



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 第十四次常務會議記錄

日期：二零零九年六月十五日（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 — 葉健波先生、楊來興女士、區啟信先生、
彭紹光先生、李鶴鳴先生、黎新權先生、
陳國良先生、陳源先生、梁疇先生及
陳桂女士

（排名不分先後）

請假 — 伍偉鏘先生、陸國英女士、姚艷萍女士、
吳棠生先生、李琮女士、鄧約翰先生及
方家全先生

龍門居管業處

助理總經理 — 方錫雄先生

物業經理 — 李立人先生

高級管業主任 — 姜健華先生

管業主任 — 劉漢柱先生

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 — 黃家賢先生

列席嘉賓

龍門居業主 — 黃小姐及梁小姐



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

第四屆第十四次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書石松生先生表示已接獲委員伍偉鏘先生、陸國英女士、姚艷萍女士、吳棠生先生、李琮女士、鄧約翰先生及方家全先生通知未能出席今次會議。

(二) 通過上次會議記錄

各與會委員均表示第十三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十三次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

1.1 管業處於會上匯報，已向 M35 號商鋪發信要求於 2009 年 6 月 20 日或之前改善違規加建及非法佔用公眾地方等情況；另外，管業處亦發現 M72 號商鋪經營之行業超出公契列明之指定行業類別，故管業處亦已發信予有關業戶，要求其於 2009 年 6 月 22 日或之前。如有關商鋪拒絕合作，管業處將於發出最後通知後七天交由法團法律顧問律師處理。

1.2 管業處於會上匯報，有關 M85 號商鋪經營非指定行業一事，有關業主已致函法團解釋，並會督促租戶遷離有關商鋪，故希望法團作出寬限。陳主席於會上表示管業處應按公契執法，而法團亦無權寬限任何違規事宜，故有關租戶必須儘快遷離。至於搬遷日期及時間，管業處則需與租戶及投訴者取得共識，以尋求最佳解決方案。

2. 簽署管理新合約事進展

2.1 管業處於會上表示管理、保安及清潔合約內，部份條款已就法團之意思作出修改，待法團法律顧問確認後再安排與法團代表簽署。



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. 改善停車場秩序管理措施事安排進展

- 3.1 管業處於會上表示停車場近 3 號升降機(近總垃圾房出口)，部份相連車位位置已陸續安裝膠柱及膠鏈，以防止停車場用戶因貪方便隨意於車位間穿梭造成危險。
- 3.2 陳主席於會上表示由於龍門居停車場車位按大廈公契只供應龍門居業戶使用，故如停車場內有車位業戶登記三輛或以上車輛時，管業處應要求有關車主提供其擁有車輛之車輛登記證明車主均屬該車位業戶所有，以免車位被違規佔用或用作其他商業用途。

4. 舉辦「交換坊」環保活動進展

- 4.1 陳主席於會上表示因近期人類豬型流感肆虐，故「交換坊」環保活動再延後推出時間；另外，上述活動之申請表內應加入免責條款，註明管業處及法團舉辦是項活動只提供渠道予業戶以物易物，業戶需自行檢驗物品之質素，以免日後引起爭拗。至於有關活動安排細節則由聯絡事務小組商討。

5. 提供儲物室予裝修業戶借用事進展

- 5.1 陳主席於會上表示借用儲物室首月應以一整月為期，期後續借則以半個月為期，上限亦只能借用儲物室達兩個月。期間將收取行政費用，每月港幣 500 元，次月則按比例計算(以半個月為一階段，不足十五日亦以半個月計算)。此外，借用儲物室之業戶需與管業處簽訂有關文件，以便日後作出監管。如業戶於借用期後，不能如期將儲存物搬離，管業處及法團有權在合理通知期後，於警方見證下，將儲存物安放至臨時存放位置，以方便其他業戶使用儲物室。

議決：與會委員一致通過有關決定。



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 號舖追討鐵轆車壓毀行人路面地磚賠償事進展報告

- 1.1 管業處於會上匯報，2009 年 6 月 12 日聆訊中，法官表示管業處於事件初期曾發信向 S119 號舖追討維修款項，初步報價為港幣 20,000 元；而最後經三間承辦商報價後，實際工程費用達港幣 45,000 元。裁判官表示若法團追討賠償至港幣 45,000 元，需提供專家或公証行報告以作証明，有關行政及專業費用可高達港幣 100,000 元。因法團代表考慮到高昂的行政費用、有關租戶缺席聆訊、長期的訴訟時間及有關租戶的還款能力，故接受裁判官的建議，只追討總數港幣 20,000 元。最後，裁判官裁定 S119 號舖之業主及租戶分別就有關事件作出港幣 2,000 元及港幣 18,000 元之賠償。

