

# 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 第十四次常務會議記錄

日期：二零一一年九月二十六日（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——陸國英女士

委員——葉健波先生、梅彩清女士、吳棠生先生

李鶴鳴先生、陳國良先生、柯佩均女士

黃國芳女士、姚艷萍女士

（排名不分先後）

請假——黎新權先生、陳源先生、方家全先生

（排名不分先後）

缺席——趙得芳女士

### 龍門居管業處

物業經理——蘇穎邦先生

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

### 嘉賓

路政署——歐陽效成先生

業主——龍瑞卿女士



# 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

## 第五屆管理委員會第十四次常務會議記錄

### (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、陳源先生及方家全先生請假，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十三次常務會議之會議記錄毋須作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第五屆第十三次常務會議記錄。

### (三) 續議事項

#### 1. 清潔員工在簷篷工作的安全措施事

3.1.1 管業處匯報，有關於簷篷位置加裝防墮安全設施事宜，已依照上一次常務會議議決先以 HK\$3,500 清洗商舖 S108 對出的玻璃幕頂，以測試清理之效果，待清理後再作商議。而有關部份簷篷加裝防墮安全設施的工程，則交由招標程序小組再作商討，並於下次常務會議上匯報。

#### 2. 節約能源工程籌備進展事

3.2.1 管業處匯報，節約能源工程經已展開，有蓋行人通道大部份燈具經已完成更換工程，現階段進展順利，並符合時序表進度，管業處將繼續跟進工程，下次常務會議再匯報工程進度。另有關拆下的燈具處理問題，由於本苑向機電工程署申請節約能源工程資助時，已申報有關燈具的款式及數量，因此需保留拆下的燈具作點算之用。

#### 3. 跟進商戶違例擺賣管制措施

3.3.1 管業處匯報，有關商戶違例擺賣事宜，每逢假日及公眾假期，第一街 S3 號舖、S5 號舖及 S37 號舖均有違規擺賣情況，每次經保安員勸籲後均會將貨品收回。管業處已訓示保安員於上述日子加強巡查及勸籲，遇有不合作商戶會需依據程序向商戶發出警告信。

3.3.2 管業處匯報，有關 S28 號舖經常將單車及雜物擺放於舖位對面電動扶手電梯旁，為免公眾地方長期被佔用，管業處已訓示保安員密切留意，遇有擺放雜物需即時勸籲收回。由管業處跟進。

3.3.3 有委員提出，S63 號舖排煙口弄污第一街簷篷位置至今尚未清理。管業處回覆，將通知 S63 號舖負責人有關清理油污及翻鬆簷篷後的清理責任，倘若翻鬆簷篷後再次弄污簷篷，清理油污的負責將由商舖負責。管業處會儘快跟進及處理有關問題。



# 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

## (四) 報告事項

### 1. 特別業主大會進度報告

4.1.1 管業處匯報，特別業主大會已於2011年9月18日順利舉行。有關議決結果簡述如下：

- (a) 議程 1—經業主投票後，結果由時運服務有限公司以過半數得票，獲得龍門居2012-2014年度清潔服務合約。
- (b) 議程 2—經業主投票後，結果以大比數得票，議決通過龍門居2012-2014年度保安服務為兩更制。
- (c) 議程 3—經業主投票後，結果由富寧物業管理有限公司以過半數得票，獲得龍門居2012-2014年度保安服務合約。
- (d) 議程 4—經業主投票後，結果由新昌管理服務有限公司以過半數得票，獲得龍門居2012-2014年度物業管理服務合約。

另外，管業處已於會後發信通知各中標公司上述議決，並聯絡新保安及清潔服務公司商討有關的交接安排。

陳主席表示，由於新保安及清潔服務公司將於2012年1月1日接手本苑上述兩項工作，需及早作出各項工作安排，包括與現有員工商討去留問題、與物業管理服務公司商討合作細節等，建議儘快召開會議，並由法團委員和管業處職員與新保安及清潔服務公司代表會面，商討各項交接及工作安排。會議訂於2011年10月6日於管業處內進行，由管業處跟進安排。

### 2. 增闢新的親子種植場計劃進展報告

4.2.1 有關增闢親子種植場事宜，管業處表示由於場地選址問題，而中華電力有限公司亦未提供確實答覆，故暫未有任何新進展。

4.2.2 有關本苑擬推行的「廚餘回收計劃」，根據第13次常務會議議決結果，法團將向業戶發出問卷，諮詢業戶對參與上述計劃的意向。管業處已草擬有關問卷，並於是次會議上呈交委員參考。與會委員一致同意問卷內容，並通過於9月27日(星期二)向業戶發出問卷，並於10月14日(星期五)截止收回問卷。管業處會於收回問卷後將整理有關數據，並於下次常務會議匯報。

### 3. 向 S119 號舖追討賠償事進展報告

4.3.1 管業處匯報，有關向 S119 號舖追討賠償一事，管業處及法團法律顧問李家駒律師均未收到破產管理官的通知，待有進一步消息，管業處再向



# 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

法團匯報。

## 4. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

4.4.1 管業處匯報，「浩龍有限公司」於早前致函法團詢問涉及案件內容的問題，管業處已將有關信件交法團法律顧問李家駒律師查閱及提供法律意見。李律師回覆法團毋須回答任何問題，建議「浩龍有限公司」透過正式法律程序，由其公司代表律師向法團之代表律師提問，以免影響法律程序。

陳主席表示，法團已答允「浩龍有限公司」於上述案件一事再次透過調解人進行調解，惟仍未訂定日期，待有進一步消息再於會議上匯報。

## 5. 向違規業戶追收法律費用事進展報告

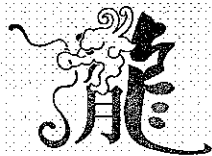
4.5.1 管業處匯報，有關業戶違規佔用公共地方及違規飼養寵物而需發出律師信的法律費用一事，管業處已通知法團法律顧問李家駒律師提交發票，法團並同意先由屋苑先行繳付，再入稟小額錢債審裁處進行追討。

