



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 第二十次常務會議記錄

日期：二零一零年二月八日（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 — 彭紹光先生、區啟信先生、吳棠生先生、葉健波先生
陳桂女士、陳源先生、李鶴鳴先生、姚艷萍女士
鄧約翰先生（排名不分先後）

請假 — 楊來興女士、李琮女士、陸國英女士

缺席 — 梁疇先生、方家全先生、陳國良先生、黎新權先生

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 — 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

助理管業主任 — 楊偉玲小姐

管業助理 — 鄧海欣小姐

管業助理 — 劉楚珊小姐

日更大廈主管 — 周潤儒先生

夜更大廈主管 — 譚罕默德顧先生

列席 — 商戶黃國華先生及蘇玉瑤女士

第4座業戶梁傍興女士



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

第四屆第二十次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書石松生先生表示，已接獲委員楊來興女士、李琮女士及陸國英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，第十九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十九次常務會議記錄。

2.2 就 2009 年 10 月 19 日第十七次常務會議記錄第十四頁第 5.2 項，有關「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。」，因須要配合創興銀行行政上之要求，現建議調整為「法團一致通過，將開設於創興銀行的法團零用金戶口(戶口號碼:283-10-019-090-9)的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；而授權簽署模式則維持不變」。與會委員一致通過有關安排。

(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: M85 號檔戶再被發現經營非指定行業，該檔戶新業主接獲管業處通知後表示因不知道街市檔戶有指定行業要求，現會通知其租用人搬遷。M35 號檔戶違規加建佔用公共地方，法團法律顧問正查閱該檔主提交入伙初期由發展商發出准許其使用公共地方之相關文件，暫未有進一步消息。M72 號檔戶經營服務零售，違反了指定行業要求，管業處將會發出警告信跟進。另外，法團法律顧問曾於去年 11 月份向 M76 號及 M79 號檔戶發出警告信，管業處近期巡查所見有關檔戶有部份時間會將貨品放在公共地方，管業處會再作勸喻。M81 號檔戶租用 M1 號檔擺放貨品，違反了 M1 號檔指定行業要求，管業處會發信 M1 號檔主及租用人。此外，街市 M82 號檔戶違規佔用公共地方，管業處已發出最後警告信，惟該檔戶仍不願意移除貨品，管業處將會通知法團法律顧問發出警告信。

1.2 管業處匯報商舖違規個案跟進情況: S39B 號被發現店外私人渠管有滲漏情況，商戶已於本年 1 月初完成維修工程及解決滲水問題。另外，S36 號商戶因佔用公共地方已被法團法律顧問發出警告信，惟改善情況未如理想，將會考慮採取進一步跟進行動。S39(A)號商戶因經常凌晨送貨時鐵籠車發出噪音，經管業處發出警告信後，該商戶已將送貨時間提早至



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

晚上十一時前，改善情況大致可以接受。

- 1.3 陳主席表示 S56 號商戶經常於店外擺放多部單車、手推車及貨物佔用公共地方，而其職員常在行人路上踏單車送外賣，並將商業垃圾棄置於非指定位置。現要求管業處聯絡該商舖業主反映及跟進違規事件。此外，S10 號商戶早前將大量貨品放置在店外，法團將會採取進一步跟進行動，因有關商戶早前來信表示會進行室內裝修工程，故有部份貨品暫時會放置在公共地方，並要求暫緩追究行動。同時，其申請租用本苑臨時貯物倉放置物品，以便店內裝修工程進行。與會委員商議後，法團可以考慮其申請，惟有關申請手續及審批資格與其他廈座單位業主並無分別。管業處需要密切留意該商戶改善違規情況及工程進展。

- 1.4 陳主席表示農曆新年將至，管業處需特別留意各商舖及街市檔戶違規擺賣情況，以免阻礙行人通道影響居民。

2. 擴大智能卡應用範圍事

- 2.1 管業處表示有關擴大智能卡應用範圍工程已由本苑保安閉路電視系統保養商進行工程，現時，保養商已完成三樓及四樓停車場鋪設線路工程。由於，有關讀咭器安裝位置及款式需進一步與法團商議，故整項工程稍後才能完工。

陳主席要求管業處密切跟進工程進度，當停車場平台出入口及北閘之拍卡器安裝妥當後，才商議正式實施拍卡出入安排及預早通知居民，以免引起業戶不便。

- 2.2 管業處表示有關建議於北閘出入口安裝簷篷工程，現初步向承辦商詢價，工程費用約一萬多元。陳主席建議管業處再索取其他承辦商報價後，以作比較。

- 2.3 有委員表示智能咭系統已應用於各廈座地下大堂及記錄管業處員工值勤時間，現需考慮正式以智能咭系統取代各廈座密碼鎖，及以拍卡代替咭鐘記錄所有員工值勤時間。與會委員商議後，因適逢法團換屆選舉，現建議留待下一屆管理委員會成立後再商議及落實正式實施日期。



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

2.4 陳主席表示當智能咭應用範圍擴大至停車場平台及北閘出入口後，本苑需要研究於停車場引入八達通收費系統，以提升停車場運作效率及更善用現有保安人手。管業處表示因招標程序小組已通過停車場自動收費系統新保養合約續約兩年，故建議短期內不建議引入八達通系統，惟管業處及保養商會著手研究工程計劃。與會委員一致贊成上述安排。

2.5 陳主席表示於新春期間停車場外圍違例泊車情況會較嚴重，故已通知警署加派警員巡視本苑對出公共交通交匯處，以驅趕違例泊車及保持本苑車路暢通。管業處亦會留意路面情況，如有需要即會通知警方協助。

3. 開放場地供本苑學生作溫習室用途事

3.1 陳主席表示於去年管理答問大會曾有業戶建議開放本苑場地，以供本苑學生作溫習室用途。由於，法團將於本年3月份舉行業主周年大會及換屆選舉，故建議留待下屆管理委員會成立後再作商議。與會委員一致同意上述安排。

4. 為本苑北閘外新增地界加置圍欄事

4.1 管業處表示土木工程拓展署為本苑進行第五至七座外圍重置鐵線網工程已大致完成，該工程完工後本苑需要新增地界圍欄，而法團早前建議於北閘外單車徑旁加裝新圍欄；就此，管業處曾向兩間工程承辦商初步詢價，若按原有規格及款式進行加裝圍欄工程，工程費用約需10萬元。故經維修保養小組會議商議後，將於農曆新年後以招標形式聘請承辦商進行工程。管業處現正草擬工程標書，稍後交法團審閱。

