



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 第十一次常務會議記錄

日期：二零一一年五月九日（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、李鶴鳴先生
陳源先生、吳棠生先生
(排名不分先後)

請假 — 黎新權先生、柯佩均女士、黃國芳女士
陳國良先生、姚艷萍女士、方家全先生
(排名不分先後)

缺席 — 趙得芳女士

龍門居管業處

區域經理 — 夏建輝先生

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

管業助理 — 陳君朗先生

嘉賓

法團法律顧問 — 李家駒先生



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

第五屆管理委員會第十一次常務會議記錄

(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、陳國良先生、姚艷萍女士及方家全先生請假，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 管業處匯報，有關 S10 號鋪違規佔用公共地方擺放貨品事宜，由於該租戶於轉名後已逐步將鋪位貨品整理及擺放得較以往整齊，而管業處發出的第二封警告信內的七天限期亦已屆滿，遂提交是次會議再作商討。

陳主席表示，有關上述鋪位違規事宜，經警告後確實有所改進，現階段可暫緩法律行動作進一步觀察。另 S10 號鋪於每晚十時左右經常在鋪前公共地方拆箱整理貨品，阻礙行人出入，管業處須特別注意並密切跟進。

議決：與會各委員一致同意上述安排。

3.1.2 管業處匯報，S28 號鋪於開張後經常於鋪位前擺放枱椅做生意，管業處已加強執行管制措施，情況暫時受控，管業處會繼續監察。

3.1.3 管業處匯報，S73 號鋪後違規加建地台佔用公共地方。管業處於 09/05/2011 與業主聯絡後，表示將安排於 18/05/2011 或以前清拆僭建物，管業處將繼續跟進情況。

3.1.4 管業處匯報，S11 號鋪於鋪前擺放雜物，已由管業處即時勸喻及發出警告信，情況已有改善。

3.1.5 另外，有委員表示，上述 S37 號鋪及 S11 號鋪之違規行為均為法團及居民反映才作跟進，顯示管業處反應緩慢，要求前線員工加強巡查及提高觸覺處理違規問題。

陳主席表示，現時保安員對商戶違規行為及突發事件的處理確有倒退迹象。根據觀察，前線保安員處理問題欠缺技巧，反映管理人員對前線保安員的培訓不足，於管理制度上需作出改善及配合。另有關商戶違規問題，著管業處



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

必須一視同仁，不可因法團委員反映的個案而加緊跟進，因此舉會對各商戶造成不公平，應根據正常程序續步跟進，並妥當保存記錄。要求管業處儘快改善上述問題。

2. 本苑保安員工長期出現人手短缺事

- 3.2.1 管業處匯報，截至今日止，保安員缺勤問題已得到解決，日更保安員已有足夠人手當值；而夜更方面，新聘員工於明晚到職，將可維持正常人手當值。陳主席提醒，由於管業處新任區域經理及新任保安主管均履新不久，明白工作磨合需時，但遇有不配合運作之員工，必須清楚瞭解問題，才作調配人手之決定，必須以維持人手的穩定性為先。

(四) 報告事項

1. 李兆波經理離任及接任人事

- 4.1.1 陳主席表示，由於李兆波經理即將離任，要求管業處提供新任屋苑經理的簡單資料及安排於正式上任前與法團各主要委員會面。

管業處區域經理夏先生回覆，新任屋苑經理將於 2011 年 5 月 18 日正式上任，並於席上為新任經理作簡單介紹，答允於稍後安排跟法團主要委員會面。另外，陳主席表示，法團跟李兆波經理合作已有一段時間，對其離任亦感可惜，同時於會上感謝李兆波經理過去為龍門居所作出的努力。

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 陳主席表示，有關早前因有一住戶更換窗框與原有款式不同而諮詢管理公司法律顧問意見，管理公司向法團收取諮詢費用一事，法團堅決反對有關安排，因法團每月除支付管理公司「經理人酬金」外，亦需繳付一項「專業行政費」，而有關解決上述問題，亦為管理公司責任。基於原則問題，無論法律顧問諮詢費用多寡，法團亦不會繳付，著管業處儘快就上述問題與公司商討並回覆法團跟進安排。

3. 向 S119 號舖追討賠償事進展

- 4.3.1 法團法律顧問李家駒律師於會上向法團匯報，有關向 S119 號舖追討賠償一事，已於 2011 年 5 月 4 日成功向法院申請頒佈破產令予有關人士，現階段有待相關人士向破產管理官申報資產，再按欠債次序分配賠償，當上述程序完成，破產管理官將發信聯絡債主，待有進一步消息再作跟進及匯報。



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

4. 向違規業戶追收法律費用事進展

4.4.1 法團法律顧問李家駒律師於會上向法團表示，於近半年內未有收到管業處任何有關住戶或商戶違規而需發出律師信的指示，而有關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，有部份至今仍未收回，建議管業處入稟小額錢債審裁處追討。

陳主席建議管業處於入稟前發信予有關業戶作最後通知及知會有關入稟的安排，並給予兩星期時間，如不繳款再行入稟追討。

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」已於5月3日分別於第9座垃圾房及大垃圾站旁空地進行覆檢。根據覆檢結果，大垃圾站旁空地藥餌盒已無銹蝕現象。有關第9座垃圾房，早前擺放的4個藥餌裝置均有被銹蝕情況，但情況已較上次覆檢時有所改善。管業處將於進行下次覆檢後再向委員報告有關情況。

6. 有關增闢親子種植場計劃事進展

4.6.1 有關於本苑增闢親子種植場事宜，因於停車場天台開闢親子種植場費用過於龐大，故經管業處於小組會議商討後，初步建議改考慮於大垃圾站旁空地開闢新親子種植場。因應上述新建議，管業處已邀請承判商到場視察，就重鋪地面項目提供報價供委員參考，惟截至會議當天仍未接獲回覆。

4.6.2 就贊助親子種植場事宜，陳主席曾與「中華電力」商討，預算可獲約HK\$10,000.00至HK\$20,000.00之贊助金額。因考慮全面發展大垃圾站旁空地工程耗資可能遠較贊助金額為高，可先考慮開闢部份範圍作新聞的親子種植場，其餘範圍用作苗圃之用，建議由管業處先向園藝保養商查詢，初步瞭解可行工程規模及大約開支再作商討。

