



# 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 第十五次常務會議記錄

日期：二零零九年七月二十七日（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

秘書 — 石松生先生

委員 — 區啟信先生、陸國英女士、陳國良先生、  
彭紹光先生、吳棠生先生、葉健波先生、  
陳桂女士、方家全先生、鄧約翰先生、  
李鶴鳴先生、陳源先生及姚艷萍女士  
（排名不分先後）

請假 — 伍偉鏘先生、李琮女士、黎新權先生、  
楊來興女士及梁疇先生

### 龍門居管業處

助理總經理 — 方錫雄先生

物業經理 — 李立人先生

管業主任 — 劉漢柱先生

工程主任 — 鄭富聲先生

助理管業主任 — 陳錦榮先生

管業助理 — 黃家賢先生

管業助理 — 鄧海欣小姐

大廈主管 — 周潤儒先生

### 列席嘉賓

商舖業主 — 黃先生



# 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

## 第四屆第十五次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

秘書石松生先生表示，已接獲委員伍偉鏘先生、李琮女士、黎新權先生、楊來興女士及梁疇先生通知未能出席今次會議。

### (二) 通過上次會議記錄

各與會委員均表示，第十四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四屆第十四次常務會議記錄。

### (三) 續議事項

#### 1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

1.1 管業處於會上匯報，有關 M85 號商舖經營非指定行業一事，已按第十四次常務會議之議決，聯絡租戶及投訴者就搬遷日期及時間以求達成共識。有關限期已於 7 月 18 日屆滿，但租戶仍未遷出。管業處將通知法團法律顧問申請禁制令。至於，有關 M72、M15 及 M35 號商舖之違規項目，管業處亦將密切留意到期日，若上述商舖之通知信限期屆滿，而有關商舖未能作出改善，管業處會將有關個案交由法團法律顧問處理申請禁制令事宜。有委員表示管業處應根據法團過往議決之行事程序，通知法團法律顧問跟進申請禁制令事宜，以免每次須於常務會議內議決通過，拖慢行政運作。與會委員一致通過有關意見，並要求管業處將是次會議記錄交予法團法律顧問作記錄，以便日後申請禁制令時更流暢。

1.2 管業處於會上表示 S86 號商舖向管業處申請將分體式冷氣機之散熱器安裝於商舖平台位置。經與會委員討論後，因有關安裝將影響相關低層業戶，故一致否決是項申請。另外，有委員表示 S39B 號商舖過去曾承諾會於冷氣散熱器位置加裝向上斜百頁條，惟現今仍未安裝。管業處表示會作出跟進。



# 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

## 2. 改善停車場秩序管理措施事安排進展

- 2.1 陳主席於會上表示安裝於停車場內之膠柱及膠鏈效果良好，希望管業處儘快於其他位置安裝，以減少意外發生機會。管業處回應現時安裝膠柱及膠鏈之位置主要為早前提及之“捷徑”黑點；若停車場中間兩排車位間整段也安裝膠柱及膠鏈或會對各使用者造成不便，故建議安排委員到現場視察，檢視各區域安裝膠柱及膠鏈之必要。與會委員一致贊同有關建議。

## (四) 報告事項

### 1. 向 S119 號舖追討鐵轆車壓毀行人路面地磚賠償事進展報告

- 1.1 管業處於會上匯報早前接獲小額錢債審裁處來函通知，S119 號商舖租戶已向法庭要求重開案件審理，而法庭亦已接受有關申請，聆訊日期將定於 2009 年 7 月 28 日下午 2 時 30 分。陳主席於會上表示法團會按小額錢債審裁處早前之頒令繼續向有關租戶申索；另外，知悉 S119 號商舖租戶將搬往 S121 號商舖，故要求管業處密切留意，以免同類損壞再次發生。

### 2. 商舖平台公共簷篷維修滲漏報告

- 2.1 管業處於會上匯報近日連場暴雨過後，5 間經新昌營造廠有限公司作滲漏維修之商舖暫時未發現有再次滲漏情況出現。管業處為確保能儘快處理上述 5 間商舖之跟進情況，當有下雨情況出現時，管業處職員會到上述商舖巡察及將有關情況記錄存檔。

### 3. 屋苑財政儲備管理模式諮詢專業意見報告

- 3.1 陳主席於會上表示法團曾就屋苑財政儲備管理模式向提供信託管理服務的銀行作出查詢，有關銀行代表建議本苑可選用信託基金管理模式管理屋苑的資金。有關管理模式可進一步監管管業處之行政及財務上的運作，而有關行政費用將按實際情況計算，預算每年約港幣 20,000 元。有關資料將交由法團法律顧問研究，並草擬有關信託管理模式方案予法團參考。



