



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 第十七次常務會議記錄

日期：二零零九年十月十九日（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 — 石松生先生

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、楊來興女士
李鶴鳴先生、陳源先生

（排名不分先後）

請假 — 伍偉鏘先生、吳棠生先生、黎新權先生、方家全先生
梁疇先生

缺席 — 李琮女士、姚艷萍女士

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

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

管業助理 — 劉楚珊小姐

大廈主管 — 周潤儒先生

列席

民政署 — 危家文小姐

卓領工程有限公司 — 羅先生



(

(



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

第四屆第十七次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書石松生先生表示，已接獲司庫伍偉鏘先生及委員吳棠生先生、委員黎新權先生、委員方家全先生及委員梁嘯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，第十六次常務會議之會議記錄無需作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第四屆第十六次常務會議記錄。

(三) 續議事項

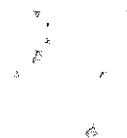
1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

1.1 管業處匯報街市檔戶違規個案跟進情況：街市 M76 號、M79 號及 M81 號檔戶違規佔用公共地方，管業處發出警告信後仍未見改善，故再於本年 10 月 9 日向有關檔戶發出最後警告信，於限期屆滿後發現 M81 號已作出改善，而 M76 號及 M79 號檔戶仍有違規情況，故會將個案轉交法團法律顧問作進一步跟進。另外，街市 M85 號檔戶經營非指定行業，該檔業主已發信要求其租戶於 11 月 20 日前遷出，若於限期屆滿後其租戶仍未遷出，管業處會通知法團法律顧問向法院申請禁制令。此外，M35 號檔戶違規加建佔用了公共地方，管業處預計於 11 月中完成支付初期律師費用的手續，屆時法團律師會向法院申請禁制令。

1.2 管業處匯報商舖違規個案跟進情況：商舖 S39B 號曾承諾於冷氣散熱器位置加裝向上斜百頁條，惟工程至今仍未完成，管業處會再催促商戶盡快施工，否則將會發出警告信跟進事件。另外，S11 號、S36 號及 S37 號商戶因違規佔用公共地方已被發出警告信，於限期屆滿後，S11 號及 S36 號商戶未有作出任何改善行動，故管業處已於 10 月 16 日發出最後警告信予兩間商戶。至於，S37 號商戶雖已作出改善，管業處仍會密切留意其營商時情況，若再發現有違規問題即會發出最後警告信。此外，S56 號商戶早前曾被發現佔用公共地方，經管業處勸喻後已作出改善。

2. 商舖男女廁重修工程未符合法團要求規定事

2.1 男女廁重修工程承判商「卓領」羅先生表示就商舖男廁執修工程進度，於上星期已將廁格內牆角磁磚打磨至圓滑、重新裝妥接地水線，並加密尿槽沖水次數以暫時解決尿槽斜水不足問題。為免執修期間影響業戶使用男廁，現先完成上述項目，待街市男女廁完工及重新開放後，會安排關閉商舖男女廁進行餘下執修工程。





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

2.2 陳主席表示因承判商於商舖男女廁施工表現未如理想，至今仍未完成所有執修項目，故要求「卓領」將商舖男女廁工程保固期延長。「卓領」羅先生回應會研究及回覆法團之要求，但先重申不會負責廁內設施被惡意破壞或自然損耗出現損壞的維修責任。

2.3 有委員表示管業處有責任監管承判商工程表現，工程進行期間應該定期安排法團委員到場了解工程進度及檢視施工質素。另外，管業處亦須要監管工程使用物料及工序等是否符合標書要求。管業處回應因明白到法團對商舖男女廁工程質素存有意見及有工程延誤情況，故至今仍未支付任何工程費用予承判商。另管業處會對工程應該作出更嚴密監管，如核對有指定標準的物料送貨單據，以確保質素及數量等是符合標書要求及保障法團利益。法團認為現時整項工程完工期相信應已超過合約期限，建議待街市男女廁工程完成後再商議工程延誤罰款安排。

3. 改善停車場秩序管理措施事安排

3.1 管業處匯報，為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，上次法團常務會議通過於其他樓層停車場加裝膠鏈柱，以阻止車輛穿梭行駛。管業處訂購之物料即將送貨，預算於下星期便可完成加裝工程。

3.2 陳主席表示現時停車場已放置水馬及膠鏈，但仍發現有車輛為求快捷倒車行駛，容易對其他人士造成危險及觸犯了交通條例。故此，現建議管業處利用閉路電視監察上述情況，若發現車輛倒車行駛即記錄車牌，並向車主發出警告信，如有需要應去信通知執法部門跟進。管業處補充現時閉路電視鏡頭位置未必能清楚拍下車牌，但會研究解決方案。

3.3 有委員表示現時停車場交通指示牌不足夠，建議管業處於適當位置加裝所需指示牌。

3.4 陳主席表示停車場近 2 號升降機 2 樓大堂防煙門有下墜情況，要求管業處安排維修。

4. 擴大智能卡應用範圍事

4.1 管業處表示，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，另於上述位置和近第 7 座北閘出口及，保安控制室門外加裝閉路電視鏡頭。承判商已回覆於停車場平台出入口加裝拍咭器不會抵觸消防條例，故可進行有關

2000

(

(



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。

此外，“EC Infotech Ltd.”曾答允出席是晚會議向各委員講解車路及停車場出入口加裝八達通系統，以及智能咭記錄員工當值記錄之進度，但該公司最後因事未能出席會議，稍後會再相約時間向各委員講解工程細節。

- 4.2 陳主席表示有業戶建議於北閘出入口加裝帳篷，以避免業戶下雨天於該閘口出入停下拍咭時被雨水沾濕。各委員一致贊成並由管業處安排報價。

5. 舉辦今年度管理答問大會事

- 5.1 陳主席建議今年度管理答問大會安排於本年 12 月 17 日晚上八時正舉行。各委員一致贊成，由管業處跟進及安排向業戶發出通告。

6. 安排來次業主周年大會事

- 6.1 陳主席表示來次業主周年大會將安排於明年 3 月 14 日或 21 日舉行，由於負責租出場地何福堂小學暫未確認借場日期，待下次常務會議再作商討。

7. 清除樓層私人雜物事

- 7.1 陳主席表示管業處由本年 8 月份開始嚴格清除業戶擺放在公共地方的私人物品，有關清除行動乃是依照公共契約規定執行，而行動展開後曾有業戶強烈要求取回被檢走的私人物品，更有個案由警方介入調解；因早前會議曾通過是不會向業戶發還被檢走的私人物品，故現時沒有向業戶發還。至現階段，法團及管業處均接獲業戶對取回物件之意見，而警方亦認為本苑清除雜物行動是符合公契要求，但建議就發還物品事件上或可考慮酌情處理。有委員憂慮當業戶取回其私人物品後，可能會再擺放在公共地方，令清除雜物行動無法貫徹有效持久執行。

