



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 第八次常務會議記錄

日期：二零一一年一月十日（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

秘書 — 彭紹光先生

委員 — 黎新權先生、陸國英女士、陳國良先生
葉健波先生、姚艷萍女士、柯佩均女士
李鶴鳴先生

（排名不分先後）

請假 — 陳雲生先生、梅彩清女士、趙得芳女士
（排名不分先後）

缺席 — 伍偉鏘先生、黃國芳女士、方家全先生
陳源先生

（排名不分先後）

龍門居管業處

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

嘉賓

屯門區區議員 — 龍瑞卿女士



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八次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

由於主席陳雲生先生請假，未能出席今次會議，由秘書彭紹光先生代理主持是次會議。秘書彭紹光先生亦匯報，已接獲委員梅彩清女士及趙得芳女士請假，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七次常務會議之會議記錄無需作出修改；彭秘書遂於席上宣佈通過第五屆第七次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

3.1.1 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。有關街市 M35 號檔戶於收舖後再無佔用公共地方，惟日間經營時仍有將物件放置於兩鋪之間的行人通道，已加強巡查，情況受到控制，管業處繼續跟進。

3.1.2 彭秘書於席上查詢，S21 號鋪於簷篷側加裝透明膠用以擋風問題。管業處回覆於早前已有保安員於日常巡查中發現，但有關透明膠是由其鋪位的招牌位置上伸出加裝，當時並無採取進一步行動。及後陳主席及彭秘書先後提出其透明膠底部裝有鐵通加強重量作拉直透明膠之用，遇有大風將其吹起時有機會造成各種意外，管業處已即時將有關考慮通知上述鋪位負責人，並要求儘快拆走上述裝置，稍後會發信正式通知。

彭秘書表示，有關街市、商舖違規加建問題已於法團會議中多次商討，並製訂機制防止類似上述情況發生，惟管業處每於人事更替後便再無跟進，以致問題重覆發生，要求管業處於人事變動時做好交接工作，令管理工作能暢順運作。

(四) 報告事項

1 發展商是否全數出售車位，本苑需要調整車輛臨時停泊措施

4.1.1 管業處匯報，發展商方面現行做法是以全數出售停車場車位作為最終目標，但由於近月有關車位價格已向上調整，因此銷售速度已放緩，相信於短期內不會令龍門居無時租車位供應。

彭秘書表示，根據上述匯報，發展商要全數出售車位尚有一段時間，暫時毋須討論本苑調整車輛臨時停泊措施，要求管業處有進一步消息



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

再知會法團商討有關安排。

2. 禁制 S10 號舖違例擺賣事

4.2.1 管業處匯報 S10 號舖舖後位置貨物佔用公共地方問題已有改善，但舖位兩旁位置擺放雜物及木板問題仍未解決，管業處已再三知會負責人有關法律行動只是暫緩執行而並非撤銷，要求儘快清理上述物品，S10 舖租戶要求多三星期時間作出改善。由管業處繼續跟進。

彭秘書表示，雖然法團對 S10 號舖的法律行動暫緩執行，管業處仍需與法團法律顧問緊密跟進申領禁制令的相關程序，如上述商戶違規行為再次惡化，可馬上進行法律行動。

3. 禁制 M85 號舖違規經營非指定行業事

4.3.1 有關街市 M85 號檔戶違規經營非指定行業問題，由於到現時為止仍未遷離上述檔位，為防止法團停止對其進行法律行動後有關檔戶再次經營非指定行業，根據上次會議議決，管業處已於 2011 年 1 月 5 日致函予街市 M85 號檔業主作最後通知，提醒業主上述檔位如再次違規，經營非指定行業，法團將即時採取法律行動而不作另行通知。

4. 向 S119 號舖追討賠償事進展

4.4.1 管業處匯報，有關向 S119 號舖追討賠償事宜，早前跟法團法律顧問聯絡後，已安排將追討賠償的法庭文件成功交予有關人士，現正進行法律程序；稍後亦會有另外一份法庭文件安排以同樣方式交與上述人士。待有進一步消息再於會議上匯報。

5. 向違規業戶追收法律費用事進展

4.5.1 管業處匯報，本月暫時沒有新增的成功追討個案。另外，由於追討個案中有部份為住宅違規飼養寵物的法律費用，加上近期管業處接獲個別業戶飼養狗隻的投訴有上升趨勢，因此於早前曾向管理公司的法律顧問諮詢有關向上述違反公契的業戶採取法律行動的初步建議及程序，並於席上派發供各與會委員參考及商討。管業處進一步解釋，有關上述法律意見是建議先向土地審裁處入稟違規個案，但必須由法團簽署聲明書證實個案屬實；另如有關業戶提出抗辯，有關個案仍需交由法庭審理。經與會委員商討後，初步同意上述建議，但處理時必須向違規飼養寵物的業戶闡明有關程序及有機會涉及法律訴訟。

待管業處取得詳細資料後再交予法團作商討。



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. 商舖公共平台簷篷滲漏事最新情況

4.6.1 管業處匯報，由於仍有個別商戶報告有滲漏情況，已繼續與新昌營造跟進，安排維修工程。屯門區區議員龍瑞卿女士表示，有關商舖公共平台簷篷滲漏問題已拖拉多時，要求新昌營造進行較大規模的維修工程，儘快解決滲漏問題。

彭秘書表示，有關滲漏平台已進行多次維修補漏工程，問題仍未解決，應考慮其他方法，避免滲漏情況持續。管業處答允會與新昌營造商討有關建議。

7. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

4.7.1 管業處匯報，已正式拒絕「浩龍有限公司」負責人要求將來年的管理費預算案中，把原屬於「街市」的支出全數撥歸「商場」部份，因上述做法會令商場業戶有所質疑，因此無法答允「浩龍有限公司」的要求。

4.7.2 有關「浩龍有限公司」去信法團法律顧問要求管業公司於信件發出日期起計的 14 天內回覆屋苑核數報告中提及管業公司未有提供數據予核數師核實的「裝修按金」中的存款問題，管業處已跟法團法律顧問聯絡表示難以於限期前回覆，李律師表示只需於合理時間內整理資料回覆有關問題便可，管業處現正儘快整理相關資料，待完成後會立刻與法團法律顧問跟進回覆安排。

4.7.3 另外，「浩龍有限公司」負責人提出與陳主席會面要求，陳主席回覆管業處，因「浩龍有限公司」控告法團的案件中法團已再無資料需要補充；而對方現在提出的核數報告問題，亦應由管業公司整理資料後作出澄清，加上陳主席於這段時間內不在香港，著管業處回覆「浩龍有限公司」負責人其上述意向，如有進一步提問，可於他回港後直接致電聯絡。有關上述安排已由求管業處代為通知。