5. 業主周年大會議程安排

5.1 陳主席表示業主周年大會將於本年3月14日下午二時在何福堂小學地下禮堂舉行，當日會議議程如下：

- 1/ 第四屆管理委員會工作報告；
- 2/ 管業處工作報告；
- 3/ 屋苑財政報告；
- 4/ 第四屆管理委員會宣佈解散及頒發感謝狀；
- 5/ 議決第五屆管理委員會人數；
- 6/ 選舉第五屆管理委員成員；
- 7/ 選舉第五屆管理委員主席一名；
- 8/ 選舉第五屆管理委員秘書一名；
- 9/ 選舉第五屆管理委員司庫一名；



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

- 10/ 議決揀選 2010 年起龍門居財政儲備管理模式;
- 11/ 議決揀選 2010/2012 年度龍門居財政儲備信託服務合約之承辦商;
- 12/ 議決通過委任 2009/2010 年度及 2010/2011 年度之核數師。

陳主席表示有關<議程 11>「議決揀選 2010 年起龍門居財政儲備管理模式」，當中會提交三個管理模式方案予業主表決，包括:1)維持現時安排由管理公司託管本苑財政儲備、2)將本苑財政儲備由管理公司名下轉入法團戶口，並由法團自行管理，及 3)由信託服務機構託管本苑財政儲備。

決議: 與會委員一致通過上述業主周年大會議程。

陳主席表示因<議程 11>內容涉及屋苑財政管理，故已邀請「香港會計師公會」及「廉政公署」於業主周年大會前到本苑舉辦講座，以加深業戶對屋苑財務管理運作及防貪認識。

- 5.2 陳主席表示為免天氣惡劣影響業主周年大會舉行，是次大會議程會註明若因天氣情況惡劣，大會將會延期一週至本年 3 月 21 日舉行。早前，已徵詢民政署及法團法律顧問上述安排可以接受。
- 5.3 陳主席表示為呼籲更多業主出席周年大會，現建議於本年 3 月 8 日至 3 月 11 日期間由保安人員陪同法團委員到訪各廈座，以呼籲居民出席大會，若當日業主未能抽空出席亦可授權其他可靠人仕或法團代表代為出席，而管業處會安排保安人員陪同法團委員到訪各廈座。
- 5.4 為避免有任何利益衝突，法團將會向「新昌」保安部、管業處及清潔服務承判商發信要求約束駐苑員工不可參與委任文書授權活動。惟陪同法團委員到訪各廈座呼籲業主出席大會之安排可以接受。
- 5.5 有關派發委任文書確認回條的安排，為盡量確保單位業戶清楚知悉其授權安排，陳主席建議所有由法團秘書蓋印後的委任文書確認回條，會由法團委員親自到訪單位及派回予業戶，以避免業戶不清楚其授權安排，導致不必要誤會。
- 5.6 就本年 3 月 12 日下午點算委任文書流程，當日管業處職員會於法團會議室進行開箱及點算委任文書。法團委員及民政署代表將會到場監察。同時，因有委員建議於當日在會議室加裝閉路電視監察點算過程，管業處會安排工程部進行。



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

5.7 管業處表示大會表決書將會選用電腦選票，現預算印制 800 份選票。至於，議程五、十至十二因可能有第二輪投票，故有關議程會印備 2 輪選票，至於其他議程會預備一張選票已足夠，另亦會預備 2 張後備選票作有需要時使用。與會委員一致贊成有關安排。

5.8 有委員表示電腦選票公司早前出席小組會議時，曾提及過往業主大會之點票結果於大會後電郵交回管業處。由於，前次大會涉及揀選管理公司，有委員認為將點票結果交回管理公司有利益衝突及處理手法不恰當。於小組會議後，法團再致電該選票公司負責人獲回覆曾將點票結果電郵個別委員，經追問後該公司負責人表示已忘記交予委員姓名。

管業處表示要翻查當年電郵記錄才能確認有否收到電郵之點票結果，但是，電腦選票公司慣常會將點票結果電郵予管業處以作記錄。若法團有特別要求會將資料轉交法團存檔。

有委員向民政署反映上述事件後，該署建議要求電腦選票公司簽署保密協定，以確保有關資料交回法團保管及不會外洩。與會委員商議後，一致通過由法團法律顧問草擬保密協定，並要求電腦選票公司簽署才會將是次業主周年大會選票及點票工作交由其承接。

(五) 報告事項

1. 向新昌管理服務有限公司發出警告信事

1.1 陳主席表示法團於去年 12 月 30 日常務會議通過向「新昌」發出警告信，其後，法團法律顧問已向「新昌」發出警告信。有關信件中文譯本剛交予「新昌」及各委員參閱。

另外，管理合約列明法團每年可以因「新昌」違反合約要求，而累計發出 5 次警告信。有委員查詢有關累計期起始日應以日曆年起計或警告信發出日期計算。經商議後，陳主席建議就上述事項向法團法律顧問徵詢專業意見。

2. 商舖男女廁重修執漏事

2.1 管業處表示商舖男女廁執漏工程已完成，於本年 1 月 18 日招標程序小組會議曾商議工程未能如期完工之跟進行動，現時完工日期延遲了二十五天，而保固期為 2010 年 1 月 19 日至 2011 年 1 月 18 日。就補償工程延誤 25 天引致法團之損失，承判商「卓領」建議每月提供一次高壓通渠車服務(合共 12 次)或全年共十二次全日或 9 小時通渠服務，以代替扣減工



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

程費用。

有委員表示由於「卓領」施工表現未如理想才會導致工程延遲，而管業處監管工程方面有所疏忽。因此，法團應該按照合約罰則，工程延誤一天需扣減\$1,000元，總數扣減\$25,000費用。與會委員商議後，法團通過向「卓領」扣減\$25,000元之工程延遲費用以補償法團之損失。

- 2.2 就支付商舖、街市男女廁翻新工程費用，至今仍未支付任何費用。有委員表示，早前驗收商舖男女廁時「卓領」答應會改裝不銹鋼門百葉，以改善廁所通風情況，惟至今仍未完工。故此，建議待此項執修工程項目完工後，才支付工程費用。

管業處表示剛聯絡「卓領」因該百葉於國內訂造，現會於農曆年後送貨，為趕及於新年前臨時改善廁所通風，「卓領」已答應於今個星期內派員到場改裝百葉。工程完成後，法團會支付整項工程費用。與會委員一致通過上述安排

會後記錄:上述執修工程已於2010年2月11日完工。

3. 街市男女廁翻新開放事

- 3.1 管業處匯報街市男女廁翻新工程已完工，街市男女廁已重新開放使用。

4. 改善停車場秩序管理措施事安排

- 4.1 管業處表示工程部已於各層停車場加裝交通指示牌，惟發現部份指示牌安裝效果不理想，現正進行改善工程。

5. 第一街公共交通交匯處外牆滲漏油污維修事

- 5.1 管業處表示近期末再發現第一街公共交通交匯處外牆再有滲漏油污情況，工程部研究後懷疑滲漏並不是因梯級平台面滲水所致，現懷疑因交匯處地下消防水缸於夏天時有熱水氣產生，導致大量水氣積聚在水缸頂與梯級底部防水瀝青，當有關物質混合後產生油污再滲漏到外牆位置。