陳主席於會上表示管業處應儘快按法庭頒令向有關商戶作出追討；其次，亦需加緊注意事發位置，以免地磚再次受到破壞；最後，管業處需注意初步報價之金額，以免同類情況發生。

2. 為住戶安排免費鋁窗安全檢查事進展報告

- 2.1 管業處於會上表示，「馬基為達」已自行聯絡曾申請免費鋁窗檢查之業戶，並已完成有關檢查。由於仍有過半數本苑業戶未作鋁窗安全檢查，故「馬基為達」表示日後會向管業處及法團申請於第 1 街迴旋處旁擺放攤位，以便業戶即時登記作免費鋁窗安全檢查。

3. 屋苑財政儲備管理模式諮詢專業意見報告

- 3.1 陳主席於會上表示就屋苑財政儲備管理模式，本苑管理帳戶核數師「鄧子建會計師事務所」提供之建議與市面一般做法無異，故會自行向鍾沛霖律師提出諮詢，希望能有較合乎本苑需要的方法提供。另外，儲備基金為全苑資產，管理模式必須以穩健為主；再者法團委員任期並非永久，故有關管理方向必須統一而持久，並受大眾認同。

4. 為 16 座外加設保障行人設施事結果報告

- 4.1 管業處於會上表示，加裝路拱工程因常受天雨影響，預算可於 7 月份內完成。



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. 新春大抽獎無人領獎之禮券處理結果報告

- 5.1 管業處於會上表示，有關現金券(共 6 張)已由法團內部認購，所得款項為港幣 600 元。該款項亦以龍門居名義捐予屯門醫院社會服務基金，收到收據後會交法團存檔；另外亦會以通告形式知會業戶。

6. 本苑防疫措施執行情況報告

- 6.1 管業處於會上表示現時廈座之門禁、電梯按掣及消毒地氈皆以 1 比 49 漂白水每小時進行消毒，戶外兒童及健體設施亦會每天進行三次消毒，以防疫症傳播。陳主席表示管業處需密切留意口罩之存量，以免不敷應用；另外，政府亦已購備消毒潔手液套裝供區議員派發，業戶可於 2009 年 6 月 16 日到龍瑞卿議員辦事處領取。最後，有委員表示抗疫期間，樓層垃圾房內應更頻密更換垃圾膠袋。管業處表示可安排每天更換兩次，全苑每月訂購黑色垃圾膠袋之數量因而需增至 28,000 個。與會委員一致通過有關安排。

7. 新合約下，管理處員工年資、年假待遇計算事，新昌回覆報告

- 7.1 管業處於會上表示，就員工之年假計算上，如因早前服務其他物業而導致比龍門居新請的同一職級員工所多出之年假，若員工同意可以超時補薪作補償；否則，管理公司可安排職員到本苑頂替放年假之員工，以免人手短缺。陳主席總結管業處內各級職員皆需以服務龍門居之年期計算年假，管理公司需自行支付多出年假之差額；其次，管理公司需提供各職員於龍門居之服務年期、應享之年假及記錄予法團存檔。另外，陳主席反映管理層員工於休假期間應與當值職員加強聯系，以應付突發事件；而管理公司之稽查人員於夜間到苑之巡查記錄亦需向法團匯報，以便法團監察。

8. 開設龍門居網誌進展

- 8.1 管業處於會上表示已上載屋苑基本資料、活動照片到龍門居網誌。陳主席於會上表示有關本區附近之興建項目，如：16 區興建運動場、17 區康樂場地使用計劃及 18 區擬興建公屋資訊，亦可上傳到網誌供業戶瀏覽，內容詳情可向本區區議員索取。另外，網誌內需加入法團架構圖，以作參考。



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

9. 管理處誤把停車場 1 號電梯開放時間更改及有關調較費用跟進事

- 9.1 管業處於會上表示就調較停車場 1 號電梯(近華潤萬家超級市場)開放時間之費用會自行負責。陳主席於會上表示日後管業處提交予法團之資料必須準確，以免同類事情再次發生。

10. 商舖男女廁重修進展報告

- 10.1 管業處於會上表示預算商舖男女廁可於 6 月 18 日完工，6 月 19 日可開放予業戶使用。街市男女廁將隨後動工，期間商舖男女廁將對外開放，直至街市男女廁完為止。此後，商舖男女廁之使用辦法將按 6 月 14 日派發之問卷結果決定。陳主席於會上表示管業處需儘快安排與維修小組委員驗收商舖男女廁，以確保質素。另外，管業處亦需加強晚上於男女廁之巡邏，以維持治安。

11. 免收五月份管理費事結果報告

- 11.1 陳主席於會上表示滿意免收五月份管理費之運作安排，而日後亦會按社會環境及各項生活指數，再行決定是否採取其他纾困措施，與業戶共度時艱。

12. 舉辦加強保安員警覺性研討會進展

- 12.1 管業處於會上匯報總公司保安部將派專人於 6 月 18 日到本苑為日夜間保安員提供課程，以提高保安員警覺性。另外，有關與警方合辦之研討會，因警方暫時未能調配人員到本苑，故需押後。

13. 豎立禁煙和不准踏單車警告牌進展

- 13.1 管業處於會上表示會於中央公園訂購禁煙牌，約一張 A4 紙大小，並用透明膠片以三種顏色作反底絲印，預算每個約港幣 100 元。與會委員一致同意有關安排。陳主席於會上表示有居民投訴街市內有人吸煙，由於街市屬室內位置，保安員若有發現，應即時勸喻，如吸煙人士不予合作，可報警求助。



