



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—第五屆管理委員會 第五次常務會議記錄

日期：二零一零年九月六日（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 — 彭紹光先生

司庫 — 伍偉鏘先生

委員 — 葉健波先生、陳源先生、李鶴鳴先生
柯佩均女士、陸國英女士、姚艷萍女士
黃國芳女士、梅彩清女士

（排名不分先後）

請假 — 方家全先生、趙得芳女士、陳國良先生
（排名不分先後）

缺席 — 黎新權先生

龍門居管業處

助理總經理 — 方錫雄先生

物業經理 — 李兆波先生

高級管業主任 — 張悅友先生

工程主任 — 鄭富聲先生

管業主任 — 李菁菁小姐

助理管業主任 — 楊偉玲小姐



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

第五屆管理委員會第五次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書彭紹光先生匯報，已接獲委員方家全先生、趙得芳女士、及陳國良先生請假，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，第五屆管理委員會第四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五屆第四次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

- 1.1 管業處於席上派發街市及商舖違規個案跟進記錄予各委員參閱，另匯報街市 M85 號檔戶經營非指定行業的跟進情況。由於該檔戶於搬遷舖位事宜上已拖拉數月，雖然檔戶於回舖收拾時拉下半閘及將招牌上的「水電工程」字樣覆蓋，惟仍未回覆確實搬遷日期，遂於是次會議商討是否經由法團法律顧問向法庭申領禁制令。

陳主席表示，上述違規事宜理應由檔位業主向租戶採取相應行動，建議管業處先向法律顧問諮詢：如法團向上述檔戶採取法律行動，費用是否由業主支付；另該檔戶已經常關門不營業，向其發出禁制令是否洽當，待清楚上述問題後再採取適當行動。

議決：與會各委員一致通過上述安排。

- 1.2 管業處匯報街市 M35 號檔戶佔用公共地方擺賣問題，由於早前上述檔戶向本處表示會將佔用公共地方的固定貨台架改為活動後收回舖內，惟至今上述物件仍長期佔用公共地方。

管業處現繼續拍照作為記錄及由法團法律顧問繼續進行申領禁制令之法律程序。

2. 改善停車場秩序管理措施事

管業處匯報，於早前已向停車場車位業主及租戶派發共 356 份表格，要求更新使用人及停泊車輛資料，暫時收回 199 份，資料正在更新中；另外未有交回但與記錄不符之車位資料則繼續跟進。

陳主席表示，上述安排為正式執行停車場管理措施之前期工作，於整理所有願意合作之車位使用人的車位登記資料後，便切實對違規停泊車輛執行鎖車行動，避免車位遭人濫泊之餘，亦可對原本配合之業戶發出



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

訊息，以實際行動落實停車場的規管工作安排，以確保停車場的保安與秩序。

管業處答允於兩個月內完成資料更新程序。

3. 擴大智能卡應用範圍事

- 3.1 因應第四次常務會議通過為街市、商舖業主發出智能卡一事，管業處已於 25/8/2010 舉行之街市、商舖諮詢小組會議上，就有關發卡安排及申請表格內容初步諮詢與會組員意見，期間有組員表示商舖的男、女洗手間不上鎖，因此要求刪除申請表中備註的第 2 點最後一句：「商戶智能咭僅可用於北閘出入口及商舖男女洗手間」，其餘內容細則則毋須作任何修改。

陳主席於席上即時向與會各委員講解上述申請表內容及進行商討，同意街市、商舖諮詢小組組員要求刪除的字句，但管業處需將男、女洗手間開放後的一切損耗及人為損壞記錄在案，以便將來再討論是否繼續開放予公眾使用時有實質資料作基礎。另外，陳主席認為各街市商舖業戶均有權利享用龍門居各公共地方設施，因此於申請表細則中有以下修改：

備註 2：商戶智能咭僅可用於北閘出入口、停車場天台平台及未來應用智能咭之公共地方。

備註 7：申請約於 7 個工作天內完成。

備註 14：龍門居業主立案法團保留一切權利更改以上之守則及條款，不再另行通知各檔戶/商戶。

議決：與會各委員一致通過以上修改。

- 3.2 有關日前龍門居某座天台避雷帶被雷電擊中而引致部份智能咭系統及閉路電視系統失效問題，陳主席表示應儘快促請承辦商跟進及，查詢預防措施，避免日後再有同類事件發生。

4. 為本苑業戶安排免費檢查鋁窗安全事

- 4.1 管業處匯報 2010 年之免費檢查鋁窗登記已於 8 月 27 日完成，共收回 611 份表格，約佔總戶數 16%。管業處已把有關業戶資料於 8 月 29 日轉交是次服務提供者「馬基維達有限公司」，與有關業戶相約檢查日期及時間。

- 4.2 由於業戶反應較預期踴躍，承判商已知會管業處需把檢查期限由 9 月 10 日延長至 9 月中。同時，因應上述情況，承判商或未能按每位業戶



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

要求之檢查日期安排檢查。因此，管業處於取得陳主席同意後，已向所有已登記之業戶發出便條，通知其有關安排。

- 4.3 有關「馬基維達有限公司」的服務質素，截至會議當日，管業處僅接獲一位業戶表示不滿該公司職員向家中小童索取維修訂金，經管業處調解後，該職員已向業戶發還款項。因應另有業戶反映未接獲「馬基維達有限公司」致電安排預約，管業處知會業戶有關承判商聯絡電話，以便直接安排預約。陳主席表示如有個別業戶發現鋁窗出現問題，有下墮危險，管業處可向承判商要求彈性處理，安排進行即時檢查。

5. 限制入苑車輛高度事

由於本苑的古董街燈曾數次被進入的高身貨車所撞毀，故此有需要於是次會議上檢討現行措施。現除車輛入閘位置有高度限制外，於每一座古董街燈旁均放置一個「雪糕筒」以防車輛太過接近街燈造成意外，但均未能杜絕上述事件發生。經討論後，暫時未有更適當安排，交由管業處繼續留意及跟進情況。

6. 延長本苑停車場登記車輛入苑免費停留時間事

由於有為數不少之龍門居車位業戶反映，私家車輛入苑免費停留的時間太短，要求延長時間，加上現時大部份可供免費停泊的大型屋苑或商場均為 30 分鐘。法團有見及此，決定將原有免費停泊時間延長至 30 分鐘以滿足大部業戶之意願。但基於實際情況，龍門居現存的上落客貨停車位數量不多，因此，上述安排會先以龍門居停車場的車位業戶作為試驗，再根據實際停泊車輛流量及管理情況再作進一步考慮。而有關延長時間的細節安排則交由管業處跟進。