陳主席表示於農曆新年後會再聯絡機電工程部，並向該署反映上述現象。

6. 向 S119 號舖追討賠償事進展

- 6.1 管業處表示上次常務會議已通過交由法團法律顧問向法院申請對商舖 S119 號前租用人頒佈破產令，以追討本苑\$18,550元之維修費



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

用，而前期律師費用為\$20,000元。管業處現正安排支付前期律師費用。

7. 商舖公共平台滲漏最新情況報告

- 7.1 管業處表示日前下雨天後，曾到訪部份商舖了解平台天台滲水情況，部份商舖暫未能聯絡上，至於，其他商戶表示並沒有發現滲水情況。

陳主席表示因「新昌營造廠」於去年承諾延長保固期將於本年中屆滿，管業處須要加倍留意雨季時有關商舖之滲漏情況，並作出適當跟進。

8. 本苑傍興建公屋最新進展

- 8.1 陳主席表示早前曾接獲立法會秘書處會議記錄，當中曾討論本苑傍(18區)興建公屋安排，雖然本苑大部份業主持反對意見，惟因有立法會議員支持興建，故最終房署落實開始建樓工程，有關文件亦曾交予委員查閱。另外，房署雖然堅持建樓工程，但是經本法團爭取後，該區會興建社區會堂及圖書館供本苑居民使用。

管業處表示自本苑傍(18區)施工開始，暫未接獲居民反映受地盆鑽樁產生振動影響。

9. 屋苑財政儲備管理見標結果

- 9.1 招標程序小組召集人彭紹光先生表示，管業處去信四間回標公司邀請出席1月11日及12日見標會議，惟只有「交通銀行信託有限公司」派員出席。其後，為了解其他回標公司對標書之了解，管業處亦曾去信其他三間回標公司，「東亞銀行(信託)有限公司」、「德意志銀行」及「恆生銀行信託有限公司」。有關公司已書面回覆，並交由管業處進行分析。

管業處於會上提交「2010-2012年度龍門居財政儲備信託服務合約」之招標詳情及分析予各委員參閱。報告已包括各投標公司之公司狀況、背景，對法團查詢之回應、收費項目及安排等。有關報告較為詳細，於業主周年大會提交予業戶參考的文件會簡化，以便業戶查閱。

陳主席表示將於業主周年大會上議決龍門居財政儲備管理模式及揀選信託服務合約之承辦商。為進一步讓業戶了解財務運作，現已聯絡「廉政公署」及「香港會計師公會」於3月1日到本苑舉行講座，以加深業戶對屋苑財政運作之認識。



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

10. 更新龍門居網誌事

10.1 陳主席表示龍門居網誌近期更新情況理想，要求管業處繼續配合兼職電腦人員以持續更新網誌內容。

11. 更新龍門居名牌事

11.1 陳主席表示龍門居名牌重置工程已完成，工程效果大致理想。另外，法團早前向知識產權署商標註冊處提交申請表，以便將本苑“龍”字標誌註冊。法團剛收到該署回覆初步可以考慮有關申請，管業處會作進一步跟進。

12. 免收 2010 年 2 月管理費事安排

12.1 陳主席表示有關免收業戶 2010 年 2 月管理費之安排運作大致順利。期間亦曾接獲居民反映免收 1 個月管理費符合屋苑營運，亦可舒緩居民經濟壓力。

(六) 財政報告

6.1 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）於二零零九年十一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

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11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	57.65	5.23	11.33	7.62		79.83
車位(苑內)					7,550.00	7,550.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,070.00	1,070.00
什項收入	2,920.00	63,513.00			4,160.00	70,593.00
合計收入	2,110,495.65	167,229.23	100,507.33	116,365.62	12,780.00	2,507,977.83
員工薪津	265,400.00	20,365.00	11,535.00			297,300.00
電梯維修保養	150,664.00	7,621.00			11,270.00	169,555.00
防盜系統保養	9,307.00	132.30	132.30		45,111.40	54,682.00
消防系統保養	893.00	64.00	127.00	84.00	127.00	1,275.00
冷氣維修保養				136,000.00		136,000.00
一般維修保養	62,365.00	2,900.00	90.00	4,700.00	59,479.00	129,534.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養處理	23,880.00	600.00	549.00	6,160.00	600.00	32,089.00
園藝保養工程					21,800.00	21,800.00
大廈清潔費	273,692.00	8,283.00		25,313.00	52,604.00	359,892.00
保安服務	625,058.53	47,662.93	27,167.33			700,188.79
公共電費	318,719.00	21,000.00	2,109.00	39,635.00	19,799.00	401,263.00
公共水費						960.00
核數費	500.00	159.00	150.00	150.00		959.00
牌照費/大型維修					360,000.00	360,000.00
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	2,529.00				1,634.00	4,163.00
銀行費用	1,085.04	26.78	8.11	18.02		1,137.95
文具印刷費	2,335.00				7,741.35	10,076.35
交通費	747.30				1,223.60	1,970.90
差餉地租/稅款						-
什項支出	35,097.00		173.60	370.70	11,188.70	46,830.00
公共帳戶分攤	526,417.16	40,419.75	22,693.13		(589,730.04)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,301,929.63	149,704.76	65,216.47	236,253.72	12,780.00	2,765,883.58
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	1,088.00			28,002.00
行政費用						-
總支出	2,381,558.63	155,814.76	68,677.47	236,253.72	12,780.00	2,855,083.58
本期盈餘(虧支)	(271,062.98)	11,414.47	31,329.85	(119,288.10)	0.00	(347,105.15)



