



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 第七次常務會議記錄

日期：二零零八年九月一日（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、梁 疇先生、
陳 桂女士、楊來興女士
(排名不分先後)

請假 — 郭錦成先生、李 琮女士、吳棠生先生、
黎新權先生、陳 源先生、

龍門居管業處

管業經理 — 許永強先生
助理管業經理 — 李立人先生
高級工程主任 — 梁偉杰先生
管業主任 — 鄧雅瑩小姐

列席嘉賓

法團法律顧問 — 李家駒律師



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

第四屆第七次常務會議記錄

(一) 通過上次會議記錄

- 1.1 於上述會議記錄十八之第三頁(一)通過上述會議記錄第 1.6 項應修正為「法團召開之第二次特別會議上通過於本苑安裝智能咕系統」。
- 1.2 於上述會議記錄十八之第十三頁(六)專責小組報告第 1.5 項之「經商討後，各與會委員一致通過上述登報內容……」應修正為「經商討後，各與會委員一致通過上述登報內容……」。
- 1.3 於上述會議記錄十八之第十七頁(六)專責小組報告第 8.1 項之「……小組將已於 2008 年 8 月 6 日(星期三)……」應修正為「小組將於 2008 年 8 月 6 日(星期三)……」。

除上述內容須要作出修改外，各與會委員均表示對上一次（第六次）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六次常務會議記錄。

(二) 續議事項

1. 本苑管理服務合約招標事宜：

- 1.1 陳主席於會上建議連同續議事項第 3 項—本苑清潔服務合約招標事宜一同匯報。

2. 本苑保安服務合約招標事宜：

- 2.1 陳主席於會上建議連同續議事項第 3 項—本苑清潔服務合約招標事宜一同匯報。

3. 本苑清潔服務合約招標事宜：

- 3.1 陳主席於會上表示，近日有本苑業戶於屋苑外散播謠言，內容不盡不實。陳主席要求管業處致函有關業戶澄清，倘仍不收斂，法團將考慮採取法律行動，追究有關誹謗責任。



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

- 3.2 管業處於會上呈交 2008 年 9 月 21 日(星期日)召開之業主特別大會會議議程草擬本予席上各委員審閱，詳情如下：

龍門居業主立案法團業主特別大會議程

龍門居業主立案法團—第四屆管理委員會將於下列日期召開第一次業主特別大會，議程如下：

- 日期： 2008 年 9 月 21 日（星期日）
時間： 下午二時正
地點： 中華基督教會何福堂小學地下禮堂
議程： 1. 議決揀選本苑管理服務承辦商；
2. 議決揀選本苑保安服務承辦商；
3. 議決揀選本苑清潔服務承辦商

根據《建築物管理條例》之規定，與會之法定人數須為本苑總戶數之 10%，故懇請各業主屆時踴躍出席及投票。如屆時閣下無暇出席，請填妥附上之法定「委任代表的文書」委任信任的代表出席及投票，並將已填妥法定「委任代表的文書」於 **2008 年 9 月 19 日下午 2 時前**放入設於各座地下大堂或第 12 座地下控制室內之特定收集箱內，以便管理委員會代為收集後由管理委員會秘書安排發回「委任代表的文書」收據。根據《建築物管理條例》，逾期遞交之「委任代表的文書」將概不受理。

延會安排

1. 若當日會議前 2 小時天文台懸掛 8 號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，大會將會延期一週至 2008 年 9 月 28 日下午 2 時舉行。
2. 如 9 月 7 日立法會選舉因颱風影響而須順延至 9 月 21 日舉行，則是次特別大會亦會順延至 9 月 28 日舉行。(何福堂小學應選舉處要求作惡劣天氣應變安排)

