



## 龍門居業主立案法團—第五屆管理委員會 第一次常務會議記錄

日期：二零一零年三月二十六日（星期五）  
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、陸國英女士、方家全先生、陳國良先生  
陳源先生、李鶴鳴先生、姚艷萍女士、梅彩清女士  
黃國芳女士、柯佩均女士  
（排名不分先後）

請假 — 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

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

管業助理 — 鄧海欣小姐

### 列席

法團法律顧問 — 李家駒律師

交通銀行信託有限公司 — 麥慎賢先生、關建樂先生



# 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一次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

秘書彭紹光先生表示，已接獲委員黎新權先生及趙得芳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，第四屆管理委員會第二十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二十次常務會議記錄。

陳主席表示今晚是第五屆管理委員會第一次常務會議，為加深委員之間互相認識，遂邀請與會委員逐一自我介紹。其後，陳主席表示各委員加入法團管理委員會目的應該是負起監察管理公司工作表現，以做好本苑管理工作，當中不可以涉及任何私人事務；因此，本法團過往已訂立<<會議秩序管理約章>>，各委員參與本苑會議時必須貫徹遵守約章要求。另一方面，為避免有任何利益衝突，本法團亦要求各委員依照本苑<<法團成員利益申報指引>>填妥<<利益登記冊>>，委員需列出與現時本苑承判商(如:清潔、工程項目等)有否存有任何利益關係，並於每年更新交回管業處存檔。

### (三) 續議事項

#### 1. 跟進商戶違例擺賣管制措施

- 1.1 管業處匯報街市及商舖於 3 月份違規個案跟進情況: M85 號檔戶經營非指定行業，管業處發出最後警告信後，該檔戶業主表示其租戶會於 4 月底遷出，屆時，管業處會留意該檔戶限期屆滿後會否遵守承諾，如有需要會採取進一步跟進行動。M72 號檔戶經營服裝銷售，違反了指定行業要求，管業處剛於 3 月 24 日發出最後警告信後，於限期屆滿後會跟進其改善情況。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，惟該檔戶至今仍不願意移除貨品，管業處將會通知法團法律顧問發出警告信。
- 1.2 陳主席表示於本年 3 月 14 日業主周年大會後發現第 1,2 街違規經營問題有所改善，而早前曾有商戶私下向其反映有管業處職員表示會於大會換屆選舉前暫緩執行違規跟進行動。陳主席認為法團個往已訂立商舖違規經營跟進流程，管業處應該按照既定程序及制度執行工作，並不應該因法團選舉結果而有所影響。此外，於執行工作指引時更不可以將責任推卸到法團或個別委員。陳主席要求管理公司嚴格約束屬下員工言行。



# 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

- 1.3 就 M35 號檔戶違規加建佔用公共地方，該檔主早前提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。法團法律顧問李律師表示因該檔主簽署的承諾書沒有列明期限，故此，管業處可向檔主發信表示將會撤銷准許其使用公共地方。

## 2. 擴大智能卡應用範圍事

- 2.1 管業處表示由本苑保安閉路電視系統保養商進行之擴大智能卡應用工程已大致完成，現階段正進行系統測試，稍後會相約法團委員到場驗收工程。

陳主席表示有關各廈座智能卡出入系統及密碼鎖已同時操作已多個月，現為進一步提升保安措施需以智能卡系統完全取替密碼鎖。管業處表示有個別業戶於業主周年大會上表示希望保留密碼鎖。陳主席表示現時密碼容易外洩予非本苑人士，過往經常發現有送外賣人士或訪客等會自行按密碼進出廈座，再者，房署正在第 18 區旁興建公屋，將來入伙後相信有不少非本苑人士行經本苑公共地方。有見及此，本苑應該提升本苑保安措施，以保障居民安全。

與會委員商議後，法團贊成當委員驗收工程妥當後，本苑將於本年 5 月份正式以智能卡系統取替地下大堂密碼鎖，同時，停車場平台各出入口、停車場 3 號升降機地下大堂入口及近第 7 座北閘亦需使用智能卡才可進出。至於，商舖男女廁的智能卡系統操作稍後再作商議。管業處會視乎工程驗收進度，並通知業戶有關智能卡系統取替地下大堂密碼鎖實施日期。