# 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. 為16座外加設保障行人設施事結果報告

- 4.1 管業處亦於會上建議第7座後閘出口兩旁加裝路拱，以監控單車車速。有委員於會上表示安裝路拱後，發現有駕駛單車人士經過路拱時未有減速，於斜路直衝至單車徑，同樣會造成危險，故建議加種螢光柱。陳主席於會上表示第7座後閘外地政署將進行鐵絲網更新工程，故建議有關位置待地政署工程完畢後方再作改善考慮；至於，第16座之路拱使用情況需管業處繼續監察，以便檢討可行的改善措施。

## 5. 本苑防疫措施執行情況報告

- 5.1 管業處於會上表示，由於流感仍然肆虐，故管業處將維持現有的防疫措施，續以1比49漂白水每小時對廈座之門禁、電梯按掣及消毒地氈進行消毒，戶外兒童及健體設施亦會每天進行三次消毒，以防疫症傳播。

## 6. 開設龍門居網誌進展

- 6.1 陳主席於會上表示近日區內之公共交通路線已稍作修改，故管業處須更新網誌內的資料；其次，為有效監察網誌運作，管業處應派專人進行網誌監察；另外，為增加網誌瀏覽人次，網誌需定時更新，包括：相片簿、區內公共設施介紹、交通路線、溫馨小提示、美食介紹……等。由於新增之網誌監控工作繁鎖，法團樂意發放額外津貼予有關職員於非辦公時間或外判予承辦商進行網誌監控。管業處回應現時暫可安排人手維持網誌運作。

## 7. 商舖男女廁重修進展及問卷調查結果報告

- 7.1 管業處於會上匯報，商舖男女廁開放辦法調查問卷共收回1,180份，結果如下：

問題	問卷數目	百份比
1. 祇提供商舖員工及顧客使用 (廁所上鎖，配備鎖匙予商舖使用)	74 份	6.3%
2. 祇提供商舖員工顧客及屋苑住戶使用 (如有需要，住戶則可到保安部借用鎖匙)	453 份	38.4%
3. 公開予所有人士使用 (與現時一樣，廁所毋須上鎖)	653 份	55.3%
總數：	1,180 份	100%



# 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

陳主席於會上表示，根據上述問卷結果，商舖男女廁將繼續開放予所有人士使用。惟管業處需加強監管，以維持清潔衛生及設施完好；另外，就是次商舖男女廁翻新工程，法團認為承判商之表現未如理想，範圍包括：男女廁內之通風系統、沖廁系統、地面積水等，管業處將再聯絡承判商跟進改善。

## 8. 申辦本苑至鯗魚涌邨巴服務事進展

8.1 陳主席於會上表示仍未收到運輸署就有關申請作出回覆，故日後再作匯報。

## 9. 舉辦「交換坊」環保活動進展

9.1 陳主席於會上表示流感仍然肆虐，故「交換坊」環保活動再延後推出時間。

## 10. 提供儲物室予裝修業戶借用事進展

10.1 陳主席於會上表示儲物室之借用守則仍有條款需作修改，故會聯絡管業處跟進，而正式外借日期則容後再議。

## 11. 智能卡發放和啟用事進展

11.1 管業處於會上匯報已有 3,682 戶向管業處申請智能咭，佔全苑 96.9%，共派發 16,353 張智能咭。有委員於會上表示曾有個別案例，大堂對講機無法接通已登記之電話，要求管業處作出跟進，並與各座保安員取得聯繫，緊密監察智能咭門禁系統之使用情況。

## 12. 新昌為本苑重置合標準屋苑名牌事進展

12.1 管業處於會上表示重置新屋苑名牌前，應先行維修停車場天台位置之外牆紙皮石，以免工程進行其間破壞新名牌。有委員表示停車場天台部份外牆紙皮石之損壞因消防缸滲漏造成，更換紙皮石前，應進行消防缸滲漏維修。管業處回應紙皮石及消防缸維修費用初步預算金額將達港幣 30 多萬元；而現時提交之屋苑名牌設計較當初體積大，而成本或會較當初預算港幣 8 萬元為高。整項工程費用應由本苑分攤。陳主席於會上表示自入伙初期，本苑已要求承建商對消防缸進行滲漏維修，惟一直未有明顯改善，為雙方保持良好的合作關係，要求新昌一併承包是項工程；另外，名牌之大小需與富健花園停車場之字體面積相若。管業處表示因金額遠超預期，需與總公司研究方可答覆。