議決：經商討後，各與會委員一致通過上述業主特別大會會議議程。



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

3.3 管業處於會上表示，委任代表的文書及附件將連同議程派發予各業主。

委任代表的文書附件資料如下：

龍門居業主特別大會出席及授權事宜

各位龍門居業主：

龍門居業主立案法團管理委員會，定於二零零八年九月二十一日(星期日)下午二時正，假座本苑傍何福堂小學舉行第四屆管理委員會第一次業主特別大會。由於是次大會議題涉及業主切身利益，故法團呼籲各位業主應親身出席特別大會，揀選為本苑提供服務的下列合約標書：

- (一) 屋苑管理服務承辦商；
- (二) 保安服務承辦商；
- (三) 清潔服務承辦商

由於大會需計算出席率(總戶數 10%)所以出席率不足會引致流會，需重新另行安排業主特別大會，不但費時失事，亦影響未來數個月的管理工作。

所以，倘你屆時未能親身出席業主大會，亦應該授權給你信任的人代為出席(委任代表的文書見附頁)；假如亦沒有適合人選，閣下可以考慮法團是次見標成員，授權其中一位代為出席，成員包括陳雲生、石松生、伍偉鏘、彭紹光、區啟信、陳國良、吳棠生。請注意，授權他人代為出席後，業主在大會當日改變初衷，親自出席大會，有關的委任文書將會作廢。

為確保投標在公平情況下進行，法團規定參與投標的公司，不能在本苑遊說或探訪住戶收取委任代表的文書(包括本苑現任的上述服務公司)，一經發覺，即撤銷其投標資格(已投標公司亦承諾遵守)，請各位業主配合監察。

此外，特別業主大會當日，倘遇天文台發出黑色暴雨警告，八號或以上風球時，業主特別大會將順延一週(9月28日)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

3.4 招標於 8 月 15 日經小組與會委員、管業處及泰和科技有限公司商討後，電腦點票之程序如下：

- (一) 是次電腦點票會改為先將細票及大票分開，再進行入機程序。
 - (二) 電腦點算出總投票結果後，必須將結果編印連同選票一同存入公文袋封好，直至有特別情況下須要進行查核工作才會按所需程序拆封。
- 為確保大會每項議程能夠須利完成，每項揀選項目之選票會加設後備選票一張，而後備選票之格式會於是次常務會議上揀選及通過。

3.5 管業處於會上建議，業主特別大會當日，當議程於第一輪投票期間，最高票數未能超過法例規定出席投票百分之五十，則揀選最高及第二高之承判商要進行第二輪投票。

議決：各與會委員一致通過上述安排。

3.6 陳主席於會上建議由本苑法團應屆委員於各座地下大堂呼籲業戶親自出席或委任可信賴之人仕出席。

經商討後，各委員同意於 9 月 8、9、10、11 及 12 日(共 5 天) 於各座地下大堂呼籲業戶親自出席業主特別大會。

陳主席建議由管業處聯絡各委員有關出席安排。

3.7 管業處於會上表示，是次會議委任代表文書將於 2008 年 9 月 19 日(星期五)下午 2 時截止遞交，並已致函民政處要求派員出席見證，管業處將於當日下午 3 時正開始進行核對委任代表文書程序，並邀請委員出席見證。



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

- 3.8 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，招標程序小組已於 2008 年 8 月 15 日完成清潔服務合約之開標程序，負責見標委員會見投標承判商後，由管業處進行分析及於是次常務會議上匯報。由於是項清潔服務合約以公開招標形式進行，故揀選程序將於 2008 年 9 月 21 日召開之業主特別大會上進行。

「清潔服務合約」之投標承判商已於下列日期完成見標程序，詳情如下：

日期及時間	見標公司
8 月 18 日(晚上 8 時至 9 時)	服務系統香港有限公司
8 月 18 日(晚上 9 時至 10 時)	港威清潔有限公司
8 月 19 日(晚上 8 時至 9 時)	惠康環境服務有限公司
8 月 19 日(晚上 9 時至 10 時)	時運服務有限公司

