



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 第九次常務會議記錄

日期：二零零八年十一月十七日（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
司庫 — 伍偉鏘先生
秘書 — 石松生先生
委員 — 陸國英女士、方家全先生、葉健波先生、
區啟信先生、彭紹光先生、李鶴鳴先生、
陳國良先生、鄧約翰先生、陳源先生、
陳桂女士、楊來興女士、吳棠生先生、
李琮女士（排名不分先後）
請假 — 黎新權先生、梁疇先生

龍門居管業處

高級分區經理 — 許永強先生
管業經理 — 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
高級管業助理 — 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

第四屆第九次常務會議記錄

(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黎新權先生及梁疇先生通知未能出席今次會議。

(二) 通過上次會議記錄

- 2.1 陳主席於會上表示，就有關法團於第八次常務會議上通過終止郭錦城先生於法團副主席及委員之任期事宜，管業處已發信通知郭錦城先生，而郭錦城先生亦來信回應事件。法團已向郭錦城先生解釋情況，同時亦表示如郭先生對事件有疑問，可向民政事務署查詢或向土地審裁處進行司法覆核。

- 2.2 於上述會議記錄十五之第一頁「請假—郭錦成先生、李琮女士、梁疇先生」。應修正為「缺席—郭錦成先生、李琮女士、梁疇先生」。

- 2.3 於上述會議記錄十五之第九頁(二)專責小組報告第2.1至2.4項「保安事務小組召集人吳棠生先生」應修正為「保安事務小組副召集人吳棠生先生」。

(三) 續議事項

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，已向違規之商戶發出警告信，現時商戶違例擺賣情況已有改善。

陳主席於會上表示，已將本苑違例擺賣情況通知食環署，希望管業處與食環署雙方配合以加強本苑違例擺賣管制措施。

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通知管業處尚未收到房屋署信件。

陳主席於會上表示，為免拖慢本苑結構保固期屆滿前的測檢安排進度，希望管業處儘快安排新昌營造廠有限公司與法團召開會議商討有關本苑商舖簷篷滲漏維修安排，希望有關維修工程能於下年度兩季前完成。



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 管業處於會上匯報，商舖簷篷滲漏維修工程已進行，管業處會一直監察進度，待有進一步消息再向各委員匯報。

4. 為住戶安排鋁窗安檢進展

4.1 管業處於會上匯報，就法團邀請「鋁窗安全關注小組」為住戶安排鋁窗安檢事已草擬一份文件，要求「鋁窗安全關注小組」為本苑進行免費檢查時，必須確保不牽涉安裝、維修及任何商業推廣，而每次進行檢查後，將會列出一份免費的檢查報告給業戶參考，亦會向業戶提供專業維修意見，待業戶自行決定維修安排。

陳主席於會上表示，有關草擬文件交由秘書石松生先生審視內容後再作商討及安排。

(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 管業處於會上匯報，本處已於 2008 年 10 月 13 日用雙掛號郵寄形式致函予 S119 商舖業主，要求業主承擔維修及賠償責任。但截至 2008 年 10 月 27 日前本處仍未接獲 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。而案件已安排於 2008 年 12 月 2 日上午 9 時進行法庭聆訊，待有進一步消息再向各委員匯報。

2. 本苑接收高清電視頻道事最新情況

2.1 管業處於會上匯報，就本苑接收高清電視頻道事宜，截止今日管業處未有再接獲新個案，而較早前向管業處反映接收有問題之業戶，亦已回覆情況已有所改善。

陳主席於會上表示本苑接收高清電視頻道工程已完成，故無須再在常務會議上跟進。



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

3. 為本苑兒童休憩公園加開12座處出入口事進展

3.1 管業處於會上匯報，就有關為本苑兒童休憩公園加開12座處出入口工程已於10月15日開始進行及於10月18日完成。新出入口使用後，本苑住戶表示十分滿意。

4. 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

4.1 管業處於會上匯報，已安排承判商進行報價為本苑13個位置加設路拱，而16座外單車徑旁(斜道邊)除加設路拱外，亦會於斜道上加設鐵柱，以加強防止騎單車人士於落斜時引致意外。