# 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

## 13. 本苑5至7座外圍鐵絲網維修責任事

13.1 陳主席表示已接獲地政署回覆，會為本苑5至7座外圍鐵絲網進行更新。

## 14. 9月19日屯門煙火匯演交通管制事

14.1 陳主席於會上表示國慶煙火匯演當晚警方會進行人流管控，並對屯青里至海皇路以南範圍進行封路。屆時，將有大量車輛駛經龍門路迴旋處及令本苑外來人流增加。管業處需安排人手維持本苑之日常運作，並注意外來車輛使用時租停車場之情況，以免出現違例泊車。

## (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）於二零零九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

龍門居業主立案法團 - 第四屆管理委員會 第十五次常務會議						
龍門居財政報告			2009年7月27日 (星期一)			
2009/2010年度	住宅部份	商場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
5月盈餘	(1,858,694)	(53,093)	(53,694)	(74,037)		(2,049,488)
本年度(4-5/09)	(1,667,295)	(21,492)	(4,718)	(45,653)		(1,739,259)
上年度轉入	15,050,119	599,955	2,379,701	1,847,331		19,877,107
可動用的款項						
彙計基金	13,362,912	576,464	2,374,983	1,801,478	-	18,115,837
平均每月	3,522					
儲備金	6,003,791	189,438	259,031	374,478	811,599	7,638,337
平均每月	1,580					
可動用的專款項						
緊急維修基金	2,544,413					2,544,413
平均每月	670					
緊急應變基金	895,615					895,615
平均每月	236					
不可動用的款項						
管理費基金	7,359,394	260,262	254,011	490,891		8,364,558
	30,186,127	1,028,164	2,838,025	2,666,846	811,599	37,580,761
其他項目資料						
	住宅部份	商場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
利息收入	415.63	17.50	66.23	51.14		550.50
補償/罰款/匯兌	100.00				9,215.00	9,315.00
特定*		42,530.00			4,686.00	47,216.00
代理費		20,813.00				20,813.00
5月合計	515.63	63,330.50	66.23	51.14	13,896.00	77,858.50
特定*						
住宅部份 -- 緊急維修			商場部份 -- 無線電視天線			
公共部份 -- 停車位、單車、租場、工程顧問			代理費 -- 新衣物回收/小販發售之利息及差費			
匯收管理費	579,247	17,376	34,634	176,735		807,992
定期存款					=>	33,902,856
定期存款-存銀行						5,064,164
現金						30,000
在途往來						20,000
預付款項(按金)						1,449,666
其他應收賬項						138,213
往來管理公司						22,257
裝修按金						(406,862)
預收款項(按金)						(140,375)
其他應付款項						(3,308,180)
					=>	37,580,761
定期存款-儲備金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	2005/03-22/08-09	7,638,337.25	7,638,337.25
定期存款-緊急維修基金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	2005/03-22/08-09	2,544,413.35	2,544,413.35
定期存款-管理費基金	匯豐銀行	0.05% p.a.	2個月	22/04/09-22/05-09	9,476,171.37	9,476,171.37
定期存款-樓宇基金	匯豐銀行	0.05% p.a.	2個月	20/04/09-22/05-09	7,655,442.14	7,655,442.14
定期存款-獎勵基金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	19/03/08-19/03-08	6,588,492.09	6,588,492.09
定期存款					=>	33,902,856.20
定期存款-存銀行						5,064,164
現金						30,000
在途往來						20,000
流動資產減負債						(1,435,259)
					=>	37,580,761