(三) 報告事項

1. 本苑結構保固期屆滿前的測檢安排；

- 1.1 管業處於會上匯報，已於早前安排下列 5 個單位進行第一次外牆更換紙皮石工程(標書編號：LUMU/08/T011)，詳情如下：

單位	原因	施工期
15 座 30 樓 A 室	外牆滲漏	於 7 月 25 日動工，但工程進行期間發現天面滲水，及後通知新昌營造到場檢查，獲回覆將於 8 月 5 日到場進行天面維修工程，故有關外牆更換紙皮石工程一直暫延至 8 月 28 日才再次動工。
4 座 9 樓 A 室	外牆滲漏	已於 8 月 18 日完工，管業處曾於 2008 年 8 月 20 日致電住戶聯絡，獲回覆有關位置未再有滲漏。
7 座 5 樓 F 室	外牆滲漏	預計於 9 月 8 日動工(預計動工日期將會因應天氣之變化而有所改變)。
9 座 3 樓 F 室	外牆滲漏	預計於 9 月 15 日動工(預計動工日期將會因應天氣之變化而有所改變)。
16 座 12 樓 K 室	外牆滲漏	已於 8 月 26 日動工，預計完工日期為 9 月 1 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

2. 本苑商舖簷蓬滲漏維修事宜：

- 2.1 陳主席於會上匯報，會議前曾與房屋署保養測量組結構工程師譚樟森先生及新昌營造廠有限公司代表實地視察簷蓬滲漏情況，包括第三、四座及第八座平台簷蓬。房屋署保養測量組人員視察後指出，本苑部份簷蓬天面鋪設防漏物料或有疏漏，並懷疑苑內其他位置亦有相同情況，承諾會致函新昌營造廠有限公司要求跟進。

陳主席表示法團將繼續跟進簷蓬滲漏維修事宜。

- 2.2 陳主席於會上要求管業處下一次房屋署派員到屋苑視察，需通知法團及維修保養事務小組跟進。
- 2.3 法團法律顧問李家駒律師於會上要求法團提供房屋署致函新昌營造廠有限公司信件存檔。

3. 商討 S119 回收鋪鐵轆壓毀行人路地台磚賠償事進展：

- 3.1 管業處匯報，上述工程已於 2008 年 7 月 23 日(星期三)展開，預算 2008 年 7 月 29 日(星期二)完成。惟由於七、八月份受颱風影響及地磚貨源不足，承判商停工至 2008 年 8 月 30 日繼續進行有關工程，並已於 2008 年 8 月 30 日完工。管業處將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。

4. 本苑接收高清電視頻道事項進展：

- 4.1 管業處於會上匯報，2008 年 8 月 27 日分別要求「栢衛通訊器材有限公司」及「安達電子系統有限公司」跟進部份單位未能接收高清訊號，「栢衛通訊器材有限公司」將高清訊號再調高，並聯絡受影響之業戶，獲回覆所有高清台情況已改善；惟部份模擬頻道問題仍未解決，仍須繼續跟進。

