



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 第十次常務會議記錄

日期：二零零八年十二月二十九日（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

委員 — 陸國英女士、方家全先生、梁 疇先生、
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、楊來興女士及吳棠生先生
（排名不分先後）

請假 — 葉健波先生、李 琮女士、陸國英女士及
伍偉鏘先生

缺席 — 黎新權先生

龍門居管業處

董 事 — 游淑眉小姐

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

高級管業助理 — 陳錦榮先生



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葉健波先生、李琮女士、陸國英女士及伍偉鏘先生通知未能出席今次會議。

(二) 通過上次會議記錄

- 2.1 於第八及第九次會議記錄內有關郭錦城先生之「城」字實應寫為「成」。
- 2.2 於第九次會議記錄之第二頁(二)通過上次會議記錄部份，未有記錄「各與會委員均表示對上一次(第八次)之會議記錄沒有任何修改，陳主席遂於席上宣佈通過第四屆第八次常務會議記錄。」
- 2.3 各與會委員均表示第九次會議之會議記錄除須改正上述要點外並無其他修改，陳主席遂於席上宣佈通過第四屆第九次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施安排

- 1.1 管業處於會上匯報，較早前已向違例之商戶發出警告信，以作勸喻。

陳主席於會上表示，近日本苑違例擺賣情況有惡化趨勢，有小食商戶更將枱椅擺放至鄰近一街扶手電梯傍。另外，委員彭紹光先生指個別商戶之間所裝置間隔木板仍有待清拆。

(陳主席於會上向管業處提出，安排一名管業處職員專責法團文件，藉以減省核對修改時間。經各委員商討後，管業處承諾將儘量安排上述事宜，日後常務會議之草擬議程將於會後 21 天交法團主席審閱。)

(陳主席表示有個別夜間保安員工作態度欠佳，要求管業處跟進。管理公司表示由下月開始，管業處職員需執行夜間巡查，藉以提升及監管保安員工作質素。)



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

(委員彭紹光先生指過往致電管業處職員查問個別同事去向，接電職員時有不同答覆。陳主席表示由新合約起，管業處職員必須全職服務本苑。經各委員商討後，委員吳先生表示日後管業處職員如有需要外出工作，須在每日報告及出勤記錄作備註，此外於正式離開本苑時仍需打咭證明。管業處將跟進上述事宜。)

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現已展開住宅部份天面維修工程。另外，本苑部份商舖天面滲漏維修亦同步進行。

3. 本苑商舖簷篷滲漏維修安排

3.1 陳主席於會上匯報，收到新昌營造廠有限公司於 12 月 29 日回覆，指未收到房屋署就上述標題事宜的函覆及查詢，並稱其維修責任經已終結。陳主席表示，由於維修問題早於保固期屆滿前提出，故對此不表認同，並要求管業處就上述事宜代為發函給房屋署及新昌營造廠有限公司，反映早前提出仍未跟進修葺事項及約見有關部門一同到場檢視。

4. 為住戶安排鋁窗安檢進展

4.1 管業處於會上匯報，馬基為達有限公司已來函回覆，表示接受法團委託為本苑業戶免費檢查鋁窗，而當中不會涉及商業推廣行為。上述事項將安排於本年 2 月下旬開始，管業處現待承辦商回覆每日可檢查單位數量以作出安排。

5. 制訂本苑財政儲備管理制度

5.1 管業處於會上匯報，已向會計部核實管理公司為屋苑開立的戶口，於管理公司資產被凍結的情況下，屋苑儲備亦不會受拖累，經各委員商討後，同意須就日後本苑財政儲備管理制度再向法團法律顧問及民政處諮詢意見。

(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



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

1.1 管業處於會上匯報，上述標題事項已於 2009 年 1 月 13 日進行法庭初步聆訊，暫未有結果，待有進一步消息再向法團匯報。

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，經與承判商商討後，加設路拱事宜將於農曆年後展開，於下一次常務會議再向各委員匯報。

