，並設定每位收費為85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

6.10 管業處匯報 2010 年 2 月 10 日舉辦之「新春行大運」活動，有關行程已於小組會上經委員一致通過揀選行程為「志蓮淨苑－南蓮園池－自助餐－赤柱」。各委員一致確認上述安排。

6.11 管業處匯報有關「證件相優惠拍攝服務」活動舉辦日期為 2009 年 8 月 15 日及 22 日（星期六），活動時間下午 5 時至 7 時，而上述活動經已圓滿舉行，參加人數有 80 多人。

6.12 管業處匯報早前申請之「2009 年至 10 年度戴麟趾爵士康樂基金非建設工程計劃撥款之計劃」，管業處已於 9 月 4 日接獲該署回覆，有關獲批准之撥款為 HK\$2,423.00 元，與本苑原先申請之撥款相差 HK\$737.00 元，故本苑須繳付有關差額才可購買一張價值 HK\$3,160.00 元的乒乓球檯。各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匯報，就本苑財政儲備金管理模式事，小組已邀請法團法律顧問李家駒律師及交通銀行信託有限公司代表出席提供專業意見。詳情已於是次會議議程<5.1>作出匯報。

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匯報，於 8 月 12 日召開小組會議跟進日常商舖違規問題，管業處會按照既定流程進行。日常保安人員會巡查各商戶營商期間情況，當發現有商戶違規(包括:違例加建、佔用店外 3 尺以外的公共地方等)會向該商戶發出口頭警告及第一次通知信，並給予 7 個工作天通知期讓其作出改善。當限期屆滿後會再巡查該商戶，若違規情況仍未改善即會發出最後通知信，必須於 7 個工作天限期內改善違規情況。最後，若商戶未有於限期內依照指示解決違規問題，管業處便會通知法團法律顧問「李家駒律師」向違規商戶發出律師信(有需要時將會向法院申請禁制令)，一切費用由違規商戶承擔。

此外，就街市商戶違規問題，小組將會於下次街市、商舖會議再作研究及商討。



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

- 8.2 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生匯報，街市及商舖的 WR2 電力檢查工程已完成，惟有街市商戶表示有關停電通知及安排未如理想，營業期間店內電力供應突然終斷，對生意造成影響。管業處會重新檢討停電安排及記錄各商店供電來源，以避免日後出現同類情況。
- 8.3 管業處表示接獲某檔戶業主來信反映街市徵收的冷氣費昂貴，管業處已去信法團法律顧問徵詢意見，現待其回覆。陳主席表示街市冷氣費攤分形式已入伙時已，所有街市檔主購買時亦應知悉須要支付有關冷氣費知悉，現時該檔戶業主是質疑冷氣費計算方法，待法團收到律師意見後再作商議。
- 8.4 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生匯報表示，街市男女廁重修工程進行中，管業處須要留意男女廁對出街市檔違規佔用公共地方情況，以免日後男女廁重開後阻礙通道。

(七) 其他事項

- 7.1 管業處匯報「終端媒體有限公司」已於 9 月 4 日拆除本苑所有升降機內廣告板。陳主席要求管業處於下次常務會議匯報廣告費用總收入，並以通告形式告知業戶。
- 7.2 管業處匯報本苑 2009 年 8 月份新轉名單單位共有 6 個，包括如下：
9 座(1 個)、第 12 座(1 個)、第 13 座(1 個)、第 14 座(1 個)、第 16 座(1 個)及車位(1 個)

(八) 下次會議日期：

是次會議於晚上 11 時 50 分結束，下次會議將於 2009 年 10 月 19 日（星期一）晚上 8 時 30 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