



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

龍門居業主立案法團—第五屆管理委員會 第三次常務會議記錄

日期：二零一零年六月十四日（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——伍偉鏘先生

委員——葉健波先生、黃國芳女士、陳國良先生、梅彩清女士
陳源先生、李鶴鳴先生、姚艷萍女士、陸國英女士
（排名不分先後）

請假——方家全先生、柯佩均女士

缺席——黎新權先生、趙得芳女士

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——陳嘉樂先生

高級管業主任——張悅友先生

管業主任——李菁菁小姐

工程主任——鄭富聲先生



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三次常務會議記錄

9/11/2013 10:03 AM
HONGKONG

(一) 職委員請假事宜報告

秘書彭紹光先生表示，已接獲委員方家全先生及柯佩均女士請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次會議記錄

2.1 各與會委員均表示，第五屆管理委員會第二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五屆第二次常務會議記錄。

2.2 陳主席表示管業處需於每次常務會議結束後，儘快提交會議記錄，以便法團委員有足夠時間審閱內容及擬定下一次常務會議議程。

(三) 續議事項

1. 就有本苑員工涉及違規向住戶收取委任文書事，是否需對相關機構監管不力作出處分

1.1 就有業主於業主周年大會當日報案表示懷疑有人偽造委任文書，事件已交由警方跟進。法團亦已於上次常務會議上通過把上述議程押後。以免現階段任何議決影響警方調查結果，陳主席表示有關案件仍在調查階段，月前警方亦曾於本苑進行大規模調查，引起居民高度關注。就有關調查事件，法團已於本苑 6 月份屋苑通訊向居民解釋事件因由。因案件仍在調查階段，陳主席建議繼續將上述議程押後，直至調查有結果後方再作商討。

議決：與會委員一致通過上述安排。

2. 跟進商戶違例擺賣管制措施

2.1 管業處匯報街市違規個案跟進情況：M85 號檔戶經營非指定行業，管業處已發出最後警告信，惟該檔業主並未有任何法律跟進行動配合，要求其租戶遷出，故管業處已將個案轉交法團法律顧問處理。M35 號檔戶違規加建及佔用公共地方，根據法團法律顧問專業意見，管業處已向該檔業主發出有關撤銷在公共地方使用權之信件。現限期已屆滿，但仍未見檔戶有任何改善行動，故法團法律顧問將會向法院就上述事宜申請禁制令。M72 號檔戶兼營服裝銷售違反了指定行業規定，經管業處發信跟進後，檔戶已改善違規情況。M76 號、M79 號及 M82 號檔戶違規佔用公共地方，有關檔戶亦已經勸喻後，把放置於公共地方的貨品全部移走。



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 管業處匯報商舖違規個案跟進情況:S39(B)號商舖外牆排風槽滴出油污及弄污公共地方事件，管業處已向其發出警告信。有關商戶亦表示將會定期清洗排風槽及加裝臨時盛油盆，避免再有油污滴落公共地方。管業處須定期監察其清潔工作，以免弄污公共地方。如商戶未能作出改善，則管業處可考慮採取進一步行動。S10 號及 S11 號商戶違規將雜物擺放於舖後公共地方阻礙通道，經管業處發出警告信跟進後，有關商戶已清除阻礙通道的雜物。此外，S10 商戶近期將大量貨品放置在舖前的公共地方，法團法律顧問曾於去年發出警告信，情況已有所改善，惟該商戶現再次違反承諾，故管業處會將個案轉交法團法律顧問跟進而再不作任何通知。S39(A)號商戶送貨車輛於駛入本苑私家路時常超速行駛，於管業處去信提醒商戶後，商戶已作改善，情況令人滿意。

2.3 管業處表示 S8 號商戶於舖外消防喉轆上，可能屬公共地方位置進行加裝焗爐及鐵閘工程。由於未能確定該處是否屬公共地方範圍，管業處會查核有關資料，以便採取適當行動。

3. 改善停車場秩序管理措施事

3.1 陳主席表示本苑車場秩序管理大致恢復秩序，但因現時仍有車位業主停泊之車輛與管業處記錄不符，為堵塞保安漏洞，管業處仍需緊密跟進及聯絡有關車位業主，以更新車位使用人資料。就有關更新安排，管業處已於 5 月份向 12 個車位業主發出通知書或，致電要求有關車位業主儘快辦理更新資料手續。其後，有 6 個車位業主或租用人已聯絡管業處完成更新資料手續，而其餘個案則仍在跟進中。

3.2 陳主席表示本苑停車場車位只供本苑業戶購買及租用，而車位業主亦不得將車位租予非本苑住戶使用，惟早前發現有非本苑業主持有車位業權，更同時租予非本苑住戶使用。為清晰確定本苑車位的使用權問題，陳主席要求管業處聯絡法團法律顧問徵詢專業意見，以便管業處日後管理停車場秩序。

(四) 報告事項

1. 擴大智能卡應用範圍事

1.1 管業處表示本苑已於 5 月 25 日中午 12 時開始以智能卡取替地下大堂密碼鎖。同時，北閘、停車場平台各出入口及停車場 3 號升降機地下大堂之智能卡系統亦已啟用。至現階段有關系統運作上一切正常。



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 有關仍未申領智能卡的業戶數目，管業處曾於早前通知有關業戶儘快辦理申請智能卡手續，成效大致理想。目前只有少數業戶仍未申請智能卡。
- 1.3 陳主席向管業處查詢有關業戶對全面使用智能卡之反應。管業處表示共接獲 7 位業戶意見，其中有 2 位業戶反映要求保留密碼鎖系統，另各有 2 位及 3 位業戶分別就北閘使用智能卡後之安排及智能卡補領方法提出意見。
- 1.4 陳主席表示本法團接獲個別業戶來信有關早前忘記攜帶智能卡外出，當使用北閘進入屋苑時，遭當值保安人員拒絕開門及指示由第 5 座旁邊行人通道進入本苑。惟其後當該業戶跟隨其他拍卡業戶經北閘進入屋苑時，保安人員卻未有作出任何反應。陳主席認為北閘剛採用智能卡系統，有部份業戶可能仍未習慣或偶然會忘記帶卡外出。故此，為方便本苑業戶及避免出現不必要爭拗，現建議當有本苑人士表示忘記攜帶智能卡而需使用北閘進入時，保安人員可主動替業戶開門，但同時需要提醒該業戶下次攜帶智能卡。至於非本苑人士則必須使用其他通道進入本苑。經商議後，與會委員一致贊成上述安排。
- 1.5 有關補領智能卡方法，根據第二次常務會議通過之安排，現時每位業戶可免費申請智能卡一次，數量按單位大小，分別為每戶 4 張(HK\$435 管理費)、6 張(HK\$500 管理費)及 8 張(HK\$608 管理費)，倘業戶因遺失而需補發新卡則需繳交 HK\$100.00 元補領費用。就上述安排，陳主席表示法團及管業處曾接獲業戶意見，認為如有關單位尚有免費申領智能卡之名額，應可使用有關名額免費補發新卡。與會委員經商議後，一致贊成從善如流，讓業戶先使用單位智能卡之餘額免費補領智能卡，惟有關單位已用完申領名額則需要繳交超額補領費用。當有關單位轉讓業權時，舊業戶必須交回所有智能卡，倘交回之智能卡數目與管業處發卡記錄不符，則舊業主須就每張未能退還之智能卡繳付 HK\$100.00 元罰款。因應上述新安排，為免任何不公平現象，管業處會翻查過往仍未超額但已繳交補領智能卡費用之記錄並向有關業戶退還款項。
- 1.6 基於本苑保安理由及配合北閘使用智能卡系統，有委員建議於深夜 12 時後關閉第 5 座及第 6 座間通往何福堂小學之行人通道閘口。與會委員經商議後，建議先由管業處統計於深夜期間該閘口之使用人流，以便於下次常務會議再作商討。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