4.6.3 陳主席表示接獲環保署通知，將推出「廚餘回收計劃」，贊助經費予屋苑發展回收業戶廚餘用以製作肥料。陳主席對上述計劃表示支持，如本苑大垃圾站的環境及各項配套合適發展有關計劃，建議可跟何福堂小學家長教師會共同參與。而有關進行實地視察等安排，已交由管業處與環保署聯絡跟進，待下次會議再行匯報。

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:



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

招標登報日期：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		

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

與會委員一致同意上述安排。由於本苑以往從未進行同類工程項目，故委員要求管業處必須先預設見標問題予委員先行參考。另一方面，管業處亦會先行聯絡投標商，要求有關公司於會上提供燈具樣辦及節能計劃書。



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

8. 籌備為本苑進行管理、保安及清潔合約招標事進展

4.8.1 法團法律顧問李家駒律師於會上匯報有關管理、保安及清潔三份草擬招標書已大致完成審核過程，將於稍後交回管業處跟進，當中有下列三點需於是次會議上提出：

1. 有關草擬招標書內必須訂明投標商必須依據「最低工資條例」聘請註苑員工，以免法團因此而負上刑責；
2. 有關草擬招標書內訂明投標商必須符合的規定條款是否定得太高而令選擇減少，著法團再作考慮；
3. 最後亦為最重要的是必須小心訂定正式合約條款時，是否會將招標書內容加入，法團可再作商討。

另外，陳主席表示，因應「最低工資」立法後，有關2更制或3更制保安員安排的支出會相對收窄及，保安行業內大部份員工都傾向8小時當值的職位，因此提出在是次保安招標書內加入3更制的建議。經與會各委員跟李律師商討後，一致同意於保安招標書內加入3更制的要求，投標商必須提供2更制及3更制的建議供法團參考。

有關上述建議及投標商為屋苑提供工作器材的內容修訂，由管業處作修改後再交予李律師審核。

9. 更新發放管理費帳單事進展

4.9.1 陳主席表示，有關管業處更改發放管理費賬單安排至今仍未實行，詢問有關進度。管業處表示已於本月進行資料分類等前期工作，預計可於6月份正式實施以電子賬單形式發放管理費賬單的安排。

(五) 財政報告

5.1 管業處代司庫陸國英女士匯報本苑2011年2月份資產負債表及財務資料如下：



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

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 28/02/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-02-28

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		883,922.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		225,070.64
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		133,930.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,616,308.50
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		4,789,307.40
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		8,518.40
			<u>40,151,394.94</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	14,375.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,662,054.72	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	141,196.20	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	65,985.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	365,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	100,060.00	
			<u>4,433,832.92</u>
			<u>35,717,562.02</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		15,444,483.20
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2011-02-28	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2011-02-28		
RESIDENTIAL	住宅	(110,955.49)	
COMMERCIAL	商業	448,773.00	
CARPARK	車場	272,742.25	
WET MARK	街市	28,139.80	
			<u>638,699.56</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>16,083,182.76</u>
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)		8,428,165.00
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		2,573,230.67
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		7,727,295.70
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		905,687.89
			<u>35,717,562.02</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 28/02/2011

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2011-02-28

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

RESIDENTIAL

COMMERCIAL

CARPARK

WET MARKET

欠收管理費

住宅

商場

車場

街市

756,668.00

27,944.00

21,720.00

77,590.00

883,922.00

(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS

RESIDENTIAL

COMMERCIAL

CARPARK

WET MARKET

管理費按金

住宅

商場

車場

街市

7,362,882.00

254,011.00

320,381.00

490,891.00

8,428,165.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

RESIDENTIAL

COMMERCIAL

CARPARK

WET MARKET

COMMON AREA

特別基金 - 儲備金

住宅

商場

車場

街市

公用地方

6,073,713.48

262,048.02

191,644.21

378,838.93

821,051.06

7,727,295.70



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 2011/02

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	23,182,698.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	8,866.85	82,390.09
RESIDENT CARDS RECOVERY	住戶證收入	-	20.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	400.00	77,484.46
TOTAL INCOME	總收入	2,116,784.85	23,342,592.55
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	273,362.00	3,013,834.70
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,363.00	36,247.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	(3,990.40)	665,634.79
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	57,229.80
LARGE SCALE MAINTENANCE	大型工程維修	541,479.60	596,928.00
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	145,504.00	1,614,556.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	11,600.00	243,140.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	-	1.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	3,612.00	136,207.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	283,631.00	3,061,968.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	594,910.49	6,734,880.09
NOTICE BOARD/SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	4,438.00
MINOR FURNITURE & EQUIPMENT	工具及一般設備	-	740.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	336,324.00	3,650,247.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	15,765.70
TELEPHONE	電話費	2,429.00	24,027.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	3,575.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	2,110.00	19,332.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,077.18	11,883.09
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	184.00	22,724.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	178,312.90	2,621,844.47
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	7,473.00
SUNDRIES	什項支出	1,582.00	34,953.00
		2,378,055.77	22,577,629.04
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	600,963.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	24,996.00	274,956.00
		2,457,684.77	23,453,548.04
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(340,899.92)	(110,955.49)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		11,221,150.60
			11,110,195.11



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 2011/02

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	1,105,456.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	305.90	2,842.50
TOTAL INCOME	總收入	<u>100,801.90</u>	<u>1,108,298.50</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	11,881.00	130,989.30
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	4,114.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	(147.00)	2,352.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,015.00	11,165.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	132.30	1,455.30
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	492.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	25,856.94	292,722.94
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	30,000.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	23,100.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	8,907.70
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,100.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	185.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	8.06	88.82
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	7,754.57	114,020.24
SUNDRIES	什項支出	-	762.20
		<u>49,038.87</u>	<u>621,454.50</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	26,125.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,086.00	11,946.00
		<u>52,499.87</u>	<u>659,525.50</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>48,302.03</u>	<u>448,773.00</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,195,016.62
			<u>2,643,789.62</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 2011/02

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	1,140,843.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	384.90	3,301.93
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	467,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	21,413.00	235,543.00
TOTAL INCOME	總收入	168,010.90	1,847,187.93
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	231,262.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	7,344.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	1,935.50	29,643.10
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,980.00
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	7,091.00	79,096.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	7,975.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	1,527.30	12,690.30
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,697.00	94,769.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	45,649.57	516,790.66
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	231,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,018.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,100.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	2,274.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	26.58	293.24
TAXATION	稅項	61,200.00	60,456.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	13,691.35	201,312.38
CROWN RENT & RATES	地稅及差餉	-	10,560.00
SUNDRIES	什項支出	250.20	16,671.70
		183,217.50	1,507,235.68
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,192.00	46,112.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,918.00	21,098.00
		189,327.50	1,574,445.68
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(21,316.60)	272,742.25
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		748,880.10
			1,021,622.35



