



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—第五屆管理委員會 第七次常務會議記錄

日期：二零一零年十一月二十九日（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 — 彭紹光先生

司庫 — 伍偉鏘先生

委員 — 葉健波先生、陳源先生、李鶴鳴先生
陸國英女士、方家全先生、趙得芳女士
黃國芳女士

（排名不分先後）

請假 — 黎新權先生、姚艷萍女士、陳國良先生

（排名不分先後）

缺席 — 柯佩均女士、梅彩清女士

（排名不分先後）

龍門居管業處

物業經理 — 李兆波先生

高級管業主任 — 張悅友先生

工程主任 — 鄭富聲先生

管業主任 — 李菁菁小姐

助理管業主任 — 楊偉玲小姐

嘉賓

交通銀行(信託)有限公司 — 麥慎言先生



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七次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書彭紹光先生匯報，已接獲委員黎新權先生、姚艷萍女士及陳國良先生請假，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，第五屆管理委員會第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五屆第六次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

3.1.1 管業處於席上派發街市及商舖違規個案跟進記錄予各委員參閱。另有關街市 M85 號檔戶違規經營非指定行業問題，管業處應上次會議決定，已於 2010 年 10 月 28 日去信上述檔位業主，要求簽署承諾書，表明其清楚所屬檔戶只可根據公契規定經營指定行業；並承諾日後約束其租戶不再經營非指定行業，惟 M85 號檔戶業主至今仍未回覆。

陳主席表示，由於上述檔戶已非首次放任租戶違規經營，亦沒有簽回上述之承諾書，為免日後類似情況重覆發生，著管業處向其發出最後警告信，如發現 M85 檔戶再有抵觸指定行業規定的行為，將會對其採取法律行動，包括向法院申領禁制令，由管業處跟進。

3.1.2 管業處匯報街市 M35 號檔戶已於 2010 年 11 月 15 日前將長期佔用公共地方的大型雪櫃於每晚關舖後放回檔位內，而其所屬兩個檔戶之間的通道擺放雜物(尤其石油氣罐) 及地面濕滑情況亦有所改善。

陳主席表示，管業處需繼續監察，待情況穩定後需以此作為例子，向其他有進行違規擺賣的檔戶發出通知，要求清理佔用公共地方的物件，避免被誤會執行有不公平的情況。

2. 街市門口(停車場 2 號電梯大堂側)及，停車場車輛出口閘機傍 天花滲水，勘察和維修事

3.2.1 管業處匯報，本苑街市門口(近 2 號停車場電梯大堂) 的滴水問題，已由冷氣保養商於 2010 年 10 月 21 日維修妥當，再無滴水情況出現。另有關停車場車輛出口閘機處天花出現滲水問題，管業處已於早前進行加裝接水盆工程，可暫時解決下大雨時出現的滲水問題。

陳主席表示，上述兩項工程已完成，有關議程毋須於下次常會提出及討論。



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 改善停車場秩序管理事

4.1.1 管業處匯報，有關停車場車輛資料更新已大致完成，現尚有少量仍未更新之業戶，管業處會將其車咭扣鎖，待資料更新後才解鎖。另外，停車場大業主亦已陸續將車位出售，不排除會售出所有車位，令龍門居停車場不再有時租車位供使用。

陳主席表示，法團對出售所有車位並無意見，惟一旦停車場沒有時租車位出租，將增加路面臨時停車位的壓力，因此於車輛管制方面需重新考慮及安排，要求管業處知道有關消息後儘快通知法團作相應安排。

2. 延長本苑登記車輛入苑免費停留時間事

4.2.1 管業處即席派發本苑停車場登記車輛入苑免費停泊時間至 30 分鐘的流量比較表，結果上述受惠車輛進入本苑停泊情況並無明顯增加；相比同年 9 月份及 10 月份進入本苑臨時上落客貨位停泊的私家車架次相約。因此，於道路管理上的工作量並無顯著增加，而管業處於上述措施實行至今，並沒有收到任何相關投訴或不滿意意見，運作情況良好。

陳主席表示，有關上述安排運作已上軌道，毋須於下次會議再作討論。

3. 是否申請禁制令，禁制 S10 號舖違例擺賣事

4.3.1 管業處於席上傳閱有關 S10 舖近日擺賣情況的相片，並匯報租戶已於 2010 年 11 月 25 日的限期前清理舖後貨物，現時大部份貨品已清走，剩餘則擺放在其舖面三尺貨台架上；惟舖側兩旁的木板仍未清走，已通知 S10 號舖負責人儘快改以透明膠布代替木板遮擋風雨及整理擺賣貨品。陳主席表示現階段可暫緩法律行動，但必須繼續緊密監察其擺賣情況，除維持舖後位置暢通外，亦需儘快清理舖位與 S11 號舖中間的膠板及雜物，並保持舖前三呎擺賣位置，以免暫緩法律行動後情況再次惡化。由管業處跟進及匯報。

4. 為本苑樹木杜滅白蟻事

4.4.1 管業處匯報，承判商「基雋環境健康有限公司」已於 9 月 3 日展開工作，共安裝 28 個藥餌盒 (樹身共 12 個，地面共 16 個)。承判商亦已於 9 月 27 日及 10 月 18 日分別進行第 1 次及第 2 次覆檢。根據承判商報告，共有 3 個藥餌盒，包括 1 號，14 號及 24 號遭白蟻銹蝕，而第 3 次覆檢亦已於 11 月 12 日進行，發現只有 1 號藥餌盒遭白蟻銹蝕，情況有明顯改善，並於 12 月再作覆檢，結果將於下次常會再作匯報。



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

- 4.4.2 陳主席表示，有關進入官地範圍作詳細白蟻檢查之安排，法團已接獲康樂文化事務署回覆，已就其所屬範圍作檢查，證實樹木健康，並無白蟻蟲害；另亦已通知地政署跟進檢查，但法團及管業處均未收到有關回覆。陳主席表示會繼續跟進上述事宜。

5. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

- 4.5.1 管業處匯報，已於 11 月 19 日跟「浩龍有限公司」負責人會面，對方提出在來年的管理費預算案中，把原於「街市」預算中的數個項目改為撥歸「商場」部份，並要求於 12 月 3 日再次會面及回覆管業處對上述事項的安排。

經管業處詳細研究有關要求後，發現上述數個項目均為「街市」支出，如將其全數撥歸「商場」部份，會造成商場業戶提出質疑，因此無法答允「浩龍有限公司」的要求，於是次會議上先行匯報。

- 4.5.2 另外，法團表示「浩龍有限公司」的要求當中，需要管業處釐清屋苑核數報告中提及管業公司未有提供數據予核數師核實的「裝修按金」中的存款問題，質疑過往未有向法團提及以上問題，要求就今次事件一併解決及向法團匯報有關詳情。管業處答允儘快跟進。