2. 開設溫習室方便本苑學生事

- 2.1 管業處匯報法團會址已於5月15日起開放予本苑業戶學生作溫習室用途，每天開放時間由下午3時30分至下午6時30分，有關運作情況大致暢順。所有使用者均按照使用守則，於控制室登記及拍卡後方使用溫習室。
- 2.2 陳主席表示早前接獲業戶學生建議，要求提早溫習室開放時間。經商議後，與會委員一致通過把溫習室開放時間提早至每天下午一時。

3. 本苑北閘外加置屋苑圍欄及北閘門帳篷事

- 3.1 有關北閘外加置屋苑圍欄工程，經管業處向屋宇署查詢後，證實須於進行有關工程前先行入則申請，待審批後才可施工。稍後時間管業處會開始籌備標書，內容亦會包括替是項工程入則要求。
- 3.2 為配合北閘使用智能卡系統而於北閘加裝帳篷一事，管業處表示承判商「大新帆布帳篷公司」已於5月24日完成加裝工程。經管業處工程部及部份委員檢視後，一致對質量表示滿意。
- 3.3 為配合早前於第二次常務會議通過在第五至七座外圍向業旺路閘門位置加鋪石磚一事，管業處及工程部員工已於日前完成加鋪工程，效果大致理想。

4. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

- 4.1 陳主席表示有龍門居街市檔業主委託律師於本年4月15日入稟高等法院(高院民事訴訟2010年第524號)控告本苑法團錯誤計算街市管理費，並保留向本苑追討過往多繳的管理費。本苑法團已於本年4月27日晚上召開管理委員會特別會議通過向法院提出抗辯，而法團法律顧問已代表本苑法團正式向高等法院提出抗辯。至會議當日，法團稱接獲法律顧問李家駒律師通知，表示原告人代表律師曾向其接觸，並擬向法團提出和解建議。因上述和解方案僅屬建議階段，法團將待了解有關和解細節後，再於常務會議匯報。

5. 開闢親子種植場地進度報告

- 5.1 管業處表示有關開闢親子種植場進度，鋪地磚工程已於6月7日完成，新訂購之綠色纖維籬笆亦已送抵本苑，而安裝閘門工程則安排於6月底進行，場地所有工程項目預算可於7月初完成。



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

- 5.2 有關親子種植場開放予業戶使用安排，管業處建議每三個月為一期，兩期之間會有一個月休耕期，園藝保養商會負責於休耕期內進行翻土及土壤改善工作。現建議開放期如下：

第 1 期	15/07/2010 – 15/10/2010
休耕期	16/10/2010 – 14/11/2010
第 2 期	15/11/2010 – 15/02/2011
休耕期	16/02/2011 – 14/03/2011
第 3 期	15/03/2011 – 15/06/2011
休耕期	16/06/2011 – 14/07/2011

- 5.3 有關使用親子種植場申請方法，管業處建議以抽籤形式進行。每單位只可遞交一份申請表，如有重複遞交表格或填報資料不全者，其抽籤資格將被取消，而填妥之申請表需交回保安控制室收集箱內。8份種植田分別編為1至8號，抽籤時會按各份種植田編號進行，中籤者不得異議。
- 5.4 管業處匯報第一期工作時間表：海報張貼日期由6月15日至6月28日，業戶可於6月18日至6月28日(下午六時前)提交申請表。此外，法團會於6月28日晚上八時半進行抽籤，並於6月30日公佈抽籤結果。
- 5.5 管業處表示園藝保養商會免費向參加業戶提供課堂，以講解栽種期間需留意事項。另外，園藝保養商會負責供應工具及種子，而參加業戶只可栽種由保養商提供種子之指定植物。
- 5.6 管業處建議以下使用守則，參加者必須遵守。當中包括有：
- (1) 親子種植場之開放時間為每天上午七時至下午七時。如遇天氣惡劣(包括雷暴警告、暴雨警告及8號或以上颱風訊號)場地會關閉。
 - (2) 業戶只可種植由園藝保養商提供種子之指定植物。
 - (3) 業戶需自行負責澆水、施肥及除蟲等日常園藝工作，同時亦需因應天氣惡劣而採取適當之防護措施。
 - (4) 業戶需於到期日前自行清理田內植物。否則，管業處或法團將於到期日後一星期內清走所有物品而不作任何通知及賠償。
 - (5) 除獲分發之種植田外，業戶不可擅自佔用親子種植場內其他地方以作種植，育苗或放置個人物品用途。
 - (6) 基於安全理由，業戶不得於種植田內豎立任何支架作瓜棚或籬笆用途。
 - (7) 業戶不得損壞親子種植場內任何設施。如有損壞，需照價賠償。



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) 業戶不得携走由園藝保養商提供之園藝用具。如有遺失或因使用不當而引致任何損壞，需照價賠償。
- (9) 業戶需自行保管個人財物，法團及管業處概不負責。
- (10) 本期中籤業戶不得參與下一期之抽籤活動，而此後之抽籤活動則不受此限。
- (11) 如業戶違反上述任何規則，法團及管業處有權於發出書面通知後 7 天收回獲分發之種植田，並清走在田內所有物品及植物而不作任何通知及賠償。同時，該業戶日後之抽籤資格亦將被取消。