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 2011/02

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	764,940.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	436,788.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	591.16	5,493.26
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	839.20
TOTAL INCOME	總收入	<u>109,839.16</u>	<u>1,208,060.46</u>
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	5,398.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	13,155.56
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,600.00	82,300.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	615.00	30,465.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,579.00	283,999.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	23,910.00	496,919.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,725.70
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,100.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	185.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	17.88	197.30
SHARE OF MGT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	262,273.00
SUNDRIES	什項支出	-	1,203.10
		<u>79,832.88</u>	<u>1,179,920.66</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>30,006.28</u>	<u>28,139.80</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>1,279,435.88</u>
			<u>1,307,575.68</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 2011/02

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	1,520.00	14,455.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	2,400.00	16,800.00
CARPARK FEE	車位費	12,190.00	111,680.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	328.00	87,787.00
TOTAL INCOME	總收入	16,438.00	230,722.00
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	274,799.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	14,226.50	308,812.65
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,980.00
LARGE SCALE MAINTENANCE	大型工程維修	-	400,200.00
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	11,065.00	125,135.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	7,975.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	4,813.40	84,011.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	52,294.00	610,413.00
PEST CONTROL	滅蟲費	2,000.00	41,630.00
INSURANCE	保險費	21,155.00	181,680.07
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	95,000.00
GARDENING	園藝保養費	23,700.00	391,382.50
NOTICE BOARD/SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	4,048.00
MINOR FURNITURE & EQUIPMENT	工具及一般設備	-	6,608.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,800.00	220,401.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	38,646.90
TELEPHONE	電話費	2,909.00	29,482.00
LICENCE FEE	牌照費	10,200.00	10,200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	7,997.72	110,443.97
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	300.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	26,352.50
TRAVELLING EXPENSES	交通費	739.70	12,324.20
SUNDRIES	什項支出	44,053.50	186,073.90
		216,196.82	3,167,899.09
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(199,758.82)	(2,937,177.09)
		16,438.00	230,722.00
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)



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

5.2 管業處匯報 2011 年 2 月份各部份財政收支狀況。其中住宅部份因繳付更換沖廁水泵工程費用 HK\$541,479.60，故出現虧損 HK\$340,899.92。此外，車場部份因繳付牌照費收入利得稅合共 HK\$61,200.00，亦出現虧損 HK\$21,360.60。其餘部份則錄得盈餘，金額分別為商業部份 HK\$48,302.03；街市部份 HK\$30,006.28；公共部份分攤金額則為 HK\$199,758.82。綜合各部份合計虧損為 HK\$283,908.21，總資產扣除負債後為 HK\$35,717,562.02。

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 2 月份之利息收入為 HK\$375.10，故現時總金額為 HK\$4,000,375.10。就定期存款方面，由於定期存款並未到期，故 2 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						
6/4/2011	退回小額錢債審財處收取 M73 號街市舖管理費及利息	新昌管理服務有限公司	415360	HK\$14,677.28		HK\$21,930.13	Sophie
14/4/2011	健力環保發展有限公司	龍門居業主立案法團	725589		HK\$970.50	HK\$22,900.63	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。至 2011 年 4 月 14 日，結餘為 HK\$22,900.63。

5.5 管業處匯報有關 2011 年 4 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	\$254,621	\$608	\$140,680	\$349,794	\$745,703	\$141,761	\$158,722	---	\$102,738
商舖	\$57,145	\$17,889	\$0	\$7,909	\$2,478	\$28,276	---	---	---	---
街市 (包括冷氣費)	\$109,248	\$62,206	\$0	\$12,367	\$8,964	\$83,537	\$2,358	---	---	---
車位	\$103,713	\$37,829	\$0	\$5,973	\$2,353	\$46,155	---	---	---	---
幼稚園	\$4,430	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
超級市場	\$15,078	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	---	---	---	---
總數：	\$2,208,332	\$254,621	\$608	\$140,680	\$349,794	\$745,703	\$141,761	\$158,722	---	\$102,738

合共總金額 HK\$405,579.00

5.6 管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為\$363,589.00，其中已就總額合共 HK\$405,579.00 向有關業戶採取法律行動追討欠費。管業處會持續進行法律行動，



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

改善拖欠管理費情況。

(六) 討論事項

1 環保署來函反映，本苑旁雨水渠有污染物流出屯門河事

6.1.1 陳主席表示，早前接獲環保署來函，本苑旁雨水渠有污染物流出屯門河，懷疑本苑有個別人士非法傾倒污染物於雨水渠中，並於本月初到本苑實地查證，證實確有污染物從本苑雨水渠流出屯門河。有關上述問題，陳主席著管業處必須緊密跟追，建議將環保署表示將作出檢控的信件副本逐一交予龍門居每一家食肆，以收阻嚇之用。另外，亦必須全力配合環保署之巡查，將有關之記錄及資料，包括第一街的閉路電視錄影片段交予有關政府部門作取證之用。

管業處回覆，於收到上述環保署信件後，已立刻將副本分發予各食肆。另外，環保署於本月初到本苑作實地查證時，管業處職員已高調陪同視察，並到懷疑傾倒污染物於雨水渠中的食店內調查，相信已收警惕作用，有關事件的跟進安排，管業處會與環保署保持聯繫並全力配合。

2. 為配合業戶裝修需要，批核其承辦商於本苑車位暫泊泥斗事

6.2.1 因早前有住戶反映，表示其單位裝修需暫時擺泥斗於本苑範圍，以免裝修廢料隨處擺放，惟屋苑未有相關條例作出配合，需以路面車位計算收取費用並不合理。陳主席表示，上述反映屬合理並有可取之處，遂跟管業處聯絡暫訂草擬條款配合有關安排，內容細則如下：

1. 同一單位於同一次裝修期間，申請擺放泥頭斗日期不可超過三天。
2. 申請人須繳付港幣\$1,000.00 作為擺放泥頭斗按金。
3. 必須擺放於管業處指定之車位上。
4. 擺放位置不能超越指定之車位範圍，否則作佔用車位論收費。
5. 運送泥頭斗之車輛必須於每日上午九時後方可進入本苑。
6. 泥頭斗必須於當天下午八時前運走，否則本苑有權自行僱用其他人士將該泥頭斗運走並拍賣，在扣除必要手續費用開支後，餘額獲發還予泥斗物主。
7. 按金將於申請擺放期完結後，待本處職員檢查一切無損後方獲發還。