(四) 財政報告

- 4.1 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 第七次常務會議						
龍門居財政報告			2008年9月11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
6月盈餘	109,466	27,167	19,160	7,220		163,012
本年度(4-6/08)	548,045	93,057	57,137	12,173		710,412
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	14,587,488	436,919	2,116,209	1,783,684		18,924,300
平均每戶	3,839					
儲備金	5,933,706	187,226	256,007	370,106	802,125	7,549,170
平均每戶	1,562					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,525,660					2,525,660
平均每戶	665					
緊急應變基金	907,957					907,957
平均每戶	239					
不可動用的款項						
管理費按金	7,361,084	243,520	254,011	490,891		8,349,506
	31,315,895	887,665	2,626,227	2,644,681	802,125	38,256,594
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	425.26	12.04	61.60	52.18		551.08
補償/鎖車/租組	210.00	200.00			1,690.00	2,100.00
特定*	1,900.00	28,200.00			31,180.00	61,280.00
代理費		20,813.00			1,085.40	21,898.40
6月合計	2,535.26	49,225.04	61.60	52.18	33,955.40	85,829.48
特定*						
住宅部份 -- 郵遞派發			車場部份 -- 無線電話入線			
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	724,785	28,236	88,422	739,668		1,581,111
定期存款					=>	33,488,761
流動現金-存銀行						5,798,178
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,438,461
其他應收款項						138,462
往來管理公司						28,331
裝修按金						(336,055)
預收款項(按金)						(158,887)
其他應付款項						(3,771,768)
					=>	38,256,594
定期存款 -- 儲備金	匯豐銀行	1.885% p.a.	3個月	29/04/08-29/07-08	7,565,140.35	7,565,140.35
定期存款 -- 緊急維修基金	匯豐銀行	1.695% p.a.	1個月	19/06/08-21/07-08	2,525,660.63	2,525,660.63
定期存款 -- 管理費按金	匯豐銀行	1.845% p.a.	3個月	22/04/08-22/07-08	9,333,653.94	9,333,653.94
定期存款 -- 流動現金	匯豐銀行	1.715% p.a.	3個月	15/05/08-15/08-08	10,250,717.24	10,250,717.24
定期存款 -- 流動現金	匯豐銀行	1.725% p.a.	3個月	07/04/08-07/07-08	3,813,589.21	3,813,589.21
定期存款					=>	33,488,760.77
流動資金-存銀行						5,798,178
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(1,080,344)
					=>	38,256,594



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		2,388,977.00
利息收入	425.26	12.04	61.60	52.18		551.08
車位(苑內)					9,180.00	9,180.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,690.00	1,690.00
什項收入	2,110.00	49,213.00			23,085.40	74,408.40
合計收入	2,110,053.26	152,938.04	100,557.60	117,010.18	33,955.40	2,514,514.48
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	36,340.00	231.00	231.00		198.00	37,000.00
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	53,822.00	2,268.00	23.50		21,342.20	77,455.70
發電機保養	5,850.00	225.00			225.00	6,300.00
水泵保養處理	51,380.00	600.00	840.00	2,090.00	600.00	55,510.00
園藝保養工程					20,100.00	20,100.00
大廈清潔費	156,640.00	5,670.00		17,010.00	47,648.00	226,968.00
公共電費	326,258.00	21,000.00	2,000.00	54,074.00	18,975.00	422,307.00
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						-
節日裝飾費用						-
保險費					9,333.33	9,333.33
電話費	2,045.00				1,644.00	3,689.00
銀行費用	1,195.48	29.13	9.41	26.58		1,260.60
文具印刷費	3,022.28		60.00		5,019.00	8,101.28
交通費	747.30				1,721.40	2,468.70
差餉及地租						-
什項支出	21,386.43	6,038.79	339.58	100.00	53,124.03	80,988.83
公共帳戶分攤	371,730.10	28,542.45	16,166.01		(416,438.55)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,872,940.59	116,282.37	74,021.50	102,197.58	33,955.40	2,199,397.44
加：						
經理人酬金	93,647.02	5,989.12	3,876.08	4,092.73		107,604.95
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	2,000,587.61	125,771.49	81,397.58	109,790.31	33,955.40	2,351,502.39
本期盈餘(透支)	109,465.65	27,166.55	19,160.02	7,219.87	(0.00)	163,012.09



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 管業處於會上呈交有關龍門居（截至 31/8/2008）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 8 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	\$2,068,414	\$259,168	\$99,759	\$324,020	\$682,947	1 個	\$45,313	\$32,000	\$145,624
商舖	\$57,145	\$25,274	\$18,390	\$32,823	\$76,487	---	---	---	---
街市	\$116,958	\$56,026	\$16,464	\$177,916	\$250,406	---	\$59,124	\$40,869	\$120,896
車位	\$57,196	\$9,955	\$3,439	\$10,679	\$24,073	---	---	\$8,869	---
幼稚園	\$4,430	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
超級市場	\$15,078	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
空置車場	\$46,517	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---