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

14. 申辦本苑至鰂魚涌邨巴服務事進展

14.1 陳主席於會上表示運輸署正處理上述申請，並建議由城巴接辦晚間回程班次；至於早上往鰂魚涌之班次則需再與運輸署商討，日後再作匯報。

15. 智能咭發放和啟用事進展

15.1 管業處於會上表示本苑業申請免費智能咭的上限共 26,068 張，另加每戶可申請的兩張額外咭 7,600 張，總數上限為 33,668 張。截至目前為止，首次登記發咭數量達 15,112 張，佔全苑免費額申請上限 58%。由於當初合約內只包括 20,000 張智能咭備用，現管業處備用智能咭只剩餘 4,888 張，為免不敷應用，管業處現建議按合約金額每張港幣 9 元，向系統承判商訂購 10,000 張智能咭備用，總金額為港幣 90,000 元。

議決：與會委員一致通過有關建議。

15.2 陳主席於會上表示部份附近之商業機構已表示可向本苑持智能咭之業戶提供優惠，並要求為其派發傳單。由於宣傳單張需經本苑指定之廣告商收費派發，並與居苑分帳，故請有關機構自行聯絡廣告商。

15.3 陳主席於會上表示為提高保安服務質素，智能咭系統將取替現有密碼門禁系統；日後除業戶手持重物或行動不便的情況下保安員可酌情協助開門外，業戶應自行拍咭開門。至於正式生效日期則交由保安小組再作商討，有關資訊將於 8 月之屋苑通訊內刊載，以提醒各業戶有關修改。

16. 新昌為本苑重置合標準屋苑名牌事進展

16.1 管業處於會上匯報已去信地政處申請安裝新屋苑名牌事宜，現正等待有關部門回覆。

(五) 財政報告

5.1 法團司庫伍先生根據由管業處提供本苑（包括住宅部份、車場部份、商場部份、街市部份及公共部份）於二零零九年三、四月份的資產負債表及財務資料，編制一份財政報告表，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 第十四次常務會議						
龍門居財政報告			2009年4月15日(星期一)			
2008/2009年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
3月盈餘	240,740	(5,210)	48,631	38,168		322,327
本年度(4/08-3/09)	(438,474)	108,814	274,486	75,820		82,646
上年度轉入	15,506,593	411,142	2,105,215	1,771,511		19,794,461
可動用的款項						
累計基金	15,050,119	599,956	2,379,784	1,847,331	-	19,877,190
平均每戶	3,961					
儲備金	6,003,690	199,435	259,027	374,471	811,585	7,638,208
平均每戶	1,530					
可動用的專項款項						
緊急維修基金	2,544,370					2,544,370
平均每戶	670					
緊急應變基金	697,859					697,859
平均每戶	236					
不可動用的款項						
管理費按金	7,359,394	259,501	254,011	490,891		8,363,797
	31,855,432	1,048,892	2,892,739	2,712,663	811,585	39,321,311
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	5,228.59	184.04	185.16	350.89		5,948.68
補償/賠款/撥款	80.00				1,800.00	1,980.00
特定*		42,500.00			11,280.00	53,780.00
代理費		20,813.00				20,813.00
3月合計	5,308.59	63,497.04	185.16	350.89	13,160.00	62,501.68
特定*						
住宅部份 -- 郵遞撥款			車場部份 -- 無線電話天線			
公共部份 -- 賠償車位, 餘車, 租車, 工程延誤			代理費 -- 舊衣物回收/小販泊位之利息及運費			
應收管理費	775,318	26,064	54,048	270,067		1,125,497
定期存款					=>	33,893,267
流動現金-存銀行						5,466,033
現金						30,000
法國往來						20,000
預付款項(按金)						1,470,564
其他應收款項						159,111
往來管理公司						18,726
維修按金						(400,382)
預收款項(按金)						(120,193)
其他應付款項						(2345,311)
					=>	39,321,311
定期存款--儲備金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	19/03/09-20/04-	7,538,207.50	7,538,207.50
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	19/03/09-20/04-	2,544,370.13	2,544,370.13
定期存款--管理費按金	匯豐銀行	0.325% p.a.	3個月	22/01/09-22/04-	9,468,583.53	9,468,583.53
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	2個月	19/02/09-20/04-	7,654,183.82	7,654,183.82
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.05% p.a.	2個月	19/03/09-19/05-	6,587,941.59	6,587,941.59
定期存款					=>	33,893,266.67
流動資金-存銀行						5,466,033
現金						30,000
法國往來						20,000
流動資產減負債						(87,579)
					=>	39,321,311