7. 為加強保安，深夜關閉 5，6 座間大閘，管制閒雜人等人士出入事

龍門居第 5、6 座之間的閘門，已於 2/8/2010 開始，每晚由凌晨 12 時至早上 6 時關閉。此安排至今運作正常，未有任何不滿意見。

(四) 報告事項

1. 為受白蟻蛀蝕的本苑樹木滅蟲蟻事

- 4.1 管業處匯報，經第四次常務會議議決後，已知會「基雋環境健康有限公司」有關安排。該承判商已於 9 月 3 日開展日期，共安裝 28 個藥餌盒 (樹身共 12 個，地面共 16 個)，待三星期後進行覆檢。

- 4.2 因應陳主席早前與「基雋環境健康有限公司」會面時提出之要求，該承



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

判商將為鄰近土地作額外白蟻檢查，惟因有關範圍屬政府官地，需獲得有關政府部門同意後方可進行。因此，該承判商將去信法團及管業處要求協助，以便取得政府部門批准進入官地範圍作詳細白蟻檢查。管業處將於收到上述信件後，再與陳主席跟進有關安排。

2. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

- 2.1 陳主席表示有龍門居街市檔業主委託律師於本年 4 月 15 日入稟高等法院(高院民事訴訟 2010 年第 524 號)控告本苑法團錯誤計算街市管理費問題，因雙方未能取得共識，現階段繼續進行法律程序，稍後會由調解人居中主持與訟人及與訟人會面，嘗試調解有關爭議。按法團所委託律師的意見，陳主席要求管業處派出一位熟悉龍門居大廈次公契及次次公契製訂時有關街市管理費計算的方法及理據之職員，跟法團代表一起參與會面。管業處表示將作出相應安排。另外，管業處將翻查及整理有關上述事宜之文件及會議記錄及交予法團參考。

3. 親子種植場使用情況

- 3.1 管業處匯報，本苑工程部已完成「龍門居親子種植場」開門字樣油漆工程。有關相片已於是次會議上分發予委員參考。與會委員對效果表示滿意。
- 3.2 管業處表示接獲親子種植場中籤業戶意見，反映曾目擊部份外來人士擅自進入場地於他人之種植田澆水，要求加強保安。因應上述意見，與會委員一致同意於親子種植場開門加裝密碼鎖，以防閒雜人士擅進。同時，因加裝密碼鎖之安排，中籤業戶僅需開啟密碼鎖進入，故原定之開放時間亦會取消。管業處將發信知會各中籤業戶相關安排及密碼。

4. 第一街公共交通交匯處外牆滲漏油污維修事

本苑第一街公共交通交匯處外牆出現油污滲漏情況，經陳主席與相關政府部門聯絡後，現由運輸處作統籌，連繫機電工程署及管業處共同跟進。

5. 向 S119 號舖追討賠償事進展

管業處匯報，有關八輛經常前往 S119 號舖的車輛資料，已向運輸署查冊並交與法團法律顧問跟進。陳主席表示，由於事件已進行多時，管業處需跟法團法律顧問加強聯繫，加快進度。

6. 向違規單位追收法律費用事進展

管業處表示已跟法團法律顧問確認收到一商戶繳交的法律費用，



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

另外因有個別曾違規商戶質疑管業處要求律師發出警告信的做法及程序，已向該業戶解釋並繼續按正常程序跟進。

7. 商舖公共平台滲漏最新情況

管業處匯報，九月初曾向之前有出現滲漏的商戶詢問於連場大雨後的漏水情況，除 S97 號舖富來餐廳仍有部份滲漏問題外，其餘的均表示再無滲水情況出現。陳主席表示，因保固期將於本年雨季後屆滿，而新昌營造於完成現存個案後便正式離場，故要求管業處緊密跟進。

8. 本苑傍興建公屋最新進展

陳主席表示，本苑傍興建公屋事宜未有進一步消息，於今年年尾才有新一輪的進度報告，到時再於會議上匯報。

9. 公共衛星電視系統合約屆滿後續約後安排

管業處匯報，柏衛已提交兩個續約方案給本苑選擇，其服務合約內容(提供現有衛星電視系統保養及維修服務(包括人手及物料))及合約年期(10年)基本相同，兩個方案最大分別在於本苑是否允許服務承辦商向本苑業戶推銷額外的衛星電視頻道(包括於本苑公共地方舉行推廣活動及派發傳單)，如允許其進行推廣活動的方案，年費為 HK\$11,400.00；否則年費為 HK\$22,800.00。

陳主席表示，法團對是否准許上述承辦商進行推銷活動持開放態度，而且以用者自付形式選擇電視頻道對業戶亦有好處，但必須清楚合約內容細則。另外，法團表示過往四個免費頻道均為柏衛指定，本苑居民並無選擇，要求於是次續約中，柏衛可提供其他頻道給本苑重新選擇。具體內容由管業處相約柏衛開會再作討論。

議決：與會各委員一致通過以上安排。

10. 本苑申辦「節約能源工程」事進展

- 10.1 管業處匯報，機電署跟顧問公司「SERVICE PRO」代表就「節約能源工程」於本年 31/8 已到本苑進行初步檢驗，但由於龍門居覆蓋範圍太廣，機電署建議先將資料整全並符合資格的部份進行申請。另外要求法團於是次會議中明確通過參與上述計劃。顧問公司代表就機電署之建議，於整理資料後會於 13/9 到本苑向法團委員講解詳細申請內容。因此，管業處建議將原本 20/9 的維修小組改為 13/9，與會維修小組委員同意上述安排。



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

- 10.2 有關申請日期方面，管業處將於稍後去信機電工程署申請延期至本年 10 月初再提交補充資料。

議決：與會各委員一致通過本苑申請環保及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃「能源效益項目」。

(五) 討論事項

1. 就 S10 號商戶違例擺賣屢勸不改，是否需向法院申領禁制令事

- 1.1 管業處匯報，S10 舖位長期佔用公共地方擺賣及存放貨物問題，曾向租戶多番勸喻及警告後情況仍未有改善。經諮詢法律意見後，於是次會議議決是否向法院申領禁制令。

