



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 第十二次常務會議記錄

日期：二零一一年六月二十日（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 — 陸國英女士
委員 — 葉健波先生、梅彩清女士、方家全先生
陳源先生、吳棠生先生、陳國良先生
（排名不分先後）
請假 — 黎新權先生、柯佩均女士、黃國芳女士
姚艷萍女士、李鶴鳴先生
（排名不分先後）
缺席 — 趙得芳女士

龍門居管業處

分區經理 — 夏建輝先生
物業經理 — 蘇穎邦先生
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十二次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書彭紹光先生匯報，已接獲委員黎新權先生、柯佩均女士、黃國芳女士、姚艷萍女士及李鶴鳴先生請假，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十一次常務會議之會議記錄毋須作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第五屆第十一次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 環保署指本苑有污水流入雨水渠事

3.1.1 陳主席表示，有關環保署來函表示本苑有污染物流入屯門河事宜，已於上次會議提出並要求管業處發信予龍門居各商舖及街市檔戶有關事件，同時利用閉路電視加強第一街的監控及巡邏，以確保無污水傾倒入雨水渠。

管業處匯報在接獲環保署信件後，已發信予各商舖及街市檔戶，要求自行檢查舖內去水有否接駁錯誤，同時知會各商戶管業處會因應上述事宜，加強第一街的閉路電視監控及保安巡邏，遇有人士非法傾倒污水入雨水渠，會即時向環保署舉報並提交證據予該署，以便向有關人士提出檢控。管業處會繼續跟進情況，並定期開啟雨水渠口視察，如發現仍有污水經雨水渠流出屯門河，會主動向環保署報告。

陳主席重申，環保署考慮向本苑提出的檢控仍未撤銷，因此必須加強留意及記錄商舖傾倒污水情況並儘力配合環保署。

2. 清潔員工在簷篷工作的安全措施事

3.2.1 陳主席及管業處接獲業戶反映，本苑清潔承判商清潔員工於2011年5月3日進行日常清掃簷篷工作期間，未有使用安全帶及其他個人防護裝備。因上述行為已違反法例要求，管業處已致函清潔承判商（檔號：LUMU/11/L0471），要求立即作出改善，並正視本苑清潔員工在高於兩米以上工作或可構成有人下墮危險的安全問題。另外，管業處表示已安排承判商進行勘察，於各簷篷上的穩固位置安裝環圈或鋼索供工作人員繫上安全帶，現待承判商提交報告後再向法團匯報。現時進行清掃簷篷工作的清潔工人均會在所在位置的穩固設施上繫上安全帶；而較高位置如華潤天幕頂及二街高位簷篷則暫時停止清掃工作，直至有安全防護措施為止。

陳主席表示，為保障清潔工人於清掃簷篷期間的工作安全及符合法例要求，著管業處儘快完成環圈/鋼索等繫穩設施之安裝工作；另有關屋苑會以購置、租用或外判方式使用高台車協助請理簷篷及進行各項高空工程事宜。經各與會委員商討後，決定繼續由「維修保養事務小組」作詳細分析



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

及商討最符合屋苑利益方案，再於常務會議中匯報。

議決：與會各委員一致同意上述安排。

(四) 報告事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

4.1.1 管業處匯報，有關 S10 號舖違規佔用公共地方擺放貨品事宜，經警告後已有改善。另外，有關每晚 10 時左右在舖前公共地方拆箱整理貨品阻礙行人出入之問題，管業處已關注到並作出跟進，現時每日拍照存檔。

另外，S10 號舖與 S11 號舖之間的膠蓬，S10 號舖負責人已答允儘快拆走。

4.1.2 管業處匯報，M67 號檔位經營非指定行業，管業處於 2011 年 4 月已聯絡業主通知有關違規事項，業主回覆與該租戶之租約於 2011 年 6 月底便終止。管業處將繼續跟進，若 7 月份上述檔位繼續經營，會依照正常程序交由李律師跟進。

4.1.3 管業處匯報，S73 號舖後違規加建地台非法佔用公共地方事宜，該違規加建已於 18/05/2011 清拆。

4.1.4 管業處匯報，在 S86-87 號舖裝修期間，管業處發現舖內近正門出入口旁的簷篷去水喉管違規接上分支喉；另正面牆壁右上方兩個圓洞及，正面牆壁左面石屎牆作鑽鑿工程。因上述三項涉及大廈公共去水喉及大廈結構，故管業處即時去信要求該舖戶修復有關違規項目及還原。其後，管業處巡邏時再發現 S86-87 安裝的四部分體式冷氣機散熱器伸延出外牆，並金屬支架附於建築物的公用外牆上，管業處已發信要求負責人交回有關申報屋宇署的資料。

此外，於 13/6/2011 上述商戶將大型垃圾筒放置於其舖的側門外，阻礙公共地方，管業處已即時作出勸喻；另有商戶反映其舖外招牌射燈角度太高受到滋擾，S86-87 號舖負責人已即時將兩盞射燈的角度調低，以減低對其他商戶的影響。

陳主席表示，經他詳細瞭解後，發現從 S86-87 號舖的事件反映出保安部內溝通不足，致令商舖違規行為一再發生而未能有效處理，要求管業處深入瞭解及改善。

4.1.5 管業處匯報，有關簷篷翻鬆事宜，有個別商舖因排氣口所排出的灰塵或油污再次污染已翻鬆的簷篷，而相關議程將於下星期一的「街市、商舖諮詢



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

小組」會議中商討解決方法。

陳主席表示，有關上述問題，可建議有關商舖安排除塵隔油裝置於排氣口，或自行清理受所屬排氣口污染的簷篷部份，主要以保持公共地方清潔及污染者自負為大前題，至於以何種方式進行，則由商舖負責人自行決定。

2. 因住戶更換窗框，而諮詢管理公司法律顧問意見，被徵收費用事

- 4.2.1 陳主席詢問有關早前因有一住戶更換窗框與原有款式不同而諮詢律師法律意見，管理公司向法團收取律師的諮詢費用一事的跟進情況。
管業處表示，上述諮詢費用會由管理公司自行負責。

3. 向 S119 號舖追討賠償事進展

- 4.3.1 管業處匯報，法團法律顧問李家駒律師於上星期通知管業處，有關向 S119 號舖追討賠償一事，現時正待有關人士向破產管理官申報資產，並會於計算後通知管業處或法團有關賠償安排，著管業處及法團如收到通知便轉交其繼續跟進。
陳主席補充，有關 S119 號舖的欠款，由法院頒佈的賠償及早前的法律費用約為港幣 4 萬元，而入稟申請其破產的法律費用則由律師與其商討安排，因現時尚在申報資產階段，待有進一步消息再作跟進及匯報。

4. 向違規業戶追收法律費用事進展

- 4.4.1 管業處匯報，半年前因業戶違規佔用公共地方及違規飼養寵物而需發出律師信的法律費用，至今仍未收回律師費的單位及商舖共有 9 個，管業處於上星期已發信追討欠款，並給予兩星期時間處理，如到期後仍未繳付之業戶，將會考慮入稟小額錢債審裁處追討。