3. 業主周年大會結果報告

3.1 陳主席於會上匯報，12 月 14 日所舉行的業主週年大會因當日出席人數未合乎法例要求人數，以致流會。經各委員商討後，將再安排會議於 2 月 15 日或 2 月 22 日舉行，但確實日期則視乎可租用場地日期而定。另外，大會議程只須加入「制訂本苑財政儲備管理制度」事宜，有關安排待管業處再作跟進。

有委員指是次會議出席人數不足皆因大會不准許上門收取授權書所導致。陳主席於會上表示，出席人數不足可能因業戶對議題不感興趣或有其他原因，就有關取授權書事項待確實會議日期後，再作商討。

4. 本苑管理工作回顧與前膽研討會結果報告

4.1 陳主席於會上建議，可考慮按時安排進行一次研討會，藉以改善屋苑管理、維修和加強業戶與管業處溝通、提升職員處理危機意識及改善管業職員回應業主訴求等，建議管業處考慮有關方案於日後再作商討。

5. 本苑傍建公屋事進展

5.1 陳主席於會上表示，房屋署於上址加建公屋及社區會堂，仍然不獲區議會接受，故須待有進一步消息後再作匯報。

6. 更新新年度職委員利益申報表

6.1 陳主席於會上表示，各委員必須填妥表格後交回管業處，以作存檔。



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) 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。

管業處於會上匯報，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 - 第四屆管理委員會 第十次常務會議 (附件五)						
龍門居財政報告			2008年 12月29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
10月盈餘	(899,647)	25,275	19,534	5,825		(849,013)
本年度(4-10/08)	399,246	184,396	137,063	32,019		752,724
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	14,438,690	528,258	2,196,135	1,803,530	-	18,966,612
平均每戶	3,800					
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	2,540,214					2,540,214
平均每戶	668					
緊急應變基金	903,469					903,469
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
	31,233,900	960,848	2,708,674	2,668,172	810,023	38,381,616
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	57,689.24	1,904.34	3,645.49	4,625.98		67,865.05
補領/續車/租車	100.00	230.00			2,235.00	2,565.00
特定*	5,700.00	28,500.00	1,250.00	1,250.00	10,550.00	47,250.00
代理費		20,813.00				20,813.00
10月合計	63,489.24	51,447.34	4,895.49	5,875.98	12,785.00	138,493.05
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	708,638	24,978	87,085	215,635		1,036,336
定期存款					=>	33,748,877
流動現金-存銀行						4,891,856
現金						30,000
法國往來						20,000
預付款項(按金)						1,523,123
其他應收款項						139,213
往來管理公司						89,125
裝修按金						(330,055)
預收款項(按金)						(168,435)
其他應付款項						(2,598,425)
					=>	38,381,616
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	7,639,475.58
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	1.5625% p.a.	1個月	22/10/08-24/11-08	2,540,213.50	2,540,213.50
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	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	2.625% p.a.	3個月	08/10/08-08/01-09	3,849,847.03	3,849,847.03
定期存款					=>	33,748,877.09
流動資金-存銀行						4,891,856
現金						30,000
法國往來						20,000
流動資產減負債						(309,117)
					=>	38,381,616