由於上述細則為配合有關業戶裝修時間而倉卒草擬，有需要於是次會議確認及商討內容。經與會委員商討後，一致同意上述安排。



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

(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 有關「更換節能照明系統工程」(標書編號:LUMU/11/T001)標書開標細節，詳情已於是次常務會議議程4.7作出匯報。

7.1.2 經與會委員商討後，一致通過「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/11/T003)招標程序及預算時間表，詳情如下：

預算日期	程序
2011年5月3日(星期二)	晚上8:30 召開招標小組會議商討標書內容
2011年5月9日(星期一)	晚上8:30 於法團常務會議確認標書內容
2011年7月8日(星期五)	進行電腦揀選投標商程序
2011年7月11日(星期一)	發出標書予承判商進行招標
2011年7月25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8月8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8月10日(星期三)	由管業處發出確認書予中標及不獲中標承判商
2011年8月20日(星期六)	中標承判商簽回確認書(發出後10天內)

議決：與會委員經商議後，一致同意上述招標程序時間表。

7.2 保安事務小組

由於小組召集人姚艷萍女士於是次會議請假，由小組委員彭紹光先生匯報如下：

7.2.1 有關新保安服務2011年2月份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	當月扣減金額
2-2011	\$701,220.00	\$666,417.00	63	\$34,803.00

7.2.2 與會委員表示，因應保安員缺勤嚴重，已向新昌管理服務有限公司發出強烈勸喻信，冀望管理公司能儘速作出改善，解決問題所在。



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

7.2.3 管業處匯報，日更大廈主管譚罕默德先生已於 2011 年 4 月 16 日正式離職，新聘任之日更大廈主管陳富榮先生已於 5 月 3 日履新。

7.2.4 陳主席表示接獲保安小組召集人姚艷萍女士因工作關係，無暇出席小組會議，故呈辭小組召集人一職。與會委員一致同意接受姚女士之呈辭，並即場重選新保安小組召集人。陸國英女士提名吳棠生先生擔任此職，吳棠生先生亦表示同意接受提名。

議決:由於沒有其他提名人，在各與會委員並無異議一致通過的情況下，由吳棠生先生自動當選為第五屆管理委員會保安小組召集人。

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 因應第 10 次常務會議上與會委員之要求，管業處已邀請「華潤超級市場」龍門居分店經理彭飛先生及升降機保養商「三菱電梯香港有限公司」代表林瑞基先生商討有關維修安排。

經升降機保養商「三菱」代表林先生早前本苑實地視察後，小組已同意下列維修建議：

1) 升降機內雲石地台改以人字紋不銹鋼板/鋁片取代

因該升降機經常作送貨用途，雲石地面受壓較易爆裂，故林先生建議採用承重力較高之人字紋不銹鋼板，工程費用約為\$25,000.00 (包括調較秤鉈)。

上述維修建議現提交是次常務會議確認。

議決: 與會委員經商議後，一致同意上述維修建議。因升降機內雲石地台損壞主因為「華潤超級市場」長期運送重物所致，故委員同意由「華潤超級市場」承擔整項工程費用。

7.3.2 就維修升降機大堂地磚及「華潤」運送貨物通道之事宜，管業處建議將現時使用之地磚更換為承重力較高的麻石或人字紋不銹鋼板，經與會委員討論後，決定先交由管業處取得有關報價後再作討論。惟就工程範圍方面，因只維修部份損壞路段地磚可能影響該處整體外觀，有與會委員建議把工程範圍擴展至整個地下及一樓升降機大堂，而有關工程費用則可由本苑法團及「華潤」共同承擔。因應上述建議，「華潤」代表彭先生表示需向總公司匯報及



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

待其議決，故管業處已分別邀請「東洋工程有限有司」及「嘉裕工程公司」報價及交予「華潤」參考，預算工程費用約為 HK\$110,000.00。

議決：與會委員經商議後，一致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。「華潤」代表表示需諮詢公司意見，陳主席表示如有需要，可協助與「華潤」總公司磋商。

- 7.3.3 因應第 10 次常務會議上，陳主席接獲運輸署正式回覆，表示毋須為上述外牆油污滲漏負責，陳主席遂把上述事宜交回維修小組跟進，由屋苑安排為該處進行相應維修工程。根據上述議決，管業處早前曾與承辦商進行實地視察及索取初步報價，預算工程費用約為港幣\$100,000.00。惟有關承辦商亦反映因實際滲漏原因不明，故難以評估會否再出現滲漏情況，亦有可能需於 8-10 年內再次進行同類工程。與會委員經商討後，均認為工程費用高昂，但未能確認工程成效，加上該處結構並無問題，故同意先作觀察，現提交是次常務會議確認。

議決：與會委員經商議後，一致同意小組議決結果，暫時擱置上述工程。

- 7.3.4 管業處表示日常進行高空工作時，需要使用鋁通高台架或流動升降台。根據現行法例，搭建及使用高台架需由合資格人士簽發相關許可證。但現時工程部員工並未持有相關牌照，而聘請合資格人士簽發為期 2 星期之許可證，每次費用則為 HK\$500.00，期間該高台架亦不可有所移動。
- 因應上述法例要求，工程部暫時只可使用流動升降台進行上述工程。為提供工作時之彈性及應付日後工程需要，管業處建議推薦 1 名工程部技工申請有關牌照。有關申請手續必須以個人名義進行，有關人士需於相關機構報讀為期三天之課程，費用約為 HK\$1,500.00。與會委員經商討後，認為上述建議有助工程部日常工作，同意撥款 HK\$1,500.00 資助合適技工報讀有關課程，著管業處推薦合適技工，待是次常務會議上匯報。

議決：與會委員經商議後，一致同意撥款 HK\$1,500.00 資助 1 名工程部技工報讀有關課程。

- 7.3.5 有關公共路面熱燙工程，管業處已於第 9 次維修小組會議提交建議位置圖予各委員參考，並已獲與會委員確認有關位置。工程範圍主要為第二街位置，由第 5 座開口處至 S10 號商舖旁之停車位，包括路面所有指示標誌、斑馬線、雙黃線、虛線及車位，預算工程費用 HK\$100,000.00 已包括於 2011-2012