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 第十四次常務會議						
龍門居財政報告			2009年6月15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
4月盈餘	191,487	41,801	48,946	28,184		310,218
本年度(4/09)	191,487	41,801	48,946	28,184		310,218
上年度轉入	15,050,119	599,958	2,370,701	1,847,331		19,868,109
可動用的款項						
累計基金	15,241,696	641,557	2,428,547	1,875,515		20,187,325
平均每戶	4,011					
儲備金	8,003,742	189,436	258,029	374,475	811,592	7,638,274
平均每戶	1,980					
可動用的專項款項						
緊急維修基金	2,544,392					2,544,392
平均每戶	631					
緊急應變基金	895,737					895,737
平均每戶	236					
不可動用的款項						
管理費按金	7,359,394	280,292	254,011	498,891		8,392,588
	32,045,872	1,091,256	2,941,687	2,740,880	811,592	39,631,287
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	2,436.96	90.93	201.93	216.08		2,945.90
酒牌/餉車/班租	120.00	400.00			1,530.00	2,050.00
協定*	3,800.00	42,500.00			12,500.00	58,800.00
代理費	3,100.00	20,813.00				23,913.00
4月合計	9,458.96	63,803.93	201.93	216.08	14,150.00	87,830.90
特定*						
住宅部份 -- 郵遞服務			車場部份 -- 無線電話天線			
公共部份 -- 路面車位, 餉車, 租場, 工程延誤			代理費 -- 舊衣物回收/小商舖之利息及保安			
應收管理費	748,958	57,151	40,851	237,873		1,084,833
定期存款						33,302,222
流動現金-存銀行						7,311,522
現金						30,000
法國往來						20,000
預付款項(按金)						1,460,110
其他應收款項						167,213
往來管理公司						44,458
維修按金						(408,863)
預收款項(按金)						(102,870)
其他應付款項						(3,887,639)
						39,631,287
定期存款--儲備金	匯豐銀行	1.975% p.a.	1個月	29/10/08-1/12-08	7,638,475.59	7,638,475.59
定期存款--緊急維修基金	匯豐銀行	1.5625% p.a.	2周	24/11/08-08/12-08	2,543,792.18	2,543,792.18
定期存款--管理費按金	匯豐銀行	1.8225% p.a.	3個月	22/10/08-22/01-09	9,424,433.52	9,424,433.52
定期存款--流動現金	匯豐銀行	0.20% p.a.	1個月	17/11/08-17/12-08	10,346,862.88	10,346,862.88
定期存款--流動現金	匯豐銀行	2.625% p.a.	3個月	08/10/08-08/01-09	3,849,847.03	3,849,847.03
定期存款						33,804,411.30
流動資金-存銀行				97,810.70		7,311,522
現金						30,000
法國往來						20,000
流動資產減負債						(1,534,746)
						39,631,287



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3月收支明細表			
2008/2009 年度	住宅部份	商場部份	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	100,495.00	77,250.00		2,388,976.00
利息收入	5,228.58	184.04	185.16	350.89		5,948.68
車位(苑內)					8,888.00	8,888.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設施收入					1,880.00	1,880.00
什項收入	80.00	63,313.00			2,400.00	65,793.00
合計收入	2,112,826.58	167,210.04	100,680.16	117,308.89	13,168.00	2,511,185.68
員工薪津	285,338.71	20,365.05	11,535.24			297,238.00
電燈維修保養	188,451.00	8,119.00			12,230.00	198,800.00
防盜系統保養	2,640.00	231.00	231.00		196.00	3,300.00
消防系統保養	893.00	1,064.00	127.00	64.00	127.00	2,275.00
冷氣維修保養				4,840.00		4,840.00
一般維修保養		2,150.00			18,790.00	20,940.00
邊圍樓保養	4,050.00	225.00			225.00	4,500.00
水渠保養處理	9,800.00	600.00	840.00	2,080.00	500.00	13,730.00
園藝保養工程					20,100.00	20,100.00
大廈清潔費	277,048.00	7,889.00		24,108.00	56,868.00	365,913.00
保安服務	625,979.09	48,033.57	27,207.34			701,220.00
公共電費	284,214.00	21,000.00	2,000.00	24,100.00	18,417.00	349,831.00
公共水費						-
核數費						-
牌照費大型維修						-
工具及設備						-
專業人事費用						-
節日裝飾費用	1,596.00					1,596.00
保險費					10,443.90	10,443.90
電話費	2,044.00				2,184.00	4,228.00
銀行費用	1,082.39	26.98	8.10	18.14		1,145.55
文具印刷費	1,887.50				15,700.50	17,588.00
交通費	747.30				1,266.80	2,013.10
裝修地庫 / 捐款		45,376.00				45,376.00
什項支出	2,700.00		250.00		19,800.50	22,840.50
公共帳戶分攤	146,258.05	11,230.09	6,360.56		(183,848.70)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,792,458.04	166,309.87	48,589.30	79,143.14	13,160.00	2,089,660.15
加：						
經理人酬金	54,633.24	4,192.20	2,374.58			61,200.00
轉公司專接費	24,935.80	1,918.00	1,086.40			28,000.00
行政費用						-
總支出	1,872,026.88	172,419.87	52,050.28	79,143.14	13,160.00	2,188,800.15
本期盈餘(虧支)	240,799.70	45,229.23	48,630.88	38,165.75	0.00	372,825.56



