



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 第九次常務會議記錄

日期：二零一一年二月二十一日（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 — 陳國良先生
委員 — 葉健波先生、梅彩清女士、李鶴鳴先生
陸國英女士、方家全先生、黃國芳女士、
姚艷萍女士
（排名不分先後）
請假 — 黎新權先生、柯佩均女士、陳源先生
趙得芳女士
（排名不分先後）

龍門居管業處

區域總經理 — 方錫雄先生
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

法團法律顧問 — 李家駒先生



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九次常務會議記錄

(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、柯佩均女士及陳源先生請假，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八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八次常務會議記錄。

(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。管業處表示自農曆新年過後，已加強處理第一街商舖佔用公共地方擺賣問題，現時情況大致良好。此外，M35 號街市檔戶已作出改善，於收舖後再無佔用公共地方。就街市其他檔戶佔用公共地方之檔戶，管業處將按日常程序繼續跟進，先拍照作記錄，在勸喻無效後則會向有關檔戶發信要求儘快處理違規擺賣問題。

3.1.2 陳主席表示現時雖仍有個別商舖違規擺賣個案，但情況已基本受到控制，反映違規擺賣情況已有顯著改善，著管業處持續跟進，繼續改善違規情況。

(四) 報告事項

1. 禁制 M85 號舖違規經營非指定行業事

4.1.1 管業處表示 M85 號舖已暫停營業多月，而其租戶亦已另租本苑商舖開業。同時，管業處向業主查詢後亦證實，已與其違規經營非指定行業之租戶終止租約，要求取消有關法律行動。陳主席表示，因上述事項已獲解決，故毋須於下次會議再作討論。

2. 向 S119 號舖追討賠償事進展

4.2.1 管業處匯報，有關向 S119 號舖追討賠償事宜，被告人在農曆年前聯絡管業處，並於管業處職員及第三者在場下與陳主席及彭秘書會面。期間，管業處亦已把第 2 份追討賠償的法庭文件交予有關人士。陳主席表示於當時已清楚向有關人士表達賠償要求，但該名人士回覆只會承擔維修費用，而拒絕向法團賠償訟費。根據法律程序，本案將於 3 月 9 日提堂，故法團一致同意如被告人在 2 月底前同意繳付賠償及訟費合共約



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

HK\$40,000.00，法團則同意接納庭外和解，否則會繼續有關法律行動，向法院申請頒佈破產令予有關人士。待有進一步消息再於會議上匯報。

3. 向違規業戶追收法律費用事進展

4.3.1 管業處匯報，本月暫時沒有新增的成功追討個案；而現時大部份拖欠法律費用個案均為違規飼養寵物之住宅業戶。陳主席要求管業處加緊向有關業戶追討上述法律費用，以提高有關行動之阻嚇性。

4. 商舖公共平台簷篷滲漏事最新情況

4.4.1 管業處匯報，由新昌營造跟進之5間滲漏商舖只剩餘S97號舖仍有滲水問題，其餘則暫無滲水問題。此外，新昌營造亦已跟進第6座某頂層業戶之天面滲漏問題，於進行防水工程後，管業處已把有關照片交予該業戶以作記錄。陳主席亦表示並未接獲該業戶有關滲水之進一步投訴，故相信滲水問題已獲解決，而業戶對工程成效亦感滿意。

4.4.2 陳主席查詢有關已解決雨水滲漏問題的商戶簽署確認文件之進度。管業處回覆有關商戶負責人已全數簽署回條，但其中有商戶不願意蓋上公司印章。陳主席要求管業處再向有關商戶解釋現要求簽署之確認文件僅用以確認新昌營造已完成有關維修工程。由於新昌營造之保固期應於2009年已屆滿，但因持續滲漏問題方繼續跟進，而法團亦同意在2010年雨水測試期後，如證實滲漏問題已獲解決，則該公司無需再負責有關維修責任。日後，有關公共部份而非業戶設施引致滲漏之維修責任將由屋苑承擔；相反，倘因業戶設施引致滲漏則必須由業戶自行安排維修。

5. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

4.5.1 陳主席表示，有關「浩龍有限公司」控告法團的案件，「浩龍有限公司」現階段暫未提出任何新理據。在2010年12月份法團曾與其會面，期間提出之管理問題，與其入稟興訟理由無關，故法團已向其表示法團方面暫時已沒有任何有關訴訟之補充。其後，「浩龍有限公司」又再要求法團主席致電其進行會談，但因法團方面已沒有任何新資料補充，而「浩龍有限公司」亦沒有提出任何與訴訟有關之新要求，故法團已再三作出回應，於訴訟方面已清楚表明立場，如「浩龍有限公司」負責人有其他意見需再作會談，可直接致電法團主席聯絡。陳主席表示雖個案至今仍未有任何新進展，惟為了應付上述訴訟，法團需委託律師回應，有關費用需由業主分擔，對業戶明顯不公平。因此，為免訴訟持續不下，法團同意把上述事項提交業主大會表決，議決是否繼續交由「李家駒律師事



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

務所」主動向「浩龍有限公司」提出有關繼續法律行動或賠償本苑法律費用之方案。

- 4.5.2 法團法律顧問李家駒先生表示，以往的訴訟案件，一般均由原告人採取主動，被告人則處被動角色；但屢見大量訴訟案件拖延多年，主因均為原告在開展法律程序後不了了之，故近年司法制度已有所轉變，被告人也可採取主動，以便加速了結法律訴訟。就「浩龍有限公司」控告法團的法律訴訟，原告人「浩龍有限公司」的主要目的其一為要求法團減低管理費金額，其次則要求退還以往懷疑錯誤計算之管理費金額。按照原告人提出的質疑，法團已清晰作出答辯及回覆，同時法團及管理公司代表亦分別出席2次調解，但至今已無新進展。李律師進一步表示，由於有關法律訴訟除牽涉街市管理費計算方法外，對商舖管理費計算亦有所影響，故如由法團採取主動，尋求法律判決，由法院澄清現時管理費計算方法是否正確為較正面處理方法，除可避免原告人拖延法律行動外，亦可避免日後街市或商舖業主因同類事項而提出訴訟。李律師再指出，由於進行法律行動牽涉屋苑支出，加上預計所需法律費用可能較龐大，故基於尊重業主知情權，建議交由業主大會進行表決。