5. 為本苑樹木杜滅白蟻事

- 4.5.1 管業處匯報屋苑杜滅白蟻最新進展，承判商「基雋環境健康有限公司」於 6 月 3 日到第 9 座地下垃圾房檢視杜滅白蟻情況。經檢視藥餌剩餘情況後，發現白蟻數量已大幅減少，反映滅蟻成效良好。而大垃圾站側花槽內之樹木，亦沒有再發現白蟻跡象。因見白蟻情況已受控，承判商表示原定每月一次檢視安排將改為每 2 個月一次，與會委員一致同意上述安排。
- 4.5.2 管業處匯報第 6 座 26 樓垃圾房發現蜂巢，為免對業戶構成危險，將安排承判商到場視察及報價以便安排有關工程。與會委員一致同意上述建議，要求管業處從速處理。



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. 有關增闢親子種植場計劃事進展

4.6.1 有關增闢親子種植場事宜，管業處表示中華電力有限公司並未提供確實答覆。而因應第 11 次常務會議上，陳主席表示環保署將推出「廚餘回收計劃」，贊助經費予屋苑回收業戶廚餘用以製作肥料，故建議考慮兩項計劃同時推行。管業處已於 5 月 12 日與環保署高級環境保護主任劉志輝先生進行實地視察。初步所得資料如下：

申請及撥款方法：

暫未確認，建議參考「節約能源工程」申請方式，必須提交建議書予「環境及自然保育基金」於計劃前進行審批。待 24 個月後，則需提交成效報告，倘符合計劃要求可獲發還撥款。

運作模式：由屋苑自費租用處理廚餘機器(租用期 24 個月)，並安排回收業戶自行處理後之廚餘，再由屋苑聘用人手進行後期處理。於 24 個月後，屋苑可選擇購入廚餘處理機。

預計投放金額(由環保署提供)：24 個月約 HK\$800,000.00

參與規模：

每天廚餘處理量	50 – 100 公斤
參與戶數	60-120 個住宅業戶
預算業戶參與比率	5% - 10%

處理廚餘機器要求：

機器運作溫度	攝氏 50 – 60 度
每天廚餘處理量	50 – 100 公斤
存放及處理廚餘日數	不可少於 21 天
廚餘要求	不可含油份、液體及大型骨塊
成品要求	必須為可用物資，如肥料
其他要求	必須配備除臭功能、防鏽外殼及防水電線

截至會議當日，有關計劃仍未獲政府通過，故暫未接獲更詳盡資料，故管業處將與環保署再聯絡跟進。陳主席對上述計劃表示支持，並建議可與何福堂小學家長教師會共同參與。

4.6.2 管業處匯報親子種植場第 3 期活動將於 2011 年 6 月 15 日(三)結束，故會安排於 6 月 1 日向有關業戶發出便條，通知其必須於到期日前清理種植田內植物。管業處將給予業戶一星期寬限期，最後清理日期將為 6 月 22 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

如業戶於限期後仍未進行清理，管業處會根據業戶簽署之守則，清走所有物品而不作任何賠償。

- 4.6.3 有關親子種植場第4期之抽籤安排，管業處已於會議上呈交宣傳海報予小組委員傳閱。另外，有關宣傳及抽籤時間表，小組委員一致通過下列安排，待於常務會議匯報：

種植期：2011年7月15日至10月15日
海報張貼日期：2011年6月15日至7月11日
收集申請表日期：2011年6月15日至7月11日(下午六時止)
抽籤日期：2011年7月11日(星期一)晚上八時半
公佈日期：2011年7月12日(星期二)
授課日期：2011年7月17日(星期日)

議決：與會委員經商議後，一致同意上述時間表。

7. 節約能源工程招標進展

- 4.7.1 有關「更換節能照明系統工程」(標書編號: LUMU/11/T001)之截標程序已於5月3日下午5時30分完成，有關開標詳情如下：

招標登報日期：2011年3月31日及4月1日(星島及東方日報)
領取標書日期：2011年4月4日至4月18日
現場視察日期：2011年4月16日中午12時
交標日期：2011年4月19日至2011年5月3日
截標日期：2011年5月3日下午5時30分
索取標書費用：HK\$1,000.00
承判商投標數目：7間
承判商回標數目：6間

號碼	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	創基工程香港有限公司	1,798,800.00	60天	標書欠第4頁
2	新開明建築工程有限公司	2,178,624.00	未有填寫	----
3	華生建築打樁有限公司	1,901,620.00	未有填寫	----
4	德寶建築工程有限公司	2,110,807.00	180天	----
5	信豪(集團)工程有限公司	1,866,512.00	未有填寫	----
6	環球屋宇建築工程有限公司	2,378,545.00	180天	----
7	南華工程有限公司	沒有投標		



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

經小組委員商討後，一致通過於2011年5月16日及17日進行見標程序，詳情如下：

日期	投標商	時間
2011年5月16日 (星期一)	新開明建築工程有限公司	08:30 - 09:15PM
	德寶建築工程有限公司	09:15 - 10:00PM
	環球屋宇建築工程有限公司	10:00 - 10:45PM

日期	投標商	時間
2011年5月17日 (星期二)	創基工程香港有限公司	08:30 - 09:15PM
	華生建築打樁有限公司	09:15 - 10:00PM
	信豪(集團)工程有限公司	10:00 - 10:45PM

管業處匯報，經見標後，最低標價的「創基工程香港有限公司」交來的資料均合乎標準要求，加上見標表現理想，各小組委員商議後一致同意選擇最低標價的「創基工程香港有限公司」承接上述工程，再由是次常會確認。管業處提出可先由顧問公司為中標公司提交的燈具樣辦進行測試，通過檢查後便可正式確認承辦是項工程。

與會各委員一致同意上述安排，並建議安排最低標的兩個承辦商進行燈具測試，以免最低標之承辦商的燈具出現問題時，要再次費時安排測試。

陳主席表示，管業處應聯同顧問公司安排燈具樣辦測試，再就測試結果製訂確認書提交法團參考，因上述測試應於見標後便立刻安排進行，可節省更多時間，著管業處儘快安排有關測試。

8. 本苑為物業管理、保安服務及潔淨服務而進行公開招標事進展

4.8.1 管業處匯報，有關本苑的物業管理、保安服務及潔淨服務公開招標的領取標書日期將於2011年6月21日屆滿，現時已領取標書的公司分別如下：

1. 物業管理服務合約：

- 1.1 奧維管理服務有限公司
- 1.2 佳定物業管理有限公司
- 1.3 其士富居物業管理有限公司
- 1.4 富寧物業管理有限公司
- 1.5 天怡物業顧問有限公司
- 1.6 新昌管理服務有限公司

2. 保安服務合約：

- 2.1 奧維管理服務有限公司



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 富寧物業管理有限公司

2.3 新昌管理服務有限公司

3. 清潔服務合約：

3.1 時運服務有限公司

3.2 永好環境服務有限公司

3.3 ISS Hong Kong Services Ltd

陳主席表示，於截止領取標書後，管業處需發信通知所有已領取標書的公司，提醒其由領取標書後到特別業主大會選取服務公司期間，不論其僱員、親屬或任何相關人士均不可參與收取授權書活動。而現時任職本苑之員工，包括管業處、保安部及清潔工各級職員，管業處亦需發信通知不得參與特別業主大會的收取授權書活動，否則即時解僱，若情況嚴重，會交由政府部門處理；但另一方面，只要各職級員工緊守崗位，表現理想的話，即使更換服務公司，亦可保留現任職位，協助屋苑平穩過渡到新任服務公司。

