



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 第十八次常務會議記錄

日期：二零零九年十一月三十日（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 — 石松生先生

司庫 — 伍偉鏘先生

委員 — 陸國英女士、陳國良先生、彭紹光先生、區啟信先生
葉健波先生、陳桂女士、鄧約翰先生、梁疇先生
李鶴鳴先生、姚艷萍女士、吳棠生先生、黎新權先生
方家全先生

（排名不分先後）

請假 — 李琮女士、楊來興女士

缺席 — 陳源先生

龍門居管業處

物業經理 — 李立人先生

高級管業主任 — 陳嘉樂先生

管業主任 — 李菁菁小姐

工程主任 — 鄭富聲先生

助理管業主任 — 陳錦榮先生

高級管業助理 — 楊偉玲小姐

管業助理 — 鄧海欣小姐

大廈主管 — 周潤儒先生

列席

法團法律顧問 — 李家駒律師



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

第四屆第十八次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書石松生先生表示，已接獲委員李琮女士及楊來興女士請假未能出席今次會議。

(二) 通過上次會議記錄

2.1 第 17 次常務會議記錄之第 7 頁第 4.4 項第 2 段「有關支票簽名組合有 4 人，包括：主席、司庫、屋苑經理(必然簽名人)並以 3 選 2 形式簽署支票，最後由秘書負責蓋章。」，修改後應為「有關支票簽名組合有 3 人，包括：主席、司庫、屋苑經理(必然簽名人)並以 3 選 2 形式簽署支票，最後由秘書負責蓋章。」

2.2 第 17 次常務會議記錄第 7 項第 4.4 項有關「龍門居財政儲備管理模式專業意見報告」之事項，現補錄如下：「當需要由信託服務機構管理之戶口支付開支時，如任何項目涉及招標程序，不論該項目金額，招標程序小組召集人簽署必須包括在支票簽名組合內。」

2.3 第 17 次常務會議記錄第 7 項第 4.4 項有關「龍門居財政儲備管理模式專業意見報告」之事項，現補錄如下：「由於慣例現時屋苑財政儲備託管標書乃由管業處及法團法律顧問以英文版本制定，當日後在條款上有任何爭議，一切以英文版本為準。」

各與會委員均表示第十七次會議之會議記錄除須作上述修訂外，並無其他修改；陳主席遂於席上宣佈通過第十七次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

1.1 管業處匯報街市檔戶違規個案跟進情況：街市 M85 號檔戶經營非指定行業，該檔戶已於 11 月 25 日結束營業，另檔主已向法團法律顧問清繳律師費用。另外，M35 號檔戶違規加建佔用公共地方，管業處已將初期律師費用交予法團法律顧問，將會向法院申請禁制令。至於，街市 M76 號及 M79 號檔戶違規佔用公共地方，法團法律顧問已發出警告信。街市 M81 號檔戶於接獲管業處最後警告信後已改善違規佔用公共地方情況。此外，街市 M82 號檔戶違規佔用公共地方及影響消防裝置，管業處已發出警告信，若該檔戶仍持不合作態度，將會發出最後警告信，並且會通知消防署跟進。



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

1.2 管業處匯報商舖違規個案跟進情況: 商舖 S39B 號已於 11 月初在冷氣散熱器位置加裝向上斜百頁條。另外, S11 號及 S37 號商戶違規佔用公共地方被管業處發出最後警告信, 於限期屆滿後有關商戶已作出改善, 管業處會繼續監察, 若再發現有違規即會通知法團法律顧問採取進一步行動。同時, 管業處發現 S37 號商戶違規於公共地方加鋪地磚, 該商戶表示須要申請牌照才擅自改動公共設施, 管業處已發出警告信, 若限期後未見其還原公共設施即會發出最後警告信。至於, S36 號商戶因佔用公共地方已被管業處發出最後警告信, 因限期屆滿後仍未改善, 故已通知法團法律顧問發出警告信。此外, S68 號及 S102 號早前曾被發現在公共地方進行燒衣活動, 管業處除給予口頭警告外, 亦已發出警告信。

1.3 有委員表示 S67 號商戶被其懸掛於舖外的宣傳展板撞倒, 管業處應該加緊留意同類情況及即時作出勸喻, 以免同類意外再次發生傷及途人。

2. 商舖男女廁重修工程未依法團要求規定事

2.1 管業處匯報街市男、女廁翻新工程大致完成, 承判商已提交完工圖則。工程部已初步驗收及通知承判商盡快完成執漏項目, 稍後將會安排法團委員視察。其後, 當街市男、女廁重新開放後, 將會關閉商舖男、廁進行全面執修工程。至於, 工程標書中列明承判商必須為此工程購買獨立保險, 承判商早前只提交了其公司為各項工程統一購買的第三者責任保單, 其後法團要求查閱獨立保單, 當時可能因人事變動關係導致文件不齊備, 但再仔細翻查舊記錄後, 承判商曾為此工程購買獨立保單, 並於會上呈交法團法律顧問查閱。

李律師表示初步查閱該份獨立保單後, 發現投保人只包括本苑法團, 而未有如標書要求將新昌包括在內。同時, 該份保單有效期於工程仍未完工時已結束。此外, 如承判商只依賴其公司為各項工程統一購買的保單, 當有很多索償個案一起發生時, 本苑法團可能未必充份受到保障, 而獨立保單可靠性相對較穩當及重要。管業處補充現時承判商之統一保單雖有特定賠償金額, 但是沒有規限索償次數, 故此, 該份保單仍可以保障法團利益, 但承判商確是未有依照標書要求購買獨立保單, 承認當中有失當地方。

有委員表示管業處未有妥善監管承判商執行標書之要求, 除上述事件外, 早前發現本苑清潔承判商過往多年未有依照標書要求向法團提交保証金, 事件被法團抽查後才揭發。有見及此, 法團質疑管業處監管制定有問題存在, 建議向管理公司發出警告信。管業處回應會跟進有關事件



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

及稍後向法團提交書面解釋及改善建議。

李律師表示由於是次會議未有包括向管理公司發出警告信之議程，建議於下次會議再作跟進。陳主席認為管業處監管承判商制度上確實出現問題才導致有失職情況，故可以按照管理合約之條款向管理公司發出警告信，但是由於是次議程未有此項議題及管業處剛回應會作出書面解釋，故建議待收到管理公司回應後，於下次常務會議再就發出警告信議程作出跟進。經各委員商議後，一致贊成有關安排。