彭秘書表示，有關訴訟法團方面暫時已沒有任何補充，現階段只待對方有進一步行動再作相應行動，如有最新消息再於會議中匯報。

8. 為本苑樹木杜滅白蟻事

4.8.1 管業處匯報，承判商「基雋環境健康有限公司」已於 12 月 3 日進行覆檢，發現早前有白蟻蝕蝕的 1 號，14 號及 24 號藥餌盒仍然有蝕蝕痕跡，但情況已大為改善，而下一次覆檢將於 2011 年 1 月 11 日進行。另外，跟進地政署所屬官地檢查事宜，管業處早前已接獲有關官員回覆並相約檢查時間，但因承判商儀器故障問題，暫時未能進行，將另



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

訂日期再作檢查，結果將於下次常會再作匯報。

4.8.2 管業處匯報，由於本苑第 9 座地下大垃圾房發現白蟻，該處存有大量備用外牆紙皮石、樓層牆身磚及地磚，故需要儘快進行滅蟻工程，以免庫存物料遭蛀蝕。管業處已於早前邀請基雋進行現場視察，該公司提供方案如下：

方案（一）：先由本苑安排清理垃圾房內所有紙皮石、樓層牆身磚及地磚，然後噴灑滅蟻藥水，費用為 HK\$2,200.00；

方案（二）：於第 9 座地下垃圾房放置藥餌盒，為期一年，共提供最少 7 次檢查服務，期間無須搬運紙皮石、樓層牆身磚及地磚，費用為 HK\$6,500.00。

經與會委員商討後，為避免於搬運紙皮石及牆身磚的過程中將白蟻帶到其他地方造成更大損害，一致同意採納方案（二）的處理方法，由管業處跟進，並於下次會議中匯報。

9. 親子種植場使用情況

4.9.1 管業處匯報，已根據上次會議議決，就於停車場天台開闢新親子種植場的建議地點及各項配套設施的報價資料於席上派發供各委員參考。但由於是次報價資料中需支出的費用約 HK\$135,000.00 比早前初步建議的費用約 HK\$80,000.00 相差甚多，要求管業處再詳細整理各項配套的用料及施工程序，避免不必要的開支；另外，彭秘書表示，有關上述新親子種植場的地點的承重力及改變地方用途等問題仍需研究及討論，建議將有關資料及相關問題先交回小組會中討論，待落實方案再交常會議決。

議決：各委員一致同意上述安排。

10. 第一街公共交通交匯處外牆滲漏油污維修責任事

4.10.1 管業處匯報，由於仍未收到運輸署聯同建築署及機電工程署作重新檢查的最新安排，暫時未有任何進展，待有進一步消息再於會議上匯報。

11. 本苑傍興建公屋及社區會堂最新進展

4.11.1 屯門區區議員龍瑞卿女士補充，本苑傍興建社區會堂事宜，已於早前的屯門區議會會議中向有關官員提出上述社區會堂的間格需有較大的靈活度，可配合為居民舉辦不同活動的需要；另外，天台方面需加大綠化範圍及添置可供長者使用的健體器材，惟房屋署方面回覆，由於



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

天台承重力問題，只答允會將社區會堂的天台全面綠化而不作其他用途。而有關公屋及社區會堂將於 2013 年落成，待有其他進展再由法團主席於法團會議中匯報。

12. 本苑申辦「節約能源工程」工程事進展

4.12.1 管業處匯報，有關本苑申辦「節約能源工程」事宜，已得到機電署方面回覆，本苑的申請將於 1 月中審批，預計 2 月底會有正式回覆。
彭秘書表示，有關上述申請已進行多時，要求管業處作好準備，待審批完成後可馬上展開工程。

13. 就本苑管理和保安合約即將屆滿，新昌提供市場最新數據供法團參考事

4.13.1 管業處就上述議程，已取得與龍門居單位數目及屋苑類型相似的富健花園作比較，其中有關管業公司所收取的經理人酬金、管業處職員薪津及保安員人工支出等多個項均與本苑相接近，並即席將有關資料匯報供法團參考。

彭秘書表示，以單一屋苑作比較，結果並不太全面，要求管業處多搜集市場上其他不同數據作比較，並建議本苑管理和保安兩份合約作公開招標，以得到更多市場訊息，與會各委員均表示贊同。

議決：與會各委員一致通過本苑管理和保安兩份合約作公開招標的安排，並由管業處整理上一次標書內容及投標時序表一併交與法團法律顧問審閱，並於招標程序小組會議中詳細商議有關安排。



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

(六) 財政報告

6.1 管業處匯報2010年10月份的資產負債表及財務資料如下：

龍門居財政報告			2010年10月收支明細表			
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
管理費收 入	2,107,518.00	103,713.00	100,496.00	69,540.00	-	2,381,267.00
利息收入	9,565.04	376.65	329.98	637.71		10,909.38
住戶證收入						-
車位(苑內)					10,800.00	10,800.00
攤檔場租					3,600.00	3,600.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,255.00	1,255.00
什項收入	3,016.00	63,513.00			260.00	66,789.00
合計收入	2,120,099.04	167,602.65	100,825.98	109,885.71	15,915.00	2,514,328.38
員工薪津	273,362.00	20,976.00	11,881.00			306,219.00
電梯維修保養	145,364.00	7,091.00			11,005.00	163,460.00
防盜系統保養	7,902.00	132.30	132.30		6,013.40	14,180.00
消防系統保養	2,681.00	5,400.00	470.00	2,568.00	1,292.00	12,411.00
冷氣維修保養				4,600.00		4,600.00
一般維修保養	54,017.00	5,025.50	750.00	290.00	15,752.50	75,835.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養處理	23,000.00	725.00	1,015.00	2,235.00	725.00	27,700.00
園藝保養工程					39,070.00	39,070.00
大廈清潔費	272,292.00	8,283.00	246.00	25,559.00	57,468.00	363,848.00
滅蟲費					4,600.00	4,600.00
保安服務費用	605,934.52	46,495.47	26,336.13			678,766.12
公共水費/專業						-
公共電費	328,918.00	21,000.00	2,100.00	55,986.00	19,800.00	427,804.00
核數費	325.00	100.00	100.00	100.00		625.00
牌照費/大型維修						-
保險費					21,155.00	21,155.00
電話費	2,045.00				3,138.00	5,183.00
銀行費用	1,082.43	26.71	8.09	17.97		1,135.20
文具印刷費	1,910.00				18,510.00	20,420.00
交通費	747.30				569.80	1,317.10
節日裝飾/衛視保						-
工具及設備						-
差餉地租/稅項		2,640.00				2,640.00
什項支出	2,676.00	297.40	223.20	168.60	6,060.90	9,426.10
公共帳戶分攤	169,088.15	12,983.05	7,353.40		(189,424.60)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,894,584.40	131,355.43	50,615.12	115,367.57	15,915.00	2,207,837.52
加：						
經理人酬金	54,633.00	4,192.00	2,375.00			61,200.00
總公司專業費	24,996.00	1,918.00	1,086.00			28,000.00
總支出	1,974,213.40	137,465.43	54,076.12	115,367.57	15,915.00	2,297,037.52
本期盈餘(透支)	145,885.64	30,137.22	46,749.86	(5,481.86)	0.00	217,290.86