經各委員商議後，通過讓業戶取回早前擺放在公共地方而被檢走的私人物品，但取回物件前必須簽署承諾書答允日後不再將物件擺放在公共地方，否則不獲發還；而下次再被管業處發現及清除的物品則必須先繳付貯存及行政費用才可取回。管業處將會致電通知業戶取回物件的安排。

- 7.2 管業處稍後會跟進業戶擺放在公共地方的神位，當發現有違規情況會先通知有關業戶自行收回神位，若業戶持不合作態度才發信通知。另外，有商戶於鋪外僭建石屎神位，管業處將會通知屋宇署跟進。



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

(四) 報告事項

1. 向 S119 號舖追討賠償事進展報告

- 1.1 管業處匯報上次常務會議建議向法院申請執達吏查封前 S119 商舖租用人擁有的兩部貨車以償還本苑早前維修費用。管業處向法團法律顧問尋求法律意見後，因未能追查貨車停泊位置，故執行查封程序時會有一定困難；而法律顧問建議向法院申請頒佈破產令予該租用人，當法院頒佈破產令後，法院會代理破產人資產及審核其每月收入，以便向債權人償還債務。另法團須待法院頒令後才可知道該租用人仍有多少債務及債權人數目。有關法院行政費及律師費用約需三萬多元。法律顧問表示債務人一般收到法院傳票通知後，除非其本人是資不抵債，否則，一般會償還債務，以避免被法院頒令破產。

決議：各委員一致贊成由法團法律顧問展開法律程序。

2. 商舖公共平台滲漏最新情況報告

- 2.1 管業處匯報 S63 號商戶投訴下雨天時天花有滲水情況，工程部及承建商已到場視察並未發現滲漏位置，稍後會安排於平台位置進行試水。另外，S96 號商戶投訴店外簷篷位置有滲水情況，工程部已視察發現滲漏位置並不在平台，現已於簷篷頂進行防漏工程，早前已回覆該商戶待下雨天試驗防水效果。陳主席表示 S96 號商戶表示未有接獲管業處回覆，建議管業處再聯絡該商戶了解情況。

3. 本苑傍(18 區)興建公屋事進展報告

- 3.1 陳主席匯報房署將於 10 月 23 日在何福堂學校舉辦居民諮詢大會，日前已張貼海報通知居民。為讓更多居民知悉及參與諮詢大會表達意見，建議以法團名義向業戶發出通告及派發到各單位信箱。各委員一致贊成有關安排。

4. 屋苑財政儲備管理模式專業意見報告

- 4.1 陳主席表示本苑將於來次業主周年大會議決本苑財政儲備管理模式及揀選信託服務提供者，管業處已草擬信託服務標書；經法團法律顧問審閱後有部份條款須要再作修訂，至於有關儲備交由信託服務機構管理後的運作模式必須由各委員商討，並將決定列入標書內令日後各方可以依從。由於，當中涉及屋苑財務管理運作，故邀請了民政事務處危家文小姐出席是晚會議給予意見。管業處表示現時信託服務標書原稿主要涵蓋維修基金及日後由該基金支付工程或服務費用之運作安排，將會按要求加入其他本苑現有儲備金類別於此基金內。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

陳主席表示本苑由入伙至今屋苑財政儲備乃由「新昌」負責託管，法團成立了招標程序小組依照《建築物管理條例》及廉正公署《防貪指引》制定了本苑招標程序，過往審議各項標書均是依照有關程序及符合法例要求進行，當簽發支票時必須具有法團主席、司庫、秘書其中兩位及屋苑經理簽署，再由秘書負責蓋章才能生效。經過十年運作後，法團剛於去年就新管理合約進行公開招標揀選了管理公司，並將會接回本苑財政儲備管理權。法團認為銀行機構具有財務管理專業知識，由銀行負責託管該筆款項相對會較為穩當及可以避免角色及利益之衝突；因此，法團將於來次業主周年大會議決本苑財政儲備管理模式及揀選信託服務提供者。故此，稍後會向市場上信託機構發出標書；現階段須就日後財務安排作出商議。

- 4.2 民政事務署危小姐表示了解到本苑設有常用基金由「新昌」管理，以應付日常管理項目支出；除常用基金外，有其他屋苑法團會成立備用基金以支付緊急維修工程款項。同時，法團亦可以成立特別基金，當日後進行全苑性大維修工程時，因當中必定會涉及較高工程費用，法團須要於業主大會表決通過後才可以動用該特別基金。至於，所有基金戶口簽發支票組合模式可以由法團自行規管，如動用特別基金時可能須要更多委員參與簽署，並由不同簽名組合委員簽署才可動用款項。法團可考慮以上述基金形式交由信託服務者管理財政儲備，市場上不同銀行均有提供信託服務，法團應該索取多間機構的資料以作比較，而每間銀行徵收行政費用有所不同。

陳主席表示於標書內會要求投標者提供各項行政收費價碼(如影印及查閱文件、單據費用等)，法團將會以邀標形式邀請信託服務機構提交報價，並於業主大會由業主表決揀選合適信託服務提供者，當招標後會邀請投標商出席見標，以便法團更清楚了解各公司背景、收費準則等。

- 4.3 陳主席表示有關日後由信託服務者管理之基金內支付屋苑開支時，有兩個模式可以考慮：(方案一)由法團預備相關付款支持文件(包括：招標/開標文件、相關會議紀錄及合約等)連同法團已簽署的支票，呈交該信託機構審批，待其同意後才將支票轉發承判商，或(方案二)法團向信託機構呈交相關付款支持文件，待該信託機構審批同意後，由其填寫支票送回法團委員簽署後才發給承判商。由信託服務者簽發支票可能會涉及按次徵收行政費用。經各委員商議後，一致贊成招標後接見各投標信託服務機構時再了解各機構收取費用，若由信託服務者預備支票而不會額外收取附加費或收取費用是合理，法團便意向揀選上述(方案二)，至於最終決定選擇(方案一)或(方案二)須待開標及接見投標的服務機構後，再行比較及分析各機構收費後再作商議，初步意向大額支票由信託機構簽發的風險較低。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

4.4 陳主席表示由於本苑較大故每月支出項目較多及，有機會涉及較高金額，因此當由信託服務機構管理戶口支付所需開支時，現須制定負責簽發支票的委員組合。經各委員商議後，按照不同程度現建議有以下的簽名組合。

- HK\$10 萬元以下的支出，若該項目已按照《建築物管理條例》進行招標，有關付款安排會按照現時法團付款既定程序及依照法例進行。法團管委會專責小組可以決定向工程/服務承判商發放款項。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。

