



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 第六次常務會議記錄

日期：二零零八年七月二十一日（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、吳棠生先生、
區啟信先生、彭紹光先生、李鶴鳴先生、
陳國良先生、陳源先生、李琮女士、
鄧約翰先生
(排名不分先後)

請假 — 郭錦成先生、黎新權先生、葉健波先生、
鄧約翰先生、梁嘯先生、陳桂女士、
楊來興女士

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
高級管業主任 — 姜健華先生
高級工程主任 — 梁偉杰先生
管業主任 — 鄧雅瑩小姐



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

- 1.6 於上述會議記錄十五之第十三頁(五)專責小組報告第 1.7 項—「小組建議於本苑安裝智能咭系統…」應修正為「小組通過於本苑安裝智能咭系統…」。

除上述內容須要作出修改外，各與會委員均表示對上一次（第五次）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五次常務會議記錄。

(二) 續議事項

1. 商討本苑管理服務合約之事宜：

- 1.1 陳主席於會上建議連同續議事項第 2 項—商討及議決本苑保安服務合約招標事宜一同匯報。

2. 商討及議決本苑保安服務合約招標事宜：

- 2.1 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，小組已將管理服務合約投標商資料，交予管業處進行制訂分析報告，而保安服務合約投標商資料亦將於稍後交予管業處進行制訂分析程序。
- 2.2 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上，要求管業處致函投標商管理之屋苑（與本苑規格相同的屋苑單位為 1000 至 3000 戶），查詢對有關管理公司之工作表現評價，並查核投標商之訴訟記錄。
- 2.3 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上，要求管業處草擬本年度召開之特別業主大會之會議議程，並於下一次召開之小組會議上提交收集業主委任書之安排。

(三) 報告事項

1. 本苑結構保固期屆滿前的測檢安排：



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

- 1.3 管業處於會上建議安排下列單位(共 10 個)進行第二次外牆更換紙皮石工程，詳情如下：

| 單位 | 內容 |
|---------------|------|
| 7 座 1 樓 B 室 | 外牆滲漏 |
| 10 座 30 樓 B 室 | 外牆滲漏 |
| 15 座 19 樓 D 室 | 外牆滲漏 |
| 12 座 5 樓 H 室 | 外牆滲漏 |
| 9 座 30 樓 F 室 | 外牆滲漏 |
| 12 座 14 樓 A 室 | 外牆滲漏 |
| 8 座 22 樓 K 室 | 外牆滲漏 |
| 4 座 25 樓 B 室 | 外牆滲漏 |
| 1 座 3 樓 D 室 | 外牆滲漏 |
| 3 座 25 樓 A 室 | 外牆滲漏 |

- 1.4 陳主席要求將問卷副本交予維修保養事務小組存檔，並表示將出席下一次召開之維修保養事務小組會議，商討有關外牆滲水維修安排。
- 1.5 管業處匯報接獲本苑頂層單位業戶發出律師信，要求跟進有關單位天面滲水個案，管業處已回覆早前因天雨關係將安排 2008 年 7 月 24 日進行維修外牆紙皮石工程。
- 1.6 管業處匯報有關第 7 座業戶外牆滲水個案，已於會議當日安排進行維修工程。

2. 本苑商舖簷蓬滲漏事宜：

- 2.1 管業處於會上匯報，法團曾於 6 月 24 日及 7 月 10 日致函新昌營造廠有限公司要求盡快跟進有關問題。另外，陳主席於 2008 年 7 月 10 日將事件轉介房屋署後，房屋署已於 2008 年 7 月 21 日派員到場視察。