3. 擴大智能卡應用範圍事

- 3.1 管業處表示有關擴大智能卡應用範圍事，本苑保安閉路電視系統保養商“EC Infotech Ltd.”將會進行後加閉路電視監察及智能咭系統工程，有關項目包括：於停車場平台3個出入口、停車場3號升降機地下大堂及商舖男女洗手間加裝智能拍咭器，另於上述位置及近第7座北閘出口（已裝設拍咭器稍後會接通線路使用智能卡出入），以及保安控制室門外加裝閉路電視鏡頭。總工程費用為\$148,200元。

決議：各委員一致通過上述安排。由管業處通知承判商安排施工。

- 3.2 陳主席表示本苑將於下月實施冬防措施，故會於下次法團屋苑通訊提醒居民應該盡量使用拍卡進入大廈，大門密碼鎖將於稍後時間取消，以加強保安措施。同時，保安員亦須通知居民應該利用智能卡，除特殊情況外，應盡量由業戶自行拍卡進入大廈。

(四) 報告事項

1. 改善停車場秩序管理措施事安排

- 1.1 管業處匯報工程部已於各層停車場加裝膠鏈柱，以防止車輛於停車場中央兩排車位間穿插行駛而衍生安全問題。
- 1.2 管業處表示現時停車場閉路電視系統監察角度可看見車輛倒車行駛情況，但不能清楚錄下車牌號碼。若要達到有關效果，須要額外報價加裝鏡頭及照明設備。現時，管業處可利用保安控制室閉路電視留意停車場情況，當發現有車輛倒車，即會通知車場閘口職員記錄車牌號碼，並由管業處發出警告信予車主。陳主席補充會於下期法團屋苑通訊提醒車主必須注意駕駛安全，若因倒車引致任何意外，車主必須承擔所有責任。



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

- 1.3 管業處表示現已向物料供應商「凱昌」訂購車場交通指示牌，包括：箭咀指示牌 28 件及“讓”車指示牌 3 件，費用合共\$2,295 元，以便安裝在車場範圍指示交通。工程部將會負責安裝工程。
- 1.4 管業處匯報現安排承判商提供翻新停車場地面路標之報價，稍後會向法團匯報。
2. 安排今年度本苑管理答問大會事
 - 2.1 陳主席表示今年度本苑管理答問大會定於本年 12 月 17 日晚上八時三十分舉行。由管業處去信邀請民政署派員出席，並安排向業戶發出通告。
3. 安排來次業主周年大會事
 - 3.1 陳主席表示來次業主周年大會將於 2010 年 3 月 14 日舉行，該次業主大會包括管理委員會換屆改選議程，管業處必須要按照<建築物管理條例>安排業主參選程序。另外，於下次常務會議會成立專責小組負責業主大會籌備工作。
4. 保安及管理服務業戶意見調查結果
 - 4.1 管業處匯報於本年 10 月 17 日至 24 日期間向各業戶進行保安服務問卷調查，收回問卷總數有 501 份，佔全苑業戶的 13.1%。調查結果顯示，有 64%受訪業戶滿意屋苑保安服務，有 13%受訪業戶認為保安服務優良，只有 3%受訪業戶不滿保安服務。部份項目如應變能力及主動性方面須作出改善。
 - 4.2 陳主席表示是次問卷收回率不高，另外因問卷調查由「新昌」向業戶發出，故應由「新昌」向業戶發出通告匯報結果。
5. 第一街公共交通交匯處外牆滲漏油污維修事
 - 5.1 管業處匯報本苑第一街公共交通交匯處外牆滲漏污水個案，管業處於早前曾安排兩次試水，以追查滲水源頭。工程部先於梯級平台雨水渠口試水，發現該雨水渠與牆身之間有少許滲水，但不會導致現時滲漏油污問題，稍後工程部會修補牆身之間隙縫。其次，工程部再於梯級整個平台面試水約三十分鐘，經觀察多天後仍未見有油污滲漏至外牆。現時，管業處暫未能斷定滲漏油污原因，稍後會研究其他滲漏可能性。
6. 向 S119 號舖追討賠償事進展報告
 - 6.1 管業處匯報上次常務會議已通過由法團法律顧問向法院申請對前



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

S119 租用人頒佈破產令，以追討本苑\$18,550 元之維修費用。管業處剛將會議記錄文件送交李律師，以便展開法律行動。

7. 商舖公共平台滲漏最新情況報告

- 7.1 管業處匯報 S63 號商戶投訴下雨天時店內天花有滲水情況，工程部已於平台位置築起几仔進行試水，經試水三天後，並無發現該商舖天花出現滲水情況，稍後再追查滲水源頭。另外，S96 號商戶投訴店外簷篷位置滲水，工程部已於簷篷頂進行試水，發現簷篷雨水槽不銹鋼邊損壞，導致下雨天時滲水，稍後由工程部負責修補損壞位置。陳主席建議待雨季再留意各商舖平台滲水情況。

8. 本苑傍(18 區)興建公屋事進展報告

- 8.1 陳主席表示法團代表、龍瑞卿議員及部份本苑居民日前曾到本苑傍(18 區)建築地盤抗議房署偷步興建公屋，但該署仍堅持動工。法團過往曾向該署重申本苑反對興建公屋之理由。房署回應稱會還原興建社區會堂及擴大社區會堂面積、增設圖書館、於公屋範圍內增設吸煙區、改善本苑對外交通。此外，房署承諾地盤只會使用鑽樁機，以避免有打樁機噪音和震盪滋擾本苑居民及影響本苑樓宇結構。另外，房署於該區興建公屋事項並未於屯門區議會商討，稍後有進一步消息會再作匯報。

9. 屋苑財政儲備管理模式專業意見報告

- 9.1 陳主席表示今次會議邀請了法團法律顧問李家驪律師就屋苑財政儲備信託標書提供專業意見。管業處表示已按照法團法律顧問有關標書原稿於財務及審核小組會議中所提供之專業意見作出修改，並剛提交予李律師批閱。