議決：與會各委員一致通過對 S10 號舖之違規擺賣向法院申領禁制令。



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) 財政報告

6.1 司庫伍偉鏘先生匯報本苑（包括住宅部份、車場部份、商場部份、街市部份及公共部份）分別於二零一零年六月份的資產負債表及財務資料，有關財政報告表已於是次常務會議議程發出時派發予各委員閱覽，另再於會議晚上分發予與會各委員參考，資料如下：

龍門居業主立案法團 - 第五屆管理委員會 第五次常務會議						
龍門居財政報告			2010年9月6日(星期一)			
2010/2011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	(17,014)	27,268	44,684	(8,543)		46,394
本年度(4-6/10)	51,413	88,421	106,106	7,507		253,446
上年度轉入	11,376,603	748,880	2,195,017	1,279,436		15,599,936
可動用的款項						
累計基金	11,428,816	837,391	2,301,122	1,286,943	-	15,853,382
平均每戶	3,007					
儲備金	6,019,685	189,939	259,717	375,469	813,747	7,658,558
平均每戶	1,584					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,550,341					2,550,341
平均每戶	671					
緊急應變基金	897,631					897,631
平均每戶	236					
不可動用的款項						
管理費按金	7,362,882	280,048	254,011	490,891		8,387,832
	28,258,555	1,307,289	2,814,850	2,153,383	813,747	35,347,744
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	5,456.03	205.31	188.26	363.85		6,213.45
住戶証/補領/鎖車/班組	20.00	800.00			710.00	1,530.00
特定*	35,009.00	42,500.00			9,350.00	86,859.00
代理費		20,813.00				20,813.00
6月合計	40,485.03	64,318.31	188.26	363.85	10,060.00	115,415.45
特定*						
住宅部份 -- 郵遞派發/租儲物室			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/廣告			代理費 -- 舊衣物回收/小額錢債之利息及訟費			
應收管理費	767,810	19,910	51,646	80,309		919,675
定期存款(信託基金)					=	32,500,108
流動現金-存銀行						3,843,031
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,458,278
其他應收款項						145,212
往來管理公司						21,538
裝修按金						(368,662)
預收款項(按金)						(230,667)
其他應付款項						(2,990,768)
					=	35,347,744
定期存款(信託基金)					=	32,500,107.80
流動資金-存銀行						3,843,031
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(1,045,395)
					=	35,347,744



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 - 第五屆管理委員會 第五次常務會議						
龍門居財政報告			2010年9月6日(星期一)			
2010/2011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	(17,014)	27,268	44,684	(8,543)		46,394
本年度(4-6/10)	51,413	88,421	106,106	7,507		253,446
上年度轉入	11,376,603	748,880	2,195,017	1,279,436		15,599,936
可動用的款項						
累計基金	11,428,016	837,301	2,301,122	1,286,943	-	15,853,382
平均每戶	3,007					
儲備金	6,019,685	189,939	259,717	375,469	813,747	7,658,558
平均每戶	1,584					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,550,341					2,550,341
平均每戶	671					
緊急應變基金	897,631					897,631
平均每戶	236					
不可動用的款項						
管理費按金	7,362,882	280,048	254,011	490,891		8,387,832
	28,258,555	1,307,289	2,814,850	2,153,303	813,747	35,347,744
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	5,456.03	205.31	188.26	363.85		6,213.45
住戶証/補領/鎖車/班組	20.00	800.00			710.00	1,530.00
特定*	35,009.00	42,500.00			9,350.00	86,859.00
代理費		20,813.00				20,813.00
6月合計	40,485.03	64,318.31	188.26	363.85	10,060.00	115,415.45
特定*						
住宅部份 -- 郵遞派發/租儲物業			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/廣告			代理費 => 舊衣物回收/小額錢債之利息及訟費			
應收管理費	767,810	19,910	51,646	80,309		919,675
定期存款(信託基金)					=>	32,500,108
流動現金-存銀行						3,843,031
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,458,278
其他應收款項						145,212
往來管理公司						21,538
裝修按金						(368,662)
預收款項(按金)						(230,667)
其他應付款項						(2,990,768)
					=>	35,347,744
定期存款(信託基金)					=>	32,500,107.80
流動資金-存銀行						3,843,031
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(1,045,395)
					=>	35,347,744



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			2010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)			
2010/2011 年度		住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份
一般維修保養						
PVC軟燈喉, 蝴蝶管, 膠玉磁漆等		9,804.90				
1座1F及15座29J外牆紙皮石工程		9,900.00				
15座地下外牆紙皮石工程		7,200.0				
		26,904.90				
樂泰Big foot 防滑塗層					4,800.00	
不銹鋼子彈較					96.38	
購買膠牌					1,195.18	
					6,091.56	
人體感應自動開關, 高壓汞燈泡, 機械鎖等						12,463.04
膠玉磁漆, 天拿水, 松節水, 底油, 原子灰, 焊線, 鐵剪等						11,607.28
白鋼波子掣/曲尺/力古, 膠喉塞, 生鐵明渠梳冷等						11,771.25
7座北閘安裝方角型帆布架工程						11,400.00
						47,241.57
園藝保養工程						
11, 15及16座大門天井花園位置改善工程						2,800.00
購買安裝籬笆物資(親子種植場及中央公園)						6,387.50
購買綠色籬笆(親子種植場)等						15,300.00
						24,487.50
水泵保養處理						
更換9座地下沖廁水上水泵連摩打工程		46,800.00				
更換15座沖廁水泵房閘掣及水球黑鑄鐵等配件		13,300.00				
7座天台更換咸水泵閘掣工程		4,940.00				
		65,040.00				
大型工程維修						
大廈電話式智能卡控門禁系統工程		55,448.50				
差餉及地租/稅項						
萬眾天線站(4-6/2010)			639.00			
和記天線站(4-6/2010)			765.00			
數碼通天線站(4-6/2010)			1,236.00			
稅項			(744.00)			
			1,896.00			
什項支出						
時租車咭(白色)10盒			6,000.00			
信託基金—定期存款						
定期存款--	交通銀行					
定期存款--	0.54% p.a.	3個月	1/04/10-2/07-10	7,125,000.00		
定期存款--	0.64% p.a.	6個月	1/04/10-4/10-10	21,375,000.00		
活期儲蓄存款--				4,000,107.80		
				32,500,107.80		



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

創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

日期	說明	支票抬頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘	跟進人
31/8/2010	由6月1日至8月31日沒有任何支出或入賬記錄			-		HK\$19,341.13	Sophie