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 第八次常務會議						
龍門居財政報告			2011年1月10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
10月盈餘	145,886	30,137	46,750	(5,482)		217,291
本年度(4/10 -9/10)	(105,843)	187,839	262,806	(38,876)		305,926
上年度轉入	11,221,151	748,880	2,195,017	1,279,436		15,444,483
可動用的款項						
累計基金	11,115,308	936,719	2,457,822	1,240,560	-	15,750,410
平均每戶	2,325					
儲備金	6,042,398	190,656	260,697	376,886	816,818	7,687,455
平均每戶	1,590					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,559,963					2,559,963
平均每戶	674					
緊急應變基金	901,018					901,018
平均每戶	237					
不可動用的款項						
管理費按金	7,362,882	298,312	254,011	490,891		8,406,096
	27,981,570	1,425,687	2,972,530	2,108,337	816,818	35,304,942
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	9,565.04	376.65	329.98	637.71		10,909.38
住戶訴/補領/鎖車/班組	40.00	200.00			1,830.00	2,070.00
特定*	2,976.00	63,313.00			11,510.00	77,799.00
代理費						-
10月合計	12,581.04	63,889.65	329.98	637.71	13,340.00	90,778.38
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	742,808	16,471	31,636	111,566		902,481
信託基金-定期存款					=>	32,579,652
流動現金-存銀行						3,623,165
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,651,528
其他應收款項						137,089
往來管理公司						11,716
裝修按金						(384,162)
預收款項(按金)						(242,015)
其他應付款項						(3,024,512)
					*=>	35,304,942
信託基金-定期存款					=>	32,579,652
流動資金-存銀行						3,623,165
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(947,875)
					*=>	35,304,942
上年度轉入(10年9月)	11,376,603.10					
經3/09年結核數後調整	(155,452.50)					
經調整後的數字	11,221,150.60					



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10月收支明細表			
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
管理費收 入	2,107,518.00	103,713.00	100,496.00	69,540.00	-	2,381,267.00
利息收入	9,565.04	376.65	329.98	637.71		10,909.38
住戶證收入						-
車位(苑內)					10,800.00	10,800.00
攤檔場租					3,600.00	3,600.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,255.00	1,255.00
什項收入	3,016.00	63,513.00			260.00	66,789.00
合計收入	2,120,099.04	167,602.65	100,825.98	109,885.71	15,915.00	2,514,328.38
員工薪津	273,362.00	20,976.00	11,881.00			306,219.00
電梯維修保養	145,364.00	7,091.00			11,005.00	163,460.00
防盜系統保養	7,902.00	132.30	132.30		6,013.40	14,180.00
消防系統保養	2,681.00	5,400.00	470.00	2,568.00	1,292.00	12,411.00
冷氣維修保養				4,600.00		4,600.00
一般維修保養	54,017.00	5,025.50	750.00	290.00	15,752.50	75,835.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養處理	23,000.00	725.00	1,015.00	2,235.00	725.00	27,700.00
園藝保養工程					39,070.00	39,070.00
大廈清潔費	272,292.00	8,283.00	246.00	25,559.00	57,468.00	363,848.00
滅蟲費					4,600.00	4,600.00
保安服務費用	605,934.52	46,495.47	26,336.13			678,766.12
公共水費/專業						-
公共電費	328,918.00	21,000.00	2,100.00	55,986.00	19,800.00	427,804.00
核數費	325.00	100.00	100.00	100.00		625.00
牌照費/大型維修						-
保險費					21,155.00	21,155.00
電話費	2,045.00				3,138.00	5,183.00
銀行費用	1,082.43	26.71	8.09	17.97		1,135.20
文具印刷費	1,910.00				18,510.00	20,420.00
交通費	747.30				569.80	1,317.10
節日裝飾/衛視保						-
工具及設備						-
差餉地租/稅項		2,640.00				2,640.00
什項支出	2,676.00	297.40	223.20	168.60	6,060.90	9,426.10
公共帳戶分攤	169,088.15	12,983.05	7,353.40		(189,424.60)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,894,584.40	131,355.43	50,615.12	115,367.57	15,915.00	2,207,837.52
加：						
經理人酬金	54,633.00	4,192.00	2,375.00			61,200.00
總公司專業費	24,996.00	1,918.00	1,086.00			28,000.00
總支出	1,974,213.40	137,465.43	54,076.12	115,367.57	15,915.00	2,297,037.52
本期盈餘(透支)	145,885.64	30,137.22	46,749.86	(5,481.86)	0.00	217,290.86



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10月收支明細表---附頁P.1			
2010/2011 年度			(與財政預算有較大差額的支出明細)			
	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	
消防系統保養						
A38及A37更換消防拎手掣				2,400.00		
維修1號消防梯頂層花灑喉		3,900.00				
維修1樓30號車位花灑頭滴水		1,200.00				
		5,100.00				
一般維修保養						
購買38W蝴蝶管, 24及48" 光管等	9,805.00					
更換9座地下沖廁泵房B泵鏢絲工程	9,900.00					
15座19B主人房外牆紙皮石工程	5,500.00					
15座30C房間及廚房外牆紙皮石工程	11,500.00					
	36,705.00					
更換車場入閘攝錄機		1,500.00				
緊急維修車場入口閘		1,000.00				
		2,500.00				
水泵保養及處理						
16座租用沖廁水泵工程	11,400.00					
園藝保養工程						
商場行人路正方形花槽植物移種5座					1,200.00	
8座大門天井位園藝改善工程					1,980.00	
6-7座馬路邊正方形花槽樹腳鋪陶土					1,950.00	
8座旁船位花槽園藝改善工程					3,900.00	
9座大門天井位園藝改善工程					2,680.00	
10座大門天井位園藝改善工程					1,880.00	
幼稚園對出花槽園藝改善工程					3,680.00	
10月份費用					21,800.00	
					39,070.00	