5. 跟進樓層慳電裝置事進展

5.1 管業處於會上匯報，就有關樓層慳電裝置本處已進行數據分析，詳情如下：

Block	2007 - 2008 同期耗電量差率 (每度電)									
	6月		7月		8月		9月		10月	
1	280	2%	-650	-4%	-650	-5%	-390	-2%	-690	-5%
2	2,530	14%	-450	-3%	-870	-6%	-540	-3%	-450	-3%
3	1,120	6%	-1190	-6%	-500	-3%	280	1%	-200	-1%
4	220	1%	-3080	-15%	-760	-5%	-1260	-6%	-420	-3%
5	960	7%	-1630	-11%	-390	-3%	1010	7%	190	2%
6	960	6%	-1930	-11%	-1240	-9%	-920	-6%	-810	-6%
7	1,260	8%	-1500	-9%	-130	-1%	330	2%	463	3%
8	(897)	-4%	661	3%	-2083	-9%	-2818	-12%	1845	7%
9	(2,208)	-9%	-191	-1%	-271	-1%	-2084	-9%	2856	11%
10	(453)	-2%	954	4%	-1848	-7%	-2209	-9%	2789	10%
11	(775)	-3%	1111	4%	-2101	-8%	-2785	-11%	2695	9%
12	(1,218)	-4%	1066	3%	531	2%	-1776	-6%	5327	15%
13	(1,797)	-7%	2615	10%	-2717	-10%	-2550	-11%	886	3%
14	(1,430)	-6%	2933	14%	-2177	-9%	-2154	-10%	1389	5%
15	(2,402)	-10%	2321	10%	-2214	-9%	-2031	-9%	1190	5%
16	(1,322)	-6%	3131	14%	-1203	-5%	-1044	-5%	1806	7%
	(5,172)		4171		-18623		-20941		18866	

'-' 負數為節省之每度電量 '+' 正數為消耗之每度電量

*現時每一度電約 HK\$0.95 - 1.00

5.2 管業處於會上匯報，由於分析表是根據每座電費單進行分析，而每座之電費均包括：泵房、大堂冷氣、升降機及監察系統等，故分析表未能準確顯示走廊電燈消耗情況。



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，由於未能確實樓層慳電裝置之效益，故暫時擱置有關措施，建議管業處另外草擬其他可行方案。

(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）於二零零八年八月及九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

龍門居財政報告			2008年8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	34,146.28	1,060.71	4,888.23	4,094.89		44,190.11
車位(苑內)					9,530.00	9,530.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,925.00	1,925.00
什項收入	4,124.00	49,533.00			200.00	53,857.00
合計收入	2,145,788.28	154,306.71	105,384.23	121,052.89	11,655.00	2,538,187.11
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	166,451.00	8,119.00			11,750.00	186,320.00
防盜系統保養	15,790.00	231.00	231.00		198.00	16,450.00
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				4,840.00		4,840.00
一般維修保養	28,799.00	15,950.00	321.80	15,902.00	51,951.00	112,923.80
發電機保養	27,930.00	225.00			225.00	28,380.00
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					25,380.00	25,380.00
大廈清潔費	155,664.00	5,670.00		17,010.00	47,648.00	225,992.00
公共電費	318,386.00	21,000.00	2,000.00	55,399.00	19,000.00	415,784.00
公共水費						-
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費						-
工具及設備						-
專業人事費用					35,000.00	35,000.00
節日裝飾費用						-
保險費					10,443.90	10,443.90
電話費	2,045.00				1,645.00	3,690.00
銀行費用	803.90	19.84	6.01	13.35		843.10
文具印刷費	2,930.00				5,236.80	8,166.80
交通費	747.30				731.50	1,478.80
差餉及地租/稅款		612.00				612.00
什項支出	2,620.00				14,172.40	16,792.40
公共帳戶分攤	420,470.12	32,284.84	18,285.64		(471,040.60)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,828,308.32	128,270.68	76,036.45	119,311.35	11,655.00	2,163,581.80
加：						
經理人酬金	91,415.42	6,588.53	3,976.82	4,948.42		106,929.19
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	1,953,723.74	138,359.21	83,513.27	127,759.77	11,655.00	2,315,010.99
本期盈餘(透支)	192,064.54	15,947.50	21,870.96	(6,706.88)	(0.00)	223,176.12



