



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—第七屆管理委員會 第九次常務會議記錄

日期：二零一五年八月三十一日（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

副主席 — 彭紹光先生

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 劉渭良先生、朱麗娥女士、黃國芳女士、方家全先生
姚艷萍女士、陳源先生（排名不分先後）

請假 — 梅彩清女士、

ENERGY TOWER HOLDINGS LIMITED 代表

（排名不分先後）

龍門居管業處

分區經理 — 岑永基先生

工程主任 — 羅俊昌先生

高級管業主任 — 梁嘉儀小姐

管業主任 — 李麗貞小姐



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

第七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

主席陳雲生先生匯報委員梅彩清女士及 ENERGY TOWER HOLDINGS LIMITED 代表請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

與會各委員均表示第七屆管理委員會第八次常務會議之會議記錄毋須作出修改，主席陳先生於席上宣佈通過第七屆管理委員會第八次常務會議紀錄。

(三) 續議事項

3.1 街市業主控告法團錯誤計算管理費事進展

管業處匯報就主體案件方面法院就訟費之判決聆訊法院已訂於 2015 年 9 月 14 日及 9 月 15 日進行，暫未有更新事宜報告。陳主席表示「新昌」管理層及專業責任保險需儘快就有關對事件之安排作出回覆。

3.2 本屆任期內重點工作安排事宜進展

管業處就重點工作安排作出匯報，匯報詳情如下：

1. 更換老化閉路電視系統。

管業處匯報，「保安及清潔事務小組」召集人及小組委員於 8 月 4 日與現時之系統保養商「EC Info Tech Ltd」所提交之改善計劃進行會面，了解改善計劃之內容。「保安及清潔事務小組」召集人及小組委員初步同意有關改善計劃，惟工程費用龐大及未有急切需要，且本年度之財政預算未有預算有關工程費用，故建議於下年度財政預算撥備金額進行上述改善工程，並留待下年度再作商討。

議決：經與會各委員商討後，由於屋苑本年度已有多項大型且急切之工程需作出安排，為免對屋苑之財政狀況造成壓力，故同意於下年度財政預算撥備金額進行上述改善工程。

2. 擬定管業處及各部門減省文具及影印開支 10%。

管業處已持續進行，並安排每六個月向法團作出匯報一次。

3. 全苑簷篷結構勘察工程

工程主任羅先生表示早前獲悉，是次回標其中有顧問公司一位董事個人財務出現問題，現正了解是否會對該公司造成運作影響，而承上次會議揀選 4 間回標承辦商之回標詳細分析，現正跟進當中並於下次常務會議匯報。



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

3.3 制定員工獎勵措施，增強員工歸屬感、穩定保安員，清潔工人手

管業處表示，已就於扣減費用內撥取部份款項成立一個獎勵基金一事，向法團法律顧問李律師作出諮詢。獲李律師回覆表示因當中涉及薪酬，且涉及強積金及報稅問題，故不建議有關安排。

陳主席表示，由於法團法律顧問李律師對獎勵基金一事有保留，故建議留待有其他可行獎勵建議時再作商討。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述安排。

3.4 有關街市業主要求修訂本年度財政預算案事

管業處表示早前接獲街市過半數業權業主來函表示，本年度之管理費及冷氣費加幅過高，對其營商的財政造成嚴重壓力，要求體恤其營商之困難，將街市之管理費及冷氣費重新作出評估及調整。

陳主席表示，現時屋苑街市之管理費及冷氣費對比屯門區其他街市比確實略高，且有超過一半之街市檔戶停業，簡接亦影響屋苑居民日常生活。惟上述街市檔戶業主之要求並不符合行政管理原則，且有關之財政預算案已通過及實施當中，惟亦不能不考慮逾 50% 業權業主意見，及其處境。

管業處分區經理岑先生表示，根據現時街市之財政狀況街市之管理費必須作出上調，惟上調之幅度可作出攤分調節修訂，建議先向所有街市業主進行就財政預算進行諮詢，待收集各街市業主意見後再作商討。

與會委員提示管業處，需於諮詢文件上清楚及詳細向街市業主講述現時之財政狀況，及出現赤字時需面對之填補虧損情況，管業處表示跟辦。

議決：經與會各委員商討後，一致同意先向街市業主進行諮詢，待下次常務會議再作商討。

(四) 討論事項

4.1 有關本苑各職系、各級別員工勞工假、年假、工傷假、病假安排事

陳主席表示由於早前得悉有一名技工於 3 月份由「新昌」管理之其他物業調來龍門居當值，而有關技工於調派龍門居前已帶有工傷病假，且其由 6 月申領工傷病假至今已接近 3 個月。根據勞工法例，僱主需為申領病假之僱員支付每月薪金五分之四，而有關薪酬由屋苑支付。同時，其工傷之責任亦可能向保險公司索償，倘有關索償超越投保額，則屋苑有可能需承擔有關費用。而且，有關技工工傷病假期間其工作職務需交予其事同事分擔，實際出勤人數與合約要求不符。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