- 9.2 李律師審閱新修訂之標書內容後，現提出以下修改：

- 標書第 1 頁 - 由於除緊急維修基金外，尚可從其他基金撥款，而同時亦確認信託人只需支付大型維修基金，故應取消相關條款。

- 標書第 9 頁第 3.1B 項 (信託人工作範圍) - 李律師要求列明除大型維修外，是否仍有其他項目需由信託人代為審核及支付。如確認沒有其他支出項目，則表示信託人只需負責審核及支付大型維修項目，其餘的支出如核數師費用，營運開支(電費，水費)及小型採購均會由每月營運基金支付。於扣除所有費用後，管業處會把盈餘存入信託基金內，而信託人只需負責支付大型維修款項。



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

- 標書第 12 頁及第 23 頁第 2 項- 於財務及審核小組會議中，陳主席曾建議可能將部份基金，如管理費按金，存放於定期戶口。李律師要求於標書內列明。陳主席補充可於見標時向各信託銀行提出有關安排。

9.3 為進一步讓各委員了解標書內容，李律師於會上簡述「屋苑財政儲備金之信託合約」標書內容如下：

- 此標書為龍門居財政信託合約標書，託管金額約為\$30,000,000.00元，為期 2 年至 2010 年 4 月 1 日。
- 截標日期暫定於 2009 年 12 月 21 日，報價有效期為 180 天。
- 此標書會成為將來合約之一部份。
- 中標者需提供一份中文譯本，但以英文本為準。
- 中標者需提供公司架構資料，如公司資本及董事資料等。
- 此標書為管理龍門居信託基金而設，其中包括 5 個基金戶口，包括「管理費按金」、「緊急維修基金」、「儲備金」、「緊急應變基金」及「累積基金」。信託人須管理以上列明之 5 個基金，存放有關款項於生息戶口以賺取合理利息回報；而支出方面則需負責於除管理費按金外之 4 個基金內撥款，以支付大型維修費用。
- 信託人需每年保存有關賬目及每年向龍門居業主立案法團匯報財政狀況。
- 合約期為 2 年，但如法團同意，於 1 年後可在給予信託人 90 天通知下要求解約。如信託人要求解約，則除了 90 天通知外，另亦需待法團找到另一信託人為止。
- 大型維修工程必須於業主大會上議決及獲得總投票業權份數不少於 50% 之通過。大型維修工程範圍可見於標書附表一，大部份為公用設施，包括公用地方維修，渠務維修，階磚及外牆維修，消防系統維修，電力系統維修，公用天線維修及電梯維修等關乎全個屋苑大型維修項目。
- 緊急工程可不需透過業主大會決議，但必須出示常務會議通過之會議記錄。
- 信託人收費會按中標書內列明之條款每季度收費。
- 信託人會為有關記錄存檔 12 年。
- 支付大型工程費用時，管業處及法團應按照以下工程金額，由指定人士在文件上簽署及蓋章。
 - (i) HK\$100,000 以下的支出：屋苑經理(必然簽名人)及法團主席或司庫，再由秘書蓋章；
 - (ii) HK\$100,000 或以上，HK\$ 500,000 以下的支出：屋苑經理(必然簽名人)及法團主席或司庫或專責小組召集人，再由秘書蓋章；



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

- (iii) HK\$500,000 或以上的支出: 屋苑經理(必然簽名人)及法團主席、司庫、招標小組召集人或專責小組召集人, 再由秘書蓋章。
- (iv) 所有涉及招標程序的支出, 有關簽名組合內須包括有招標小組召集人簽署。

9.4 陳主席表示於支付大型維修工程費用時, 專責小組之召集人必須加簽, 如須進行招標程序, 則招標小組召集人亦須加簽。另外, 於提交文件予銀行安排付款時, 須附上相關內容資料, 亦必須按照《建築物管理條例》344 章索取報價及進行招標。但當付款金額超過本苑經常性開支 20% 或以上, 除須於法團常務會議通過外, 亦必須有業主大會記錄方可安排付款。

9.5 陳主席表示管業處須盡快按照法團法律顧問意見修訂標書, 並安排發出標書, 於截標日(即 2009 年 12 月 21 日)後可安排見標, 屆時可詳細向入標者了解基金運作情況, 例如: 開設獨立戶口是否須額外收費, 以決定是否開設 5 個獨立戶口作管理或於一綜合戶口內設立 5 個不同之投資組合; 其次亦可了解信託人之收費模式, 如於審核撥款時, 是否需按每次付款事項收費。最後, 亦可就投放資金於短期定期戶口之安排, 諮詢入標者之專業意見。

9.6 有委員表示來次業主大會將於 2010 年 3 月 14 日舉行, 現詢問李律師安排合約時間是否過於倉促。李律師回應只需確定大會日期, 於合約方面應可作出相應安排。陳主席建議於大會議程上註明如因天氣關係需延期之安排。另一方面, 李律師亦提醒須先與現時之存款銀行協調, 以確保款項可於合約生效日存入中標銀行。管業處表示會與銀行協調現有之定期存款安排至 2010 年 3 月 31 日止。

10. 更新本苑五至七座外圍鐵絲網責任事進展報告

10.1 管業處表示土木工程拓展署已大致完成更新本苑五至七座外圍鐵絲網工程, 而該署通知會於 12 月 1 日進行驗收。現時, 管業處發現新加開門未能完全開啟及圍網底部仍未加裝石屎路肩, 將會向該署反映有關情況。保安人員會加強巡邏。此外, 新開門對出位置之石椅因會阻礙途人出入, 故於維修小組會議通過將該張石椅搬移至第 7 座旁空地, 稍後安排承判商報價。

11. 更新龍門居網誌事

11.1 管業處表示康樂及聯絡事務小組已通過聘請一名兼職電腦人員專責更新



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

龍門居網誌，每月費用為\$600 元，包括每星期最少更新網誌內容 2 次。
新網誌預算於 2010 年 1 月 1 日開始供業戶瀏覽。

議決：各委員一致通過上述安排。

陳主席表示管業處必須與該人員保持緊密溝通，以定期提供資訊更新網誌。現時，新網誌必須更新途經本苑公共交通路線、主要公共事業機構聯絡電話、管業處/法團通告、法團會議通知及會議記錄、活動相片及預告等。