## 6. 為本苑樹木杜滅白蟻事

4.6.1 管業處匯報屋苑杜滅白蟻最新進展，承判商「基雋環境健康有限公司」於8月12日分別到大垃圾站旁空地及第9座垃圾房進行白蟻檢查。經檢視藥餌情況後，承判商表示第9座垃圾房的白蟻已大致上消滅，而大垃圾站旁空地內的樹木亦未見白蟻蹤跡，情況大致良好。

4.6.2 因應大垃圾站旁空地白蟻控制服務的1年合約期已屆滿，「基雋環境健康有限公司」建議9折續約，延長1年合約期，服務合約費為HK\$13,500.00。經小組委員商討後，一致同意無實際需要延長合約，故於是次常務會議匯報。

4.6.3 有鑑於上述位置白蟻情況已受控，暫無任何新進展，陳主席建議於下次會議取消有關議程，並待承判商進行最後覆檢後，再提交常務會議作總結。與會委員一致同意上述建議。



# 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

## (五) 財政報告

5.1 司庫陸國英女士交由管業處匯報本苑 2011 年 7 月份資產負債表及財務資料如下：



**SYNERGIS 新昌**  
total management solutions 整全管理

### LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/07/2011

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2011-07-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)	995,366.00	
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項	182,801.00	
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金	1,440,700.00	
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付	2,478.00	
PREPAYMENT	預支款項	27,805.00	
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行	32,769,856.20	
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行	4,280,426.53	
BANK CURRENT A/C - WING LUNG	銀行結存 - 永隆銀行	1,160.00	
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌	30,000.00	
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團	20,000.00	
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	25,484.70	
			<u>39,776,077.43</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	17,500.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,793,669.79	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	31,971.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	80,216.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	387,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	93,660.00	
			<u>3,489,178.79</u>
			<u>36,286,898.64</u>
<b>Representing :-</b>	資金運用		
<b>ACCUMULATED FUND</b>	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		16,530,780.51
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2011-07-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2011-07-31		
RESIDENTIAL	住宅	(150,335.18)	
COMMERCIAL	商業	91,054.01	
CARPARK	車場	78,326.32	
WET MARKET	街市	(69,253.17)	
			<u>(50,208.02)</u>
<b>BALANCE CARRIED FORWARD</b>	轉下年度結存		<u>16,480,572.49</u>
<b>MANAGEMENT FEE DEPOSITS</b>	管理費按金 (2)	8,441,863.00	
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	特別基金 - 緊急維修基金	2,588,404.06	
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	特別基金 - 儲備金 (3)	7,865,030.69	
<b>CONTINGENCY FUND</b>	緊急應變基金	911,028.40	
			<u>36,286,898.64</u>



#### FINANCE TEAM

**Synergis Management Services Limited**  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌營造集團成員



# 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



**SYNERGIS 新昌**  
total management solutions 整全管理

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/07/2011

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2011-07-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	781,802.00
COMMERCIAL	商場	34,969.00
CARPARK	車場	94,482.00
WET MARKET	街市	84,113.00
		<u>995,366.00</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,362,882.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	334,079.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,441,863.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,189,675.71
COMMERCIAL	商場	267,500.61
CARPARK	車場	196,781.67
WET MARKET	街市	385,080.20
COMMON AREA	公用地方	825,892.50
		<u>7,865,030.69</u>

**Synergis Management Services Limited**  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

**新昌管理服務有限公司**  
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌營造集團成員



# 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



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/07

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,208,332.00	8,833,328.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	9,664.36	33,504.72
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	1,976.00	13,832.00
TOTAL INCOME	總收入	2,219,972.36	8,880,664.72
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	273,362.00	1,093,448.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	80,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,363.00	13,052.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	47,328.50	157,615.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	46,510.00
LIFT MAINTANANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	145,364.00	581,456.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	21,100.00	55,900.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	4,180.00	15,580.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,812.00	26,838.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	295,781.00	1,172,924.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	768,174.02	2,892,692.26
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	334,015.00	1,314,303.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	5,565.90
TELEPHONE	電話費	2,045.00	8,562.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	1,300.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	4,792.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,060.63	4,210.63
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	244,993.52	1,231,285.01
TRAVELLING EXPENSES	交通費	747.30	2,989.20
SUNDRIES	什項支出	1,460.00	3,460.00
		2,175,351.97	8,712,483.90
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	218,532.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	24,996.00	99,984.00
		2,254,980.97	9,030,999.90
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(35,008.61)	(150,335.18)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		11,443,236.23
			11,292,901.05



FINANCE TEAM

**Synergis Management Services Limited**  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

**新昌管理服務有限公司**  
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌發展集團成員



# 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



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/07

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
<b>INCOME</b>	<b>收入</b>		
MANAGEMENT FEE	管理費	100,496.00	401,984.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	333.41	1,155.88
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>100,829.41</b>	<b>403,139.88</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	11,881.00	47,524.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	4,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	1,352.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	267.00
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	52,150.00	52,150.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,015.00	4,060.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	529.20
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	255.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	33,387.64	125,726.90
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	8,400.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	5.99	30.96
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	10,654.41	53,546.81
		112,764.34	298,241.87
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	9,500.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,086.00	4,344.00
		116,225.34	312,085.87
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>(15,395.93)</b>	<b>91,054.01</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>2,691,495.37</b>
			<b>2,782,549.38</b>



FINANCE TEAM

**Synergis Management Services Limited**  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

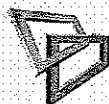
新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌發展集團成員