與會委員商議後，一致通過上述親子種植場開放及使用安排，並交由管業處及園藝保養商負責跟進。

6. 保安及管理問卷調查安排進度報告

6.1 管業處匯報本苑保安服務問卷調查已於本年 5 月 26 日完成，共收回 355 份問卷，回應率為 9.34%。有關業戶對本苑保安服務評分如下：

	優良	滿意	尚可	不滿意	差劣
警覺性	10.05%	56.90%	28.53%	2.53%	1.99%
服務態度	23.77%	54.93%	18.33%	1.67%	1.30%
工作效率	12.70%	53.52%	28.72%	2.83%	2.23%
應變能力	12.00%	53.65%	30.75%	1.96%	1.65%
儀表及禮貌	26.05%	58.30%	13.65%	1.05%	0.95%
外圍地方	9.89%	48.47%	34.87%	4.03%	2.74%
停車場	8.64%	46.95%	40.35%	2.24%	1.83%
總評語	12.77%	60.22%	23.72%	2.55%	0.73%

管業處表示第 1 座、第 5 座及第 6 座回應率較其他廈座為高，有部份業戶不滿意外圍保安人員回應業戶投訴效率及主動性。管業處會根據意見調查結果訓示保安人員加強個別項目工作表現。

陳主席表示今次問卷調查回應率不高，建議管業處加緊監察保安人員服務表現，並張貼通告讓業戶知悉上述調查結果。

7. 第一街公共交通交匯處外牆滲漏油污維修事

7.1 管業處表示第一街公共交通交匯處的外牆近期再未發現有油污滲漏現象，稍後會繼續觀察該位置情況。另外，現時張貼於該處之宣傳橫額將會於 6 月底拆除。



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. 向 S119 號舖追討賠償事進展

8.1 管業處表示已支付前期律師費用予法團法律顧問，以便向法院申請頒發破產令予 S119 號舖前租用人。

9. 向違規單位追收法律費用事進展

9.1 管業處表示法團法律顧問早前曾向 11 個違規單位及商戶發出律師信，現時其中 6 個個案已改善違規問題，管業處會向有關業戶及商戶發信追收所需法律費用。至於仍未改善違規情況的個案則將安排採取進一步法律跟進行動(如向法院申請禁制令)。

陳主席要求管業處緊密跟進向違規單位及商戶追收有關法律費用。

10. 商舖公共平台滲漏最新情況

10.1 管業處匯報近期並未接獲商舖有關天面平台滲水報告。陳主席表示新昌營造廠曾於去年承諾延長平台天面滲水保固期，因保固期將於本年雨季後屆滿，故要求管業處緊密跟進有關商舖之滲漏情況。

11. 本苑傍興建公屋最新進展

11.1 陳主席表示屯門區議會早前曾商討第十八區社區會堂的設計圖則，同時亦建議房署於社區會堂內增設會議室。另外，法團亦已將设计方案上載至屋苑網誌，以供各業戶參考並提出意見。稍後有進一步資料會再作匯報。

12. 更新龍門居網誌事

12.1 管業處表示「龍門居業主立案法團」網誌(<http://hk.myblog.yahoo.com/lungmunoasis@ymail.com>)已正式啟用，管業處已將登入方法張貼於各廈座大堂以便各業戶於網絡上瀏覽。現時，每天瀏覽網誌人次平均約有 20 人。

12.2 陳主席表示管業處及負責網誌電腦人員需繼續更新及豐富網誌內容，以吸引更多人士瀏覽。

12.3 有關網誌內留言，陳主席表示管業處須定期查閱，並就業戶意見向法團匯報及跟進。



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

(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）分別於二零一零年三月份及四月份的資產負債表及財務資料，有關財政報告表已於是次常務會議議程發出時派發予各委員閱覽，另再於會議晚上分發予與會各委員參考，資料如下：

龍門居業主立案法團 - 第五屆管理委員會 第三次常務會議						
龍門居財政報告			2010年6月14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
3月盈餘	15,735	1,186	(480,399)	(361,703)		(825,181)
本年度(4/09 - 3/10)	(3,673,516)	148,924	(184,684)	(567,895)		(4,277,171)
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	11,376,603	748,880	2,195,017	1,279,436	-	15,599,936
平均每戶	2,994					
儲備金	6,006,165	189,513	259,134	374,626	811,920	7,641,357
平均每戶	1,581					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,544,613					2,544,613
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	277,004	254,011	490,891		8,383,284
	28,184,374	1,215,397	2,708,161	2,144,953	811,920	35,064,805
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	60.15	3.61	12.23	7.59		83.58
住戶証/儲銀/鎖車/租組	280.00				1,830.00	2,110.00
特定*	4,300.00	84,326.00			11,510.00	100,136.00
代理費						
3月合計	4,640.15	84,329.61	12.23	7.59	13,340.00	102,329.58
特定*						
住宅部份 -- 興建派發/租儲物室			車場部份 -- 無線電話天線			
公共部份 -- 路面車位, 鎖車, 租場, 工程延誤/廣告			代理費 -- 舊衣物回收/小額賠償之利息及訟費			
應收管理費	739,724	12,670	71,174	73,663		897,231
信託基金-定期存款					⇒	32,500,000
流動現金-存銀行						4,653,603
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,487,528
其他應收款項						88,513
往來管理公司						19,739
裝修按金						(342,652)
預收款項(按金)						(259,116)
其他應付款項						(4,030,031)
					⇒	35,064,805
信託基金-定期存款					⇒	32,500,000
流動資金-存銀行						4,653,603
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(2,136,798)
					⇒	35,064,805



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

龍門居財政報告			2010年3月收支明細表			總計
2009/2010 年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	
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	60.15	3.61	12.23	7.59		83.58
住戶證收入						-
車位(苑內)					7,910.00	7,910.00
攤檔場租					3,600.00	3,600.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,830.00	1,830.00
什項收入	4,580.00	84,326.00				88,906.00
合計收入	2,112,158.15	188,042.61	100,508.23	116,965.59	13,340.00	2,531,014.58
員工薪津	273,362.00	20,976.00	11,881.00			306,219.00
電梯維修保養	145,364.00	7,091.00			11,005.00	163,460.00
防盜系統保養	2,312.00	132.30	132.30		113.40	2,690.00
消防系統保養	(1,468.00)	4.00	(122.00)	(128.00)	700.00	(1,014.00)
冷氣維修保養				11,200.00		11,200.00
一般維修保養	198,980.00	2,150.00	82.50	82.50	2,150.00	203,445.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養處理	31,860.00	600.00	840.00	2,160.00	600.00	36,060.00
園藝保養工程					30,460.00	30,460.00
大廈清潔費	272,292.00	8,283.00		25,313.00	49,804.00	355,692.00
滅蟲費					2,300.00	2,300.00
保安服務費用	616,179.61	47,281.62	26,781.42			690,242.65
公共水費						-
公共電費	318,908.00	21,000.00	2,100.00	31,985.00	20,365.00	394,358.00
核數費	(546.00)	(168.00)	(168.00)	(168.00)		(1,050.00)
牌照費/大型維修			529,471.00	384,229.00		913,700.00
保險費					9,749.99	9,749.99
電話費	4,473.00				3,115.00	7,588.00
銀行費用	1,081.38	26.69	8.08	17.95	475.00	1,609.10
文具印刷費	3,024.00				22,897.30	25,921.30
交通費	747.30				2,688.00	3,435.30
節日裝飾費						-
工具及設備						-
差餉地租/稅項		61,200.00				61,200.00
什項支出	1,972.00	856.00	133.80	133.80	19,191.40	22,286.70
公共帳戶分攤	145,012.90	11,134.49	6,306.40		(162,453.79)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,016,794.19	180,747.10	577,446.50	478,668.25	13,340.00	3,266,996.04
加：						
經理人酬金	54,633.00	4,192.00	2,375.00			61,200.00
總公司專業費	24,996.00	1,918.00	1,086.00			28,000.00
總支出	2,096,423.19	186,857.10	580,907.50	478,668.25	13,340.00	3,356,196.04
本期盈餘(透支)	15,734.96	1,185.51	(480,399.27)	(361,702.66)	-	(825,181.46)