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 第二十次常務會議						
龍門居財政報告			2010年2月8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
11月盈餘	(271,062)	11,414	31,830	(119,288)		(347,106)
本年度(4-11/09)	(2,626,642)	156,305	264,352	(210,490)		(1,876,476)
上年盈餘	15,050,119	599,953	2,379,701	1,847,331		19,877,107
可動用的款項						
累計基金	43,023,477	753,261	2,644,053	1,636,841	-	12,058,632
平均每月	3,427					
儲備金	6,005,257	183,484	259,095	374,569	811,797	7,640,202
平均每月	7,580					
可動用的專款項						
緊急維修基金	2,544,546					2,544,546
平均每月	670					
緊急應變基金	895,615					895,615
平均每月	235					
不可動用的款項						
管理費按金	7,361,378	269,394	254,011	490,391		8,375,674
	29,630,273	4,215,139	3,157,159	2,502,301	811,797	37,516,669
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	57.55	3.23	11.33	117.65		189.86
住戶話/電/車/班車	1,020.00	200.00			2,830.00	4,050.00
特定*	1,900.00				9,950.00	11,550.00
代理費		20,813.00				20,813.00
每月合計	2,977.55	21,016.23	11.33	117.65	12,780.00	36,902.86
特定*						
住宅部份 -- 專派派發/租價物業			車場部份 -- 低價電話不接			
公共部份 -- 路而車位, 機車, 租場, 工廠延誤/廣告			代理費 -- 差衣物回收/小租價之利息及稅費			
應收管理費	796,082	26,738	68,031	151,638		1,042,559
定期存款					=>	33,910,167
流動現金-存銀行						4,608,781
現金						30,000
法匯往來						20,000
預付款項(按金)						1,520,526
其他應收款項						159,136
往來管理公司						19,118
裝修按金						(358,182)
維修款項(按金)						(207,061)
其他應付款項						(3,234,408)
					=>	37,516,669
定期存款-儲備金	中國銀行	0.06% p.a.	3個月	22/15/09-22/01-10	7,640,201.89	7,640,201.89
定期存款-緊急維修基金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	27/10/09-28/12-09	2,544,546.49	2,544,546.49
定期存款-管理費按金	中國銀行	0.05% p.a.	3個月	22/10/09-22/01-10	9,479,191.00	9,479,191.00
定期存款-流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	27/10/09-28/12-09	7,655,434.25	7,655,434.25
定期存款-流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	24/11/09-29/12-09	1,583,659.29	1,583,659.29
定期存款-流動現金	中國銀行	0.06% p.a.	3個月	22/10/09-22/01-10	5,001,134.20	5,001,134.20
定期存款					=>	33,910,167.12
流動資金-存銀行						4,608,781
現金						30,000
法匯往來						20,000
流動資產減負債						(1,052,279)
					=>	37,516,669



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11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	草場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
大廈清潔費					2,800.00	
滅蟲費	1,400.00					
什項支出						
購買紅色3M地氈	17,497.00					
購買660公升垃圾桶	17,500.00					
	34,997.00					
一般維修保養					46,000.00	
清洗污水渠沙井				4,700.00		
拆換3號捲閘彈弓2條						
1/F, 13/24C, 14/30H, 15/27H更換紙皮石	21,100.00					
3/8B, 7/17D, 12/16K維修外牆紙皮石	23,000.00					
	44,100.00					
冷氣維修保養				131,400.00		
中央冷氣改善工程						
防盜系統保養					45,000.00	
購買流動閉路電視鏡頭						
水質保養處理				4,000.00		
提供密閉空間核准合格人士修理及通渠						
更換6/11A, 12A廁所外牆污水管等工程	9,300.00					
電梯維修保養						
電梯證書(1-4, 8-11座)	5,300.00					
大型維修工程					360,000.00	
公眾固定電力裝置定期檢查						

6.2 伍先生表示 2009 年 12 月份之收支明細表會於二月中備妥，稍後會派發予法團委員作參考。

6.3 管業處匯報由於公眾固定電力裝置定期檢查工程費用於本期入賬，故出現虧損共\$347,106.00 元，總資產扣除負債後為\$37,516,669.00 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

6.4 管業處匯報有關2010年1月份應收未收管理費情況，詳見附表：

龍門居2010年1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	\$228,041	\$0	\$113,842	\$441,905	\$783,788	---	\$117,728.00	\$116,096.00	\$85,615.00
商舖	\$57,145	\$26,012	\$0	\$18,699	\$36,683	\$81,394	---	---	---	---
街市 (包括 冷氣費)	\$116,958	\$42,973	\$0	\$37,297	\$58,918	\$139,188	---	\$47,109.00	---	---
車位	\$57,196	\$54,922	\$0	\$2,715	\$4,887	\$62,524	---	\$1,625.00	---	---
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 \$351,948 \$0 \$172,553 \$542,393 \$1,066,894 \$166,466.00 \$116,096.00 \$85,615.00

6.5 就2010至2011年度之財政預算案，管業處於制定有關預算案時已考慮法團提出有關達成平衡預算案之目標，現建議進行之大型工程維修工程如下：

- 1/ 改善路面重鋪百歲磚工程 (約200平方米)
- 2/ 於L18A公路間小徑加裝保安鏡頭工程
- 3/ 停車場平台滲漏改善工程
- 4/ 第7座外小徑至單車徑外圍加裝圍欄工程
- 5/ 更換外牆地面至一樓排水喉 (50支)
- 6/ 年檢後消防設備執修
- 7/ 第四、五期外牆紙皮石維修(約32個單位)
- 8/ 更換咸水泵、減壓制及閘制工程
(建議更換共10台咸水泵及各座減壓制及閘制)
- 9/ 購買流動高台車1部

工程費用約為\$2,143,000.00元。

經商議後，與會委員一致同意於2010-2011年度進行上述工程。

6.6 管業處表示有關調整街市檔戶之管理費，於制定2010-2011年度財政預算案時考慮到街市暫時未有大型維修工程須於來年度急切進行，經衡量管理費收入與預計支出後，管業處在制定預算案時已為管理費適度向下作出調整，但若有緊急維修工程需進行，則可能需向街市檔戶集資。與會委員商議後，法團通過調減街市檔管理費。此外，與會委員商議本苑2010-2011年度財政預算案後，一致通過有關預算案。管將會張貼於各廈座、街市/商舖及車場通告板進行為期十



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

四天之諮詢。

(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如下:

1.1 有關「消防設備系統保養服務合約」(標書編號:LUMU/10/T002)之開標程序已於本年 2 月 5 日完成,有關招標過程如下:

招標邀請書發出日期:2010 年 1 月 22 日(星期五)

截標日期:2010 年 2 月 5 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:6 間

開標結果如下:

編號	承判商名稱	回標合約總金額(HK\$)		備註
		12 個月	24 個月	
1	安樂工程有限公司	\$132,000	\$264,000	-
		每月\$11,000	每月\$11,000	
2	忠達工程公司	-	-	沒有投標
		-	-	
3	港洪消防水電工程公司	\$26,000	\$52,000	-
		每月\$2,166.70	每月\$2,166.70	
4	民信消防服務有限公司	\$42,000	\$81,000	-
		每月\$3,500	每月\$3,375	
5	怡和機器有限公司	\$66,000	\$132,000	1.每頁標書未有蓋上公司章; 2.曾涉及 10 宗法律訴訟。
		每月\$5,500	每月\$5,500	
6	科藝防火保安工程(香港)有限公司	\$102,000	\$204,000	-
		每月\$8,500	每月\$8,500	
7	匯達工程有限公司	\$23,100	\$46,200	-
		每月\$1,925	每月\$1,925	
8	仁昌建築有限公司	-	-	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