- 4.5.3 最後，陳主席總結「浩龍有限公司」控告法團的案件中已再無資料需要補充，而對方現在提出的核數報告問題，應由管業公司作出澄清，要求管業公司於合理時間內回覆「浩龍有限公司」及向法團匯報。另有關「街市」及「商場」的分攤數目問題，法團曾表示於公平及不影響其他業戶的情況下可作考慮，現管業處解釋並不可行，著管業處回覆，而有關法律行動是否繼續，由「浩龍有限公司」自行決定。而有關 12 月 3 日的會面，因只談及核數報告問題，法團不會參與其中。

6. 親子種植場使用情況

- 4.6.1 龍門居親子種植場第 2 期反應良好，共收回 117 份抽籤申請表，比上次多出數十份。抽籤已於 11 月 1 日於法團會址進行，而抽籤結果亦已於 11 月 5 日(星期五)張貼各座大堂。園藝保養商亦已於 11 月 14 日開班為中籤業戶提供基本種植知識，現時親子種植場一切運作良好。

陳主席表示，由於業戶反應比預期更為熱烈，為避免有興趣業戶因等候時間過長而令熱情減退，建議於停車場天台開闢新種植場，為更多業戶提供親子耕種的機會。

議決：與會各委員一致通過上述議決，並交管業處跟園藝承辦商商討可



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

行性，由環境小組跟進有關進度。

7. 第一街傍公共交通交匯處外牆滲漏油污維修責任事

4.7.1 有關本苑第一街公共交通交匯處外牆出現油污滲漏情況，陳主席表示已收到運輸署的電話通知，解釋上述滲漏懷疑為平台牆身一些防漏物料引致，並非運輸署的維修責任，建議由管業處及法團跟進維修。

陳主席要求運輸署證明上述說法，負責人答允再聯絡建築署及機電工程署作重新檢查，尋找滲水原因並書面回覆法團，現待運輸署統籌及跟進。

8. 向 S119 號鋪追討賠償事進展

4.8.1 管業處匯報，法團法律顧問回覆已向法庭入稟申請 S119 號鋪負責人破產，惟因上述人士向法庭報住地址經常無人應門，至今仍未能將法律文件交到上述負責人手中，陳主席表示會跟法團法律顧問跟進有關事宜。

另有委員提出 S119 號鋪門前地磚開始有損壞，陳主席回應亦有留意到損壞及弄污公共地方的情況，建議管業處跟 S119 號鋪負責人聯絡，要求他們跟進清理及採取預防措施，由管業處跟進。

9. 向違規單位追收法律費用事進展

4.9.1 管業處匯報，過去一個月再有三個違規單位繳交法律費用，包括 S10 號鋪(HK\$5,000)、M35 號檔位(HK\$7,000) 及 M79 號檔位(HK\$2,000)，而管業處會繼續追收其他仍未繳交法律費用的違規單位。

10. 商鋪公共平台簷篷滲漏事最新情況

4.10.1 管業處匯報，因應上次會議議決，由管業處詢問曾有雨水滲漏問題的商戶現時情況，如再無滲漏問題便要求該商戶負責人簽署並蓋章，表示同意已再無平台滲漏。有關商戶已全數簽署回條，但其中三間商戶不願意蓋上公司印章。

陳主席表示，由於仍有商戶有滲漏情況，加上上述三個商戶仍未蓋章確認已無滲漏，即表示有關法團與新昌營造協議的雨水期測試仍需繼續，要求管業處將有關情況通知新昌營造並繼續跟進。

11. 本苑傍興建公屋最新進展

4.11.1 陳主席表示，本苑傍興建公屋事宜，房委會已於 2010 年 11 月 18 日的屯門區議會會議中作出報告，有關本苑旁的公屋及社區會堂將於 2013 年落成使用，而房委會方面亦已接納區議會的建議，於社區會堂天台加大綠化範圍及添置可供長者使用的健體器材。另外，由於公屋入伙後勢



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

將增加本區公共交通的壓力，因此法團早前已去信運輸署要求加開往返龍門居至新墟的小巴線，惟得到回覆對上述申請有保留。陳主席表示會繼續為本苑居民爭取有關申請，疏導於大量公屋居民入伙後的交通運輸壓力。

而有關「本苑傍興建公屋最新進展」的議題則暫時告一段落，毋須於下次會議再作討論，待有新一輪進展再行商討。

12. 公共衛星電視系統續約事安排

4.12.1 管業處匯報，已向柏衛查詢其公司提供之收費廣播頻道訊號並不會與其他電視服務供應商的有所干擾。而有關服務合約內容，管業處已就推廣方面作出修改並於會上匯報。經商討後，法團作出以下三點調整：

1. 准許服務承辦商於每座大堂張貼尺寸不大於 A2 的宣傳海報；
2. 可申請於法團會址或公共地方進行推銷活動(需收費)；
3. 可透過本苑指定承辦商派發宣傳單張到住戶信箱；

有關上述服務合約內容與承辦商商議並同意後，交由法團法律顧問審核，由管業處跟進。

13. 本苑申辦「節約能源工程」工程事進展

4.13.1 管業處匯報，有關本苑申辦「節約能源工程」工程的所有資料已得到機電署方面的認可並已遞交等待審批，初步預計可於兩個月內得到正式回覆。

陳主席表示，待機電署正式回覆後需向法團匯報。

(五) 討論事項

1. 本苑屋苑管理和保安合約即將屆滿，有關未來新合約安排事

5.1.1 陳主席表示，本苑與新昌管理服務有限公司的管理合約期尚有一年便屆滿，因此於是次會議提出討論。由於過往雙方於合作上曾多次出現爭拗，導致關係並不和諧，惟經過近半年的觀察，管業處於工作及與法團的合作上已有改善，因此於續約問題上是有一定的客觀基礎。但另一方面，法團亦必須顧及本苑居民對續約的意向；加上來年香港經濟環境可預期持續不穩，招標則可測試市場價格水平及動向。因此要求新昌管理服務有限公司就管理和保安合約向法團提供參考意見，與會各委員一致同意上述安排。

2. 評估最低工資條例對本苑財政承擔造成的影響

5.2.1 管業處匯報，就最低工資條例立法對本苑財政造成的壓力，為來年製訂了四個不同的財政預算案於會上即席派發予各委員審閱及講解。經商討



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

後，法團同意在符合法例的大前題下，保安員工於最低工資立法後所得工資必須有所增長，因此傾向於下年財政年度增加管理費的建議方案，暫定百分比為 5%，並建議在 12 月份的屋苑通訊中，向業戶解釋「最低工資」、「通脹」、「港幣持續疲弱」及本苑於開源節流等種種增加管理費的難處及大家所面對的問題向居民闡釋，以期得到居民對增加管理費的反應，有助製訂方案。

3. 受美元拖累，預見港元將持續疲弱，如何調節本苑的財政儲備，在穩健的前提下，調節儲存模式

5.3.1 陳主席表示，由於受美元拖累，預見港元將持續疲弱，有關本苑的財政儲備如繼續以現行港幣存款的方式收取低利率回報，可預期於未來數年難以抗衡通脹，令本苑儲備貶值，因此有需要在穩健的前提下，調節本苑儲存模式，並於是次會議中，邀請了交通銀行(信託)有限公司代表麥慎言先生為本苑就上述議題講解及提供可行方案。