6.2 司庫伍偉鏘先生匯報本期盈餘為 HK\$46,394.33，總資產扣除負債後為 HK\$35,347,744.00。

6.3 有關本苑信託基金之利息收入，伍先生表示總值 HK\$4,000,000.00 之活期儲蓄存款由 3 月份累積至 6 月份之利息收入為 HK\$107.80，故現時總金額為 HK\$4,000,107.80。定期存款則因尚未到期而暫沒有利息入賬。

6.4 法團零用金戶口由 6 月份至今未有任何入賬及支賬，結餘為 HK\$19,341.13。

6.5 管業處匯報有關 2010 年 8 月份應收未收管理費情況，詳見附表：

	應收 管理費	欠交 當月金額				總結 欠金額	已採取法律行動		
			30 天	60 天	90 天		小額錢債	註契	拍賣
住宅	\$2,107,518.00	\$232,730.00	\$0.00	\$116,231.00	\$447,937.50	\$796,898.50	\$120,517.00	\$60,128.00	\$124,894.00
商舖	\$57,145.00	\$28,871.00	\$0.00	\$15,412.00	\$4,289.00	\$48,572.00	----	----	----
街市 (包括 冷氣費)	\$109,248.00	\$70,168.00	\$0.00	\$10,963.00	\$29,197.00	\$110,328.00	\$15,168.00	----	----
車位	\$103,713.00	\$8,507.00	\$0.00	\$2,172.00	\$5,068.00	\$15,747.00	\$2,172.00	----	----
幼稚園	\$4,430.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	----	----	----
超級市場	\$15,078.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	----	----	----
空置車場	\$2,397,132.00	\$340,276.00	\$0.00	\$144,778.00	\$486,491.50	\$971,545.50	\$137,857.00	\$60,128.00	\$124,894.00

總數： \$2,397,132.00 \$340,276.00 \$0.00 \$144,778.00 \$486,491.50 \$971,545.50 \$137,857.00 \$60,128.00 \$124,894.00

合共總金額 HK\$322,879.00

6.6 管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$486,491.50，其中已就 HK\$322,879.00 之金額向有關業戶採取法律行動追討欠費。此外，管業處已向 2 個單位(拖欠總額 HK\$124,894.00)去信律師要求申請拍賣，但因單位已遭銀行入稟收樓，現有關於法律行動經已中止。

6.7 陳主席表示現時拖欠管理費情況仍處於高水平，總額約與每月應收管理費一半金額相若。同時，陳主席亦發現有部份業戶慣性欠交管理費。為改善上述情況，



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

與會委員一致同意把入稟小額錢債審裁署之拖欠管理費期限由現時 6 個月縮短至 3 個月。管業處需向拖欠逾 3 個月管理費之業戶發信要求清繳管理費及採取相應法律行動。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

7.1.1 志豐水泵工程有限公司代表劉先生於小組會議上表示，由於閘制及水泵未能如期到貨，故未能按照早前提交之工程預算時間表開展工程，預算更換閘制工程會延期至 9 月 8 日進行。有關更換水泵工程則原安排於中秋前夕進行，惟為免影響業戶過節，小組委員一致同意延期至中秋節後，約 10 月初開如進行。

7.1.2 志豐水泵工程有限公司代表劉先生於小組會議上表示，有關是次工程更換之閘制會由標書要求的款式(牌子：Valve Maker)改為由「志豐」代理之閘制款式(牌子：Jafar)，其質量方面與標書要求的閘制屬同級，亦符合英國標準 BS 5163 標準。管業處表示已檢驗閘制及了解有關資料，認為質料合乎標書要求。根據標書內容，承判商可使用 Valve Maker 或同級並符合英國標準 BS 5163 或以上規格之款式，故小組委員經商討後，一致通過「志豐水泵工程有限公司」改用 Jafar 閘制，待於是次常務會議上匯報。

議決：與會委員一致通過「志豐水泵工程有限公司」改用其代理品牌 Jafar 閘制。

7.1.3 就本苑「2010 年消防年檢後維修工程」標書內容已於小組會議上通過，有關預算時間表詳情如下：

預算日期	程序
2010 年 9 月 6 日(星期一) 晚上 8 時	電腦揀選承判商程序
2010 年 9 月 7 日(星期二)	發出標書予承判商進行招標
2010 年 9 月 21 日(星期二)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2010 年 10 月 18 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
2010 年 10 月 19 日(星期二)	由管業處發出確認書予中標承判商
2010 年 10 月 26 日(星期二)或之前	2010 年 10 月 26 日(星期二)或之前



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

7.1.6 有關「龍門居加裝外圍圍欄工程」標書內容，由於工程地點有大量樹木，為免工程影響樹木生長而觸犯法例，故是次標書會要求承判商提交一份由政府認可合資格樹藝師發出之樹木風險評估報告以供法團及管業處參考，以確保是項工程不會影響周邊的生態環境。

7.1.7 管業處匯報，是次標書內會分為七個項目；

- 1) 第一項為「承判商須提交一份由政府認可合資格樹藝師發出之樹木風險評估報告以供法團或管業處參考，以確保是項工程不會影響周邊的生態環境。」標書已訂明，如樹木風險評估報告顯示工程會影響周邊的生態環境，則第二至七項不可進行。
- 2) 第二項為「承判商須根據本標書提供一名認可人士向屋宇署提交龍門居外圍圍欄文件及圖則，並須獲得屋宇署審批。」標書已訂明，如未能成功向屋宇署申請有關審批，則第三至七項不可進行。

當第一項及第二項完成並獲審批通過後，才會進行第三至第七項的加裝外圍圍欄工程。經小組委員審閱後，一致通過標書內容，並待於是次常務會議上進行匯報。

議決：與會委員一致同意上述標書內容。

7.1.8 就「龍門居加裝外圍圍欄工程」預算時間表詳情如下；

預算日期	程序
2010 年 9 月 6 日(星期一) 晚上 8 時	電腦揀選承判商程序
2010 年 9 月 7 日(星期二)	發出標書予承判商進行招標
2010 年 9 月 21 日(星期二)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2010 年 10 月 18 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
2010 年 10 月 19 日(星期二)	由管業處發出確認書予中標承判商
2010 年 10 月 26 日(星期二)或之前	中標承判商簽回確認書(發出後 10 天內)

7.1.9 由於「龍門居加裝外圍圍欄工程」需先進行樹木風險評估及向屋宇署入則。一般而言，入則申請約需時 4 個月。按現時安排程序，有關工程將不能趕及於 2011 年農曆新年前完成。