管業處表示最低標標承判商為「匯達」，該公司為現時本苑消防保養商，惟該公司過去兩年於本苑之整體工作表現未如理想。另外，第二低標「港洪」於其他屋苑之工作質素亦不理想。管業處參考消防保養每月市場收費後，發現以上兩司標價遠較市場合理價格為低。至於，第三低標「民信」之公司信譽及服務質素良好，其標價亦屬市場合理價格，同時，「民信」於 2009 年中在本苑進行消防年檢後執修工程之工作表現理想，施工期間更主動配合管業處要求。故此，管業處建議揀選「民信」為本苑「消防設備系統保養服務合約」之保養商。新合約期為 2010 年 4 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日，總合約費用為 \$81,000 元。

議決：與會委員一致同意上述安排。

- 1.2 有關「食水及沖廁水之供水系統保養服務合約」(標書編號:LUMU/10/T003) 之開標程序已於本年 2 月 5 日完成，有關招標過程如下：

招標邀請書發出日期：2010 年 1 月 22 日(星期五)

截標日期：2010 年 2 月 5 日(星期五)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：4 間

開標結果如下：

編號	承判商名稱	回標合約總金額(HK\$)		備註
		12 個	24 個月	
1	志豐水泵工程有限公司	\$553,800 每月\$46,150	\$1,094,210 每月\$45,592	
2	礫進工程有限公司	-	-	沒有投標
		-	-	
3	新景象工程有限公司	-	-	沒有投標
		-	-	
4	卓領工程有限公司	\$174,000 每月\$14,500	\$348,000 每月\$14,500	1. 標書未有蓋上公司印章； 2. 為新昌管理服務有限公司之附屬公司。
5	寶豐建築工程(國際)有限公司	-	-	沒有投標
		-	-	
6	百利水電工程	\$322,400 每月	\$606,400 每月	標書表格 12 個月及 24 個月合約費用填寫了月費。



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

		\$26,866.66	\$25,266.66	
7	東源工程服務有限公司	\$228,480 每月\$19,040	\$403,680 每月\$16,820	標書欠第23及24頁
8	湯臣工程有限公司	-	-	沒有投標
9	偉霖工程有限公司	-	-	沒有投標

管業處表示最低標承判商為「卓領」，該公司亦為現時本苑食水及沖廁水之供水系統保養商，因「卓領」過往整體工作表現及服務質數理想，故建議揀選「卓領」為本苑「食水及沖廁水之供水系統保養服務合約」之保養商。新合約期為2010年4月1日至2012年3月31日，總合約費用為\$348,000元。

議決：與會委員一致同意上述安排。因「卓領」為新昌管理服務有限公司之附屬公司，故委員提醒管業處必須更嚴格監管其工作表現。

- 1.3 有關「2009-2010 年度及 2009-2011 年度核數師服務合約」(標書編號:LUMU/10/T004)之開標程序已於本年2月5日完成，有關招標過程如下：

招標邀請書發出日期：2010年1月22日(星期五)

截標日期：2010年2月5日(星期五)下午5時30分

管業處邀請承判商投標數目：7間

管業處接獲承判商回標數目：5間

開標結果如下：

編號	承判商名稱	回標服務總金額(HK\$)		備註
		2009-2010	2009-2011	
1	何文傑會計師事務所	\$23,600.0	\$47,000.0	-
2	吳錦華會計師事務所	\$36,000.0	\$73,800.0	未有填寫申報表
3	林利蘇會計師事務所	-	-	沒有投標



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

5	甘志超會計師事務所	-	-	沒有投標
6	鄧子建會計師事務所	\$10,000.0	\$19,500.0	-
7	麥永建、何麗賢會計師行有限公司	\$7,500.00	\$15,000.0	未有填寫申報表

管業處表示最低標公司為「麥永建、何麗賢會計師行有限公司」，該公司亦為現時本苑核數師，但由於該公司時常有人事變動，其交接時曾發生有文件缺漏，故工作表現未如理想。根據<建築物管理條例>屋苑核數師必須於業主大會上議決，故此，陳主席要求管業處向業戶報告有關核數師之工作表現，以便業主投票時作為考慮因素。

1.4 有關 2010-2012 年度法團法律顧問服務合約，與會委員一致通過與現任法團法律顧問李家駒律師續約兩年，合約期為 2010 年 5 月 1 日至 2012 年 4 月 31 日，兩年合約費用為\$ 38,000 元。

1.5 有關「停車場自動收費系統和出入口閘巴保養合約」，法團過往曾建議於停車場及車路出入口引入八達通收費系統，管業處亦曾邀請承辦商研究工程可行性，惟發現當中存有技術困難，需時再研究工程可行性。因此，小組委員建議與現時保養商續約兩年，合約期為 2010 年 4 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日，總合約費用為\$99,960 元。

議決：與會委員一致同意上述安排。

2. 保安事務小組

小組召集人鄧約翰先生因事請假，由副召集人吳棠生先生匯報如下：

2.1 夜間突擊巡查已於本年 1 月 18 日深夜時份進行，巡察期間發現各保安人員工作表現大致良好。另外，小組要求增加夜間突擊巡查次數，管業處現已修訂為每月一次，由本年 1 月份開始實施。

2.2 保安人員培訓課程已於本年 1 月 29 日晚上舉行，時間由下午 6 時 30 分至 8 時 30 分。有關課程由「新昌」總所派員擔任導師，課程主題為「如何處理緊急事故」當中包括：1/ 颱風及暴雨訊號應變措施、2/ 如何處理拾獲財物、3/ 如何處理高空墮物事件、4/ 人群控制及 5/ 保安及護衛條例。

2.3 小組委員表示深夜常有青少年於中央公園兒童遊樂設施上聚集及吸煙，且發出噪音影響居民，但在附近當值的保安人員看見情況亦未有主動勸



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

阻。管業處回應已要求夜班保安人員多加留意及主動處理事件，不應在接獲居民致電投訴後才作出跟進。

2.4 夜班助理保安主管陳慶光早前於第 15 座泵房巡查時滑倒撞傷鼻樑，現已康復及上班。

2.5 管業處匯報現時保安部共配備四支電子巡邏棒，以供保安人員日常巡邏時使用，但因其中一支電子巡邏棒時常失靈需要送回保養公司維修，而每次維修期約需三至七天，影響正常巡邏工作，此外，現有巡邏棒已由開邨使用至今。故此，為免影響保安人員巡邏時沒有電子巡邏棒記錄巡邏時間，及開始逐部替換因日久使用而老化設備，管業處建議購買一支新的電子巡邏棒作替換之用，費用為\$4,255 元。與會委員一致確認上述安排。

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 有關重置龍門居名牌及標誌工程已完成，小組委員於日間及晚上視察新名牌及燈光效果後均表示滿意。此外，小組委員建議將標誌亮燈時間，由原來晚上 6 時至晚上 10 時 30 分改為晚上 6 時至凌晨 12 時，以及清晨 5 時至上午 7 時。往後，管業處需按實際天光時間再向小組提出修改亮燈時段。與會委員一致確認上述安排。