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

年之財政預算案內。與會委員一致確認上述工程範圍，待提交是次常務會議匯報。

議決：與會委員經商議後，一致同意上述工程範圍，將交由招標程序小組進行有關招標程序。

- 7.3.6 因應第10次常務會議之議決，管業處已於4月6日致函消防署查詢有關建議會否抵觸消防條例。消防署已於4月14日到場視察，並已於4月20日接獲該部門之書面回覆，表示該處並非大廈走火通道，故不屬其管轄範圍。就有委員於常務會議上提出把開門改裝於新圍欄與原有圍欄間之通道通往單車徑位置之建議，管業處表示該處並非緊急消防通道，預料有關工程不會抵觸消防條例，但因移動開門需牽涉其他配套工程，如加裝簷篷及改裝圍欄等工程，應需重新向屋宇署入則方可安排。與會委員經商議後，建議管業處向有關承判商索取初步報價，再於小組會議上跟進。

議決：經商議後，委員一致同意移動開門牽涉多項大型改裝工程及大量支出，加上未有實際保安需要，故同意擱置上述工程建議。

- 7.3.7 管業處匯報第6座沖廁水泵出現故障，經工程部及保養商檢視後，均確認該水泵無法維修，建議安排更換。由於第6座現時2台沖廁水泵均為舊泵，為免影響該座沖廁水供應，故需儘快進行更換工程。因本苑早前已為2010年第二期更換成水泵及開掣工程進行招標(標書編號：LUMU-10-T015)，根據中標承判商「志豐水泵工程有限公司」回覆，該批沖廁水泵將於4月底至5月初送抵本苑，工程開展日期尚待確認。經考慮上述情況後，管業處建議可與「志豐」商討，把標書內其中一台擬更換的第16座水泵先行抽調至第6座。與會委員一致贊成上述建議，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員經商議後，一致同意小組議決結果。

- 7.3.8 管業處匯報「龍門居加裝外圍圍欄工程」(LUMU-10-T010)已於07/04竣工。此外，工程部亦已完成新舞台架工程。委員於小組會議後已驗收上述工程項目，惟因工程比原訂完工日期延遲4個工作天完成，故現提交是次常務會議議決是否需向有關承判商索取延遲完工罰款。

議決：與會委員經商議後，認為承判商並非刻意延誤工程，上述工程延誤屬合理範圍，故一致同意免除有關罰款。



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

7.3.9 有委員於小組會議上反映本苑旁公共交通交匯處位置原有路拱遭移除，由於上述位置並非本苑範圍，建議向區議會反映，儘快加裝原有路拱，改善路面安全性。陳主席回應，因運輸署不鼓勵進行安裝路拱工程，故上述之建議之可行性較低。與會委員商議後，同意陳主席意見，暫無需再任何跟進。

7.3.10 陳主席表示接獲第7座業戶反映，本苑部份升降機門鏽蝕及5樓樓層之消防警鐘損壞，惟未見安排進行維修。因應上述意見，管業處回覆已要求升降機保養商跟進。另一方面，有關5樓樓層之消防警鐘損壞問題，查本苑於進行本年消防年檢已發現上述問題，現待安排報價更換。陳主席要求管業處加強跟進同類型問題，同時亦需向有關業戶作書面回覆，解釋現行安排及跟進方法。

7.3.11 有委員表示駐苑工程部及其主管工作表現理想，尤在改善樓層感應燈裝置、翻鬆全苑簷篷及翻新法團會址作圖書館等方面，工程效果顯著。小組一致同意向工程主任及工程部全體員工分別發出讚揚信，以示鼓勵，待常務會議通過上述建議。

議決：與會委員經商議後，同意向工程主任及工程部全體員工分別發出讚揚信。同時，因工程部科文李兆欽先生之一一年合約將於年底屆滿，委員建議管業處先向其查詢其續約留任意向，以便提前了解是否需安排招聘事宜。

7.3.12 有委員反映現時由管業處電郵予法團委員之每日工作報告表內有關工程項目資料有欠詳盡，建議需列明各項標書工程，由承判商簽回確認書起計，詳列工程開展日期，預算進度及完工日期，以便法團委員參考及跟進。管業處將配合上述要求進行改善。

7.4 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：

7.4.1 管業處匯報有關重置「龍門居」三角形花圃招牌進度。有關招牌設計，管業處已於第9次小組會議上分發其他屋苑之招牌照片供與會委員參考。此外，管業處亦已聯絡其他承判商索取更多參考款式以作比較，現提交是次常務會議供委員參考及商討。

議決：與會委員經商議後，建議舉辦「龍門居」三角形花圃招牌設計比賽，以本苑「龍」字標誌為基礎制作設計。冠軍設計將獲採納為日後招牌設計。有關比賽細節，將交由小組作商討及提交下次會議匯報。



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

- 7.4.2 管業處匯報第2期「交換坊」活動已於4月17日舉行。雖活動當日天氣欠佳，惟所有表演節目均可在天雨前完成，而繪畫比賽頒獎典禮亦已移師法團會址內進行，惟因是次活動受天雨影響，故現時管業處仍保留大量交換物品。管業處將暫存有關物品，待下次活動時再供業戶交換之用。有關活動相片已於會上分發予與會委員參考。同時，因攤位遊戲於中途終止，餘下之攤位遊戲禮品則會留待於屋苑下次活動使用。有關是次活動總支出如下：

攤位遊戲禮品: HK\$ 505.40

繪畫比賽冠亞季軍獎品: HK\$600.00

總支出: HK\$1105.40

管業處將於稍後致函法團，從法團零用現金戶口申領信上述款項。

- 7.4.3 因應於第10次常務會議上通過之新垃圾桶款式，包括於頂部加裝不鏽鋼煙灰缸及桶身加貼紙，管業處已重新向3位承判商索取報價，有關詳情如下：

供應商	100公升垃圾桶 頂部加煙灰缸及桶身加貼紙	總價格
華聰工程有限公司	HK\$ 890.00	HK\$ 5,340.00
S-Club (新昌管理服務集團成員)	HK\$ 890.00	HK\$ 5,340.00
華高(中港)有限公司	HK\$ 936.70	HK\$ 6,060.00

經各與會委員商討後，華聰工程有限公司及S-Club報價相同，但因考慮本苑早前曾與S-Club訂購660L垃圾桶，質量理想，故與會委員一致決定向S-Club訂購上述垃圾桶，總金額為HK\$5,340.00。