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 第九次常務會議						
龍門居財政報告			2008年11月17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
8月盈餘	192,065	15,948	21,871	(6,707)		223,176
本年度(4-8/08)	1,098,481	136,361	102,381	14,120		1,351,343
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						
累計基金	15,137,924	480,223	2,161,452	1,785,631		19,565,231
平均每戶	3,984					
儲備金	5,961,574	188,106	257,210	371,844	805,892	7,584,626
平均每戶	1,569					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,532,842					2,532,842
平均每戶	667					
緊急應變基金	905,713					905,713
平均每戶	238					
不可動用的款項						
管理費按金	7,359,394	243,520	254,011	490,891		8,347,816
	31,897,447	911,849	2,672,673	2,648,367	805,892	38,936,228
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	34,146.28	1,060.71	4,888.23	4,094.89		44,190.11
補領/鎖車/班組	284.00	520.00			1,925.00	2,729.00
特定*		28,200.00			9,730.00	37,930.00
代理費		20,813.00				20,813.00
8月合計	34,430.28	50,593.71	4,888.23	4,094.89	11,655.00	105,662.11
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	668,655	23,711	75,939	250,406		1,018,711
定期存款					=>	33,634,761
流動現金-存銀行						6,017,570
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,429,128
其他應收款項						159,262
往來管理公司						18,358
裝修按金						(343,555)
預收款項(按金)						(174,137)
其他應付款項						(2,873,870)
					=>	38,936,228
定期存款--儲備金	匯豐銀行	2.035% p.a.	3個月	29/07/08-29/10-08	7,600,596.26	7,600,596.26
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	1.475% p.a.	1個月	21/08/08-22/09-08	2,532,841.52	2,532,841.52
定期存款--管理費按金	匯豐銀行	2.035% p.a.	3個月	22/07/08-22/10-08	9,376,470.16	9,376,470.16
定期存款--流動現金	匯豐銀行	1.965% p.a.	3個月	15/08/08-17/11-08	10,294,907.35	10,294,907.35
定期存款--流動現金	匯豐銀行	2.045% p.a.	3個月	07/07/08-08/10-08	3,829,945.44	3,829,945.44
定期存款					=>	33,634,760.73
流動資金-存銀行						6,017,570
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(766,103)
					=>	38,936,228



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9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						-
車位(苑內)					15,240.00	15,240.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,835.00	1,835.00
什項收入	1,980.00	49,313.00			4,234.00	55,527.00
合計收入	2,109,498.00	153,026.00	100,496.00	116,958.00	21,309.00	2,501,287.00
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	166,451.00	8,119.00			11,750.00	186,320.00
防盜系統保養	2,640.00	231.00	231.00		1,418.00	4,520.00
消防系統保養	1,211.00	198.00	259.00	64.00	1,081.00	2,811.00
冷氣維修保養				4,840.00		4,840.00
一般維修保養	13,968.00	2,150.00	76.00		27,202.00	43,396.00
發電機保養	4,050.00	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	196,959.00	6,920.00		18,260.00	41,580.00	263,719.00
公共電費	322,971.00	21,000.00	2,000.00	45,850.00	19,000.00	410,821.00
公共水費	3,733.90	6,420.10	2,385.40	2,414.80	8,681.90	23,636.10
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費						-
工具及設備						-
專業人事費用					18,000.00	18,000.00
節日裝飾費用						-
保險費					10,443.90	10,443.90
電話費	2,045.00				1,645.00	3,690.00
銀行費用	804.87	19.86	6.01	13.36		844.10
文具印刷費	500.00				15,460.60	15,960.60
交通費	747.30				2,614.60	3,361.90
差餉及地租/稅款						-
什項支出	84.40	1,638.00	1,024.80		14,056.60	16,803.80
公共帳戶分攤	384,850.17	29,549.85	16,736.58		(431,136.60)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,785,795.64	120,563.81	77,783.79	97,525.16	21,309.00	2,102,977.40
加：						
經理人酬金	89,289.78	6,203.19	4,064.19	3,859.11		103,416.27
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	1,909,085.42	130,267.00	85,347.98	104,884.27	21,309.00	2,250,893.67
本期盈餘(透支)	200,412.58	22,759.00	15,148.02	12,073.73	-	250,393.33