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10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	100,495.00	77,250.00		2,388,977.00
利息收入	57,689.24	1,904.34	3,645.49	4,625.98		67,865.05
車位(苑內)					8,150.00	8,150.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					2,035.00	2,035.00
什項收入	5,800.00	49,543.00	1,250.00	1,250.00	2,600.00	60,443.00
合計收入	2,171,007.24	155,160.34	105,391.49	122,833.98	12,785.00	2,567,178.05
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			12,280.00	186,850.00
防盜系統保養	△ 18,640.00	231.00	231.00		198.00	19,300.00
消防系統保養	△ 50,883.00	64.00	127.00	64.00	127.00	51,065.00
冷氣維修保養				4,840.00		4,840.00
一般維修保養	6,275.00	2,150.00	30.00	△ 6,530.00	△ 53,749.00	68,734.00
發電機保養	4,050.00	225.00			225.00	4,500.00
水泵保養處理	26,580.00	600.00	840.00	2,090.00	600.00	30,710.00
園藝保養工程					20,100.00	20,100.00
大廈清潔費	151,430.00	5,670.00		17,010.00	△ 59,787.00	233,897.00
公共電費	318,665.00	21,000.00	2,000.00	52,636.00	19,061.00	413,362.00
公共水費						-
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費/大型維修	△ 1,044,450.00					1,044,450.00
工具及設備						-
專業人事費用					1,200.00	1,200.00
節日裝飾費用						-
保險費					10,443.90	10,443.90
電話費	2,644.00				1,644.00	3,688.00
銀行費用	802.90	19.82	6.00	13.33		842.05
文具印刷費	1,070.00				13,995.90	15,065.90
交通費	747.30				1,048.40	1,795.70
差餉及地租/稅款						-
什項支出	70.00	△ 6,000.00	2,331.00	△ 1,896.00	△ 35,757.50	46,054.50
公共帳戶分攤	424,513.77	32,626.04	18,478.89		(476,918.70)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,892,051.97	120,199.86	78,268.89	109,072.33	12,785.00	3,212,378.05
加：						
經理人酬金	144,602.60	6,184.99	4,088.44	4,435.47		159,312.50
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	8,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00		13,500.00
總支出	3,070,654.57	129,884.85	85,857.33	117,006.80	12,785.00	3,416,190.55
本期盈餘(透支)	(899,647.33)	25,275.49	19,534.16	5,825.18	(0.00)	(849,012.50)



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12月收支明細表---附頁			
2008/2009 年度		(與財政預算有較大差額的支出明細)			
	住宅部份	商場部份	街市部份	公共部份	總 計
什項支出					
月租電腦車咭		6,000.00			
招標廣告			1,890.00		
點票服務及選票印刷				14,390.00	
大廈清潔費					
滅蚊淨塊				9,940.00	
黑色垃圾袋				8,267.00	
				18,207.00	
一般維修保養					
冷凝水開關掣一個, 掣掣一個及散熱扇膠打			6,500.00		
維修S119商舖對出行人路地磚				45,000.00	
消防系統保養					
消防季檢後維修工程	49,790.00				
防盜系統保養					
電視調頻隔器	16,000.00				
大型維修工程					
更換住宅大堂天花式分體冷氣工程	131,040.00				
更換食水加壓泵及加壓缸工程	242,730.00				
更換沖廁水泵減壓掣及閘掣工程	670,680.00				
	1,044,450.00				



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 30/11/2008）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11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		
			30天	60天	90天			小額錢債	註契	拍賣
住宅	\$2,107,575	\$286,472	\$109,580	\$55,835	\$325,414	\$777,301	—	\$55,284.00	\$33,000.00	\$149,099.00
商舖	\$57,145	\$27,536	\$19,319	\$4,597	\$13,599	\$65,051	—	—	—	—
街市 (包括冷氣費)	\$116,958	\$64,370	\$42,024	\$36,160	\$66,680	\$209,234	—	\$63,672.00	—	—
車位	\$57,196	\$9,593	\$2,353	\$1,448	\$11,222	\$24,616	—	—	\$9,050.00	—
幼稚園	\$4,430	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	—	—	—	—
超級市場	\$15,078	\$15,078	\$0	\$15,078	\$0	\$30,156	—	—	—	—
空置車場	\$46,517	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	—	—	—	—
總數： \$2,404,899 \$403,049 \$173,276 \$113,118 \$416,915 \$1,106,358 \$118,956.00 \$42,050.00 \$149,099.00										

5.3 管業處於會上表示，鑑於現時欠交管理費情況有惡化趨勢，建議住宅部份如拖欠 6 個月管理費即循小額錢債司法程序入稟追討，而商店部份則視乎管理費金額而釐定。經各委員商討後，同意上述建議並交由管業處跟進。

5.4 委員彭紹光先生表示管業處須制定新一年財政預算案，待召開會議時供各委員商討。此外，亦提醒新合約下大廈資產負債表須於 45 天期限內提交。

(六) 討論事項

1. 商討停車場 1 號升降機開放時間

1.1 管業處於會上匯報，就有業戶反映有需要於上午 7 時前提供停車場升降機服務，經保安、環境及維修小組討論後，停車場 1 號升降機可由每日上午 7 時提早至上午 6 時開始提供服務。但監於保安理由，此額外時段只限由地下至 1 樓平台，待七時後才恢復全面服務。經法團商討後，同意上述安排。管業處將與升降機保養商研究可行性，並於新措施實施前發出通告通知業戶。