- 2.2 管業處表示將於擴大智能卡應用範圍加裝警告牌，以提示業戶有關範圍已加設智能卡系統及閉路電視錄影監察系統，以防有外來人士惡意破壞拍卡器強行進入本苑範圍。

陳主席表示本苑財政儲備標書提及本法團專責工作小組召集人需簽批付款文件，因此，於商討本苑財政儲備信託服務合約前，需要先進行議程六第 4 項「商討需否保留專責工作小組」及第 5 項「選舉專責工作小組召集人」。

## 3. 商討需否保留專責工作小組

- 3.1 陳主席表示新一屆管理委員會已於業主周年大會上成立，現需商討需否保留各專責工作小組，以跟進本苑各項管理事務。



# 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

與會委員商議後，一致通過保留各專責工作小組，包括：「招標程序小組」、「保安事務小組」、「維修保養事務小組」、「環境事務小組」、「聯絡事務小組」、「康樂事務小組」、「財務及審核小組」及「街市、商舖諮詢小組」。

## 4. 選舉專責小組工作小組召集人

- 4.1 就選舉「招標程序小組」召集人，委員陳國良先生動議由秘書彭紹光先生為小組召集人，由委員陸國英女士和議，彭紹光先生亦表示同意。

議決：由於沒有其他提名人及與會委員並無異議，一致通過由彭紹光先生擔任「招標程序小組」召集人。

- 4.2 就選舉「保安事務小組」召集人，委員陸國英女士動議由委員姚艷萍女士為小組召集人，由委員黃國芳女士和議，姚艷萍女士亦表示同意。

議決：由於沒有其他提名人及與會委員並無異議，一致通過由姚艷萍女士擔任「保安事務小組」召集人。

- 4.3 就選舉「維修保養事務小組」召集人，委員姚艷萍女士動議由委員李鶴鳴先生為小組召集人，由委員葉健波先生和議，李鶴鳴先生亦表示同意。另外，委員陸國英女士動議由委員陳國良先生為小組召集人，由委員黃國芳女士和議，陳國良先生亦表示同意。

因有兩位候選人被提名為小組召集人，陳主席表示因「維修保養事務小組」涉及繁多工程審批，故建議該小組額外設有副召集人，當表決後得票較多候選人成為召集人，另一位候選人為副召集人。與會委員一致贊成有關安排。

議決：經與會委員投票後，李鶴鳴先生以 9 票通過成為「維修保養事務小組」召集人，陳國良先生會擔任副召集人。

- 4.4 就選舉「環境事務小組」召集人，委員陳國良先生動議由委員柯佩均女士為小組召集人，由委員陸國英女士和議，柯佩均女士亦表示同意。

議決：由於沒有其他提名人及與會委員並無異議，一致通過由柯佩均女士擔任「環境事務小組」召集人。



# 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

- 4.5 就選舉「聯絡事務小組」召集人，秘書彭紹光先生動議由委員黎新權先生為小組召集人，由委員陸國英女士和議。秘書彭紹光先生表示黎新權先生雖因事請假未有出席今次會議，但其早前已表示會接受該小組召集人的提名。

議決:由於沒有其他提名人及與會委員並無異議，一致通過由黎新權先生擔任「聯絡事務小組」召集人。

- 4.6 就選舉「康樂事務小組」召集人，委員陳國良先生動議由委員陸國英女士為小組召集人，由委員黃國芳女士和議，陸國英女士亦表示同意。

議決:由於沒有其他提名人及與會委員並無異議，一致通過由陸國英女士擔任「康樂事務小組」召集人。

- 4.7 就選舉「財務及審核小組」召集人，陳主席表示有關小組只在有需要情況下才會召開會議，如商討財政預算案等，同時本苑現時財政儲備亦已交由信託服務機構託管，信託機構會定期提交財務報告予法團審閱。因此，有關小組建議不設立召集人。法團主席、秘書或司庫當有需要情況時會召開小組會議。