7.1.10 小組召集人提醒管業處，需按照常務會議上通過之招標程序指引細則，於會議前三天提交標書予小組委員審閱，以便委員詳細了解標書內容後



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

進行商討。

7.2 保安事務小組

由於小組召集人姚艷萍女士於小組會議當日請假，由小組委員彭紹光先生匯報如下：

7.2.1 有關夜巡安排，管業處表示每月均有管業處職員突擊夜巡以監控保安員工作，同時，會於夜巡前通知保安小組召集人可否抽空陪同。小組委員表示，可於夜巡後向常會匯報夜巡情況。八月份夜巡已於8月27日進行，期間保安員表現大致良好，並無任何特別事項。

7.2.2 有保安小組委員發現於新保安合約生效後曾出現保安員缺勤情況，要求管業處提交有關資料供小組委員查閱。於審閱資料後，有委員建議於資料中除每月扣減缺席費用外，亦需列明每月缺席人數，方便法團審閱，並需於法團常會中匯報。因應上述要求，管業處提交有關新保安服務合約開始至今每月扣減缺席人數費用的列表如下：

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
1-2009	\$701,220.00	\$700,721.03	1	\$498.97
2-2009	\$701,220.00	\$701,220.00	0	\$0
3-2009	\$701,220.00	\$701,220.00	0	\$0
4-2009	\$701,220.00	\$701,220.00	0	\$0
5-2009	\$701,220.00	\$701,220.00	0	\$0
6-2009	\$701,220.00	\$701,220.00	0	\$0
7-2009	\$701,220.00	\$700,222.06	2	\$997.94
8-2009	\$701,220.00	\$695,731.32	11	\$5,488.68
9-2009	\$701,220.00	\$697,610.78	7	\$3,609.22
10-2009	\$701,220.00	\$699,224.12	4	\$1,995.88
11-2009	\$701,220.00	\$700,188.79	2	\$1,031.21
12-2009	\$701,220.00	\$700,290.42	2	\$929.58
1-2010	\$701,220.00	\$696,230.29	10	\$4,989.71
2-2010	\$701,220.00	\$695,695.68	10	\$5,524.32
3-2010	\$701,220.00	\$690,242.65	22	\$10,977.35
4-2010	\$701,220.00	\$674,924.25	51	\$26,295.75
5-2010	\$701,220.00	\$691,739.56	19	\$9,480.44
6-2010	\$701,220.00	\$688,845.43	24	\$12,374.57
7-2010	\$701,220.00	\$691,240.59	20	\$9,979.41
8-2010	\$701,220.00	\$700,222.06	2	\$997.94



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

就上述保安員缺勤問題，管業處已採取積極方法解決，根據有關記錄 2010 年 8 月只有 2 人次出缺，反映出缺人數已大幅減少。

7.2.3 就北閘保安崗位當值時間安排，於第四次常務會議通過後，北閘保安崗位當值時間已改為上午六時至上午九時、下午六時至晚上九時。惟期間有個別業戶不滿上述安排，於凌晨時份未能由北閘進入本苑時發出噪音滋擾附近廈座低層業戶。因此，管業處現暫時繼續安排保安員全日當值，同時計算出入人數後再作檢討。另管業處表示，該位置已安裝閉路電視錄影系統監察情況。

7.3 維修保養事務小組

小組召集人李鶴鳴先生交由管業處匯報如下：

7.3.1 合成(中國)有限公司代表毛先生於小組會議上表示，現時市面進行的天面防水工程一般工程時間長，工序繁複，期間間歇性會發出打鑿而引致的噪音，工程亦會製造很多廢料，而且工程費用亦較昂貴。故是次會議特向各小組委員介紹一款環保防水材料以供參考，有關詳情如下：

- 1) 工程無須將原有的石屎層及防水層鏟除，可以減少工程廢料；
- 2) 工程進行期間不會發出噪音；
- 3) 工程時間短，費用較便宜；
- 4) 工序簡單，防水材料環保耐用；
- 5) 工程範圍必須以整個單位進行，不可局部施工

有小組委員建議，合成(中國)有限公司可先提供報價供法團參考，並待於常務會議上再作商討。於是次常務會議，管業處提交一單位進行傳統天面防水工程及噴灑環保防水材料之報價以供委員比較，每平方米工程費用分別為 HK\$2,250.00 及 HK\$769.00。惟由於該單位滲水範圍面積較小，但噴灑環保防水材料必須全單位進行，故是項工程仍以傳統天面防水工程金額較低。日後如有需要進行天面工程，可嘗試採用噴灑環保防水材料測試效果。另外，管理公司亦會把曾進行有關工程之屋苑之記錄提供予委員參考。

7.3.2 因應於第三次常務會議上確認採用金屬外殼配件機械式開關裝置分階段取替現有之自動感應燈裝置之安排，現時工程部已為部份出現感應燈損壞之垃圾房更換新機械式開關裝置。但有小組委員表示，有樓層之感應燈已失靈多時仍未有維修，故管業處已安排保安部職員會每日巡邏樓層垃圾房，視察感應燈情況，如發現有損壞則安排工程部進行更換。



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

7.3.3 有關全苑公共地方更換百歲磚安排事宜，管業處已安排本苑工程部員工巡視全苑各處公共地方，結果顯示共有九個位置的積水情況較為嚴重，將安排本苑工程部進行重鋪工程。另一方面，有關引入新款百歲磚，管業處建議於中央公園及太極園公園位置改用新款式百歲磚，而屋苑其他公共地方，則因範圍太廣，大規模更換百歲磚可能對業戶造成極大不便，故建議沿用原有百歲磚，按路面情況進行維修。與會委員一致同意上述建議。管業處已於會議上提供百歲磚樣版及鋪磚設計予委員參考。按提供之樣版品質，每平方米價格約為 HK\$450.00。有委員提醒必須注意所選取之百歲磚顏色，應避免過於淺色，以免容易弄髒。因此，管業處將於維修事務小組會議提供更多新百歲磚及鋪磚設計予委員參考。同時，因應路面情況需要，管業處亦建議把本苑部份行車道改為石屎路面，預計每平方米價格為 HK\$550.00。與會委員一致贊同先安排出標於中央公園及太極園公園位置進行改裝新款式百歲磚，而維修積水情況嚴重之位置則交由本苑工程部進行。