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 第九次常務會議						
龍門居財政報告			2008年11月17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
9月盈餘	200,413	22,759	15,148	12,074		250,393
本年度(4-9/08)	1,298,893	159,120	117,529	26,194		1,601,736
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	15,338,337	502,982	2,176,600	1,797,705	-	19,815,624
平均每戶	4,036					
儲備金	5,961,574	188,106	257,210	371,844	805,892	7,584,626
平均每戶	1,569					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,536,108					2,536,108
平均每戶	667					
緊急應變基金	904,591					904,591
平均每戶	238					
不可動用的款項						
管理費按金	7,359,394	243,520	254,011	490,891		8,347,816
	32,100,004	934,608	2,687,821	2,660,440	805,892	39,188,766
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						-
補償/鎖車/班組	80.00				1,835.00	1,915.00
特定*	1,900.00	28,500.00			19,474.00	49,874.00
代理費		20,813.00				20,813.00
9月合計	1,980.00	49,313.00	-	-	21,309.00	72,602.00
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	723,211	71,495	77,248	163,790		1,035,744
定期存款					=>	33,638,027
流動現金-存銀行						4,888,343
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,533,567
其他應收款項						190,277
往來管理公司						27,616
裝修按金						(328,055)
預收款項(按金)						(177,173)
其他應付款項						(1,669,580)
					=>	39,188,766
定期存款--儲備金	匯豐銀行	2.035% p.a.	3個月	29/07/08-29/10-08	7,600,596.26	7,600,596.26
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	1.975% p.a.	1個月	21/09/08-22/10-08	2,536,107.92	2,536,107.92
定期存款--管理費按金	匯豐銀行	2.035% p.a.	3個月	22/07/08-22/10-08	9,376,470.16	9,376,470.16
定期存款--流動現金	匯豐銀行	1.965% p.a.	3個月	15/08/08-17/11-08	10,294,907.35	10,294,907.35
定期存款--流動現金	匯豐銀行	2.045% p.a.	3個月	07/07/08-08/10-08	3,829,945.44	3,829,945.44
定期存款					=>	33,638,027.13
流動資金-存銀行						6,017,570
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(516,831)
					=>	39,788,766.13



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 31/10/2008）應收未收管理費匯報表予各委員審閱，詳情如下：

龍門居 2008 年 10 月份應收未收管理費匯報表

	應收管理費	欠交當月 金額	欠交金額		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	\$352,140	\$164,944	\$408,104	\$925,188	---	\$55,284.00	\$33,000.00	\$149,099.00
		417 個	177 個	96 個			5 個	2 個	5 個
商舖	\$57,145	\$32,824	\$18,461	\$11,981	\$63,266	---	---	---	---
		40 個	16 個	8 個			---	---	---
街市	\$116,958	\$57,172	\$39,374	\$67,244	\$163,790	---	\$63,672.00	---	---
		34 個	26 個	8 個			2 個	---	---
車位	\$57,196	\$10,136	\$3,801	\$11,584	\$25,521	---	---	\$9,050.00	---
		56 個	21 個	64 個			---	1 個	---
幼稚園	\$4,430	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
超級市場	\$15,078	\$15,078	\$0	\$0	\$15,078	---	---	---	---
空置車場	\$46,517	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---

(六) 討論事項

1. 制訂本苑財政儲備管理制度

1.1 陳主席於會上表示，本苑財政儲備管理一直以來均由新昌管理服務有限公司代理，故建議管業處發信邀請民政事務處及法團法律顧問李家駒律師召開會議商討有關本苑財政儲備管理制度，希望為本苑設定一個最佳及最為有保障之管理制度。

2. 制定業主周年大會議程

2.1 管業處於會上匯報，有關本年度業主周年大會之議程內容為屋苑報告、財政報告及議決來年「本苑升降機服務合約」安排。

2.2 陳主席於會上表示，由於現時法團委員有一名空缺職位，故是次業主周年大會議程須加入補選一名委員及議決是否保留副主席一職之議程。



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

3. 制定今年度冬防措施

- 3.1 陳主席於會上表示，由於現時香港經濟不景，恐影響治安，而本苑出入口亦比較多，希望管業處安排今年度冬防措施要加倍小心，建議於本苑四周張貼「本苑已加設閉路電視監察系統」告示，希望能加強阻嚇力。
- 3.2 管業處於會上匯報，已安排保安員於公眾位置加強巡邏，同時亦會於出入口位置加強監察，當有可疑人士進入本苑時，為確保安全，保安員會尾隨跟蹤，配合本苑現時閉路電視監察系統，確保本苑住戶安全。

4. 召開龍門居管理工作回顧與前瞻研討會

- 4.1 陳主席於會上表示，於 11 月 21 日晚上 8 時召開一次本苑管理工作回顧與展望研討會，並已邀請新昌管理服務有限公司董事游小姐、民政署代表及法團法律顧問李家駒律師出席。