議決:與會委員一致贊成有關安排。

- 4.8 就選舉「街市、商舖諮詢小組」召集人，陳主席表示上一屆小組召集人由法團委員擔任，委員擔任小組召集人的同時亦需有法團立場，此舉，可能會影響小組成員或商戶表達意見，因此，有關小組召集人建議由小組成員(商戶)自行選出，法團委員亦會參與小組作出協調。

議決:與會委員一致贊成有關安排。由管業處發信各商戶以招募小組成員。

## 5. 跟進本苑財政儲備信託服務合約事

陳主席表示本苑已於3月14日業主周年大會上議決通過委任財政信託服務機構託管本苑財政儲備，並由「交通銀行信託有限公司」承接本苑2010年4月1日至2012年3月31日之財政儲備信託服務合約。今次會議亦邀請法團法律顧問李家駒律師及交通銀行信託有限公司代表出席會議商討合約內容。

- 5.1 管業處表示就財政儲備信託服務合約內有要求法團專責小組召集人需簽署批款文件，因秘書彭紹光先生剛成功當選為「招標程序小組召集人」，



# 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

由於，彭紹光先生同時亦為法團秘書，現需了解有關安排會否影響日後簽署批款文件程序。

法團法律顧問李律師查閱信託服務合約後表示，由於法團秘書於銀行批款程序上只須負責蓋章，無須作出簽署，而彭紹光先生只擔任「招標程序小組」召集人，故不會影響有關批款文件之簽名組合選擇性。

- 5.2 交通銀行信託有限公司代表麥先生表示現已按照標書要求預備正式合約文件，當中作出了兩項修訂，包括如下：

**[建議修訂一]**原有標書要求信託機構託管本苑儲備時，當每年回報率低於所有香港持牌銀行的一般存款利率，信託銀行需作出補償。但是，交通銀行信託有限公司麥先生表示考慮到在行政工作上未必可以知悉所有銀行的利率，因此，建議將合約修訂為以四間銀行(包括：匯豐銀行、交通銀行、恆生銀行及中國銀行)的利率作為補償參考基準。

法團法律顧問李律師表示交通銀行提供上述四間規模較大銀行，存款利率一般偏低，日後當信託合約每年回報率高於上述銀行利率時，交通銀行便無須作出任何補償。但是，倘若其他銀行有更高的利率時，因有關銀行未有包括在信託合約參考基準內，法團便無法因其他銀行有更高利率而取得更為理想的補償。

與會委員商議後，法團贊成將以下 15 間銀行列入信託合約內，以作為補償參考基準。有關銀行包括：[交通銀行、中國銀行、匯豐銀行、恆生銀行、創興銀行、渣打銀行、大新銀行、東亞銀行、永亨銀行、永隆銀行、星展銀行、富邦銀行、花旗銀行、中國工商銀行及大眾銀行]。此外，交通銀行需要定期提供三個月及六個月存款利率予法團參考。

**[建議修訂二]**於信託合約內加入附表 1 及 2，當中會列出信託服務合約期及每年銀行服務收費。

法團法律顧問李律師表示附表 1 內只列出合約期由 2010 年 4 月 1 日開始，並沒有合約到期日。為使合約期清晰顯示在合約上，建議將合約屆滿日期(即 2012 年 3 月 31 日)同時在附表 1 內列出。