7.3.4 就座頭加裝門鈴系統事宜，管業處已向現時之保養商 EC INFO 索取報價，人手連物料安裝每座約為 HK\$800.00，總工程金額為 HK\$12,800.00。由於費用過高，小組委員商討後，一致同意改用無線家用門鈴安裝於各廈座，預計費用可大幅減低。管業處已把有關購買物料申報書交予部份委員簽署，採購費用約為 HK\$900.00。另於進行工程前，管業處將相約有關委員實地研究安裝門鈴位置。

7.3.5 管業處發現兒童遊樂設施出現損壞，故已索取報價以供法團參考，有關工程內容如下：

- | | |
|------------------------------|---------------|
| 1) 提供人手及物料更換 1 件黃色 30 度筒轉彎 | HK\$9,000.00 |
| 2) 提供人手及物料更換 4 件特製浸膠平臺 | HK\$38,000.00 |
| 3) 提供人手及物料更換 2 件馬仔偏心座及地蓆 8 件 | HK\$8,100.00 |

合共總金額為 HK\$55,100.00

因工程金額頗大，有小組委員建議更換全新遊樂場設施，著管業處索取報價，並於是次常務會議提交委員參考。就此，管業處已向現時之供應商「捷時」再索取報價。按該供應商之報價，更換一座全新遊樂場設施約需 HK\$180,000.00，如同時更換地蓆，工程總金額則可達 HK\$300,000.00。

議決：由於更換全新遊樂場設施耗費龐大，與會委員經商議後，一致同



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

意先進行上述 3 項更換工程，待日後需更換地席時方一併考慮更換全新遊樂場設施。

7.4 環境事務小組

由於小組召集人柯佩均女士於小組會議當日請假，由管業處匯報如下：

7.4.1 小組已同意園藝保養商呈交之九至十月份園藝改善工程建議。待於是次常務會議確認下列改善工程：

園藝改善工程(建議一)

工程地點：幼稚園對出花槽

工程內容：1. 在沙井蓋放位置一盆羅漢松球盆栽

2. 保留部份大葉龍船花，混合泥炭土及石灰改善土壤，種植大葉龍船花

(「盈春」報價 HK\$3,680.00)

園藝改善工程(建議二)

工程地點：第 9 座大門口天井位

工程內容：第 9 座大門口天井位，起走其他殘舊的植物，更換被咸水浸過的泥土，混合泥炭土及石灰改善土壤，種植非洲茉莉球及黃金碧玉，前面種植玉龍草，清走工程垃圾

(「盈春」報價 HK\$2,680.00)

園藝改善工程(建議三)

工程地點：第 10 座大門口天井位

工程內容：第 10 座大門口天井位，保留黃金葛，混合泥炭土及石灰改善土壤，種植或擺放非洲茉莉球及也門鐵樹，清走工程垃圾

(「盈春」報價 HK\$1,880.00)

園藝改善工程(建議四)

工程地點：第 8 座面向富健花園船形花槽

工程內容：起走舊的植物，混合石灰及泥炭土，改善土壤，種植矮龍船花

(「盈春」報價 HK\$3,900.00)

園藝改善工程(建議五)

工程地點：第 6-7 座馬路邊樹腳正方形花槽

工程內容：第 6-7 座馬路邊樹腳正方形花槽，共 10 個，每個正方形花



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

槽鋪放 3 包陶粒

(「盈春」報價 30 包 X @HK\$65.00 = HK\$1,950.00)

園藝改善工程(建議六)

工程地點：第 8 座大門口天井位

工程內容：第 8 座大門口天井位，保留鴨腳木，起走其他殘舊的植物，混合泥炭土及石灰改善土壤，種植或擺放非洲茉莉球及黃金碧玉，前面種植玉龍草，清走工程垃圾

(「盈春」報價 HK\$1,980.00)

議決：與會委員一致同意上述園藝改善工程。

7.4.2 有關「交換坊」活動安排進度，何福堂小學家長教師會已於 9 月 3 日回覆，表示有意合辦是次活動，故是項活動將由龍門居業主立案法團，仁濟醫院第二中學及何福堂小學家長教師會合辦。與會委員已於是次常務會議審閱及確認活動宣傳橫額，海報，參加表格及守則之初稿，將於 9 月 13 日安排於本苑及校內張貼。此外，就索取贊助攤位遊戲禮品方面，管業處早前已致函煤氣公司及中華電力，並已接獲煤氣公司回覆。同時，管業處亦將向本苑清潔承判商「服務系統有限公司」，管理公司「新昌管理服務有限公司」及信託銀行「交通銀行(信託)有限公司」發信要求提供贊助。陳主席表示將把有關活動提交環保署參考。

7.4.3 有大垃圾站及街市商舖洗手間安裝殺菌除臭機工程已於 8 月 11 日完成。經管業處檢視後，由於初期未見顯著改善，管業處已於 8 月 21 日安排承判商到場視察，調較殺菌除臭機開啟時間，現時效果已有改善。

7.4.4 經第四次常務會議確認於中央公園加裝垃圾筒之安排後，管業處已分別向 3 位承判商索取報價，並已向最低報價之 S-CLUB LIMITED 訂購垃圾筒，總金額為 HK\$7,644.00。供應商已於 9 月 3 日送貨，待中秋節後再進行安裝工程。與會委員一致同意上述安排。

7.4.5 食環署早前曾到本苑巡視，建議於第一街位置加裝垃圾筒，以改善環境衛生。管業處經視察後，建議可於該處加裝共 4 個掛牆垃圾筒，並於會上派發建議位置圖予各委員審視。小組委員經商議後，一致同意上述安排，並揀選三款顏色，分別為綠、藍及黃色。經聯絡有關供應商後，現時只有藍灰色及黃色存貨。如需訂購綠色，訂貨期則為 6 個月。總金額約為 HK\$2,000.00。



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

議決：與會委員經商議後，一致同意上述加裝垃圾筒建議，惟因建議款式較少，故未能馬上決定訂購之款式。管業處將向其他供應商索取更多同類型產品資料，於下次環境事務小組會議提交委員參考。

7.4.6 有關中秋節裝飾安排，管業處建議於第 2 街古董燈柱懸掛燈籠。廈座裝飾方面，則於各座大堂內懸掛帶中秋色彩飾物。與會委員一致同意上述建議。

7.4.7 因本苑中秋節燈飾已沿用多年，與會委員同意增購新中秋燈牌，並初步揀選共 3 個燈牌款式。管業處於索取報價後，已知會與會委員有關價格。與會委員一致同意訂購 10MA-F012 及 10MA-F007，分別安裝於第 1 座牆身及太極園公園位置。總金額為 HK\$3,110.00。