有關見標的安排，陳主席表示為公平起見，有興趣參與見標之法團委員必須完成整個程序，維持對各投標商的提問及評分標準的一致性，並暫訂2011年7月22日召開「招標程序小組」商討由管業處製訂的標書分析表及會見電腦點票的承辦商商討有關安排；而特別業主大會則暫訂於2011年9月11日或18日召開。

議決：與會各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

(五) 財政報告

5.1 司庫陸國英女士交由管業處匯報本苑2011年3月份資產負債表及財務資料如下：

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND
BALANCE SHEET AS AT 31/03/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-03-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資金		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		861,553.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		229,695.92
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,440,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		109,275.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,616,342.60
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		3,535,719.78
BANK CURRENT A/C - WING LUNG	銀行結存 - 永隆銀行		1,160.00
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌		30,000.00
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團		20,000.00
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		19,865.70
			<u>38,866,790.00</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	15,000.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	1,913,692.70	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	141,196.20	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	54,123.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	371,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	101,460.00	
			<u>2,682,133.90</u>
			<u>36,184,656.10</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		15,592,533.20
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM	本年度結存盈餘/(虧損)		
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT	截至		
FOR THE PERIOD UP TO 2011-03-31	2011-03-31		
RESIDENTIAL	住宅	74,035.63	
COMMERCIAL	商業	496,478.75	
CARPARK	車場	312,176.05	
WET MARKET	街市	55,556.88	
			<u>938,247.31</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		16,530,780.51
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)		8,432,731.00
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		2,576,659.05
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		7,737,590.98
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		906,894.56
			<u>36,184,656.10</u>



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

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/03/2011

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2011-03-31

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

754,290.00

COMMERCIAL

商場

20,275.00

CARPARK

車場

20,996.00

WET MARKET

街市

65,992.00

861,553.00

(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS

管理費按金

RESIDENTIAL

住宅

7,362,882.00

COMMERCIAL

商場

254,011.00

CARPARK

車場

324,947.00

WET MARKET

街市

490,891.00

8,432,731.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

6,081,805.64

COMMERCIAL

商場

262,397.16

CARPARK

車場

191,899.54

WET MARKET

街市

379,343.67

COMMON AREA

公用地方

822,144.97

7,737,590.98



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

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/03

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,107,518.00	25,290,216.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	9,809.75	92,199.84
RESIDENT CARDS RECOVERY	住戶證收入	-	20.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	5,232.00	82,716.46
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,122,559.75</u>	<u>25,465,152.30</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	273,362.00	3,287,196.70
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,681.00	38,928.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	13,908.50	679,543.29
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	15,240.00	72,469.80
LARGE SCALE MAINTENANCE	大型工程維修	-	596,928.00
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	153,029.00	1,767,585.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	11,600.00	254,740.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	-	1.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	4,592.00	140,799.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	292,381.00	3,354,349.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	606,825.09	7,341,705.18
NOTICE BOARD/SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	500.00	4,938.00
FURNITURE & EQUIPMENT	工具及一般設備	-	740.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	304,131.00	3,954,378.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	15,765.70
TELEPHONE	電話費	2,045.00	26,072.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	3,900.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	520.00	19,852.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,080.33	12,963.42
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	22,724.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	172,711.11	2,794,555.58
TRAVELLING EXPENSES	交通費	1,494.60	8,967.60
SUNDRIES	什項支出	1,514.00	36,467.00
		<u>1,857,939.63</u>	<u>24,435,568.67</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	655,596.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	24,996.00	299,952.00
		<u>1,937,568.63</u>	<u>25,391,116.67</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>184,991.12</u>	<u>74,035.63</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		11,369,200.60 *
			<u>11,443,236.23</u>
	* Audit adjustment:		
	Bal b/f at 28/02/2011		11,221,150.60
	Add: Audit adjustment for y/e 31/03/2010		148,050.00
			<u>11,369,200.60</u>



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

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/03

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	100,496.00	1,205,952.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	338.42	3,180.92
TOTAL INCOME	總收入	<u>100,834.42</u>	<u>1,209,132.92</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	11,881.00	142,870.30
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	470.00	4,584.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	2,352.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,015.00	12,180.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	132.30	1,587.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	492.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	26,375.34	319,098.28
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	30,000.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	25,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	8,907.70
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	65.00	250.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	8.07	96.89
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	7,510.96	121,531.20
SUNDRIES	什項支出	10.00	772.20
		<u>49,667.67</u>	<u>671,122.17</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	28,500.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,086.00	13,032.00
		<u>53,128.67</u>	<u>712,654.17</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>47,705.75</u>	<u>496,478.75</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,195,016.62
			<u>2,691,495.37</u>



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

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/03

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	1,244,556.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	426.86	3,728.79
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	510,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	21,213.00	256,756.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>167,852.86</u>	<u>2,015,040.79</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	252,238.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	1,300.00	8,644.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	31,725.60
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,160.00
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	7,091.00	86,187.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	8,700.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	132.30	12,822.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,697.00	103,466.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	46,563.57	563,354.23
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	252,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,018.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	2,274.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	26.66	319.90
TAXATION	稅項	-	60,456.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	13,261.23	214,573.61
CROWN RENT & RATES	地稅及差餉	-	10,560.00
SUNDRIES	什項支出	173.80	16,845.50
		<u>122,309.06</u>	<u>1,629,544.74</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,192.00	50,304.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,918.00	23,016.00
		<u>128,419.06</u>	<u>1,702,864.74</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>39,433.80</u>	312,176.05
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		748,880.10
			<u>1,061,056.15</u>



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

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/03

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	834,480.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	476,496.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	654.02	6,147.28
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	839.20
TOTAL INCOME	總收入	<u>109,902.02</u>	<u>1,317,962.48</u>
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	5,566.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	54.00	13,209.56
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,600.00	86,900.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,235.00	32,700.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,579.00	310,578.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,823.00	521,742.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,725.70
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	65.00	250.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	17.94	215.24
SHARE OF MGT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	286,116.00
SUNDRIES	什項支出	-	1,203.10
		<u>82,484.94</u>	<u>1,262,405.60</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>27,417.08</u>	55,556.88
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,279,435.88
			<u>1,334,992.76</u>



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

LUNG MUN OASIS - COMMON
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/03

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	1,680.00	16,135.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	2,400.00	19,200.00
CARPARK FEE	車位費	9,310.00	120,990.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	20.00	87,807.00
TOTAL INCOME	總收入	13,410.00	244,132.00
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	1,292.00	276,091.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	7,891.00	316,703.65
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,160.00
LARGE SCALE MAINTENANCE	大型工程維修	-	400,200.00
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	11,735.00	136,870.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	8,700.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	4,813.40	88,824.80
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	52,294.00	662,707.00
PEST CONTROL	滅蟲費	2,000.00	43,630.00
INSURANCE	保險費	21,155.00	202,835.07
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	95,000.00
GARDENING	園藝保養費	21,800.00	413,182.50
NOTICE BOARD/SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	740.00	4,788.00
FURNITURE & EQUIPMENT	工具及一般設備	-	6,608.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,800.00	240,201.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	38,646.90
TELEPHONE	電話費	2,909.00	32,391.00
LICENCE FEE	牌照費	-	10,200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	9,111.90	119,555.87
BANK CHARGES	銀行服務費用	800.00	1,100.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	26,352.50
TRAVELLING EXPENSES	交通費	1,114.60	13,438.80
SUNDRIES	什項支出	48,532.40	234,606.30
		206,893.30	3,374,792.39
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(193,483.30)	(3,130,660.39)
		13,410.00	244,132.00
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	0.00	0.00
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		0.00
			0.00