(五) 討論事項

1. 屋苑文件接收安排：

1.1 管業處於會上表示，屋苑文件已集中存放於華潤倉，建議有關安排將於召開業主特別大會後再作商討。

2. 屋苑財政接收：

2.1 陳主席於會上建議，稍後與管理服務合約中標承判商商討有關財務安排，並於稍後召開之業主周年大會上議決通過。

3. 更換每層後樓梯及各垃圾房門回力鼓事：

3.1 陳主席於會上表示，接獲本苑業戶反映，於颱風期間發現後樓梯走火門，被強風吹致發出嘈音，建議屋苑更換門鼓。



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

- 3.2 管業處於會上表示，本苑各垃圾房門及後樓梯門已使用十年，而且所使用之回力鼓屬彈弓胶，故容易被強風吹致發出嘈音。管業處表示將稍後呈交建議書建議將門鼓更換為氣鼓。

4. 街市商舖違規擺放貨台架、間隔板、貨物及枱椅等管理跟進計劃；

- 4.1 陳主席於會上表示，接獲食物環境衛生署來函，要求本苑改善公眾地方清潔情況。
- 4.2 法團法律顧問李家駒律師於會上建議，管業處向本苑商戶發出通告，要求改善舖內清潔狀況，以免影響屋苑環境。
- 4.3 陳主席於會上總結管業處現時對此應採取之跟進行動，詳情如下：
1. 先作出口頭勸諭
 2. 第一次作出書面警告(要求十四天內作出改善)
 3. 第二次作出書面警告(要求十四天內作出改善，否則採取法律行動)
 4. 採取法律行動而不作任何通知
- 4.4 管業處於會上表示於日常巡查期間，發現有個別商戶於休市後並未將上述物品清走，管業處曾發警告信與違規之商戶要求作出改善。有部份商戶提出以下折衷方案望法團考慮：-

違例事項	折衷方案/原因
將貨台架吊於舖前鐵閘	休市後將貨台架之腳架拆除，並將木板吊於鐵閘外
舖與舖之間安裝間隔板	將間隔板改為活動式，並於休市後擺近鐵閘
舖前擺放枱椅	避免食物直接放於地面

- 4.5 法團法律顧問李家駒律師於會上建議，管業處嚴厲執行本苑大廈公共契約要求，向違規之商戶發出兩封警告信，要求於十四天內作出改善，到期後仍未作出改善之商戶，則交由法團法律顧問採取法律行動，包括發出律師信。

議決：經商討後，各與會委員一致通過，管業處向違反大廈公共契約之商戶，於休市後並未將舖前貨台架及間隔板清走之商戶，發出警告信要求於十四天內作出改善，到期後仍未作出改善之商戶，則交由法團法律顧問採取法律行動，包括發出律師信。



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

(六) 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，由於清潔服務新合約內要求承判商參與工資保障計劃，給予清潔員工工資保障，建議於是次會議上商討各座地下大堂三色回收箱所收集的回收物品是否仍由清潔公司工人處理。

陳主席於會上建議，將有關回收物品收入設為活動基金，用作屋苑舉辦清潔活動，包括舉辦最佳清潔員比賽，獎勵優秀清潔員工。

議決：經商討後，各與會委員一致通過上述安排，並交由環境事務小組跟進。

- 1.5 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)之招標程序及預算時間表如下：

預算日期	程序
2008年9月9日(星期二)及 2008年9月11日(星期四)	登報招標(東方日報)
2008年9月9日(星期二)至 2008年9月19日(星期五)	派發標書(行政費\$500)
2008年9月23日(星期二)	承判商進行實地視察
2008年10月8日(星期三)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行開標程序
2008年10月20日(星期一)至 2008年10月24日(星期五)	投標商面議
2008年11月11日(星期二)	晚上 8:30 召開招標小組會議進行揀標程序
2008年11月17日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認已獲招標小組揀選之標書
2008年11月18日(星期二)	由管業處發出確認書予中標承判商
2008年11月28日(星期五)或之前	中標承判商簽回確認書(發出後10天內)
2008年12月29日(星期一)或之前	提供中標標書交予有關小組存檔