5.3.2 麥先生表示，會就上述議題分為四項，從不同方向為本苑財政儲備存款方面提供意見給法團參考：

1. 外匯走勢—隨着美國實施的「量化寬鬆政策」，預計未來一年美國的利息將持續維持在低水平，有機會拖累港元，而一些外幣存款則以澳元及紐西蘭元利率回報較為可觀，但亦必須考慮其上落波幅，畢竟外幣存款存在一定風險。
2. 合約條款—因龍門居與交通銀行(信託)有限公司簽訂的託管合約條款已列明以港元為存款貨幣，如本苑決定實行外幣存款，於銀行立場需雙方同意修訂有關條款便可。
3. 法律問題—根據「建築物管理條例-344 章」並無明確列明必須以何種貨幣為屋苑財政儲備獲取回報，唯一要求需將上述款項存放於有利息回報的儲蓄戶口便可。因此，從法例角度考慮並無外幣存款限制，但外幣存款始終屬風險投資，建議法團屬意更改存款貨幣單位時，需召開業主大會議決及通過。
4. 例子分享—交通銀行(信託)有限公司現存的投資組合中，有為數不少的為法團名義的大廈或屋苑財政儲備，當中全部以港幣儲蓄存款收取利息作為回報，估計此現象有兩大主因，首先是法例雖無提及必須以港幣作為存款單位，但亦無列明可作外幣存款，因此大部份法團均以港元作存款單外；另外為風險與責任問題，法團代管的財政儲備，畢竟為所有所屬業主的財產，均會以穩健作優先考慮。其銀行過往亦有以法團名義及社團名義將財政儲備分別投資於「迷你債券」及「精明債券」而有所損失的例子，因此再三提醒法團，外幣存款屬風險投資，



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

當中涉及市場波幅、兌換差價等不可控制的外圍因素，建議暫時仍以港幣存款作為收取回報的途徑。

5.3.3 陳主席補充，法團考慮調整屋苑儲備的大前題是以穩健為先，因此並不會投入高風險市場，但預期港幣將繼續疲弱，若沒有任何應變措施防止本苑儲備不斷貶值，亦難以向居民交代。作為法團，實有責任為業戶提供對屋苑有影響的市場資訊，因此要求交通銀行(信託)有限公司代表麥先生先為本苑作資料搜集及各種值得作為存款貨幣的風險評估等，待來年業主大會時再參考當時的經濟情況，如有需要可儘快整理有關資訊交週年業主大會上與業戶共同商討及議決。

4. 議定下年度業主周年大會日期

5.4.1 與會各委員一致通過暫訂下年度業主周年大會日期為 2011 年 3 月 20 日或 27 日。

5. 議定今年度管理答問會日期

5.5.1 管理答問會日期會根據業主周年大會的日期作基礎，一致通過暫訂為 2011 年 2 月 25 月或 2011 年 3 月 4 日。

6. 為配合環保前提，調節本苑發放管理費賬單方式

6.6.1 為配合環保前提及回應個別業戶需求，陳主席要求管業處放發問卷予所有業戶，諮詢有關管理費單發放的形式，建議可用電郵方式發單等，並要求於 2011 年 4 月 1 日開始有關安排，由管業處跟進。



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

(六) 財政報告

6.1 2010年8月份及9月份的資產負債表及財務資料如下：

龍門居業主立案法團 - 第五屆管理委員會 第七次常務會議						
龍門居財政報告			2010年11月29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
8月盈餘	(78,448)	27,884	40,348	(8,252)		(18,468)
9月盈餘	(88,635)	26,275	31,639	(12,324)		(43,045)
本年度(4/10-9/10)	(251,728)	157,701	216,056	(33,394)		88,636
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	11,124,875	906,582	2,411,073	1,246,042	-	15,688,571
平均每戶	2,928					
儲備金	6,034,559	190,409	260,359	376,397	815,758	7,677,481
平均每戶	1,593					
可動用的專題款項						
緊急維修基金	2,556,642					2,556,642
平均每戶	673					
緊急應變基金	899,849					899,849
平均每戶	237					
不可動用的款項						
管理費按金	7,362,882	289,941	254,011	490,891		8,397,725
	27,978,807	1,386,931	2,925,442	2,113,330	815,758	35,220,269
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	8,673.46	329.89	223.87	432.63		9,659.85
住戶証/補領/鎖車/班組	670.00	200.00			1,195.00	2,065.00
特定*	2,026.00	63,313.00			9,680.00	75,019.00
代理費						-
8月合計	11,369.46	63,842.89	223.87	432.63	10,875.00	86,743.85
利息收入	6,489.03	250.16	299.24	578.27		7,616.70
住戶証/補領/鎖車/班組	220.00				1,530.00	1,750.00
特定*	8,694.50	42,500.00			14,931.00	66,125.50
代理費						-
9月合計	15,403.53	42,750.16	299.24	578.27	16,461.00	75,492.20
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	787,567	19,548	34,231	67,572		908,918
信託基金-定期存款					=>	32,509,907
流動現金-存銀行						3,875,072
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,678,823
其他應收款項						182,511
往來管理公司						19,866
裝修按金						(385,162)
預收款項(按金)						(249,619)
其他應付款項						(3,370,046)
					=>	35,220,269
信託基金-定期存款					=>	32,509,874
流動資金-存銀行						3,875,072
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(1,214,677)
					=>	35,220,269



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8月收支明細表			總 計
2010/2011 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	69,540.00	-	2,381,267.00
利息收入	8,673.46	329.89	299.24	578.27		9,880.86
住戶證收入						-
車位(苑內)					9,280.00	9,280.00
攤檔場租						-
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,195.00	1,195.00
什項收入	2,696.00	63,513.00			400.00	66,609.00
合計收入	2,118,887.46	167,555.89	100,795.24	109,826.27	10,875.00	2,507,939.86
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	8,342.00	132.30	132.30		7,897.40	16,504.00
消防系統保養	2,363.00	168.00	338.00	168.00	263,057.00	266,094.00
冷氣維修保養				4,600.00		4,600.00
一般維修保養	△ 59,353.00	2,082.50	179.00	270.00	11,093.50	72,978.00
發電機保養	△ 8,820.00	180.00			180.00	9,180.00
水泵保養處理	11,600.00	725.00	1,015.00	2,235.00	725.00	16,300.00
園藝保養工程					21,800.00	21,800.00
大廈清潔費	△ 317,792.00	8,283.00		25,313.00	4,304.00	355,692.00
滅蟲費					4,600.00	4,600.00
保安服務費用	625,088.23	47,965.21	27,168.62			700,222.06
公共水費/專業						-
公共電費	332,435.00	21,000.00	2,100.00	△ 61,531.00	19,800.00	436,866.00
核數費	325.00	100.00	100.00	100.00		625.00
牌照費/大型維修						-
保險費					9,750.11	9,750.11
電話費	2,429.00				2,904.00	5,333.00
銀行費用	1,077.71	26.60	8.05	17.89		1,130.25
文具印刷費	1,330.00				8,727.60	10,057.60
交通費	747.30				1,521.80	2,269.10
節日裝飾/衛視保						-
工具及設備	1,580.00				950.00	2,530.00
差餉地租/稅項						-
什項支出	2,285.00				4,869.90	7,154.90
公共帳戶分攤	323,413.01	24,832.53	14,064.77		(362,310.31)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,117,706.25	133,562.14	56,986.74	118,077.89	10,875.00	2,437,208.02
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	2,197,335.25	139,672.14	60,447.74	118,077.89	10,875.00	2,526,408.02
本期盈餘(透支)	(78,447.79)	27,883.75	40,347.50	(8,251.62)	-	(18,468.16)