5.2 管業處匯報 2011 年 3 月份各部份財政收支狀況。當月本苑各部份均錄得盈餘，金額分別為住宅部份 HK\$184,991.12；商業部份 HK\$47,705.75；車場部份



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

HK\$39,433.80；街市部份 HK\$27,417.08；公共部份分攤金額則為 HK\$193,483.30。綜合各部份合計盈餘為 HK\$299,547.75，總資產扣除負債後為 HK\$36,184,656.10。

5.3 有關本苑信託基金之利息收入，管業處表示總值 HK\$4,000,000.00 之活期儲蓄存款由 4 月份累積至 2011 年 3 月份之利息收入為 HK\$409.20，故現時總金額為 HK\$4,000,409.20。就定期存款方面，由於定期存款並未到期，故 3 月份未有利息入賬。

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
	Balance Brought Forward from 23 Mar 2011						
4/5/2011	更換節能照明系統工程索取標書行政費用—創基工程香港有限公司	龍門居業主立案法團	757294		HK\$1,000.00	HK\$23,900.63	Sophie
4/5/2011	更換節能照明系統工程索取標書行政費用—新開明建築工程有限公司	龍門居業主立案法團	145213		HK\$1,000.00	HK\$24,900.63	Sophie
4/5/2011	更換節能照明系統工程索取標書行政費用—華生建築打掃有限公司	龍門居業主立案法團	414055		HK\$1,000.00	HK\$25,900.63	Sophie
4/5/2011	更換節能照明系統工程索取標書行政費用—德寶建築工程有限公司	龍門居業主立案法團	002902		HK\$1,000.00	HK\$26,900.63	Sophie
4/5/2011	更換節能照明系統工程索取標書行政費用—信豪(集團)工程有限公司	龍門居業主立案法團	360629		HK\$1,000.00	HK\$27,900.63	Sophie
4/5/2011	更換節能照明系統工程索取標書行政費用—環球屋宇建築工程有限公司	龍門居業主立案法團	779741		HK\$1,000.00	HK\$28,900.63	Sophie
4/5/2011	更換節能照明系統工程索取標書行政費用—南華工程有限公司	龍門居業主立案法團	350184		HK\$1,000.00	HK\$29,900.63	Sophie
12/5/2011	墊支 15/5/2011 馬灣公園一天遊申請區議會撥款	冠一旅遊有限公司	415361	HK\$3,180.00		HK\$26,720.63	Sophie
25/5/2011	退回「交換坊壁寫意河畔繪畫比賽」活動費用事宜	管業處職員	415362	HK\$1,105.40		HK\$25,615.23	Sophie

5.4 管業處匯報法團零用金戶口入賬及支賬記錄如上表。截至會議當日，結餘為 HK\$25,615.23。



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

5.5 管業處匯報有關 2011 年 5 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	欠交日期			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	銀行回收
住宅	\$2,208,332.00	\$238,305.00	(\$7,463.00)	\$108,209.00	\$390,578.00	\$729,629.00	\$91,238.00	\$243,144.00	—	\$102,738
商舖	\$57,145.00	\$18,055.00	\$0.00	\$5,336.00	\$3,097.00	\$26,488.00	—	—	—	—
街市 (包括冷氣費)	\$109,248.00	\$45,229.00	\$0.00	\$8,488.00	\$8,086.00	\$61,803.00	\$1,310.00	—	—	—
車位	\$103,713.00	\$41,347.00	\$0.00	\$3,077.00	\$2,172.00	\$46,596.00	—	—	—	—
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	—	—	—	—
總數：	\$2,497,946.00	\$342,936.00	(\$7,463.00)	\$125,110.00	\$403,933.00	\$864,516.00	\$92,548.00	\$243,144.00	—	\$102,738

合共總金額 HK\$334,382.00

5.6 管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為\$403,993.00，其中已就總額合共 HK\$334,382.00 向有關業戶採取法律行動追討欠費。陳主席表示就上述數字反映業戶拖欠管理費情況已有所改善，惟改善幅度仍有待增加。此外，管業處匯報有個別長期拖欠管理費住宅單位，雖已於 2003 至 2004 年間進行註契，惟其仍未清繳有關費用。為免法律行動年期過長影響法團追溯權，故建議向法團法律顧問查詢是否需再進行註契或拍賣等法律行動。

(六) 專責小組報告

6.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

6.1.1 有關「更換節能照明系統工程」(標書編號: LUMU/11/T001) 已於 2011 年 5 月 16 日及 17 日進行見標程序，有關詳情已於議程 4.7 項匯報。

6.2 保安事務小組

小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：

6.2.1 管業處匯報，陳富榮先生已於 2011 年 6 月 8 日離任日更大廈主管，管業處已安排招聘人手，現時由黃輝銘先生暫代日更大廈主管之職。

6.2.2 有關 2011 年 3-4 月份保安服務扣減缺席人數費用的資料概況如下：

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
3-2011	\$701,220.00	\$679,704.00	43	\$21,516.00
*4-2011	\$701,220.00	\$648,113.00	103	\$53,107.00

*(未經會計部發出繳款通知書之款項)



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

- 6.2.3 管業處匯報，日前已招聘足夠保安員，暫可舒緩人手緊絀問題。與會委員查詢，現時男、女保安員比例情況。管業處表示，日夜更男女保安員比例約為60%男性及40%女性。新到職保安員會視乎崗位需要而作出適當調配安排，人手編排大致理想，有望改善過往嚴重人手不足問題。
- 6.2.4 有委員於小組會議上要求管業處跟進下列事項：
- 6.2.4.1 加強保安員對防火系統設施的熟悉程度及制定本年的火警演習時間表。
 - 6.2.4.2 需於執行夜間巡查前預先通知小組召集人
 - 6.2.4.3 保安員當值時必須持有有效保安員證
 - 6.2.4.4 要求管業處提供閉路電視系統報告
 - 6.2.4.5 需加強保安員之紀律，如遇不守紀律的保安員，不論等級高低，必須嚴正處理，如有需要必須調離本苑，以免影響其他同事。
- 6.2.5 管業處表示早前發現有5位保安員在下班前，提早5分鐘簽寫「下班記錄表」。雖有關員工並未提早離開，但因違反紀律，故管業處已向有關人士發出警告信，其中3位已簽收，而餘下2位則已離職。
- 6.2.6 有委員表示現時保安員表現大致較前理想，亦見第一街及第二街違規擺賣情況有所改善，但在紀律及儀容方面卻仍改進空間。同時，委員亦提醒管業處需加強新員工培訓，讓新任職保安員可充分理解於本苑執勤時之要求及工作方向。
- 6.2.7 有委員要求保安主管需加強培訓員工，提升保安員的靈活性及主動性，如中央公園較少使用者期間，駐守該處之保安員應靈活應變，協助處理第14座乒乓球桌秩序。
- 6.2.8 有委員反映駐守中央公園及個別廈座保安員在執勤時，經常站於通道中間，阻礙行人進出公園及廈座，故希望保安主管注意提點同事注意有關事項。
- 6.2.9 有委員查詢本苑與其他屋苑互巡及管業處夜巡安排。管業處回覆互巡與夜巡均持續定期進行。於完成巡視後，負責員工亦需填寫報告以作記錄。有委員表示個別廈座保安員與業戶談天及與住戶小孩玩耍，提醒保安員應以工作為先，減少與業戶閒聊，以免影響工作。此外，委員亦提醒管業處，廈座保安員對業戶需持禮貌態度，但不宜過份混熟，更要避免談論業戶私事。