3.2 有關申請「建築物能源效益資助計劃」，機電工程署能源效益部曾於本年 1 月 26 日進行實地視察，視察後，該署要求管業處提交更詳細資料再作考慮。

3.3 有關土木工程拓展署為本苑進行第五至七座外圍重置鐵線網工程，早前因近第 6 座後巷之石椅阻礙了新閘門開啟，導致該署未能即時進行修改新閘門工程。管業處安排承判商將石椅移去第 7 座後巷後，該署現已完成修改新閘門工程。

3.4 因本苑進行第五至七座外圍重置鐵線網工程，需要於北閘外單車徑旁加裝屋苑外圍圍欄。管業處曾向兩間工程承辦商初步詢價，若按原有規格及款式進行加裝圍欄工程，工程費用約需 10 萬元。小組商議後，建議於農曆年後以招標形式聘請承辦商進行有關工程。與會委員表示上述工程安排將待下屆管理委員會成立後再作商議。



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

- 3.5 管業處匯報本苑各廈座沖廁水泵因日久使用已開始有損耗情況，據記錄本苑曾於2008年更換數台沖廁水泵，但仍有部份沖廁水泵由入伙一直沿用至今，該些水泵功能已有所損耗或因機件故障停用，因比較維修費用與更換新泵價格相若，故建議以招標形式更換已老化之沖廁水泵。管業處表示將會於財政預算案內預留款項進行上述工程。

議決：與會委員一致通過上述安排。

- 3.6 有關第9座的兩台沖廁水泵先後停止運作，導致該座暫停沖廁水供應事件。管業處於小組會議上呈交三間承辦商更換同一款式及型號沖廁水泵(連摩打)報價供小組委員考慮。詳情如下：

- 1/ 「百利水電工程公司」- HK\$46,800
- 2/ 「友成工程五金有限公司」- HK\$56,000
- 3/ 「卓領工程有限公司」- HK\$58,800

因需要盡快恢復第9座沖廁水供應，小組委員贊成由最低標承辦商「百利水電工程公司」進行換泵工程，其後，「百利」已於1月19日順利完成工程及恢復廁水供應。由於是次工程緊急，故小組同意先進行工程。與會委員一致確認上述安排。

- 3.7 有關第二街上落貨區車路旁之古董街燈被貨車撞毀，管業處已索取更換相同古董街燈報價，費用約為\$30,000元。小組委員商議後，因是次損壞因貨車不小心駕駛所致，有關維修費用應由該貨車司機負責。另一方案，因該古董街燈現有位置貼近路邊泊車位置，容易被大貨車撞倒，管業處建議考慮將兩支貼近車路之古董街燈重置於其他位置，工程費用約需\$18,400元(不包括新古董燈費用)。小組委員商議後，暫時不考慮進行有關工程。

- 3.8 有關停車場天台平台籃球場之籃球架因日久使用而損壞，管業處已索取2間公司有關更換兩件玻璃纖維籃球架之報價，包括：「恆興」- 報價\$4,300元及「合興」- 報價\$5,800元。小組委員商議後贊成由「恆興」進行工程。工程已於1月27日完工及重新開放籃球場予業戶借用。與會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

3.9 有關部份廈座天台之後備發電機有損壞情況，如漏壓制損壞及電池老化，現時保養商「順通」已提交維修報價，合共費用為\$16,009 元。小組委員商議後，為免由非保養商進行工程可能出現保養責任不清楚，而「順通」報價亦屬合理，故一致同意由現時保養商「順通」進行有關工程。工程已於本年 1 月 27 日完工，現時各座天台後備發電機操作正常。與會委員一致確認上述安排。

3.10 有關第 15 座地下供水喉管淤塞導致廁水地缸注水速度減慢，管業處建議更換泵房內廁水缸之來水喉管及相關配件，並向承辦商索取報價，詳情如下：

堅藝建築工程有限公司 - HK\$13,300.00
卓領工程公司 - HK\$14,000.00
景新創建工程有限公司 - HK\$17,700.00
志豐水泵工程有限公司 - HK\$24,100.00

小組委員商議後，一致贊成由最低標「堅藝」進行有關工程。與會委員一致確認上述安排。

3.11 陳主席表示管業處安排進行外牆紙皮石或喉管維修工程時，由於工程會涉及公共或個別業戶維修責任，建議管業處於呈交法團審批之工程指示上清楚註明維修範圍及責任，以便委員於審核文件時參考之用。

3.12 陳主席表示立法會已於本年 2 月 3 日首讀通過「舊樓驗樓計劃」，預期該計劃可能在短期內通過立法。有關計劃資料已交維修保養事務小組作初步參考，而管業處及工程部亦需配合作出相應安排。管業處方面亦需於制定預算時考慮工程可能涉及之額外開支。

4. 環境事務小組

小組召集人楊來興女士交由管業處代匯報如下：

4.1 園藝保養商發現近第 7 座北閘旁有一棵枯樹，而樹皮出現剝落情況。保養商建議清除該樹，以免枯樹倒下發生危險。同時，因該位置原來已種植大量樹木，當清除枯樹後對景觀有太大影響，故不需補種新樹。小組同意上述安排，而有關工程已於早前完成。



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

4.2 「盈春」現已完成以下之花圃改善工程，詳情如下：

項目(一)，包括：

- 清除第 11、15 及 16 座大門口天井位殘舊的植物，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。

項目(二)，包括：

- 清除招牌位草皮後凌亂的植物，混合改善泥土，種植 7 吋時花比利時杜鵑 80 盆。

4.3 有關農曆新年之年花及年桔送貨安排，園藝保養商會於農曆新年約一星期前將 134 盆年花花送抵本苑，而花卉種類包括有菊花及年桔。小組委員要求年花於送抵本苑後，需先經委員檢視及確認，而園藝保養商亦應允會更換質素未符委員要求之花卉。至於，年花擺放位置則由管業處及花王負責，有委員提醒需注意不要將年花擺放到太近牆位置。另外，因使用之花盆均為全新，故小組同意毋需另購金紙包裹花盆。有關年花已分別於 1 月 28 日及 2 月 3 日分批送至本苑。

4.4 有關親子種植場之施工進度，經與園藝保養商仔細研究及實地視察後，現建議於現有場地近煤氣變壓站側之苗圃位置開墾 8 小幅田，供有興趣耕種住戶以抽籤形式參加。工程部會負責安裝白色膠籬笆及於場地鋪地台磚，而管業處亦會為加裝新開口索取報價。至於日常整理耕地，包括：提供泥土、堆泥及改善土壤等工作則交由園藝保養商負責。「盈春」報價 \$3,400 元進行工程，詳情如下：