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

龍門居財政報告				2010年10月收支明細表---附頁P.2		
2010/2011 年度		住宅部份	(與財政預算有較大差額的支出明細)			
		車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	
大廈清潔費						
購買木製戶外垃圾桶						7,664.00
公共電費						
天氣炎熱,冷氣溫度下調,用電量增加				55,986.00		
保險費						
2009/2010年度綜合保險-公眾責任險						4,666.67
2009/2010年度綜合保險-金錢險						83.33
2009/2010年度綜合保險-忠誠險						83.33
2009/2010年度綜合保險-財產一切險						16,321.67
						21,155.00
差餉地租						
萬眾天線站 (10 -12/2010)			639.00			
和記天線站 (10 -12/2010)			1,236.00			
數碼通天線站 (10 -12/2010)			765.00			
			2,640.00			
信託基金--定期存款	交通銀行			本金		利息
定期存款--	1.01% p.a.	6個月	2/07/10-3/01-11	7,134,697.80		9,697.80
定期存款--	1.1% p.a.	6個月	4/10/10-4/04-11	21,444,711.80		69,711.80
活期儲蓄存款--				4,000,242.00		33.00
				32,579,651.60		79,442.60

6.2 管業處匯報 10 月份盈餘為 HK\$217,290.86，總資產扣除負債後為 HK\$35,304,942.00。

6.3 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 3 月份累積至 10 月份之利息收入為 HK\$242.00，故現時總金額為 HK\$4,000,242.00。就定期存款方面，現時分別已安排 2 份 6 個月定期存款，累算利息分別為 HK\$9,697.80 及 HK\$4,711.80。



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	支票台頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘	跟進人
	Balance Brought Forward from 29 Oct 2010						
30/11/2010	迅華環保回收公司(屋苑舊衣回收收入)	龍門居業主立案法團	643206		HK\$2,676.00	HK\$11,389.13	Sophie
30/11/2010	民信消防有限公司贊助盆菜宴活動\$1000 元	龍門居業主立案法團	743219		HK\$1,000.00	HK\$12,389.13	Sophie
30/11/2010	盈春園藝贊助盆菜宴活動\$1000 元	龍門居業主立案法團	494131		HK\$1,000.00	HK\$13,389.13	Sophie
30/11/2010	志豐水泵工程有限公司贊助盆菜宴活動\$500 元	龍門居業主立案法團	107858		HK\$500.00	HK\$13,889.13	Sophie
30/11/2010	志豐水泵工程有限公司贊助盆菜宴活動\$500 元	龍門居業主立案法團	107857		HK\$500.00	HK\$14,389.13	Sophie
30/11/2010	嘉裕工程公司贊助盆菜宴活動\$1000 元	龍門居業主立案法團	711329		HK\$1,000.00	HK\$15,389.13	Sophie
30/11/2010	ISS 服務系統香港有限公司贊助交換坊活動\$712 元				HK\$712.00	HK\$16,101.13	Sophie
30/11/2010	新昌管理服務有限公司贊助交換坊活動\$1,000 元	龍門居業主立案法團	184752		HK\$1,000.00	HK\$17,101.13	Sophie
	Balance Brought Forward from 30 Nov 2010						
6/12/2010	退回歡聚龍門盆菜宴活動贊助費	楊偉玲	415358	HK\$4,000.00		HK\$13,101.13	Sophie
10/12/2010	迅華環保回收公司(屋苑舊衣回收收入)	龍門居業主立案法團	622042		HK\$1,629.00	HK\$14,730.13	Sophie

6.4 管業處匯報法團零用金戶口入賬及支賬記錄如上表。至 2010 年 12 月 10 日，結餘為 HK\$14,730.13。

6.5 管業處匯報有關 2010 年 12 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	\$248,757.00	\$0.00	\$104,849.00	\$376,246.00	\$729,852.00	\$133,006.00	\$225,460.00	----
商舖	\$57,145.00	\$8,313.00	\$0.00	\$4,383.00	\$2,930.00	\$15,626.00	----	----	----
街市 (包括 冷氣費)	\$109,248.00	\$21,927.00	\$0.00	\$10,778.00	\$26,471.00	\$59,176.00	\$40,660.00	----	----
車位	\$103,713.00	\$41,087.00	\$0.00	\$4,706.00	\$4,344.00	\$50,137.00	----	----	----
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： \$2,397,132.00 \$320,084.00 \$0.00 \$124,716.00 \$409,991.00 \$854,791.00 \$173,666.00 \$225,460.00 ----

合共總金額 HK\$ 399,126.00

6.6 管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為\$409,991.00，其中已就總額合共 HK\$399,126.00 向有關業戶採取法律行動追討欠費。因應管業處加速進行法律行動，入稟小額錢債審裁處，部份業戶已清繳拖欠管理費，而總結欠金額亦已由 10 月份之 HK\$894,979.00 下調至 12 月份之 HK\$854,791.00，可見拖欠管理費情況已有所改善。



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) 專責小組報告

7.1 招標程序小組

管業處代小組召集人彭紹光先生匯報如下：

- 7.1.1 就本苑「園藝保養服務合約」標書(標書編號: LUMU/10/T012)、「街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約」(標書編號: LUMU/10/T013)、「閉路電視監察系統保養服務合約」(標書編號: LUMU/10/T014)及「2010 年第二期更換咸水泵及閘掣工程」標書(標書編號: LUMU/10/T015)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 12 月 23 日(星期四)	晚上 8:30 召開招標小組會議商討標書內容
2010 年 12 月 29 日(星期三)	電腦揀選承判商
2010 年 12 月 30 日(星期四)	發出標書予承判商進行招標
2011 年 1 月 17 日(星期一)	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
2011 年 2 月 21 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
2011 年 2 月 22 日(星期二)	由管業處發出確認書予中標承判商
2011 年 3 月 5 日(星期五)或之前	中標承判商簽回確認書(發出後 10 天內)

- 7.1.2 有關「公共天線及保安系統保養服務」合約，現時保養商「EC Info Tech Ltd」於維修事務小組會前向管業處及法團提供續約建議，合約金額維持不變，年費為 HK\$22,680.00。因考慮保養商表現理想，經商議後，小組委員一致同意與「EC Info Tech Ltd」續約 2 年，故無需安排招標，現於是次常務會議再匯報。