- 11.2 陳主席補充管業處派發之龍門居月曆咭上，有關青山分區警署電話號碼未有更新，故要求管業處張貼通告將新號碼通知各業戶。

12. 更新龍門居名牌事

- 12.1 管業處匯報重置龍門居名牌及標誌工程已展開，承判商已於停車場外牆搭建棚架，小組委員早前曾視察由承判商提供的真實尺寸名牌及字樣，大致並無問題，承判商將會按照該樣板製造不銹鋼名牌及標誌。現時，承判商已鑿下水缸位置之紙皮石，並於滲漏位置進行打針以防日後再有英泥水漬滲出。

有委員要求承判商必須於外牆打針後待觀察滲漏情況及英泥批盪乾透後，才於外牆鋪砌紙皮石，以達致較佳效果。

(五) 財政報告

- 5.1 司庫伍偉鏘先生匯報：本苑（包括住宅部份、車場部份、商場部份、街市部份及公共部份）於二零零九年九月份的資產負債表及財務資料，有關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 第十八次常務會議						
龍門居財政報告						
2009年11月30日(星期一)						
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
9月盈餘	97,479	39,185	44,921	(19,671)		161,915
本年度(4-9/09)	(1,849,184)	124,855	185,573	(75,796)		(1,614,552)
上年度轉入	15,050,119	599,956	2,379,701	1,947,331		19,977,107
可動用的款項						
累計基金	13,200,935	724,811	2,565,274	1,771,535		18,262,555
平均每戶	3,474					
儲備金	6,003,895	189,441	259,036	374,484	811,613	7,638,469
平均每戶	1,580					
可動用的專項款項						
緊急維修基金	2,544,502					2,544,502
平均每戶	670					
緊急應變基金	895,615					895,615
平均每戶	236					
不可動用的款項						
管理費按金	7,361,378	266,350	254,011	490,891		8,372,630
	30,006,325	1,180,602	3,078,321	2,636,810	811,613	37,713,771
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	57.17	2.99	10.99	7.81		78.96
補償/銀車/班組	40.00	600.00			1,700.00	2,420.00
特准*	2,900.00	42,500.00				45,400.00
代理費		20,813.00				20,813.00
10月合計	2,997.17	63,915.99	10.99	7.81	1,700.00	68,711.96
附註*						
住宅部份 -- 搬遷派發/租戶儲物室			車場部份 -- 無業電話天線			
公共部份 -- 路面車位, 銀車, 租場, 工程延誤			代理費 -- 舊衣物回收/小損維修之利息及訟費			
應收管理費	774,962	25,883	71,917	121,580	=>	994,322
定期存款						5,099,067
流動現金-存銀行						30,000
現金						20,000
法團往來						1,536,028
預付款項(按金)						182,713
其他應收款項						21,956
往來管理公司						(406,362)
裝修按金						(144,396)
預收款項(按金)						(3,524,510)
其他應付款項					=>	37,713,771
定期存款-儲備金	中國銀行	0.09% p.a.	3個月	22/07/09-22/10-09	7,638,469.09	7,638,469.09
定期存款-緊急維修基金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	24/08/09-27/10-09	2,544,501.87	2,544,501.87
定期存款-管理費按金	中國銀行	0.09% p.a.	3個月	22/07/09-22/10-09	9,477,041.10	9,477,041.10
定期存款-流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	24/08/09-27/10-09	7,556,300.00	7,556,300.00
定期存款-流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	21/09/09-21/10-09	1,589,631.43	1,589,631.43
定期存款-流動現金	中國銀行	0.09% p.a.	3個月	22/07/09-22/10-09	5,000,000.00	5,000,000.00
定期存款					=>	33,364,943.49
流動資金-存銀行						5,099,067
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債					=>	(1,340,239)
					=>	37,713,771



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9月收支明細表			
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
管理費收入	2,107,518.00	103,713.00	100,496.00	77,250.00		2,388,977.00
利息收入	57.17	2.99	10.99	7.81		78.96
車位(苑內)					7,090.00	7,090.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,780.00	1,780.00
什項收入	2,940.00	63,913.00				66,853.00
合計收入	2,110,515.17	167,628.99	100,506.99	116,965.81	8,870.00	2,504,486.96
員工薪津	265,400.00	20,365.00	11,535.00			297,300.00
電梯維修保養	145,364.00	7,091.00			11,535.00	163,990.00
防盜系統保養	△ (328.00)	△ (98.70)	△ (98.70)		△ (84.60)	(610.00)
消防系統保養	7,073.00	64.00	127.00	64.00	127.00	7,455.00
冷氣維修保養				△ 11,209.00		11,209.00
一般維修保養	13,140.00	2,150.00		△ 8,006.00	3,354.00	26,644.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養處理	9,600.00	600.00	840.00	2,160.00	600.00	13,800.00
園藝保養工程					27,200.00	27,200.00
大廈清潔費	261,492.00	7,889.00		24,108.00	△ 62,707.00	356,196.00
保安服務	622,757.14	47,786.34	27,067.30			697,610.78
公共電費	△ 335,530.00	21,000.00	2,100.00	△ 64,668.00	19,708.00	443,007.00
公共水費	△ 5,228.20	△ 931.60	△ 1,718.70	△ 2,217.80	△ 11,568.80	21,665.10
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費/大型維修	△ 74,520.00					74,520.00
工具及設備						-
專業人事費用						-
節日裝飾費用						-
保險費					9,749.99	9,749.99
電話費	2,428.00				1,633.00	4,061.00
銀行費用	1,086.62	26.82	8.12	18.04		1,139.60
文具印刷費	592.00				8,727.80	9,319.80
交通費	747.30				1,284.20	2,031.50
差餉地租 / 稅款						-
什項支出	315.00	15.00	644.10	207.50	△ 57,518.00	58,699.60
公共帳戶分攤	164,722.39	14,183.49	8,033.31		(206,939.19)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,933,407.65	122,333.55	52,124.63	136,636.34	8,870.00	2,253,372.37
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
行政費用						-
總支出	2,013,036.65	128,443.55	55,585.83	136,636.34	8,870.00	2,342,572.37
本期盈餘(透支)	97,478.52	39,185.44	44,921.16	(19,670.53)	0.00	161,914.59