管業處表示，將於稍後安排房屋署及新昌營造廠有限公司一同到場視察，介定維修責任。

- 2.2 陳主席於會上表示，早前曾與新昌營造廠有限公司會晤商討有關維修安排，獲新昌營造廠有限公司回覆同意交由房屋署勘察，評定維修責任。



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

(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）於二零零八年五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

| 龍門居財政報告 | | | 2008年5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 | 19,245.01 | 461.20 | 3,023.56 | 2,595.96 | | 25,325.73 |
| 住戶證收入 | | | | | | - |
| 車位(苑內) | | | | | 7,980.00 | 7,980.00 |
| 攤檔場租 | | | | | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 冷氣費 | | | | 39,708.00 | | 39,708.00 |
| 康樂設備收入 | | | | | 1,480.00 | 1,480.00 |
| 什項收入 | 120.00 | 49,413.00 | | | 19,173.40 | 68,706.40 |
| 合計收入 | 2,126,883.01 | 153,587.20 | 103,519.56 | 119,553.96 | 29,833.40 | 2,533,377.13 |
| 員工薪津 | 674,680.00 | 43,346.00 | 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 | 10,340.00 | 231.00 | 231.00 | | 8,898.00 | 19,700.00 |
| 消防系統保養 | 1,786.00 | 128.00 | 254.00 | 128.00 | 254.00 | 2,550.00 |
| 冷氣維修保養 | | | | 4,840.00 | | 4,840.00 |
| 一般維修保養 | 61,148.40 | 2,150.00 | 745.50 | 745.50 | 8,820.50 | 73,609.90 |
| 發電機保養 | 4,050.00 | 225.00 | | | 225.00 | 4,500.00 |
| 水泵保養處理 | 13,050.00 | 600.00 | 840.00 | 2,080.00 | 600.00 | 17,180.00 |
| 園藝保養工程 | | | | | 20,100.00 | 20,100.00 |
| 大廈清潔費 | 155,040.00 | 5,670.00 | | 17,010.00 | 47,648.00 | 225,368.00 |
| 公共水費 | 2,630.20 | 647.30 | 2,034.60 | 2,329.30 | 8,519.70 | 16,161.10 |
| 公共電費 | 318,985.00 | 21,000.00 | 2,000.00 | 46,539.00 | 19,000.00 | 407,524.00 |
| 核數費 | 500.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | | 950.00 |
| 工具及設備 | | | | | 4,130.00 | 4,130.00 |
| 保險費 | | | | | 9,333.33 | 9,333.33 |
| 電話費 | 2,044.00 | | | | 1,644.00 | 3,688.00 |
| 銀行費用 | 1,204.57 | 30.80 | 7.21 | 17.57 | | 1,260.15 |
| 文具印刷費 | 999.08 | | | | 10,915.30 | 11,914.38 |
| 交通費 | 747.30 | | | | 1,563.70 | 2,311.00 |
| 節日裝飾費 | | | | | | - |
| 差餉及地租 | | | | | | - |
| 什項支出 | 84.40 | 45.00 | 840.00 | | 28,167.20 | 29,136.60 |
| 公共帳戶分攤 | 366,270.50 | 28,123.25 | 15,928.58 | | (410,322.33) | - |
| 商場管理分攤 | | | | 23,843.00 | | 23,843.00 |
| 合計支出 | 1,780,010.45 | 110,464.35 | 77,105.89 | 97,692.37 | 29,833.40 | 2,095,106.46 |
| 加： | | | | | | |
| 經理人酬金 | 89,000.52 | 5,698.22 | 4,030.29 | 3,867.47 | | 102,596.50 |
| 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 | 6,000.00 | 2,500.00 | 2,500.00 | 2,500.00 | | 13,500.00 |
| 總支出 | 1,903,010.97 | 119,662.57 | 84,636.18 | 105,059.84 | 29,833.40 | 2,242,202.96 |
| 本期盈餘(透支) | 223,872.04 | 33,924.63 | 18,583.38 | 14,494.12 | - | 291,174.17 |



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

招標程序小組召集人彭紹光先生於會上表示，此項招標只接獲中國交銀保險有限公司一間承判商回標，回標服務總金額為港幣 \$117,000，鑑於管業處開標當日發現中國交銀保險有限公司所回標的綜合保險之保單屆滿日期與標書要求不符，須與中國交銀保險有限公司商討修定日期。由於現時本苑的綜合保險亦將於 7 月 31 日屆滿，而中國交銀保險有限公司亦連續 3 年承接本苑綜合保險的承判商，故經小組當晚商議後，一致通過由中國交銀保險有限公司以港幣 \$117,000 承接 2008-2009 年度之「龍門居綜合保險」，並於是次會議上作出確認。