議決：與會委員一致確認揀選報價最低之S-Club（新昌管理服務集團成員）為是次採購項目供應商，總金額為HK\$5,340.00。

- 7.4.4 因應於第10次常務會議上通過訂購指示牌之安排，管業處已製作有關草圖，並於會上交予各與會委員傳閱。經各與會委員討論後，暫定訂購數量為：停車熄匙指示牌20個，外圍圍欄及公園用之指示牌各10個。管業處已安排訂購及發出購買物資申報書予相關委員簽署，並於是次會議提交指示牌稿件予委員審閱。

議決：與會委員一致確認有關指示牌稿件。

- 7.4.5 有關2011年下半年度採購垃圾膠袋事宜，管業處已取得報價如下：



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

供應商	HDPE 可分解白色垃圾膠袋 0.02MM x 22 寸 x24 寸 (每月 3500 包)	HDPE 可分解黑色垃圾膠袋 0.06MM x 36 寸 x48 寸 (每月 280 包)	總價格
S-Club (新昌管理服務集團成員)	HK\$ 5.60	HK\$ 126.00	HK\$54,880.00
頌華紙品廠	HK\$ 5.80	HK\$ 128.00	HK\$56,140.00
進盈物料供應有限公司	HK\$ 5.95	HK\$ 129.00	HK\$56,945.00

管業處表示，現時供應商為 S-Club，HDPE 可分解白色垃圾膠袋每包(31 個)為港幣\$5.50 及 HDPE 可分解黑色垃圾膠袋每包(100 個)港幣\$125.00，但由於原料價格上升，故有兩款垃圾袋之價格均有所調整。經各與會委員商討後，一致同意向最低回標價之 S-Club 採購有關物料，每月總金額為 HK\$54,880.00，待是次常務會議確認。

議決：與會委員一致同意上述採購建議。

- 7.4.6 管業處匯報，早前食環處曾到本苑例行巡查，建議本苑於主要渠口使用蚊沙及蚊油以防止蚊蟲滋生。就以上兩種物料，管業處已分別取得三份不同報價，詳情如下：

供應商	SPAR 殲霸 水溶性粒劑蚊沙 25 公斤/包	美力寶蚊油 18 升/罐
高雲滅蟲服務有限公司 (服務系統有限公司成員)	HK\$ 980.00	HK\$ 540.00
S-Club (新昌管理服務集團成員)	HK\$ 1,688.00	HK\$ 620.00
華利達實業(香港)有限公司	HK\$ 1,885.00	HK\$ 750.00

經各與會委員商討後，議決通過以最低標的 高雲滅蟲服務有限公司 購買有關物料，待提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致同意上述採購建議。



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

- 7.4.7 因應有業戶早前於業主答問大會上建議加強於屋苑內推行「停車熄匙」。為方便保安員處理違規個案，管業處建議於各座車輛停泊處豎立「停車熄匙」指示牌。此外，有委員亦建議於本苑新建及原有圍欄加裝「嚴禁扣鎖單車違泊或放置任何雜物」指示牌。現提交常務會議通過上述採購安排及確認指示牌內容。

議決：與會委員一致通過上述採購建議。有關指示牌內容，陳主席建議於「停車熄匙」指示牌上加上「本苑有權拒絕不合作車輛進入本苑範圍」等字眼。管業處將根據報價程序，安排不少於 3 位承判商報價，並製作有關指示牌稿件，再提交小組審核。

- 7.4.8 因應往年每次進行全苑通渠後，管業處均收到低層業戶反映蚊蟲出現比往常頻仍的情況，故管業處建議於全苑通渠後，即本年 6 月或 7 月期間，進行樓層滅蟲。有關工程將交由本苑滅蟲滅鼠合約承判商能多潔榮業有限公司承接，根據現行合約，此項服務為額外服務，金額為港幣\$2,000.00。經各與會委員商討後，一致同意上述建議，並議決由能多潔榮業有限公司承接上述工程，待是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過上述建議，於全苑通渠後進行全苑樓層滅蟲。

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

	一月	二月	三月
廢紙(kg)	340	沒有回收	700
鋁罐(kg)	12	沒有回收	21
膠(kg)	340	沒有回收	710
舊衣物(kg)	550	412	323.5

- 7.4.10 管業處匯報，於例行巡查時發現有部分業戶自行於籃球場旁邊晾曬棉被，而保安員已即時清理有關衣物，並暫放於保安部待業戶前來認領。經與會委員商討後，同意提早於 5 月 6 日至 6 月 30 日期間，開放本苑排球場及羽毛球場供住戶晾曬棉被。而於 7 月 1 日至 8 月 31 日則開放排球場繼續供住戶晾曬棉被。上述建議將提交常務會議確認。

議決：與會委員一致通過上述晾曬寒衣及棉被安排。

- 7.4.11 因應第 9 次環境事務小組會議上有委員反映現時之雪糕筒出現損壞，管業處



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

已點算本苑現存之雪糕筒數量，在總數 80 個中約 30 個需要更換。管業處建議訂購 50 個新雪糕筒以作替換之用。經與會委員商討後一致通過購買上述物資，待是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過上述採購建議，待交由小組商討。

7.4.12 有委員反映車場部份膠柱及膠鏈有老化及損壞問題。管業處將巡視有關設施，再向小組匯報損壞情況，並提交相關採購建議。

7.4.13 有委員反映 S97 號舖租戶於後門位置放置油桶，油污造成該處行人通道濕滑，對途人構成危險。管業處表示將與有關租戶跟進，要求其作出改善，並安排清潔承判商清洗該處公共行人通道，改善路面情況。

7.5 聯絡事務小組

7.5.1 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
合共數量：			2 單，共港幣\$4,800 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
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	12/01/2011	14/01/2011
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	02/03/2011	09/03/2011
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	04/03/2011	09/03/2011



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

	PCCW	\$1,976	29/03/2011	01/04/2011
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	13/04/2011	27/04/2011
合共數量：		15 單，共港幣\$29,640.00 元		

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 有關開辦社區圖書館安排，管業處匯報，圖書館於五月三日(星期二)已首次開放予本苑業戶使用，當日有 8 名義工當值，已有 35 名住戶登記及使用圖書館服務，義工之工作運作順利。管業處於圖書館開啟的首月會安排職員於圖書館同旁協助義工處理基本運作。經各與會委員商討後，一致通過頒發嘉許狀予圖書館當值滿 50 小時的義工以示鼓勵。