龍門居財政報告		2010年3月收支明細表---附頁			
2009/2010 年度	住宅部份	商場部份	街市部份	公共部份	總 計
(與財政預算有較大差額的支出明細)					
一般維修保養					
大廈外牆防水及混凝土維修(完工90%)	166,360.00				
園藝保養工程					
14座天井近棋盤位置擺放散尾葵工程				5,880.00	
14座近棋盤位天井花園改善工程				980.00	
法團會議室側8個大花盆及招牌位更換時花				1,800.00	
				8,660.00	
水泵保養處理					
2008年更換食水泵,沖廁水泵及加壓缸	22,260.00				
大型工程維修					
商舖洗手間改善工程(90%)		541,971.00			
街市洗手間改善工程(90%)			396,729.00		
冷氣維修保養					
更換AHU-04風扇及摩打之啤令一對			6,800.00		
電話費					
座頭電話 /管業處電話(19/2 - 18/4)	4,090.00			2,982.00	
稅項					
預留天線收入之稅款		61,200.00			
仕項支出					
購買一間收銀機紙		600.00			



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

龍門居財政報告			2010年4月收支明細表			
2010/2011 年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總 計
管理費收入	2,107,518.00	103,713.00	100,496.00	69,540.00	-	2,381,267.00
利息收入	5,463.67	295.59	188.53	364.34		6,222.13
住戶證收入						-
車位(苑內)					7,480.00	7,480.00
攤檔場租						-
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,325.00	1,325.00
什項收入	580.00	64,153.00				64,733.00
合計收入	2,113,561.67	168,071.59	100,684.53	109,612.34	8,805.00	2,500,735.13
員工薪津	273,362.00	20,976.00	11,881.00			306,219.00
電梯維修保養	145,364.00	7,091.00			11,005.00	163,460.00
防盜系統保養	3,012.00	132.30	132.30		113.40	3,390.00
消防系統保養	2,363.00	168.00	338.00	168.00	338.00	3,375.00
冷氣維修保養				6,600.00		6,600.00
一般維修保養	22,027.72	2,082.50		3,514.00	8,821.78	36,446.00
發電機保養	△ 19,249.80	180.00			180.00	19,609.80
水泵保養處理	△ 20,300.00	725.00	1,015.00	2,235.00	725.00	25,000.00
園藝保養工程					△ 30,880.00	30,880.00
大廈清潔費	272,292.00	8,283.00		25,313.00	49,804.00	355,692.00
滅蟲費					2,300.00	2,300.00
保安服務費用	602,504.87	46,232.31	26,187.07			674,924.25
公共水費						-
公共電費	331,001.00	21,000.00	2,100.00	38,223.00	19,800.00	412,124.00
核數費	325.00	100.00	100.00	100.00		625.00
牌照費/大型維修					△ 252,000.00	252,000.00
保險費					9,749.99	9,749.99
電話費	2,045.00				2,184.00	4,229.00
銀行費用	1,082.43	26.71	8.09	17.97		1,135.20
文具印刷費	1,201.00				6,841.30	7,842.30
交通費	747.30				728.30	1,475.60
節日裝飾費	4,409.00				1,870.00	6,379.00
工具及設備	3,564.00					3,564.00
差餉地租/稅項		△ 2,640.00				2,640.00
什項支出	1,310.00		74.70	114.80	23,871.10	25,370.60
公共帳戶分攤	368,041.98	28,259.27	16,005.62		(412,306.87)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,074,202.10	137,896.09	57,841.78	100,128.77	8,805.00	2,378,873.74
加：						
經理人酬金	54,633.00	4,192.00	2,375.00			61,200.00
總公司專業費	24,996.00	1,918.00	1,086.00			28,000.00
總支出	2,153,831.10	144,006.09	61,302.78	100,128.77	8,805.00	2,468,073.74
本期盈餘(透支)	(40,269.43)	24,065.50	39,381.75	9,483.57	0.00	32,661.39



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

龍門居業主立案法團 - 第五屆管理委員會 第三次常務會議						
龍門居財政報告			2010年6月14日(星期一)			
2010/2011年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
4月盈餘	(40,269)	24,066	39,382	9,484		32,661
本年度(4/10)	(40,269)	24,066	39,382	9,484		32,661
上年度轉入	11,376,603	748,880	2,195,017	1,279,436		15,599,936
可動用的款項						
累計基金	11,336,334	772,946	2,234,398	1,288,919	-	15,632,597
平均每戶	2,983					
儲備金	6,010,623	189,653	259,326	374,904	812,522	7,647,029
平均每戶	1,582					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,546,501					2,546,501
平均每戶	670					
緊急應變基金	896,280					896,280
平均每戶	236					
不可動用的款項						
管理費按金	7,361,378	277,004	254,011	490,891		8,383,284
	28,151,116	1,239,603	2,747,735	2,154,714	812,522	35,105,691
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	5,463.67	205.59	188.53	364.34		6,222.13
住戶証/補領/鎖車/班組	80.00				1,325.00	1,405.00
特定*	500.00	64,153.00			7,480.00	72,133.00
代理費						-
3月合計	6,043.67	64,358.59	188.53	364.34	8,805.00	79,760.13
特定*						
住宅部份 -- 郵遞派發/租儲物室		車場部份 -- 無線電話天線				
公共部份 -- 路面車位, 鎖車, 租場, 工程延誤/廣告			代理費 -- 舊衣物回收/小額錢債之利息及訟費			
應收管理費	791,627	16,471	53,096	126,568		987,762
信託基金-定期存款					⇒	32,500,041
流動現金-存銀行						4,623,575
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,477,778
其他應收款項						137,732
往來管理公司						(947)
裝修按金						(354,662)
預收款項(按金)						(249,501)
其他應付款項						(4,066,087)
					⇒	35,105,691
信託基金-定期存款					⇒	32,500,041
流動資金-存銀行						4,623,575
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(2,087,925)
					⇒	35,105,691