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4月收支明細表			
2009/2010 年度	住宅部份	車場部份	商業部份	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	2,430.98	90.93	201.93	216.08		2,940.92
車位(苑內)					6,010.00	6,010.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
遊樂設備收入					1,530.00	1,530.00
什項收入	7,120.00	53,713.00			6,010.00	77,843.00
合計收入	2,116,979.98	157,516.93	100,697.93	117,174.08	14,150.00	2,516,518.92
員工薪津	285,400.00	20,365.00	11,536.00			297,301.00
電梯維修保養	145,364.00	7,081.00			11,006.00	163,451.00
防盜系統保養	2,640.00	731.00	281.00		198.00	3,850.00
消防系統保養	3,971.00	196.00	258.00	64.00	1,081.00	5,571.00
冷氣維修保養				4,600.00		4,600.00
一般維修保養	87,064.00	2,750.00			11,295.00	101,109.00
發電機保養	3,249.00	180.00			180.00	3,609.00
水泵保養處理	13,386.00	500.00	840.00	3,750.00	690.00	19,200.00
園藝保養工程					21,800.00	21,800.00
大廈清潔費	246,519.00	7,889.00		24,108.00	53,550.00	332,066.00
保安服務	625,979.09	43,033.57	27,207.34			701,220.00
公共電費	321,376.00	21,000.00	2,000.00	32,280.00	19,760.00	396,416.00
公共水費	524.20					524.20
核數費	500.00	150.00	150.00	150.00		950.00
牌照費/大型維修						-
工具及設備						-
專業人事費用						-
節日裝飾費用						-
保險費					10,443.90	10,443.90
電話費	2,045.00				2,163.00	4,208.00
銀行費用	1,089.77	26.90	8.14	18.09		1,142.90
文具印刷費	4,227.00				5,084.30	9,311.30
交通費	747.30				1,355.10	2,102.40
設備維修/移款		1,875.00				1,875.00
什項支出	1,331.00	125.00	821.60	128.00	10,477.30	12,875.90
公共帳戶分攤	120,473.14	9,255.26	5,239.20		(134,962.60)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,845,860.50	119,905.73	48,291.28	88,990.09	14,150.00	2,117,097.60
加：						
經理人酬金	54,633.00	4,192.00	2,375.00			61,200.00
總公司專業費	24,906.00	1,918.00	1,086.00			28,000.00
行政費用						-
總支出	1,925,400.50	125,915.73	51,752.28	88,990.09	14,150.00	2,205,297.60
本期盈餘(虧支)	191,487.48	41,601.20	48,945.65	28,183.99	0.00	310,218.32



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3月收支明細表—附頁			
			(與財政預算有較大差額的支出明細)			
2008/2009 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						
合約於01/11/2008起更新	277,046.00	7,889.00		24,108.00	54,068.00	
公共等地方滅蟲費					2,800.00	
保安服務	625,979.09	48,033.57		27,207.34		
合約於01/01/2009起						
2009/2010 年度			2009年4月收支明細表—附頁			
一般維修保養						
2008年大廈外牆防水及混凝土工程	76,914.00					
園藝保養工程					21,800.00	
合約於01/04/2009起						
大廈清潔費						
公共等地方滅蟲費					2,800.00	

5.2 管業處於會上表示截至 2009 年 6 月 15 日，中國銀行 12 個月的定期存款利率為 0.79，較匯豐銀行(0.40)及永亨銀行(0.50)為高。由於將存款轉至中國銀行需時約 3 星期，故建議將到期的定期存款暫時改作 1 個月的定期，以便行政安排。

5.3 有委員於會上表示管業處處理是次轉戶口之效率緩慢，日後需縮短有關行政時間，以順利履行法團之議決；其次，管業處應將龍門居各存款戶口之月結單交予司庫、秘書及財務審核小組召集人存檔；另外，法團零用錢戶口之結餘整理後，亦需以報表形式交予法團存檔；最後，建議管業處將由司庫準備之財政報告儘早於會前派發予委員，以作參考。

5.4 陳主席於會上表示管業處需每半年提供各大銀行之利率予法團參考，以便安排銀行戶口轉換，以享受更佳息率。至於日後存款保障期完結後，管業處需預早作出配合，以作安排。



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

5.6 管業處於會上呈交有關龍門居（截至31/3/2009）應收未收管理費匯報表予各委員審閱，詳情如下：

龍門居2009年5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	\$237,645	\$435	\$137,037	\$452,219	\$589,691	---	\$98,699.00	\$192,885.00	---
商舖	\$57,145	\$40,851	\$0	\$23,677	\$10,957	\$34,634	---	---	---	---
街市 (包括冷氣費)	\$116,958	\$73,976	\$0	\$66,026	\$110,709	\$176,735	---	\$63,672.00	---	---
車位	\$57,196	\$50,680	\$0	\$3,801	\$16,469	\$20,270	---	---	\$10,498.00	---
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 \$403,152 \$435 \$230,541 \$590,354 \$1,224,482 \$162,371.00 \$203,383.00 ---										