# 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			2009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*						-
利息收入	415.53	17.50	66.23	51.14		550.50
車位(苑內)					7,480.00	7,480.00
冷氣費						-
康樂設備收入					1,735.00	1,735.00
什項收入	100.00	63,313.00			4,650.00	68,063.00
合計收入	515.53	63,330.50	66.23	51.14	13,865.00	77,858.50
員工薪津	285,400.00	29,365.00	11,535.00			297,300.00
電梯維修保養	145,354.00	7,091.00			11,095.00	163,450.00
防盜系統保養	2,362.00	132.30	132.30		113.40	2,740.00
消防系統保養	853.00	64.00	127.00	64.00	127.00	1,275.00
冷氣維修保養				4,600.00		4,600.00
一熱維修保養	27,997.00	3,213.00	508.00		7,443.00	30,098.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水喉保養處理	9,600.00	600.00	840.00	5,150.00	600.00	16,790.00
匯款保養工程					21,800.00	21,800.00
大廈清潔費	246,519.00	7,889.00		24,168.00	53,550.00	332,066.00
保安服務	625,973.00	46,033.57	27,207.34			701,228.00
公共電費	305,482.00	21,000.00	2,000.00	37,105.00	18,338.00	384,558.00
公共水費	3,681.30	989.60	1,155.30	2,621.00	13,393.90	21,852.10
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費/大型維修						-
工具及設備						-
專業人事費用						-
節日裝飾費用						-
保險費					10,443.90	10,443.90
電話費	2,045.00				3,159.00	5,204.00
銀行費用						-
文具印刷費	1,576.00		96.00	90.00	20,246.40	21,998.40
交通費	747.30				1,041.30	1,788.60
差餉及地租/稅款						-
什項支出	241.00	8.50	512.30	168.90	6,473.80	7,405.50
公共帳戶分攤	138,019.57	10,597.54	6,002.29		(154,619.70)	-
商場管理分攤						-
合計支出	1,778,580.56	120,313.51	50,299.03	74,087.90	13,895.00	2,028,146.00
加：						
經理人酬金	54,633.00	4,192.00	2,375.00			61,200.00
總公司專業費	24,956.00	1,918.00	1,085.00			28,000.00
行政費用						-
總支出	1,659,209.56	126,423.51	53,730.03	74,087.90	13,895.00	2,127,346.00
本期盈餘(虧支)*	(1,853,653.03)	(63,093.01)	(53,553.80)	(74,036.76)	0.00	(2,049,687.50)

\* 5月份全苑免收管理費, 所以只有支出的總數





# 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			2009年5月收支明細表---附頁			
			(與財政預算有較大差額的支出明細)			
2009/2010 年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總 計
公共水費						
水費2/1/2009-7/3/2009	3,691.30	989.60	1,166.30	2,621.00	13,293.90	
水喉保養及污水處理						
緊急通渠(街市2座廁所對出)				1,490.00		
街市隔油池季度驗水服務				1,500.00		
				2,990.00		
電話費						
管理處費用(19/4-18/5)					1,481.00	
法國辦事處(28/3-27/4)					153.00	
餐館費用(10/4-9/5)					850.00	
					2,184.00	

5.2 管業處於會上表示已於 7 月份將上次常務會議通過的金額轉至中國銀行作定期存款，利率為 0.09%。

5.3 法團一致通過其零用金戶口其中一位戶口授權簽署人將由前任物業經理許永強先生改為現任物業經理李立人先生，並儘快辦理有關手續。

## 龍門居2009年6月份應收未收管理費匯報表

	應收管理費	欠交當月金額				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	\$268,361	\$0	\$0	\$481,285	\$749,646	---	\$98,699.00	\$192,885.00	---
商場	\$57,145	\$27,489	\$0	\$0	\$23,250	\$50,739	---	---	---	---
街市 (包括冷氣費)	\$116,958	\$72,848	\$0	\$0	\$144,219	\$217,067	---	\$95,400.00	---	---
車位	\$57,196	\$8,507	\$0	\$0	\$17,374	\$25,881	---	\$1,448.00	\$10,498.00	---
幼稚園	\$4,430	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
超級市場	\$15,078	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
空置車場	\$46,517	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
總數：\$2,404,899			\$377,205	\$0	\$0	\$666,128	\$1,043,333	\$194,099.00	\$203,383.00	---



# 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

## (六) 討論事項

### 1. 擴大智能卡應用範圍

- 1.1 管業處於會上表示為進一步提高本苑之保安服務質素，接納業戶建議將第7座後閘上鎖，並以智能咭開啟；其次，第5座亦可考慮安裝智能咭門禁系統，並只於晚間上鎖，以方便附近小學之家長能於日更接送放學；另外，停車場天台三個主要入口加裝智能咭門禁系統，以堵截非本苑居民於停車場天台聚集；至於，本苑之車路入口及停車場入口建議安裝八達通管控時租出入，而停車場之業主及月租車位則改以智能咭出入。因現有智能咭系統承判商「EC InfoTech LTD」工作表現良好及價錢得宜，為利於交接及資料同步，管業處建議上述系統仍交由該承判商安裝。有委員表示為免停車場天台門上鎖時遭受破壞，需要時可於入口加裝閉路電視系統監察，至於承判商則選用「G4S Security System」以便接駁主系統。