議決：與會委員一致確認與「EC Info Tech Ltd」續約 2 年，年費為 HK\$22,680.00。

- 7.1.3 就「2010 年龍門居加裝外圍圍欄工程」，東洋工程公司於 12 月 24 致函法團及管業處，要求將上述工程期限延伸至 2011 年 3 月 31 日。經各委員商討後，表示可接受東洋工程公司之申請，將工程期限延長至 2011 年 3 月 31 日，但管業處必須發信要求東洋工程公司簽署文件以作確認，而文件上亦必須清楚列明如「東洋」未能於上述日期前完成工程，則需根據合約條款支付所有逾期罰款。管業處已於 2011 年 1 月 8 日致函通知該承判商，有關副本已交法團存檔，現於是次常務會



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

議上作出匯報。

7.1.4 小組委員經商議後，一致贊同於日後所有標書內加上以下條款：

「法團並沒有委託任何人代辦是項招標事宜，法團亦不容許法團代理人因法團職務關係收受利益，也不容許任何人藉是次投標取得任何利益，投標商切勿以金錢、禮物或其他利益餽贈法團代理人，以協助其投得工程/服務合約，如有違反此項規定者，法團定必向執法部門報案。」

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天請假，由管業處匯報如下：

7.2.1 管業處匯報，10 月份及 11 月份保安人員缺勤人手及扣減費用資料如下：

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
10-2010	\$701,220.00	\$678,766.12	45	\$22,453.88
11-2010	\$701,220.00	\$687,298.73	27	\$13,921.27

與會委員表示，保安人手缺勤方面嚴重，截至 11 月份已連續 18 個月出缺勤情況。因臨近農曆新年，委員亦要求保安部注意冬防。管業處亦對上述情況表示關注，並已從多方面招聘保安員，一方面於勞工署登記，另一方面亦與僱員再培訓中心聯絡，以便招聘修畢保安課程之學員，改善缺勤情況。與會委員重申必須及早解決上述缺勤問題，並即席訂定於 2011 年 1 月 19 日召開特別會議商討有關保安及冬防事宜。

7.2.2 有與會委員提醒管業處應留意與保安部之分工，給予保安主管在編配人手方面適當的自主性。同時，委員亦要求保安公司派遣理解屋苑運作之直屬員工出席保安小組會議，與法團直接商討有關本苑之保安事宜。

7.2.3 管業處匯報，2010 年 12 月 16 日有兩名自稱裝修工人的人士到管業處辦理工作證，惟登記期間，管業處職員歐陽耀德懷疑其中一張身分證有問題，遂拖延上述兩名人士；再將懷疑偽證交由保安部職員進一步檢查並報警處理。及後警員將有關人士帶返警署調查，而管業處事後亦已發信通知有關裝修單位業主上述事宜，提醒其向所屬裝修公司瞭解並必須禁止黑工進入其單位工作，以免觸犯法例。與會委員均對



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

上述職員之警覺性表示讚賞，一致同意向該員工發出嘉許信加以鼓勵。

- 7.2.4 有與會者表示早前接獲商戶意見，讚揚夜班保安主管譚罕默德顧表現。同時，委員亦表示自現時夜班保安主管上任後，夜更保安服務質素有明顯改善。經商議後，與會委員一致同意向該主管發出嘉許信加以讚揚。

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 因應本苑開設「社區圖書館」之安排，工程部已開展有關工程，並已於 2011 年 1 月份竣工。有關選用之物料，小組委員一致選用顏色及型號如下，現於是次常務會議匯報：

洗手間木門膠板 – 木紋 D681-01

油漆 – 菊花牌內牆乳膠漆 SNOW—WHITE 065

牆腳線 – 紅灰色牆身磚

光管 – 改用黃色光管

- 7.3.2 現時法團會址內之閉路電視錄影鏡頭未能全面覆蓋會址內所有位置，故管業處建議改裝 2 個球形鏡頭以應付實際需要；而現時安裝於會址之活動鏡頭則會改用於其他地方。

議決：與會委員一致贊同於法團會址改裝 2 個球形鏡頭。

- 7.3.3 因應第 7 次常務會議通過於法團會址加裝投影機之安排，管業處已索取產品資料，建議可揀選「日立」或「愛普生」品牌投影機。經比較產品價格及性能後，委員初步同意揀選「日立」投影機型號 CP-X2520，連同其他配件包括電動螢幕及音響系統，安裝費用及一年保養，價格約為 HK\$12,000.00。

議決：與會委員一致同意揀選「日立」CP-X2520 投影機。管業處將按日常工程報價程序安排採購事宜。

- 7.3.4 因應翻鬆全苑簷篷及有蓋行人通道支柱油漆之安排，因工程部人手不足應付上述工程需要，故管業處建議續聘臨時人手至工程竣工。同時，由於進行 3 米以上工程之員工需先於屋宇署註冊為小型工程承建商，



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

工程部將適當調配人手，安排本苑員工進行翻鬆簷篷工程，而臨時人手則可協助處理日常工作。小組經商議後，一致同意於農曆新年後繼續以短期合約形式聘用 2 名臨時員工，待是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過於農曆新年後繼續以短期合約形式聘用 2 名臨時員工，以持續進行屋苑翻新工程。

- 7.3.5 有關全苑公共地方更換百歲磚安排，小組委員經考慮現時之路面積水情況及使用率後，一致同意先於 S39 及 S63 號舖間行人通道位置進行改善工程。

議決：與會委員一致同意於上述位置進行更換百歲磚工程，確認需待停車場平台滲漏維修工程完成後，再交由小組就工程事宜續議。

- 7.3.6 有關「2010 年更換水泵及閘掣工程」，管業處已整理有關 2010 年更換水泵及閘掣工程資料及完工照片，並於小組會議上分發予小組委員參考。上述工程實際費用為 HK\$461,844.00，比預算金額 HK\$800,000.00 為低，管業處建議使用餘款約 HK\$340,000.00 更換額外 5 台近期出現問題之沖廁水水泵。小組委員一致同意有關建議，並交由招標程序小組安排出標，現於是次常務會議匯報。

- 7.3.7 管業處匯報第 11 座沖廁水 A 泵發出噪音，經「志豐水泵工程有限公司」檢查後，發現該泵有部份零件出現問題產生噪音，維修後應可正常操作，預計維修費用約為 HK\$12,000.00。小組委員一致同意安排維修工程，待是次常務會議確認。