議決：與會委員一致同意上述採購建議。

7.4.8 有關中秋節期間亮燈安排，小組委員一致同意下列亮燈時間表，待常務會議確認：

日期	亮燈時間
2010 年 9 月 13 日 (星期一) 農曆八月初六	晚上 6 時至晚上 10 時
2010 年 9 月 14 日 (星期二) 農曆八月初七	
2010 年 9 月 15 日 (星期三) 農曆八月初八	
2010 年 9 月 16 日 (星期四) 農曆八月初九	
2010 年 9 月 17 日 (星期五) 農曆八月初十	
2010 年 9 月 18 日 (星期六) 農曆八月十一	
2010 年 9 月 19 日 (星期日) 農曆八月十二	
2010 年 9 月 20 日 (星期一) 農曆八月十三	
2010 年 9 月 21 日 (星期二) 農曆八月十四	通宵亮燈時間
2010 年 9 月 22 日 (星期三) 農曆八月十五	晚上 6 時至翌晨 5 時
2010 年 9 月 23 日 (星期四) 農曆八月十六	晚上 6 時至凌晨 12 時

議決：與會委員一致同意上列亮燈時間表。



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

7.4.9 有關新指示牌之安裝工程已大致完成。因應本苑需要，小組委員一致贊同訂購增購以下款式指示牌：

款式	尺寸	數量	安裝位置	採購原因
公園守則	A4	10 個	中央公園	新膠牌
中央公園開放時間	150x240mm	5 個	中央公園	取代現有膠牌
此處已安裝 24 小時閉路電視錄影系統	200x200mm	50 個	所有電梯	取代現有通告
球場使用守則	300x420mm	5 個	各球場	取代老化膠牌
種植田號數字牌	150x150mm	8 個	親子種植場	新膠牌

管業處已索取 3 份報價，最低報價供應商為 S-CLUB LIMITED(新昌管理集團成員)，總金額為 HK\$4,048.00。

議決：與會委員一致同意上述採購建議。管業處將要求供應商提供有關指示牌草稿，於下次環境事務小組會議提交委員審閱。

7.4.10 2010 年度 7 月至 8 月廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	七月	八月
廢紙(kg)	455	60
鋁罐(kg)	25	5
膠(kg)	180	60
鐵器(kg)		
舊衣物(kg)		

7.4.11 管業處早前於本苑部份沙井及渠蓋安裝渠蓋匙孔塞，有關相片已於小組會議呈交小組委員審閱。小組委員同意管業處於會後安排該承判商先到場實地視察。按該承判商之報價，總金額為 HK\$18,500.00。

議決：因採購金額龐大，與會委員要求管業處索取同類型產品報價以供參考，再行商議採購安排。



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

7.5 聯絡事務小組

由於小組召集人黎新權先生請假，由管業處匯報如下：

7.5.1 有關2010年租用場地收費記錄，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	宣傳攤位	1座側	\$2,400	18/1/2010	23-24/1/2010
轉介通有限公司	宣傳攤位	1座側	\$3,600	4/3/2010	12-14/3/2010
轉介通有限公司	宣傳攤位	1座側	\$3,600	3/6/2010	4-6/6/2010
合共：			共港幣\$9,600元		

7.5.2 2010年5月至2011年4月份派發宣傳單張記錄，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	金莎皇餐廳	\$1,976	3/5/2010	5/5/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	3/6/2010	11/6/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	3/7/2010	16/7/2010
	新屯門中心 – DSC	\$1,976	26/7/2010	30/7/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	4/8/2010	13/8/2010
合共數量：		5單，共港幣\$9,880元		

7.5.3 由於未有業戶申請使用「鄰里互助網絡」報告板，故現時張貼其他資訊性文件。

7.6 康樂事務小組

小組召集人陸國英女士匯報如下：

7.6.1 由仁濟醫院第二中學主辦龍門居業主立案法團協辦之「樂洋洋亞運嘉年華會」，原定於8月15日舉行，現延至9月11日舉行，時間為上午10時30分至下午3時，當日會設置8個攤位。

當日程序表詳情如下：

開幕禮：	上午 10:30 – 11:00	
表演節目：	上午 11:30	武術表演
	下午 12:30	太極教學
	下午 1:30	武術表演
大抽獎：	12:00/1:00/2:00/3:00	每小時一次
	每次抽出五位幸運兒，每位可獲精美禮品一份	

7.6.2 就「中秋嘉年華」活動，當日會有8個攤位遊戲、團體及歌星表演。當



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

日場地佈置由裘錦秋中學負責，而禮物將由法團負責購買。有關活動由區議會撥款舉行，另新昌管理服務有限公司亦贊助1,000元以作購買錦旗及燈籠。

- 7.6.3 就有關於本苑開辦太極柔球班事宜，管業處已接獲教練提供之活動詳情及細則，有關內容如下；

動感柔力球長門人清晨班	
上課時間：	逢星期一上午 6:30 至 7:30
上課地點：	龍門居籃球場
上課對象：	60 歲或以上的龍門居長者住戶
學習費用：	每月\$100/人 (四課)
	上課會因天雨或地面濕滑而取消，並於下個月的學費中調整。
動感柔力球修身健體醒神班	
上課時間：	逢星期五上午 6:30 至 7:30
上課地點：	龍門居籃球場
上課對象：	59 歲或以下的龍門居住戶
學習費用：	每月\$160/人 (四課)
	上課會因天雨或地面濕滑而取消，並於下個月的學費中調整。

經小組委員商討後，一致通過上述安排，並於是次常務會議匯報。
議決:與會委員一致通過開辦上述興趣班。有關課程將於 10 月份開始。

- 7.6.4 有關於本苑法團會址開辦書法班、國畫班及珠心算班事宜，管業處已接獲導師提供之活動詳情及細則，有關內容如下；

書法班	
上課時間：	逢星期五晚上 6 時至 7 時
學習費用：	每月\$200/人 (四課)
上課對象：	龍門居住戶
國畫班	
上課時間：	逢星期五晚上 7 時至 8 時
學習費用：	每月\$240/人 (四課)
上課對象：	龍門居住戶
珠心算班	
上課時間：	逢星期三晚上 7 時至 8 時
學習費用：	每月\$320/人 (四課)
上課對象：	龍門居住戶