二十八之第十一頁



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9月收支明細表			總計
2010/2011 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	69,540.00	-	2,381,267.00
利息收入	6,489.03	250.16	223.87	432.63		7,395.69
住戶證收入						-
車位(苑內)					12,280.00	12,280.00
攤檔場租					2,400.00	2,400.00
冷氣費				39,708.00		39,708.00
康樂設備收入					1,530.00	1,530.00
什項收入	8,914.50	63,313.00			251.00	72,478.50
合計收入	2,122,921.53	167,276.16	100,719.87	109,680.63	16,461.00	2,517,059.19
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	△ 11,762.00	132.30	132.30		6,013.40	18,040.00
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				4,600.00		4,600.00
一般維修保養	△ 180,129.00	2,532.50	475.00		8,707.50	191,844.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養處理	11,600.00	725.00	1,015.00	2,235.00	725.00	16,300.00
園藝保養工程					△ 44,675.00	44,675.00
大廈清潔費	△ 287,192.00	△ 10,283.00		25,313.00	△ 91,279.00	414,067.00
滅蟲費					4,600.00	4,600.00
保安服務費用	617,694.09	47,397.78	26,847.28			691,939.15
公共水費/專業	△ 5,669.20	△ 682.70	△ 13,050.50	△ 996.30	△ 12,133.80	32,532.50
公共電費	361,375.00	21,000.00	2,100.00	△ 64,731.00	22,401.00	471,607.00
核數費	325.00	100.00	100.00	100.00		625.00
牌照費/大型維修						-
保險費					△ 21,155.00	21,155.00
電話費	2,045.00				2,904.00	4,949.00
銀行費用	1,080.33	26.66	8.07	17.94		1,133.00
文具印刷費					11,810.90	11,810.90
交通費	747.30				1,137.60	1,884.90
節日裝飾/衛視保	5,462.00				4,675.00	10,137.00
工具及設備						-
差餉地租/稅項						-
什項支出	100.00	△ 6,518.20			21,889.40	28,507.60
公共帳戶分攤	222,418.09	17,077.87	9,672.64		(249,168.60)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	2,131,928.01	134,891.01	65,619.79	122,004.24	16,461.00	2,470,904.05
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	2,211,557.01	141,001.01	69,080.79	122,004.24	16,461.00	2,560,104.05
本期盈餘(透支)	(88,635.48)	26,275.15	31,639.08	(12,323.61)	0.00	(43,044.86)



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9月收支明細表—附頁			
			(與財政預算有較大差額的支出明細)			
2010/2011 年度		住宅部份	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份
防盜系統保養						
更換5座1樓低壓電制房內放大器及火牛		7,400.00				
一般維修保養						
2010年第四期外牆紙皮石維修工程		124,830.00				
第5座天台紙皮石維修工程		28,000.00				
		152,830.00				
園藝保養工程						
1-6座馬路旁正方形花槽樹腳放陶泥						4,875.00
購買白色纖維籬笆及札帶(親子種植場及中央公園)						18,000.00
9月份費用						21,800.00
						44,675.00
大廈清潔費						
白蟻控制服務		14,900.00	2,000.00			1,800.00
大垃圾站安裝殺菌除臭機						9,975.00
大垃圾站旁空地白蟻控制服務						29,700.00
9月份費用						49,804.00
						91,279.00
專業費用						
S10商舖法律費用(出禁制令)				10,000.00		
公共水費(10/5-8/9全期)		5,669.20	682.70	3,050.50	996.30	12,133.80
				13,050.50		
公共電費(天氣炎熱,冷氣溫度下調,用電量增加)						
					64,731.00	
保險費						
2009/2010年度綜合保險-公眾責任險						4,666.67
2009/2010年度綜合保險-金錢險						83.33
2009/2010年度綜合保險-忠誠險						83.33
2009/2010年度綜合保險-財產一切險						16,321.67
						21,155.00
什項支出						
電腦泊車咭			6,000.00			
信託基金-定期存款						
交通銀行						
定期存款--	1.01% p.a.	6個月	2/07/10-3/01-11	7,134,697.80		
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--				4,000,209.00		
				32,509,906.80		



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

6.2 司庫伍偉鏘先生匯報 8 月份及 9 月份透支分別為 HK\$18,468.16 及 HK\$43,044.86，總資產扣除負債後為 HK\$35,220,269.00。

6.3 有關本苑信託基金之利息收入，伍先生表示總值 HK\$4,000,000.00 之活期儲蓄存款由 3 月份累積至 9 月份之利息收入為 HK\$209.00，故現時總金額為 HK\$4,000,209.00。就定期存款方面，由於 3 個月及 6 個月之定期存款尚未到期，故沒有利息入賬。

創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(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
4/11/2010	墊支戴麟趾爵士康樂基金撥款	帳篷皇	415357	HK\$5,580.00		HK\$8,713.13	Sophie

6.4 管業處匯報法團零用金戶口入賬及支賬記錄如上表。至 2010 年 11 月 28 日，結餘為 HK\$8,713.13。

6.5 管業處匯報有關 2010 年 10 月份應收未收管理費情況，詳見附表：

	應收 管理費	欠交 當月金額				總結 欠金額	已採取法律行動		
			30 天	60 天	90 天		小額錢債	註契	拍賣
住宅	\$2,107,518.00	\$250,019.00	\$0.00	\$105,275.00	\$394,908.00	\$750,202.00	\$97,715.00	\$225,460.00	----
商舖	\$57,145.00	\$10,720.00	\$0.00	\$3,717.00	\$2,121.00	\$16,558.00	----	----	----
街市 (包括 冷氣費)	\$109,248.00	\$68,756.00	\$0.00	\$10,954.00	\$31,856.00	\$111,566.00	\$26,472.00	----	----
車位	\$103,713.00	\$8,326.00	\$0.00	\$3,439.00	\$4,706.00	\$16,471.00	----	----	----
幼稚園	\$4,430.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	----	----	----
超級市場	\$15,078.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	----	----	----

總數： \$2,397,132.00 \$337,821.00 \$0.00 \$123,385.00 \$433,591.00 \$894,797.00 \$124,187.00 \$225,460.00 ----

合共總金額 HK\$ 349,647.00

6.6 管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為\$433,591.00，其中已就總額合共 HK\$349,647.00 向有關業戶採取法律行動追討欠費。雖管業處已加速進行法律行動，入稟小額錢債審裁處，但因情況未見顯著改善，陳主席提醒管業處必須持有關行動，改善上述拖欠管理費情況。

