



龍門居業主立案法團—第四屆管理委員會
第三次常務會議記錄

日期：二零零八年四月七日（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
副主席 — 郭錦成先生
秘書 — 石松生先生
司庫 — 伍偉鏘先生
委員 — 李 琮女士、黎新權先生、陸國英女士、
陳 桂女士、葉健波先生、鄧約翰先生、
區啟信先生、彭紹光先生、李鶴鳴先生、
陳國良先生、陳 源先生、吳棠生先生
梁 疇先生、楊來興女士
(排名不分先後)

請假 — 方家全先生

龍門居管業處

管業經理 — 許永強先生
高級管業主任 — 張敏鈿小姐
工程主任 — 梁偉杰先生
助理管業主任 — 鄧雅瑩小姐



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

第四屆第三次常務會議記錄

(一) 通過上次會議記錄

- 1.1 各與會委員均表示對上一次（第二次）之會議紀錄沒有任何異議，陳主席遂於席上宣佈通過第四屆第二次常務會議紀錄

(二) 續議事項

1. 商討本苑管理服務合約之事宜：

- 1.1 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上表示，已於 2008 年 3 月 27 日召開內務會議，是次會議並邀請民政事務署代表吳燕冰小姐及李家駒律師出席，會議主要商討本苑管理服務合約事宜。經商討後，各與會委員同意管理管理服務合約進行招標程序，合約期為 3 年，並以一筆過形式繳付經理人酬金，倘表演良好建議自動續約 2 年。

議決：各與會委員一致同意上述安排。

- 1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上表示，該次會議有與會委員建議將本苑保安服務合約外判，合約期為 3 年，倘表演良好建議自動續約 2 年。

議決：各與會委員一致同意上述安排。

- 1.3 陳主席於會上提出與新昌管理服務有限公司簽署臨時合約，合約延至 2008 年 12 月 31 日屆滿，以便於本年 12 月底前召開業主大會議決揀選管理服務公司。

議決：各與會委員一致同意上述安排。

(三) 報告事項

1. 本苑結構保固期屆滿前的測驗安排：

- 1.1 管業處於會上呈交有關草擬問卷，並預算於 2008 年 4 月中發出予全苑各住戶。

(註：有關問卷已於 2008 年 4 月 23 日發出。)

- 1.2 陳主席於會議將上述安排通知房屋署。



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

2. 商討 S119 回收舖鐵轆壓毀行人路地台磚事宜進展：

- 2.1 管業處於會上表示，鑑於截至 2008 年 3 月 14 日仍未接獲有關業主對上述事件之回覆，管業處已按照上一次常務會議通過之安排，通知承判商永興建設工程有限公司以工程金額\$45,000 承判上述工程，由於工程期間將影響 S118 至 S120 商戶業務運作，管業處正與有關商戶及承判商協調工程安排。

完成有關工程後，管業處將入稟小額錢債審裁署向有關業主及商戶追討上述工程費用\$45,000。

議決：各與會委員一致通過上述安排。

3. 向違規商戶發禁制令進展：

- 3.1 管業處於會上表，已於 2008 年 1 月 28 日就商舖(S98 及 S99)仍未清拆及移走舖前之貨台架，及 1 間商舖(S120)未有於休市後將舖前之雜物搬回舖內之情況，一併交由林健雄律師事務所向法院申請禁制令，並獲回覆有關業戶未有於指定日期內提交反對書，故已入稟法庭申請頒令審訊日期，惟上述商舖租戶已於 2008 年 3 月底結束營業，並已將舖前擺放之雜物及貨台架清走，管業處亦已通知律師事務所終止法律行動事宜。