(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，於 10 月 20 日之第 12 次招標小組會議上 ISS 服務系統有限公司表示新合約內夜間由於人手有限，當進行收集樓層垃圾時，時間會比較長，對住戶做成之影響亦會較大，故建議增加 2 名清潔員工，縮短收集樓層垃圾的時間及減低當清潔員工清理垃圾時對住戶做成的影響。而增加人手後，亦會確保所有員工之時薪不少於最低時薪\$25.50。
- 1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，ISS 服務系統有限公司會訂購新帆布袋套於 660L 垃圾桶上，以減低收集垃圾時對住戶做成的影響，而於新合約期首個農曆年前亦會為屋苑大做清潔一次，農曆年期間亦會安排員工當值服務。
- 1.3 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，ISS 服務系統有限公司於新合約附件上有加設提供訂購膠袋服務，法團可考慮購買或不購買，而有關訂購價錢將會維持 3 年不變。



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 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，已與 ISS 服務系統有限公司 商討當新清潔合約實行時，清潔公司與管業處須設定一套監察方案，例如進行定期巡查等監察制度。同時，建議現時所有 ISS 服務系統有限公司 之物料或工具上加上誰屬的記號以茲識別。同時，建議清潔公司於每座大堂當眼處張貼負責該座之清潔員工職員名牌及相片。
- 1.5 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，現時三菱電梯香港有限公司 所提出之優惠都以翻新或增加升降機內配備為主，建議三菱電梯香港有限公司再提交其他優惠，如調低現時之合約金額等方案供法團考慮。有關新方案須於下次小組會議前提交給管業處及小組召集人。及後三菱電梯香港有限公司已提交有關調低金額之優惠方案給管業處及小組召集人審議。
- 1.6 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，「更換五台食水泵及一台沖廁水泵工程」標書名稱應修正為「2008 年更換 5 台食水泵、1 台沖廁水泵及 1 台 500L 加壓氣缸工程」標書編號：LUMU/08/T016。
- 1.7 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，經小組會與管業處商討後，暫定智能咕數目為每戶 4 張，全苑總數為 15,200 張，待於是次會議上再作商討。
- 議決：經商討後，各與會委員一致通過智能咕數目為每戶 4 張。
- 1.8 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，「2008 年更換 5 台食水泵、1 台沖廁水泵及 1 台 500L 加壓氣缸工程」(標書編號：LUMU/08/T016) 之開標結果：
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
承判商沒有回標數目：4 間
招標邀請書發出日期：2008 年 10 月 24 日
截標日期：2008 年 11 月 11 日下午 5 時 30 分
並會於當晚 8 時 30 分召開小組第十三次會議進行開標及選標程序。



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

開標結果如下：

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	回覆不回標		
2	志豐水泵工程有限公司	222,600	35	未有填寫申報書，而標書填寫之水泵牌子亦非本公司指定牌子
3	漢峰工程有限公司	270,300	未有填寫	只交回整份標書之第 18 及 19 頁
4	名盛水電工程有限公司	回覆不回標		
5	卓領工程有限公司	347,000	70	為新昌管理服務有限公司附屬公司
6	百利水電工程	368,800	120	
7	置力工程有限公司	回覆不回標		
8	東洋工程有限公司	298,000	120	未有填寫利益申報書
9	仁昌建築有限公司	回覆不回標		

由於漢峰工程有限公司未有交回完整標書，根據本苑發出之標書回標規定承判商必須交回完整標書方為有效，故經小組商討後，決定不接納其投標資格。

此外，回標承判商志豐水泵工程有限公司所填寫之水泵牌子非標書指定，但根據標書規定，承判商可選用標書內指定之牌子及型號或同等效能之牌子及型號，經小組與管業處商討後，決定由管業處將志豐水泵工程有限公司所填寫之水泵牌子進行分析後，再待於 11 月 17 日晚上舉行之常務會議上匯報及進行選標程序。

管業處於會上匯報，經分析後，志豐水泵工程有限公司所填寫之水泵牌子與標書內指定之牌子效能相同，故沒有違反標書規定。

議決：各與會委員一致通過由最低標志豐水泵工程有限公司以港幣 \$222,600 承判本苑之「2008 年更換 5 台食水泵、1 台沖廁水泵及 1 台 500L 加壓氣缸工程」。



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

- 1.9 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，「2008 年第二期大廈外牆防水及混凝土維修工程」(標書編號：LUMU/08/T017) 之開標結果：
- 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
承判商沒有回標數目：6 間
- 招標邀請書發出日期：2008 年 10 月 24 日
截標日期：2008 年 11 月 11 日下午 5 時 30 分
並會於當晚 8 時 30 分召開小組第十三次會議進行開標及選標程序。