(七) 專責小組報告



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

7.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下:

7.1.1 「滅蟲滅鼠服務合約」(標書編號:LUMU/10/T011)之截標程序已於 11 月 19 日下午 5 時 30 分完成,有關開標詳情如下:

招標邀請書發出日期 : 2010 年 11 月 11 日(星期四)
 截標日期 : 2010 年 11 月 19 日(星期五)下午 5 時 30 分
 管業處邀請承判商投標數目: 11 間
 管業處接獲承判商回標數目: 8 間

號碼	承判商名稱	非住宅公共地方 回標服務總金額(HK\$)		住宅公共地方 回標服務總金額(HK\$)		備註
		1 年合約	2 年合約	1 年合約	2 年合約	
1	基雋環境健康有限公司	\$57,000	\$114,000	\$6,000	\$6,000	標書 13 頁未有蓋章及簽署 承判商私自更改標書 6,10 及 11 頁之內容
2	新紀元清潔有限公司	----	----	----	----	回信覆不回標
3	愛迪清潔服務有限公司	----	----	----	----	回信覆不回標
4	香港工商清潔服務有限公司	----	----	----	----	回信覆不回標
5	ISS 設施服務有限公司	\$47,350	\$94,200	\$5,500	\$5,500	----
6	莊臣服務有限公司	\$37,440	\$74,880	\$2,300	\$2,300	----
7	羅氏清潔服務有限公司	\$48,000	\$96,000	\$3,500	\$3,500	----
8	利興清潔服務有限公司	\$51,300	\$102,600	\$4,000	\$4,000	----
9	香港能多潔榮業有限公司	\$38,000	\$76,000	\$2,000	\$2,000	----
10	誠信清潔服務有限公司	\$51,300	\$106,400	\$3,200	\$3,200	沒有參與見標
11	惠康滅蟲服務有限公司	\$32,300	\$64,600	\$1,200	\$1,200	沒有參與見標

為了解承判商日常工序及使用的物料詳情,經小組委員商討後,一致通過於 11 月 23 日晚上 8 時會晤以上已回標之 8 間承判商。管業處與有關承判商聯絡後,其中「誠信清潔服務有限公司」及「惠康滅蟲服務有限公司」回覆未能出席見標,故於見標當日只有 6 位承判商到場。

與會委員於見標時主要向承判商查詢人手安排,藥物種類、產地以及滅蟲滅鼠建議方案。由於最低標之「惠康滅蟲服務有限公司」沒有參與見標,而第 2 低標之「莊臣服務有限公司」主要工作範圍為清潔服務,非專業滅蟲公司。委員經考慮承判商之專業性及報價後,一致同意揀選第



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 最低標之「香港能多潔榮業有限公司」為本苑「滅蟲滅鼠服務合約」(標書編號:LUMU/10/T011)之承判商，19 次公共地方滅蟲滅鼠年費合共為 HK\$38,000.00。有關合約年期，因考慮是次承判商報價遠較去年 HK\$60,860.00(合共 17 次)之報價為低，委員同意以 2 年為合約期，待是次常務會議確認。

議決：與會委員確認揀選「香港能多潔榮業有限公司」承接本苑「滅蟲滅鼠服務合約」，合約為期 2 年。總合約費用為 HK\$76,000.00。

7.1.2 因應本苑之「清潔服務合約」合約期將於 2011 年 10 月 31 日屆滿，有關召標安排，因業主周年大會將訂於 3 月份進行，故或未能趕及於同時間表決，可能需召開特別業主大會揀選承判商。同時，本苑管理和保安合約亦即將屆滿，可考慮以短期合約形或與現時之清潔承判商續約 2 個月，以便同時召開特別業主大會就上述 3 份服務合約進行議決。與會委員一致同意，將安排與清潔承判商商討有關安排，待商討後再行議決。

7.1.3 管業處匯報「龍門居管業處電腦及網路保固服務合約」即將於 2010 年 12 月 31 日屆滿。現時之服務承判商「藍創科技顧問公司」已提供有關續約建議，月費為 HK\$3,050.00。服務範圍包括軟件及硬件管理支援及維修，例行檢查與非故意損壞之免費零件更換。此外，承判商將於確認續約後，額外贈送一台新電腦供管業處使用。上述續約建議需待是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過與「藍創科技顧問公司」續約一年。全年保養費用為 HK\$36,600.00。

7.2 保安事務小組

由於小組召集人姚艷萍女士於是次會議請假，由小組委員彭紹光先生匯報如下：

7.2.1 管業處匯報，9 月份保安人員缺勤人手分別為日更 0 人、夜更 18 人，合共 18 人。扣減費用資料如下：

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
9-2010	\$701,220.00	\$691,939.15	18	\$9,280.85

與會委員表示，對比 8 月份缺勤 2 人的情況，保安人手缺勤方面又轉趨緊張，加上臨近聖誕及農曆新年，人手需求增多，故要求管業處儘速招聘人手。就有關保安員缺勤問題，管業處表示，現時各地區人手亦相繼緊拙，本苑亦不例外，現時已從多方面招聘，儘快改善缺勤情況。



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

7.2.2 有關訂購停車場 2011 年泊車咭及出車證的報價分析如下：

	<u>泊車證</u> (共 1000 張)	<u>出車證</u> (共 1000 張)	<u>總額</u>
C&R Production	HK\$880.00	HK\$770.00	HK\$1,650.00
Anter Printing	HK\$1,200.00	HK\$800.00	HK\$2,000.00
廣告天地	HK\$2,000.00	HK\$2,000.00	HK\$4,000.00
S-Club Limited	未能提供報價		

經與會委員商討後，議決一致通過選擇向最低報價「C&R Production」訂購停車場 2011 年泊車咭及出車證，總額港幣共 HK\$1,650.00。並選擇粉紅色為來年上述兩車證的主色，有關議決會於常會上匯報。

議決：與會委員一致同意上述採購安排及車證顏色。

7.2.3 有委員表示，發現有住戶於本苑舉辦活動前，於管業處售票或派發免費門票前一晚，以雜物霸佔前列位置替代親身排隊，此舉對其他以正常方式排隊的業戶並不公平，建議管業處安排新方法售賣活動票。有委員表示過往本苑舉辦活動、代售及免費派發活動票時，有個別長者均以上述方式排隊，妨礙途經途人。為免於售賣活動票時引起混亂，小組初步同意以抽籤方式售賣，待是次常務會議作進一步商討。

議決：與會委員經商議後，一致同意日後如舉辦、代售及免費派發活動票時，可在事前知會主辦機構的情況下，因應活動性質及名額，採用抽籤方法派發活動門票，以免造成混亂。同時，如使用抽籤方法，管業處亦需先行知會舉辦機構有關安排。

7.2.4 有委員表示，於參考保安員工智能咭考勤記錄後，發現有個別員工沒有依時打咭，要求管業處跟進及訓示員工必須於上下班及進出廈座時使用智能咭拍咭。此外，陳主席表示早前曾參與「傑出保安員」選舉評審，本苑雖有派員參加，但參加者在面試期間表現未如理想，反映於事前訓練不足。管業處回應於下次推薦員工時將加強對參加員工之培訓，提昇其對答能力。