交通銀行信託有限公司代表麥先生表示將會修改合約內容，並於本年 3 月 29 日交予李律師審閱，若信託合約內容無誤，管業處會於當日取回合



# 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

約並交法團簽署，以便合約可於本年4月1日正式生效。

- 5.3 有委員查詢於信託合約生效後，有關戶口運作之安排。交通銀行信託有限公司代表麥先生回應現已於銀行為本苑設立定期及活期戶口各一個，稍後會在兩個戶口內會再分拆五個帳戶，以代表「管理費按金」、「緊急維修基金」、「儲備金」、「緊急應變基金」及「累積基金」。
- 5.4 就本苑財政儲備移交的安排，管業處表示截至本年1月份本苑財政儲備約有3,900萬，因本苑2月份免收管理費及繼續有支出項目，同時亦需預留約400萬予管理公司作為日常營運基金。另管業處表示因男女廁翻新工程正由會計部安排付款中，故建議亦預留該筆工程款項予管理公司支付承判商。故此，新昌會計部稍後整理帳目後會將資料交予法團審閱，才會安排將財政儲備移交信託機構。與會委員一致贊成有關安排。
- 5.5 法團法律顧問李律師表示交通銀行信託有限公司早前要求法團簽署有關傳真文件免責條約，內容包括信託機構無須為任何傳真文件出現的問題承擔責任(例如:當信託機構依照傳真上指示執行工作，若最後發現該傳真屬偽造或有任何問題，信託機構無須承擔責任)。因此，為保障法團利益，建議於合約內訂明法團是不會以傳真方式向信託機構發出工作指令。
- 交通銀行信託有限公司代表麥先生表示銀行會於定期戶口屆滿前以傳真方式向法團匯報銀行存款利率，倘若法團決定不使用傳真方式發出指令，法團則需以送遞文件形式將最新指示交予信託機構。因此，為避免有任何時間延誤，交通銀行信託有限公司需要於定期戶口屆滿前三天將銀行利率交予法團，而法團會安排於限期前將最新行動指示送交信託機構。與會委員一致贊成有關安排。
- 5.6 交通銀行代表麥先生要求負責簽署批款文件的委員提供簽名式樣。陳主席表示按照各專責工作小組召集人選舉結果，「招標程序小組」召集人彭紹光先生、「保安事務小組」召集人姚艷萍女士、「維修保養事務小組」召集人李鶴鳴先生、「環境事務小組」召集人柯佩均女士、「康樂事務小組」召集人陸國英女士，以及法團主席陳雲生先生、司庫伍偉鏘先生及管業處物業經理李立人先生需提交簽名式樣及身份証副本予交通銀行辦理手續。與會委員一致贊成有關安排。
- 5.7 有關匯報銀行存款利率安排，經商議後，交通銀行信託有限公司需要將利率資料直接交予法團主席、秘書及司庫，並抄送管業處物業經理。



# 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

備註:因現時屋苑財政儲備託管合約乃以英文版本制定後附加中文譯本，如日後在條款上有任何爭議，一切以合約英文版本為準。

## (四) 討論事項

### 1. 檢討第四屆第二次業主大會整體安排及就有本苑員工涉及違規向住戶收取委任文書事是否需對違規及監管不力機構作出處分

- 1.1 陳主席表示第四屆第二次業主大會整體安排大致與過往一樣，而今次管業處按照了法團要求特別加強保安措施。另外，今次業主大會的現場連獲授權代表業主的出席率比較過往舉行業主大會為多，相信有業戶因業主大會舉行前，遊說授權事件引起了居民關注而出席大會。
- 1.2 陳主席表示於業主大會舉行前已向新昌管理服務有限公司、新昌保安部及清潔承判商發出通知信件，要求約束其屬下員工不可參與任何涉及委任文書的活動。但是，法團往後收到有本苑第 3 座、第 6 座、第 8 座業主及商戶反映有清潔員工私下收取委任文書；當時，陳主席已即時通知管業處有關情況，最後清潔承判商將懷疑有關員工調離本苑掩飾事件作了。
- 1.3 於業主大會前，有三位前法團委員聯署去信要求新昌營造不要將停車場車位委任文書給予法團。陳主席表示過往為保證有足夠業主出席率，新昌營造會將所擁有的車位委任文書交予法團，故此，就車位授權安排曾聯絡新昌管理層；而事後獲回覆新昌營造為保持立場中立，故不會授權任何人仕出席大會。可是，於點算委任文書當日發現新昌營造授權律師樓代表出席大會。其後，經與新昌管理層再次商議後，新昌營造代表不會出席大會以示遵守早前承諾。
- 1.4 陳主席表示於點算委任文書期間，管業處在處理有問題的委任文書時標準不一，另於業主大會當日則有業主發現其單位的委任文書填上的業主姓名寫法乃同音異字，法團已著該名業主向警方舉報有人偽造文書，有關事件正由警方刑事偵緝隊調查。陳主席質疑管業處為何沒有將該委任文書作廢，當中可能有疏忽之嫌。此外，如清潔人員曾將委任文書投放到保安控制室內的委任文書收集箱，當值保安人員應該知道本苑員工是不可涉及收取委任文書活動，故為何保安人員未有報告上述情況。