提供額外人手協助 - HK\$800

供應 10 吨黃花沙 - HK\$1,600

供應 110 包泥炭土 - HK\$1,000

議決：與會委員一致通過上述安排。

4.5 有關土木工程署於第 6 座對出後巷安裝新開口工程，早前已安排園藝保養商清除閘門範圍之灌木以便該署進行工程。就會否於該處補種新植物及重置新籬笆，小組委員商議後認為無需進行補種，並建議用水泥鋪平原有花槽位置。此外，有關第 5 座至 7 座後巷花槽之竹籬笆頗為殘舊，管業處建議以新白色膠籬笆替換。小組商議後建議待更換圍欄工程完成後再行商議。

陳主席表示早前曾前往該處巡視，由於左邊閘門只須作 90° 開關，建議可於該處補種新植物，要求管業處與園藝保養商跟進。



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

- 4.6 因農曆新年將近，清潔承判商已安排清洗各廈座前後梯、走廊及清掃各樓層外牆之橫樑。有關農曆新年期間清理家居垃圾之安排，清潔承判商已與食環署確認年三十晚垃圾車時間為當天下午六時半。此外，年初一會暫停清理樓層垃圾，但當天仍會有四名員工當值，而年初二回復正常清潔服務。
- 4.7 小組查詢大洗街市及商舖男女洗手間之安排。清潔承判商表示每逢星期六會使用磨機清洗地台，而每天清潔時間表內亦會包括二次大洗。
- 4.8 小組委員表示垃圾收集站側之雜物斗過滿情況已有改善，但建議於週六前安排一次拖車清理，以盡量避免星期天後會有大量雜物囤積。清潔承判商回應現時每週約安排兩次斗車清理大型雜物，日後會視乎情況可就斗車安排再作調整，另管業處會加強監察有關情況。有委員表示並非規定每週清理數量，但須注意雜物斗情況，如有過滿情況，管業處可安排斗車清理，再向清潔承判商追討有關費用。
- 4.9 小組委員曾向清潔承判商了解其公司對員工會否有指定退休年齡限制。清潔承判商回應僱用員工主要視乎其工作能力，並沒有年齡上限。如員工超過65歲，雖沒有強積金，但其公司仍會為其購買勞工保險。
- 4.10 本苑去年回收商「亞洲環保發展有限公司」未有與本苑續約後，管業處曾聯絡其他回收服務承判商，有關回收價格比較如下：

承判商 回收物品	訊華環保回收 (新承判商)	亞洲環保發展有限公司 (前承判商)
紙	HK\$0.7/KG	HK\$0.3/KG
鋁	HK\$6.0/KG	HK\$1.0/KG
膠	HK\$0.4/KG	HK\$0.3/KG

兩間承判商服務範圍大致相若，每兩月會安排一次放置舊衣回收箱。有關「訊華」表示可於接獲管業處通知後兩天內便能安排貨車到場回收廢料，而其回收物品價格較「亞洲」為理想。小組商議後通過由「訊華環保回收」承接本苑2010年度回收服務合約，合約期為2010年1月至2010年12月。

議決：與會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

4.11 有關農曆新年佈置，小組委員表示現有之三塊燈牌已沿用多年，故於小組會議上已按照管業處提供新燈牌圖樣及價格表揀選了兩塊新燈牌，費用合共\$1,970元。另外，就各座大堂節日佈置，管業處已申請\$5,000元用作購買各座節日裝飾。小組商議同意有關安排，並由管業處負責訂購物資。有關新燈牌已於2月4日送抵本苑及安裝於太極公園，而屋苑各座佈置亦於2月8日完成。與會委員一致確認上述安排。

4.12 管業處匯報第二街之古董燈旗張掛日期已於2月4日(年廿一)完成。

4.13 有關農曆新年擺放化寶爐時間為農曆年廿三(2月6日)至正月初四(2月17日)。

4.14 小組一致通過農曆新年燈飾外圍燈飾亮燈時間表，詳情如下：

亮燈日期	2月7日(年廿四)
燈飾開關日期 時間：晚上 6:00 至 凌晨 12:00	2月7日(年廿四)至2月11日(年廿八) 及 2月18(年初五)至2月27日(正月十四)
燈飾開關日期 時間：晚上 6:00 至 翌日早上 7:00	2月12日(年廿九)至2月17(年初四) 及 2月28日(正月十五)

4.15 有委員表示發現有個別夜班座頭清潔工人運送垃圾時垃圾過滿，同時亦未有蓋上帆布，故要求管業處加強監察。另外，保安部亦應多加留意座頭清潔工作表現，如發現上述情況必須向管業處匯報。

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 有關2010年租用場地收費記錄，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	宣傳攤位	第一座側	\$2,400	18/1/2010	23-24/1/2010
合共：			共港幣\$2,400元		

5.2 2009年5月至2010年4月份派發宣傳單張記錄，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

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
	和記寬頻	\$1900	13/10/2009	16/10/2009
	第一財富顧問有限公司	\$1900	20/10/2009	23/10/2009
	PHD Pizza	\$1900	29/10/2009	5/11/2009
	Pizza Hut	\$1900	8/12/2009	11/12/2009
	中國建設銀行	\$1900	14/12/2009	18/12/2009
	和記寬頻	\$1900	8/1/2010	20/1/2010
	PHD Pizza	\$1900	15/1/2010	22/1/2010
合共數量：		11 單，合共港幣\$20,900 元		

5.3 本苑安裝之「鄰里互助網絡」報告板，截至 2010 年 2 月 8 日為止，管業處仍未接獲任何住戶申請刊登。由於報告板反應欠佳，經商議後，與會委員贊成待下屆管理委員會成立後再行商議是否繼續此服務。