議決：經商討後，各與會委員一致通過上述安排，並經管業處核實工序後，分段支付工程費用予承判商。



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

- 1.6 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，2008 年 8 月 15 日召開之招標程序小組會議上，會議當晚有與會委員提出將商場街市洗手間改善工程(標書編號：LUMU/08/T012)標書內容作出以下修訂：

1. 第 15 頁項目 5.8.1「門面為雙面防火膠板」修改為「門面為#316 不銹鋼」。

議決：經商討後，各與會委員一致通過第 15 頁項目 5.8.1「門面為雙面防火膠板」修改為「門面為#316 不銹鋼」。

- 1.7 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，本苑升降機及扶手電梯保養合約將於 2009 年 1 月 31 日屆滿，要求管業處邀請現時承判商與招標程序小組面談續約事宜，並於稍後召開之業主周年大會上議決通過。

2. 保安事務小組

- 2.1 管業處於會上匯報，全苑安裝閉路電視監察系統工程現正進行測試。另外，本苑外圍早前受颱風影響，引致本苑外圍監察系統鏡頭損壞，管業處已要求承判商作出跟進。
- 2.2 管業處於會上匯報，有關小組建議第 12 座商舖對出（上落貨車位）行人路邊加設安全圍欄，管業處現正進行報價程序。

3. 維修保養事務小組

- 3.1 管業處於會上匯報，全苑冲廁水泵房內更換減壓掣及閘掣工程(標書編號：LUMU/08/T007)，已於 2008 年 8 月 21 日完成，現時進行執修及測試工作。
- 3.2 管業處於會上匯報，全苑食水泵房內更換加壓泵、加壓氣缸及閘掣工程(標書編號：LUMU/08/T008)，承判商已完成更換加壓缸，現進行更換食水加壓泵，預計 9 月中完成有關工程。
- 3.3 管業處於會上匯報，有關維修大垃圾站之大捲閘工程已於 2008 年 8 月 27 日完成，但由於後期發現大捲閘之馬達已老化損壞，故初步報價後，獲回覆有關工程金額為港幣\$24,000，管業處將於稍後向法團遞交維修申報書。
- 3.4 管業處於會上匯報，2008 年街市中央冷氣緊急維修工程(標書編號：LUMU/08/T014)已於 2008 年 8 月 21 日完成，現時進行測試工作並評估中央冷氣之改善方案。



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

- 3.5 管業處於會上匯報，2008 年更換外牆排水管工程(標書編號：LUMU/08/T010)現正進行中，預計 9 月中完成有關工程。
- 3.6 管業處於會上匯報，中央公園圍圍轉零件損壞需要維修，經捷時(集團)有限公司視察後，獲回覆需更換轉盆啤吟座，金額為港幣\$7,120。
- 3.7 有與會委員於會上提出，根據管業處提供之維修申報書，卓領工程有限公司為新昌管理服務公司之附屬公司，卓領工程有限公司同時承判本苑多項維修工程，要求管業處解釋。

管業處於會上表示，卓領工程有限公司為新昌管理服務公司之附屬公司向有申報，管業處每項工程同時邀請三間公司進行報價，並由最低標之公司承判有關工程，費用較高更由法團議決揀選。

4. 環境事務小組

- 4.1 管業處於會上匯報，本苑第 16 座對出花園已清走原有樹木，並已改種白邊草。
- 4.2 管業處於會上匯報，已安排第 4 座垃圾房由 2008 年 8 月 14 日起供街市商舖擺放垃圾。
- 4.3 管業處於會上匯報，盂蘭節期間由 2008 年 8 月 1 日(星期五)至 2008 年 8 月 16 日(星期六)擺放三個化寶爐於大垃圾房站旁，並每天早上清理化寶爐內之灰爐。
- 4.4 管業處於會上匯報，亞洲環保發展有限公司分別於 2008 年 8 月 6 至 9 日及 14 日(共 5 天)回收管業處舊雜物，包括：電器值 HK\$1,599.00 (重 1,599Kg, 每 Kg 價值 HK\$1)；紙值 HK\$2,317.00 (重 2,317Kg, 每 Kg 價值 HK\$1)；雜膠值 HK\$88.00 (重 176Kg, 每 Kg 價值 HK\$0.50)，共值 HK\$4,004.00。