- HK\$10 萬元或以上，HK\$50 萬元以下的支出，若該項目已按照《建築物管理條例》進行招標，有關付款安排會按照現時法團付款既定程序及依照法例進行。當須要支付費用時，首先由相關管委會專責小組通過後，再呈交管委會常務會議通過後才可向工程/服務承判商發放款項。而有關支票簽名組合有 4 人，包括：主席、司庫、該項目專責小組召集人及屋苑經理(必然簽名人)並以 4 選 3 形式簽署支票，且由秘書負責蓋章。此外，管業處必須具備所需付款文件包括有涉及該項目招標及開標的會議紀錄、回標分析書、常務會議紀錄才可以呈交信託機構審批。

- HK\$50 萬元或以上的支出，有關工程/服務應該已按照《建築物管理條例》進行招標，故會依例安排付款。當需要發放款項時，首先由相關管委會專責小組通過後，須再呈交管委會常務會議通過後才可向工程/服務承判商發放款項。此外，有關支票簽名組合有 5 人，包括：主席、司庫、招標程序小組召集人、該項目專責小組召集人及屋苑經理(必然簽名人)並以 5 選 4 形式簽署支票，且由秘書負責蓋章。此外，管業處必須具備所需付款文件包括有涉及該項目進行招標及所有流程之文件、會議紀錄、開標及回標分析書、合約、常務會議紀錄才可以呈交信託機構審批。

決議：各委員一致通過上述安排

4.5 陳主席表示因屋苑經理是支票的必然簽名人，因此若日後管理公司轉換屋苑經理時，必須於 7 個工作天內以書面通知法團及信託服務機構。此外，若管理公司有變更時，因屋苑經理是必然簽名人，故日後須要行政配合及管理合約期滿前盡早進行招標，並於簽署新合約後即安排更改簽名。各委員一致通過有關安排。

4.6 陳主席表示有關支票簽名組合是跟從委員職位，法團須考慮當有委員職位出



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

現空缺時的安排。民政事務署危小姐表示管委會可以委任其他業主或委員出任，直至下一屆(最近的一次)業主大會。

- 4.7 陳主席表示法團須要預留一筆款項予管理公司作為常用基金，以應付日常管理支出。由於，本苑日常支出項目較多，故經各委員商議後，一致通過預留HK\$400萬元(約本苑兩個月支出)作為管理公司常用基金。

民政事務署危小姐建議法團成立備用基金及特別基金戶口，以便作為儲備支付日後大型維修或緊急工程費用。陳主席回應本苑於多年前已成立「緊急備用基金」以便預留款項應付大型維修工程；由於，本苑公共設施保養情況尚算理想，至今仍未曾動用上述款項。另外，本苑亦成立了「維修基金」，每月由管理費收入預留款項至該基金以用作支付日後工程費用，故此，本苑現有基金戶口與民政署建議一致及可以滿足到上述要求。

- 4.8 陳主席表示本苑進行某項工程時，根據建築物管理條例要求規定須要聘請顧問公司監管工程，本苑會依例進行。若法例沒有規定，法團會視乎該項工程性質及技術爭議性，並於管委會常務會議商討及表決。

5. 開設龍門居網誌更新進展報告

- 5.1 管業處表示已更新龍門居網誌部份資料，包括：交通網絡及活動相片等，稍後會陸續上載新資訊。陳主席建議管業處額外聘請兼職人士負責更新網誌資訊，令本苑網誌可以具有豐富及更新的資料。

6. 本苑第一街公共交通交匯處外牆滲漏含油質污水維修責任誰屬事

- 6.1 陳主席表示就本苑第一街公共交通交匯處外牆滲漏污水個案，早前已要求民政署、建築署及機電署派員到場跟進，以追查滲水源頭及界定維修責任。管業處表示建築署到場檢查後，初步認為該滲水位置對上的梯級平台或有滲漏，當雨水滲進梯級下之消防水缸頂後，會沾濕水缸頂用作分隔兩層石屎建構的木板，當木板長期被水浸濕及發霉後，帶有油質成份的污水便由兩層石屎建構的接口滲出，導致現時滲漏情況。管業處於土地註冊處翻查本苑公契彩色圖則後已確認梯級面的平台屬本苑公共地方，因此，本苑須要自行安排維修工程，現建議稍後安排試水進一步確實滲水範圍後便安排承判商進行維修工程。





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. 更新本苑五至七座外圍鐵絲網責任事進展報告

- 7.1 陳主席表示地政署將會安排更換本苑 5 至 7 座外圍與 L18A 公路旁行人通道之間鐵絲網。早前法團曾向各業戶進行問卷調查以徵詢於鐵絲網近第 6 座位置加裝開口之意見，以方便本苑居民由該開口往返工業村上班及上學，其後大部份業戶回應是贊同加裝開門。

管業處表示地政署已提交開門設計款式，開門設計原為 1 米闊。為方便居民進出，經商議後，各委員贊成將開門擴闊至 3 米，由管業處通知地政署修改設計款式。另外，陳主席補充管業處提醒該署須於鐵線圍網底部加建路肩，以防下雨天時會有大量雨水沖進本苑行人路。此外，當開門擴闊至 3 米後，為免該開門對出一張石椅阻礙行人通道，管業處會安排移除該石椅至近第 7 座位置。至於，該開門日後開放時間則待工程完畢後再作商討。

8. 進行保安及管理服務意見調查事

- 8.1 陳主席表示管業處已向各業戶進行保安服務問卷調查，稍後須向法團匯報調查結果。另外，有業戶反映該份問卷調查表格沒有註明由法團或管業處發出，於下次進行管理服務意見調查時必須清楚註明。