議決：與會委員一致同意上述建議。為隆重其事，陳主席建議於舉辦頒發嘉許狀典禮時，可邀請有關官員及屯門圖書館館長唐東傑先生蒞臨參與。

7.6.2 就 2011 年 5 月 29 日(星期日)「親子樂聚嘉年華」活動，管業處已邀請龍門富健民生關注組龍瑞卿議員到來商討有關合辦事宜。龍議員表示鑑於「畫出彩虹頌親恩」未能獲區議會批出撥款，故更改於 5 月 29 日星期六舉辦「親子樂聚嘉年華」以取替「畫出彩虹頌親恩」，是次活動亦已獲得中華電力有限公司支持，安排提供免費拍照服務，望能為活動增添新鮮感。而有關活動安排則與往常相約。有與會委員提出，如活動當日遇天氣惡劣，需提早安排。經與會委員商討後，一致通過活動當日遇天氣惡劣則將是次活動順延至 6 月 5 日(星期日)，有與會委員建議新昌管理服務有限公司贊助製作是次活動紀念錦旗。

議決：與會委員一致同意上述建議，並安排致函新昌管理服務有限公司邀請贊助。

7.6.3 就 2011 年 6 月 6 日(星期一)「龍門龍 龍舟競渡大招募」活動，管業處已邀請龍門居業主關注組主席郭順明先生出席討論有關合辦事宜。郭先生表示已收到 13 名有意參與是次活動之業戶報名，並已經開始進行有關訓練。郭先生表示，活動安排大致上與往年相約。是次活動將獲新昌管理服務有限公司贊助 \$1,000 元。

7.6.4 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」活動，管業處已向五間旅行社取得報價，分析詳情如下：



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

旅行社名稱	基本人數	膳食	收費	保險	備註
東興旅遊社	46 人 (吉位 \$350)	郴州風味宴 東湖風味宴 郴州風情宴 湘南風味宴	\$1638/ 成人價	十萬圓平安保險 (不足 16 歲及 80 歲 以上減半)	
			\$1438/ 9 歲以下 不佔床位		
冠一旅遊有 限公司	40 人 送 1 個工 作人員	特色十大碗農家 宴 特色三文魚宴	\$1698/ 成人價	十萬圓平安保險 (85 歲以下)	21/2/2010「新春行大 運」旅行承判商 15/5/2011「馬灣公園 一天遊」旅行承判商
			\$1498/ 9 歲以下 不佔床位		
澳美旅遊有 限公司	40 人 送 2 個工 作人員 (吉位 \$350)		\$1788/ 成人價	十萬圓平安保險 (6 週歲-85 歲)	
			\$1378/ 9 歲以下 不佔床位		
味力之旅	40 人	無米粥火鍋宴 (包 6 正餐 2 早餐)	\$1610/ 成人價	未有填寫	每車另加\$1850 直巴 費
			\$1310/ 9 歲以下 不佔床位		
好玩假期	40 人 送 1 個工 作人員 (30 人成 團計 29.5 人)		\$1780/ 成人價	十萬圓平安保險 (75 歲以上減半)	10/10/2010「長者消 閒遊」旅行承判商
			\$1430/ 9 歲以下 不佔床		

經各與會委員商討後，一致通過揀選最低報價之「東興旅遊社」，並定於 5 月 11 日(星期三)晚上八時開始發售有關門票。

議決：與會委員一致同意揀選「東興旅遊社」為是次活動承辦商及相關活動安排。

7.6.5 就購買組合舞台架事宜，管業處於會上展示不同款式地毯樣板供各與會委員揀選，經各與會委員商討後，一致通過揀選由雅迪地氈牆紙公司提供之編號



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

D-3011 紅色地毯樣板，總金額為 HK\$2,580.00，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致確認上述地毯式樣及採購金額。

7.6.6 就 2011 年 5 月 15 日(星期日)「馬灣公園一天遊」活動，有關門票已於 2011 年 4 月 7 日發售，業戶對是次活動反應熱烈，門票於開售當日已全部售罄。

7.6.7 就 2011 年 10 月 9 日(星期日)「長者消閒遊」活動，經各與會委員商討後，一致通過是次活動行程為海防歷史博物館及香港歷史博物館，並通過每名長者由可以攜同 4 名家屬修定為一名家屬，並交由管業處向區議會申請撥款。

7.6.8 有關舉辦 2011 年暑期活動安排事宜，管業處建議於本年暑假期間舉辦紙黏土班及普通話班供本苑業戶參加。並安排暑假興趣班於星期日舉辦，因有關導師仍未回覆有關詳情，故待有進一步消息再向小組匯報。

7.6.9 就舉辦「證件相拍攝服務」活動，管業處匯報接獲寶峯制作公司提供報價，因應附近多個屋苑均交由上述公司承接舉辦拍攝服務而價格亦為低。故經與會委員商討後，一致通過由寶峯制作公司承辦是次活動，收費則為港幣\$8/16 張，舉辦日期為 2011 年 8 月 6 日(星期六)及 2011 年 8 月 20 日(星期六)晚上 6 時至 8 時，待於是次常務會議上確認。

議決：與會委員一致同意揀選「寶峯制作公司」為是次活動承辦商及相關活動安排。

7.6.10 本苑興趣班學員收生及收入情況，詳情如下：

	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

有與會委員表示，各興趣班收生情況未算理想，建議屋苑免費為興趣班制作橫額以吸引更多業戶參加。經與會委員商討後，一致通過有關建議，待是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致同意免費為興趣班制作橫額，並同意於屋苑通訊內加入相關資料，增升宣傳效果。



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

7.6.11 陳主席接獲便利圖書站內義工及業戶反映，表示站內兒童圖書藏書量不足，查詢可否增加有關書籍數量。因應業戶意見，委員一致同意由管業處聯絡屯門圖書館安排更換部份書籍。

7.6.12 因見本港遊活動深受業戶歡迎，陳主席建議限小組可在日後籌劃活動時，考慮舉辦更多本港遊活動，滿足業戶需求。

7.7 財務及審核小組

7.7.1 「交通銀行」代表麥慎賢先生及「交通銀行(信託)有限公司」代表曾燕珊小姐到場出席小組會議。曾小姐表示本苑信託基金自 2010 年 4 月份起運作至今已達 1 年，情況大致理想。本苑信託基金共分為 2 筆定期存款及 1 筆活期存款，分別約為 HK\$25,000,000.00、HK\$7,000,000.00 及 HK\$4,000,000.00。截至 2011 年 3 月底，2 筆定期存款共獲取利息 HK\$249,316.06，回報約為年利率 0.8%。