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

2. 住戶新春大抽獎事宜

2.1 陳主席於會上表示，法團考慮香港受金融海嘯拖累，今年年關業戶可能亦受影響，故決定動用屋苑的非經常的額外收入購買600張\$100面值惠康禮券作新春大抽獎以顯關懷心意，獎項數目將按全苑各座單位數目比例分配，先後按次序抽出各座的樓層及單位。如當日中獎者未能出席，則交由管業處安排業戶稍後領獎。

2.2 陳主席於會上表示，誠邀新昌管理服務有限公司董事游小姐出席上述活動，游董事欣然接受有關邀請。

3. 法團會晤管業處及保安部各級主管員工

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時要加倍留意，建議於本苑四周張貼「本苑已加設24小時閉路電視監察系統」告示以加強阻嚇力。

3.2 管業處於會上匯報，已安排保安員加強巡邏公眾地方，同時亦會於屋苑出入口位置加強監察，當有可疑人士進入本苑時，保安員或會尾隨其後；配合本苑現時閉路電視監察系統，以確保本苑住戶安全。

(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，曾邀請承判商於小組會上介紹指紋機及較多普遍的智能咭機作屋苑職員考勤之用供小組委員參考。經各委員商討後，通過管業處、保安及清潔職員日後以智能咭機代替打咭機作出勤記錄。



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，有關「商場、街市洗手間改善工程」(標書編號：LUMU/08/T012.2) 之重新招標程序及預算時間表如下：

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)下午 2 時	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 召開招標小組會議進行 選標程序

1.3 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(五)供小組委員審視，有關詳情如下：

	合約編號	合約年期	保養月費	備註
方案一	LF-3388Y-09	1/2/2009-31/1/2011	HK\$178,630.00	免費增值服務 (項目一、二及三)
	SW-3388-09	(2 年)	HK\$7,690.00	
方案二	LF-3388Y-09	1/2/2009-31/1/2011	HK\$160,770.00	NIL
	SW-3388-09	(2 年)	HK\$6,920.00	
方案三	LF-3388Y-09	1/2/2009-31/1/2012	HK\$173,270.00	免費增值服務 (項目一、二、三及四)
	SW-3388-09	(3 年)	HK\$7,460.00	
方案四	LF-3388Y-09	1/2/2009-31/1/2012	HK\$156,000.00	NIL
	SW-3388-09	(3 年)	HK\$6,770.00	
方案五	LF-3388Y-09	1/2/2009-31/1/2012	HK\$156,000.00	免費增值服務 (項目一及二)
	SW-3388-09	(3 年)	HK\$7,460.00	



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

1.3

增值服務：

項目	工程內容	機號	數量	總值 (HK\$)
1.	加裝捲風機(每機一套)及鐵質風槽(每機兩套)連現有捲風機移位	#1-#2 (第一至第七座) #1-#3 (第八至第十六座及 停車場)	44 套	123,200
2.	更換現有機廂假天花為髮紋不銹鋼板連慳電膽(每機四件)(現有假天花支架將會保留)	#1-#2 (第一至第七座) #1-#3 (第八至第十六座及 停車場)	44 單	198,000
3.	更改線路加設 DPS 功能(下行高峰服務)於群控系統連有關線路測試	#1-#2 (第一至第七座) #1-#3 (第八至第十六座)	16 組	213,200
4.	a) 更換 20mm 厚石質機廂地台(只限我司指定之石材型號及圖案)	#1-#2 (第一至第七座) #1-#3 (第八至第十六座)	41 單	286,000
	b) 更換人字不銹鋼機廂地台面板(需分件安裝)	#1-#3 (停車場)	3 單	