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 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：

- 6.3.1 根據第11次常務會議議決，與會委員已通過由「華潤超級市場」全數承擔升降機內雲石地台維修費用。另有關升降機大堂地磚及「華潤」運送貨物通道工程，委員贊同更換整個地下及一樓升降機大堂範圍地磚。就工程費用分攤比例方面，委員初步同意與「華潤」各承擔一半維修費用，現交回小組繼續討論。管業處早前已就上述問題與「華潤」龍門居分店經理彭飛先生聯絡，彭先生表示由於其權限不能作出決定，故建議本苑以書面形式向其總公司作出維修要求，待其總公司正式回覆。

各小組委員經商討後，一致同意由法團直接致函「華潤超級市場」總公司提出有關維修事宜。有關信件已於5月25日寄往「華潤超級市場」總公司，但暫未接獲其回覆，而信件副本已交法團秘書存檔。管業處匯報，截至是次常務會議當日，彭經理表示仍未接獲總公司回覆。管業處將繼續跟進，待接獲回覆後將向小組委員匯報。與會委員一致同意上述安排。

- 6.3.2 管業處匯報，工程部於早前使用流動升降台進行工程時，發現流動升降台於上升時出現不穩情況，為確保工作安全，管業處已邀請流動升降台保養商「現代（國際）工程有限公司」檢查。經保養商檢查後，認為該流動升降台操作正常，惟部份零件老化，故需報價安排更換。有與會委員表示該流動升降台已使用多年，如是次更換零件費用與採購新流動升降台價格相若，可考慮重新添置有關設施。管業處預計添置一台適合本苑使用之流動升降台約需港幣10餘萬元，現於是次常務會議上提交委員就是否添置新流動升降台作商議。

議決：與會委員經商議後，初步同意添置一台流動升降台，但建議管業處向承判商查詢是否可回收折舊現有之流動升降台。管業處將就上述建議向承判商查詢，待下次常務會議再作匯報。

- 6.3.3 有關中央公園兒童遊樂設施維修安排，管業處表示早前曾獲「捷時(集團)有限公司」口頭承諾，於5月底前完成有關維修工程，惟至今工程仍未開展。經管業處再與該公司聯絡後，「捷時」回覆因訂貨需時，故未能提供確切日期，但承諾將儘快安排維修工程。由於承判商多番延誤工程，故管業處建議致函該公司，要求其從速跟進有關工程及書面確認工程日期。各與會委員商討後，一致贊同由管業處致函該公司，查詢其施工安排，以作存檔及日後跟進之用。管業處已於小組會議後致函承判商，並獲承判商電



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

郵確認於6月底完成有關工程。此外，有關中央公園另一損壞滑梯之維修安排，管業處亦已向承判商發出訂單，預算可於7月底或以前完工。與會委員同意上述安排，惟因兒童遊樂設施已損壞多時，建議管業處可發出通告以便業戶了解有關維修進度。

6.3.4 管業處於小組會上提交2010年第二期更換咸水泵及閘掣工程(標書編號：LUMU-10-T015)之預算時間表予各與會委員參考。管業處匯報承判商「志豐水泵工程有限公司」已依照預算時間表，並已於5月4日把水泵送抵本苑，預算於5月24日開展工程，預計完日期為6月3日。而有關工程期間更換配件，如泵前泵後閘制、止回閥、避震喉及Y隔等選擇性工程項目，承判商將根據實際情況安排更換。有關配件之價格已詳列於有關標書之內，待工程完成後，管業處將整理有關資料及向小組匯報。至6月13日，上述工程已正式完工，現待法團進行驗收程序。

6.3.5 管業處匯報，街市中央及分體冷凍系統保養商「開利(香港)有限公司」早前檢查街市中央冷氣系統時，發現三台冷水泵其中兩台出現耗損，以致運行時發出雜音。為改善有關情況，「開利」提出下列改善方案：

		工程需時	工程費用
方案一	維修 - 更換老化零件	2-3星期	HK\$18,000.00
方案二	更換新冷水泵	18星期	HK\$43,000.00

管業處表示，該兩台出現損耗之冷水泵均曾於2009年進行維修，至今運作大致正常。比較以上維修方案，小組委員一致同意進行冷水泵維修工程，更換老化零件。管業處將向不同承判商索取報價，待提交常務會議議決。就上述工程及更換街市風閘安排，管業處已聯絡街市、商舖諮詢小組召集人，並確實於6月27日召開小組會議匯報。

議決：與會委員經商議後，一致同意採納方案一，更換老化零件。管業處將聯絡保養商從速安排有關工程。

6.3.6 管業處匯報，早前工程部為進行翻鬆商舖簷篷工程而增聘之兩名臨時員工之首3個月合約快將屆滿，惟現時除翻鬆商舖簷篷工程外，本苑亦正進行其他公共地方改善工程，包括更換百歲磚及樓層安裝門鼓工程等。按現有的維修計劃進度，工程部仍需續聘有關臨時員工，故建議與該2名臨時員工再續約3個月。經各與會委員商討後，一致同意有關續約建議，待是次常務會議上匯報。



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

議決：經商議後，委員一致同意上述續約建議，與該 2 名臨時員工再續約 3 個月。

6.3.7 因應於第 11 次常務會議上，陳主席表示獲第 7 座業戶反映，本苑部份升降機門銹蝕，惟未見安排維修工程。就有關問題，管業處聯同升降機保養商已到上述廈座視察及拍照，並於會上將有關照片發放予各與會委員參考。根據現場情況所見，有關升降機門並非出現銹蝕，而是因遭受碰撞而出現油漆脫落情況。管業處已於小組會議後安排駐苑工程部員工翻鬆受損範圍，並於是次會議上提交工程前後照片予各委員作比對及參考。此外，就確認翻鬆各樓層升降機機門及框架是否屬保養商的維修責任，管業處會審視升降機保養合約條款，並向升降機保養商查詢，待下次小組會議上再作跟進。與會委員對管業處上述跟進安排大致表示滿意。

6.3.8 管業處匯報，本苑消防保養商「民信消防服務有限公司」已完成 2011 年消防年度檢查，並已向管業處提交有關報價單，工程金額約為 HK\$170,000.00。因工程金額龐大，小組委員一致同意進行招標，待下次小組會議再匯報有關維修項目細節。此外，管業處早前完成周年消防檢查後不久，即接獲消防署來函，詢問本苑消防系統維修情況，並要求本苑儘快跟進其中數項工程。管業處為加緊跟進有關工程，將優先處理消防署於信中提及之項目，安排先行報價及進行維修，待下次維修小組會議上匯報有關進展。委員一致同意上述安排。

有與會委員表示個別廈座保安員對消防系統運作方面，或未有充分認識。管業處回覆廈座保安員均能了解基本的運作問題，但倘面對較複雜問題，保安員應知會控制室及管業處以便安排消防保養商進行檢查及維修。