議決：與會委員一致同意把上述議題加入第五屆管理委員會第一次業主周年大會業主大會議程進行表決。

6. 為本苑樹木杜滅白蟻事

- 4.6.1 管業處匯報，承判商「基雋環境健康有限公司」已分別於1月11日及2月1日到本苑進行杜滅白蟻工程。根據覆檢結果，大垃圾站旁空地只剩餘1號藥餌盒仍有銼蝕現象，反映白蟻生長情況已逐漸受控。有關第9座垃圾房滅蟻安排，承判商則已於1月11日該處擺放共4個藥餌裝置，至覆檢當日發現所有藥餌已遭銼蝕，白蟻銼蝕情況嚴重。管業處將於進行下次覆檢後再向委員報告有關情況。
- 4.6.2 有關大垃圾站旁官地進行白蟻勘察事，管業處表示已接獲康樂及文化事務署電話回覆，表示其場地內並無發現白蟻，而有關地政處官地，承判商「基雋環境健康有限公司」已於2月1日完成勘察工程。經承判商檢查後，上述地點並無發現白蟻；承判商將於稍後提交報告予法團記錄。為供本苑記錄，陳主席提醒管業處需要求康樂及文化事務署及地政總署分別提交書面回覆，以作記錄方便日後跟進。



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

7. 親子種植場使用情況

- 4.7.1 管業處匯報親子種植場第 2 期活動將於 2011 年 2 月 15 日(二)結束，故管業處將於 2 月 7 日向有關業戶發出便條，通知其必須於到期日前清理種植田內植物。管業處將給予業戶一星期寬限期，最後清理日期將為 2 月 21 日。
- 4.7.2 有關親子種植場第 3 期之抽籤安排，管業處已於環境事務小組會議上呈交宣傳海報予小組委員傳閱。另外，有關宣傳及抽籤時間表，小組委員一致通過下列安排如下：

種植日期：2011 年 3 月 15 日(星期二) 至 6 月 15 日(星期三)
海報張貼日期：2011 年 2 月 7 日(星期一) 至 3 月 7 日(星期一)
收集申請表日期：2011 年 2 月 7 日至 3 月 7 日 (下午六時止)
抽籤日期：2011 年 3 月 7 日晚上八時半 (維修事務小組會議前)
公佈日期：2010 年 3 月 10 日 (星期四)

議決：委員一致通過上述時間表。

- 4.7.3 有關於停車場天台開闢新親子種植場之建議，管業處經初步計算後，預計工程費用約為港幣 10 數萬元。由於工程費用龐大，陳主席建議可嘗試邀請「中華電力」提供贊助；管業處將製作計劃書予「中華電力」，待接獲回覆後再向委員匯報。

8. 第一街公共交通交匯處外牆滲漏油污維修責任事

- 4.8.1 陳主席表示，由於仍未收到運輸署聯同建築署及機電工程署作重新檢查的最新安排，暫時未有任何進展，待有進一步消息再於會議上匯報。

9. 本苑傍興建公屋及社區會堂最新進展

- 4.9.1 陳主席表示，本苑傍興建公屋及社區會堂事暫時未有任何新進展，待有進一步消息再於會議上匯報。

10. 本苑申辦「節約能源工程」工程事進展

- 4.10.1 管業處匯報，本苑申辦「節約能源工程」已於 2 月初接獲機電工程署正式回覆核准上述申請，資助額為 HK\$2,304,000.00，與本苑申請金額相若。有關公開招標之要求將交由招標程序小組作進一步商討。

議決：與會委員一致贊同交由招標程序小組商討標書細節，並於確認標書內容後安排出標。



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

11. 延長本苑業戶車輛入苑免費停留時間事

4.11.1 就延長本苑業戶車輛入苑免費停留時間，管業處已整理本苑自延長停車場業戶免費停泊時間至 30 分鐘後繁忙時間臨時泊位使用率資料供委員參考。根據有關數據，現時之使用率已接近飽和。委員經商議後，一致同意暫時維持現狀，無需進一步放寬其他業戶車輛入苑免費停留時間。

(五) 討論事項

1. 為本苑新的屋苑管理合約進行招標事

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將於 2011 年 12 月底便屆滿，為免爭議及測試市場價格水平，法團已同意進行公開招標；而法團於新合約生效後對管理公司表現亦將作出新評價。

有關招標程序大致如下：

項目	建議時間	備註
草擬招標廣告及標書內容	3 月份	需交由法團法律顧問李家駒先生審閱
開會確認招標	5 月份	在常務會議上確認
登報招標	6 月份	招標廣告內容需交由法團法律顧問李家駒先生審閱
派發標書		
投標商巡邨		
遞交標書截止日期	7 月份	
編製標書分析		
投標商後補文件	8 月份	
投標商面議時間		
張貼投標商分析資料於各座地下大堂當眼處		
揀選公司	9 月份	需召開特別業主大會表決

有關管理合約年期，法團一致同意取消現有合約之 2 年死約及 1 年生約部份，更改合約年期為 3 年。就投標商規模方面，委員同意不需於標書內設定特別門檻，惟投標商必須提供公司資本、牌照及無訴訟證明書等資料，以便法團了解各投標商之公司背景。根據上述要求，管業處將參考舊標書內容，加上法團新要求，再提交招標小組商議及李律師審閱。