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9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
大廈清潔費					10,400.00	
滅蟲費						
防盜系統保養					(84.60)	
4月費用已註銷,9月退數入帳	(328.00)	(98.70)	(98.70)			
一般維修保養						
緊急接駁電源到街市中央冷氣及照明系統				8,000.00		
冷氣維修保養						
更換AHU-02風扇及摩打啤咭工程(夜工)				6,600.00		
公共電費						
天氣炎熱,將冷氣溫度下調致用电量增加	335,530.00			64,668.00		
公共水費						
支付全期費用-- 2009年5月至9月	5,228.20	931.60	1,718.70	2,217.60	11,588.60	
大型維修工程						
更換中廁水泵減壓制及閘制工程10%	74,520.00					
什項支出						
購管業處影印機					48,800.00	

5.2 伍先生表示於9月份支出項目內,有關防盜系統保養月費之支出應為前保養商“安達”之4月份保養月費,當時會計部已預留其保養月費,但因該公司現已倒閉,本苑無須支付該保養月費,故會計部須於9月份對沖有關款項。另外,有關公共水費支出,入賬之金額亦為四個月水費之總金額。

5.3 伍先生表示在其他應付金額項目,當中有十餘萬元為稅款,乃電訊公司租用屋苑地方安裝天線從2003年起,所收取之租金所需繳交之稅款撥備。

5.4 管業處匯報本期盈餘為\$161,914.59元,總資產扣除負債後為\$37,713,771.00元。

5.4 管業處匯報有關九月份之盈餘及財政狀況,有關拖欠交管理費詳見附表:



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

龍門居 2009 年 10 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	\$262,404	\$0	\$111,315	\$457,092	\$830,811	---	\$117,728.00	\$78,400.00	\$123,311.00
商舖	\$57,145	\$21,938	\$0	\$16,269	\$4,931	\$43,138	---	---	---	---
街市 (包括 冷氣費)	\$116,958	\$53,206	\$0	\$11,173	\$43,000	\$107,379	---	\$47,109.00	---	---
車位	\$57,196	\$11,403	\$0	\$4,344	\$13,213	\$28,960	---	\$1,625.00	---	\$11,222.00
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 \$348,951 \$0 \$143,101 \$518,236 \$1,010,288 \$166,462.00 \$78,400.00 \$134,533.00

(六) 討論事項

1. 舒緩業戶負擔措施安排

1.1 陳主席表示因本港未來經濟環境仍未復甦，為舒緩業戶負擔，建議免收各業戶明年2月份之管理費。

經各委員商議後，一致通過免收各業戶2010年2月份之管理費。

(七) 專責小組報告

1. 招標程序小組

招標程序小組召集人彭紹光先生匯報本苑「2009年大廈外牆防水及混凝土維修工程」(標書編號:LUMU/09/T012)之開標程序已於11月25日完成，有關招標進程如下：

招標邀請書發出日期：2009年11月11日(星期三)

截標日期：2009年11月25日(星期三)下午5時30分

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：7間

有關開標結果如下：



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

號碼	承辦商名稱	回標工程總金額	施工期(天)
1	漢峰工程有限公司	沒有回標	-
2	新景象工程有限公司	HK\$459,200	無註明
3	卓領工程有限公司	HK\$231,540	42 天
4	寶豐建築工程(國際)有限公司	HK\$382,800	無註明
5	日升工程有限公司	HK\$372,800	無註明
6	天雄工程有限公司	HK\$184,300	40 天
7	唐錫記	HK\$427,400	60 天
8	聯合建築(集團)有限公司	HK\$299,200	60 天

是次招標的最低回標價承判商為「天雄工程有限公司」，因該公司曾於本苑進行同類型外牆工程，且施工表現及質素良好。經小組商討後，一致通過揀選「天雄工程有限公司」承接本苑「2009年大廈外牆防水及混凝土維修工程」，工程總金額為\$184,300元。

議決：各委員一致確認上述安排。

2. 保安事務小組

小組副召集人吳棠生先生匯報如下：

- 2.1 小組於11月26日晚上接見兩名夜班保安主管應徵者。經評核兩名應徵者的保安工作經驗及面試表現後，小組建議聘請張運基先生出任夜班保安主管。可是，管業處於翌日聯絡張先生，其表示剛答允其他公司一份9小時的工作，故婉拒本苑聘任。因此，管業處會再登報聘請夜班保安主管。同時，亦可考慮內部晉升可能性。陳主席補充夜班保安主管職位不能長期懸空，建議新昌於其他屋苑調派人手暫代職務。
- 2.2 管業處職員於11月2日凌晨3時至5時期間進行夜間突擊巡查，以監察夜班保安人員工作表現，當晚並無發現保安人員紀律出現問題。管業處將於12月份再進行巡查，行動前將預先通知小組兩位召集人，以便視乎情況參與巡查行動。此外，小組建議管業處增加夜間巡查次數。
- 2.3 有關向業戶發還早前於公共地方被管業處清除的私人物品之安排，管業處將於下星期開始分階段致電通知有關業戶。為提高阻嚇性，業戶必須簽署承諾書後才可取回其私人物品，倘日後再有私人物品擺放在公共地方而被清除，須繳付行政費用後方可取回物品。管業處參考其他屋苑收費後，建議按照各類物品類別所徵收行政費用如下：



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

物品類別	貯存及行政費用	物品類別	貯存及行政費用
地毯	每張 HK\$100	化寶盆	每個 HK\$200
鞋類	每對 HK\$100	傘	每把 HK\$50
鞋架 / 鞋櫃	每個 HK\$200	手推車	每部 HK\$200
單車	每部 HK\$500	雜類	每件 HK\$300