管業處分區經理岑先生回應，是次之調動安排實有疏忽，而有關技工於 6 月份至今之工傷病假，將按管理服務合約條款扣除有關費用，並承諾日後定必審慎處理員工之值勤和調假調動安排，以免同類事件再次發生。而有關保險申索為「新昌」為各員工購買之勞工保險，並非屋苑購買之保險。

陳主席表示早前有管業處職員入職未滿一年便申領放取年假，不但影響屋苑日常運作，更引起其他業戶之不滿。除此，陳主席亦要求管業處就職員於當值時間離開屋苑出席培訓課程、會議或外勤時制定匯報機制，以便法團各委員得悉管業處各職員之工作日程，管業處表示跟辦。管業處分區經理岑先生表示，入職滿試用期之員工可按比例申領放取年假，惟現因員工因申領放取年假而影響屋苑日常運作，將安排與總所人力資源部就放取年假安排作出商討，以免影響屋苑運作。

4.2 制定本苑配合區議會選舉，候選人來苑宣傳管理規定事

管業處表示已於「保安及清潔事務小組」會議上，就區議會選舉候選人來苑宣傳規定作出商討，詳情如下：

1. 各候選人均不獲許於本苑範圍內使用揚聲器；
2. 各候選人均不獲許於本苑範圍內進行任何家訪活動；
3. 各候選人均不獲許於本苑範圍內派發宣傳物品；
4. 各候選人將獲許於本苑各座住宅地下大堂出口側牆身(經抽籤之指定位置)張貼 1 張不大於 A2 呎吋(即 420mm x 594mm)的候選人海報，全苑共 16 張，張貼位置(左邊、中間及右邊)由候選人或其委派之代表到本苑管業處抽籤決定，先到先抽。

此外，亦於會上展示區議會選舉候選人張貼海報之位置相片及屋苑各公眾地方之相片。陳主席提示管業處除規定不獲許於本苑範圍內使用揚聲器外，亦需規定不獲許於本苑範圍外使用揚聲器滋擾本苑業戶，管業處表示跟辦，並將上述規定去函選舉事務署。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述安排。

(五) 財務報告

5.1 應收未收管理費拖欠情況報告

有關追討逾期管理費進度，截至 31/07/2015，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$817,263.00。管業處表示其中 HK\$208,159.52 已經採取法律行動。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位進行入稟，以改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

5.2 財政收支報告

(轉下頁)



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



SYNERGIS 新昌
total management solutions 物業管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 2015/06/30

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2015/06/30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		716,619.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		378,848.59
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預付款項		219,109.56
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,353,289.33
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		2,713,897.82
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		2,020,233.10
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
			<u>39,858,175.40</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	1,704,858.29	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	20,299.99	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,100,677.78	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	186,056.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	55,080.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	76,628.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,508,524.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	381,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	129,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	118,860.00	
			<u>14,281,786.06</u>
			<u>25,576,389.34</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,690,885.35
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2015/06/30	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2015/06/30		
RESIDENTIAL	住宅	(4,600.04)	
COMMERCIAL	商業	29,720.77	
CARPARK	車場	(102,164.57)	
WET MARKET	街市	(107,512.78)	
			<u>(184,556.62)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		13,506,328.73
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		583,290.84
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		9,996,357.70
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,181,412.07
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		309,000.00
			<u>25,576,389.34</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2578 8313 Fax: +852 2751 8764
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘翠園街107-109號新昌中心五樓
電話: +852 2578 8313 傳真: +852 2751 8764
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌集團成員公司



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 全昌管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 2015/06/30

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2015/06/30

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

應收管理費

RESIDENTIAL

住宅

615,791.00

COMMERCIAL

商場

19,826.00

CARPARK

車場

55,095.00

WET MARKET

街市

25,907.00

716,619.00

(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS

管理費按金

RESIDENTIAL

住宅

7,364,858.00

COMMERCIAL

商場

254,011.00

CARPARK

車場

398,764.00

WET MARKET

街市

490,891.00

8,508,524.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

7,628,745.43

COMMERCIAL

商場

451,496.46

CARPARK

車場

450,294.79

WET MARKET

街市

577,811.81

COMMON AREA

公用地方

888,009.21

9,996,357.70

(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND

大型工程維修儲備金

COMMERCIAL

商場

207,000.00

CARPARK

車場

102,000.00

309,000.00

Synergis Management Services Limited
新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘裕康街107-109號利昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hui Shing Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘裕康街107-109號利昌中心五樓
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 2015/06