4. 委員填寫約章情況：

- 4.1 陳主席於會上表示，有委員提出填寫約章將影響保障私隱，陳主席表示將徵詢法律意見。

(四) 財政報告

- 4.1 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）於二零零八年二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 第三次常務會議						
龍門居財政報告			2008年4月7日(星期一)			
2007/2008年度	住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
2月盈餘	225,529	21,200	26,752	49,839		323,320
本年度(4/07-2/08)	3,223,634	311,007	245,193	160,566		3,940,400
上年度轉入	12,246,627	132,722	1,841,430	1,583,425		15,804,204
可動用的款項						
集計基金	15,470,260	443,729	2,086,623	1,743,991	-	19,744,604
平均每戶	4,071					
儲備金	5,901,284	186,203	254,609	368,084	797,742	7,507,922
平均每戶	1,553					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,513,311					2,513,311
平均每戶	661					
緊急應變基金	912,445					912,445
平均每戶	240					
不可動用的款項						
管理費按金	7,498,595	298,593	254,011	497,974		8,549,173
	32,295,896	928,525	2,595,243	2,610,049	797,742	39,227,455
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	65,859.93	1,825.40	8,899.00	7,319.04		83,903.37
捕領/鎖車/班組	40.00	600.00			200.00	840.00
特定*		28,200.00			10,970.00	39,170.00
代理費		20,813.00			2,062.00	22,875.00
2月合計	65,899.93	51,438.40	8,899.00	7,319.04	13,232.00	146,768.37
特定*						
住宅部份 -- 郵遞派發			車場部份 -- 無線電話天線			
公共部份 -- 路面車位, 鎖車, 租場			代理費 -- 舊衣物回收/小額錢債之利息及訟費			
應收管理費	705,171	27,150	136,671	696,275		1,565,267
定期存款					=>	33,291,886
流動現金-存銀行						4,804,800
現金						30,000
法國往來						20,000
預付款項(按金)						1,475,795
其他應收款項						65,876
往來管理公司						5,672
裝修按金						(353,555)
預收款項(按金)						(93,111)
其他應付款項						(1,585,376)
					*=>	39,227,455
定期存款-儲備金	匯豐銀行	2.205% p.a	3個月	29/01/08-29/04-08	7,523,891.54	7,523,891.54
定期存款-緊急維修基金	匯豐銀行	1.855% p.a	1個月	18/02/08-18/03-08	2,513,311.27	2,513,311.27
定期存款-管理費按金	匯豐銀行	2.635% p.a	3個月	22/01/08-22/04-08	9,272,902.49	9,272,902.49
定期存款-流動現金	匯豐銀行	2.025% p.a	3個月	15/02/08-15/03-08	10,199,826.62	10,199,826.62
定期存款-流動現金	匯豐銀行	3.375% p.a	3個月	07/01/08-07/04-08	3,781,854.18	3,781,854.18
定期存款					=>	33,291,886.10
流動資金-存銀行						4,804,800
現金						30,000
法國往來						20,000
流動資產減負債						1,080,768
					*=>	39,227,455



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			2008年2月收支明細表			
2007/2008 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	65,859.93	1,825.40	8,899.00	7,319.04		83,903.37
車位(苑內)					10,970.00	10,970.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					755.00	755.00
什項收入	40.00	49,613.00			2,062.00	51,715.00
合計收入	2,173,417.93	155,151.40	109,395.00	124,277.04	13,787.00	2,576,028.37
員工薪津	674,680.00	43,345.00	54,075.00		258,587.00	1,030,687.00
電梯維修保養	168,041.00	8,119.00			11,750.00	187,910.00
防盜系統保養	8,240.00	196.00	196.00		167.00	8,799.00
消防系統保養	128,299.85	12,932.18	750.00	375.00	3,252.47	146,609.50
冷氣維修保養				5,920.00		5,920.00
一般維修保養		2,150.00		1,500.00	12,339.00	15,989.00
發電機保養	4,050.00	225.00			225.00	4,500.00
水泵保養處理	15,340.00	490.00	686.00	2,024.00	490.00	19,030.00
園藝保養工程					16,660.00	16,660.00
大廈清潔費	151,642.00	5,670.00		17,010.00	44,580.00	218,902.00
公共電費	317,184.00	21,000.00	2,000.00	17,713.00	18,962.00	376,859.00
公共水費						-
核數費						-
牌照費	4,590.00	270.00	540.00		7,230.00	12,630.00
工具及設備						-
專業人事費用						-
節日裝飾費用						-
保險費					9,333.33	9,333.33
電話費	2,318.00				1,651.00	3,969.00
銀行費用	1,196.60	29.38	13.47	17.55		1,257.00
文具印刷費	463.34				4,970.10	5,433.44
交通費	852.50	31.60	31.60	31.60		947.30
差餉及地租/稅款						-
什項支出	464.60	3,094.80	1,894.80	94.80	10,519.80	16,068.80
公共帳戶分攤	345,389.28	26,519.93	15,020.49		(386,929.70)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,822,751.17	124,072.89	75,207.36	68,528.95	13,787.00	2,104,347.37
加：						
經理人酬金	91,137.56	6,378.64	3,935.37	2,409.30		103,860.87
總公司專業費	28,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		31,000.00
行政費用	6,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00		13,500.00
總支出	1,947,888.73	133,951.53	82,642.73	74,438.25	13,787.00	2,252,708.24
本期盈餘(透支)	225,529.20	21,199.87	26,752.27	49,838.79	0.00	323,320.13



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

- 4.2 伍司庫於會上表示，經與管業處商討上述工程支出之安排後，鑑於下列工程經已在上述年度經法團議決通過，因此，下列之支出總額將於上述年度內撥備支付：

編號	標書名稱	標書編號	銀碼	賬戶
1.	更換屋苑遊樂場地 席工程	LUMU/07/T010	\$120,770.00	公共
2.	提升屋苑閉路電視 系統工程	LUMU/07/T012	\$1,178,650.00	全苑
3.	更換沖廁水泵工程	LUMU/07/T017	\$129,000.00	住宅
4.	更換食水泵工程	LUMU/07/T018	\$259,900.00	住宅
總數：			\$1,688,320.00	