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

上述安排待於是次常務會議作出匯報及商討設定行政費事宜。

議決:與會委員一致同意於 10 月份開辦上述興趣班之申請。有關徵收行政費用安排,參考鄰近屋苑收費標準,與會委會一致通過徵收學費 10% 作為行政費用。

7.6.5 2010 年暑期興趣班活動已圓滿舉行,書法班總報名人數為 12 人,硬筆班總報名人數為 5 人及國畫班總報名人數為 8 人。

7.6.6 「證件相拍攝服務」活動已圓滿舉行,是次活動參加人數約 600 人。

7.6.7 2010 年 10 月 10 日(星期日)「長者消閒遊」

活動日期:2010 年 10 月 10 日(星期日)

活動行程:乘坐昂坪 360 纜車、天壇大佛、大澳及齋宴

管業處已邀請 5 間旅行社報價,其中有 1 間沒有回覆,有關報價詳情如下:

旅行社名稱	基本人數	吉位	膳食	收費	保險	備註
東興旅遊社	沒有回覆報價					1-3/5/2010「父母親國內三天精華遊」旅行承判商
冠一旅遊有限公司	58 人 送 2 個工作人員	\$66	於寶蓮禪寺 享用正宗佛 門齋宴	\$179/ 12 歲以上	十萬圓平安 保險(85 歲以 下)	10/10/2009「長者消閒遊」 旅行承判商 21/11/2009「國內兩天精華 遊」旅行承判商 21/2/2010 「新春行大運」旅行承判商
				\$149/ 3-11 歲		
澳美旅遊有限公司	58 人 送 2 個工作人員	\$80	於大澳著名 酒家享用 清心素宴	\$208/ 12 歲以上	十萬圓平安 保險(6.5-85 歲)	1-3/5/2009「父母親國內三 天精華遊」旅行承判商 6/6/2009「遨遊離島樂融 融」旅行承判商
				\$178/ 3-11 歲		
				\$145/ 3 歲以下		
永東旅行社	54 人 送 2 個工作人員	\$62	於寶蓮禪寺 享用正宗佛 門齋宴	\$178/ 65 歲以上	十萬圓平安 保險(85 歲以 下)	
				\$188/ 12-64 歲		
				\$158/ 3-11 歲		



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

好玩假期	59 人 送 2 個工 作人員	\$65	於寶蓮禪寺 享用正宗佛 門齋宴	\$195/ 65 歲以上	十萬圓平安 保險(76-85 保險減半)	
------	-----------------------	------	-----------------------	------------------	----------------------------	--

經小組委員商討後，一致通過揀選最低回標價之「冠一旅遊有限公司」承接是次活動，65 歲以上長者費用為\$140，64 歲以下成人及小童費用為\$160，上述事項待於是次常務會議作出匯報。

議決:與會委員一致通過揀選「冠一旅遊有限公司」承接是次活動。

7.7 街市、商舖諮詢小組

街市、商舖諮詢小組會議已於 8 月 25 日舉行，由管業處匯報如下：

7.7.1 有小組委員表示本苑及富建花園兩個屋苑只有 1 間創興銀行，未能滿足本苑住戶及商戶需要，建議法團向匯豐銀行提出在本苑設立櫃員機，以方便本苑住戶及商戶。陳主席表示龍瑞卿議員已於數月前曾就相同建議分別向有關銀行及銀行公會提出要求，惟銀行當時表示未能配合。因應有委員再提出有關建議，會再行跟進。

7.7.2 有與會商戶表示，所有進入本苑的私家車只有 20 分鐘的免費優惠時間太少，要求管業處與法團商議將優惠增加至 30 分鐘。

議決: 根據是次常務會議第(6)點的商議結果，現時已安排放寬至 30 分鐘優惠予本苑停車場業戶。待觀察實施後情況，再商議是否尚有空間進一步放寬優惠予外來車輛。

7.7.3 有與會商戶表示，本苑停車場的繳費處所設位置非常不便，建議車場入閘改用八達通，以方便停車場使用人士出入。管業處表示會向法團匯報及商議上述建議。

議決:由於本苑大部份均為月租及業主車位，採用車咭進出停車場，而時租車位數量相對較少。與會委員經商議後，基於成本效益，暫不考慮於停車場改用八達通系統。

7.8 財務及審核小組

7.8.1 秘書彭紹光先生表示財務及審核小組未有召開會議。



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

(八) 其他事項

8.1 新昌管理服務有限公司現正舉行「親善訪問計劃」，安排管業處職員於未來一年內每月約與10位業戶進行抽樣家訪，訪問面談的時間約需三十分鐘。現於是次常務會議先行知會法團有關安排。陳主席表示贊同，認為管業處可藉此向業戶澄清法團與管業處之角色分別，並了解業戶對屋苑之要求。於進行訪問前，管業處將把有關訪問內容及問卷先交法團委員參考。

8.2 香港郵政通函郵寄服務「不收取通函」標貼機制已由 2010 年 9 月 1 日起生效。如住戶如不想繼續收到所有經郵政局郵寄的通函，可將「不收取通函」標貼張貼在其所屬單位的信箱正面的右上方如下圖，以提示郵差該單位不願意收取通函。就上述安排，管業處將張貼通告，並安排標貼供業戶於限期內索取。

8.3 本苑 2010 年 7 月份新轉名單位共有 12 個：7 座(1 個)、第 8 座(2 個)、第 11 座(1 個)、第 12 座(1 個)、第 14 座(2 個)、第 15 座(2 個) 及車位(3 個)。

8.4 陳主席表示有意於本苑法團會址設立社區圖書館，由康樂文化事務署提供藏書，而日常營運則由管業處負責。有關設立安排，陳主席將安排法團委員及管業處代表到兆畦苑法團圖書館進行參觀，以便了解有關運用，待下次常務會議再行商議。

8.5 有關早前曾有業戶遭索帶絆倒事件，因業戶索償金額低於屋苑保險墊底費，故保險公司無須作出任何賠償，惟陳主席認為管理公司需為有關事件承擔部份責任。管業處將與該業戶聯絡，商討可行賠償方案。

(九) 下次會議日期

會議於晚上 11 時 40 分結束。下次會議日期為 2010 年 10 月 18 日(星期一)晚上八時三十分。

龍門居業主立案法團
第五屆管理委員會
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 李兆波先生

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