三菱電梯香港有限公司所提交之續約優惠方案除加送增值服務外，亦為全保合約(即包括如有需要更換鋼纜之費用)。

陳主席於會上表示，由於 12 月 14 日之業主週年大會流會，未能表決升降機保養合約事宜；經商討後，一致通過臨時延長現行合約兩個月至 2009 年 3 月 31 日，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

- 1.4 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，於 2009 年 3 月屆滿之服務合約有 6 間，詳情如下：

標書編號	標書名稱	服務承判商名稱	合約年期	由	至
LUMU/07/T 002	街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約	開利(香港)有限公司	2	1/4/2007	31/3/2009
LUMU/07/T 003	後備發電機保養合約	順通電機工程有限公司	2	1/4/2007	31/3/2009
LUMU/07/T 004	街市隔油池保養合約	新基環保服務有限公司	2	1/4/2007	31/3/2009
LUMU/07/T 005	停車場自動收費系統和出入口閘巴保養合約	天耀停車場設備有限公司	2	1/4/2007	31/3/2009
LUMU/07/T 015	龍門居 2007/2008 年度及 2008/2009 年度核數服務	鄧子建會計師事務所	2	1/4/2007	31/3/2009
LUMU/08/T 004	園藝保養服務合約	豐藝園	1	1/4/2008	31/3/2009

陳主席於會上表示，鑑於現行園藝公司所種植花園欠缺色彩配搭，建議園藝保養服務合約以公開形式進行招標，希望有更多專業承辦商建議改善苑內環境，而後備發電機保養合約及街市隔油池保養合約則以邀請標書進行。經與會各委員商討後，同意上述建議，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

- 1.5 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，由 2006 年至 2008 年本苑已更換地面至 1 樓之污水喉合共 100 條，有關詳情如下：

龍門居2006-2008已更換地面至1樓之污水喉統計

2-12-2008

座數	每座污水喉總數	已更換			每座已更換數量
		2006年	2007年	2008年	
1	12	4			4
2	12				0
3	12	2	1	1	4
4	12			7	7
5	12			2	2
6	12			1	1
7	12			2	2
8	24	6		4	10
9	24	5		4	9
10	24	6		5	11
11	24	2	1	3	6
12	24		2	6	8
13	24		6	2	8
14	24		1	7	8
15	24		6	4	10
16	24		8	2	10
總數	300	25	25	50	100
標書總價目		\$172,000	\$140,500	\$320,000	\$632,500

- 1.6 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，由於本苑仍有 200 條污水喉尚未更換，建議一次更換全部餘下的地面至 1 樓污水喉進行招標；由於更換量大，故工程總金額應比以前分 3 次出標的總金額為低。經與會委員商討後，一致通過出標進行更換本苑 200 條地面至 1 樓污水喉工程，並於來年度預算案上撥款；有關事項交由管業處跟進。

- 1.7 管業處於會上匯報，本苑現時有 13 個單位進行第 2 期外牆維修工程。

委員彭紹光先生於會上表示，須為上述工程進行前後拍照，並交由法團存檔。



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，聖誕及農曆新年之冬防通告已發出，保安部亦會加強巡邏。
- 2.2 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，管業處須呈交保安架構表予小組，亦須每月 25 日或以前提交下月之保安崗位當值預告表予小組。
- 2.3 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，已向管業處提出須跟進保安員之儀表；另外，需呈交各職級保安員發出工作指引供法團存檔。
- 2.4 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，已開始換領 2009 年度之泊車証。

3. 維修保養事務小組

- 3.1 管業處於會上匯報，現時商場扶手電梯天花燈部份因電線老化不能運作；早前已提供由駐場工程員工加裝壁燈代替天花燈的建議予小組傳閱。
- 3.2 管業處於會上匯報，相關節能承辦商曾出席小組會議向小組委員分別介紹及建議樓層光管節能方案、更換燈罩方案及以更換出口指示燈方案等，有關事項待管業處分析後，再作商討。(註：席上主席亦轉達一封業戶意見書予小組跟進)