(五) 財政報告

- 5.1 司庫伍偉鏗先生因事請假，由管業處代匯報：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）於二零零九年七月份及八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 第十七次常務會議						
龍門居財政報告			2009年10月19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
7月盈餘	(327,023)	38,941	48,197	4,555		(235,229)
8月盈餘	(14,300)	36,382	48,106	(23,800)		46,388
本年度(4-8/09)	(1,946,662)	85,669	140,652	(55,125)		(1,776,466)
上年度轉入	15,050,119	599,956	2,379,701	1,847,331		19,877,107
可動用的款項						
累計基金	13,103,457	685,628	2,520,303	1,791,295		18,100,683
平均每戶	3,448					
儲備金	6,003,895	189,441	259,036	374,484	811,613	7,638,469
平均每戶	1,580					
可動用的專款項						
緊急維修基金	2,544,457					2,544,457
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						
管理費基金	7,359,384	264,823	254,011	490,891		8,369,124
	29,906,612	1,139,895	3,033,400	2,656,580	811,613	37,548,306
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	155.91	6.41	18.12	15.34		196.78
住戶證/補領/領車/廢組	490.00				2,265.00	2,755.00
特定*	3,800.00	42,500.00			4,160.00	50,460.00
代理費		20,813.00				20,813.00
7月合計	4,445.91	53,319.41	18.12	15.34	6,425.00	74,224.78
利息收入	60.10	2.97	11.33	8.31		82.71
住戶證/補領/領車/廢組	430.00	400.00			930.00	1,760.00
特定*租用儲物室	1,250.00	42,500.00				43,750.00
代理費		20,813.00				20,813.00
8月合計	1,740.10	63,715.97	11.33	8.31	930.00	66,405.71
特定*						
住宅部份 -- 調遷搬遷			車場部份 -- 無線電話天線			
公共部份 -- 路面車位、鐵車、租場、工程延誤、廣告			代理費 -- 舊衣箱回收/小租費價之利息及款項			
應收管理費	791,250	68,418	55,051	108,301		1,023,020
定期存款						33,904,843
流動資金-存銀行						5,742,877
現金						30,000
法源往來						20,000
預付款項(按金)						1,428,778
其他應收款項						206,643
往來管理公司						19,866
維修按金						(407,362)
預收款項(按金)						(156,216)
其他應付款項						(4,264,119)
						37,548,329
定期存款						33,904,843
流動資金-存銀行						5,742,877
現金						30,000
法源往來						20,000
流動資產減負債						(2,148,369)
						37,548,329



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8月收支明細表			
2009/2010年度	住宅部份	商場部份	停車場部份	街市部份	公共部份	總計
管理費收入	2,107,518.00	103,713.00	100,436.00	77,250.00		2,388,917.00
利息收入	60.10	2.97	11.33	8.31		82.71
車位(苑內)					7,570.00	7,570.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					930.00	930.00
什項收入	1,580.00	63,713.00				65,293.00
合計收入	2,109,258.10	167,428.97	100,587.33	118,966.31	8,500.00	2,502,663.71
員工薪津	255,400.00	20,365.00	11,535.00			297,300.00
電梯維修保養	146,794.00	7,091.00			11,005.00	164,890.00
防盜系統保養	1,512.00	132.30	132.30		4,387.40	6,174.00
消防系統保養	893.00	64.00	127.00	64.00	127.00	1,275.00
冷氣維修保養				27,900.00		27,900.00
一般維修保養	139,518.00	7,725.00		325.00	19,305.00	166,994.00
廚房機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養修理	22,500.00	600.00	840.00	3,860.00	600.00	28,360.00
園藝保養工程					25,760.00	25,760.00
大廈清潔費	262,192.00	7,839.00		24,108.00	57,832.00	352,021.00
保安服務	621,079.35	47,657.50	26,994.33			695,731.32
公共電燈	327,014.00	21,000.00	2,100.00	60,210.00	19,800.00	430,124.00
公共水費						
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費/大型維修						
衛星電視保養	2.00					2.00
專業人事費用						
節日裝飾費用						
保險費						
電話費	2,044.00				2,194.00	4,238.00
銀行費用	1,007.57	26.84	8.13	18.96		1,140.70
文具印刷費	2,716.00		80.00	80.00	13,669.60	16,545.60
交通費	747.30				1,206.40	1,953.70
差餉及地租/稅款						
什項支出	90,110.00	30.00	168.20	408.00	27,653.80	118,370.00
公共帳戶分攤	156,480.13	12,014.97	6,805.10		(175,300.20)	
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,043,929.45	124,926.70	48,940.11	140,766.96	8,500.00	2,367,063.22
加：						
經理人酬金	54,633.00	4,192.00	2,375.00			61,200.00
總公司專業費	24,936.00	1,918.00	1,086.00			28,000.00
行政費用						
總支出	2,123,558.45	131,036.70	52,401.11	140,766.96	8,500.00	2,456,263.22
本期盈餘(透支)	(14,300.35)	36,502.27	48,106.22	(21,799.75)	0.00	49,398.39





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8月收支明細表—附頁		
(與財政部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
一般維修保養						
購買玻璃紙皮石(60%訂)	125,000.00					
馬路漆及物資等		5,512.00				
防盜系統保養						
巡邏保養費					4,284.00	
冷氣維修保養						
更換風扇及摩打啤咭工程(夜工)				21,500.00		
水喉保養服務						
更換9及11座地下沖廁水缸4吋曲波工程	13,000.00					
抽水機試水服務費用				1,500.00		
大廈清潔費						
滅蟲費					5,600.00	
緊急通渠及清理沙井					4,800.00	
					10,400.00	
公共體費						
天氣炎熱將冷氣溫度下調致用電量增加	327,014.00			60,210.00		
文具印刷						
私家車車咭					5,600.00	
貨家車車咭					4,200.00	
					9,800.00	
什項支出						
鳳苑大廈式智能卡	90,000.00					
2009/2010年對講機合約費					15,600.00	
定期存款						
定期存款--儲備金 (Boc)	匯豐銀行	0.09% p.a.	3個月	22/07/09-22/10-09	7,538,469.09	7,538,469.09
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	24/06/09-24/09-09	2,544,480.26	2,544,480.26
定期存款--管理費按金 (Boc)	匯豐銀行	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	24/06/09-24/09-09	7,656,234.97	7,656,234.97
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	20/06/09-20/09-09	1,588,617.50	1,588,617.50
定期存款--流動現金 (Boc)	匯豐銀行	0.09% p.a.	3個月	22/07/09-22/10-09	5,000,000.00	5,000,000.00
						33,904,842.92



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7月收支明細表			
2009/2010 年度	住宅部份	車庫部份	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	77,760.00		2,389,487.00
利息收入	155.91	6.41	10.12	16.34		198.78
車位(室內)					8,420.00	8,420.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
維修儲備收入					2,265.00	2,265.00
代理收入	4,290.00	63,313.00			4,160.00	71,763.00
合計收入	2,111,963.91	167,032.41	100,514.12	118,974.34	14,845.00	2,511,329.78
員工薪資	265,400.00	20,365.00	11,535.00			297,300.00
電梯維修保養	145,364.00	7,091.00			11,191.00	163,646.00
防盜系統保養	3,612.00	132.30	132.30		113.40	3,990.00
消防系統保養	1,211.00	196.00	259.00	64.00	1,081.00	2,811.00
冷氣維修保養				4,600.00		4,600.00
一般維修保養	33,838.00	2,310.00			18,978.00	54,626.00
發電機保養	17,560.00	100.00			180.00	17,920.00
水泵保養處理	10,200.00	600.00	840.00	2,160.00	600.00	14,400.00
園藝保養工程					27,260.00	27,260.00
大廈清潔費	253,242.00	10,138.00		24,108.00	53,032.00	340,520.00
保安服務	625,083.23	47,965.21	27,168.62			700,222.06
公共電費	335,410.00	21,000.00	2,000.00	57,376.00	19,255.00	435,041.00
公共水費						
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費/大型維修	499,035.60					499,035.60
工具及設備						
專業人事費用	20,000.00					20,000.00
館日裝飾費用						
保險費					10,443.95	10,443.95
電話費	2,045.00				2,184.09	4,229.09
銀行費/摺	1,089.78	26.89	8.14	18.09		1,142.90
文具印刷費			567.00		7,088.70	7,655.70
交通費	747.30				1,309.70	2,057.00
差餉及地租/稅款		1,875.00				1,875.00
什項支出	15,920.00		500.00		7,309.40	23,729.40
公共帳戶分攤	129,594.64	9,950.63	5,635.89		(145,181.16)	
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,359,357.55	121,981.03	48,865.95	112,319.09	14,845.00	2,657,358.62
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	2,439,986.55	128,091.03	52,316.95	112,319.09	14,845.00	2,747,558.62
本期盈餘(溢支)	(327,022.64)	38,041.38	48,197.17	4,655.25		(235,228.84)