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

龍門居財政報告			2010年4月收支明細表---附頁			
2010/2011 年度	住宅部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計	
(與財政預算有較大差額的支出明細)						
發電機保養						
更換7座及11-16座油壓制,補加機油	12,049.8					
更換9座2組12V-150AH電池	3,980.00					
	16,009.80					
園藝保養工程						
招牌位花園改善工程				1,980.00		
購買白色纖維繩索及扎帶(親子種植場及中央公園)				7,100.00		
				9,080.00		
水泵保養及處理						
食水及沖廁供水系統保養	11,600.00					
更換12座咸水泵房及地下外牆白蟻	3,900.00					
更換9,10,12及13座食水上水出水4"白銅						
避震喉工程	4,800.00					
	20,300.00					
大型工程維修						
大招牌工程(90%)				262,000.00		
差餉地租						
萬眾天線站 (4-6/2010)		638.00				
和記天線站 (4-6/2010)		1,238.00				
數碼通天線站 (4-6/2010)		765.00				
		2,640.00				
信託基金--定期存款	交通銀行					
定期存款--	0.54% p.a.	3個月	1/04/10-2/07-10	7,125,000.00		
定期存款--	0.64% p.a.	6個月	1/04/10-4/10-10	21,375,000.00		
活期儲蓄存款--				4,000,040.80		
				32,500,040.80		



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

創興銀行戶口記錄 (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
4/5/2010	健力環保發展有限公司(屯門環保博覽年慈善活動)	龍門居業主立案法團	495689	-	HK\$2,912.00	HK\$13,753.93	Sophie
4/5/2010	迅華環保回收公司(屋苑環保回收承辦商)(3 月份)	龍門居業主立案法團	237762	-	HK\$1,216.00	HK\$14,969.93	Sophie
4/5/2010	亞洲環保發展有限公司(廢物回收)拆賬給本苑之收入(12 月份)	龍門居業主立案法團	369608	-	HK\$299.10	HK\$15,269.03	Sophie
4/5/2010	亞洲環保發展有限公司(廢物回收)拆賬給本苑之收入(11 月份)	龍門居業主立案法團	355050	-	HK\$92.10	HK\$15,361.13	Sophie
28/5/2010	東興旅遊(退回\$200)(\$800 入多左須退回東興)	龍門居業主立案法團			HK\$1,000.00	HK\$16,361.13	Sophie
29/5/2010	迅華環保回收公司(屋苑環保回收承辦商)(3,4,5 月份)	龍門居業主立案法團	237763		HK\$2,980.00	HK\$19,341.13	Sophie

5.2 因應本苑以信託基金形式託管屋苑資產之安排，司庫伍偉鏘先生匯報款項合共 HK\$32,500,000.00 元已轉賬至「交通銀行信託有限公司」，當中 HK\$7,125,000.00 元作 3 個月定期存款，HK\$21,375,000.00 元為 6 個月定期存款，而餘下之 4,000,00.00 元及所取得之利息 HK\$40.80 元則存放於活期存款戶口。

5.3 管業處匯報本期盈餘為 HK\$32,661.39 元，總資產扣除負債後為 \$35,105,691.00 元。

5.4 管業處匯報本年 4 月份主要支出為更換本苑大招牌 90% 工程費用 HK\$252,000.00 元。按管理服務建議書內條款，整項工程中有 HK\$80,000.00 元會由新昌管理服務有限公司支付。



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

5.5 管業處匯報有關 2010 年 5 月份應收未收管理費情況，詳見附表：

龍門居 2010 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	\$277,859	\$1,216	\$124,188	\$458,092	\$861,355	---	\$136,431.00	\$88,232.00	\$121,416.00
商舖	\$57,145	\$23,511	\$0	\$16,460	\$3,693	\$43,664	---	---	---	---
街市 (包括 冷氣費)	\$116,958	\$22,620	\$0	\$15,261	\$46,026	\$83,907	---	\$75,042.00	---	---
車位	\$57,196	\$30,912	\$0	\$23,853	\$4,344	\$59,109	---	\$1,629.00	---	---
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 \$354,902 \$1,216 \$179,762 \$512,155 \$1,048,035 \$213,102.00 \$88,232.00 \$121,416.00

合共總金額 HK\$422,750.00

管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$512,155.00，其中已就 HK\$422,750.00 之金額向有關業戶採取法律行動追討欠費。



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) 專責小組報告

6.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

1.1 「2010 年外牆地面至一樓排水喉 (50 支) 工程」(標書編號：LUMU/10/T005)之開標程序已於 6 月 8 日完成，有關招標進程如下：

招標邀請書發出日期：2010 年 5 月 25 日(星期二)

截標日期：2010 年 6 月 8 日(星期二)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

開標結果如下：

號碼	承辦商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	志豐水泵工程有限公司	\$237,600.00	未有填寫	----
2	晉煒設計及工程有限公司	\$798,000.00	未有填寫	未有填寫利益申報
3	礫進工程有限公司	\$428,000.00	未有填寫	標書欠 22-28 頁
4	*卓領工程有限公司 (新昌管理集團成員)	\$543,500.00	50 天	1) 未有填寫利益申報 2) 標書每頁欠公司蓋章
5	順生工程公司	沒有投標		
6	東洋工程有限公司	\$447,500.00	30 天	----
7	榮豐工程(亞洲)有限公司	沒有投標		
8	永明工程公司	回信覆不投標		

管業處表示，是次招標最低回標價承判商「志豐水泵工程有限公司」回標總金額為 HK\$237,600.00，而上次同類型工程金額為 HK\$320,000.00，兩者相差 HK\$82,400.00，但由於是次標書要求更換之污水喉由地下至 1 樓公共橫支架總換喉長度比上次招標多出 1 倍，故管業處擔心「志豐水泵工程有限公司」回標之金額未能完成整項工程。

管業處為使各承判商能了解是次標書要求，已於招標期間特意通知上述承判商巡查屋苑，以便各承判商能實地了解是次工程之需要，最後只有 3 間公司到本苑進行巡察，包括「晉煒設計及工程有限公司」、「卓領工程有限公司」及「東洋工程有限公司」，而是次最低回標價承判商「志豐水泵工程有限公司」未有到屋苑巡查情況。



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

經小組委員商討後，要求管業處先通知「志豐水泵工程有限公司」已獲中標，但必須到本苑巡查以核實真正了解標書之實際要求，以確保「志豐水泵工程有限公司」中標後能夠完成上述工程。根據小組委員上述要求，管業處已於 6 月 11 日安排「志豐水泵工程有限公司」到場進行實地視察。於視察後，該承判商表示會按照中標金額承接有關工程。