7.3 維修保養事務小組



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

小組召集人李鶴鳴先生交由管業處匯報如下：

- 7.3.1 因應本苑開設「社區圖書館」之安排，智能卡保養商「EC Info Tech Ltd」代表王志源先生於席上表示可把開發系統費用由原來之 HK\$60,000.00 調整至 HK\$25,000.00，工程內容除包括軟件開發，匯入智能卡資料外，亦包括安裝電腦主機及 20” 電腦屏幕，條碼掃描器及鋪設由法團會址至管業處訊號線工程。除「EC Info Tech Ltd」外，管業處亦已向兆畦苑現時之承判商「領先電腦」索取報價。因該承判商未能把其系統融合智能卡使用，故預計約需購買 1,000 張圖書證(每張 HK\$5.00)，而軟件開發及安裝條碼掃描器費用則為 HK\$5,850.00，連同額外購買電腦及屏幕之費用，總金額約為 HK\$15,000.00 元。小組初步同意「EC Info Tech Ltd」之建議方案，融合智能卡與借書證功能，以便業戶日後使用智能卡借還圖書。

議決：與會委員經商議後一致同意揀選「EC Info Tech Ltd」承接本苑社區圖書館電腦系統工程。工程費用為 HK\$25,000.00。。

- 7.3.2 有關裝修法團會址事宜，小組委員經商議後同意額外購買 6 個圖書櫃及 5 張長桌，連同木工及其他基本翻新工程，費用約為 HK\$16,000.00。管業處亦將安排由本苑工程部進行裝修工程，預計工程可於 12 月底前完成。

議決：與會委員一致同意上述採購安排。同時，與會委員亦同意於法團會址加裝投映機及電幕之建議。有關揀選投映機之細節，將交由維修事務小組續議，再提交下次常務會議議決。

- 7.3.3 有關中央公園兒童遊樂設施需安排維修事宜，早前獲批之工程已於 11 月 19 日完成。惟管業處於近日巡查期間，發現另一台馬仔偏心座亦出現損壞情況，故建議需儘快安排更換。小組委員一致同意上述更換建議，於是次常務會議匯報。

- 7.3.4 工程部已完成管業處對出停車位部份簷篷翻鬆工程。小組委員對工程效果均表示滿意，著管業處儘快安排翻鬆該處尚未完成之部份及第 2 街 S113 號舖對上剝落較嚴重簷篷位置。此外，有關勘察商舖簷篷安排，管業處經目視後表示結構大致正常，惟如需安排較深入之結構勘察，則需交由專業顧問公司進行評估。

- 7.3.5 有關日後廈座更換新冷氣機事宜，管業處已向數位供應商索取不同品



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

牌，包括「日立」、「三菱」、「珍寶」、「開利」及「大金」的冷氣機產品資料及報價供委員參考。經比較後，小組委員一致同意揀選「大金」作為更換廈座大堂冷氣機之指定品牌。有關議決需待是次常務會議確認，以便於更換大堂冷氣機時，可按照當時之「大金」冷氣機適用型號索取報價。

議決：與會委員一致同意揀選「大金」作為更換廈座大堂冷氣機之指定品牌。管業處日後將按大堂面積及實際需要選購適用「大金」冷氣機型號。

7.3.6 本苑將於 2011 年 3 月 31 日到期之維修及保養服務合約，共包括以下 3 項：

(1) 龍門居街市中央及分體冷凍系統保養合約費用

- 現時保養商：開利

(2) 公共天線及保安系統保養服務

- 現時保養商：EC Info Tech Ltd.

(3) 閉路電視監察系統保養服務

- 現時保養商：安成(遠東)防盜系統有限公司

由於現時之保養商表現大致理想，員工亦樂意與管業處配合提供服務。因此，有小組委員表示可考慮續約及增長合約年期，以減省出標行政費用，待是次常務會議議決是否需就上述合約出標。

議決：與會委員經商議後，一致同意就上述 3 項維修及保養服務合約進行招標。

後記：於是次常務會議後，「EC Info Tech Ltd」向管業處及法團提供「公共天線及保安系統保養服務」之續約建議，合約金額維持不變，年費為 HK\$22680.00。因考慮保養商表現理想，有關續約建議已於第七次維修事務小組通過，待下次常務會議匯報。

7.3.7 本苑於 8 月份曾發生雷擊事件，管業處已向本苑保險公司索償，並已於日前接獲保險公司回覆，除扣除墊底費用 HK\$5,000.00 外，保險公司將就事件作出全額賠償，合共 HK\$133,630.00。同時，保險公司已知會管業處，表示已可安排為損壞部份進行維修。因此，管業處已安排系統保養商進行工程，並於是次常務會議作出匯報。

7.3.8 因應工程部在農曆新年前工作較為繁重，小組委員經商議後一致同意於



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

12 月至 1 月，即農曆年前期間，聘請 2 至 3 位臨時技工。參考以往安排，預計合約期為 2 個月，每人月薪約為 HK\$8,500.00，待是次常務會議確認有關聘用額外人手安排。

議決：與會委員經商議後，一致同意上述增聘額外臨時技工建議。

7.4 環境事務小組

由於小組召集人柯佩均女士於是次會議請假，由管業處匯報如下：

7.4.1 小組已同意園藝保養商呈交之一月份至三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 14 座側花槽。

工程內容：第 14 座側花槽，起走殘舊植物，混合石灰及泥炭土，種植一盆羅漢松盆景，鋪放石春，種植玉龍草、金邊虎尾蘭、華灰莉。

(「盈春」報價 HK\$4,950.00)

園藝改善工程(建議二)

工程地點：幼稚園後面兩個花槽。

工程內容：於幼稚園後面兩個花槽，起走花葉沿階草，混合石灰及泥炭土，角位種植一個羅漢松球，其他種植紅繼木。

(「盈春」報價 HK\$ HK\$3,600.00。)

園藝改善工程(建議三)

工程地點：幼稚園門口左右花槽。

工程內容：於幼稚園門口左右花槽前面吉位，混合石灰及泥炭土，種植金連翹圍邊。

(「盈春」報價 HK\$2,600.00。)

園藝改善工程(建議四)

工程地點：苗圃

工程內容：提供人手及 8 包黃花沙，20 包塘泥及 10 包泥炭土，堆自耕農地。

(「盈春」報價 HK\$2,800.00)

園藝改善工程(建議五)



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

工程地點：第 7 座閘門邊，招牌位花槽，二個時花花槽。

工程內容：

a. 第 7 座閘門邊花槽，起走老殘的時花，混合石灰及泥炭土，種植矮牽牛花 100 盆及洋鳳仙 100 盆。

b. 招牌位花槽，混合石灰及泥炭土，種植洋鳳仙 100 盆。

工程費用：

洋鳳仙 200 盆 x @HK\$12.00 = HK\$2,400.00

矮牽牛花 100 盆 x @HK\$12.00 = HK\$1,200.00

(「盈春」報價 HK\$3,600.00)