# 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



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/07

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	414,852.00
CARPARK FEE	車位費	-	1,240.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	437.51	1,498.33
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	170,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,632.00	101,509.00
TOTAL INCOME	總收入	173,282.51	689,099.33
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	83,904.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	4,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	2,172.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	4,130.00	20,825.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,055.00
LIFT MAINTANANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	28,364.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	2,900.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	1,459.20
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,697.00	34,788.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	56,944.68	221,966.55
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	84,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	897.90
AUDIT FEE	核數費用	100.00	400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	31.59	125.82
TAXATION	稅項	5,100.00	(9,776.20)
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	18,811.28	94,541.44
RENT & RATES	地稅及差餉	-	5,280.00
SUNDRIES	什項支出	925.00	8,429.80
		148,011.85	586,333.01
	加:		
OPERATION	經理人酬金	4,192.00	16,768.00
PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,918.00	7,672.00
		154,121.85	610,773.01
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	19,160.66	78,326.32
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,061,056.15
			1,139,382.47

**Synergis Management Services Limited**  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

**新昌管理服務有限公司**  
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌營造集團成員



# 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



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/07

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	278,160.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	158,832.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	644.33	2,233.79
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,633.28
TOTAL INCOME	總收入	109,892.33	440,859.07
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	4,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	3,672.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	3,708.00
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	52,150.00	52,150.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	19,920.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,235.00	8,940.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	28,579.00	106,571.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	2,012.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	66,872.00	210,857.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	928.70
AUDIT FEE	核數費用	100.00	400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	19.39	81.54
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	95,372.00
SUNDRIES	什項支出	-	1,500.00
		177,946.39	510,112.24
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(68,054.06)	(69,253.17)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,334,992.76
			1,265,739.59



FINANCE TEAM

**Synergis Management Services Limited**  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +862 2579 8313 Fax +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

**新昌管理服務有限公司**  
香港九龍觀地偉業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌營造集團成員



# 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



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/07

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
<b>INCOME</b>	<b>收入</b>		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	2,217.00	6,690.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	2,400.00	9,600.00
CARPARK FEE	車位費	12,550.00	48,640.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	458.50	7,372.00
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>17,625.50</b>	<b>72,302.00</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	33,866.08	67,176.72
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	371,663.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	88,418.50	259,251.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,055.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	11,005.00	44,020.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	2,900.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,988.40	19,778.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	52,294.00	213,298.00
PEST CONTROL	滅蟲費	4,000.00	16,000.00
INSURANCE	保險費	21,155.00	84,620.00
GARDENING	園藝保養費	34,700.00	99,200.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	1,317.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,800.00	81,798.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	20,221.40
TELEPHONE	電話費	2,904.00	11,621.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	6,266.15	39,680.76
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	448.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	1,389.00	5,953.40
SUNDRIES	什項支出	10,055.58	110,675.38
		<b>292,084.71</b>	<b>1,451,675.26</b>
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(274,459.21)	(1,379,373.26)
		<b>17,625.50</b>	<b>72,302.00</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>0.00</b>
			<b>0.00</b>



FINANCE TEAM

**Synergis Management Services Limited**  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌營造集團成員



# 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

5.2 管業處匯報 2011 年 7 月份各部份財政收支狀況。該月住宅部份、商業部份及街市部份均出現虧損。住宅部份虧損金額為 HK\$35,008.61，額外支出主要為購買各座樓層防煙門及垃圾房門改善工程所需物資及繳付第 11 座食水喉管維修工程費用。商業部份及街市部份則因繳付街市商舖公共洗手間改善工程的 10%保固金，而分別虧損 HK\$15,395.93 (商業)及 HK\$68,054.06 (街市)。公共部份分攤金額則為 HK\$274,549.21，期內主要額外支出為更換兒童遊樂設施費用。車場部份則仍錄得盈餘 HK\$19,160.66；綜合各部份合計虧損為 HK\$99,287.33，總資產扣除負債後為 HK\$36,286,898.64。

## 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
Balance Brought Forward from 15 July 2011							
15/8/2011	健力環保發展有限公司(7月份)	龍門居業主立案法團	725711		HK\$1,272.00	HK\$56,421.23	Sophie
24/8/2011	新昌管理服務有限公司贊助花園設計比賽\$2,000 元	龍門居業主立案法團	52076		HK\$2,000.00	HK\$58,421.23	Sophie
24/8/2011	轉名手續費			HK\$150.00		HK\$58,271.23	Sophie

5.3 管業處匯報法團零用金戶口入賬及支賬記錄如上表。截至會議當日，結餘為 HK\$58,271.23。

5.4 管業處匯報有關 2011 年 9 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	欠交日期			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	\$2,208,332.00	\$238,875.00	\$92,393.00	\$54,464.00	\$341,238.00	\$726,969.00	\$91,238.00	\$243,144.00	—
商舖	\$57,145.00	\$10,721.00	\$8,957.00	\$4,074.00	\$2,288.00	\$26,040.00	—	—	—
街市 (包括冷氣費)	\$109,248.00	\$46,486.00	\$0.00	\$27,561.00	\$1,238.00	\$75,285.00	\$1,310.00	—	—
車位	\$103,713.00	\$31,856.00	(\$362.00)	\$3,439.00	\$2,534.00	\$37,467.00	—	—	—
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：	\$2,497,946.00	\$327,938.00	\$100,988.00	\$89,538.00	\$347,298.00	\$865,761.00	\$92,548.00	\$243,144.00	—
							合共總金額 HK\$334,382.00		

5.5 管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 \$347,298.00，其中



# 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\$334,382.00 已向有關業戶採取法律行動追討欠費。就個別單位拖欠管理費多年，管業處早前已進行註契的法律行動，惟部份業戶註契後多年仍未清繳拖欠的管理費，故管業處建議向法院申請拍賣有關單位。與會委員會一致同意上述建議，著管業處先向有關業戶發出最後警告信。倘有關業戶仍拒絕繳交管理費，則管業處安排入稟申請拍賣有關單位。

## (六) 專責小組報告

### 6.1 招標程式小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

6.1.1 各廈座加裝分體冷氣機工程(標書編號: LUMU/11/T004)之截標程序已於 8 月 29 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：2011 年 8 月 15 日(星期一)