議決：與會委員經商議後，一致同意由「志豐水泵工程有限公司」承接是項工程，工程總金額為為 HK\$237,600.00。但因考慮到此為該承判商首次於本苑承接更換排水喉工程，故將於施工前再與中標承判商會面，就施工期，排水喉用料及施工程序等方面進行商議及確認。

1.2 「2010 年第四期外牆紙皮石維修工程」(標書編號: LUMU/10/T006)之開標程序已於 6 月 8 日完成，有關招標進程如下：

招標邀請書發出日期：2010 年 5 月 25 日(星期二)
 截標日期：2010 年 6 月 8 日(星期二)下午 5 時 30 分
 管業處邀請承判商投標數目：9 間
 管業處接獲承判商回標數目：5 間

號碼	承辦商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	漢峰工程有限公司	沒有投標		
2	景新創建工程有限公司	\$190,200.00		標書第四頁未有填寫價目
3	嘉裕工程公司	\$192,500.00		標書第四頁未有填寫價目
4	創意裝飾防水工程	回信覆不投標		
5	*卓領工程有限公司 (新昌管理集團成員)	\$239,000.00	60 天	1) 標書每頁欠公司蓋章 2) 未有填寫利益申報
6	天雄工程公司	\$138,700.00		利益申報表上未有簽署及蓋章
7	唐錫記	\$303,000.00	75 天	標書每頁欠公司蓋章
8	偉霖工程有限公司	沒有投標		
9	永明工程公司	回信覆不投標		



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

管業處匯報，是次招標最低回標價承判商為「天雄工程公司」，該公司曾於本苑進行多次同類型外牆維修工程，且施工表現及質素良好。經小組各委員商討後，一致通過揀選「天雄工程公司」承接本苑「2010 年第四期外牆紙皮石維修工程」，工程總金額為 HK\$138,700.00。

議決：與會委員一致通過揀選「天雄工程公司」承接上述工程。

- 1.3 有關標書「2010 年更換咸水泵、減壓制及閘制工程」(標書編號: LUMU/10/T007)，管業處會把標書名稱修改為「2010 年更換咸水泵及閘制工程」。

就上述招標事宜，管業處特邀請「高福(香港)水泵工程有限公司」代表陳威立先生於招標小組會上列席及向小組委員介紹不同類型的水泵，以便規定是次招標之水泵要求。管業處會整理有關資料及於下次維修事務小組會議上作匯報，以便小組委員了解各款咸水泵性能，從而揀選合適是次招標咸水泵款式。

因法團接獲業戶多次投訴天台食水加壓泵發出噪音一事，但一直未能確認噪音來源，故有委員於小組會議上向「高福(香港)水泵工程有限公司」查詢專業意見。根據陳威立先生解釋，現時本苑使用的是高速水泵，運作時一般會發出一定聲浪。如須將聲浪進一步減低，可考慮使用變頻類型的水泵，該款水泵由起動後會慢慢變動轉速，從而減低發出的聲響，但價錢會較一般高/中轉速的水泵為昂貴。水泵價格(不包括安裝)約為 HK\$20,000.00 元。

議決：與會委員經商議後，一致同意先採購 1 台變頻型水泵以測試實際效果。若效果理想，則可按情況，把現時使用的高速水泵逐步更換為變頻型水泵，以減低對業戶造成的滋擾。

- 1.4 有關「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/10/T008)之招標程序，因考慮到本苑落成已超過十年，故管業處建議先由測量師行為屋苑進行估值，以便購買屋苑保險時能準確地訂立足夠的投保額。管業處已就上述估值安排索取 3 份報價，分別為萬邦測量師行有限公司(費用為\$5,000，額外圖則每張\$80)、專業評量公証行(費用為\$180,000)及測建行有限公司(費用為\$18,000)經小組商議後，一致通過委任「萬邦測量師行有限公司」進行保險估值為屋苑進行估值。有關評估報告將於 1 個月內提交。



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：與會委員一致同意上述安排。

6.2 保安事務小組

由於小組召集人姚艷萍女士請假，由小組委員彭紹光先生匯報如下：

- 6.2.1 新昌保安部保安經理歐陽潤珍女士出席會議商討本苑保安事務。新昌保安部於小組會議上提交了新巡邏路線安排之建議，現時，保安部設有三條外圍巡邏路線，每天保安人員使用不同路線作出巡邏。
- 6.2.2 小組已要求新昌保安經理歐陽潤珍女士留意本苑人手缺勤情況，如發現有人手短缺儘量抽調人手已填補空缺。
- 6.2.3 小組發現管業處提交之控制室報案記錄與每天提交工作報告有差異，故已要求管業處留意有關情況。
- 6.2.4 管業處已研究現時車路車卡款式及尺寸等，現有車卡款式已使用多時及配合現時情況，故建議暫時不用修改車卡款式。

6.3 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：

- 6.3.1 為配合早前於第二次常務會議通過在第五至七座外圍閘門外加裝石磚之工程，管業處及工程部員工已於日前到場視察。經商議後，將安排儘快於該處加裝石拱。工程部已於6月初完成上述工程。
- 6.3.2 因應全面採用智能卡安排，有委員查詢於停車場天台改裝木門進度，管業處表示有關物料採購申報書之簽署程序尚未完成。小組委員經商議後一致同意，先安排供應商於日內送貨，以趕及於全面採用智能卡當日完成安裝工程。有關工程已於6月初完成。



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

- 6.3.3 有委員於小組第一次會議中提及現時廈座樓層垃圾房自動感應照明系統裝置操作不良之問題，管業處早前曾進行測試，於兩個樓層垃圾房安裝機械式開關及門鼓裝置。為比較成效，管業處選用兩種不同物料配件進行測試，第一種為塑膠外殼配件，而第二種則為金屬外殼配件。物料成本分別約為 HK\$120.00 及 HK\$150.00，兩者價格相差約為 HK\$30.00。如選用金屬外殼配件，則全苑工程費用總額約為 HK\$70,000.00。早前，管業處已曾與部份委員實地視察，有關裝置測試結果大致理想。但由於上述機械式開關裝置需配合門鼓使用，考慮到成本問題，管業處建議分階段進行更換工程。倘確認使用上述機械式開關裝置全面取代現有之自動感應燈裝置，於更換樓層裝置時，則會同時安排全層加裝門鼓。

議決：經商議後，與會委員一致同意上述建議，並確認採用金屬外殼配件機械式開關裝置分階段取替現有之自動感應燈裝置。

- 6.3.4 因現時所有工程均需填寫工程指示及維修申報書，為加快維修工作效率，以及應付緊急工程需要，管業處建議減省小額工程填寫上述文件之流程。為使各委員能了解每月所有工程安排及進度，管業處則會於小組會議時，以完工證明夾附工程相片形式，提交每月工作報告供委員參閱。與會委員一致同意上述安排，亦初步擬定金額少於 HK\$6,000.00 之工程可列為小額工程。