6.3.9 管業處接獲部份業戶反映外牆或上層單位滲漏問題，現時管業處職員跟進有關個案期間，僅可憑肉眼及經驗等主觀方式判斷該處有否出現滲漏痕跡，缺乏實質及客觀理據支持。為能夠以更客觀方式判斷滲漏問題，管業處建議購買濕度計 1 個，用以測試牆身及天花是否有滲水情況。管業處於會上分發建議採購之濕度計型號及資料予小組委員參考，預算價格約為 HK\$1,200.00。與會委員一致同意上述採購建議，待提交是次常務會議確認。

議決：與會委員經商議後，同意採購濕度計 1 個，價格約為 HK\$1,200.00。陳主席提醒管業處員工在使用濕度計時必須注意，由於滲水問題可能牽涉複雜原因，濕度數據僅可用作參考之用，職員切勿根據數據妄下判斷。同時，陳主席表示如牽涉單位間之滲漏問題，管業處不宜過份介入，如有需



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

要應把個案轉介有關政府部門跟進。

6.4 環境事務小組

由於小組召集人柯佩均女士於是次會議請假，由管業處匯報如下：

- 6.4.1 根據第 9 次常務會議議決結果，法團已通過於現行清潔服務合約到期後，與清潔承判商訂立為期 2 個月之臨時合約，以便在特別業主大會表決及統一現有合約的屆滿期。管業處已就上述事宜於 5 月 27 日致函「服務系統有限公司」，並於 5 月 31 日接獲該公司簽署之確認文件，信件副本將於稍後呈法團秘書存檔。現時合約費用為每月 HK\$325,701.00，而上述的 2 個月臨時清潔服務合約價為每月 HK\$353,386.00，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致確認上述續約安排，新合約價格為每月 HK\$353,386.00。

- 6.4.2 小組委員已同意進行以下園藝改善工程：

園藝改善工程(建議一)

- (1) 工程地點：北閘門邊花槽。
- (2) 工程內容：北閘門邊花槽，起走老殘的時花，混合石灰及泥炭土，種植百日紅 200 盆。
- (3) 工程費用：百日紅 200 盆 x @HK\$12.5 = HK\$2,500.00

園藝改善工程(建議二)

- (1) 工程地點：第 10 座近富來餐廳正方形花槽。
- (2) 工程內容：起走全部殘舊植物，部份移植往學校對面花槽，混合泥炭土及石灰改善土壤，種植一盆榆樹盆景，樹下鋪放石春，用雀尾時花圍住四角，其他位置種植黃榕。
- (3) 工程費用：HK\$4,860.00。

議決：與會委員一致同意進行上述園藝改善工程。

- 6.4.3 有關重置「龍門居」三角形花園招牌安排，因應第 11 次常務會議議決結果，委員同意舉辦「龍門居」三角形花園招牌設計比賽，揀選優勝者的設計作日後招牌式樣。與會委員於是次常務會議商討後，一致通過下列細節：

參加資格： 龍門居住宅、商舖、街市業戶及租戶
比賽期限： 6 星期
獎項： 設計大獎 1 名及優異獎 2 名



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

獎品：設計大獎 HK\$3,000.00、優異獎 HK\$500.00

設計要求

主要設計：龍門居「龍」字標誌(可自選加上「龍門居」字樣)

主要材料：不鏽鋼(可自選配搭其他物料)

呎吋：不超過現時三角形花槽呎吋

稿件形式：彩圖

評審方法

第 1 輪：由法團委員，管理公司及園藝保養商共同揀選入圍作品

第 2 輪：由全苑業戶進行公開投票；最高票者可獲設計大獎及優異獎

作品展示：入圍作品將張貼於廈座地下大堂與管業處外報告板及上載至龍門居網誌

投票方式：每單位可投一票。各戶將獲發一張已由管業處蓋章之選票。投票箱則設於各廈座地下大堂及 12 座保安控制室內。

公佈結果：於 9 月份特別業主大會公佈

頒獎安排：於 9 月份特別業主大會進行

有關獎品安排，與會委員一致同意致函管理公司、清潔承判商、保安公司及升降機保養商查詢是否可為上述活動提供贊助。另就比賽開展及截止日期，連同宣傳細節如海報設計等，與會委員則建議交由小組繼續商議。

6.4.4 於第 10 次小組會議上，有委員建議訂購石矢垃圾桶內已損壞之金屬內膽，以取代現時放置於桶內的竹籬。小組一致同意上述採購建議，待提交是次常務會議確認。

供應商	石矢垃圾桶內鋅鐵內膽	總價格
S-Club (新昌管理服務集團成員)	HK\$ 298.00	HK\$ 7,152.00
TELEMART	HK\$ 350.00	HK\$ 8,400.00
華利達實業(香港)有限公司	HK\$ 365.00	HK\$ 8,760.00

議決：與會委員一致同意向報價最低之 S-Club (新昌管理服務集團成員) 採購 24 個石矢垃圾桶內膽，金額為 HK\$7,152.00。

6.4.5 管業處匯報，小會委員已通過新指示牌設計。供應商已於 6 月 15 日送貨，工程並部於 6 月 18 日完成安裝工程。



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

- 6.4.6 有關開放場地供業戶晾曬寒衣安排，首階段晾曬寒衣期將於6月30日結束。因應業戶需要，與會委員一致同意由7月1日起繼續開放排球場予業戶晾曬寒衣至9月30日，而羽毛球場則將重開供業戶租用，現提交是次常務會議匯報。此外，有委員表示有個別住戶於場內晾曬內衣及日常衣物，違反晾曬寒衣守則，惟保安員未有採取相應行動，故要求管業處跟進。管業處表示會加強監察上述情況，並會於球場四周張貼通告提示業戶切勿違規晾曬衣物，一旦發現有違規衣物，便會發出「沒收通知」予有關業戶。

議決：與會委員商討後，通過上述晾曬寒衣安排，繼續開放排球場予業戶晾曬寒衣至9月30日。

- 6.4.7 有關開啟廈座冷氣機及全苑公共照明之安排，管業處已整理有關資料及於會上分發予小組委員參考。除停車場天台球場射燈是以人手操控外，本苑現時所有波燈、街燈、射燈、街市風閘及各廈座冷氣機均以時間制操作；而外圍及行人通道上蓋之光管及簷篷燈則以光度感應掣控制。小組對上述安排表示滿意，同時提醒管業處必須分發有關資料予各管業處及保安部員工，以便可準確回覆業戶查詢，在巡邏時亦容易掌握有關設施是否運作正常。
- 6.4.8 有關廈座大堂鋪放地氈安排，有與會委員反映現時各廈座大堂地氈擺放時間不一。為解決上述情況，管業處建議改由保安控制室因應天氣及實際情況，決定是否需要擺放地氈。與會委員一致同意上述建議。

- 6.4.9 管業處匯報2011年1月至3月份廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	四月	五月
廢紙(kg) - HK\$0.8/kg	300	250
鋁罐(kg) - HK\$6.0/kg	10	5
膠(kg) - HK\$ 0.4/kg	330	270
舊衣物(kg) - HK\$3.0/kg	684	--
總金額	\$2,484.00	\$338.00

- 6.4.10 管業處日前接獲環保署來函，邀請本苑參與「屯門區廢物回收大行動」，定期安排流動回收車到本苑收集塑膠、玻璃容器、電器及電子產品等，以作循環再用。而參與回收之人士可獲贈日用品或環保紀念品作鼓勵。與會委員經商議後，一致同意參與上述計劃，並擬定回收安排及時間，詳情如下：