決議：各委員一致通過上述安排。

- 2.4 小組委員發現本苑保安人員會每星期一次被安排到其他屋苑巡查事宜，其他屋苑保安人員亦同樣會到本苑巡行巡查，用以互相監察及改善保安服務質素。小組接受此安排，但應預先通知法團以免產生誤會。
- 2.5 小組認為有個別保安員欠缺主動性，未有主動向業戶提供協助或幫忙。管業處表示會訓示各保安員提高工作時的主動性。
- 2.6 有關第 12 座某業戶投訴該座保安員與她先後進入大堂時，蓄意將大門關上，不讓其進入大廈之調查結果。小組委員及管業處翻查錄影記錄後，認為該保安人員當時不知道該投訴人跟隨其後，故才將門關上。管業處已書面回覆投訴人解釋事件，同時訓示各保安人員當關門前須留意四周環境，以免產生誤會。
- 2.7 小組要求保安人員應該有效地善用保安控制室的閉路電視監察系統。管業處回應當保安部裝修時，會將檯、椅及閉路電視螢幕位置更適當地配合，以方便控制室保安人員透過系統監察屋苑各處情況。
- 2.8 小組委員發現還有個別商鋪違規佔用公共地方擺放貨品，要求管業處加強監察。管業處回應會多加巡查及要求商鋪自律，如違規商戶不合作，將向其發出警告信。
- 2.9 管業處匯報已向法團提交本苑保安服務合約之銀行保證金。
- 2.10 就更換 2010 年度停車場泊車証及出車証，管業處提交了淺藍色及淺綠色樣板供小組委員參考。小組商議後，建議採用深綠色的泊車証及出車証。各委員一致確認上述安排。



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

3. 維修保養事務小組

小組召集人李鶴鳴先生交由管業處代匯報如下:

- 3.1 街市男、女洗手間翻新工程已於 10 月 30 日完成，管業處早前進行初步檢查時發現部份需執修項目，已通知承判商盡快完成有關執修項目，稍後會相約法團委員到場視察驗收。陳主席補充有業戶希望參與驗收，要求管業處負責聯絡該業戶。
- 3.2 有關多層停車場加裝膠柱及膠鏈工程已完成，現已可以有效防止車輛於兩排停車位中間穿梭。
- 3.3 就申請「建築物能源效益資助計劃」，管業處已向機電署提交申請表，另正草擬聘請承判商進行工程之標書，稍後會提交法團審批。
- 3.4 有關消防年檢後執修工程進度，承判商「民信」已大致完成執修，管業處正進行驗收工作。此外，消防署近期曾兩次到本苑進行檢查，該署對現時系統表示滿意，日後亦會再進行抽樣檢查。
- 3.5 就各座升降機改善工程，承判商「三菱」已於第 1 座 1 號升降機加裝風扇及新照明裝置。其後，「三菱」已按小組要求將照明裝置的半磨砂玻璃片更換全磨砂，小組委員再到場視察認為效果理想。
- 各委員一致通過第 1 座 1 號升降機改善工程之樣板，管業處將會要求承判商提交施工時間表及全面施工。
- 3.6 「新世界電訊」來信申請於第 10 座地下電訊房加裝設備，工程只會於電訊房內進行，並不會涉及其他公共地方。小組商議後，一致同意進行有關工程，管業處會去信要求該公司預先繳交保證金\$10,000 元，待完工確認沒有影響公共設施後會安排發還。各委員一致確認上述安排。
- 3.7 有關使用智能咭記錄管業處、保安部及清潔承判商當值記錄，現時系統可以顯示各員工值勤記錄，惟系統畫面表達模式須由承判商“EC Infotech Ltd.”修改程式，待完工後會通知法團。

4. 環境事務小組

小組副召集人陳桂女士交由管業處代匯報如下:

- 4.1 園藝保養商「盈春」建議於十二月初將北閘及幼稚園前的時花更換為一串紅。至於，管業處對出花園的時花可待凋謝時才更換。園藝保養商認



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

為時花栽種期約為三個月，預料時花可種至農曆新年後方才更換，另保養商亦提議增加栽種時花位置，以增加屋苑花園色彩。

4.2 小組商議後，一致贊成分段進行「盈春」建議改善本苑花園外觀五項園藝改善項目，詳情如下：

項目(一)

- 清除第 14 座下面近棋盤位天井殘舊的植物，改善土壤，種植非洲茉莉球及黃金碧玉，前面種植玉龍草，清走工程垃圾。

報價 HK\$980

項目(二)，包括：

- 更換保安室門口旁花槽的一棵塔形羅漢松，及將原有那盆移往苗圃，清除殘舊的植物，改善土壤，種植荷蘭洒金，金幣洒金圍邊，清走工程垃圾。

報價 HK\$2,660

項目(三)，包括：

- 清除管業處旁花槽的殘舊植物，留石燈，改善土壤，種植四周玉龍草，重鋪黑色及白色石春，另於中間種植一棵福建茶盆景，及清除所有工程垃圾。

報價 HK\$3,980

項目(四)，包括：

- 清除於第 7 座閘門邊花槽原有的時花，混合石灰及泥炭土，種植洋鳳仙及四季秋海棠共 180 盆。
- 清除於幼稚園後兩個花槽的時花，混合石灰及泥土，種植一串紅 120 盆。

報價 HK\$3,600

項目(五)，包括：

- 於法團會議室側的 8 個大花盆及招牌位種植 150 盆時花洋鳳仙。

報價 HK\$1,800

決議：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

4.3 園藝保養商「盈春」安排的134盆聖誕花將於12月9日至12日期間送達本苑。屆時，保安部會協助放置送來聖誕花。小組委員已提醒「盈春」及管業處必須注意聖誕花擺放位置，不應把枝條壓向牆邊影響美觀及生長。有關聖誕花擺放位置表已於會上分發給委員參考。陳主席建議將一些時常放於陰暗處的聖誕花與放置於其他位置交替擺放。

4.4 「盈春」建議於停車場平台花園安裝德國進口的滴灌喉作自動灌溉系統灌溉平台花園植物以節省花王淋水時間。每條滴灌喉費用約為HK\$660元(長50米)，並建議安裝3條於平台花園以觀察其成效。各委員一致通過上述安排。

4.5 本年度之滅蟲服務合約將於年底屆滿，管業處已就新年度滅蟲服務合約向六間承判商索取報價。詳情如下：

滅蟲合約工作項目包括：於全苑通道、車場、街市通道、園藝花草、渠口進行滅蟲、滅鼠、滅蟑螂及滅蚊工作。全年合共17次滅蟲工作。

奧維斯(香港)有限公司	每次費用 HK\$2,800, 全年費用 HK\$47,600
ISS 服務系統香港有限公司	每次費用 HK\$4,000, 全年費用 HK\$48,000
基雋環境健康有限公司	每次費用 HK\$5,700, 全年費用 HK\$96,900
能多潔香港有限公司	每次費用 HK\$3,580, 全年費用 HK\$60,860
莊臣集團綠色害蟲管理有限公司	每次費用 HK\$2,300, 全年費用 HK\$39,100
真會記	沒有回覆