議決：經與會委員討論後，一致通過上述建議。

## (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，「2009年街市中央冷氣緊急維修工程」(標書編號：LUMU/09/T007)之開標結果如下：

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：5間

沒有回標承判商數目：3間

招標邀請書發出日期：2009年6月16日

截標日期：2009年6月30日下午5時30分

承判商名稱	回標金額
1. 創基工程香港有限公司	港幣 88,000 元
2. 威駿工程有限公司	港幣 139,200 元
3. 開利香港有限公司	港幣 146,000 元
4. 銀科機電工程有限公司	港幣 156,600 元
5. 卓領工程有限公司	港幣 194,400 元
6. 柏力樓宇服務公司	沒有回標
7. 偉霖工程有限公司	沒有回標
8. 約克國際(北亞)有限公司	沒有回標



# 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

管業處匯報，是次最低回標價承判商為「創基工程香港有限公司」，根據上年度「2008 年街市中央冷氣緊急維修工程」之開標記錄，當時「創基工程香港有限公司」之回標價為港幣 115,000 元。而今次進行之「2009 年街市中央冷氣緊急維修工程」維修工程不但與上年度相同，更增加了多個項目，理應是次回標價會有所提升，但根據現時「創基工程香港有限公司」之回標價顯示，反而比上次回標價低出港幣 27,000 元，故管業處擔心「創基工程香港有限公司」之工程質素。

此外，根據第二最低回標價「威駿工程有限公司」及第三最低回標價「開利香港有限公司」之報價，兩者相差港幣 6,800 元，而「開利香港有限公司」是本苑街市中央冷氣系統原廠保養商及現時之保養服務承判商，基於該公司對系統的認知較熟悉、提供機件之質素較有保障及日後維修保養交接運作更順暢，故管業處建議小組考慮揀選「開利香港有限公司」承接是項維修工程。

最後，經小組委員討論後，一致通過揀選「開利香港有限公司」以港幣 146,000 元承接「2009 年街市中央冷氣緊急維修工程」(標書編號：LUMU/09/T007)。

議決：與會委員一致確認上述安排。

- 1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，「龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」(標書編號：LUMU/09/T008)之開標結果如下：

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：2 間

沒有回標承判商數目：6 間

招標邀請書發出日期：2009 年 6 月 16 日

截標日期：2009 年 6 月 30 日下午 5 時 30 分

保險公司名稱	回標金額
1. 怡和保險顧問有限公司	港幣 112,420 元
2. 中國交銀保險有限公司	港幣 117,000 元
3. 中國平安保險(香港)有限公司	沒有回標
4. 中國太平洋保險有限公司	沒有回標
5. 昆士蘭聯保保險有限公司	沒有回標
6. 達信風險管理及保險服務(香港)有限公司	沒有回標
7. 新興保險顧問有限公司	沒有回標
8. 蘇黎世保險公司	沒有回標



# 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

陳主席於會上表示兩間回標承判商金額相距不大，而現時承判商「中國交銀保險有限公司」過往表現亦無劣評，惟本年度仍有索償個案未能完滿解決，為保障業戶之利益，故該個案亦屬是次續約之評估因素，現要求管業處通知「中國交銀保險有限公司」於2009年8月10日前就該個案之賠償作出回應，若該公司能表示合作的態度及誠意，是次會議將授權由主席、招標小組召集人及維修保養事務小組召集人決定是否與該公司續約，以免影響續約進度。

議決：與會委員一致確認上述安排。

- 1.3 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上匯報，有關「2009年消防年檢後維修工程」(標書編號：LUMU/09/T006)將於2009年7月29日發出招標邀請書，而截標日期為8月10日下午5時30分。

招標程序小組召集人彭紹光先生於會上表示，為免影響消防系統維修工程進度，故建議授權招標程序小組揀選「2009年消防年檢後維修工程」(標書編號：LUMU/09/T006)承判商，以縮短行政時間。