開標結果如下：

編號	承判商名稱	回標工程金額 (HK\$)	施工期(天)	備註
1	景新創建工程有限公司	沒有回標		
2	建華建築公司	回覆不回標		
3	新景象工程有限公司	回覆不回標		
4	創意裝飾防水工程	回覆不回標		
5	卓領工程有限公司	97,500	60	為新昌管理服務有限公司附屬公司
6	貝登工程有限公司	110,300	40	
7	大昌工程公司	回覆不回標		
8	天雄工程公司	89,760	35	
9	永明工程公司	回覆不回標		

此項招標最低標為(8)天雄工程公司，回標服務總金額為 HK\$89,760 元。經小組商議後，一致通過由最低標(8)天雄工程公司以港幣\$89,760 元承接本苑之「2008 年第二期大廈外牆防水及混凝土維修工程」，待於常務會議上確認。

議決：各與會委員一致通過由最低標天雄工程公司以港幣\$89,760 承判本苑之「2008 年第二期大廈外牆防水及混凝土維修工程」。

- 1.10 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，有關「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)之招標程序及預算時間表如下：



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

預算日期	程序
2008 年 12 月 2 日(星期二)	召開招標小組會議商討標書內容
2008 年 12 月 8 日(星期一)及 2008 年 12 月 10 日(星期三)	登報招標 (行政費\$500 元)
2008 年 12 月 8 日(星期一)至 2008 年 12 月 18 日(星期四)	發出標書予承判商進行招標
2008 年 12 月 22 日(星期一)上午 10 時 30 分	承判商進行實地視察
2009 年 1 月 5 日(星期一)	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 1 月 13 日(星期二) 及 2009 年 1 月 14 日(星期三)	見標
2009 年 1 月 20 日(星期二)	晚上 8:30 召開招標小組會議揀標程序

1.11 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，為確保安裝後新系統運作正常及保持系統穩定性，管業處會於標書內註明要求承判商提供 2 年保固期。

1.12 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，由於本範圍藝服務合約將於 2009 年 3 月 31 日屆滿，小組已要求管業處出信通知本範圍藝保養商豐藝園儘早提交 2 年及 3 年期續約建議供法團商討。

1.13 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，三菱電梯香港有限公司已提交續約優惠方案供小組委員審視，經小組與管業處商討後，表示續約建議內方案四(合約年期為 3 年)所提出之保養費用較為合乎本苑需求，但由於方案四未有包括免費增值服務(項目一、二、三及四)，管業處稍後會再與三菱電梯香港有限公司就方案四內容再作商討。

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，有關二街違例泊車情況，經保安員加強執行監控後，現時違例車輛已見減少。

2.2 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，鑑於本苑中央公園、太極園公園、行人路、緩跑徑及一街經常出現違規踏單車情況，管業處已安排保安員於下午 5 時至晚上 7 時放工繁忙時段加派保安員於 13 座對出及近明記書報社附近規管違規踏單車情況。有小組委員提醒保安員於當值時須穿上反光衣確保安全。



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，現時商場扶手電梯對上天花燈有部份因電線老化而不能正常運作，經小組委員與管業處商討後，建議將現時天花燈更改為壁燈，但由於拆除天花燈需要搭棚進行，故有關工程將要進行報價後再作商討。管業處已小組會上展示壁燈樣辦圖供各委員參考。經商討後，小組委員一致通過該處使用普通雙光管燈箱。

4. 環境事務小組

- 4.1 管業處於會上匯報，豐藝園已於中央公園、1 座至 7 座大堂門外兩旁更換時花。
- 4.2 管業處於會上匯報，豐藝園已於 S52 號商舖門外花槽位置加種植物。
- 4.3 管業處於會上匯報，豐藝園張先生已回覆預計於 12 月內完成各座對開花槽種植花卉工程。
- 4.4 管業處於會上匯報，本苑清潔承判商 ISS 服務系統香港有限公司陳先生表示運送 660L 垃圾桶期間已使用新綠色帆布覆蓋。
- 4.5 管業處於會上匯報，清潔公司現有之清潔工人崗位將不會作出任何調動。所有清潔工人上班及下班均需打咭、簽到、填報上下班時間及崗位表以作記錄。
- 4.6 管業處於會上匯報，現時本苑垃圾袋供應商為佳美膠袋有限公司。管業處應小組要求向 5 間曾回覆報價之供應商索取樣辦供小組委員審視。經與會委員檢視樣辦後，認為諾迅服務有限公司所提供之垃圾袋質料較現時沿用的垃圾袋較為符合理想及要求，故一致通過揀選諾迅服務有限公司承接為本苑垃圾袋供應商。