截標日期：2011 年 8 月 29 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：3 間

號碼	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	卓領工程有限公司	回信覆不投標		
2	立德工程有限公司	478,885.00	90 天	----
3	怡和機器有限公司	回信覆不投標		
4	仁昌建築有限公司	沒有投標		
5	漢峯工程有限公司	回信覆不投標		
6	開利香港有限公司	647,300.00	未有填寫	-----
7	信興機電工程有限公司	回信覆不投標		
8	其昌工程有限公司	647,000.00	未有填寫	見標後回覆可調整工程金額至 HK\$600,000.00
9	約克國際(北亞)有限公司	回信覆不投標		

由於是次最低回標價承判商「立德工程有限公司」回覆之價格比市場價格偏低，而「立德工程有限公司」亦未有派員到本苑實地視察安裝，故招標小組要求「立德工程有限公司」以書面回覆確認上述工程按照回標金額完成標書內有關工程。

其後管業處接獲「立德工程有限公司」回覆，表示未能按照標書之金額完成有關工程，故小組決定取消該公司投標資格，並於 9 月 21 日安排「開利香港有限公司」及「其昌工程有限公司」進行見標程序，並要求



# 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

兩位投標商在9月23日或以前就見標內容作書面確認。「其昌工程有限公司」已於9月23日致函回覆管業處，並同意下調工程總金額至HK\$600,000.00，另建議把第1座至第4座的冷氣機安裝位置遷至座頭保安崗位旁位置。管業處已就上述建議作現場視察，預期有關改動將不影響工程效果。而「開利香港有限公司」則於9月26日電郵回覆管業處，表示未有提供額外工程建議或調整工程金額。

議決：經見標後，小組認為「其昌工程有限公司」見標表現較佳，而該公司亦為是項工程報價最低的投標商。經法團商議後，一致同意揀選「其昌工程有限公司」為各座加裝分體冷氣機工程(標書編號：LUMU/11/T004)承判商，工程總金額為HK\$600,000.00。

6.1.2 將於2012年屆滿合約合共十一項，詳細資料如下：

1	停車場自動收費系統和出入口閘巴保養合約	天耀停車場設備有限公司	1/4/2010 - 31/3/2012
			HK\$99,960.00
2	消防設備系統保養服務合約	民信消防服務有限公司	1/4/2010 - 31/3/2012
			HK\$81,000.00
3	食水及沖廁水之供水系統保養服務合約	卓領工程有限公司	1/4/2010 - 31/3/2012
			HK\$348,000.00
4	後備發電機系統保養合約	順通電機工程有限公司	1/4/2009 - 31/3/2012
			HK\$129,600.00
5	街市隔油池保養合約	新基環保服務有限公司	1/4/2009 - 31/3/2012
			HK\$82,800.00
8	業主立案法團法團法律顧問服務合約	李家駒律師事務所	1/5/2010 - 30/4/2012
			HK\$38,000.00
6	龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者任保險、金錢保險及忠誠保險)	中國交銀保險有限公司	1/9/2011 - 31/8/2012
			HK\$258,860.00
7	2011年滅蟲服務合約	香港能多潔榮業有限公司	1/1/2010 - 31/12/2012
			HK\$76,000.00
9	龍門居財政儲備金之信託合約	交通銀行信託有限公司	1/4/2010 - 31/3/2012
			HK\$9,000.00
10	2009-2010年度及2010-2011年度核數服務	麥永建、何麗賢會計師行有限公司	1/4/2010 - 31/3/2012
			HK\$15,000.00
11	龍門居升降機及扶手梯保養合約	三菱電梯香港有限公司	1/4/2009 - 31/3/2012
			HK\$3,923,040.00

小組提醒管業處需在上述合約屆滿前3-4個月召開小組會議商討招標安



# 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

排，以配合在合約屆滿前完成有關招標程序。

- 6.1.3 有關龍門居升降機及扶手梯保養合約，由於合約金額龐大，故需於業主大會上進行表決，小組建議管業處聯絡「三菱電梯香港有限公司」商討續約 6 個月，以便配合本苑第五屆管理委員會第二次業主週年大會會期。因應上述建議，管業處已聯絡「三菱電梯香港有限公司」，提出有關短期續約建議，初步已接獲正面回覆，惟承判商仍未就續約金額作出回覆。

議決：法團經商議後，一致同意小組的短期續約建議，並交由管業處繼續跟進，待確認續約金額及條款後再向小組匯報。

- 6.1.4 有關龍門居財政儲備金之信託合約，有委員表示因合約金額低廉，兩年合約價格為 HK\$9,000.00，加上重新開立信託戶口亦涉及繁瑣手續，而過往「交通銀行信託有限公司」之服務滿意。故建議考慮與現時的服務承判商「交通銀行信託有限公司」續約。法團初步同意有關建議，並交由招標程序小組商議。

- 6.1.5 管業處會進行兩項招標工程，包括項目(一)2011年消防年檢後維修工程(標書編號: LUMU/11/T005)及項目(二)龍門居馬路交通線熱燙工程(標書編號: LUMU/11/T006)，有關招標程序預算表已完成，詳情如下：

預算日期	程序
2011年8月29日(星期一)	晚上 8:30 召開招標小組會議程序及預算時間表
2011年9月30日(星期五)	晚上 8:30 召開招標小組會議商討標書內容
2011年10月6日(星期四)	進行電腦揀選投標商程序
2011年10月7日(星期五)	發出標書予承判商進行招標
2011年10月21日(星期五)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2011年10月31日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認已獲招標小組揀選之標書
2011年11月1日(星期二)	由管業處發出確認書予中標及不獲中標承判商
2011年11月11日(星期五)	中標承判商簽回確認書(發出後 10 天內)

議決：與會委員經商議後，一致同意上述招標程式時間表。



# 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

- 6.1.6 因應第 13 次常務會議已議決通過進行本苑加裝平衡導索工程，有委員查詢有關招標進度能否於 2011 年初完成上述工程，即新清潔承判商進場前。管業處表示現正草擬標書內容，稍後提交小組商議及擬定招標程序預算表。惟有關完工日期，因招標程序及工程需時，預料未可趕及來年初前完成工程。