議決：與會委員一致同意上述安排。

- 6.3.5 因第二次常務會議已議決暫不引入地下大堂冷氣機保養服務，管業處表示會按日常工程程序安排維修，但因個別廈座冷氣機老化情況較為嚴重，可能需要更換新冷氣機，尤其第 8-16 座大堂面積較大，現時一部天花式冷氣機或不敷應用。就此，管業處建議下次更換時可改購兩個不同位置出風之分體式冷氣機或分別購買兩台冷氣機以應付實際需要。經商議後，與會委員初步同意分別購買兩台冷氣機安裝於各廈座，一方面可交替使用以減低對機件損耗，另一方面亦可避免一台冷氣機損壞引致大堂廈座冷氣供應問題。管業處將向承判商索取資料，並安排以招標形式於 2011 年度進行有關工程項目。



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

- 6.3.6 因本苑早前曾發生數宗因公共污水渠淤塞致污水回湧業戶單位事件，為避免同類事故發生，管業處建議進行一次性全苑廈座通渠，報價參考約為 HK\$55,000.00。經小組委員商議後，建議管業處於制訂來年財政預算案時把該項目納入維修工程預算。

議決：與會委員一致同意上述安排。

- 6.3.7 管業處報告智能卡系統一年保固期將於本年 7 月中屆滿。按承判商「EC INFO TECH」標書內容，延續保養服務費分別為一年合約(月費為 HK\$1,400.00)或兩年合約(月費為 HK\$1,200.00)。小組委員經商議後，初步一致同意與現時承判商續約兩年，費用合共 HK\$28,800.00。

議決：與會委員一致同意與現時承判商續約兩年。

6.4 環境事務小組

小組召集人柯佩均女士因事請假，由管業處匯報如下：

- 6.4.1 小組已同意園藝保養商呈交之五月份至六月份園藝改善工程建議。待於是次常務會議確認下列改善工程：

園藝改善工程 (建議一)

工程地點：第 8 座水池邊，第 8 座牆邊石盆及第 12 座前花槽

工程內容：

第 8 座水池邊補種 30 盆已枯死之雪茄花

第 8 座牆邊石盆清走舊植物，種植 2 盆紅繼木球及 50 盆時花

第 12 座前花槽補種 150 盆金連翹

(「盈春」報價 HK\$1,970.00)

上述工程已於 6 月 7 日開展，尚未完成。

後記：有關工程已於 6 月 25 日完成。

園藝改善工程 (建議二)

工程地點：第 8 座至第 10 座 8 個路邊花槽

工程內容：起走殘舊的植物，混合泥炭土及石灰改善土壤，種植台灣羅漢松(2-3 呎)，四周種植金幣洒金榕及細葉龍船花，清走工程垃圾。

(「盈春」報價 HK\$9,800.00)

上述工程已於 6 月 7 日開展，尚未完成。

後記：有關工程已於 6 月 25 日完成。



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

園藝改善工程 (建議三)

工程地點：第 7 座閘門邊，招牌位花槽及幼稚園後的兩個時花花槽

工程內容：

第 7 座閘門邊花槽，起走殘舊的時花，改善土壤，種植百日紅 180 盆

招牌位花槽，起走殘舊的時花，改善土壤，種植雀尾 120 盆

幼稚園後的兩個時花花槽，起走殘舊的時花，改善土壤，種植黃蝦花 110 盆

(「盈春」報價 HK\$4,926.00)

上述工程已於 6 月 6 日完成。

議決：與會委員一致同意上述園藝改善工程。

- 6.4.2 有關清潔問卷調查結果，管業處已整理有關資料及就各座數據進行分析。小組委員經比較有關數據及商議後，雖有個別廈座回應率較高，但業戶滿意度亦與其他廈座業戶相若，故一致同意問卷回應率與業戶對廈座清潔滿意度沒有明顯關係，惟根據調查結果，業戶對公眾地方清潔情況滿意度較低，尚有改善需要。

- 6.4.3 有關安裝指示牌安排，小組委員已審批各款設計，預算新指示牌可於 7 月初送抵本苑。

- 6.4.4 因流感疫情放緩，於第二次常務會議已通過由環境事務小組重新著手籌辦「交換坊」活動。小組委員經商議後，初步建議有以下兩項：

- 1) 以報告板形式，提供溝通平台以便業戶自行交換物件
- 2) 以嘉年華會形式舉行，提供場地以便業戶自行交換物件

就上述建議 2，環境小組召集人及管業處將於 23/06/2010 與仁濟第二中學校長會面，商討有關合辦「交換坊」活動，再於下次小組及常務會議匯報。

- 6.4.5 2010 年度 3 月至 4 月廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	三月	四月
廢紙(kg)	266	115
鋁罐(kg)	-	-
膠(kg)	235	408
鐵器(kg)	-	-
舊衣物(kg)	201	165



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

- 6.4.6 管業處匯報，有承判商向本苑推廣殺菌除臭機，經部份法團委員同意後，管業處已安排該承判商於商舖男廁免費安裝兩部除臭機，經數天檢視後，成效大致理想，有委員遂建議於大垃圾站安裝上述殺菌除臭機以清除臭氣異味及消毒。經視察後，承判商初步建議於大垃圾站安裝 7 部除臭機，每部售價為 HK\$1,500.00，而月租則為每部 HK\$180.00。與會委員商議後同意先以租用 7 部除臭機 1 個月，合共 \$1,260.00。

議決：與會委員一致同意先租用 7 部除臭機 1 個月，再於環境事務小組匯報安裝後效果及商討是否改為購買該批除臭機。

- 6.4.7 由於本苑有多處出現白蟻蟲害，管業處已邀請 3 位承判商報價如下：

承判商名稱	價格
高雲滅蟲服務有限公司	HK\$ 12,100.00
奧維斯(香港)有限公司	HK\$ 18,000.00
莊臣集團綠色害蟲管理有限公司	HK\$ 27,000.00

備註：

高雲滅蟲服務有限公司為服務系統有限公司附屬公司。

莊臣集團綠色害蟲管理有限公司現為本苑滅蟲服務承判商。

因工程緊急，管業處於取得小組召集人及部分委員同意後，已安排高雲滅蟲服務有限公司於 6 月 14 日進行上述滅白蟻工程。惟當本處與高雲滅蟲服務有限公司巡視期間，發現尚有 3 處位置有白蟻丘，故當場已馬上進行滅蟻。因此，是次滅白蟻工程總費用現為 **HK\$18,700.00**。與會委員一致同意有關安排。