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

有關諾迅服務有限公司之垃圾袋報價如下：

白色垃圾膠袋	港幣\$4.65/包	每月 3,500 包	\$16,275.00
黑色垃圾膠袋	港幣\$110.00/包	每月 169 包	\$18,590.00
每月合共港幣			\$34,865.00

上述報價金額會截至 31/5/2009 前維持不變。

管業處於會上申報諾迅服務有限公司為新昌管理服務有限公司附屬公司。

- 4.7 管業處於會上匯報，經小組商討後，表示根據現時環保回收三色筒回收情況，與會委員一致通過暫時不購買新環保回收三色筒。

備註：凱昌貿易公司提供一套三色筒報價為港幣\$1,800.00

- 4.8 管業處於會上匯報，有小組委員建議聖誕期間於二街燈柱上掛上有節日色彩之旗幟，商小組與管業處商討後，決定於二街懸掛去年使用的彩旗。
- 4.9 管業處於會上匯報，升降內加裝廣告欄問卷調查意見分析，經過點算，結果得出贊成佔 79.92%。有關安裝廣告欄工程將繼續進行。
- 4.10 管業處於會上匯報，中央公園近 12 座對出已改建兩個新出入口供住戶使用。
- 4.11 管業處於會上匯報，13 座對出休憩地方的地蓆因老化而需要更換，待供應商提供報價後再作商討。
- 4.12 管業處於會上匯報，中央公園兒童遊樂場氹氹轉維修工程已於 2008 年 11 月 12 日展開及於 11 月 15 日完成。
- 4.13 管業處於會上匯報，就揀選本苑環保回收服務事宜，經小組會商討及考慮各環保公司報價後，與會委員一致通過揀選亞洲環保發展有限公司為本苑環保回收服務承判商。(亞洲環保發展有限公司報價為廢紙港幣\$0.3/kg、鋁罐港幣\$1.00/kg 及膠樽港幣\$0.3/kg。)

備註：亞洲環保發展有限公司為本苑現時推行【以物易物】廢物回收商。



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

- 4.14 管業處於會上匯報，接獲個別業戶反映，於中國傳統節日擺放化寶爐時間不足夠，要求延長或增加日期，經小組委員商討後，表示現有安排應已足夠，故不作考慮。
- 4.15 管業處於會上匯報，由於新清潔服務合約內沒有包括滅蟲服務，故法團需要另行揀選滅蟲公司。而有關揀選程序待於管業處收取報價後再作商討。
- 4.16 管業處於會上匯報，於 9 月 29 日之小組會上已通過 2009 年之住宅垃圾膠袋領取証選用橙紅色，而管業處亦已收取 3 份印刷商報價，待於是次會議上揀選，有關報價如下：

承判商	數量/金額	總金額
精藝印刷公司	4000 張 / (\$0.3/張)	\$1,200.00
巧運來印務店	4000 張 / (\$0.3/張)	\$1,600.00
諾迅服務有限公司	4000 張 / (\$0.57/張)	\$2,280.00

議決：經商討後，各與會委員一致通過揀選精藝印刷公司為印製本苑 2009 年之住宅垃圾膠袋領取証承判商。

5. 聯絡事務小組

- 5.1 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，管業處就有關張貼海報之機制事宜已於 10 月 25 日向民政事務處梁先生諮詢，梁先生表示民政處未有設定有關張貼海報之機制，故有關設定須交由法團負責，當報告板安裝完畢後，有關維修費用及一切管理將會由本苑承擔。及後，經小組商討會，制定如海報涉及商業推廣、政治宣傳、暴力色情或包括攻擊他人成份一概不接納，而業戶須要張貼海報時，要到管業處進行申請手續，並交由聯絡事務小組審批後才可張貼。



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 聯絡事務小組成員區啟信先生於會上匯報，本苑租用場地情況(2008 年)如下：

公司名稱	內容	租用位置	租用日期	收取費用	收取日期
香港寬頻	宣傳攤位	太極園公園	20-22/1/2008	\$2,700	20/1/2008
新怡發展有限公司	宣傳攤位	第 1 座側	18/5/2008	\$1,200	18/5/2008
轉介通有限公司	宣傳攤位	太極園公園及第 1 座側	19-20/9/2008	\$4,200	16/9/2008
SmarTone Vodafone	宣傳攤位	第 1 座側	25-26/10/2008	2,400	15/10/2008
轉介通有限公司	宣傳攤位	第 1 座側	8-9/11/2008	2,400	3/11/2008
合共：			港幣\$12,900 元		