5.7 管業處表示停車場車位2015號欠交管理費多時，管業處已經由小額錢債審裁處追討有關管理費欠款，並對有關車位進行註契，惟有關車位業主仍未繳交所欠之管理費用，故管業處現建議安排拍賣有關車位，與會委員一至通過有關建議。陳主席於會上表示，管業處需加緊追收有關管理費欠款。

(六) 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於會上匯報，有關「2009年街市中央冷氣改善工程」（標書編號：LUMU/09/T007）及「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/09/T008）將於2009年6月16日發出招標邀請書，而截標日期為6月30日下午5時30分。

陳主席於會上表示，因夏天已到，為免對街市商戶造成不便，管業處有必要儘快安排街市中央冷氣改善工程，故建議授權招標程序小組揀選「2009年街市中央冷氣改善工程」（標書編號：LUMU/09/T007）承判商，以縮短行政時間。

議決：各與會委員一致通過上述安排及建議。



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

- 1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上表示，常務會議授權小組揀選承判商以配合提早進行工程，為避免經常出現此情況，故要求管業處檢討招標流程，以便日後能更準確預算出標日期及程序。

2. 保安事務小組

- 2.1 管業處於會上匯報，停車場1樓已安裝膠鏈及膠柱防止車輛穿插，效果良好；而2及3樓停車場亦擬於稍後安裝。
- 2.2 管業處於會上匯報，停車場內由「新昌營造」持有之41個空置車位，經小組商討後決定通過與其他已售車位一樣油上「業主車位」，但無需填上車牌號碼，以茲識別。與會委員一致通過有關議決。
- 2.3 管業處於會上匯報，新昌管理服務有限公司總寫字樓已安排高級保安主任於18/6/2009到本苑作加強保安員儀表、工作時應變技巧及知識的訓導。
- 2.4 管業處於會上匯報，於第7座閘門安裝智能咭系統後，小組建議放置臨時閉路電視系統監察閘門情況，以免被人破壞。與會委員一致通過有關議決。
- 2.5 管業處於會上表示，合擬定保安服務問卷，並交予保安小組再作討論問卷之細節，以便能於10月份派發予業戶收集意見。

3. 維修保養事務小組

- 3.1 管業處於會上匯報，商場電動扶手梯天花燈物料已有一部份送到本苑，其餘物料送到後將開始安裝。
- 3.2 管業處於會上匯報，第1至第16座地下之門禁系統控制板已裝好及於6月8日起開始派發智能咭。
- 3.3 管業處於會上匯報，稍後將安排委員視察安裝大招牌模擬紙板之效果。
- 3.4 陳主席於會上表示管業處需繼續為天花滲漏之商舖以列表形式記錄每次下雨後之滲漏情況，以監察及徹底改善商舖天花滲漏問題。



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. 環境事務小組

4.1 管業處於會上匯報，本苑現時之時花已過開花期，建議改種適合夏季之時花，例如雞冠花、百日紅、五星花及紫蘇花，預算價錢為港幣 3,960 元；其次，第 14 座移走澳洲大葉榕，並改種較灌木，預算價錢為港幣 2,900 元；另外，第 14 座樓底鋪設石春代替現有之大花盤，預算價錢為港幣 5,880 元。與會委員一致通過有關改善建議。

4.2 管業處於會上匯報，就購買 660 垃圾桶事宜，已索取 5 間公司報價單，有關報價分析表如下：

公司名稱	660 垃圾桶 x 8 個	660 垃圾桶 x 7 個	總金額
諾訊服務有限公司	HK\$ 1,050.00 (產地：中國)	HK\$ 1,300.00 (產地：德國)	HK\$ 17,500.00
莊臣集團(比安卡)有限公司	HK\$ 1,080.00 (產地：泰國) 該公司未有提供其他產地之 660 垃圾桶		HK\$ 16,200.00
華高(中港)有限公司	HK\$ 1,100.00 (產地：中國)	HK\$ 1,300.00 (產地：德國)	HK\$ 17,900.00
現代服務社	HK\$ 1,120.00 (產地：亞洲)	HK\$ 1,380.00 (產地：意大利)	HK\$ 18,620.00
新世紀物料供應及工程有限公司	HK\$ 1,250.00 (產地：泰國)	HK\$ 1,400.00 (產地：德國)	HK\$ 19,800.00

經小組商討後，因需比較兩個不同產地之 660 垃圾桶之耐用性，而莊臣集團(比安卡)有限公司未能供兩個不同產地之 660 垃圾桶予本苑揀選，故不選用。最後小組通過揀選諾訊服務有限公司(新昌集團成員)以 HK\$17,500 元承接是項採購。

議決：與會委員一致通過有關決定。



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 管業處於會上匯報就購買垃圾袋事宜，已索取兩款垃圾袋物料供小組委員作比較，分別為 PO 及 PE 兩種物料，有關垃圾袋之報價如下：