- 6.4.8 管業處發現大垃圾房側 11 棵白千層樹亦有白蟻蛀蝕跡象，其中一棵更於日前斷枝。為免再次出現斷枝或樹幹斷裂情況構成潛在危險，故管業處已與地政總署及樹木管理隊聯絡。有關方面回覆必須聘請註冊園藝師進行評估及呈交報告方可申請移除樹木。經園藝保養商視察後，亦同意聘請註冊園藝師進行評估。

後記：陳主席表示已要求地政署跟進及給予意見。地政署亦於 6 月 15 日作出回覆，因樹木位於本苑範圍內，必須由本苑聘請註冊園藝師先進行評估。經諮詢小組召集人及部份委員同意後，將先安排進行初步



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

普通巡查，費用為 HK\$3,850.00 元。

- 6.4.9 有委員反映於太極園公園位置常有外籍傭工霸佔石椅野餐，故建議效法中央公園規定，於場內禁止飲食。與會委員經商議後，初步認為無法於太極園公園禁止飲食，但保安人員需留意是否有人弄污場地。如有發現，必須要求有關人士於清理場地方可離去。

6.4 聯絡事務小組

小組召集人黎新權先生因事請假，由陸國英女士匯報如下：

- 6.4.1 由於未有業戶申請使用「鄰里互助網絡」報告板，故有委員建議將屋苑暑期班海報張貼於報告板上。與會委員一致同意有關建議，同時亦同意把有關勞工服務及相關課程資料交由管業處張貼於報告板上。

6.5 康樂事務小組

小組召集人陸國英女士匯報如下：

- 6.5.1 於2010年5月21-23日(星期五至日)舉辦之父母親節國內三天精華遊活動，管業處接獲旅行社通知將會退還4位70歲以上的長者每人40元。唯旅行社於入賬時出錯，由原本200元，錯入1,000元，故須法團發支票退回。
- 6.5.2 「龍門龍-龍舟競渡大招募」活動將於6月16日(星期三)早午7時15分於法團會議室集合出發，現時總參加人數為18人。
- 6.5.3 就2010年8月28及29日(星期六及日)舉辦之「暑期國內兩天遊」，目的地為深圳東部華僑城及松山湖渡假村，有關報價詳情如下：



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	每個吉位	膳食	收費		保險	備註
佳程旅遊有限公司	沒有回覆報價						
冠一旅遊有限公司	40 送 1	NIL	大王州一魚三味 荔枝柴燒鵝宴 雲中部落風味宴 湛江雞美食宴	五星酒店	成人/\$768	十萬圓平安保險 (85歲以下)	10/10/2009「長者消閒遊」旅行承判商 21/11/2009「國內兩天精華遊」旅行承判商 21/2/2010「新春行大運」旅行承判商
					65-69歲 /\$738		
					70歲以上 /\$668		
					9歲以下 /\$568		
澳美旅遊有限公司	40 送 1	\$200	沁茗泉風味宴 東莞風味宴	四星酒店	成人/\$818	十萬圓平安保險 (6週歲-85歲)	1-3/5/2009「父母親節國內三天精華遊」旅行承判商 6/6/2009「遨遊離島樂融融」旅行承判商
					小童/\$628		
					3歲以下 /\$299		
				五星酒店	成人/\$898		
					小童/\$648		
					3歲以下 /\$299		
東興旅行社	40 送 1	\$200	茶溪福壽宴 深圳鹽田海鮮宴 大嶺山燒鵝宴 深圳鵬城風味宴	四星酒店	65-69歲 /\$830	十萬圓平安保險 (不足16歲或超過80歲人仕保障額減半)	21-23/5/2010「父母親節國內三天精華遊」旅行承判商
					70歲以上 /\$738		
					成人/\$870		
					1.1米-1.3米 /\$720		
				五星酒店	65-69歲 /\$848		
					70歲以上 /\$758		
					成人/\$888		
					1.1米-1.3米 /\$738		
錦豐旅遊	沒有回覆報價						



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

各委員商討後一致通過揀選最低價之「冠一旅遊有限公司」承接是次活動。

議決：與會委員一致同意揀選最低價之「冠一旅遊有限公司」承接是次活動。

6.5.4 法團接獲仁濟醫院第二中學邀請協辦亞運嘉年華，舉辦場地為龍門居太極園公園。經小組委員商討後，一致通過協辦上述活動，並定於活動日期為 8 月 15 日(星期日)，而活動其他細節待與學校商討後再匯報。

6.6 街市、商舖諮詢小組

6.6.1 秘書彭紹光先生表示街市、商舖諮詢小組未有召開會議。

6.7 財務及審核小組

6.7.1 秘書彭紹光先生表示財務及審核小組未有召開會議。

(七) 其他事項

7.1 因本苑垃圾膠袋供應合約將於 6 月底屆滿，管業處於早前已按現時之膠袋質量，分別向 5 位承判商索取報價，詳情如下：

產品：HDPE 可分解白色垃圾膠袋 (連鐵線)

厚度：0.02MM

尺寸：22"X24"

包裝：31 個/包

供應商名稱	價格/包	備注
S-CLUB LIMITED (新昌管理集團成員)	HK\$ 4.60	-
廣明塑膠原料廠	HK\$ 6.40	報價物料：PO 奶白色再生料
服務系統有限公司 (現為本苑清潔承判商)	HK\$ 9.00	-
源昌塑膠袋廠	HK\$ 10.20	報價物料：PO 白色環保新料
佳美膠袋有限公司	未有回覆	-



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

產品：HDPE 可分解黑色垃圾膠袋

厚度：0.06MM

尺寸：36"X48"

包裝：100 個/包

供應商名稱	價格/包	備注
S-CLUB LIMITED (新昌管理集團成員)	HK\$ 105.00	-
廣明塑膠原料廠	HK\$ 135.00	報價物料：PO 黑色再生料
源昌塑膠袋廠	HK\$ 213.00	報價物料：PE 黑色環保新料
服務系統有限公司 (現為本苑清潔承判商)	HK\$ 240.00	-
佳美膠袋有限公司	未有回覆	-

根據上述報價，管業處建議揀選 S-CLUB LIMITED 為 2010 年下半年之膠袋供應商，採購合約為期半年。

議決：與會委員一致同意揀選 S-CLUB LIMITED 為 2010 年下半年之膠袋供應商。

7.2 本苑 2010 年 5 月份新轉名單單位共有 11 個：4 座(1 個)、第 5 座(1 個)、第 8 座(1 個)、第 11 座(1 個)、第 12 座(2 個)、第 14 座(1 個)、第 15 座(1 個)、第 16 座(1 個)及車位(2 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

(八) 下次會議日期:

會議於晚上11時30分結束。下次會議日期為2010年7月26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
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