議決：與會委員一致確認上述建議。

- 1.4 招標程序小組召集人彭紹光先生提醒，管業處於制定招標預算時間表時，必須緊貼常務會議，以便每次招標工程可及時於常務會議上進行議決及通過，避免工程有所延誤。
- 1.5 管業處於會上表示就申請環境及自然保育基金顧問服務一事，將招標邀請政府認可之註冊人士(AP)就本屋苑的設施進行節能評估，並草擬方案及申請文件，以申請有關基金。預算顧問費用約港幣5至7萬元。陳主席於會上表示就管業署對撥款申請之理解與其尚有差異，為免引起誤解，會交由招標程序小組召集人彭紹光先生與環保署負責該項基金撥款申請之負責人聯絡，以進一步了解基金申請事宜，並交由小組繼續討論。

## 2. 保安事務小組

- 2.1 保安事務小組召集人鄧約翰先生於會上匯報，早更大廈主管已由周潤儒先生接任，而現任大廈主管吳信瑛先生已於7月21日離職。
- 2.2 保安事務小組召集人鄧約翰先生於會上匯報，管業處已於6月完成所有保安崗位工作指引，並已於7月初派發予各保安員。



# 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

- 2.3 保安事務小組召集人鄧約翰先生於會上匯報，S119號商舖於上落貨時阻塞交通及行人，法團主席及管業人員到場勸喻，更受租戶指罵；而有關貨車司機亦曾於翌日採取不合作態度，試圖堵塞屋苑入口。管業處已多加留意此舖運作時的情況，以免同類事情再次發生。
- 2.4 保安事務小組召集人鄧約翰先生於會上匯報，S113號商舖開舖至今受多方關注，保安人員需加強監察店外有否青少年聚集或不當行為，如有需要管業處要求有關政府部門協助
- 2.5 管業處於會上表示，因夏季天氣炎熱，當值時於烈日當空下配戴帽子或會引起不適或因汗臭造成尷尬，故建議免除保安員於烈日時配戴帽子。與會委員一致通過有關建議，陳主席於會上補充保安員制服必須保持一致，故執行後管業處必須監察制服的一致性。
- 2.6 管業處於會上匯報，根據資料顯示，苑內業戶違反大廈公契事態嚴重，包括：飼養寵物、門外擺放雜物、僭建等等，管業處將逐步收緊並作出管控。陳主席於會上表示管業處需儘快作出跟進，並按緩急輕重，安排有關處理次序；另外，保安員穿著制服時應儘量避免光顧苑內商舖，以免引起執法不公的誤會。管業處補充為方便作出記錄，將增購3部數碼相機，以便拍照記錄。與會委員一致贊同。
- 2.7 陳主席於會上表示，管業處需儘快草擬保安服務意見問卷，以評估保安服務質素。

## 3. 維修保養事務小組

- 3.1 管業處於會上表示街市女廁污水喉低於假天花，將會影響外觀。陳主席於會上表示承判商需設法改善有關外觀，並儘快完成有關公程。
- 3.2 管業處於會上匯報，就本苑有蓋行人通道加設擋雨設施，管業處已聯絡有關承判商到苑進行實地視察，並提供設計方案，報價如下：

公司名	價錢
瑞祥窗簾帳篷工程有限公司	約 HK\$148,000
城市設計工程公司(帆布帳篷)	約 HK\$105,000
楓葉帳篷(工程)公司	約 HK\$64,000



# 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

陳主席於會上表示管業處需安排與法團巡視本苑，並檢討加設雨擋之需要性。

3.3 管業處於會上匯報，由於新安裝的太極園公園地蓆有數格與其他顏色不一致，但承判商表示地蓆色系沒有錯誤，難以再作改善。因此，建議扣減3%工程費用(約港幣1,200元)作為賠償。陳主席於會上表示不接納有關賠償，並要求管業處聯絡有關承判商，需於兩星期內回覆改善建議，並安排改善工程。否則，本苑將自聘承判商進行維修，有關費用將於工程費用內扣除。

3.4 管業處建議於第5座車路入口加裝藍底白字高度限制牌，以限制進苑車輛高度，限制高度為13呎。有委員認為懸掛較長之喉通，於高度限制告示牌下較為美觀及有效。

議決：與會委員一致通過有關建議。

## 4. 環境事務小組

4.1 管業處於會上匯報，有關去年添購之中秋節燈牌，經工程部測試後，表示運作正常，故管業處建議重用。

日期	亮燈時間
2009年9月24日(星期四)農曆八月初六	晚上6時至晚上10時
2009年9月25日(星期五)農曆八月初七	
2009年9月26日(星期六)農曆八月初八	
2009年9月27日(星期日)農曆八月初九	
2009年9月28日(星期一)農曆八月初十	
2009年9月29日(星期二)農曆八月十一	
2009年9月30日(星期三)農曆八月十二	
2009年10月1日(星期四)農曆八月十三	
2009年10月2日(星期五)農曆八月十四	通宵亮燈時間 晚上6時至翌日早上5時
2009年10月3日(星期六)農曆八月十五	
2009年10月4日(星期日)農曆八月十六	特別亮燈時間 晚上6時至晚上11時55分