2. 為本苑新的保安合約進行招標事

5.2.1 本苑與新昌管理服務有限公司的保安服務合約將於 2011 年 12 月底便屆滿，法團一致同意進行公開招標。招標程序可參考 5.1.1 管理合約程序表。

5.2.2 就現有保安服務合約內容，有委員反映現時之對講機及電子巡邏棒已呈



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

老化，建議在新保安服務合約內不再向承判商提供上述物資，改由承判商提供有關裝備。與會委員一致贊同上述修訂。

3. 議決通過延長本苑清潔合約兩個月，以配合公開招標方便在本年度業主周年大會表決事

5.3.1 本苑與服務系統有限公司的清潔服務合約將於 2011 年 10 月底屆滿，法團一致同意進行公開招標。為配合管理服務合約及保安服務合約之招標程序，法團委員一致通過於現行合約到期後，與清潔承判商訂立為期 2 個月之臨時清潔服務合約，以便同時召開特別業主大會表決，及統一有關合約屆滿期。管業處將致函服務系統有限公司查詢上述短期合約價格以供法團考慮。另一方面，招標程序則可參考 5.1.1 管理合約程序表。

4. 議決通過法團是否就 S10 號舖屢勸不改，終日佔用本苑公眾地方違例擺賣，向法院申請《禁制令》禁止其違規表現

5.4.1 管業處匯報剛接獲 S10 號舖租戶通知，店名將由「明記便利店」為「德記便利店」。因該舖租戶早前簽署之承判書均以舊店名簽署，故李律師表示上述易名安排可對採取進一步法律行動構成影響，故建議持觀望態度，由管業處查核上述店舖之商業登記證資料後，再行作出相應行動。

5. 商討 2011 - 2012 年度財政預算案內容

5.5.1 管業處早前於財務審核小組與部份法團委員商討後，因應政府將於 2011 年 5 月 1 日實施最低工資法例，清潔員工及保安員薪酬將有所調整，故為使財政狀況可達收支平衡，初步擬定需增加住宅管理費約 4.8%，預計每戶每月將多付不多於 HK\$30.00。有關屋苑其他部份，包括商場、車場及街市部份則因尚可達收支平衡而維持管理費不變。基於上述調整，管業處已制定 2011 - 2012 年度財政預算案及於是次會議提交下頁附表予各與會委員參考。



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

龍門居財政預算草案 01/04/2011 - 31/3/2012

58人12小時工作 住宅加4.8%	住宅 HK\$/每月	商場 HK\$/每月	街市 HK\$/每月	車場 HK\$/每月	公共 HK\$/每月	總計 HK\$/每月
收入						
管理費	2,207,069	76,653	69,625	103,713	-	2,456,960
冷氣費	-	-	39,708	-	-	39,708
街市管理費分攤	-	23,843	-	-	-	23,843
訪客車位	-	-	-	-	10,000	10,000
籃球場及網球場	-	-	-	-	1,500	1,500
利息	6,500	300	600	250	-	7,650
代行月租和租行政費	-	-	-	25,600	-	25,600
什項	3,000	-	-	-	1,650	4,650
無線電話天線特許費用	-	-	-	42,500	-	42,500
總收入：	2,216,569	100,796	109,833	172,063	13,150	2,612,411
支出						
總公司及物業員工費用	24,996	1,036	-	1,918	-	28,000
專業人事費用	2,000	3,000	-	-	-	5,000
保安服務(午膳有薪/例假無薪)	793,553	34,491	-	60,892	-	888,936
員工薪津	273,362	11,881	-	20,976	-	306,219
消防系統設備保養	9,343	1,793	769	1,499	3,393	16,797
保安	-	-	-	-	27,800	27,800
冷氣系統保養	-	-	7,600	-	-	7,600
一般維修保養	32,500	1,000	2,000	4,683	25,033	65,266
設備及設施保養	4,940	-	-	400	980	6,320
電力保養及維修	147,411	-	-	8,621	12,196	168,228
水喉維修及污水處理	16,500	1,475	875	1,025	2,125	22,000
防盜系統保養及水浸監測報告	-	-	2,300	-	-	2,300
公共天線及助聽系統保養	4,662	432	-	432	4,813	10,339
清潔費	292,057	-	27,463	8,986	57,218	385,724
保險費	-	-	-	-	21,155	21,155
公共範圍	252,800	2,158	46,998	21,588	18,300	341,844
公共水費	1,216	650	700	600	3,400	6,566
電燈費	2,128	-	-	-	2,184	4,312
核數費	400	120	120	120	-	760
什項	11,783	1,700	500	700	30,033	44,716
儲備金	20,000	1,000	1,000	1,000	-	23,000
商場賬戶分攤	-	-	23,843	-	-	23,843
公共賬戶分攤	213,963	9,305	-	16,429	(239,697)	0
差餉及地租	-	-	-	2,200	-	2,200
雜項人員酬金	54,633	2,375	-	4,192	-	61,200
大型工程維修儲備金	-	-	-	-	-	-
緊急應變基金	-	-	-	-	-	-
大型工程維修項目	53,333	-	5,000	12,500	44,167	115,000
總支出：	2,211,580	72,466	119,168	168,761	13,150	2,585,125
盈餘/(虧損)：	4,989	28,330	(9,335)	3,302	0	27,286

5.5.2 與會委員一致通過上述財政預算案，同意由管業處發出通告及張貼於各座大堂及公共地方以進行業戶諮詢。如接獲業戶意見可再進行檢討。如未接獲有關意見，則上述預算案可於2011年4月1日起生效。



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 管業處代司庫陳國良先生匯報本苑2010年11月份資產負債表及財務資料如下：

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/11/2010

龍門居-大廈管理基金
資產負債表(10-11-30)