(六) 專責小組報告

1. 招標程序小組

- 1.1 管業處於會上表示，「法團法律顧問服務合約」已安排重新進行招標，並於2008年3月20日至至3月31日期間，向本苑業戶發出通告招募律師事務所/律師，管業處共接獲以下業戶推薦，並將於2008年4月10日發出標書邀請投標，2008年4月18日下午5時截標及當晚進行開標程序，詳情如下：

業主姓名	獲推薦律師事務所/律師名稱	已申報利益
洪展鵬	袁錦雄、張志偉律師行 / 張志偉律師	✓
陳雲生	李家駒律師	✓
區啟信	勞潔儀律師行 / 陳煦堂律師	✓
	陳崔律師事務所 / 崔龍生律師	✓
	劉汝深律師行 / 龍文安律師 (經管業處與龍律師聯絡後，龍律師回覆不會參與是次招標)	✓

議決：各與會委員一致通過上述安排。

- 1.2 招標程序小組召集人彭紹光先生於會上提醒管業處盡快提交業主推薦殷實承判商之程序表，管業處將於2008年4月18日提交詳細流程予小組。

2. 保安事務小組

- 2.1 管業處於會上匯報，鑑於常務會議提前舉行，保安、環境及維修小組會議已延期至2008年4月21日(星期一)晚上8時30分舉行。



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 管業處於會上建議於第一座側保安更亭附近安裝防撞柱，以防止進入本苑車輛違例泊車。

議決：各與會委員一致通過上述安排。

- 2.3 有與會委員於會上要求管業處加強監管保安員日常工作。

- 2.4 財務及審核小組召集人彭紹光先生於會上要求管業處提交本苑二間貨車出入閘記錄。

(註：管業處已於 2008 年 4 月 21 日召開之保安事務小組會議上提交。)

- 2.5 有與會委員於會上要求管業處於停車場 1 樓時租車位放置雪糕桶杜絕車輛於停車場逆線行駛。

- 2.6 有與會委員於會上提出本苑外圍近巴士站路拱已損壞，要求管業處跟進。

(註：管業處已通知路政署跟進，並於 2008 年 4 月 18 日由路政署拆除有關路拱。)

3. 維修保養事務小組

- 3.1 管業處於會上匯報，由於中央公園第二期更換地蓆工程項目中，工程延期完工，管業處已致函承判商捷時(集團)有限公司有關延期罰款為港幣\$47,000。

- 3.2 管業處於會上匯報，鑑於本苑閉路電視系統監察工程已於上一次常務會議作出確認，已安排承判商安成遠東防盜系統有限公司(G4S)於 2008 年 4 月 3 日(星期四)召開第一次工程進度會。

- 3.3 管業處於會上匯報，有關本苑商舖 S119 號地磚重鋪工程，現正與承判商商討工程安排，擬於四月中旬進行有關工程。

- 3.4 有與會委員要求管業處盡快跟進第 11 座正門密碼鎖系統損壞。

(註：管業處已安排承判商於 2008 年 5 月 7 日更換有關系統。)

4. 環境事務小組



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

- 4.1 環境事務小組召集人楊來興女士於會上匯報，上一次舉行之環境回收活動 2008 年 2 月 1 日(星期五)至 6 日(星期六)舉行，收入為港幣\$1,862.60。下一次舉行日期為 2008 年 4 月 12 日(星期六)至 19 日(星期六)。
- 4.2 環境事務小組召集人楊來興女士於會上匯報，清明節期間擺放 3 個化寶爐於大垃圾房側供業戶使用，日期為 2008 年 4 月 3 日(星期四)至 6 日(星期日)。
- 4.3 環境事務小組召集人楊來興女士於會上匯報，鑑於早前天氣驟降，引致本苑部份樹木壞死，本苑園藝保養商已於 2008 年 3 月 26 及 27 日期間派員作出跟進，包括鋸掉已枯萎之樹枝。
- 4.4 環境事務小組召集人楊來興女士於會上匯報，香港環保署為進行龍門路汽車流量之調查計劃，派員於 2008 年 4 月 7 日早上 10 時至 2008 年 4 月 8 日早上 10 時於本苑停車場頂層進行拍攝龍門路之汽車流動過程，以了解來往龍富路汽車數量數據。
- 4.5 有與會委員於會上要求管業處跟進下列事宜，詳情如下：
 - 4.5.1 管業處對出三角型花槽有異味
 - 4.5.2 第一街舖前地磚有油漬
- 4.6 有與會委員要求管業處盡快安裝中央公園指示牌。
(註：管業處已於 2008 年 4 月 23 日安裝。)