管業處回應當日點算委任文書時，有問題的委任文書先會與當日在場法團委員審議，在共識後才會將委任文書視作有效或作廢。





# 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

陳主席表示今次會議邀請法團法律顧問作為見證人，以了解事件因由。現要求新昌於下次常務會議回應上述事件及建議解決方案予法團考慮。

## 2. 檢討本苑清潔工作，並商議適當的跟進辦法

- 2.1 陳主席表示法團環境事務小組過往就監管清潔承判商工作表現方面欠缺全面，另亦過份信賴清潔工人工作表現。而早前法團委員到訪各廈座時發現清潔狀況仍有改善空間。為進一步了解本苑清潔狀況，管業處已協助草擬清潔服務意見調查表，當中包括各廈座樓層走廊、垃圾房、公共地方清潔質素，另各清潔員工儀表及服務態度等，稍後會以法團名義發給全苑業戶進行調查。
- 2.2 陳主席表示就早前巡查各廈座時，發現樓層防煙門關門有聲響、樓層燈罩變黃及後梯扶手有灰塵等問題。為使法團了解各廈座設施及清潔狀況，由管業處預備巡查表格由保安員每星期填報一次。
- 2.3 陳主席建議環境事務小組召集人以突擊方式，聯絡清潔承判商負責人到場，並由保安人員陪同下巡視各廈座檢查清潔情況。

## (五) 報告事項

### 1. 改善停車場秩序管理措施事

- 1.1 管業處表示工程部已於停車場各層適當位置加裝膠鏈柱，以免車輛於車位之間穿梭。
- 1.2 陳主席表示日前發現二樓停車場部份膠鏈懷疑被車輛撞斷，其後，管業處翻查閉路電視記錄後，並無任何特別發現。有委員亦表示曾發現三樓停車場膠鏈鬆脫在路面。管業處回應可能因停車場使用者強行跨越膠鏈時，用力過度扯斷膠鏈，現會研究改善方法。

### 2. 第一街公共交通交匯處外牆滲漏油污維修事

- 2.1 管業處表示早前懷疑滲漏油污是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。管業處曾向建築署反映上述情況，其初步回覆有關油污並不是因為水氣所致，稍後再有滲漏會聯絡該署跟進。

### 3. 向 S119 號舖追討賠償事進展

- 3.1 管業處表示正安排支付前期律師費用予法團法律顧問，以便向法院



# 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

申請頒發破產令予 S119 號舖前租用人。

## 4. 就違規單位被發律師信後跟進情況

- 4.1 法團法律顧問李律師表示有關早前本苑有三個違規個案需向法院申請禁制令一事。據管業處通知，除街市檔 M35 號需由管業處發信作進一步跟進外，其餘兩個違規個案已作出了改善；但是，有關業戶仍未繳交律師信費用。現建議法團考慮豁免該業戶的律師信費用或先由法團支付律師信費用，其後，由管業處根據公共契約給予權力向有關業戶追收，如業戶拒絕支付費用亦可透過小額錢債審裁處追討。

陳主席認為如豁免向違規業戶追收律師信費用會出現不公平情況，因過去曾有違規業戶合作地繳交了律師信費用。再者，當豁免律師信費用後會有機會縱容業戶繼續違規行為，故此，本苑必須向違規業戶追收所需律師信費用。與會委員商議後，法團通過有關安排，稍後李律師會整理仍未清繳律師信費用的單位名單後，由管業處發信向有關業戶追討。