議決：與會委員一致同意進行上述園藝改善工程。

7.4.2 有與會委員接獲業戶意見，表示有清潔員工於晚上 11:30 仍在運送垃圾桶至大垃圾站，期間曾發出噪音滋擾業戶。清潔承判商鄭先生回覆，夜班清潔員工之下班時間為晚上 11:00，在一般情形下，大部份清潔員工已完成清理廈座垃圾及運送垃圾桶之工作，惟因個別廈座垃圾數量較多，為改善有關情況，已把部份廈座倒垃圾時間提前至晚上 08:45。

7.4.3 「交換坊」活動已於 10 月 31 日舉行。是次活動反應良好，早前首輪登記交換之物品已全數被換取，亦有業戶帶同物件到場進行即時交換。因部份參加者未有取回交換物品，故管業處需暫存該批物品，待下次活動時再供參加者進行交換。就上述活動，仁濟醫院第二中學與管業處於 11 月 11 日進行會議，檢討活動安排，並初步擬定於 2011 年 4 月份舉辦下次「交換坊」活動。有合辦機構建議下次「交換坊」活動，除可以現時形式舉行外，亦可考慮與「以物易物」計劃一同進行。

議決：與會委員初步同意下次「交換坊」形式，並交由環境事務小組就活動安排作進一步商討。

7.4.4 環保署早前來函邀請本苑參與舊電腦及電器回收計劃。小組委員經商議後，一致贊成協助推行有關計劃，由管業處收集住戶棄置之舊電腦及電器，並暫存待環保署安排回收。與會委員初步同意於 1 月底回收業戶物件，有關安排細節則於下次環境事務小組會議確認。

7.4.5 有關聖誕節外圍燈飾亮燈時間，與會委員一致通過下列亮燈時間表，待



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

是次常務會議確認：

日期	亮燈時間
2010 年 12 月 11 日(星期六) 至 2010 年 12 月 23 日(星期四)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分
2010 年 12 月 24 日(星期五,平安夜) 至 2010 年 12 月 27 日(星期一)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時
2010 年 12 月 28 日(星期二) 至 2010 年 12 月 30 日(星期四)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分
2010 年 12 月 31 日(星期五) 至 2011 年 1 月 1 日(星期六,元旦)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時
2011 年 1 月 2 日(星期日)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分

議決：與會委員一致同意上述亮燈時間表。

7.4.6 有關 2011 年底 1 月份至 6 月份膠袋採購合約，管業處已向承判商索取報價如下：

	HDPE 可分解 白色垃圾膠袋 (連鐵線) (3500 包/月)	HDPE 可分解 黑色垃圾膠袋 (280 包/月)	總金額 (每月)
S-Club Limited (新昌管理集團成員)	HK\$5.50/包	HK\$125.00/包	HK\$54,250.00
佳美膠袋有限公司	HK\$6.00/包	HK\$130.00/包	HK\$57,400.00
ISS Hong Kong Services Limited (現為清潔承判商)	HK\$9.00/包	HK\$240.00/包	HK\$98,700.00

經比較後，與會委員一致同意揀選最低價之 S-Club Limited(新昌管理集團成員)為本苑 2011 年 1 月至 6 月之垃圾膠袋供應商，每月訂購總金額為 HK\$54,250.00。

議決：與會委員一致同意上述採購建議。

7.4.7 有關 2011 年訂購膠袋領取證，管業處已向承判商索取報價如下：



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

	膠袋領取證 (共 4500 張)	總金額
C&R Production	HK\$0.33/張	HK\$1,485.00
廣告天地	HK\$0.55/張 (另加稿費 HK\$200.00)	HK\$2,675.00
S-Club Limited (新昌管理集團成員)	HK\$0.75/張	HK\$3,375.00

與會委員經商議後，一致同意向最低價之 C&R Production 訂購 2011 年膠袋領取證，總金額為 HK\$1,485.00。同時，委員已確認選用黃色色卡印刷領取證。管業處將與供應商跟進及安排製作有關設計草圖。

議決：經商討後，與會委員一致同意上述採購建議。

- 7.4.8 有關安排園藝服務意見調查，管業處建議於 12 月 1 日至 15 日期間進行。小組委員經商議後初步同意問卷內容，現提交於常務會議確認。

議決：於審閱有關問卷後，與會委員一致同意簡化問卷內容以便業戶作答。管業處將修改有關內容，並按照上述建議時間表安排向業戶派發問卷。

- 7.4.9 有關本苑 10 月至 11 月廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	十月	十一月
廢紙(kg)	524	未安排回收
鋁罐(kg)	未安排回收	未安排回收
膠(kg)	435	未安排回收
鐵器(kg)		
舊衣物(kg)	443.5	211

- 7.4.10 以下為 2011 年度擺放化寶爐時間表，現待是次常務會議確認：

節日	擺放日期
節慶	
謝灶至農曆新年	26/01/2011 (三) - 06/02/2010 (日)
	(農曆 12 月 23 日至正月 4 日)
元宵節	17/02/2011 (四) - 18/02/2011 (五)
	(農曆正月 15 日至正月 16 日)



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

清明節	01/04/2011 (五) - 06/04/2011(三)
	(農曆 2 月 28 日至 3 月 4 日)
端午節	02/06/2011 (四) - 07/06/2011 (二)
	(農曆 5 月 1 日至 5 月 6 日)
盂蘭節	31/07/2011 (日) - 15/08/2011 (一)
	(農曆 7 月 1 日至 7 月 16 日)
中秋節	03/09/2011 (六) - 13/09/2011 (二)
	(農曆 8 月 6 日至 8 月 16 日)
重陽節	28/09/2011(三) - 06/10/2011 (四)
	(農曆 9 月 2 日至 9 月 10 日)
冬至	21/12/2011(三) - 23/12/2011(五)

議決：與會委員一致確認上述擺放化寶爐時間表。

7.4.13 有關採購新廈座大堂地毯之安排，管業處已向三位承判商索取報價，價格比較如下：

	第 1 至 7 座用 (4 呎 X14 呎) 共 7 張	第 8 至 16 座用 (4 呎 X17 呎) 共 9 張	扶手電梯大堂用 (9 呎 X8 呎) 共 2 張	總金額
和豐行	HK\$992.80/張	HK\$1,176.00/張	HK\$1,45.00/張	HK\$20,433.60
雷朋國際有限公司	HK\$1,770.00/張	HK\$2,100.00/張	HK\$2,020.00/張	HK\$35,330.00
振興五金物料供應有限公司	HK\$1,795.00/張	HK\$2,150.00/張	HK\$2,400.00/張	HK\$36,715.00

經商議後，與會委員一致同意向最低價之和豐行採購有關物資，總金額為 HK\$20,433.60。管業處亦於會上提供地毯色辦供委員揀選顏色，委員建議選用紅色，待常務會議作出匯報。