龍門居業主立案法團

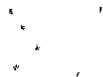
屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

龍門居財政報告		2009年7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	車位部份	舖位部份	街市部份	公共部份	總計
發電機保養						
更換發電機油門計電器及電池	14,320.00					
公共開支						
天氣炎熱, 開冷氣溫度下調致用電量增加	335,410.00			67,375.00		
大型維修工程						
更換大廈牆壁式智能卡控門禁系統	400,036.60					
專業人士費用						
處理禁制令申請程序費用(L1-1C, L16-1K)	22,000.00					
大廈清潔費						
飯盒費	2,260.00	2,260.00			5,600.00	
差餉及地租						
電話天線站費用		1,875.00				
什項支出						
成人及小童口罩	14,720.00					

龍門居2009年9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	討契	拍賣
住宅	\$2,107,575	\$239,226	\$1,216	\$109,712	\$446,372	\$796,526	---	\$107,778.00	\$74,184.00	\$120,000.00
商舖	\$57,145	\$28,942	\$0	\$19,296	\$24,227	\$72,465	---	---	---	---
街市 (包括冷氣費)	\$116,958	\$48,649	\$0	\$36,160	\$36,751	\$121,560	---	\$37,651.00	---	---
車位	\$57,196	\$10,136	\$0	\$3,439	\$12,489	\$26,064	---	\$1,267.00	---	\$10,860.00
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	\$326,953	\$1,216	\$168,607	\$519,839	\$1,016,615	\$146,696.00	\$74,184.00	\$130,869.00

5.2 管業處表示已將零用金戶口其中一位戶口授權簽署人由前任物業經理許永強先生改為現任物業經理李立人先生。





龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

(六) 討論事項

1. 議決揀選「重置龍門居名牌工程」承判商

1.1 招標程序小組召集人彭紹光先生表示本苑「重置龍門居名牌工程」(標書編號:LUMU/09/T009)之開標程序已於 10 月 16 日完成，有關招標進程如下：

招標邀請書發出日期：2009 年 10 月 6 日(星期二)

截標日期：2009 年 10 月 16 日(星期五)下午 5 時 30 分

管業處邀請承判商投標數目：10 間

管業處接獲承判商回標數目：3 間

有關開標結果如下：

編號	承判商名稱	回標工程 總金額(HK\$)	施工期 (天)	備註
1	業晟維修有限公司	---	---	回信覆不投標
2	榮豐工程(亞洲)有限公司	---	---	沒有回標
3	嘉裕工程公司	280,000	45	第 19 頁投標表格上未有填寫工程金額及公司資料
4	鴻鈞工程有限公司	---	---	回信覆不投標
5	郁勛建築工程有限公司	---	---	回信覆不投標
6	礫進工程有限公司	---	---	沒有回標
7	卓領工程有限公司	---	---	沒有回標
8	美豐行工程服務有限公司	---	---	回信覆不投標
9	雅誌設計工程	408,000	45	第 18 及 19 頁投標表格上未有填寫工程金額
10	姚蘇記	296,100	45	---

經各委員商議後，一致通過揀選最低回標公司「嘉裕工程公司」以 HK\$280,000 承辦本苑重置龍門居名牌及標誌工程，施工期為 45 個工作天。

1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生表示「新昌」於簽署新管理合約時承諾為本苑重置龍門居名牌，初期承判商已報價 HK\$80,000 及由「新昌」支付工程費用。其後，因法團要求重置龍門居名牌外，同時加裝“龍”字屋苑標誌及新造外牆防水及紙皮石修補，故法團決定合併兩項工程一同進行招標，以節省整體工程費用及縮短施工期。法團剛通過由「嘉裕工程公司」以 HK\$280,000 元進行有關工程，而「新昌」會負責整項工程費用當中的 HK\$80,000 元，以

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

(

(



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

支付重置名牌該項目的工程費用。就支付工程費用的安排，經各委員商議後，一致贊成由「新昌」直接向承判商支付整項工程費用，而「新昌」再會於本苑營運基金內扣除法團應該承擔的 HK\$200,000 工程費用。

- 1.3 招標程序小組召集人彭紹光先生表示該項工程有關加裝射燈項目沒有要求承判商使用節能燈膽，由於本苑將會向政府申請節能計劃，故標書應該要求承判商使用有節能功效的照明裝置。管業處表示節能計劃是涉及全苑整體性更換節能照明裝置，如將開燈時段較短的照明裝置轉換為昂貴的節能設備未必符合經濟利益。經商議後，各委員贊成依照現時標書要求進行工程。

2. 議決揀選「閉路電視監察系統保養合約」承判商

- 2.1 招標程序小組召集人彭紹光先生表示就本苑「龍門居閉路電視監察系統保養服務合約」(標書編號:LUMU/09/T010)之開標程序已於10月16日完成，有關招標進程如下：

招標邀請書發出日期：2009年10月6日(星期二)

截標日期：2009年10月16日(星期五)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：5間

有關開標結果如下：

號碼	承判商名稱	回標服務總金額 (HK\$)18個月	緊急支援服務費用 (HK\$)每次收費	備註
1	警城保安工程有限公司	\$250,000 每月\$13,888.80	\$700	---
2	智達系統有限公司	---	---	沒有回標
3	先達系統有限公司	\$126,000 每月\$7,000.00	\$900	第15頁設備零件報價表未有填寫金額
4	EC INFOTECH LTD.	\$40,500 每月\$2,250.00	\$1,000	---
5	安成(遠東)防盜系統有限公司	\$63,000 每月\$3,500.00	\$750	---
6	堅穩工程有限公司	---	---	回信覆不投標
7	創裕電子工程有限公司	---	---	沒有回標
8	科藝防火保安工程(香港)有限公司	\$72,000 每月\$4,000.00	\$1,500	---