- 4.2 管業處表示就有關跟進違規個案需預先支付律師前期費用，由於早前曾有街市檔業主表示有關跟進街市及商舖違規個案所需的費用應屬公共項目支出，不應該在街市或商舖帳目內支出。管業處早前曾向法團法律顧問了解有關入帳安排，李律師初步回應有關法律費用應該由違規業戶所屬帳目內支出。陳主席亦表示若屬街市違規個案，所需法律費用應由街市帳戶內支出，至於，各廈座單位違規個案則應由住宅帳戶內支出。

## 5. 商舖公共平台滲漏最新情況報告

- 5.1 管業處表示 S97 號商舖平台天面仍有少許滲漏情況，現已通知新昌營造廠跟進。至於，其他商舖暫沒有接獲平台天面滲水報告。

陳主席表示因新昌營造廠於去年承諾延長平台天面滲水保固期將於本年雨季後屆滿，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。

## 6. 本苑傍興建公屋最新進展

- 6.1 陳主席表示早前收到房委會回信，有關第十八區社區會堂預計於 2013 年落成，並將會於本年 5 月份聯同民政事務處總署及建築署向屯門區議會



# 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

提交社區會堂的設計方案。屆時，待取得進一步資料後再作匯報。

## 7. 更新龍門居網誌事

- 7.1 管業處表示龍門居網誌內容仍繼續更新中，有關業主大會議決結果通告及相片已上載到網誌內。陳主席要求管業處聯絡兼職電腦人員，以商議資訊下載安排，並將過期資料刪除。

## 8. 通過2010年全年會議時間

- 8.1 就各專責小組開會日期，陳主席徵詢各小組召集人後，現通過「維修保養小組」開會日期定於星期一、「環境事務小組」開會日期定於星期二、「康樂事務小組」開會日期定於星期三及「保安事務小組」開會日期定於星期五。陳主席要求管業處按照上述指示編制各小組全年的會議日期，而各小組需於下一次常務會議前召開第一次會議。此外，管業處需要發信徵詢各委員加入不同小組意願。
- 8.2 有關法團常務會議時間表，管業處已安排每隔約六個星期會召開一次常務會議，有關時間表已派發予委員參閱。與會委員商議後，一致通過常務會議全年開會的日期。另外，陳主席補充法團亦會因應特別事項而召開特別會議。

## (六) 財政報告

- 6.1 司庫伍偉鏘先生交由管業處匯報本苑（包括住宅部份、車場部份、商場部份、街市部份及公共部份）於二零一零年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

龍門居業主立案法團 - 第五屆管理委員會 第一次常務會議						
龍門居財政報告			2010年3月26日(星期五)			
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
1月盈餘	148,647	41,649	40,008	33,814		264,118
本年度(4/09 - 1/10)	(1,691,771)	234,465	347,172	(146,388)		(1,256,521)
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	13,358,348	834,422	2,726,873	1,780,943	-	18,620,585
平均每戶	3,515					
儲備金	6,006,165	189,513	259,134	374,626	811,920	7,641,357
平均每戶	1,581					
可動用的專項款項						
緊急維修基金	2,544,590					2,544,590
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	7,351,378	273,199	254,011	490,891		8,379,479
	30,166,096	1,297,134	3,240,018	2,566,459	811,920	38,081,627
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	1,860.40	82.54	165.66	159.82		-2,268.42
住戶證/補領/鎖車/班組		100.00			3,550.00	3,650.00
特定*	4,050.00	42,500.00			10,330.00	56,880.00
代理費		23,707.70				23,707.70
1月合計	5,910.40	66,390.24	165.66	159.82	13,880.00	86,506.12
特定*						
住宅部份 -- 郵遞派發/租備物業			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/小額儲蓄之利息及訟費			
應收管理費	773,344	55,024	81,394	139,188		1,048,950
定期存款					=>	33,913,714
流動現金-存銀行						5,150,498
現金						30,000
法團往來						20,000
預付款項(按金)						1,507,028
其他應收款項						83,913
往來管理公司						37,579
裝修按金						(355,662)
預收款項(按金)						(206,957)
其他應付款項						(3,147,537)
					=>	38,081,627
定期存款-儲備金	中國銀行	0.06% p.a.	3個月	22/01/10-22/04-10	7,641,357.29	7,641,357.29
定期存款-緊急維修基金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	28/01/10-02/03-10	2,544,589.71	2,544,589.71
定期存款-管理費按金	中國銀行	0.06% p.a.	3個月	22/01/10-22/04-10	9,480,624.60	9,480,624.60
定期存款-流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	28/01/10-02/03-10	7,656,564.31	7,656,564.31
定期存款-流動現金	匯豐銀行	0.01% p.a.	1個月	28/01/10-02/03-10	1,588,688.01	1,588,688.01
定期存款-流動現金	中國銀行	0.06% p.a.	3個月	22/01/10-22/04-10	5,001,890.50	5,001,890.50
定期存款					=>	33,913,714.42
流動資金-存銀行						5,150,498
現金						30,000
法團往來						20,000
流動資產減負債						(1,032,585)
					=>	38,081,627