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		875,820.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他款項		230,820.41
UTILITY DEPOSITS	公用事業預繳金		1,440,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金及存款		2,478.00
PREPAYMENT	預繳款項		157,395.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金-交通銀行		32,579,685.70
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行現款-匯豐銀行		3,065,336.35
BANK CURRENT A/C - WING LUNG	銀行現款-滙豐銀行		1,460.00
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金-同德		30,000.00
CASH ON HAND - IQ	現金-聚利隆集團		20,000.00
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	同德公司往來款		15,865.00
			<u>38,467,570.46</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付管理費	12,500.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,105,425.83	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	202,396.20	
RECEIPT IN ADVANCE	預收管理費	53,626.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	376,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照費按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	其他按金	97,060.00	
			<u>2,832,570.03</u>
			<u>35,535,200.43</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	本上年度結存		15,444,482.20
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2010-11-30	╳ 年利得/結存盈餘(虧損) 截至 2010-11-30		
RESIDENTIAL	住宅	14,203.91	
COMMERCIAL	商業	310,230.24	
CARPARK	車位	228,546.65	
WET MARKET	街市	(39,900.00)	
			<u>511,080.81</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>15,955,564.01</u>
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)		8,416,750.00
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金-緊急維修基金		2,563,281.44
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金-儲備金 (3)		7,697,418.61
CONTINGENCY FUND	緊急維修基金		902,186.10
			<u>35,535,200.16</u>



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

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND
BALANCE SHEET AS AT 30/11/2010

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2010-11-30

NOTES TO THE ACCOUNT	帳項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	750,887.00
COMMERCIAL	商業	28,255.00
CARPARK	車位	17,014.00
WET MARKET	街市	82,675.00
		<u>878,831.00</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,362,382.00
COMMERCIAL	商業	254,011.00
CARPARK	車位	308,966.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,416,250.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,050,229.86
COMMERCIAL	商業	261,034.84
CARPARK	車位	190,903.21
WET MARKET	街市	377,374.18
COMMON AREA	公用地方	817,675.52
		<u>7,697,217.61</u>



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

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2010/11

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,107,518.00	18,860,144.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	9,543.28	53,848.35
RESIDENT CARDS RECOVERY	住戶車入	-	20.00
MISCELLANEOUS INCOME	雜項收入	10,064.00	69,567.50
TOTAL INCOME	總收入	2,127,125.28	18,983,579.85
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪酬	273,362.00	2,185,895.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防及保安服務費	2,352.00	27,640.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	70,955.00	578,465.19
GENERATOR MAINTENANCE	發電機維修保養	3,240.00	47,609.80
LARGE SCALE MAINTENANCE	大型工程維修	-	55,448.40
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	145,364.00	1,171,024.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水喉及排水工程	11,600.00	208,240.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	-	1.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	保安系統保養	2,012.00	112,771.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	272,292.00	2,193,235.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費	613,551.57	4,914,252.00
NOTICE BOARD/SIGNAGE	佈告欄/指示牌	-	4,404.00
MINOR FURNITURE & EQUIPMENT	工具及一般設備	-	740.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	326,979.00	2,682,540.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	10,261.10
TELEPHONE	電話費	2,427.00	17,538.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	2,600.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	650.00	12,347.00
BANK CHARGES	銀行服務費	1,080.33	8,643.16
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費	6,393.00	16,264.00
SHARE OF COMMON COST	公用設施分擔	175,293.97	2,045,883.84
TRAVELLING EXPENSES	交通費	747.30	5,978.40
SUNDRIES	雜項支出	18,803.60	29,201.00
		1,927,449.77	16,332,543.94
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	437,054.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總部及專業員工費	24,995.00	199,958.00
		2,007,078.77	16,969,375.94
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	120,646.49	14,203.91
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		11,221,150.60
			11,235,354.51



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

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2010/11

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	100,456.00	803,968.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	329.23	1,857.84
TOTAL INCOME	總收入	100,825.23	805,825.84
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪金	11,881.00	95,048.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統維修保養	358.00	2,968.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	2,439.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵維修及污水處理	1,015.00	8,120.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保養	132.30	1,058.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	246.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	28,667.19	213,593.04
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	-	30,000.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	16,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	6,903.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	85.00	185.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	8.07	64.59
SHARE OF COMMON COST	公用部分攤	7,623.28	68,970.37
SUNDRIES	什項支出	10.00	712.20
		49,939.84	457,907.60
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	19,000.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總部及專業員工費	1,086.00	6,688.00
		53,400.84	495,595.60
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	47,426.39	310,230.24
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,195,016.62
			2,505,246.86



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

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2010/11

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	829,704.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	386.65	2,081.26
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	340,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	其他收入	27,413.00	171,104.00
TOTAL INCOME	總收入	165,012.65	1,342,889.26
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	167,808.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統及保養	168.00	6,708.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	3,316.50	23,542.60
GENERATOR MAINTENANCE	發電機維修保養	180.00	1,440.00
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	7,091.00	56,728.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵維修及排水處理	725.00	5,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	防盜系統保安	597.30	10,896.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,283.00	66,264.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	47,079.97	377,090.80
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	168,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,162.50
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	624.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	26.66	213.29
TAXATION	稅項	-	(744.00)
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	13,459.55	157,084.71
CROWN RENT & RATES	地租及差餉	-	7,920.00
SUNDRIES	付帳支出	191.70	14,121.30
		123,194.68	1,067,462.60
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人薪金	4,192.00	33,536.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總行及專業員工費	1,916.00	15,344.00
		129,304.68	1,116,342.60
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	38,707.97	226,546.66
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		748,889.10
			975,426.76



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

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2010/11

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	556,320.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	317,664.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	636.25	3,596.27
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	839.20	839.20
TOTAL INCOME	總收入	110,723.46	878,419.57
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防服務及維修保養	168.00	3,744.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	12,405.56
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	19,200.00	61,500.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,735.00	23,880.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	25,313.00	202,750.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電燈	39,076.00	419,409.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,729.40
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	65.00	185.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	17.94	143.51
SHARE OF MGT FEE	屋苑公積金份管理費	23,843.00	190,744.00
SUNDRIES	什項支出	230.00	1,023.10
		111,747.94	618,313.57
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(1,024.48)	(39,900.00)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,279,435.88
			1,239,535.88