次數：每月一次



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

日期：每月最後一個星期日

時間：下午 3 時至下午 6 時

環保回收車停泊位置：第 8 座對開車位

管業處已根據上述議決向環保署作出回覆，並待該署確認上述安排後再向小組匯報。

議決：與會委員一致同意上述活動安排。

- 6.4.11 於第 10 次小組會議上，與會委員已通過購買 50 個新雪糕筒，以取替已損壞之雪糕筒及預留部份作備用，故管業處於會上提交 2 款雪糕筒式樣供委員揀選。經與會委員商議後，一致決定揀選現時沿用的雪糕筒款式。管業處已索取報價，待提交是次常務會議揀選供應商：

供應商	雪糕筒 (380x380x750mm)	總價格
S-Club (新昌管理服務集團成員)	HK\$ 128.00	HK\$ 6,400.00
保得供應服務有限公司	HK\$ 139.50	HK\$ 6,975.00
進盈物料供應公司	HK\$ 143.50	HK\$ 7,175.00

議決：與會委員一致同意向報價最低之 S-Club（新昌管理服務集團成員）採購 50 個新雪糕筒，金額為 HK\$6,400.00。

- 6.4.12 管業處日前曾與委員巡視屋苑時，發現部份渠口仍未配置匙孔塞，故建議增購渠蓋匙孔塞，以取代現時貼於匙孔之膠布。經管業處點算後，建議購買 500 個匙孔塞，主要用於第 1 街，第 2 街及公園等使用率較頻繁路面的污水井及沙井蓋。與會委員一致表示贊同，待提交是次常務會議議決。

議決：與會委員一致同意上述採購建議。管業處將索取有關報價，並提交小組參考。

- 6.4.13 有與會委員表示，發現個別人士進入公園範圍時，擅自跨過圍欄及踐踏中央公園(面向富來餐廳位置)花槽內植物，以致植物枯死，故建議於該處開闢行人通道進入中央公園，既可方便業戶進出公園範圍，亦可避免損毀花木，



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

浪費資源。與會委員經商討後，一致贊同上述建議。管業處將與工程部研究可行建議，待提交是次常務會議議決。

議決：與會委員一致同意上述增闢中央公園行人通道建議，式樣則參考現有行人通道模式。

6.5 聯絡事務小組

由於小組召集人黎新權先生於是次會議請假，由陸國英女士匯報如下：

6.5.1 2011 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
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	07/02/2011	26-27/02/2011
渣打銀行	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	31/3/2011	2-3/04/2011
花旗銀行	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	11/05/2011	23-24/05/2011
皇廷鋁窗維修防水 工程有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	08/06/2011	11-12/06/2011
合共數量：			4 單，共港幣\$9,600 元		

6.5.2 2011 年 5 月至 2012 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	皇廷鋁窗維修防水 工程有限公司	\$1,976	03/06/2011	09/06/2011
	PHD SHOP - Pizza Hut	\$1,976	07/06/2011	08/06/2011
合共數量：		2 單，共港幣\$3,952.00 元		

6.6 康樂事務小組

小組召集人陸國英女士匯報如下：

6.6.1 管業處匯報，龍門居網誌管理人已於 2011 年 4 月份請辭，由於未能即時尋獲接任人選，故開始由管業處職員陳君朗先生於工餘時間暫代有關職務，每月工資為 HK\$600.00。

議決：與會委員一致同意由陳君朗先生擔任龍門居網誌管理人，每月工資 HK\$600.00。

6.6.2 就 2011 年 8 月 20 及 21 日(星期六及日)「暑期國內兩天遊」活動，經小組委員討論後，一致通過行程為：番禺長隆主題樂園、廣東博物館及世博廣東館，住宿方面則為準五星級酒店，並交由管業處索取報價後待下次小組



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

會議上再進行揀選程序。

議決：與會委員一致通過上述行程。

6.6.3 有關便利圖書站運作方面，小組已就下列事項進行商討，並於是次常務會議上作出匯報。

6.6.3.1 圖書館管理員近日接獲多名業戶反映，表示圖書借閱時間太短，建議將借閱時間由一星期延長至兩星期。此外，有業戶亦建議本苑可效仿公共圖書館，加設圖書回收箱以收集業戶歸還之書籍。經各與會委員商議後，一致通過延長圖書借閱時間至兩星期，惟認為加設圖書回收箱存在困難，故暫不作考慮。

議決：與會委員一致延長圖書借閱時間至兩星期。就加設圖書回收箱之建議，與會委員一致同意小組議決，需待研究後方再商討。

6.6.3.2 有圖書館管理員表示於中午時份太陽直接照射到圖書館內，令室溫上升，而工作人員操作電腦亦受到陽光反射影響，故管業處建議於圖書館內安裝捲簾以阻擋下午時份的猛烈陽光。經各小組委員商討後，一致通過於圖書館安裝捲簾。

議決：與會委員一致同意於上述安裝捲簾建議，交由管業處索取報價後再提交小組跟進。

6.6.3.3 鑑於現時圖書館內未有足夠書架擺放書籍，故建議於圖書館內加設一個書架，並於會上提供不同款式供與會委員揀選。經各與會委員討論後，一致通過揀選型號：DS-113 黑色書架，金額為HK\$970.00。

議決：與會委員一致確認上述採購建議。

6.6.3.4 5月份便利圖書站遲還罰款總金額為HK\$130.50。有關款項將撥歸屋苑收入。

6.6.4 就2011年6月4至6日(星期六至一)「父母親節齊賀端陽三天精華遊」之收入及支出實際表，詳情如下：



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

收入及支出實際表

收入：	人數	團費	支出：	人數	團費
報名團費：	92	1638	\$150,696.00	旅行社團費：	92 1638 \$150,696.00
			免費工作人員位	2	1638 (\$3,276.00)
			禮物		\$3,270.00
			(麥當勞 10 元禮券 327 張)		
		<u>\$150,696.00</u>			<u>\$150,690.00</u>
餘款：		<u>\$6.00</u>	(撥入下次旅行購買禮物)		

- 6.6.5 由於內地購買車票新政策實施，小組委員一致同意日後舉辦內地旅遊時，參加者必須提交回鄉証副本作購票，以便準確處理登記程序及手續。

議決：與會委員一致確認上述安排。

- 6.6.6 就 2011 年 5 月 15 日(星期日)「馬灣公園一天遊」，有關活動已圓滿舉行，行程大致順利，惟旅行社「冠一旅遊有限公司」所安排之旅遊巴未能於指定時間到達本苑，故特此紀錄以便於下次擇選旅行社時作參考。

- 6.6.7 就 2012 年 1 月 29 日(星期日/年初七)「新春行大運」活動，經小組委員討論後，一致通過行程為：太平山山頂及志蓮淨園，午餐為西式自助餐，暫定舉辦 5 車。

議決：與會委員一致通過上述建議行程，並由管業處提交行程予區議會審批。

- 6.6.8 有關暑假期間舉辦紙黏土班事宜，本處早前曾與「香港手工藝藝術學院」聯絡，並於會上將有關資料提交與會委員查閱，經商討後，一致通過於本苑開辦 4 個手工藝興趣班，並於下次常務會議匯報，詳情如下：