議決：與會委員一致同意上述採購建議。

7.4.14 有關訂購 OTTO 660 公升垃圾桶之安排，管業處已向三位承判商索取報



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

價，價格比較如下：

	產地：泰國	產地：德國	產品顏色
S-Club Limited (新昌管理集團成員)	-	HK\$1,390.00	綠，深灰，藍
華聰工程有限公司	HK\$1,030.00	HK\$1,750.00	綠，深灰，藍 (泰國)；綠 (德國)
華高(中港)有限公司	HK\$1,030.00	-	綠

與會委員經商議及考慮產品耐用性後，一致同意採購德國製 OTTO 660 公升垃圾桶，並議決揀選最低價之 S-Club Limited 為供應商，每個金額為 HK\$1,390.00，訂購共 20 個垃圾桶之總金額合共為 HK\$27,800.00。就是次訂購批次顏色，小組同意一致揀選灰色，並確認需於桶上印上龍門居「龍」字標誌及訂購批號。

議決：與會委員一致同意上述採購建議。

7.4.15 陳主席表示本苑傍的屯門河行人天橋將進行美化工程，構思以「海天一色」為主題，初步考慮冠名為「屯義橋」或「龍富橋」。陳主席將於得悉最新進展後，再知會委員有關安排。

7.5 聯絡事務小組

小組召集人黎新權先生於是次會議請假，交由陸國英女士匯報如下：

7.5.1 2010 年租用場地收費，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	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	18/1/2010	23-24/1/2010
轉介通有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$3,600	4/3/2010	12-14/3/2010
轉介通有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$3,600	3/6/2010	4-6/6/2010
轉介通有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	25/9/2010	9-10/10/2010
星展銀行(香港)有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$3,600	29/10/2010	29-31/10/2010
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	19/11/2010	23-24/11/2010
合共數量：			6 單，共港幣\$18,000 元		

7.5.2 2010 年 5 月至 2011 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	金莎皇餐廳	\$1,976	3/5/2010	5/5/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	3/6/2010	11/6/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	3/7/2010	16/7/2010
	新屯門中心 – DSC	\$1,976	26/7/2010	30/7/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	4/8/2010	13/8/2010
	祥益地產	\$1,976	28/10/2010	29/10/2010
	青松湖景幼稚園	\$1,976	29/10/2010	12/11/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	4/11/2010	10/11/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	16/11/2010	19/11/2010
合共數量：		9 單，共港幣\$17,784.00 元		

7.5.3 由於未有業戶申請使用「鄰里互助網絡」報告板，故現時張貼其他資訊性文件。

7.6 康樂事務小組

小組召集人陸國英女士匯報如下：

7.6.1 於2010年11月13-14日(星期六及日)舉辦之「東莞太子酒店國內兩天純玩團」活動，由於有兩名業戶退出，好玩假期表示會退回二百元予該兩名業戶，有關支票現交由管業處代為轉交，而有關業戶亦於11月27日到管業處提取了支票。

有小組委員表示，有參加者反映當日座位與家人相距甚遠。經過各小組委員討論後，決定為免再出現上述情況，往後所有坐位皆以順序形式出售，不設揀位，並於售票時向業戶說明規條以免引起誤解。

7.6.2 於2010年11月28日(星期日)舉辦之「秋高氣爽行山樂」活動已圓滿舉行，是次活動報名總人數為80人，當日出席人數為70人，而能夠完成整段路程人數為40人。有關活動相片將會上載至龍門居網誌內供參加者自行瀏覽。當日大會已安排於太極園公園設置茶點予參加業戶享用，而完成全程的業戶更會獲頒發紀念狀以作留念。

7.6.3 於2010年12月12日(星期日)舉辦之「歡聚龍門盤菜宴」活動，由於是次活動反應熱烈，經各組委員商討後，決定加開17席，並於2010年11月26日(星期五)晚上七時開售。另外，舉辦地點由籃球場改到網球場，並於2010年12月8日(星期三)起開始佈置場地。

7.6.4 於2011年1月1日舉辦之「元旦嘉年華」活動，新昌管理服務有限公司將



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

會贊助紀念錦旗。

7.6.5 於 2011 年 1 月 24 日舉辦之「迎兔送虎派揮春」活動，管業處接獲本苑書法及國畫班導師吳健偉先生回覆將會出席上述活動並協助寫揮春。

7.6.6 於 2011 年 2 月 4 日(星期五/年初二)舉辦之「龍門醒獅賀新春」活動，有關活動費用將由新昌管理服務有限公司贊助舉辦，有關活動內容及支出預算表詳情如下：

日期：2011 年 2 月 4 日（農曆正月初二/星期五）

時間：2:00pm – 5:00pm

地點：龍門居太極園公園

節目內容：

1. 武術表演
2. 醒獅表演（點睛及巡遊獻瑞）
3. 財神派利是
4. 切金豬儀式
5. 居民團拜（燒豬、茶點招待）

活動費用：HK\$14,660.00 (由新昌管理服務有限公司贊助)

經小組委員商議後，一致採納上述活動安排，並待於是次常務會議作出匯報。

7.6.7 有關申請戴麟趾爵士康樂基金事宜，管業處已遞交申請文件，待有關部門回覆後再作匯報。

7.6.8 就 2010 年 10 月 10 日(星期日)舉辦之「長者消閒遊」活動，管業處已遞交申請文件，待有關部門回覆後再作匯報。

7.6.9 就 2011 年 2 月 13 日(星期日) 舉辦之「新春行大運」活動，管業處會安排五間旅行社報價，並待於下次小組會議上進行揀選承辦商程序。

7.6.10 就 2011 年 5 月 15 日(星期日)舉辦之「挪亞方舟一天遊」活動，經小組委員商討後，決定是次活動行程為：挪亞方舟及馬灣公園。

7.6.11 聖誕裝飾製作坊活動已圓滿結束，總參加人數為 85 人，各參加者的作品將會掛上各座地下大堂的聖誕樹上作為佈置，而作品會於節日過後交回參加者以作留念。



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

7.7 街市、商舖諮詢小組

7.7.1 秘書彭紹光先生表示街市、商舖諮詢小組未有召開會議。

7.8 財務及審核小組

7.8.1 秘書彭紹光先生表示財務及審核小組未有召開會議。

(八) 其他事項

8.1 有關本苑第11座某業戶於早前曾破壞本苑公共設施一事，警方向有關人士建議先與管業處商討和解方案。於11月29日，該人士主動聯絡管業處表示願意作出金錢賠償要求和解，現提交是次常務會議議決。

議決：陳主席表示早前已就該業戶長期對他人構成滋擾行為交律師跟進。因見該業戶態度誠懇，同意要求該業戶於會後一星期內親筆致函法團及管業處，向受影響業戶致歉。同時，該業戶亦需其承諾不再作出滋擾鄰居行為及賠償遭毀壞物品。惟上述破壞公共設施行為乃刑事罪行，法團將尊重警方決定是否向該人士提出起訴。

8.2 本苑 2010 年 10 月份新轉名單位共有 13 個：3 座(1 個)、第 9 座(1 個)、第 10 座(2 個)、第 14 座(2 個)、第 16 座(1 個)及車位(15 個)。

(九) 下次會議日期

會議於晚上 12 時 10 分結束。下次會議日期為 2011 年 1 月 10 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 李兆波先生

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