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

LUNG MUN OASIS - COMMON
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2010/11

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	娛樂設施收入	1,000.00	10,490.00
PROMOTION COUNTER INCOME	推廣攤位收入	2,400.00	12,000.00
CARPARK FEE	車位費	9,980.00	78,870.00
MISCELLANEOUS INCOME	其他收入	170.00	84,581.00
TOTAL INCOME	總收入	13,550.00	105,941.00
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	330.00	267,331.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	15,976.50	195,160.15
GENERATOR MAINTENANCE	發電機維修保養	180.00	1,440.00
LARGE SCALE MAINTENANCE	大型工程維修	-	400,200.00
LIFT MAINTENANCE & LIFT REPAIR	電梯保養及維修	11,735.00	92,060.00
PUMP/PLUMBING & DRAINAGE	水泵/供水/排水處理	725.00	5,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYS.	閉路電視/保安	9,013.40	69,571.20
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	53,274.00	451,041.00
PEST CONTROL	滅蟲費	2,300.00	35,830.00
INSURANCE	保險費	26,155.00	117,215.07
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	-	95,000.00
GARDENING	園藝保養費	21,800.00	286,792.50
NOTICE BOARD/SIGNAGE	佈告牌/指示牌	4,048.00	4,048.00
MINOR FURNITURE & EQUIPMENT	工務及一般設備	-	6,609.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,800.00	161,001.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	24,526.50
TELEPHONE	電話費	2,414.00	20,095.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	8,510.00	89,196.30
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	13,083.50	19,726.50
SHARE OF COMMON COST	公用地方分攤	(196,376.80)	(2,291,888.92)
TRAVELLING EXPENSES	交通費	1,963.20	9,105.50
SUNDRIES	什項支出	18,616.10	124,574.20
		13,555.00	185,941.00
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	0.00	0.00
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		0.00
			0.00

6.2 管業處匯報 2010 年 11 月份各部份合計盈餘為 HK\$205,154.37，總資產扣除負債後為 HK\$35,535,200.16。

6.3 有關本苑信託基金之利息收入，管業處表示總值 HK\$4,000,000.00 之活期儲蓄存款由 4 月份累積至 11 月份之利息收入為 HK\$276.10，故現時總金額為



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

HK\$4,000,276.10。就定期存款方面，現時有 2 份 6 個月之定期存款，由於尚未到期，故暫沒有利息入賬；而 11 月份應收而未入賬之利息收入總額則為 HK\$10,619.30。

6.4 管業處表示當月街市部份出現虧損，金額為 HK\$1,024.48，預期至冬季冷氣電費支出下降，財政狀況可轉虧為盈。

6.5 有關公共地方管理費收支表，司庫陳先生建議把「公用賬戶分攤」項目改列於支出列表最後部份以便參考。

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
17/1/2011	迅華環保回收公司 (屋苑舊衣回收收入)	龍門居業主 立案法團	622088		HK\$1,734.00	HK\$16,464.13	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 2011 年 2 月 21 日，結餘為 HK\$16,464.13。

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	\$255,784.00	\$0.00	\$98,328.00	\$386,726.00	\$740,838.00	\$76,146.00	\$243,730.00	---
商舖	\$57,145.00	\$21,225.00	\$0.00	\$2,859.00	\$2,406.00	\$26,490.00	---	---	---
街市 (包括 冷氣費)	\$109,248.00	\$22,620.00	\$0.00	\$8,127.00	\$29,121.00	\$59,868.00	\$11,682.00	---	---
車位	\$103,713.00	\$10,498.00	\$0.00	\$3,258.00	\$3,982.00	\$17,738.00	---	---	---
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 \$310,127.00 \$0.00 \$112,572.00 \$422,235.00 \$844,934.00 \$87,828.00 \$243,730.00 ---

合共總金額 HK\$ 331,558.00

6.6 管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為\$422,235.00，其中已就總額合共 HK\$331,558.00 向有關業戶採取法律行動追討欠費。經管業處加速進行法律行動後，業戶拖欠管理費情況已有所改善，而已入稟小額錢債審裁處之金額亦因部份業戶清繳欠款，已由 HK\$173,666.00 大幅減少至 HK\$87,828.00。



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

6.7 管業處匯報接獲稅務局信件，要求申報本苑車場之牌照費收入，管業處將儘快填報有關資料供稅務局進行評稅。

(七) 專責小組報告

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 「園藝保養服務合約」(標書編號:LUMU/10/T012)之截標程序已於 1 月 17 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 12 月 30 日(星期四)

截標日期：2011 年 1 月 17 日(星期一)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	承判商名稱	回標服務總金額(HK\$)		額外修樹工作 (每次)	備註
		24 個月合約	36 個月合約		
1	植生花園有限公司	-----	-----	-----	沒有投標
2	利豐園藝	456,000.00 (即每月 19,000)	691,200.00 (即每月 19,200)	4,800.00	見標：建議每月改善工程費用約為 HK\$7,000.00
3	富林花園	-----	-----	-----	沒有投標
4	香島園藝有限公司	590,400.00 (即每月 24,600)	900,000.00 (即每月 25,000)	沒有填寫	-----
5	國興花園	-----	-----	-----	沒有投標
6	碧瑤園藝工程有限公司	756,000.00 (即每月 31,500)	1,206,000.00 (即每月 33,500)	85,000.00	-----
7	植美園藝有限公司	552,000.00 (即每月 23,000)	828,000.00 (即每月 23,000)	120,000.00	見標：未能預算每月改善工程預計費用
8	盈春園藝	516,000.00 (即每月 21,500)	774,000.00 (即每月 21,500)	9,800.00	見標：建議每月改善工程費用約為 HK\$3,000.00
9	康翠園藝工程有限公司	-----	-----	-----	沒有投標