議決：與會委員經商議後，要求管業處索取報價資料，比較維修舊泵及購買新泵之優劣，再提交小組作進一步商議。

- 7.3.8 小組已同意管業處建議於 2011 年-2012 年之大型維修及改善工程，共包括以下 7 項，現提交常務會議確認：

- (1) 各廈座加裝分體冷氣機工程
- (2) 街市更換風閘工程
- (3) 第 2 街簷篷翻鬆工程
- (4) 年檢後消防設備執修工程
- (5) 公共路面交通線熱燙工程
- (6) 停車場平台滲漏維修工程



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

(7) 改善路面重鋪百歲磚工程

議決：與會委員一致同意以上 2011 年-2012 年之大型維修及改善工程建議。

7.3.9 有關 2010 年消防年檢後維修工程(標書編號：LUMU/10/T009)，工程內容第 119 項(更換故障及損壞之 1 號花灑泵壓力掣及模塊)及第 120 項(檢查及維修故障之 2 號街龍頭泵)，中標承判商「科藝」於檢查後表示由於該 2 台水泵外殼損壞引致無法正常運行，由於外殼損壞無法維修，必須更換新泵。管業處已索取報價如下：

「科藝」：HK\$75,000.00

「民信」：HK\$56,000.00

上述報價均為保留現有摩打更換新泵價格。

因現時已無需進行標書內有關第 119 項及第 120 項之維修工程，管業處已向「科藝」查詢是否可調整有關項目費用，惟「科藝」表示因已進行檢查，故不可扣減有關費用，現向委員匯報有關資料及議決。

議決：與會委員一致同意更換新泵，著管業處按照正常程序儘快安排進行工程。

7.4 環境事務小組

小組召集人柯佩均女士交由管業處匯報如下：

7.4.1 就有關開設「社區圖書館」安排事宜，經與會小組委員商討後，初訂圖書館開放時間如下：

逢星期二	逢星期四	逢星期六
下午 2 時至 6 時	晚上 6 時至 10 時	下午 2 時至 6 時

因應上述開放時間，與會委員一致同意邀請法團委員及招募義工於圖書館當值，初步建議以 2 人為一組，待於是次常務會議確認。

議決：與會委員一致同意上述安排，並交由管業處跟進招募義工事宜。此外，管業處現正與康文署聯絡，商討有關借用圖書安排，待下次小組會議再作匯報及跟進。

7.4.2 因近日天氣轉冷，部份花卉因此而凋謝，園藝保養商需要進行重新栽



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

種，小組委員已同意進行以下額外改善工程：

園藝改善工程(建議一)

(1) 工程地點：北閘時花花槽。

(2) 工程內容：起走老殘的時花，混合石灰及泥炭土，種植洋鳳仙。

(3) 工程費用：HK\$1,900.00。

議決：與會委員一致同意進行上述園藝改善工程。

- 7.4.3 有關現時樓層清理垃圾時間，管業處早前已於第 7 次常務會議上匯報，把第 13 座至第 16 座之夜更收集垃圾提早至 20:45，惟近日管業處再接獲廈座業戶反映，表示因提早收集垃圾以致較大量垃圾於樓層垃圾囤積，擔心影響環境衛生。因應上述意見，同時亦考慮有業戶關注運送垃圾桶期間產生噪音，管業處建議調整收集垃圾時間如下：

座數	收集垃圾時間
第 1 座至第 12 座	維持原有安排 早更: 08:45；夜更: 21:15
第 13 座至第 16 座	星期一至五：維持原有安排 早更: 08:45；夜更: 21:15
	星期六，日及公眾假期： 早更: 08:45； 夜更: 提早至 20:45

委員經商議後，一致同意上述安排，現於是次常務會議知會各委員有關安排。

- 7.4.4 有與會委員於清晨發現有 660 公升垃圾桶放置於大垃圾站門外。經了解後，管業處已要求清潔承判商必須於所有垃圾桶推回大垃圾站內方可鎖上大閘，以免再發生同類事件。

- 7.4.5 管業處近日於第 9 座地下垃圾房發現白蟻。由於該處存有大量備用外牆紙皮石、樓層牆身磚及地磚，故建議儘快進行滅蟻工程，以免庫存物料遭蛀蝕。管業處已於早前邀請「基雋環境服務有限公司」進行現場視察，該公司提供方案如下：

方案（一）：先由本苑安排清理垃圾房內所有紙皮石、樓層牆身磚及地磚，然後噴灑滅蟻藥水，費用為 HK\$2,200.00；

方案（二）：於第 9 座地下垃圾房放置藥餌盒，為期一年，共提供最少 7 次檢查服務，期間無須搬運紙皮石、樓層牆身磚及地磚，費用為



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\$6,500.00。

議決：與會委員經商議後，認為清理垃圾房內物品可能引致蟻患擴散，故一致同意採用放置藥餌盒形式之滅蟻工程。

7.4.6 有關園藝服務意見調查已於 12 月 15 日完成，全苑共收回 222 份問卷，回應率約為 5.8%。有關整體園藝服務評分，超過 80% 業戶表示現時服務尚可及滿意，反映保養商表現大致理想。管業處已分析調查結果如下，現於是次常務會議匯報，並由管業處張貼知會向業戶有關調查結果。

項目	服務水平級別 (票數)				
	優良	滿意	尚可	不滿意	差劣
園藝保養服務表現					
植物配搭	4.17%	36.57%	39.35%	12.96%	6.94%
灌木修剪	5.14%	40.65%	38.79%	9.35%	6.07%
樹木修剪	3.74%	40.19%	38.32%	11.68%	6.07%
除草、滅蟲	2.82%	35.21%	44.60%	12.21%	5.16%
花槽改善工程	2.82%	34.27%	44.60%	13.62%	4.69%
公共地方花草美觀度	3.81%	30.95%	40.48%	16.67%	8.10%
	3.75%	36.33%	41.02%	12.73%	6.17%
園藝保養商員工工作表現					
員工儀表及制服	4.74%	49.76%	40.76%	3.79%	0.95%
員工服務態度	4.74%	45.02%	43.13%	5.69%	1.42%
	4.74%	47.39%	41.94%	4.74%	1.18%
整體園藝服務評分	2.42%	42.03%	40.10%	7.73%	7.73%