5.3 聯絡事務小組成員區啟信先生於會上匯報，本苑派發宣傳單張情況(2008 至 2009 年)如下：

	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
合共數量：		6 單，共港幣\$11,400 元		

6. 康樂事務小組

- 6.1 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，「中秋嘉年華」活動已完滿舉行。
- 6.2 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，有關「2008 年 11 月 14 日長者消閒遊」活動截至 10 月 27 日為止，報團人數只有 17 名，故經管業處與小組商討後決定取消。管業處已於 10 月 28 日通知有關報名人士及旅行承判商，並於 11 月 1 日前已退回團費給所有報團人士。有關撥款支票亦已退還給區議會。



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

- 6.3 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就「2009 年 2 月 1 日新春行大運」活動，早前已向屯門區議會遞交申請表，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。
- 6.4 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就「龍門親子和諧電能美點製作坊」活動，截至 11 月 17 日管業處共接獲 19 隊報名參加，管業處已安排導師於 11 月 16 日於法團會議室進行一次示範給參賽隊伍作參考。而活動當日會設置 2 個攤位遊戲及 1 個試食攤位。
- 6.5 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就舉辦「秋高氣爽青山遊」活動安排已於第 8 次小組會議上與龍門居業主關注組及裘錦秋中學一同商討有關合辦事宜，但由於裘錦秋中學鄧老師表示校內已於 12 月 20 日(星期六)舉辦類似活動，有小組委員表示星期六並非公眾假期，或許影響業戶參加人數。故小組建議裘錦秋中學將活動改為 12 月 7 日(星期日)舉行，鄧老師表示會再與校長商討。及後裘錦秋中學於 11 月 7 日回覆本處，表示未能將有關活動改期。經小組商議後決定將舉行「秋高氣爽青山遊」活動取消。
- 6.6 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，管業處接獲業戶反映，希望本苑於暑假或節日期間提供學生租場優惠，而有關學生租場優惠詳情如下：
日期：2008 年 12 月 20 日(星期六)至 2009 年 1 月 4 日(星期日)
費用：憑學生證租場可獲 7 折優惠
議決：經商討後，各與會委員一致通過上述建議。
- 6.7 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，有小組委員提出建議，有關較早前新昌管理服務有限公司所回贈之款項，建議購買超級市場禮券或贊助本苑活動形式回饋予本苑業戶。
議決：經商討後，各與會委員一致通過以購買超級市場禮券形式回饋予本苑業戶，並於 1 月 27 日舉辦之「龍門醒獅賀新春」活動上以抽獎形式派發禮券。

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，當月暫未有召開小組會議。



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. 街市、商舖諮詢小組

- 8.1 管業處於會上匯報，有關翻新街市及商舖男女廁工程招標已於 10 月 8 日開標，而見標程序亦於 10 月 21-23 日完成，管業處於 11 月 11 日已將標書分析報告交予招標小組及其他委員。
- 8.2 管業處於會上匯報，翻新街市男女廁工程後，街市盈餘並不足夠用於改善街市營商環境，所以要考慮全面或局部進行有關工程，管業處建議改善工程可發出問卷調查以徵詢街市、商戶意見後再作商討。。
- 8.3 管業處於會上匯報，於 10 月初發信予有關違例擺放貨台架及安裝間隔板之商舖，於 10 月 24 日有關商舖已拆除違例安裝間隔板及貨台架，而管業處亦安排清潔工人清洗一街牆身及街道，目前一、二街違例擺賣情況已有改善，管業處仍會繼續觀察。。
- 8.4 管業處於會上匯報，有關街市冷氣工程已完成及進行測試，而出風口風向和滴水問題亦已有所改善。
- 8.5 管業處於會上匯報，有業戶提議可派發贈卷或提供優惠予消費者以帶動人流改善營商環境。
- 8.6 管業處於會上匯報，每月均有安排清理街市污水渠，以減少污水渠發出異味。
- 8.7 管業處於會上匯報，於聖誕節及農曆新年期間安排商舖及街市佈置燈飾，以增加節日氣氛。
- 8.8 管業處於會上匯報，有小組委員提出於街市設置其他可行方案節省用電。

(八) 其他事項：

1. 管業處於會上匯報，本苑 2008 年 10 月份新轉名單位共有 6 個：
第 12 座(1 個)及車位(5 個)

(九) 下次會議日期：

是次會議於零晨零時 20 分結束，下次會議將於二零零八年十二月二十九日（星期一）晚上八時三十分舉行。



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
主席 陳雲生先生



新昌管理服務有限公司
龍門居管業處
管業經理 許永強先生