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

(

(



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

根據標書分析，最低回標公司為「EC INFOTECH LTD.」每月保養費為 HK\$2,250 元，第二標公司為「安成(遠東)防盜系統有限公司」每月保養費為 HK\$3,500 元。管業處比較上述兩間承判商有關更換設備零件之價錢後，發現「EC INFOTECH LTD.」標書內多項零件報價較「安成(遠東)防盜系統有限公司」為高。經各委員商議後，認為「安成(遠東)防盜系統有限公司」乃現時系統安裝及保養商，相比其他承判商定會對現有系統較為熟識，而該公司保養月費雖較最低標為高，但其日後更換設備零件報價費用卻遠低於最低標承判商。故此，各委員一致贊成由「安成(遠東)防盜系統有限公司」承接本苑由 2009 年 11 月 1 日至 2011 年 4 月 30 日保安監察系統的保養承判商。

(七) 專責小組報告

1. 招標程序小組

1.1 招標程序小組召集人彭紹光先生表示就升降機保養服務合約內的增值服務，保養商將於各部升降機內加裝一把風扇以改善機箱內通風情況。管業處表示保養商會於 10 月 29 日及 30 日於第一座 L1 號升降機進行工程，以及作為標準樣板，待工程完工後會相約委員到場視察效果。

2. 保安事務小組

2.1 保安事務小組召集人鄧約翰先生因事早退，由管業處代匯報：夜班保安主管張玉芳已於 9 月 21 日離職，該空缺仍在招聘中。為免夜班出現人手不足情況，管業處已暫時增聘一名夜班保安員，並會盡快揀選合適人選填補空缺。

2.2 管業處匯報有關清除樓層公共地方私人物品的行動會不定時進行，於 10 月份被清除的私人物品數量較 8 月及 9 月份為少，可見樓層擺放私人物品的情況已有所改善，當管業處接獲業戶投訴或巡查發現有大件雜物擺放在公共地方將會即時處理。

2.3 管業處匯報有關跟進業戶擺放在公共地方的神位，小組建議先給予口頭勸喻業戶收回神位，當業戶表現不合作才由管業處發出警告信，及有需要時轉交法團法律顧問發出律師信。

2.4 管業處匯報 S121 號商戶違規佔用公共地方的情況已有所改善。陳主席表示該商戶將部份私人物件掛在舖外對出的樹木上，要求管業處跟進。

2.5 管業處匯報因有業戶反映有青少年在草莓網吧門外吸煙，現會加倍留意有關情況及作出勸喻。

1
r
e
s

4

(

(



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

- 2.6 管業處匯報剛於10月15日向各業戶發出保安服務問卷調查，截止日期為10月23日，問卷調查完畢後會向法團提交分析報告。
- 2.7 管業處匯報於小組會議上有委員發現外圍保安員當值時經常走在一起聊天，忽略了四周環境。此外，有部份保安員的站崗姿勢表現不雅觀。管業處現已訓示各保安員，並會加強監察各保安人員工作表現。
- 2.8 管業處匯報於小組會議上有委員發現部份保安員使用對講機時未有利用耳機通話，於深夜時份對講機發聲過大，影響上層單位業戶。現時，管業處已指示各保安員必須配帶耳機，且特別提示外圍保安員必須配帶耳機執行工作。
- 2.9 管業處匯報10月份將會進行晚間突擊巡查，行動前會先通知小組召集人。
- 2.10 有委員表示早前某座保安人員未有察覺廈座內有業戶將單車擺放在公共地方，當被委員發現後的解釋理由極不恰當。早前，有清潔工人擅自佔用地下垃圾房，保安人員亦不知道事件。委員質疑保安人員的警覺性不足。各委員商議後，通過向「新昌」發出強烈勸喻信要求即時改善保安工作表現。

3. 維修保養事務小組

- 3.1 小組召集人李鶴鳴先生交由管業處代匯報街市男女廁重修工程進展，現時牆身牆已鋪妥，大部份潔具已安裝妥當，整項工程預算於10月底完工。
- 3.2 管業處匯報新訂購之膠柱及黃色膠鏈將於本星期內送貨，屆時工程部會於停車場進行安裝工程，以防車輛於車位穿梭。
- 3.3 管業處匯報本苑消防年檢後執修工程，承判商「民信」已大致完成執修工程，工程部正與「民信」進行完工測試及驗收工程。
- 3.4 管業處匯報現正草擬本苑由承判商負責整項節約能源工程的標書，稍後交小組審閱。另外，各委員贊成先以法團名義先向機電署提交有關「建築物能源效益資助計劃」的申請表。



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

- 3.5 管業處匯報有關各座樓層防煙門及垃圾房門關門時發出較大聲響及未能關貼，工程部了解後發現因現有門框上的彈弓鉸不能有效地減慢關門速度才會導致關門時發出較大聲響，工程部曾嘗試調較彈弓鉸力度，但改善情況不多，故可考慮於所有防煙門及垃圾房門頂加裝門鼓。管業處初步詢價後，全苑防煙門及垃圾房門加裝門鼓所須工程物料費用約需 27 萬。經各委員商議後，建議下年財政年度預留資金後才再商議，當房門有損壞或業戶投訴關門聲響大時，管業處須先行跟進。
- 3.6 管業處匯報小組會議有委員表示近大垃圾閉路電視鏡頭附近有紙皮石剝落，由管業處跟進。
- 3.7 管業處匯報會安排檢查聖誕節日燈飾存貨，如發現數量不足或有損壞情況須盡早安排訂購。各委員商議後，通過購買新聖誕燈牌以加強節日氣氛。
- 3.8 管業處匯報工程部已將 G4s 送來的五塊不銹鋼指示牌安裝到指定位置。

4. 環境事務小組

- 4.1 環境事務小組召集人楊來興女士因事早退，由管業處代匯報：小組要求清潔承判商留意各座簷蓬或平台上的垃圾，如情況有需要應該加密清潔次數。
- 4.2 管業處匯報有關變賣已損壞660垃圾筒，管業處已提供報價包括：“明記” - 每個HK\$15元，“環保回收店” 每個HK\$11元，另一間回收公司每噸回收價為HK\$300元。小組商議後，通過交由“明記”以每個HK\$15元回收已損壞之660垃圾桶。各委員一致確認上述安排。
- 4.3 管業處匯報早前新訂購之660垃圾桶已全部送達本苑，清潔承判商已開始使用。
- 4.4 管業處匯報有部份食肆的抽油煙機排放口吹向有蓋簷蓬底部或外牆，導致有油漬積聚。管業處已通知個別商戶清洗油漬，有商戶拒絕自行清洗並且持不合作態度，稍後會去信有關商戶跟進事件，如有需要會轉介食環署跟進。
- 4.5 管業處表示聖誕節將至，會要求園藝保養公司於節日兩星期前將聖誕時花送到本苑。
- 4.6 管業處匯報因應季節變化及日照時段縮短關係，故工程部已將外圍燈開啟時段由晚上6時30分至早上6時調較為晚上6時至早上6時30分。