小組商討後，因現時保養商「奧維斯」近期收到有老鼠及蟑螂的投訴，故小組建議繼續由滅蟲公司跟進並改用價格最低之「莊臣」承接本苑2010年度滅蟲服務合約，全年費用為HK\$39,100。各委員一致通過上述安排。

4.6 小組委員發現擺放在近大垃圾站之雜物斗常有溢滿情況，但清潔承判商未有安排清理，故已要求管業處多加監察此情況及提醒清潔承判商在雜物斗完全滿載前須安排清理，別讓雜物在雜物斗外圍積另管業處須記錄每次清理日期及次數，以作參考。陳主席表示如清潔承判商不作出改善，則可在先通知清潔承判商的情況下，自行安排夾斗車清理，再向清潔承判商收取有關費用。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

- 4.7 管業處早前接獲某業戶投訴，有關現時派發予業戶的白色垃圾膠袋太薄要求轉用較厚身的膠袋。現時派發的垃圾膠袋厚度有 0.02mm，管業處於小組會議上提供了另外兩種厚度分別為 0.03mm 及 0.04mm 的膠袋及報價供比較參考。經小組商議後，一致對現時垃圾袋質素表示滿意，同時亦未有接獲其他業戶投訴意見，故不會改用較厚的垃圾膠袋。
- 4.8 就第 15 座清潔工人拖抹樓層後未有即時更換潔淨的水便再拖抹其他樓層，影響清潔質素並發出異味事。管業處訓示該清潔工人後，情況已有所改善。小組要求管業處再進行突擊檢查，以確保該清潔工人依照指示執行工作。
- 4.9 本苑環保回收服務合約剛屆滿，現時回收商「亞洲環保發展有限公司」提交了新合約，當中服務內容及回饋費用(廢紙-HK\$0.3/KG，膠樽-HK\$0.3/KG，鋁罐-HK\$1.0/KG)並無變更。小組一致贊成繼續與「亞洲環保發展有限公司」合作進行環保回收活動。為了監察活動成效，小組要求管業處定期向法團匯報回收數量。各委員一致確認上述安排。
- 4.10 小組一致通過 2010 年度擺放化寶爐時間表，以方便業戶進行燒衣活動。詳情如下：

節日	擺放日期
節慶	
謝灶至農曆新年	06/02/2010 (六) - 17/02/2010 (三) (農曆 12 月 23 日至正月 4 日)
元宵節	28/02/2010 (日) - 01/03/2010 (一) (農曆正月 15 日至正月 16 日)
清明節	21/05/2010 (五) - 23/05/2010 (日) (農曆 4 月 8 日至 4 月 10 日)
端午節	14/06/2010 (一) - 17/06/2010 (四) (農曆 5 月 3 日至 5 月 6 日)
孟蘭節	10/08/2010 (二) - 25/08/2010 (三) (農曆 7 月 1 日至 7 月 16 日)
中秋節	19/09/2010 (日) - 22/09/2010 (三) (農曆 8 月 12 日至 8 月 15 日)
重陽節	13/10/2010 (三) - 16/10/2010 (六) (農曆 9 月 6 日至 9 月 9 日)
冬至	21/12/2010 (日) - 23/12/2010 (四)



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

決議: 各委員一致通過上述安排。

4.11 因應季節變化日照時段縮短關係，工程部已將外圍燈開啟時段由晚上 6 時至翌日早上 6 時 30 分調較為晚上 5 時 30 分至翌日早上 7 時。

4.12 由於聖誕節將近，管業處向小組申請 HK\$5,000 用作購買各座節日裝飾。經小組商議後，一致同意有關安排，並由管業處負責訂購物資。各委員商議後，一致確認上述安排。

4.13 小組一致通過聖誕節外圍燈飾亮燈時間表，詳情如下:

日期	亮燈時間
2009 年 12 月 13 日(星期日) 至 2009 年 12 月 21 日(星期一)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分
2009 年 12 月 22 日(星期二,冬至)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時
2009 年 12 月 23 日(星期三)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分
2009 年 12 月 24 日(星期四,平安 夜) 至 2009 年 12 月 27 日(星期日)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時
2009 年 12 月 28 日(星期一) 至 2009 年 12 月 30 日(星期三)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分
2009 年 12 月 31 日(星期四) 至 2009 年 1 月 1 日(星期五,元旦)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時
2010 年 1 月 2 日(星期六) 至 2010 年 1 月 3 日(星期日)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分

決議: 各委員一致通過上述安排。

4.14 有關「親子種植場」施工進展，小組已要求管業處盡快訂購工程所需物料，包括白色膠籬笆、招牌及大門等。



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. 聯絡事務小組

小組召集人黎新權先生因事請假，由委員區啟信先生代匯報如下：

5.1 2009 年 5 月 1 日至 2010 年 4 月 30 日度派發宣傳單張記錄，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	\$1,900	04/06/2009	10/06/2009
	Pizza & Chicken	\$1,900	24/06/2009	03/07/2009
	燒烤樂園	\$1,900	20/07/2009	24/07/2009
	PHD Pizza	\$1,900	02/09/2009	03/09/2009
	和記寬頻	\$1,900	13/10/2009	16/10/2009
	第一財富顧問有限公司	\$1,900	20/10/2009	23/10/2009
	PHD Pizza	\$1,900	29/10/2009	05/11/2009
合共數量：		7 單，共\$13,300 元		

5.2 有關 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之租用場地收費記錄，詳情如下：

公司 / 機構名稱	內容	租用位置	收取費用	收取日期	租用日期
轉介通有限公司	宣傳	第一座側	\$2,400	02/01/2009	08-10/01/2009
轉介通有限公司	宣傳	第一座側	\$2,400	03/04/2009	04-05/04/2009
PCCW	宣傳	第一座側	\$2,400	07/05/2009	08-09/05/2009
和記環球電訊	宣傳	第一座側	\$2,400	16/10/2009	16-17/10/2009
合共：			共\$9,600 元		