# 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1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		2,398,977.00
利息收入	1,860.40	82.54	165.66	159.82		2,268.42
住戶證收入						-
車位(苑內)					6,760.00	6,760.00
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					1,150.00	1,150.00
什項收入	4,050.00	66,307.70			3,570.00	73,927.70
合計收入	2,113,428.40	170,103.24	100,661.66	117,117.82	13,880.00	2,515,191.12
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	1,512.00	132.30	132.30		113.40	1,880.00
消防系統保養	893.00	64.00	3,877.00	3,814.00	127.00	8,775.00
冷氣維修保養				4,600.00		4,600.00
一般維修保養	Δ 57,170.00	2,150.00			6,369.00	65,689.00
發電機保養	3,240.00	180.00			180.00	3,600.00
水泵保養處理	9,600.00	600.00	840.00	2,160.00	600.00	13,800.00
園藝保養工程					Δ 35,610.00	35,610.00
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	621,524.78	47,691.77	27,013.74			696,230.29
公共水費	Δ 5,920.00	Δ 1,304.10	Δ 4,687.80	192.30	Δ 11,341.00	23,445.20
公共電費	329,944.00	21,000.00	2,100.00	23,267.00	19,800.00	396,111.00
核數費						-
牌照費/大型維修	Δ 26,970.00					26,970.00
保險費					9,749.99	9,749.99
電話費	2,044.00				1,634.00	3,678.00
銀行費用	1,083.47	26.74	8.10	17.99	300.00	1,436.30
文具印刷費					3,276.00	3,276.00
交通費	747.30				1,416.90	2,164.20
節日裝飾費	454.90				2,505.00	2,959.90
工具及設備						-
差餉地租		Δ 2,640.00				2,640.00
什項支出	120.00		872.30	96.70	6,644.80	7,733.80
公共帳戶分攤	132,910.74	10,205.25	5,780.10		(148,896.09)	-
商場管理分攤				23,843.00		23,843.00
合計支出	1,885,152.19	122,344.16	57,192.34	83,303.99	13,880.00	2,161,872.68
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	1,964,781.19	128,454.16	60,653.34	83,303.99	13,880.00	2,251,072.68
本期盈餘(透支)	148,647.21	41,649.08	40,008.32	33,813.83	0.00	264,118.44



# 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

## 廖創興銀行戶口記錄 (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
1/2/2010	Balance Brought Forward from 27Jan 2010					HK\$14,558.43	Sophie
19/2/2010	遨遊離島樂融融(支付旅行社餘額)	冠一旅遊有限公司	404243	HK\$6,160.00		HK\$5,975.43	