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 有委員表示早前接獲有關第4座地下垃圾房擺放衣櫃及雪櫃之投訴個案，清潔承判商於小組會議上曾回應因有部份清潔員工於該垃圾房午膳，衣櫃及雪櫃只是用作存放制服及擺放食品之用。小組曾要求清潔承判商向法團提交事件報告，惟至今仍未收到。此外，法團近期接獲多項清潔投訴包括1座平台有老鼠出沒、負責中央公園遊樂設備的清潔工人工作表現不佳、第12座平台未有定時清掃。有見及此，各委員商議後，通過向清潔承判商發出警告信要求即時作出改善。
- 4.8 陳主席表示因接獲業戶投訴發現平台有老鼠出現，早前已聯絡食環署安排舉行聯合滅鼠行動。
- 4.9 管業處表示早前訂購之白色膠籬笆已送貨，將於下星期開始進行安裝，預計於聖誕節日前完工。
- 4.10 管業處匯報「親子種植場」場地之地面不平，管業處曾向承判商詢價使用百歲磚鋪平地面約需3萬多元，委員認為工程費用昂貴，故否決此項建議。經各委員商議後，一致贊成以細石仔填平泥面，由工程部跟進。

5. 聯絡事務小組

- 5.1 聯絡事務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：

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	內容	租用位置	收取費用	收取日期	租用日期
轉介通有限公司	宣傳	第一座側	\$2,400	2/1/2009	8-10/1/2009
轉介通有限公司	宣傳	第一座側	\$2,400	3/4/2009	4-5/4/2009
PCCW	宣傳	第一座側	\$2,400	7/5/2009	8-9/5/2009
和記環球電訊	宣傳	第一座側	\$2,400	17/10/2009	17-18/10/2009
合共：			港幣\$9,600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

有關 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	\$1900	4/6/2009	10/6/2009
	Pizza & Chicken	\$1900	24/6/2009	3/7/2009
	燒烤樂園	\$1900	20/7/2009	24/7/2009
	PHD Pizza	\$1900	2/9/2009	3/9/2009
合共數量：		4 單，港幣\$7,600 元		

5.2 有關本苑安裝之「鄰里互助網絡」報告板，截至 10 月 18 日，管業處仍未接獲任何住戶申請刊登。

5.3 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。

5.4 有關「提供儲物室予裝修業戶租用」服務已於 9 月 1 日推出。現時 10 座及 16 座儲物室已有業戶使用。

5.5 陳主席表示收到社會福利署來信邀請參加屯門區康復單位聯合開放日，稍後由聯絡小組通知各委員。

6. 康樂事務小組

6.1 康樂小組召集人區啟信先生匯報：「慶祝國慶 60 週年盆菜宴」活動安排，小組已邀請龍門富健民生關注組商討活動安排及細節，當晚席數已由原本 20 席加至 36 席，當晚會有歌星、團體表演及抽獎遊戲。

6.2 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出席會議商討活動安排及細節，經商討後，暫定參加人數為 50 人，步行上山參加者費用為 \$5 元，包括活動後享用自助餐費用為 \$35 元。

6.3 就舉辦「防止罪案研討會」活動，至今仍未接獲任何回覆。



(

(



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.4 有關2009年11月21及22日「國內兩天精華遊」之活動詳情如下：

活動日期：2009年11月21及22日（星期六及日）

集合地點：龍門居太極園公園

活動行程：「恐龍博物館 - 新豐江水庫大壩 - 河源文化廣場 - 河源御臨門溫泉度假村 - 蘇家圍」

有關旅行社報價分析詳情如下：

旅行社名稱	基本人數	每個吉位	膳食	收費	保險	備註
佳程旅遊有限公司	40人 送1個工作人員	\$230	河源風味宴 客家風味宴 東江風味宴	\$790 (成人) \$550 (小童)	十萬圓平安保險 (75-85歲保50%)	*有標名去購物點
冠一旅遊服務公司	40人 送1個工作人員	\$250	河源客家特色宴 溫泉農家宴 水庫魚特色宴	\$798 (成人) \$598 (小童)	十萬圓平安保險 (1至85歲)	1/2/2009「新春行大運」旅行承判商 10/10/2009「長者消閒遊」旅行承判商
澳美旅遊有限公司	40人 送2個工作人員	\$200	客家三寶宴 溫泉風味宴 東江河鮮宴	\$798 (成人) \$598 (小童)	十萬圓平安保險 (6週歲至85歲)	1-3/5/2009「父母親國內三天精華遊」旅行承判商 6/6/2009「遨遊離島樂融融」旅行承判商
包圍第一有限公司	40人 送1個工作人員	\$180	河源風味宴 客家風味宴 東江風味宴	\$668 (成人) \$618 (小童)	十萬圓平安保險 (1至85歲)	*有標名去購物點

由於最低報價2間承判商「佳程旅遊有限公司」及「包圍第一有限公司」私自於行程中加入購物點，故不作考慮。經小組商討後，一致通過揀選「澳美旅遊有限公司」為承接上述活動之承判商，可是該公司其後回覆未能提供御臨門溫泉度假村房間。經小組再次商討，決定揀選「冠一旅遊服務公司」承接上述活動。各委員一致確認上述安排。

6.5 就舉辦「親子烹飪比賽」活動，小組已邀請中華電力有限公司商討有關細節及安排，中華電力有限公司回覆活動經費將由其公司贊助。由於希望有更多業戶參加比賽，今年將會邀請何福堂小學家長教師會合辦是次活動。



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

6.6 有關2010年2月20日「新春行大運」活動詳情如下：

活動日期：2010年2月20日（星期六/年初七）

集合地點：龍門居太極園公園

活動行程：「志蓮淨苑 - 南蓮園池 - 自助餐 - 赤柱」

有關旅行社報價分析詳情如下：

旅行社名稱	基本人數	每個吉位	膳食	收費	保險	備註
佳程旅遊有限公司	59人 送1個工作人員	\$35	自助餐	\$78	十萬圓平安保險 (75-85歲 保50%)	
冠一旅遊有限公司	58人 送2個工作人員	\$45	海龍明珠遊輪享用「船上環球美食自助餐」並可飽覽維港景色	\$116	十萬圓平安保險 (85歲以下)	1/2/2009「新春行大運」旅行承判商 10/10/2009「長者消閒遊」旅行承判商
澳美旅遊有限公司	58人 送2個工作人員	\$40	富豪東方酒店自助餐	\$125	十萬圓平安保險 (6週歲至85歲)	1-3/5/2009「父母親國內三天精華遊」旅行承判商 6/6/2009「遨遊離島樂融融」旅行承判商
包團第一有限公司	58人 送2個工作人員	\$40	洋紫荊豐富自助餐/ 龍堡酒店自助餐	\$116	十萬圓平安保險 (1至85歲)	