5. 聯絡事務小組

- 5.1 管業處於會上匯報，本苑租用場地收入截至會議當日為港幣\$2,700。管業處表示小組建議開放第一座側(近更亭位置)作租用擺放宣傳單位，時間為上午 9 時至下午 6 時，費用為\$1,200。

議決：各與會委員一致通過上述安排。
- 5.2 管業處截至會議當日共有 14 次派發宣傳單張記錄，金額為港幣\$26,600。管業處亦已於 2008 年 4 月 1 日與亞洲直接市場有限公司簽署合約，合約期由 2008 年 5 月 1 日至 2009 年 4 月 30 日。
- 5.3 管業處匯報接獲康文署申請 2008 年 7 月 1 日借用本苑太極園公園舉辦免費文娛活動，管業處已於 3 月 26 日致函回覆接納有關申請。



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

- 5.4 管業處匯報接獲環保署邀請 2008 年 6 月 14 日(星期六)參觀新界西堆填區。經各委員商討後暫不參與是次活動。

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，小組同意 2008 年 5 月 10 至 12 日「父母親節國內三天遊」活動安排，詳情如下：

6.1.1 7/4/08(星期一)張貼海報

6.1.2 14/4/08(星期一)開始售票

6.1.3 7-11/4/08 內部認購(自費工作人員名額 10 名)

6.1.4 是次活動由最低標金國旅遊以成人\$1,100 小童\$900 承判是次旅行活動

議決：各與會委員一致通過上述安排。

- 6.2 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，法團協辦 2008 年 5 月 25 日(星期日)之「畫出彩虹頌親恩」活動。

- 6.3 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報，小組同意 2008 年 6 月 7 日舉行之「遨遊離島樂融融」活動安排，詳情如下：

3.1 更改活動行動，並由管業處致函區議會有關行程修改，由南丫島、長洲修改為南丫島。

3.2 由最低標韶華旅行社(香港)有限公司以每位\$132 承判是次旅行活動。



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

- 6.4 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報小組建議通過2008年暑期活動，詳情如下：

	暑期旅行	書法班		親子瑜珈班
		毛筆	硬筆	
日期	19/7/08(六)	7月中開始		7月份
活動地點	士多啤梨農莊、香薰園、 大埔滘互動自然教育中心	法團會址		壁球室
收費	待定	\$200(8堂)		\$280(4堂) 1名成人及1名12歲以下小童
參加人數	120人	20人	20人	10-15人
備註	邀請亞洲環保發展有限公司贊助			法團與尊賢堂合辦

議決：各與會委員一致通過上述安排。

- 6.5 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上匯報小組通過2008年11月14日(星期五)長者消閒遊活動地點為孫中山紀念館、上環文武廟、海味街及食神醬油系列專門店，並由管業處於2008年4月10日前向區議會遞交申請表。

議決：各與會委員一致通過上述安排。

- 6.6 康樂事務小組召集人區啟信先生於會上表示，接獲龍門居業主關注組邀請本苑合辦參與「2008年屯門龍舟競賽」活動。陳主席表示由康樂事務小組跟進。

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要求管業處盡快提交小組第一次會議記錄。
- 7.2 財務及審核小組將於2008年4月18日(星期五)晚上9時舉行小組會議(招標程序小組會議後)以檢視本苑訂購垃圾膠袋程序、訂購車咭程序及本苑住宅大廈於加裝垃圾房感應燈後耗電量分析。

8. 街市、商舖諮詢小組



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

- 8.1 管業處於會上匯報有關停車場 1 號升降機地下及一樓大堂鋪設花鐵板一事，截至會議當日仍未接獲華潤超級市場有關回覆。
(註：2008 年 4 月 21 日及 26 日華潤超級市場已派員到場跟進，並稍後向管業處提交改善方案建議書。)
- 8.2 管業處於會上匯報有關商舖 S39B 於大廈外牆安裝冷氣散熱器，現正待建築署作出回應。

(七) 其他事項：

1. 管業處於會上匯報，接獲本苑第 16 座業戶反映，早上乘搭邨巴時發現司機於駕駛途中，傾談電話時未有使用免提，管業處即時向金威旅運作出反映，並於 2008 年 3 月 31 日再次聯絡有關業戶獲回覆情況已作出改善。
2. 管業處於會上接獲第 4 座業戶反映，晚上收集垃圾時間提前於晚上 10 時完成。經各與會委員商討後，由於改變收集垃圾時間將影響全苑清潔運作，並由管業處書面回覆有關業戶。

(八) 下次會議日期：

是次會議於晚上 11 時 15 分結束，下次會議將於二零零八年六月二日（星期一）晚上八時三十分舉行。



龍門居業主立案法團
第三屆管理委員會
主席 陳雲生先生

新昌管理服務有限公司
龍門居管業處
管業經理 許永強先生