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

- 4.5 管業處於會上匯報，小組已通過購買兩款燈飾安裝於第 1 座牆身，經管業處進行報價後，向最低標雷朋國際發展有限公司購買，訂貨期約 10 個工作天，並由工程部負責安裝。另外管業處已制定中秋節燈飾亮燈時間，詳情如下：-

日期	亮燈時間
2008 年 9 月 5 日(星期五)農曆八月初六	晚上 6 時至晚上 10 時
2008 年 9 月 6 日(星期六)農曆八月初七	
2008 年 9 月 7 日(星期日)農曆八月初八	
2008 年 9 月 8 日(星期一)農曆八月初九	
2008 年 9 月 9 日(星期二)農曆八月初十	
2008 年 9 月 10 日(星期三)農曆八月十一	
2008 年 9 月 11 日(星期四)農曆八月十二	
2008 年 9 月 12 日(星期五)農曆八月十三	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 5 時
2008 年 9 月 13 日(星期六)農曆八月十四	
2008 年 9 月 14 日(星期日)農曆八月十五	特別亮燈時間 晚上 6 時至晚上 11 時 55 分
2008 年 9 月 15 日(星期一)農曆八月十六	

管業處亦將於 2008 年 9 月 13 至 15 日(星期六至一)延長中央公園開放時間至零晨一時。

- 4.6 管業處於會上匯報，2008 年 8 月 16 日至 23 日舉行「以物易物」環保回收活動之總收入為 HK\$643.80。下一次「以物易物」環保回收活動將於 10 月 18 至 25 日舉行。

5. 聯絡事務小組

- 5.1 管業處於會上匯報，本苑租用場地情況(2008 年)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
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	第 1 座側	\$1,200	18/5/2008	18/5/2008
合共：			共港幣\$3,900 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，本苑派發宣傳單張情況(2008 至 2009 年)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	\$1800	25/6/2008	25/6/2008
合共數量：		1 單，共港幣\$1,800 元		

5.3 管業處於會上匯報，康樂及文化事務署將於 2008 年 11 月 1 日(星期六)上午 10 時至晚上 7 時借用本苑太極園公園舉行流行音樂會。

5.4 管業處於會上匯報，管業處接獲仁濟醫院來函，申請於本苑範圍內進行籌募經費活動，管業處已於 2008 年 7 月 31 日書面回覆不接納上述申請。

5.5 管業處於會上匯報，管業處接獲保良局來函，申請於本苑範圍內進行籌募經費活動，管業處已於 2008 年 7 月 31 日書面回覆不接納上述申請。

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，2008 年 11 月 14 日(星期五)舉行之「長者消閒遊」，小組已通過由最低標韶華旅行社(香港)有限公司為是次活動承辦旅行社，長者每位收費為\$100、成人收費為\$108；餘款用作購買禮物，並於是次常務會議作出確認。

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

6.2 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，2008年8月24日(星期日)舉行之「遨遊離島樂融融」活動收入及支出實際表如下：

收入：			支出：		
參加者收費	\$100 x 112 人	\$11,200	團費	\$136 x 110 人	\$14,960
區議會贊助	船費	\$5,000		4 人(免費)	\$0
	海報	\$81	海報		\$81
	攝影	\$60	攝影		\$60
			吉位	\$60X6 人	\$360
			禮物		\$880
合共：\$16,341			合共：\$16,341		
盈(餘) \$0.00					