## 6.2 保安事務小組

小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：

- 6.2.1 管業處匯報 2011 年 6 月份保安人員缺勤人手分別為日更 5 人、夜更 25 人，合共 30 人，扣減金額共 \$19,609.68。7 月份缺勤人手則為日更 9 人，夜更 36 人，合共 45 人，扣減金額共 \$28,465.70。

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
6-2011	\$888,972.00	\$869,362.32	30	\$19,609.68
7-2011	\$888,972.00	\$860,506.30	45	\$28,465.70

- 6.2.2 管業處匯報，由於正值暑假，故晚間時份有不少青少年聚集於本苑內，保安部留意到上述情況後已加派人手巡查，如有青少年於晚間在本苑內喧鬧集結，保安部會到場勸喻有關青少年減低聲浪，倘有關人士不予理會則要求其離開或報警處理，以減低對住戶造成滋擾。

- 6.2.3 保安部近日留意到於公眾假期時，第一街商舖佔用行人通道之情況較平日嚴重，故已多加巡查及向有關商戶作出勸籲，要求其將貨物擺回其商舖範圍。

- 6.2.4 有關停車場及天台加裝閉路電視及保安設施事宜，管業處早前實地視察停車場，知悉 7 條通道中有 6 條能通往地下不同地點，部份通道使用率低，故建議封閉其中 3 條較少人使用之通道或於有關通道出口加裝門門式保險門鎖及閉路電視，而有關詳情及細節需再作研究。

- 6.2.5 管業處匯報，早前有商戶表示有保安員向其表示錄影 S113 對開位置之保安鏡頭出現問題，已停用一段時間。經管業處查証後，發現有關鏡頭運作正常，故保安主管於班前訓示各員工如有不清楚之問題可向有關業戶先索取聯絡資料，再轉交管業處回覆，避免再次出現上述誤會。

- 6.2.6 因應各座地下大堂保安崗位的座椅破損嚴重，管業處建議重新購置各座共 16 張座椅，現已索取有關報價，並提交是次常務會議商討，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

供應商名稱	價格 (每張)	總金額
新世紀辦公室傢俬	HK\$589.00	HK\$9,424.00
S-CLUB	HK\$698.00	HK\$11,168.00
雷朋國際發展有限公司	HK\$735.00	HK\$11,760.00

議決：與會委員經商議後，一致通過向最低報價的「新世紀辦公室傢俬」採購合共 16 張大堂保安崗位座椅(紅色)，總金額為 HK\$9,424.00。

- 6.2.7 有委員反映於擺放於第一街及第二街的外圍保安崗位殘舊，需用木板及紙皮支撐底部，查詢是否需安排更換。管業處表示將先安排工程部檢查及作相應維修，再向小組匯報有關結果。
- 6.2.8 有委員表示日前有居民於第一街身體不適暈倒，期間於該處當值的保安員未有上前協助，反映本苑部分保安員主動性不足。管業處回覆會加強訓示保安員，並提醒其必須注意四周環境及情況，有需要時必須向途人提供協助。
- 6.2.9 有委員反映保安員紀律問題，發現有個別座頭保安員於當值期間講私人電話，未有專注執行職務。同時，委員亦表示北閘出入口的保安員當值時未有留意閘口情況。管業處表示亦注意到上述問題，並已向大廈主管反映，並要求有關保安員即時作出改善。

## 6.3 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：

- 6.3.1 有關車場 1 號升降機地台爆裂維修安排進度，管業處已於 2011 年 08 月 05 日第 2 次致函「華潤超級市場」總公司提出有關維修事宜。管業處亦曾先後多次向「華潤超級市場」龍門居分店經理彭飛先生查詢，惟截至是次會議當日，彭經理表示仍未接獲總公司回覆。
- 6.3.2 管業處匯報，工程部已大致完成第二街翻鬆簷篷工程，惟尚欠 S101 號舖對出位置。工程部稍後將分階段安排翻鬆第一街簷篷。除此以外，工程部亦會同時翻鬆近牆身的喉管及線槽。因該處亦鋪設大量棘線，大部份並已出現破損或生鏽，故會於進行翻鬆工程一併清理。管業處已知會第一街商戶有關工程安排，並開始與商戶協商施工日期，以便儘快開展工程。
- 有與會委員表示，該處梳冷位置積有大量灰塵，要求否於工程時一同翻



## 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

鬆有關位置。管業處表示將於清掃有關位置，將出現色差問題，故於進行工程時按實際情況才進行翻鬆工程。

因應上述工程安排，管業處表示已向漁農自然護理署查詢第一街近 1 號升降機大堂簷篷的燕巢處理方法。根據有關方面回覆，於工程期間應儘量避免騷擾及接觸有關鳥巢，並需對其作妥善保護，故管業處現提交小組商議是否需要暫緩於有關位置進行工程。

各與會委員商討後，一致贊同於進行工程期間，應該儘可能避免影響有關雀鳥，故同意局部範圍無需進行翻鬆工程，只需清除有關位置出現明顯剝落之油漆便可。

- 6.3.3 有關「新世界電訊」申請於本苑停車場進行鋪設光纖線工程，根據第 8 次維修事務小組會議議決結果，管業處已要求「新世界」代向其他電訊商查詢是否需於本苑內進行鋪設光纖線工程，並擔當有關工程項目統籌。因應上述要求，「新世界」已於早前去信其他電訊商，惟於指定時間內仍未有接獲任何電訊商回覆。因此，「新世界」再次向管業處遞交工程建議書。

小組經商討後，初步通過「新世界」於本苑進行停車場進行鋪設光纖線工程。惟法團要求的翻鬆電線槽項目，「新世界」雖已作出口頭答允，但因其建議書內並未提及相關內容，故管業處已再聯絡該承判商，待其提交書面確認後再向法團匯報。