4. 環境事務小組

- 4.1 管業處於會上匯報，豐藝園承諾於本年 12 月呈交園藝改善計劃書。
- 4.2 管業處於會上匯報，豐藝園同意為珈琳幼稚園旁之石板盆景會加種時花、第 12 座對出龍門居字型會加種白蝴蝶及在中央公園等地方加種白邊草。
- 4.3 管業處於會上匯報，豐藝園張先生於農曆新年於太極園公園之大花壇會有約 800 至 1,000 株年花，包括有菊花、年桔、紫牡丹及芍藥等。另外，園藝公司已分別在 10 月及 12 月份內於中央公園附近加種 2,000 株植物。
- 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農曆新年會加強本苑之清潔。而農曆年初一會有 2 位員工駐守本苑，年初二會回復正常。



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

- 4.5 管業處於會上匯報，清潔公司於現行新清潔合約實行工資保障計劃薪酬，並會為員工安排強積金供款。
- 4.6 管業處於會上匯報，已開始換領2009年度之垃圾袋咭。
- 4.7 管業處於會上匯報，以物易物環保活動時間表大致與往年相同，經各委員商討後，一致通過有關安排，並由管業處跟進。
- 4.8 管業處於會上匯報，2009年度化寶爐之放置時間大致與去年相同，而近日有業戶反映平日欠缺化寶設施，建議設立有關場地供業戶使用。經各與會委員商討後，同意長期擺放一個化寶爐於大垃圾站則供業戶使用。
- 4.7 管業處於會上匯報，經小組商討及考慮各滅蟲公司報價後，與會委員一致通過揀選最低報價奧維斯(香港)有限公司為本苑滅蟲服務承判商，每次服務費為\$2,800，6月份至10月份夏季期間每月進行滅蟲兩次，而其他月份則進行一次。

5. 聯絡事務小組

- 5.1 聯絡事務小組成員區啟信先生於會上匯報，有關張貼升降機海報事宜，制定如海報涉及政治宣傳、暴力色情、觸犯不良醫葯條例或包括攻擊他人成份一概不接納。而於張貼海報前，須先由管業處及法團聯絡事務小組審批。
- 5.2 管業處於會上匯報，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
SmarTone Vodafone	宣傳攤位	第1座側	22-23/11/2008	\$2,400	17/11/2008
合共：			港幣\$15,300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

- 5.3 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年5月1日至2008年11月24日)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	\$1,900	25/6/2008	25/6/2008
	Pizza Hut	\$1,900	5/9/2008	5/9/2008
	SmarTone	\$1,900	2/10/2008	2/10/2008
	SmarTone	\$1,900	22/10/2008	20/10/2008
	Many Wells Property	\$1,900	29/10/2008	31/10/2008
	Apply	\$1,900	29/10/2008	07/11/2008
	Pizza Hut	\$1,900	11/11/2008	12/11/2008
	SmarTone	\$1,900	19/11/2008	22/11/2008
	UA	\$1,900	19/11/2008	24/11/2008
合共數量：		9 單，共港幣\$17,100 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，「龍門親子和諧電能美點製作坊」活動已於11月23日圓滿舉行，中華電力有限公司已於11月27日將贊助費交予管業處，支票金額為\$14,208元。
- 6.2 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，2009年2月1日新春行大運集合地點於龍門居太極園公園，而有關活動行程包括：黃大仙廟、赤柱、山頂廣場—凌霄閣、食神韜哥醬汁系列專門店等，有關資料詳情如下：

旅行社名稱	基本人數	每個吉位	膳食	收費	保險
韶華旅行社(香港)有限公司	120 人 送 2 個工作人員	\$45	洋紫荊自助餐 (於北角碼頭船上)	\$133	十萬圓平安保險 (75 至 85 歲賠償減半)

- 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。



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 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就有關舉辦2009年1月27日「龍門醒獅賀新春」活動建議如下：

日期：2009年1月27日（農曆正月初二/星期二）

時間：1:00pm – 5:00pm

地點：龍門居太極園公園

節目內容：

1. 武術表演
2. 醒獅表演（點睛及巡遊獻瑞）
3. 財神派利是
4. 切金豬儀式
5. 幸運大抽獎
6. 居民團拜（燒豬、茶點招待）

活動費用：由新昌管理服務有限公司贊助。

經各委員商討後，同意上述安排並交由管業處跟進。

- 6.5 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，定於1月22日(星期四)在太極園公園舉行「迎新歲牛年派揮春」活動。有關海報已於12月4日張貼於各座大堂，時間為上午11時至下午1時及下午2時至4時。