公司名稱	白色垃圾膠袋 (物料： PO)	黑色垃圾膠袋 (物料： PO)	黑色垃圾膠袋 (物料： PE)
	尺寸：0.02 mm x 22" x 24"	尺寸：0.06 mm x 36" x 48"	尺寸：0.06 mm x 36" x 48"
	數量：108,500 個 (31 個 / 包，即 3,500 包)	數量：18,000 個 (100 個 / 包，即 180 包)	數量：18,000 個 (100 個 / 包，即 180 包)
諾訊服務有限公司	HK\$ 4.80 / 包 合共：HK\$16,800.00	HK\$1.05 / 個 合共：HK\$18,900.00	HK\$1.05 / 個 合共：HK\$18,900.00
99 膠袋公司	HK\$ 5.50 / 包 合共：HK\$19,250.00	HK\$1.40 / 個 合共：HK\$25,200.00	HK\$1.17 / 個 合共：HK\$21,060.00
明興袋廠印刷有限公司	HK\$ 5.90 / 包 合共：HK\$20,650.00	HK\$1.49 / 個 合共：HK\$26,820.00	HK\$1.49 / 個 合共：HK\$26,820.00
服務系統香港有限公司	HK\$ 6.40 / 包 合共：HK\$22,400.00	HK\$1.60 / 個 合共：HK\$28,800.00	HK\$1.30 / 個 合共：HK\$23,400.00

公司名稱	白色垃圾膠袋 (物料： PO)	黑色垃圾膠袋 (物料： PO)	黑色垃圾膠袋 (物料： PE)
	尺寸：0.20 mm x 22" x 24"	尺寸：0.03 mm x 36" x 48"	尺寸：0.06 mm x 36" x 48"
	數量：108,500 個 (31 個 / 包，即 3,500 包)	數量：18,000 個 (100 個 / 包，即 180 包)	數量：18,000 個 (100 個 / 包，即 180 包)
佳美膠袋有限公司	HK\$ 4.90 / 包 合共：HK\$17,150.00	HK\$1.00 / 個 合共：HK\$18,000.00	HK\$1.05 / 個 合共：HK\$18,900.00

經委員測試有關樣板質料後，一致通過選用白色垃圾膠袋(物料：PO)(尺寸：0.02 mm x 22" x 24")及黑色垃圾膠袋 (物料：PO)(尺寸：0.06 mm x 36" x 48")，並由諾訊服務有限公司(新昌集團成員)承接。而黑色垃圾膠袋(物料：PO) 則按(四)6.1 之議決，增購致 28,000 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

4.4 有委員於會上表示本苑之竹籬笆已殘舊及容易引致意外發生，故建議以白色纖維籬笆取代現有之竹籬笆，管業處表示單以中央公園範圍預算，費用約港幣 12,000 元。與會委員一致通過作出是項改善。

4.5 陳主席於會上表示希望於本苑開闢苗圃，讓業戶享受種植樂趣。管業處表示會研究屋苑之地理環境，並於下次環境小組會議內匯報有關結果。

5. 聯絡事務小組

5.1 因聯絡事務小組召集人因事早退，故由委員區啟信先生代表匯報。

委員區啟信先生於會上匯報，2009 年 1 月-2010 年 1 月租用場地收費，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	第一座側	\$2,400	3/4/2009	4-5/4/2009
轉介通有限公司	宣傳	第一座側	\$2,400	18/4/2009	7-8/5/2009
合共：			共港幣\$4,800 元		

5.2 委員區啟信先生於會上匯報，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	10/6/2009	10/6/2009
合共數量：		1 單，共港幣\$1,900 元		

5.3 有關本苑安裝之「鄰里互助網絡」報告板，截至 6 月 15 日，管業處仍未接獲任何住戶申請刊登。



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. 康樂事務小組

- 6.1 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就舉辦「慶祝國慶60週年盆菜宴」活動已向區議會申請撥款，活動安排會待區議會回覆後再作商討，而活動日期定為10月25日下午6時至10時舉行，地點為龍門居停車場天台網球場。與會委員一致通過有關決定。
- 6.2 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，「畫出彩虹頌親恩」活動已邀請龍門富健民生關注組合辦，並已圓滿結束。當日小學組美術評審由裘錦秋中學兩位美術老師擔任，而表演團體分別為屯門裘錦秋中學、世佛會觀自在幼兒學校、中華基督教會何福堂小學及富健花園聖德肋撒幼稚園。
- 6.3 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就2009年6月6日舉辦之「遨遊離島樂融融」活動已圓滿舉行。
- 6.4 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就2009年10月10日舉辦之「長者消閒遊」活動，管業處暫未接獲區議會回覆是次活動之贊助撥款。
- 6.5 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就本苑康體設施收入詳情如下：

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
2009年1月	15	\$435	11	\$355	10	\$196
2009年2月	5	\$175	10	\$350	15	\$310
2009年3月	2	\$55	39	\$780	30	\$615
2009年4月	8	\$215	15	\$375	21	\$336
2009年5月	11	\$320	9	\$225	23	\$365
合共：	22	\$665	84	\$2,065	99	\$1,822