議決：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

4.2 管業處於會上匯報 7 月 18 日颱風襲港，並沒有吹倒屋苑內的樹木，只有少量折枝及輕微傾斜，未有做成意外。

4.3 管業處於會上匯報，就親子種植場地選址共有 3 個建議可作選擇，分別為：

1) 大垃圾站後苗圃 2) 停車場頂 3) 第 13 座後苗圃

當中第 13 座後苗圃 3/4 位置較合適，因為第 13 座後苗圃已安裝圍欄配套亦齊備，估計開始時只需花費約 HK1,000 元作購買泥土，其後或按需要填補。苗圃可分為 12-15 份，建議每 4 個月為期，供業戶以抽籤決定種植次序，而種子由園藝公司提供，但不包括肥料。業戶需自行收割，並按時交還苗圃耕地給下位使用。

4.4 管業處於會上匯報，盈春園藝李先生建議 12 座與 14 座間花槽改種紅繼木球及改善 12 座羽毛球場側之小花槽，並提供報價，分別為港幣 2,800 元及港幣 2,600 元。

議決：與會委員一致通過有關改善建議。

4.5 管業處於會上匯報，就購買屋苑用膠牌事宜，已向 3 間公司索取報價單，當中共有 2 間回覆，有關報價分析如下：

內容	數量	振興	Service Pro	中建五金
"龍門居各座當值員名牌" 2.5mm 厚透明膠片反底絲印白底黑字 Logo 有 5 個插片槽內有 2.5mm 厚透明膠片 5 件"(趟片)Size:16"(H) X 12"(W)	18 套	HK\$3,564	HK\$5,310	---
2.5mm 厚透明膠片反底絲印白底紅字黑圖一款 Size: 600mm(W) X 420mm(H)	20 件	HK\$3,700	HK\$5,700	---
2.5mm 厚透明膠片反底絲印白底紅字黑圖 四款共 20 件 Size: 150mm(W) X 200mm(H)	40 件	HK\$1,600	HK\$2,600	---
"嚴禁吸煙 NO SMOKING" 2.5mm 厚底透明膠片反底絲印白底紅黑字 Size: 30cm(W) X 20cm(H)	20 件	HK\$800	HK\$2,200	---
"此處已安裝 24 小時閉路電視錄影系統" 1mm 厚沙鋼片蝕紅字黑圖 Size: 30cm(W) X 21cm(H)	50 件	HK\$6,250	HK\$5,500	---
男女 Logo 膠牌(廁所用) 2.5mm 厚透明膠片反底絲印 Size:30cm(W) x 21cm(H)	2 套	HK\$560	HK\$220	---
"廁所內告示牌"Size: 30cm(W) X 21cm(H)	4 件	HK\$600	HK\$440	---
合共:		HK\$17,074	HK\$21,970	---

議決：與會委員一致通過向最低標價「振興」購買屋苑用膠牌。



# 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

4.4 管業處於會上匯報，就購買白色纖維籬笆事宜，已向 4 間公司索取報價單，當中共有 2 間回覆，有關報價分析如下：

內容	數量	碧瑤	植美	盈春	Service Pro
白色纖維籬笆 (中央公園用) 尺寸: 2 呎(高) x 8 呎(闊)	80 件	HK\$13,600	HK\$13,600	---	---
白色纖維籬笆 (太極園公園用) 尺寸: 2 呎(高) x 8 呎(闊)	30 件	HK\$5,100	HK\$5,100	---	---
白色纖維籬笆 (羽毛球場用) 尺寸: 2 呎(高) x 8 呎(闊)	25 件	HK\$4,250	HK\$4,250	---	---
	合共:	HK\$22,950	HK\$24,300	---	---