課程	內容	節數/時數	收費	備註
忌廉土	制作成甜品飾物，如匙扣、相架	星期一 12 pm ~ 1 pm	\$200	18/7, 25/7, 8/8, 15/8, 22/8



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

啱啱熊	利用針線制作四肢可活動，共完成兩件啱啱熊	星期三 12 pm ~ 1pm	\$200	20/7, 27/7, 3/8, 10/8, 17/8, 24/8
兒童布藝	制作成飾品，如蛋糕，銀包，相架	星期五 12 pm ~ 1pm	\$200	22/7, 29/7, 5/8, 12/8, 19/8, 26/8
兒童拼貼	利用歐式拼貼，將簡單木器裝飾成美觀實用的藝術作品	星期日 12 pm ~ 1pm	\$200	17/7, 24/7, 31/7, 7/8, 14/8, 21/8

議決：與會委員一致同意舉辦上述暑期班活動之安排。

6.6.9 早前有業戶向本處申請在本苑舉辦暑期普通話班，詳情如下：

日期：7月7日至8月25日（逢星期二及四）

時間：上午10時至11時

費用：HK\$600/15堂（即每堂\$40）

備注：有關導師已具備專業資格及持有國內正式導師牌照。

與會委員一致通過舉辦上述暑期普通話班。

6.6.10 有關本苑康體設施收入情況如下：

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
2011年1月	7	200.00	12	\$305.00	19	\$470.00
2011年2月	3	70.00	14	\$335.00	15	\$335.00
2011年3月	3	70.00	54	\$1,210.00	20	\$400.00
2011年4月	2	60.00	35	\$875.00	25	\$510.00
2011年5月	5	130.00	23	\$575.00	29	\$590.00
合共：	20	\$530	138	\$3,300	108	\$2,305

為鼓勵業戶多做運動及提高網球場使用率，與會委員一致通過由7月起提供暑期優惠，凡於晚上6點前租用網球場，一律調低收費至HK\$25.00，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致同意於暑假期間，調低晚上6點前網球場場租至HK\$25.00。

6.6.11 本苑興趣班學員收生及收入情況，詳情如下：



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

	人數	行政費收入
珠心算班	4 人	\$128.00
國畫班	4 人	\$104.00
書法班	5 人	\$110.00
總數:	13 人	\$342.00

6.6.12 管業處匯報，發現本苑部份摺椅出現破損，建議更換 80 張摺椅，並已索取 3 間報價，詳情如下：

	報價公司	價錢(每把)	總金額
1.	S-CLUB	HK\$95.00	HK\$7,600
2.	雅典辦公室傢俱有限公司	HK\$115.00	HK\$9,200
3.	新世紀辦公室傢俱	HK\$115.00	HK\$9,200

議決：與會委員一致同意上述採購安排，但由於未能確認各供應商之產品質量，故委員於是次會議上暫未能即時揀選供應商。因此，管業處將聯絡各供應商索取摺椅樣板以供委員參考及比較。

6.7 財務及審核小組

6.7.1 秘書彭紹光先生表示財務及審核小組未有召開會議。

6.8 街市、商舖諮詢小組

6.8.1 秘書彭紹光先生表示街市、商舖諮詢小組未有召開會議。下次會議將安排於 6 月 27 日(星期一)進行。

(八) 其他事項

8.1 本苑與「有線電視第 1 台」之首 18 個月免費服務合約將於 10 月 23 日屆滿。其後，第 13 個月至 36 個月之月費則為 HK\$2,470.00。根據合約條款，本苑可在給予最少 1 個月書面通知於啟動日起計 18 個月試用期屆滿時終止合約，否則合約會按原訂條款直至第 36 個月完結。現提交常務會議議決是否繼續合約至 2013 年 4 月。

議決：與會委員一致同意與「有線電視第 1 台」繼續合約至 2013 年 4 月。

8.2 管業處早前接獲業戶反映，有業戶(學生)在便利圖書站開放期間自修及溫習，有違便利圖書站開放原意。同時，有義工亦表示因守則上並未列明此項，故較難管理業戶學生自修及溫習情況。為方便義工日後管理，現提交是次常務會議確認圖書館是



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

戶學生自修及溫習情況。為方便義工日後管理，現提交是次常務會議確認圖書館是否可作溫習室用途。

議決：與會委員經商議後，一致認為業戶(學生)進行自修或溫習並不牴觸便利圖書站用途，故同意便利圖書站開放期間亦可作自修室用途。管業處將知會各便利圖書站義工有關議決結果，以方便其日後管理。

8.3 管業處匯報，就本苑高清電視接收器於6月18日發生故障，管業處即時安排保養商到場檢查，但因零件缺貨，無法即時維修，並需待6月22日方可安排更換工程。惟就上述電視接收問題，第12座一名業戶於6月18日晚上到保安控制室作出投訴，期間以粗言穢語宣洩不滿，及後，該業戶返回第12座時，撕掉及取走張貼於地下大堂之法團常務會議記錄第1頁。控制室於諮詢管業處職員意見後報警處理。警員向有關人士作出口頭警誡，並要求其把會議記錄第1頁放回原處(R/N#11011902)，現特此於是次會議匯報。與會委員一致贊同上述處理方法，並同意日後倘出現相同情況，必須以相同方式處理，防止個別人士作出魯莽行為。

8.4 因應區議會選舉將於9月15日起接受提名，法團一致同意致函屯門民政事務總署，通知其本苑對是次選舉之宣傳規定。有關宣傳方法及張貼海報安排將遵照以往安排，詳情如下：

1) 張貼海報：

各廈座均劃分6格固定位置供合資格候選人作張貼宣傳海報用途。為公平起見，位置將以抽籤形式分配。候選人可親身或派代表出席有關抽籤活動。

2) 宣傳方法(公共地方)：

所有候選人均不可於本苑於張貼宣傳橫額，亦不得於宣傳期間使用揚聲器。

3) 宣傳方法(各廈座)：

所有候選人均不可作探訪式宣傳，亦不得擅自派發宣傳單張或宣傳品進業戶信箱。

8.5 有關發還裝修按金安排，管業處表示有業戶反映現時退回裝修按金的時間太長，並要求向法團反映。管業處解釋，所有按金款項均需存入銀行戶口，故退款時必須將文件呈交公司審核後方可發出支票退款，一般而言只需4星期便可以支票形式發還按金。惟近日管業處接獲業戶反映急需取回按金，並要求加速發還裝修按金。經商議後，為縮短手續需時，建議管業處可略作調整，把現金繳付之裝修按金改為存於屋苑內，並發出手寫收據予有關業戶。待業戶完成裝修工程，並由管業處檢視確認後，業戶即可憑收據獲發還現金。但如業戶以支票支付裝修按金，則會維持原有安排，仍約需4星期方可安排發還按金支票。

8.6 有業戶向法團反映，要求允許於單位外樓層公共地方停泊其名貴單車。與會委員經



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

商議後，一致認為上述行為有違本苑大廈公契規定，亦可能抵觸消防條例，故否決有關業戶要求，並特此記錄以作日後參考。

8.7 本苑2010年6份新轉名單位共有2個：第11座(1個)、商舖(1個)。

(九) 下次會議日期

會議於晚上11時50分結束。下次會議日期為2011年8月8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 蘇穎邦先生

副本送：
業主立案法團各委員
新昌管理服務有限公司區域經理夏健輝先生
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