- 6.6 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，就舉辦棋藝比賽事宜，管業處已諮詢本苑經常下棋的住戶意見，大部份表示同意舉辦，但如果須要收取報名費則表示不作考慮。

議決：與會委員一致通過暫時擱置有關棋藝比賽。



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 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，小組接獲屯門民政事務處通知，現推廣一項「2009 年至 10 年度戴麟趾爵士康樂基金非建設工程計劃撥款」計劃，希望鼓勵青少年善用餘暇，多加活動。有關基金會作為屋苑購買康樂設施之用，而資助撥款上限為 HK\$6,000。

議決：與會委員一致通過申請有關撥款，並交由小組商討申請項目及詳情。

7. 財務及審核小組

- 7.1 財務及審核小組召集人彭紹光先生於會上匯報，並無召開小組會議。

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於會上匯報，並無召開小組會議。

- 8.2 管業處於會上表示有街市商舖業戶來信詢問鋪位之指定行業可否更改，而來信中亦引用了富健街市之處理方法。陳主席於會上表示據了解富健街市原為商場鋪位，後來更改用途為街市，故情況與本苑不同。有關街市商舖業戶亦可自行向律師查詢更改指定行業之可行性，但相信機會不高。

(七) 其他事項：

- 8.1 本苑 2009 年 5 月份新轉名單位共有 12 個：
第 1 座(1 個)、第 2 座(1 個)、第 4 座(3 個)、第 6 座(1 個)、第 9 座(2 個)、第 10 座(1 個)、第 13 座(1 個)、第 14 座(1 個)及車位(1 個)
- 8.2 有列席者於會上表示希望管業處注意後樓梯之清潔狀況，部份情況較惡劣之後梯更曾被濃煙勳黑。此外，列席者亦對街市及商舖之男女廁衛生情況相當關注，希望管業處可於日後開放後加強監察有關位置的清潔情況。管業處表示會向清潔承判商反映有關要求。
- 8.3 有委員於會上表示管業處需根據規定，於會後 28 天內將常務會議記錄需張貼於大堂當眼處。



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

- 8.4 有委員於會上表示，有業戶反映晚間有警車倒車時發出響號，要求作出改善。陳主席表示若警方到苑執行職務，法團及管業處理應配合；兼且法例規定有關車輛倒車時需發出響號示警，故難以制止。惟陳主席亦會與警方有關指揮官商討，以尋求有效的改善方案。
- 8.5 陳主席於會上表示管業處需按公契之規定，嚴例執行清理業戶非法佔用走廊公眾位置之物品，包括：單車、拖鞋、地毯、香爐或地主等。
- 8.6 陳主席於會上表示數碼通來信要求法團調低租用本苑公眾位置擺放天線之租金，惟考慮到減租先例一開，日後眾電訊供應商也將相應向法團申請，或會影響本苑之收入，故不會調減有關租金。
- 8.7 陳主席於會上表示車路入口高度指示不夠清晰，並希望管業處善用現時之紅外線感應器。管業處建議加裝高度警示牌，如感應器發出警號，有關車輛需駛經五街，以免破壞二街之掛飾；若車輛高度超出標準，更應禁止該車輛進入。另外，管業處需將有關高度限制通知各街市及商戶，以免影響商戶日常送貨安排。陳主席補充除高度限制外，進入本苑之車輛亦需作出限制，有關詳情交環境事務小組再作商討。
- 8.8 管業處於會上表示，有關申請環境及自然保育基金，需由政府認可人仕撰寫報告及向政府申請撥款。總公司已準備有關標書樣本，以便各屋苑申請基金。與會委員一致通過聘請認可人仕作是項申請；另外，街市冷氣維修亦將進行招標，並交由招標程序小組跟進。
- 8.9 管業處於會上表示，和記寬頻申請於本苑進行網絡提升工程，並希望法團批准。陳主席於會上表示電訊盈科亦曾作類似的提升工程，但加設器材後影響器材房之溫度，故要求管業處通知和記寬頻提供計劃書及購買足夠保險方向法團申請審批有關工程。
- 8.10 管業處於會上表示，就第16座1樓K室之公眾地方違例擺放花卉及第1座1樓C室違例飼養狗隻，皆會交由法團法律顧問處理有關禁制令申請，而法團法律顧問於進行禁制令申請程序前，每個個案需先收取本苑港幣10,000元以作確認。與會委員一致通過向該兩個單位發出禁制令。



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

8.11 管業處於會上表示近日收到部份業戶要求複印曾張貼大堂之法團或會計文件，由於部份文件頁數頗多，故與會委員一致決定任何同類要求皆需向當事人收取行政費用每張港幣 3 元。陳主席補充，有關申請必須為本苑業主，另外，管業處需向有關業主解釋，若有關文件遭洩漏而引致任何法律責任，該業主需負上有關法律責任。

(八) 下次會議日期：

是次會議於凌晨 0 時 05 分結束，下次會議將於二零零九年七月二十七日（星期一）晚上八時三十分舉行。

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