5.3 本苑安裝之「鄰里互助網絡」報告板，截至 11 月 29 日止，管業處會議當日仍未接獲任何住戶申請刊登。

5.4 有關「交換坊」之活動安排已於常務會議上商討，因近期人類豬型流感肆虐，故「交換坊」環保活動會延後推出。

5.5 小組建議將「鄰里互助網絡」之活動刊登於龍門居屋苑通訊作推廣。

6. 康樂事務小組

小組召集人區啟信先生匯報如下：

6.1 就舉辦「秋高氣爽青山遊」活動，小組已邀請龍門居業主關注組主席郭順明先生於小組會議上商討活動安排及細節。經商討後，有關詳情如下：



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

活動日期：2009 年 12 月 6 日（星期日）
集合時間：上午 8 時 15 分集合（準 8 時 30 分出發）
集合地點：龍門居太極園公園
活動行程：由龍門居步行上青山頂峰，再返回龍門居太極園公園，完成者可獲主辦機構派發證明書。

有關是次活動保險費用將由新昌管理服務有限公司贊助。截至會議當日，參加人數合共有 24 位。（並未包括主辦團體參加者）

6.2 就舉辦「防止罪案研討會」活動，截至會議當日仍未接獲警方任何回覆。

6.3 就舉辦「親子烹飪比賽」活動，小組已邀請何福堂小學家長教師會合作舉辦是次活動，截至會議當日，管業處仍未接獲任何回覆。陳主席建議與裘錦秋中學家長教師會聯絡。

6.4 就舉辦「迎元旦嘉年華」活動，小組已邀請龍門富健民生關注組商討活動安排及細節，龍門富健民生關注組代表當晚表示，當日會有卡拉 OK、團體表演及攤位遊戲，舉辦日期為 12 月 27 日（星期日）下午 1 時至 5 時。

6.5 就舉辦 2010 年 2 月 15 日（年初二）「龍門醒獅賀新春」活動之程序表詳情如下：

預算時間	地點	程序
02:00pm-02:15pm	太極園公園	主辦單位致詞及嘉賓致詞
02:15pm-02:30pm	太極園公園	嘉賓點睛、簪花、掛紅儀式
02:30pm-02:45pm	太極園公園	醒獅表演、採青
02:45pm-03:00pm	太極園公園	蔡李佛功夫表演
03:00pm-03:15pm	太極園公園	切金豬儀式、鳴放禮炮
03:15pm-05:00pm	太極園公園	居民團拜、財神派利是、金豬茶點款待
	全苑各廈座、商場及街市	醒獅巡遊獻瑞
05:00pm	活動結束	

有關是次活動之經費將由新昌管理服務有限公司贊助。

6.6 於 2009 年 11 月 21 及 22 日（星期六及日）舉辦之「國內兩天精華遊」活動已圓滿舉行，是次活動參加總人數為 62 人。



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. 財務及審核小組

7.1 小組召集人彭紹光先生匯報：本苑曾於數年前於「世佛會」內進行消防系統維修工程，該工程應由「世佛會」支付工程費用，但因當時記錄不全及管業處職員與「世佛會」雙方溝通或有誤會。故此，小組要求管業處承擔有關費用，管業處回應將會負責有關事件。

8. 街市、商舖諮詢小組

8.1 管業處表示早前接獲街市檔 M1 及 M2 號檔主欲經營跌打行業，要求於停車場 2 號升降機大堂對出牆身改建大門，以方便其客戶日後出入檔戶。經各委員商議後，因該升降機大堂對出位置仍是公共地方，故一致否決有關申請。

8.2 管業處表示就某街市檔業主委託律師發出有關查詢街市及商舖部份管理費計算方法及街市向商舖每月支付管理費分攤費用的律師信，上月常務會議商討後由新昌自行安排律師處理。經深入了解後，由於新昌仍是龍門居人伙時的公契經理人，故有責任直接回覆該檔主查詢，其後，新昌於本年初已轉為合約經理人及受聘於法團執行公共契約，故此，新昌現時亦須獲得法團同意才可回覆該檔主上述事宜之查詢。

陳主席認為該檔主必須要理解到有關管理費分攤是列明在本苑次次公契內，當年公契制定人並不是法團，而檔主買賣物業時應該由其代表律師查閱公契規定及有責任通知買家參考，故此，法團現時沒有理據和責任由法團回覆檔主。經各委員商議後，新昌將安排回覆該檔主查詢。

(八) 其他事項

8.1 管業處匯報本苑 2009 年 10 月份新轉名單位共有 7 個，包括如下：

第 10 座(1 個)、第 11 座(1 個)及車位(5 個)

8.2 管業處表示日前某廈座發生有人高處墮下之事件，現向各委員了解會否安排打齋。經商議後，稍後因應需要再作考慮。

8.3 管業處表示有關法團零用現金銀行轉名手續，銀行現要求法團主席、秘書及司庫簽署相關文件，並提交身份証副本才能完成手續。有關委員於會上即場簽署文件，由管業處轉交銀行辦理。

8.4 管業處表示有住戶投訴中央公園雀鳥鳴聲問題嚴重，建議可嘗試修樹以減低雀鳥聚集情況。經商議後，各委員一致同意上述安排。



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

8.5 陳主席建議於中央公園增放兩個垃圾筒，由管業處安排報價購買。

8.6 管業處表示接獲「中國移動」來函申請於停車場天台加裝發射天線及要求現場視察環境。經商議後，各委員一致同意讓其視察環境，待接獲工程計劃書後才作審批。

8.7 管業處表示原有的彩色雷射印表機損壞待修，於報價後，發現更換零件修理與購置一台新的同類印表機之價格相若，故建議購置一台新的彩色雷射印表機。經商議後，各委員同意採購“三星”型號 CLP660ND 之彩色雷射打印機。費用為 \$5,299.00 元。

(九) 下次會議日期：

是次會議於凌晨 12 時 30 分結束，下次會議將於 2009 年 12 月 28 日（星期一）晚上 8 時 30 分舉行。

會後記錄：下次會議日期改為 2009 年 12 月 30 日（星期三）晚上 8 時 30 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