經小組商討後，由「冠一旅遊有限公司」為第二低標公司，過往合作表現理想，故小組贊成由其承接上述活動。各委員一致確認上述安排。

11. 2



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

6.7 就本苑康體設施收入詳情如下：

	網球場		壁球場		乒乓球檯	
	租用時間 (小時)	金額	租用時間(小 時)	金額	租用時間 (小時)	金額
2009 年 1 月	29	435	11	355	10	196
2009 年 2 月	14	210	23	575	19	295
2009 年 3 月	7	175	45	1145	37	560
2009 年 4 月	2	60	34	860	14	210
2009 年 5 月	5	145	34	865	48	725
2009 年 6 月	6	160	83	2095	20	300
2009 年 7 月	28	420	42	1050	28	430
2009 年 8 月	14	210	7	175	34	510
合 共：	105	\$1,815	279	\$7,120	210	\$3,226

6.8 本苑將於 11 月 28 日(星期六)下午 2 時至 4 時進行火警演習，屆時，消防署將會派員到本苑進行防火講座，同時，民政事務處亦會提供展板及 300 份禮品供本苑進行防火展覽。

6.9 屯門大興及山景分區委員會來函申請於本苑第一座側張貼一張橫額，張貼日期由 10 月 20 日至 12 月 12 日。同時，亦希望於本苑張貼「慶祝中華人民共和國成立 60 周年長者茶敘」海報 5 張，張貼日期由 10 月 20 日至 11 月 9 日。

6.10 何福堂學校來函申請於本苑第一座側張貼一張 3 尺 x 8 尺的橫額，內容介紹「家長學堂課程」事宜，張貼日期由 2009 年 10 月至 2010 年 3 月。各委員一致確認上述安排。

7. 財務及審核小組

7.1 未有召開會議

8. 街市、商舖諮詢小組

8.1 街市、商舖諮詢小組召集人彭紹光先生匯報：小組於本年 10 月 7 日召開會議，於會有組員認為本苑街市於多年前已在檔外地面塗上黃線以限定各檔戶佔用位置，惟近年該黃線已開始脫色，現要求倣效其他政府街市做法，於各檔門外地面塗上黃色界線規管各檔戶所佔用公共位置。有組員續建議當檔



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

外劃定區域後，檔戶可以於營業及收檔後繼續將貨品等擺放在該區域內。當晚，管業處回應於街市檔外塗上黃線等同默許街市檔戶可以佔用公共地方，有關行為除違反了公共契約規定，日後更可能會引致被其他人士追討法律責任。就此，小組建議就上述建議徵詢法團法律顧問意見後再作商討。

陳主席表示管業處已於人伙初期參考食環署街市做法，於地面劃上黃線規定各檔戶可佔用地方，而有關範圍內的清潔責任由該檔戶自行負責。現時，若組員要求補上黃線，必須獲得其他檔戶集體提出及同意遵守下，管業處可安排協助補上黃線，但不會給予任何承諾予檔戶可以讓其佔用該地方。

8.2 小組要求管業處跟進街市男女廁門外之檔戶違例佔用公共地方情況，以免日後男女廁重新開放後影響他人進出。

8.3 就改善商舖及街市營商環境，管業處曾索取小巴廣告資料於小組會議上討論。組員認為小巴刊登廣告之經濟效益不大，另建議設立一條循環穿梭巴士線於特定時段往返新屯門中心及龍門居，且定期舉辦抽獎及折扣優惠等活動定，以吸引該屋苑人士到本苑消費。小組贊成由管業處索取安排穿梭巴士行駛龍門居及新屯門中心之報價予小組考慮，同時，初步建議巴士行駛時間為上午 7 時 30 分至上午 10 時正及下午 4 時至晚上 7 時。

陳主席表示有關穿梭巴士路線會抵觸運輸署法例要求，若巴士路線只於星期六及日行駛可作可行性研究。

8.4 小組建議跟進第 1 街商舖之帳篷問題，包括動用儲備協助各商舖更換統一款式帳篷，以改善第 1 街整體外觀。現建議由管業處向各商舖發出問卷調查，以收集各商戶對有關做法之意見。各委員一致確認上述安排。

8.5 由於某街市檔戶投訴收檔後曾有失竊事件，部份放在店外的零錢或貨物被偷去，小組建議於街市出入口加裝閉路電視錄影系統。由管業處研究工程可行性及報價後，再作商討。

8.6 管業處接獲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。法團認為本苑公契的制定及執行乃由「新昌」負責，故個案應該由「新昌」自行安排律師處理。

1

(



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

8.7 小組會議上有組員表示現時法團法律顧問向本苑違規業戶或商戶發出警告信後會直接向該業戶收取法律費用，此舉可能涉及包攬訴訟問題。陳主席表示法團及管業處是依照公共契約執行及跟進業戶違規問題，當有關業戶未有改善違規情況，個案才會轉交法團法律顧問處理，當中並不涉及包攬訴訟問題。

(七) 其他事項

- 7.1 管業處匯報本苑2009年9月份新轉名單位共有13個，包括如下：
1座(1個)、第3座(1個)、第11座(1個)、第13座(1個)、第15座(1個)、街市(1個)及車位(7個)
- 7.2 管業處匯報接獲第1座低層業戶投訴高空擲物情況嚴重，稍後會加裝流動閉路電視鏡頭，以監察高空擲物情況。
- 7.3 管業處表示於2007年發生有人高處墮下事件，令致公共及單位外牆設施損壞。早前，管業處接獲保險公司回覆會賠償HK\$22,540元，由法團及管業處簽署同意書後保險公司便會安排作出賠償。各委員一致確認上述安排。
- 7.4 管業處表示於本年7月份在停車場四樓進行洗地後，3樓某停車位的天花出現滲水問題，弄污對下停泊車輛的車身，而該車主索償HK\$18,000元翻新車身油漆費用。現時，保險公司調查事件後會賠償HK\$12,000元予該車主，保單墊低費用HK\$10,000元須由本苑承擔。各委員一致確認上述安排。
- 7.5 陳主席表示接獲業戶投訴邨巴早上啟程不準時及回程未有依照原有線路。經轉介運輸署跟進後，該署已向邨巴公司發出警告信。





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

(八) 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11月30日（星期一）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

Handwritten marks and characters in the top right corner.



(

(