- 6.6 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，有關龍門居業主立案法團協辦之「元旦嘉年華」活動事宜，已邀請主辦及各協辦機構於康樂小組會上商討有關工作事項，是次活動會有何福堂小學及裘錦秋中學到場表演，有關當日活動詳情如下：

時 間	程 序
1:00pm – 1:45pm	綜合表演及攤位遊戲開始
1:50pm – 2:00pm	表演一：芭蕾舞表演
2:00pm – 2:30pm	大會典禮 暫停所有攤位遊戲，主辦單位致詞、攤位設計比賽頒獎、送贈感謝狀予嘉賓及各友好團體
2:30pm – 2:40pm	表演二：吹笛表演
2:40pm – 2:50pm	表演三：中國舞表演
2:45pm – 5:00pm	繼續進行攤位遊戲
5:00pm	大會結束



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 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，經小組與管業處商討後，有關2009年度申請區議會撥款草擬安排如下：

申請月份	截止日期	舉辦活動	舉辦日期
2009年 4月至7月	2009年1月8日	遨遊離島樂融融	2009年6月6日 (星期六)
2009年 8月至11月	2009年4月9日	長者消閒遊	2009年10月10日 (星期六)
2009年12月 至2010年3月	2009年8月13日	新春行大運	2010年2月20日 (星期六)正月初七

- 6.8 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就有關租用本苑康體設施情況如下：

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
合共：	10	\$310	44	\$1,000	14	\$255

- 6.9 有業戶建議於本苑舉行球類賽事活動。

- 6.10 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，管業處接獲中華基督教會屯門堂龍門佈道所來函申請，於12月24日晚上8時30分與本苑太極園公園舉行獻唱聖誕詩歌活動，管業處已於12月4日回覆接納上述之申請。

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，新管理合約實行後，管業處應成立物資採購部，以作監管。
- 7.2 財務及審核小組召集人彭紹光先生於會上匯報，屋苑管理服務新合約將於2009年1月1日正式生效，要求管業處講解現時採購及審核流程。
- 7.3 財務及審核小組召集人彭紹光先生於會上匯報，小組委員提出管業處須每日以電郵匯報出勤記錄、居民投訴、出標、截標、會議、工程及特別事項等事宜，而各委員可自行選擇收取電郵與否。



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 財務及審核小組召集人彭紹光先生於會上匯報，小組委員提出管業處須提供保安工資及管業員工入職假期數目等資料供秘書存檔。

8. 街市、商舖諮詢小組

8.1 管業處於會上匯報，12 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 2008 年 11 月份新轉名單位共有 16 個：
第 11 座(1 個)、第 12 座(1 個)、第 13 座(1 個)及車位(13 個)

8.2 委員彭紹光先生於會上表示，清潔公司已呈交居於本苑員工人數及崗位表，而有關人數不可增加，資料由秘書石先生存檔。

8.3 管業處於會上匯報，有關加裝 24 小時閉路電視系統告示牌位置較早前已呈交草擬位置圖供維修小組審閱，並於農曆年後跟進上述事宜。

8.4 管業處於會上匯報，有關新昌管理服務有限公司依據新合約贈送龍門居招牌事宜，於會上展示式樣及位置圖。經各委員商討後，通過擺放新招牌於 2 樓停車場外牆位置，而舊招牌位置將加以潔淨翻新；上述事宜待管業處跟進。


8.5 陳主席於會上表示，管業處須於會後呈交全年草擬會議時間表予秘書批閱，通過後再轉發各委員存檔。

8.6 陳主席於會上表示，1 月 12 日召開法團內務會議，管業處祭作有關安排。

(九) 下次會議日期：

是次會議於晚上 11 時 55 分結束，下次會議將於二零零九年二月六日（星期五）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