為了解承判商工作流程及細節，小組委員一致通過於 1 月 27 日晚上 8 時會晤 3 間最低回標價承判商，包括「利豐園藝」、「植美園藝有限公司」及「盈春園藝」。最低標者為「利豐園藝」，第 2 標者為「盈春」，而第 3 標者則為「植美」，36 個月合約總金額分別為 HK\$691,200.00、HK\$774,000.00 及 HK\$828,000.00。於見標當天，委員分別向 3 位承判



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

商查詢除日常保養費外之額外園藝改善工程費用。「利豐」及「盈春」建議之額外園藝改善工程費用分別約為每月 HK\$7,000.00 及 HK\$3,000.00，而「植美園藝」則拒絕提供預計費用報價。經商議後，委員考慮「盈春」屬本苑現時園藝保養商，服務質素理想；同時，「盈春」亦表示會向本苑提供增值服務，於合約期內免費為管業處外龍門居招牌位花圃更換時花，故與會委員經綜合上述各點後，一致通過揀選第二低標「盈春園藝」為本苑「園藝保養服務合約」承判商，合約期為 36 個月，總金額為 HK\$774,000.00，現於是次常務會議上匯報。

議決：與會委員一致通過揀選「盈春園藝」為本苑「園藝保養服務合約」承判商，合約期為 36 個月，總金額為 HK\$774,000.00。

7.1.2 「街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約」(標書編號:LUMU/10/T013) 之截標程序已於 1 月 17 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 12 月 30 日(星期四)
 截標日期：2011 年 1 月 17 日(星期一)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：8 間

號碼	承判商名稱	回標服務總金額(HK\$)		備註
		24 個月合約	36 個月合約	
1	開利香港有限公司	119,520.00	179,280.00	-----
2	威駿工程有限公司	-----	-----	沒有投標
3	卓領工程有限公司	204,000.00	306,000.00	-----
4	創基工程香港有限公司	338,800.00	444,000.00	-----
5	順昌電器工程有限公司	760,000.00	1,140,000.00	-----
6	銀科機電工程有限公司	235,000.00	352,800.00	-----
7	立德工程有限公司	722,400.00	1,083,600.00	-----
8	怡和機器有限公司	362,400.00	543,600.00	-----
9	約克國際(北亞)有限公司	278,000.00	447,000.00	-----

經小組委員商討後一致通過揀選最低回標價承判商「開利香港有限公司」承接「街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約」，合約期為 36 個月，合約總金額為 HK\$179,280.00，關事項待於是次常務會議上匯報。

議決：與會委員一致確認揀選最低回標價承判商「開利香港有限公司」承接「街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約」，合約期為 36 個月，合約總金額為 HK\$179,280.00。



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

7.1.3 「閉路電視監察系統保養服務合約」(標書編號:LUMU/10/T014)之截標程序已於1月17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12月30日(星期四)
 截標日期：2011年1月17日(星期一)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：8間

號碼	承判商名稱	回標服務總金額(HK\$)		備註
		23個月合約	35個月合約	
1	智達系統有限公司	92,000.00	140,000.00	-----
2	先達系統有限公司	177,100.00	269,500.00	-----
3	EC INFOTECH LTD.	55,200.00	77,000.00	-----
4	安成(遠東)防盜系統有限公司	86,940.00	128,625.00	-----
5	堅穩工程有限公司	207,000.00	315,000.00	-----
6	創裕電子工程有限公司	23,000.00	33,880.00	-----
7	柏衛通訊器材有限公司	92,000.00	133,000.00	-----
8	聯衛防盜系統有限公司	-----	-----	沒有投標
9	威臨施工程有限公司	147,200.00	224,000.00	-----

管業處表示，現時閉路電視監察系統保養服務合約到期日為4月30日，而本苑大部分合約到期日均為3月31日，故管業處安排是次標書合約期定為23個月及35個月，以便下次進行招標時可統一所有合約屆滿期。

就承判商服務及報價分析，管業處表示最低價者「創裕電子工程有限公司」，總合約金額為HK\$33,880.00，比較第2低標「EC INFOTECH LTD.」及第3低標「安成(遠東)防盜系統有限公司」，報價明顯過低，並非市場合理價格，故管業處不建議由「創裕」承接上述保養合約。比較第2低標「EC INFO」及第3低標「安成」，「EC INFO」總合約價格較「安成」為低，但參考隨標書提交之零件費用，「EC INFO」的零件價格較高。參考以往經驗，閉路電視監察系統更換零件次數頗為頻繁，故在衡量合約金額時必須考慮有關更換零件費用。同時，「安成」為現時是項服務保養商，合約期間表現理想，故委員一致同意交由第3低標之「安成(遠東)防盜系統有限公司」承接本苑「閉路電視監察系統保養服務合約」，合約期為35個月。



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：與會委員經商議後，一致同意由「安成(遠東)防盜系統有限公司」承接本苑「閉路電視監察系統保養服務合約」，合約期為35個月，總合約金額為HK\$128,625.00。

7.1.4 「2010年第二期更換咸水泵及閘掣工程」(標書編號:LUMU/10/T015)之截標程序已於1月17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12月30日(星期四)
 截標日期：2011年1月17日(星期一)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

號碼	承判商名稱	回標服務總金額(HK\$)	施工期(天)	備註
1	卓領工程有限公司	218,000.00	未有填寫	-----
2	志豐水泵工程有限公司	210,700.00	未有填寫	-----
3	快達工程有限公司	-----	-----	沒有投標
4	聯益裝飾工程公司	-----	-----	沒有投標
5	順生工程公司	-----	-----	沒有投標
6	偉霖工程有限公司	-----	-----	沒有投標
7	東洋工程有限公司	202,000.00	100天	-----
8	力霸水泵機械工程有限公司	-----	-----	沒有投標
9	新景象工程有限公司	355,600.00	未有填寫	-----