7.7.2 有關於其他銀行開立戶口及轉戶安排，曾小姐表示法團可自行決定把定期存款轉至其他銀行，惟因現時本苑信託基金僅於「交通銀行」設有戶口，故法團如欲把定期存款轉至其他銀行，則需先行於有關銀行開設戶口方可辦理；而開設戶口程序一般約需時 2 星期至 1 個月，視乎個別銀行安排。曾小姐補充，本苑信託基金僅免費提供 3 次開戶服務，首次已於「交通銀行」開戶，故現時尚餘 2 個開戶名額。因應上述情況，麥先生建議法團如需把已到期之定期存款轉至其他銀行，可考慮於存款到期時先安排例如 1 個月之短期定期存款，待開戶手續完成及存款到期後即可轉戶；而另一可行方法則為法團先比較各銀行利率，並安排於個別利率較高之銀行開戶，以便於存款到期後即可轉戶。麥先生表示下次定期到期日為 2011 年 7 月 4 日，為配合法團要求，將於 10 天向法團發出即將到期通知。有關市場較高息銀行資料，麥先生表示如考慮銀行規模與「交通銀行」相若之華資銀行，「東亞銀行」及「工商銀行(亞洲)」均為市場較高息銀行。

法團同時要求「交通銀行(信託)有限公司」代表曾小姐日後提交銀行存款利息時，必須向相關銀行提供存款數目，有利提高利率；另有關管業處自行去信銀行要求存款利率報價以測試市場水平已有結果，現待法團議決是否需於其他銀行開設戶口。

議決：與會委員經商議及參考有關銀行利率後，一致同意本苑信託基金於「東亞銀行」開立新戶口，並委託管業處通知「交通銀行(信託)有限公司」有關安排及代法團辦理相關手續。



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

7.7.3. 有委員表示本苑信託基金運作至今已達1年，惟迄今仍未處理任何一宗付款項目，故向管業處查詢繳付大型工程之安排。管業處回覆，因大部份工程均已在制定財政預算案時作出撥款，故會由管理公司以法團日常營運現金支付；而現時進行及籌劃中之項目，只有「節約能源工程」一項需由本苑信託基金撥款支付。與會委員對上述安排表示理解，但亦同意可再與「交通銀行(信託)有限公司」就有關審批及付款事宜商討，以便再作相應調整。

7.7.4 因應最低工資條例將於2011年5月1日生效，有關保安人手薪金計算方法，管業處建議給予本苑保安員飯鐘錢，而休息日則為無薪。根據上述計算方法，預計現時每月薪金為 HK\$7,000.00 之一般保安員可獲提升工資至 HK\$9,072.00，而職級較高之高級保安員亦可因應最低工資獲薪金調整，但兩者之薪金相距會因而收窄。按現有保安編制，本苑保安人手總支出將由每月 HK\$ 701,220.00 增至 HK\$ 888,936.00，增幅為 26.7%。與會委員一致通過上述保安人手總支出，待提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過增加保安人手總支出至 HK\$ 888,936.00。

7.7.5 管業處報告有關 2009 - 2010 年度財務核數報告已完成草擬內容，並於會前已分發予法團秘書及司庫參考。管業處指出 2009 - 2010 年度財務核數報告仍有「保留意見基礎」項目，表示部份按金帳目未能核實。與會委員一致通過財務核數報告草擬內容，待提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過財務核數報告草擬內容。

7.7.6 就核數報告「保留意見基礎」項目，乃因核數師要求提交 2010 年 3 月 31 日結算之資產負債表中的所有裝修按金及其他按金單據所致。就上述問題，管業處已整理有關資料，並於會上分發予委員參考。其中發現部份記錄上之業主已非現時業主；有部份亦屬房委會單位重售計劃內之單位，故亦難以聯絡有關人士。管業處亦曾向核數師查詢，核數師表示 2009 - 2010 年度為其替本苑提供核數服務之首個年度，現階段仍會保留意見，如 2 年後有關款項沒有任何變動，則可考慮刪除有關保留意見。因應部份按金持有人已非龍門居業戶，有委員查詢是否可把有關款項撥歸法團資產。就上述建議，與會委員同意由管業處向法團法律顧問李家駒律師查詢有關行為之合法性及相關手續，待是次常務會議匯報。



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：與會委員經商議後，認為該筆按金雖多年來一直沒有業戶主動提取，但仍不排除日後仍有個別人士或業戶要求取回有關款項，故同意暫不作其他處理方案。

- 7.7.7 因應最低工資條例將於 2011 年 5 月 1 日生效，保安人手支出增幅達 26.7%，管業處建議增加停車場大業主車位行政費用 27%，每月收費將由現時之 HK\$20,813.00 提升至 HK\$26,432.00。與會委員一致通過上述增幅，待提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過增加停車場大業主車位行政費用 27%，每月新收費將增至 HK\$26,432.00。有關議決將以書面形式正式知會停車場大業主。

- 7.7.8 管業處表示現時本苑共有 37 個時租車位，但因停車場大業主持續出售本苑車位，為應付實際需要，建議要求大業主預留 30 個車位作時租用途。與會委員一致表示贊成，待提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過上述預留時租車位建議。

- 7.7.9 有委員於小組會議上建議法團購入本苑車位作時租或月租用途以增加屋苑收入。根據小組委員要求，管業處已向停車場大業主作出相關查詢，並接獲其回覆，表示可將車位售予法團，但其中或牽涉地契問題，需與地政處商討。因上述建議牽涉屋苑資產，與會委員均同意不於現階段作任何決定。

7.8 街市、商舖諮詢小組

- 7.8.1 秘書彭紹光先生表示街市、商舖諮詢小組未有召開會議，已建議管業處定期諮詢小組召集人如有議題需作討論時，通知管業處安排。

(八) 其他事項

- 8.1 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程期間，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或以上工作或可構成有人下墮危險的地方工作期間之安全問題。
- 8.2 法團法律顧問李家駒律師表示，有關「浩龍」入稟控告法團案件編號(HCA No. 524 of 2010)，已於 2011 年 3 月 20 日的周年業主大會中議決通過由李家駒律師主動跟進，現待管業處提交 2009-2010 年度財務核數報告的核實簽署文件先行回覆「浩龍」



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

有關財務安排的問題後再主動提出處理官司的安排。

8.3 本苑2011年4月份新轉名單位共有5個：第10座(1個)、第14座(1個)、第16座(1個)及車位(2個)。

(九) 下次會議日期

會議於晚上11時45分結束。下次會議日期原訂為2011年6月27日，惟因主席有要事未能出席，委員一致同意把下次會議日期提前至2011年6月20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
分區經理 夏建輝先生

副本送： 業主立案法團各委員

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