7.4.7 有關農曆新年裝飾安排，管業處預算支出與中秋節及聖誕節相若，預計完成裝飾日期為 1 月 24 日。有關廈座裝飾方面，委員一致同意於大堂保安崗位擺放全盒，懸掛節日掛飾及於廈座大堂門外懸掛大炮仗。有關公共地方裝飾方面，除安裝燈牌外，管業處建議於法團會址旁的牆身懸掛大型「福」字橫額。小組委員一致同意上述建議，管業處已索取報價，建議向最低價之美工皇訂購橫額，價格為 HK\$448.00，待是次常務會議確認。

議決：與會委員一致贊同上述裝飾安排。



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

7.4.8 有關本苑 11 月至 12 月廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	十一月	十二月
廢紙(kg)	277	360
鋁罐(kg)	34	15
膠(kg)	315	312
鐵器(kg)		
舊衣物(kg)	543	265

7.5 聯絡事務小組

小組召集人黎新權先生交由管業處匯報如下：

7.5.1 2010 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
轉介通有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	25/9/2010	9-10/10/2010
星展銀行(香港)有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$3,600	29/10/2010	29-31/10/2010
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	19/11/2010	23-24/11/2010
合共數量：			6 單，共港幣\$18,000 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
	祥益地產	\$1,976	28/10/2010	29/10/2010
	青松湖景幼稚園	\$1,976	29/10/2010	12/11/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	4/11/2010	10/11/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	16/11/2010	19/11/2010
	雞仔口麥	\$1,976	1/12/2010	9/12/2010
合共數量：		10 單，共港幣\$19,760.00 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

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 有關 2011 年 1 月 27 日(星期四) 舉辦之「迎兔送虎派揮春」活動橫額已張貼於 S10 號舖旁，橫額費用為 HK\$300.00。另新昌管理服務有限公司將會贊助福字揮春於當日活動上免費派發。

7.6.2 就購買新舞台架事宜管業處已取得報價，舞台架組件每件約為 HK\$4,000.00，而一個舞台須訂購至少 10-15 個組件；如由管業處購買物料並交由工程部製造，物料所需費用約為 HK\$11,934.00。經小組委員商討後，一致通過由管業處購買物料再由工程部進行搭建。另外，購買新地毯、背幕及絨布裙腳費用約為 HK\$6,000.00。有關建議待是次常務會議確認。

議決：與會委員一致贊同上述搭建新舞台架建議。

7.6.3 就 2010 年 12 月 12 日(星期日) 舉辦之「歡聚龍門盆菜宴」活動，有與會委員反映，於活動當日有住戶在未有取得主辦單位同意下私下調動檯號，幸於活動開始前已被發現及勸阻，希望管業處於下次活動時留意。另外，當日百味香(富來餐廳)未有根據雙方協議，提供冰凍汽水及啤酒供業戶選擇。此外，該公司硬性規定每台為 6 罐啤酒及 6 罐汽水，與早前同意可讓參加者隨意揀選飲料之協議不符。同時，當日音響公司曾承諾於晚上 6 時開始提供服務，但該公司於 6 時才抵達，亦未履行承諾於場內四角擺放喇叭。就上述問題，管業處已分別向百味香及音響公司負責人反映。

7.6.4 就 2010 年 12 月 12 日(星期日) 舉辦之「歡聚龍門盆菜宴」活動，有與會委員表示接獲個別業戶反映，認為是次活動大部份門票已被協辦表演團體或法團委員優先購票，引致公開發售的門票過少。經與會委員商討後，一致通過預留 25%席數予主辦單位及表演團體優先購票，待於是次常務會議議決。

議決：經商議後，與會委員同意可因應情況及表演人數預留席數予表演團體。除表演團體及嘉賓外，其餘人士包括法團委員及獨立表演人士則需排隊購票，故無需硬性預留特定百分比作優先購票。



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

7.6.5 就 2011 年 2 月 13 日(星期日) 舉辦之「新春行大運」活動，是次活動已安排五間旅行社報價，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
味力之旅	沒有回覆報價					
冠一旅遊有限公司	58 人 送 2 個 工作人員	\$45	於尖沙咀漢陽苑韓日料理享用 「韓日泰式龜背燒烤 任食自助餐」午餐	\$115/ 大小同價	十萬圓平安保險 (85 歲以下)	21/2/2010「新春行大運」旅行承判商
				\$45/ 3 歲以下		
澳美旅遊有限公司	60 人 送 2 個 工作人員	\$50	於富豪東方酒店享用 豐富韓泰式自助餐	\$123/ 大小同價	十萬圓平安保險 (6 週歲-85 歲)	
				\$50/ 3 歲以下		
好玩假期	60 人 送 2 個 工作人員	\$45	佐敦道韓陽苑享用韓式燒烤 自助餐	\$110/ 大小同價	十萬圓平安保險 (0 週歲至 75 歲) 五萬圓平安保險 (76 歲以上)	10/10/2010「長者消閒遊」旅行承判商

經各小組委員商討後，一致決定由最低價之「好玩假期」承包是次活動，現於是次常務會議作出匯報。

議決：與會委員一致同意揀選「好玩假期」為是次活動承辦商。



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

7.6.6 就 2011 年 2 月 13 日(星期日) 舉辦之「新春行大運」活動之收入及支出預算表，詳情如下：

2011 年 2 月 13 日(星期日)「新春行大運」 收入及支出預算表

收入：			支出：		
報名團費：	每位\$95 x 4 車	240 位 \$22,800.00	旅行社團費：	每位\$110 x 4 車	232 位 \$25,520.00
區議會贊助：	車費	\$6,000.00	(送免費工作人員位 8 名)		
	海報	\$120.00		海報	\$120.00
	攝影	\$60.00		攝影	\$60.00
			司機利是	\$50 x 4 車	\$200.00
			導遊利是	\$50 x 4 車	\$200.00
合共：\$28,980.00			合共：\$26,100.00		
餘款：	\$2,880.00		(用作購買禮物)		

經各委員商討後，一致通過是次活動票價定為 HK\$95.00，大小同價，包括手抱嬰兒，並於 2011 年 1 月 12 日開始發售，每單位/每戶最多只可購買 4 張。

議決：與會委員一致通過上述安排。

7.6.7 就 2011 年 5 月 15 日(星期日)舉辦之「挪亞方舟一天遊」活動，原定是次活動名稱為「挪亞方舟一天遊」，但區議會方面表示挪亞方舟為新鴻基地產項目，故是此活動將更名為馬灣公園一天遊，而活動內容則未有任何變動。