議決：與會委員一致通過向最低標價「碧瑤」購買白色纖維籬笆。

4.5 有委員表示發現各座之紅色地氈因長期使用，導致出現破損，故要求管業處更換損壞之地氈。

## 5. 聯絡事務小組

5.1 因聯絡事務小組召集人因事請假，故由委員區啟信先生代表匯報。

委員區啟信先生於會上匯報，2009 年租用場地收費，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	第一座側	\$2,400	2/1/2009	8-10/1/2009
轉介通有限公司	宣傳	第一座側	\$2,400	3/4/2009	4-5/4/2009
PCCW	宣傳	第一座側	\$2,400	7/5/2009	8/5/2009
合共：			共港幣\$7,200 元		

5.2 委員區啟信先生於會上匯報，2009 年 5 月至 2010 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	Pizza Hut	\$1900	4/6/2009	10/6/2009
	Pizza & Chicken	\$1900	24/6/2009	3/7/2009
合共數量：		2 單，共港幣\$3,800 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 委員區啟信先生於會上匯報，有關本苑安裝之「鄰里互助網絡」報告板，截至7月2日，管業處仍未接獲任何住戶申請刊登。

## 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，就舉辦「慶祝國慶60週年盆菜宴」活動，已向區議會申請撥款，有關當日活動安排會待於區議會回覆後再作商討，而活動日期定為10月25日下午6時至10時舉行，地點為龍門居停車場天台網球場。

議決：各與會委員一致確認上述活動，活動安排細節將交由小組再作商討。

6.2 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就「暑期親親大自然」活動事宜，截至7月2日，只有20名業戶報名參加，由於人數不足，故建議取消是次活動。

各小組委員一致通過取消「暑期親親大自然」活動，並由管業處通知報團人仕取回團費。

6.3 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，管業處已邀請香港美術教育協會吳健偉先生於本苑開辦書法班，有關開辦詳情如下：

日期：2009年8月4,5,11,12,18,19,25,26日(逢星期二及三)

時間：(硬筆)下午5時至6時

(毛筆)下午6時至7時

費用：\$250 (8堂)

6.4 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，有關手工藝興趣班之海報已於6月24日張貼各座大堂，開辦詳情如下：

日期：2009年7月23及30日(逢星期四)

時間：(幼兒組)下午1時30分至3時

(青少年組)下午3時30分至5時

(公開組)下午5時30分至7時

費用：幼兒組及青少年組 \$140 (2堂)

公開組 \$160 (1堂)

(費用已包括所有材料)



# 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

6.5 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就本苑康體設施收入詳情如下：

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
2009年1月	15	435	11	355	10	196
2009年2月	8	210	23	575	19	295
2009年3月	7	175	45	1145	37	560
2009年4月	2	60	34	860	14	210
2009年5月	5	145	34	865	48	725
2009年6月	6	160	83	2095	20	300
合共：	43	\$1,185	230	\$5,895	148	\$2,286

6.6 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，管業處早前已向屯門區議會遞交表格申請「2009年至10年度戴麟趾爵士康樂基金非建設工程計劃撥款」計劃，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。

6.7 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，管業處接獲廉政公署來函申請，於7月12日下午2時至下午6時正，於本苑第1座側卸貨車停泊流動展覽車進行展覽活動，管業處已於6月24日回覆接納上述之申請。

議決：各與會委員一致確認上述安排。

## 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，並無召開小組會議。

## 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，並無召開小組會議。

8.2 管業處於會上建議召開街市、商舖諮詢小組，以討論街市及商舖違規事項。



# 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

## (七) 其他事項：

- 8.1 本苑2009年6月份新轉名單位共有5個：  
3座(1個)、第14座(1個)及車位(3個)
- 8.2 管業處於會上表示第14座21樓J室由2003年10月至2009年6月之管理費，合共結欠港幣36,264元。其次，第4座5樓F室由2003年2月至2009年6月之管理費，合共結欠港幣46,600元。有關單位已註契，由於管業處已多次發信要求業戶繳交拖欠之管理費，惟至今有業戶仍然未繳交。故管業處建議對上述單位進行拍賣程序。
- 8.3 管業處於會上表示終端媒體有限公司將於9月2日到本苑拆除所有升降機內廣告板。
- 8.4 有委員於會上表示發現閉路電視系統錄像質素未如理想，管業處回應因需保留約一個月的錄像，故質素會有所影響。陳主席於會上表示奉警方的指引，閉路電視只需保留7天的錄像，故建議管業處提高解像度，縮短保留錄像日期至警方指引範圍。與會委員一致通過有關建議。

## (八) 下次會議日期：

是次會議於凌晨0時15分結束，下次會議將於二零零九年九月七日（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  
物業經理 李立人先生

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