為了解承判商工作流程、細節及施工實際日期，小組委員一致通過於2月18日晚上8時30分會晤3間最低回標價承判商，有關見標詳情如下：

投標商	回標總金額(HK\$)	施工期	調低後總金額(HK\$)
卓領工程有限公司	218,000.00	60天	208,000.00
東洋工程有限公司	202,000.00	100天	未有調低總金額
志豐水泵工程有限公司	210,700.00	60天	189,630.00

因上次更換服務表現理想，經小組委員商討後一致通過揀選最低回標價承判商志豐水泵工程有限公司承接2010年第二期更換咸水泵及閘掣工程，施工期為60天，合約總金額為HK\$189,630.00，現提交常務會議確認。

議決：與會委員一致同意由最低回標價承判商志豐水泵工程有限公司承接2010年第二期更換咸水泵及閘掣工程，施工期為60天，合約總金額



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

為 HK\$189,6300.00。

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 有關新保安服務合約 12 月開始至今每月扣減缺席人數費用的資料概況如下：

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	當月扣減金額
12-2010	\$701,220.00	\$678,747.80	27	\$13,472.20

7.2.2 有關本苑保安部日常工作安排，管業處匯報夜更保安主管譚罕默德顧先生將調至日更擔任日更大廈主管，而陳慶光先生將出任夜更大廈主管。

7.2.3 有關本苑冬防措施，保安部匯報，管業處已於 2010 年 12 月底發出冬防通告，提醒業戶提高防盜意識；而保安部亦會加強巡查，避免竊案發生。另因早前曾發現有學生於停車場範圍內追逐玩耍，保安部已加密於車場巡邏次數。而早前於本苑範圍截獲財務公司職員企圖進入廈座，就上述事宜，保安部已加強外圍巡查及訓示保安留意進入本苑之陌生人士。

7.2.4 陳主席表示本年農曆新年初，龍門居開口外公共交通交匯處曾出現大量違例泊車情況；經向屯門警區反映後，警方已加強巡查及執法，違例泊車情況已大為減少。因此，陳主席提醒管業處，如發生同類事件，需主動報警求助。同時，有見屯門警區在此事上提供大力協助，故法團委員一致同意向有關警區致函鳴謝。

7.3 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：

7.3.1 有關裝修法團會址事宜，基本裝修及加裝球形鏡頭工程已於 2011 年 1 月份竣工，工程部稍後將自行設計及製作電腦桌及儲物椅，用以擺放電腦及雜物。同時，因現時擺放圖書櫃旁尚有空間，與會委員一致贊同於該處訂做文件櫃，交由管業處安排書櫃供應商實地視察及報價。以便擺放法團文件。有關電腦系統方面，承判商「EC INFO」於現階段亦已完成鋪設訊號線工程，並已於 1 月底把新電腦送抵本苑，而「社區圖書館」管理系統軟件則仍在開發階段。



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

- 7.3.2 管業處匯報本苑牆身磚鬆脫情況，自 2010 年 12 月底起至小組會議當天，已發現約 1000 件牆身磚鬆脫，雖本苑工程部已完成約半數牆身磚維修工程，但仍有約 500 件待修。因農曆新年臨近，按工程進度，預計工程部未能於節日前全數完成維修工程，故管業處建議外判部份維修工程予承判商。管業處已就此向承判商索取報價，其中「嘉裕工程公司」報價最低，鋪磚價格為每件 HK\$50.00。小組委員經商議後，同意交由「嘉裕」進行牆身磚維修工程。由於工程需於農曆新年前完成，管業處已先安排工程，現於是次常務會議匯報有關工程資料如下：

	更換牆身磚總數
承判商	1059 件
本苑工程部	500 件

- 7.3.3 管業處表示接獲「新世界電訊」建議書，申請為「中國移動」網絡進行加裝光纖線至本苑停車場工程，現提交小組委員商議是否接納上述申請。經商議後，小組委員初步同意進行上述工程，惟因該處已鋪設大量訊號線，故不同意承判商額外再鋪設額外電線槽。為向承判商解釋上述要求，管業處已代法團於下次維修小組會議，即 3 月 7 日約見「新世界電訊」，就工程要求進行商討，待下次常務會議再向法團匯報。

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 就有關開設「社區圖書館」安排事宜，管業處匯報有關籌備工作進度如下：

招募義工安排：管業處已於 1 月 18 日開始張貼海報，至今共接獲 19 名住戶報名參加。

借用圖書安排：管業處早前與屯門中央圖書館洽商後，圖書館代表表示將隨機揀選 1,500 本圖書，預計可於 2 月份完成點算。屆時，圖書館將知會管業處到取有關書籍。

由於社區圖書館之籌備工作已大致完成，委員一致同意交由康樂事務小組跟進有關開放圖書館安排、訂立守則及其日常營運。有關義工當值安排，陳主席建議管業處指派 2 位職員作為後備當值人選，如遇開放日欠缺當值人手，亦可有職員替補以維持社區圖書館正常開放。與會委員一致表示贊同。



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

7.4.2 管業處匯報「舊電腦及電器回收計劃」已於 1 月 23 月結束。是次活動共收回 76 位業戶棄置之舊電腦及電器；所有物資已於 1 月 28 日由環保署承判商到場回收。小組委員均對活動反應表示滿意。

7.4.3 有關第 2 期「交換坊」活動安排，管業處與仁濟醫院第二中學聯絡後，為配合其考試安排，初步建議活動日期為 2011 年 4 月 17 日(星期日)。同時，該校亦表示有意邀請其他 2 所本區仁濟醫院小學，包括仁濟醫院羅陳楚思小學及仁濟醫院何式南小學一同合辦是次活動。小組委員一致同意上述建議活動日期，而有關新增合辦機構之建議則需提交常務會議議決。