龍門居財政報告		2010年1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	車場部份	商場部份	街市部份	公共部份	總計
<b>一般維修保養</b>						
9座J&H更換外牆喉及晾架扣去保險款	50,260.00					
<b>消防系統保養</b>						
商場及街市之男女廁所新造花灑頭			3,750.00	3,750.00		
<b>園藝保養工程</b>						
11座門口改善工程					5,970.00	
修整學校的白層樹					4,800.00	
7座閘門邊及幼稚園後面更換時花工程					2,240.00	
8個大花盆種植比利時杜鵑					800.00	
					13,810.00	
<b>公共水費</b>						
09年9月 - 10年1月全期費用	5,920.00	1,304.10	4,687.80	192.30	11,341.00	
<b>大型工程維修</b>						
更換食水加壓缸及加壓泵工程--10%保固金	26,970.00					
<b>差餉地租</b>						
萬景天線站 (1-3/2010)		639.00				
和記天線站 (1-3/2010)		1,236.00				
數碼通天線站 (1-3/2010)		765.00				
		2,640.00				

6.2 管業處匯報本期盈餘為\$264,118.44 元，總資產扣除負債後為\$38,081,627.00 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

6.3 管業處匯報有關2010年2月份應收未收管理費情況，詳見附表：

龍門居2010年2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	\$0	\$125,761	\$74,694	\$393,670	\$594,125	----	\$117,728.00	\$196,547.00	----
商舖	\$57,145	\$0	\$23,844	\$17,722	\$20,486	\$62,052	----	----	----	----
街市 (包括 冷氣費)	\$116,958	\$0	\$14,199	\$8,523	\$54,943	\$77,665	----	\$61,398.00	----	----
車位	\$57,196	\$0	\$4,525	\$1,086	\$2,715	\$8,326	----	\$1,086.00	----	----
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      \$0      \$168,329      \$102,025      \$471,814      \$742,168      \$166,466.00      \$196,547.00

合共總金額 HK\$376,279.00

6.4 管業處匯報於本年1月份住宅部份有兩項較大支出，包括：支付更換食水加壓缸及加壓泵工程保固金\$26,970.00元及對沖第9座J&H單位更換外牆喉及晾衣架扣去之保險款項\$50,260.00元。

6.5 就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前任法團秘書石松生先生，於本年3月14日業主周年大會換屆選舉後，新一屆秘書為彭紹光先生，並代替石松生先生成為上述戶口授權簽署人；而授權簽署模式則維持不變。與會委員一致通過有關安排。

6.6 彭秘書表示有關街市商舖男女廁翻新工程延誤需扣減工程費用，以及龍門居重置名牌工程由新昌負責8萬元工程費用，現要求管業處於財務報告上列出有關項目，以便法團查閱。

## (七) 其他事項

7.1 有委員反映深夜時份有私家車在進入車路後發出擾人車聲。陳主席建議於保安事務小組研究解決方案。

7.2 有委員反映第7座2號升降機早前曾發生急墜事件。管業處表示向保養商了解事件。



# 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


7.3 管業處表示有線電視提供 18 個月無合約免費試睇「有線電視第 1 台」計劃予本苑(其後如繼續使用則需收費)，該台可收看南非世界盃足球場四場重要賽事及不同類型節目。而有線電視安裝工程會包括於大廈加裝解碼器並將訊號接駁至大廈公共天線系統，再傳送到各單位。業戶無須於家中安裝任何設備，而管業處需要安排公共天線保養商派員協調及配合其安裝工程，費用為\$800 元。有線電線提供優惠期至 3 月 31 日。與會委員商議後，為滿足居民需要初步同意安裝「有線電視第 1 台」，現定於 3 月 29 日邀請有線電視到本苑向法團委員介紹及解釋服務內容。

7.4 有關親子種植場工程進度及開放本苑場地作溫習室用途之安排，陳主席建議於環境事務小組作進一步商討。

7.5 有委員表示早前太極班使用本苑場地舉行活動時，發現其租用場地時段被其他人士租用，有關情況連續兩個星期發生，現要求管業處跟進及避免再有同類事件。

## (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 5 月 3 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