管業處於會上匯報，已致函中國交銀保險有限公司要求跟進保單屆滿日期，並獲回覆確定屆滿日期為 2009 年 8 月 31 日，而保費總額需調整至港幣 \$125,326.86。

議決：各與會委員一致通過由中國交銀保險有限公司為「龍門居綜合保險」(標書編號：LUMU/08/T006)之承判商，保費總額為港幣 \$125,326.86。

1.1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，「2008 年大廈外牆防水及混凝土維修工程」(標書編號：LUMU/08/T011)之開標，詳情如下：

管業處邀請承判商投標數目：8 間

管業處接獲承判商回標數目：4 間

承判商沒有回標數目：4 間

| 編號 | 承判商名稱 | 回標工程金額 (HK\$) | 施工期(天) | 備註 |
|----|-------------|------------------|--------|-----------|
| 1 | 美豐行工程服務有限公司 | 沒有回標 | | |
| 2 | 卓領工程有限公司 | 36,000 | 30 天 | 新昌附屬公司 |
| 3 | 貝登工程有限公司 | 31,260 | 30 天 | 計算單位與標書不符 |
| 4 | 大昌工程公司 | 沒有領取標書 | | |
| 5 | 天雄工程公司 | 85,500 | 28 天 | --- |
| 6 | 永興建設工程有限公司 | 沒有回標 | | |
| 7 | 永明工程公司 | 139,000 | 70 天 | --- |
| 8 | 郁勛建築工程有限公司 | 回覆不回標 | | |



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

管業處於會上匯報「清潔服務合約」(標書編號：LUMU/08/T013)之登報內容，詳情如下：

龍門居業主立案法團 - 公開招標公告

「龍門居業主立案法團」誠邀合資格清潔服務公司承投本屋苑的清潔服務工作。投標公司必須具備下列投標條件及注意下列重要事項：

- 索取及遞交標書地址：新界屯門龍門路 43 號
龍門居第 12 座地下管業處
- 索取標書日期及時間：2008 年 7 月 25 日至 8 月 5 日
(辦公時間) 星期一至六：上午 9 時至下午 1 時及
下午 2 時至下午 5 時 30 分
- 現場視察日期：2008 年 8 月 8 日中午 4 時正始
- 交標日期及時間：2008 年 8 月 11 日至 2008 年 8 月 20 日
下午 5 時 30 分正截標
- 查詢：龍門居管業處李先生 / 鄧小姐
(電話：2449 7033) 或電郵致
zlmo@synergis.com.hk
- 索取標書費用：每份標書收取行政費港幣\$1,000 元正
(支票抬頭：「龍門居業主立案法團」，不論中標與否，概不發還)

1. 取標書請帶備公司印章及聯絡人咭片；
2. 投標者必須符合下列資格，其標書方獲法團考慮。該物業管理公司必須：
 - a) 過去 3 年內分別每年於香港提供清潔服務之私人住宅物業總數不少於 2,000 個單位；
 - b) 財政狀況良好；
 - c) 5 年或以上物業管理經驗，持有 ISO9001 品管認證；
 - d) 須出示「無訴訟記錄證明書」。
3. 所有逾期及不合要求的標書，恕不接受；
4. 本「法團」有權與任何投標者商議批出合約的條款及不一定接受最低價的標書或任何一份標書而無需向任何投標者解釋招標的結果，投標者不得異議。

議決：經商討後，各與會委員一致通過上述登報內容，並刊登於東方日報及星島日報。



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

- 2.2 保安事務小組副召集人吳棠生先生於會上匯報，管業處於 2008 年 7 月 14 日召開之第五次小組會議上，提交「2008 年度最佳保安員選舉」活動資料。由於當晚有與會委員表示，因應本苑保安服務合約正進行招標，暫不宜舉辦有關活動，故建議暫停舉辦一屆。並獲當晚與會委員一致通過。