因應上述建議活動日期，管業處建議宣傳及登記時間表如下：

活動日期：2011 年 4 月 17 日(星期日)

海報張貼日期：2011 年 3 月 23 日(星期三)

橫額張貼日期：2011 年 4 月 1 日(星期五)

接受登記日期：2011 年 3 月 23 日(星期三)至
2011 年 4 月 13 日(星期三)

議決：與會委員一致通過上述活動時間表，交由小組就有關安排細節作進一步商討。

7.4.4 有關本苑 1 月廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	一月
廢紙(kg)	250
鋁罐(kg)	12
膠(kg)	278
舊衣物(kg)	341

7.4.5 園藝保養商早前已多次更換第 2 街石屎花盤內植物，惟因該處環境及人為因素，植物無法健康生長。此外，該處垃圾桶內金屬支架亦已損壞，現時只可以竹籬代替。因見上述情況，有委員建議將所有石屎花盤及垃圾桶全數移除及更換新垃圾桶，改善該處環境。管業處已向現時屋苑之清潔承判商「服務系統有限公司」查詢搬運及棄置石屎花盤及垃圾桶報價，費用為 HK\$18,000.00。



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

議決：與會委員初步同意棄置第2街石屎花盤及垃圾桶之建議，交由小組就有關安排細節作進一步商討。

7.5 聯絡事務小組

7.5.1 2011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
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$2,400	07/02/2011	26-27/02/2011
合共數量：			1單，共港幣\$2,400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：

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
	雞仔口麥	\$1,976	1/12/2010	9/12/2010
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	12/02/2011	14/01/2011
合共數量：		11單，共港幣\$21,736.00元		

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 就2011年1月27日(星期四)舉辦之「迎兔送虎派揮春」活動已圓滿舉行。當日約有500名住戶參加，而於活動當日康樂事務小組召集人陸國英女士致送紀念品予吳偉健老師以示感謝。

7.6.2 就2011年2月4日(星期五/年初二)舉辦之「龍門醒獅賀新春」活動已圓滿舉行。當日獲得住戶踴躍支持，有住戶表示舞獅表演十分精彩。



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

7.6.3 就購買舞台架事宜，管業處已取得報價，舞台架組件每件約為港幣 4,000 元，而一個舞台須訂購至少 10-15 個，則一組舞台架總金額至少為 40,000 元；如由管業處購買物料並交由工程部製造，物料所需費用約為港幣 16,175 元。經各小組委員商討後，一致通過由管業處買料再由工程部進行搭建。待是次常務會議確認。

議決：委員一致通過上述由工程部進行搭建新舞台架工程。

7.6.4 就 2011 年 2 月 13 日(星期日) 舉辦之「新春行大運」活動已圓滿舉行，有關活動收入及支出實際表，詳情如下：

2011 年 2 月 13 日(星期日)「新春行大運」

收入及支出實際表

收入：		支出：	
報名團費：	每位\$95 x 4 車 240 位 \$22,800.00	旅行社團費：	每位\$110 x 4 車 232 位 \$25,520.00
區議會贊助：	車費 \$6,000.00	(送免費工作人員位 8 名)	
	海報 \$120.00		海報 \$120.00
	攝影 \$60.00		攝影 \$60.00
		司機利是 \$50 x 4 車	\$200.00
		導遊利是 \$50 x 4 車	\$200.00
		購買麥當勞 \$10 禮券 X 243 張	\$2,430.00
		購買惠康 \$50 禮券 X 9 張	\$450.00
	合共： <u>\$28,980.00</u>		合共： <u>\$28,980.00</u>

餘款： \$0.00

7.6.5 有關本苑康體設施收入情況如下：

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
2011 年 1 月	7	\$200	12	\$305	19	\$470
合共：	7	\$200	12	\$305	19	\$470



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 有關公共衛星電視系統續約安排，經管業處與「柏衛」商討後，「柏衛」表示不接受付費租用本苑場地進行推廣活動。如本苑未能提供免費場地，則其將不提供每年HK\$11,400.00之優惠方案，故每年費用將為HK\$22,800.00，現提交常務會議商議。

議決：與會委員經商討後，同意接受「柏衛」提出之條款，每年1次提供免費場地予該公司進行推廣活動，公共衛星電視系統合約期為10年，每年年費為HK\$11,400.00。

8.2 有第11座1樓業戶表示現時廈座大堂冷氣機散熱器排放大量熱氣，引致其單位內溫度上升，要求把有關散熱器搬至公共平台下方位置，減少對其之影響，現提交常務會議商議。

議決：與會委員一致同意於下次更換廈座冷氣機時，管業處需注意散熱器安裝位置，減少對業戶造成影響。

8.3 有業戶早前曾申請超額智能咭及已繳付每張HK\$100.00行政費用，惟業戶表示日後可能會退回部份超額智能咭，查詢可否退回有關費用。因有關退款條款並未列明於智能咭申請表上，現提交常務會議商議。

議決：與會委員經商議後，確認如業戶退回付費申請之超額智能咭，可獲發還每張HK\$100.00之行政費用。

8.4 管業處表示接獲第7座低層業戶反映，表示晚間時有警車停泊於該座旁泊車位，期間發出之倒車警號聲及關門聲對其造成嚴重滋擾，要求法團及管業處跟進有關事件。

議決：與會委員經商議後，建議可提供指定車位及行車路線供非執行緊急職務之警車停泊及行駛。管業處將整理有關資料及致函警民關係組反映上述問題。



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

8.4 本苑2010年1月份新轉名單位共有13個：第4座(1個)、第7座(1個)、第9座(1個)、第12座(2個)、第15座(1個)、商舖(1個)、街市(1個)及車位(5個)。

(九) 下次會議日期

會議於晚上11時25分結束。下次會議日期為2011年4月4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區域經理夏健輝先生
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