議決：與會委員一致確認上述更改。

7.6.8 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
2010 年 1 月	4	140	10	245	25	380
2010 年 2 月	4	140	4	100	15	290
2010 年 3 月	3	75	6	150	20	325
2010 年 4 月	7	245	10	225	23	440



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	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
2010 年 5 月	9	315	12	270	33	645
2010 年 6 月	7	185	44	885	16	265
2010 年 7 月	6	140	8	165	31	575
2010 年 8 月	6	140	8	165	31	575
2010 年 9 月	1	35	46	955	22	405
2010 年 10 月	4	130	3	165	12	560
2010 年 11 月	1	35	18	445	26	525
2010 年 12 月	7	170	47	1,000	17	255
合共：	59	1,750	216	4,770	271	5,240

7.7 財務及審核小組

管業處匯報如下：

7.7.1 就商討 2011–2012 年度財政預算案事宜，陳主席於會上表示，本苑已於數年前開始響應勞工署推行之「工資保障運動」，為本苑保安員及清潔員工提供最低工資，故是次最低工資立法對本苑之財政壓力相對其他屋苑可能較小，但因應通漲問題，預料仍會對本苑財政造成沉重壓力。為此，本苑法團除節省不必要的開支外，亦可能仍需合理地調整本苑管理費水平，以確保收支平衡及維持本苑財政穩健。小組委員經商議後，就住宅管理費方面，一致初步同意管業處增加百分之五管理費之建議；而有關商場及街市的收支預算，小組則同意於街市商舖諮詢小組會議作進一步商討。

7.7.2 小組委員一致同意 2011 年至 2012 年財政預算案必須預留款項撥入屋苑儲備金戶口。

7.8 街市、商舖諮詢小組

管業處匯報如下：

7.8.1 有關 2011 年至 2012 年度財政預算案，有組員表示不同意、不贊成上述的財政預算案中商場及街市部份的管理費計算方法，認為計算方法不合理，因此不同意、不贊成有關 2011 年至 2012 年度商場及街市部份的財政預算案的安排。



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

7.8.2 有組員表示本苑街市檔的門牌號碼因老化而脫落，導致其租戶未能分辨檔位位置，希望管業處能重新安裝門牌以茲識別。管業處表示會與工程部商討安裝可行性。

7.8.3 組員要求管業處交代有關停車場使用人可停泊本苑臨時泊車位的時間延長至三十分鐘，對屋苑其他業主不公平，要求管業處於常務會議提出，待有回覆再於小組會跟進。

議決：與會委員初步同意延長所有業主臨時泊車位的時間至三十分鐘，待管業處整理有關資料後，提交下次常務會議續議。

7.8.4 組員要求管業處向街市、商舖業戶查詢農曆年的收爐及開市日期，並製表分發各業戶。就上述事宜，管業處已諮詢各檔戶及商戶，惟部份檔戶及商戶表示需於 1 月底方可回覆。

7.8.5 與會組員建議，可於本苑停車場外牆，面對龍門路位置牆身作為出租廣告位，增加屋苑收入。管業處表示，有關事項已於早前提出及跟法團商議，並會就有關建議諮詢法律意見。

議決：與會委員建議交由小組續議。

(八) 其他事項

8.1 本苑早前於太極園公園舉辦活動時，有鄰近業戶表示自開邨以來，均受活動噪音滋擾，現要求日後改於其他公共地方舉辦活動，或取消唱歌表演節目，要求管業處提交是次常務會議商討。

議決：經商議後，因唱歌表演節目乃其中一項較受業戶歡迎活動，故與會委員均不同意取消有關節目。有關改於其他公共地方舉辦活動之建議，委員將就個別活動性質考慮於其他場地舉辦活動之可行性再作商討。

8.2 有關公共衛星電視系統續約安排，「柏衛」要求本苑每年2次免費提供場地予該公司進行推廣活動。同時該公司亦希望於各廈座大堂張貼海報及擺放宣傳單張，現提交常務會議商議。

議決：與會委員經商議後，同意免費讓「柏衛」於各廈座大堂張貼海報及擺放宣傳單張，惟就每年2次免費提供場地進行推廣活動方面，基於公平原則，委員一致不贊成豁免收費，但表示會考慮提供較優惠之租用場地價格。管業處將



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

根據上述議決繼續與「柏衛」跟進，待下次常務會議再作匯報。

- 8.3 管業處早前接獲業戶反映，表示單位內及各座大堂曾出現間歇性燈光轉暗情況，懷疑因電壓不穩引致，故管業處已向「中華電力」查詢，要求跟進有關問題。根據「中華電力」之口頭回覆，該公司表示經檢查後並無電壓不穩問題。管業處將於稍後致函「中華電力」要求提交書面回覆以作記錄。
- 8.4 有關2011年度業主大會安排，管業處已與何福堂小學聯絡，並已確認2011年3月20日及3月27日場地。與會委員一致同意大會日期為2011年3月20日，如遇天氣或其他問題，則會順延至3月27日舉行。有關業主大會安排詳情，將提交下次常務會議續議。
- 8.5 陳主席早前接獲業戶查詢有關本苑公共外牆之維修資料。管業處已整理有關資料供委員參考。委員一致同意交由維修事務小組作進一步商討。
- 8.6 法團於是次會議前剛接獲司庫伍偉鏘先生致信通知陳主席，表示因搬遷向法團管理委員會辭任司庫及委員。與會委員經商議後，一致同意即時接納伍先生之請辭，但因應有1名委員及司庫空缺，委員亦議決於下次業主大會加入選舉替補委員1名及司庫兩個議程。由於業主大會將於2011年3月份舉行，故與會委員建議於此期間推舉一名現任委員暫代司庫一職。委員陸國英女士提名陳國良先生出任暫代司庫，並獲黎新權先生和議。經陳國良先生表示願意接受提名後，與會委員一致贊同由陳國良先生出任暫代司庫。根據上述議決，管業處將分別聯絡本苑信託銀行「交通銀行(信託)有限公司」及法團零用現金戶口銀行「創興銀行」辦理刪除伍偉鏘先生授權簽署及新增陳國良先生授權簽署之手續。
- 8.7 本苑 2010 年 12 月份新轉名單位共有 13 個：第 2 座(1 個)、第 5 座(1 個)、第 7 座(1 個)、第 9 座(1 個)、第 13 座(1 個)、第 15 座(1 個)、街市(1 個)及車位(6 個)。



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

(九) 下次會議日期

會議於晚上 12 時 10 分結束。下次會議日期為 2011 年 2 月 21 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
是次會議主持(秘書) 彭紹光先生

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