5.4 陳主席表示某電訊公司早前於本苑進行推廣活動時，其推銷手法過份進取及對業戶構成滋擾。現要求管業處向有關電訊公司反映，及於接受申請時須提醒有關推廣公司。

6. 康樂事務小組

小組召集人區啟信先生匯報如下：

6.1 有關與中華電力有限公司及仁濟醫院第二中學合辦烹飪比賽事宜，詳情如下：

活動名稱：電能煮食樂優悠 暨 環保親子嘉年華

活動日期：2010 年 4 月 25 日

活動時間：下午 1:30 至 4:30

活動地點：仁濟醫院第二中學

活動內容預算表詳情如下：



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

項目	項目名稱	地點	備註
1	無火親子烹飪比賽 13:30 (上限 40 組參賽) a. 13:30 – 13:45 首輪報到 b. 13:45 – 14:15 第 1 至 10 組 c. 14:15 – 14:45 第 11 至 20 組 d. 14:45 – 15:15 第 21 至 30 組 e. 15:15 – 15:45 第 31 至 40 組 f. 15:45 – 16:00 表演 g. 16:30-17:00 頒獎禮	禮堂	中電提供(精英製作公司承辦): 煮食用具(煲/ 鑊)、防污地墊、電 爐及有關接駁設施支援、參賽隊禮 品包(圍裙/貼紙)、菜牌、獲獎者紀 念品 管業處：統籌、聯絡、報名、嘉賓、 交通、保險 二中提供： 枱/椅/膠桶/購入牙籤或試食用具 人力資源(司儀/報到/召集及催場/ 計分/部份評審/表演/工作坊)
2	低項歷奇	地下有蓋操場	二中提供設施及教練
3	藝術演出 a.管弦樂 b.舞蹈	地下有蓋操場	二中學生
	a.小組樂器 5" b.舞蹈 5" c.龍獅 5"	禮堂	
4	跳彈床	排球場	二中提供設施
5	手工藝工作坊(家政科)	104 室	
	手工藝工作坊(木工科)	105 室	
	手工藝工作坊(視藝科)	106 室	
6	健康檢查 (血糖/血脂/血壓)(待覆)	102 室	護士 檢查試紙及針
	脊柱側彎及扁平足檢查(待覆)		物理治療師
7	中醫藥常識展覽/義診(待覆)	101 室	免費
8	數碼拍攝證件 / 親子照 (東亞運火炬合攝)	103 室	
9	贈送小盆栽	地下有蓋操場	
10	單車發電機展示(待覆)	地下有蓋操場	環保創意工程有限公司借出 / 中電提供三甲獎品
11	橡根車比賽	地下有蓋操場	二中組織、中電提供三甲獎品



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

管業處已與本苑邨巴公司協商，安排提供由龍門居至仁濟醫院第二中學之免費巴士接載服務，而管業處亦會在通告中向其作鳴謝。

6.2 有關「迎新歲虎年派揮春」活動已於2010年2月5日(星期五)圓滿舉行，當日派出之揮春約有300張。

6.3 有關2010年2月21日(星期日/年初八)「新春行大運」活動門票已於1月11日全部售罄。

6.4 有關2010年5月23日(星期日)舉辦之「遨遊離島樂融融」活動行程為：探索中華白海豚→沙洲(西海明珠)→大澳水鄉風情→香港小林寺。

6.5 有關本苑2009年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
截至2010年1月	4	105	10	245	25	380
合共：	4	105	10	245	25	380

7. 財務及審核小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

7.1 有關本苑使用智能咭系統記錄管業處、保安部及清潔承判商員工值勤記錄，管業處於小組會議上表示各部門員工已試行使用拍卡記錄上下班時間，運作大致正常。小組委員建議員工在午膳時間亦須要拍咭。此外，管業處表示需視乎員工智能咭值勤報表能否滿足總公司行政要求，才考慮會否取消使用打咭安排。

7.2 有關本苑2010至2011年度財政預算草案，小組分別於1月29日及2月3日召開會議商討，有關預算草案已於是次常務會議議程五作出匯報。

7.3 有關管業處文件倉之整理工作已大致完成，小組委員曾到場視察。管業處稍後會預備文件索引以方便日後存取文件之用。至於，現時存放於文件倉有過去7年已經核數師核實之財務文件。至於本年度之財務文件，為方便隨時翻查有關資料，有關副本會存放於管業處內，正本已送交總所財務部暫存。有與會委員提示管業處須要留意文件倉防潮工作。



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

7.4 有關管業處物料及工程採購流程，管業處已於小組會議簡介流程，並提交文件樣本供小組委員參考。

7.5 有關管業處員工申領零用現金之流程，管業處於小組會議表示現時管業處儲備之日常零用現金為\$30,000元，包括用作繳費處之找換現金(\$2,000元)及支付少於\$1,000元以下之單據。有關員工在申領款項時必須呈交正本收據或發票及註明所採購物品之用途，並由屋苑經理審核及發放款項。在累積若干數量之單據後，管業處會將相關文件送交總所財務部申領發還款項。其後，有關款項經審批後直接存入屋苑經理戶口。管業處亦提供一套申領發還零用現金文件樣本以供各委員參考。小組委員對上述有關申領零用現金流程表示理解。

8. 街市、商舖諮詢小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

8.1 農曆新年將至，管業處會去信各商戶及街市檔查詢新年期間之營業安排，稍後整理資料後會於各座大堂張貼通告及派發予業戶信箱。至於，本苑會於年初二舉行醒獅巡遊，管業處亦會聯絡商戶及街市檔會否參與採青活動。

8.2 於小組會議上有組員表示本苑跟進商戶及街市檔違規個案時，有部份個案需交由法團法律顧問向法院申請禁制令，當中法團需預先支付\$10,000前期律師費用；有街市檔業主不同意有關費用預先由街市賬戶支付，同時，因最後律師費用可能會超過每年預算之20%，因此，於展開向法院申請禁制令法律程序前，應該籍業主大會通過才可進行。管業處回應法團管委會是籍業主大會委任及代表各業主，故日常跟進違規個案時可有決定權，但了解到事件涉及各商戶，故日後會增強溝通。此外，就法律費用入賬安排會徵詢法團法律顧問意見，另外，亦會向律師了解每一個案之成功申請禁制令之成功率及預算所需費用。就上述問題，管業處已向法團法律顧問李家駒律師進行查詢，待收到回覆後再作匯報。

陳主席表示所有法律程序均按照公契及建築物管理條例要求執行，並已於採取法律行動前給予業戶口頭及書面通知，故為確保屋苑秩序，有關行為均為必要。同時，商舖業主亦有責任管束其租戶行為。

8.3 小組組員表示過往曾建議安排巡環巴士線往返新屯門中心以吸引人流到本苑街市購物。但根據運輸署審批準則，該路線可獲得政府審批之可能性不高。管業處可聯絡運輸署查詢有關事宜。



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) 其他事項

8.1 本苑2010年1月份新轉名單位共有11個，包括：6座(1個)、第12座(1個)、第13座(1個)、第14座(1個)、街市檔(2個)、商舖(1個)及車位(4個)。

8.2 管業處表示於本年1月份「有線衛視-新知台」終止衛星電視廣播，本苑衛星電視保養商可提供另一頻道予業戶收看。就此，管業處向全苑業戶發出問卷以諮詢新頻道之意見；其後，管業處共收回654份問卷(總回收率為17.2%)。根據分析結果，大部份業戶(佔52.14%)揀選「CH TV」頻道，其次，為「NHK World TV」及「鳳凰衛視」頻道分別佔18.2%及12.69%。

經商議後，與會委員一致同意揀選「CH TV」頻道代替已取消之「有線衛視-新知台」，由管業處以通告形式將意見調查報告及法團議決張貼於各座大堂。

8.3 管業處表示接獲「交通銀行信託有限公司」通知可提供較優厚存款利率予本苑，如5百萬元或以上存款一個月定期利息之年利率會為0.385%。經商議後，因本苑將就財政儲備金管理模式安排於業主周年大會進行表決，故管業處及與會委員暫不考慮改變現行存款安排。

(九) 下次會議日期：

會議於晚上11時32分結束。下次會議日期將待第五屆管理委員會成立後再作商議。

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