是次活動意見分析如下：

康樂活動意見問卷調查意見分析

活動名稱	: 遨遊離島樂融融
舉行日期	: 2008 年 8 月 24 日 (星期日)
出席人數	: 112 人
發出問卷數目	: 31 份
收回問卷數目	: 31 份 (其中 2 張作廢)
問卷回收率	: 100.00%

項目	意見				註明意見
	適當	一般	不適當	無填寫	
1. 舉行日期	26 份 83.87%	2 份 6.45%	3 份 9.68%	0 份 0.00%	
2. 行程安排	27 份 87.10%	3 份 9.68%	1 份 3.23%	0 份 0.00%	未有說明不能去到風車
3. 交通安排	25 份 80.65%	4 份 12.90%	2 份 6.45%	0 份 0.00%	
4. 膳食安排	17 份 54.84%	7 份 22.58%	6 份 19.35%	1 份 3.23%	未有完全交代餐單 伙記態度差, too oily
5. 工作人員安排	28 份 90.32%	3 份 9.68%	0 份 0.00%	0 份 0.00%	
6. 其他意見	最好由龍門居車我地去搭船 more local food such as dishes with prawn / paste / sauce and large scampis for lunch. And maybe allow options for set lunch. 如在旅遊卷列明需要行山較好，以便作適當裝備 希望多舉辦類似活動 其他安排都好好				

有與會委員於會上表示接獲是次活動參加者反映船上並未有救生衣，要求管業處作出跟進。



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

6.3 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，小組已通過 2009 年 2 月 1 日(星期日)新春行大運行程為黃大仙廟、赤柱、山頂廣場—凌霄閣、食神韜哥醬汁系列專門店。

6.4 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，接獲空手道班香港剛柔流空手道正剛館負責人通知，本苑業戶朱韋司將於本年 8 月代表香港往沙巴參加「亞洲青少年賽」。

6.5 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上邀請各委員出席 2008 年 9 月 14 日(星期日)舉行之「中秋嘉年華」活動。

6.6 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，小組建議於學校假期(包括春節、聖誕節、復活節及暑假)提供學生租場優惠。

議決：各與會委員一致通過，並交由康樂事務小組跟進。

6.7 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，接獲本苑街市商戶申請租用本苑壁球室作紅酒推廣，並要求管業處搜集本區租場資料於是次常務會議上作出商討。

管業處於會上呈交有關資料予各委員審閱。

議決：各與會委員一致通過業戶可申請租用壁球室作活動場地，並交由康樂事務小組作出跟進。

6.8 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，小組與利晶攝影沖印合辦 2008 年 8 月 26 日(星期二)舉行之證件相優惠拍攝服務已完滿結束，當日參加拍攝服務之住戶人數共有 195。

6.9 陳主席於會上表示，接獲本苑業戶反映颱風期間未能租用壁球場設施，建議管業處作出跟進。

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

- 7.2 管業處於會上匯報 2008 年 6 月至 9 月期間實行樓層走廊燈節約能源方案，期間由於天氣影響及廈座地下大堂更換分體式冷氣，屋苑每座節省 650-2000 度電源，惟發現更換光管零件次數較實行方案前為多。

陳主席於會上建議，將繼續實行方案，並稍後向本苑各業戶發出問卷，徵詢各業戶意見，以便再作檢討。

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，由於小組成員對街市翻新工程有不同意見，小組建議管業處向街市商戶發出問卷，徵詢商戶意見。

陳主席於會上表示有關問題只作參考。

(六) 其他事項：

1. 管業處於會上匯報本苑 2008 年 8 月份新轉名單位共有 2 個，分別為第 3 座(1 個)及商舖(1 個)。
2. 管業處於會上匯報，接獲本苑第 15 座低層業戶反映，單位對出樹木遮擋景觀要求管業處跟進，管業處已通知園藝保養商作出修剪，但不會將其移除。

(七) 下次會議日期：

是次會議於晚上 12 時 20 分結束，下次會議將於二零零八年十月十三日（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
管業經理 許永強先生