議決：與會委員一致通過「新世界電訊」於本苑停車場進行鋪設光纖線工程的申請，並交由管業處繼續跟進，待「新世界」補回有關文件及確認施工安排後再向小組匯報。

- 6.3.4 管業處表示接獲數位車場用戶反映，表示車場內之牆身鐵保護角出現甩油及破損，故工程部已於早前修補出現破損的護角。因見部份護角已沿用多年，外觀頗為殘舊。故管業處亦建議先將部份主要通道之彎角位置的護角更換成新款橡膠制反光護角。經點算後，數量約為 50 件。就上述建議，管業處已取得有關報價，每件約為 HK\$82.00，總金額則為 HK\$4,100.00。與會委員經商討後，一致通過上述提升車場設備建議，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員經商議後，一致上述採購車場牆身鐵保護角建議，總金額為 HK\$4,500.00。

- 6.3.5 管業處匯報，早前收到「電訊盈科」來函，表示其公司正向政府申請免費公共電視廣播牌照，故希望可先於本苑安裝有關頻道之接收系統，以



# 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

便政府批准其牌照申請後，可立即為本苑業戶播放有關頻道。管業處已要求該公司提供相關文件以作參考，惟截至會議當日，管業處仍未接獲回覆，故需待收到更詳盡資料後再向小組匯報。

- 6.3.6 管業處匯報，工程部現時聘請的兩名臨時員工合約將於9月底屆滿。因應本苑現時公共地方改善工程進度，工程部需續聘有關臨時員工，故建議與該2名臨時員工再續約3個月。與會委員經商討後，一致通過上述安排。同時，因考慮改善工程需持續進行，建議管業處可把有關合約期延長至6個月。上述建議待提交是次常務會議確認。

議決：因應現時工程部將開展第一街簷篷翻鬆工程，加上於農曆年前亦有較大量修葺工程，兩名臨時員工實有助本苑的保養工作，故委員一致同意與工程部兩名臨時員工續約6個月，即2011年3月31日。

- 6.3.7 因應第13次常務會議通過「中國銀行(香港)有限公司」申請租用本苑公共地方裝置自動櫃員機的安排，管業處於是次會議上匯報有關進展。管業處已與「中銀」聯絡及草擬有關合約，合約期為3年生約，每月租金為HK\$8,000.00。管業處已於早前與「中銀」到建議安裝地點，即1號升降機地下大堂進行實地視察。根據「中銀」表示，有關工程將於10月中旬開展工程。

因應上述工程將於本苑內進行，為方便監察承判商表現，故建議提供承判商名單予「中銀」，由其自行與承辦商議價。法團經商議後亦同意上述建議，並交由管業處與「中銀」跟進。

## 6.4 環境事務小組

由於小組召集人柯佩均女士交由管業處匯報如下：

- 6.4.1 小組委員已同意進行以下園藝改善工程：

園藝改善工程(建議一)

- (1) 工程地點：屋苑各時花花槽
- (2) 工程內容：購買180盆7吋時花
- (3) 工程費用：180盆 x @HK\$13.00 = HK\$2,340.00。

園藝改善工程(建議二)

- (1) 工程地點：中央花園花槽。
- (2) 工程內容：購買200盆7吋花葉竹芋
- (3) 工程費用：200盆 x @HK\$25.00 = HK\$5,000.00。



## 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

### 園藝改善工程(建議三)

- (1) 工程地點：苑內各花槽。
- (2) 工程內容：購買 50 盆 7 吋黑美人， 80 盆 7 吋朱蕉：合共 HK\$3,080.00
- (3) 工程費用： 50 盆 x @HK\$28.00 = HK\$1,400.00  
60 盆 x @HK\$28.00 = HK\$1,680.00

### 園藝改善工程(建議四)

- (1) 工程地點：苑內各花槽。
- (2) 工程內容：購買 20 包泥炭土和 70 包塘泥
- (3) 工程費用：20(120 升)包 x @HK\$120.00 = HK\$2,400.00  
70(25kg 升)包 x @HK\$45.00 = HK\$3,150.00  
總金額 HK\$5,550.00

議決：與會委員一致通過上述園藝改善工程。

6.4.2 全苑修樹工程已於 2011 年 9 月 21 日(星期三)完成。保養商在修剪樹木期間，雖曾有住戶反映意見及阻撓，管業處已派員到場協助，過程大致順利。

6.4.3 有關「龍門居」三角形花圃設計比賽，截至是次會議當日，管業處共收到 4 份住戶參賽作品。有關作品已於會上供各委員傳閱。因應活動反應，與會委員一致同意把比賽截稿日期延至 10 月 30 日(星期日)。

6.4.4 「月餅罐回收活動」已於 2011 年 9 月 12 日(星期一)至 9 月 21 日(星期三)舉行，由本苑自行安排在法團會址側擺放月餅罐收集箱，並聯絡本苑環保回收商回收有關物資，而回收所得的收入全數存入法團零用現金戶口。經點算後，共回收 413 個月餅罐。



# 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

6.4.5 管業處匯報2011年度6月至7月份廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	六月	七月
廢紙(kg) - HK\$0.8/kg	345	280
鋁罐(kg) - HK\$6.0/kg	8	6
膠(kg) - HK\$ 0.4/kg	320	410
舊衣物(kg) - HK\$3.0/kg	275	424
總金額	\$825.00	\$1,678.00

6.4.6 有委員表示接獲業戶反映，現時外圍波燈過早關燈。經與會委員商討後，一致同意把關燈時間延遲15分鐘，由上午5:30微調至上午5:45。同時，管業處亦會因應實際情況，視乎日照時間長短作相應調整。

議決：與會委員一致確認上述調整外圍波燈開啟安排。

6.4.7 管業處匯報，本苑滅蟲滅鼠服務承判商「香港能多潔榮業有限公司」已安排兩名員工於8月2日及3日到本苑完成全苑樓層滅蟲服務。是次服務包括於每層垃圾房及前後樓梯噴灑滅蟲藥，工程效果大致理想。

6.4.8 有委員反映日常有個別清潔員工在清掃中央公園時，只清理地面垃圾而未有清掃地面樹葉。管業處表示會提醒清潔員工注意有關情況。同時，管業處亦考慮日後把垃圾和樹葉作分類處理，收集樹葉用作有機肥料。