3. 維修保養事務小組

- 3.1 管業處於會上匯報，全苑安裝閉路電視監察系統工程於 2008 年 7 月 12 日完成，現時進行執修及測試工作，並於稍後邀請各委員進行驗收工程。
- 3.2 管業處於會上匯報，8 座地下大堂安裝天花式冷氣機已於 2008 年 7 月 11 日完成，現時進行執修舊冷氣機位及測試工作。
- 3.3 管業處於會上匯報，全苑沖廁水泵房內更換減壓制及閘制工程，部份物料已於 2008 年 7 月 14 日運到本苑，並將於 2008 年 7 月 17 日展開有關工程。
- 3.4 管業處於會上匯報，全苑食水泵房內更換加壓泵、加壓氣缸及閘制工程，物料會已於 2008 年 7 月 17 日運到本苑，並於 2008 年 7 月 21 日展開有關工程。
- 3.5 管業處於會上匯報，有關街市 1 號鐵閘將於 2008 年 7 月 30 日下午 12 時至下午 5 時進行，屆時將會影響部份街市檔戶。
(註：有關工程已於 7 月 30 日完成。)
- 3.6 管業處於會上匯報，由於會議前接獲街市檔戶反映，管業處即時安排保養商開利冷氣有限公司跟進，獲回覆由於 4 號風櫃啤令損壞，引致未能正常運作，建議盡快更換，金額為 \$6,500。

議決：各與會委員一致通過由開利冷氣有限公司更換 4 號風櫃啤令金額為 \$6,500。

(註：有關工程已於 7 月 29 及 30 日進行。)

4. 環境事務小組

- 4.1 管業處於會上匯報，原訂安排住戶晾晒棉被及寒衣日期已屆滿，鑑於早前連續天雨，小組同意繼續開放球場至 7 月 31 日供住戶晾晒棉被及寒衣，並重新開放羽毛球場予住戶使用。



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 管業處於會上匯報，接獲屯門民政事務處通知，計劃資助法團於大廈公用範圍內安裝報告板，作為一個資訊交流平台。

議決：各與會委員一致通過參與上述計劃。

- 5.4 管業處於會上匯報，接獲香港基督教信義會申請 2008 年 8 月 30 日(星期六)於本苑進行賣旗活動，管業處已書面回覆不接納有關申請。

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 7 月 19 日舉行之「暑期親親大自然」已圓滿結束。

- 6.2 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，法團已購買 4 個活動帳篷，總金額為 \$2,600。

- 6.3 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，接獲龍門富健民生關注組邀請本苑協辦「2008 年中秋嘉年華」活動，並擬於 8 月舉辦花燈設計工作坊。

議決：各與會委員一致通過參與舉辦上述活動。

- 6.4 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，原訂於 2008 年 6 月 7 日舉行之「遨遊離島樂融融」活動，早前因天氣不穩取消活動，已獲區議會回覆接納延期至 2008 年 8 月 24 日(星期日)舉行。

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。

- 7.2 陳主席於會上建議 2008 年 9 月召開之常務會議上檢討樓層走廊燈節約能源方案。

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，小組將已於 2008 年 8 月 6 日(星期三)晚上七時三十分召開小組會議。



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

(六) 其他事項：

1. 管業處於會上匯報，水務署已於2008年7月16日(星期一至星期六上午9時至下午5時)，完成更換龍門居1至16座所有住宅水錶。
2. 管業處於會上匯報，接獲中國移動萬眾電話有限公司來函要求新合約月費為港幣\$7,500，合約期為3年。

議決：經商討後，各委員一致通過中國移動萬眾電話有限公司許可證月費為港幣\$7,500，合約期為3年。

3. 管業處於會上提出，建議屋苑銀行入賬安排交由押運公司跟進，並於下一次召開之常務會議上提供有關資料。
4. 管業處於會上匯報本苑2008年6月份新轉名單位共有11個，詳情如下：
第1座(1個)、8座(2個)、第9座(2個)、第12座(3個)、第13座(1個)、第14座(1個)及商舖(1個)

(七) 下次會議日期：

是次會議於晚上11時30分結束，下次會議將於二零零八年九月一日(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