## 6.5 聯絡事務小組

由於小組召集人黎新權先生於是次會議請假，由陸國英女士匯報如下：

6.5.1 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
渣打銀行	宣傳攤位	1座側	\$2,400	31/3/2011	2-3/04/2011
花旗銀行	宣傳攤位	1座側	\$2,400	11/05/2011	23-24/05/2011
皇廷鋁窗維修防水工程有限公司	宣傳攤位	1座側	\$2,400	08/06/2011	11-12/06/2011
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$2,400	24/06/2011	25-26/06/2011
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$2,400	08/07/2011	23-24/07/2011
合共數量：			6單，共港幣\$14,400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

6.5.2 2011 年 5 月至 2012 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	皇廷鋁窗維修防水 工程有限公司	\$1,976	03/06/2011	09/06/2011
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	07/06/2011	08/06/2011
	PCCW	\$1,976	16/06/2011	22/06/2011
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	23/06/2011	24/06/2011
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	21/07/2011	27/07/2011
合共數量：		5 單，共港幣\$9,980.00 元		

6.5.3 管業處匯報，本苑的網誌將由現時的 <http://blog.yahoo.com/lmo> 更新至 [lungmunoasis.blogspot.com](http://lungmunoasis.blogspot.com)。管業處早前已於各座地下大堂張貼有關更換網誌的宣傳海報，知會業戶有關新網誌啟用安排。舊網誌則會於 10 月 01 日正式關閉。與會委員一致贊同上述安排。

## 6.6 康樂事務小組

小組召集人陸國英女士匯報如下：

6.6.1 就 2011 年 10 月 8 及 9 日(星期六及日)舉辦之「歡聚龍門盆菜宴」，活動門票已於 9 月 5 日晚上 7 時於管業處開始發售，每個單位最多限買兩席。根據第 13 次常務會議議決，法團將於 10 月 8 日邀請圖書館義工出席盤菜宴，並於當晚致送紀念狀予工作時數已超過 50 小時之義工。截至小組會議當天，10 月 8 日之門票共售出 41 席，10 月 9 日之門票共售出 21 席。

6.6.2 就 2011 年 11 月 12 及 13 日(星期六及日) 舉辦之「國內兩天精華遊」行程，經與會委員商討後，一致通過行程為：虎門海戰博物館，住宿方面則為東方索菲特酒店及於酒店 61 樓享用自助晚餐。

議決：與會委員一致上述行程安排。



# 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

6.6.3 就2011年10月9日(星期日)舉辦之「長者消閒遊」，管業處已向4間承辦商取得報價，詳情如下：

旅行社名稱	基本人數	每個吉位	膳食	收費	保險	備註
東興旅遊社	60人	\$40	鯉魚門海鮮餐廳 享用海鮮餐	\$158 (大小同價)	五萬圓平安保險	4-6/6/2011「父母親節齊賀端陽三天精華遊」旅行承判商 20-21/8/2011「暑期國內兩天精華遊」旅行承判商
冠一旅遊有限公司	60人 送2個工作人員	\$50	煌府婚宴專門店享用 中華粵菜美食宴	\$115 (大小同價)	十萬圓平安保險 (85歲以下)	15/5/2011「馬灣公園一天遊」旅行承判商 *旅遊車遲到
澳美旅遊有限公司	沒有回覆報價					
味力之旅	60人 送2個工作人員	未有提供	午餐享用 粵菜宴	\$118 (大小同價)	十萬圓平安保險 (76歲-85歲半額)	
好玩假期	60人 送2個工作人員	未有提供	諾富特酒店自助餐	\$168 (大小同價) (60歲以上 \$161)	十萬圓平安保險 (0週歲至75歲) 五萬圓平安保險 (76歲以上)	13/2/2011「新春行大運」旅行承判商 *承判商自行更改行程

經各與會委員商討後，一致通過交由是次最低報價之冠一旅遊有限公司承接。有與會委員表示，有關門票會安排於9月9日早上10時於法團會址開始發售，每名長者可攜同一名59歲或以下之家屬參與。惟由於售票情況未如理想，截至9月17日只售出7張門票，故小組決定取消有關活動，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致同意取消「長者消閒遊」活動。

6.6.4 有關舉辦「證件相拍攝服務」已於7月20日順利完成，約有700名業戶參加。由7月28日及7月30日起，業戶已於管業處領取證件相。



# 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

## 6.6.5 有關本苑康體設施收入情況如下：

網球場、壁球場及乒乓球檯租用人情況：						
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 月 1 月	7	200.00	12	\$305.00	19	\$470.00
2011 月 2 月	3	70.00	14	\$335.00	15	\$335.00
2011 月 3 月	3	70.00	54	\$1,210.00	20	\$400.00
2011 月 4 月	2	60.00	35	\$875.00	25	\$510.00
2011 月 5 月	5	130.00	23	\$575.00	29	\$590.00
2011 月 6 月	0	0.00	23	\$570.00	23	\$500.00
2011 月 7 月	0	0	42	\$1,050.00	22	\$435.00
合共：	20	\$530	203	\$4,920.00	153	\$3,240.00

## 6.6.6 管業處匯報，7 月份興趣班學員收生及收入情況，詳情如下：

	人數	行政費收入
珠心算班	6 人	\$192.00
國畫班	6 人	\$168.00
書法班	5 人	\$120.00
總數：	17 人	\$480.00

## 6.6.7 有關便利圖書站運作方面，小組已就下列事項進行商討，並於是次常務會議上作出匯報。

6.6.7.1 7 月份便利圖書站遲還罰款總金額為 HK\$175.50，而總累積遲還罰款收入則為 HK\$492.00。上述款項均已存入屋苑公共帳戶。

6.6.7.2 管業處接獲業戶反映，表示流動圖書車的兒童圖書罰款為 HK\$0.50，查詢為何本苑便利圖書站之罰款劃一收費 HK\$1.50。此外，業戶亦表示流動圖書車的罰款計算方法是以工作天計算，故建議本苑便利圖書站把有關罰款及計算方法調整至與流動圖書車相同。經各與會委員商討後，由於現時便利圖書站內之圖書數量與流動圖書車相距甚遠，為免出現供不應求之問題，故才訂立有關罰款，目的在於提醒業戶需準時歸還圖書，另外亦為免對已繳還罰款之業戶有不公之嫌，故暫時不考慮有關建議。

議決：與會委員經商議後，一致同意小組議決，暫不考慮調整本苑便利





# 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

圖書站關罰款及計算方法。

6.6.8 有關本苑儲物室租用情況，詳情如下：

地點	租用期
第 10 座	由 08 月 13 日 至 09 月 12 日
第 16 座	由 08 月 15 日 至 10 月 14 日

## 6.7 財務及審核小組

6.7.1 秘書彭紹光先生表示財務及審核小組未有召開會議。

## 6.8 街市、商舖諮詢小組

6.8.1 秘書彭紹光先生表示街市、商舖諮詢小組未有召開會議，但建議管業處主動聯絡小組召集人，查詢是否需召開會議。此外，有委員反映安裝於公共交通交匯處外的街市指示牌已呈老化，建議於下次小組會議時商討是否需進行更換。

## (七) 其他事項

7.1 有關路政署擬於短期內興建屯門 D4 路和 L18A 路的連接新路安排，由於施工期內需搬遷本苑旁的單車停泊位及電單車停泊位，法團已於第 13 次常務會議上邀請路政署代表歐陽先生解釋有關施工範圍及搬遷單車停泊位及電單車停泊位的安排事宜，惟因於該次會議上歐陽先生所提供的方案不為法團接納，故歐陽先生於 2011 年 8 月 23 日再與陳主席、屯門區議員龍瑞卿女士及管業處進行實地視察。歐陽先生現於是次常務會議再提交可行方案予本苑法團及商討。

7.1.1 歐陽先生於會上提供有關施工範圍圖則予各與會委員參考。因應路政署需於短期內開展有關工程，故該署現正進行搬遷施工範圍內樹木的前期工程。因考慮搬遷樹木時可能對途人構成潛在危險，路政署現時已局部圍封上述範圍。同時，因應施工範圍將覆蓋現時龍富路行人路，故路政署會開闢臨時行人路以供市民使用。

7.1.2 有關搬遷單車停泊位的安排，歐陽先生再提交新方案，建議把臨時單車泊位設於 D4 路工程車輛出入口旁。因選址現為渠務署施工範圍，故路政署早前已與渠務署協調，並獲其同意撥出有關位置作為補建單車停泊位用途。根據歐陽先生表示，臨時單車停泊位數目將與現時相若。



## 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 有關電單車停泊位方面，歐陽先生則建議於業旺路 L18A 路變電站對出路旁興建 60 個臨時電單車停泊位，並會配合開放康樂文化事務署的場地內開口以作臨時出入口用途。經法團商議後，認為上述建議地點位置不便，加上環境過於僻靜，有潛在保安風險。此外，建議地點行車路線迂迴，電單車駕駛者需取道天后路或業旺路方可駛入停泊位地點。同時，路政署建議的出入開口太狹窄，亦不便業主返回本苑，故一致否決路政署上述電單車停泊位選址建議。

由於新電單車停泊位選址建議仍不獲法團接受，有與會委員建議與歐陽先生即時到本苑附近範圍視察。經視察後，委員初步同意於富健花園旁鄰近龍門路花園位置補建 40 個臨時電單車停泊位。就上述選址建議，歐陽先生表示會與相關政府部門商討，並表示如取得相關政府部門同意後會直接安排施工，稍後再向本苑法團匯報有關進度。

議決：法團一致同意路政署臨時單車停泊位的選址建議，故不反對該署開展興建屯門 D4 路和 L18A 路的連接新路的工程，但委員仍不贊同路政署於會上提出的電單車停泊位搬遷方案。

7.1.4 就路政署開闢臨時行人路工程的安排，管業處表示接獲路政署承判商申請，要求在本苑加裝電力設施以供應臨時行人路的照明系統，期間將向本苑繳付相關行政費用及電費。承判商提出的建議包括：1)於本苑電錶房加裝分錶或 2)直接向中電申請獨立電錶。與會委員經商議後，一致通過上述申請，故就工程細節及收費模式方面，則交由維修事務小組商討。同時，法團亦要求承判商必須購買獨立公共責任保險。

7.2 管業處表示匯豐銀行已開始實施對大量存款客戶收取櫃位交易服務費實施收取手續費，如每天存入 200 張現鈔以上，會收取存款額的 0.25% (最低 50 港元)，而每次現金或支票存款均需支付\$10 銀行服務費。法團表示匯豐銀行收費會令屋苑支出增加，故建議於鄰近的創興銀行分行開設戶口，以方便保安員存入管理費，亦節省往來銀行的車費支出。此外，有委員表示在創興銀行開立之戶口，只用作存入業戶繳交的管理費，包括現金及支票，而匯豐銀行戶口將會保留，以方便業戶繼續使用自動轉賬服務。

管業處表示，本苑的日常支出均由匯豐銀行戶口支付，故不論在哪銀行開設戶口，均需設立相應的定期轉賬指示，將每月管理費收入轉賬至匯豐銀行戶口，以支付屋苑的日常開支。此外，管業處表示法團亦可考慮使用 PPS 系統讓業戶繳交管理費，而每宗交易只須\$1.57，既可方便業戶繳費，亦可減少現金交收，有委員表示先處理開戶事宜，PPS 系統繳費再另定日期商討。



# 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

議決：與會委員一致通過管業處於創興銀行開立本苑戶口。管業處表示會知會總所有關議決，並從速跟進開戶安排。

7.3 本苑2010年9份新轉名單位共有2個：第13座(1個)及商舖(1個)。

## (八) 下次會議日期

會議於晚上11時20分結束。下次會議日期為2011年10月31日(星期一)晚上8時30分舉行。

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 蘇穎邦先生

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