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	康樂設施收入	2,170.00	5,140.00
CARPARK FEE	車位費	30,490.00	82,660.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	64,820.00	194,460.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	16,060.80	84,851.30
TOTAL INCOME	總收入	113,540.80	367,111.30
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	1,900.00	8,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	12,627.58	90,712.58
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	540.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	27,280.00	77,040.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	4,410.00	5,230.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	7,256.00	7,808.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	121,284.90	363,310.03
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	11,490.00
INSURANCE	保險費	24,345.48	73,036.44
GARDENING	園藝保養費	27,500.00	198,250.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	5,589.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	27,626.00	78,667.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	23,072.10
TELEPHONE	電話費	3,485.00	10,455.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	11,308.90	27,196.80
BANK CHARGES	銀行服務費用	72.80	92.80
TAXATION	稅項	7,778.00	23,334.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	2,655.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	130.00	324.40
SUNDRIES	什項支出	16,810.70	28,717.30
		297,825.36	1,036,120.45
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(184,284.56)	(669,009.15)
		113,540.80	367,111.30
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)		
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		



Synergis Management Services Limited
6th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwai 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
新昌九龍辦事處107-109號新中心五樓
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌集團成員



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 - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2015/06

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	2,366,526.00	7,099,578.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	13,104.59	54,639.28
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	60.00	460.00
TOTAL INCOME	總收入	2,379,690.59	7,154,677.28
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	314,440.00	943,320.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	60,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	15,100.00	93,350.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	86,602.00	144,322.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	17,551.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,280.00	411,840.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	102,160.00	130,280.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	17,770.00	41,210.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	318,122.19	1,052,323.28
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	834,488.21	2,527,010.61
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	313,495.00	896,478.00
PUBLIC WATER	公共水費	252.30	4,719.50
TELEPHONE	電話費	2,621.00	7,863.00
AUDIT FEE	核數費用	480.83	1,442.49
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	595.00	5,095.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,245.95	5,446.00
SUNDRIES	什項支出	2,103.00	5,610.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	164,499.94	597,184.94
		2,334,495.42	6,945,045.82
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	49,093.00	147,279.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	66,952.50
		2,405,905.92	7,159,277.32
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(26,215.33)	(4,600.04)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,685,515.73
			9,680,915.69



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
 新昌管理服務有限公司
 107-109 Wing Lok Street, Mong Kok, Kowloon
 Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2571 2180
 www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
 Member of Hui Shing Construction Group

新昌管理服務有限公司
 香港九龍彌敦道107-109號龍門中心五樓
 電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
 www.synergis.com.hk
 info@synergis.com.hk
 新昌物業集團成員



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 2015/06

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	60,718.00	182,154.00
SHARE OF MGF FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部份管理費	19,348.00	58,044.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	368.06	1,120.26
TOTAL INCOME	總收入	80,434.06	241,318.26
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	13,704.00	41,112.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	6,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	3,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	1,900.00	2,700.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	58.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	574.00	1,722.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	322.00	966.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	544.00	544.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	36,367.46	110,128.52
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	7,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,636.70
AUDIT FEE	核數費用	117.50	352.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.45	90.05
SUNDRIES	什項支出	770.00	790.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	7,153.87	25,970.72
		66,863.28	202,270.49
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,139.00	6,417.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	2,910.00
		69,972.28	211,597.49
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	10,461.78	29,720.77
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,928,851.06
			2,958,571.83



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
香港九龍新昌中心107-109號五樓中環分行
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌集團成員公司



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 聯全管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2015/06

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	111,162.00	333,486.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	577.81	2,322.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	79,356.00
TOTAL INCOME	總收入	138,171.81	415,164.00
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	24,131.00	72,393.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	6,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	6,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	950.00	1,350.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	(3,401.42)	9,743.58
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	5,769.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	23,720.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	1,230.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,072.00	4,716.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	17,871.46	53,534.13
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	64,040.38	193,928.10
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	73,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	804.80
AUDIT FEE	核數費用	117.50	352.50
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	540.00	1,940.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	45.53	228.47
SUNDRIES	什項支出	-	124.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	12,630.75	45,853.49
		157,787.20	500,887.07
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,768.00	11,304.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	5,137.50
		163,267.70	517,328.57
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(25,095.89)	(102,164.57)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		445,465.58
			343,301.01



*冲減2015年4月份、5月份停車場自動收費系統保養

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
香港九龍觀塘翠濠庭107-109號五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌集團成員公司



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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2015/06

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

INCOME	收入	CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
MANAGEMENT FEE	管理費	74,408.00	223,224.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	42,494.00	127,482.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	711.31	2,164.99
TOTAL INCOME	總收入	117,613.31	352,870.99
EXPENDITURE			
支出			
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	6,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	950.00	1,350.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	5,380.00	49,140.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	5,846.00	9,538.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	45,272.86	134,529.63
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	76,700.00	198,611.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,584.30
AUDIT FEE	核數費用	117.50	352.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	20.17	174.34
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	19,348.00	58,044.00
SUNDRIES	什項支出	-	80.00
		155,634.53	460,383.77
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(38,021.22)	(107,512.78)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		631,052.98
			523,540.20



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
香港九龍新蒲崗街107-109號新中心5樓
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌建築集團成員



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

管業處匯報，綜合 6 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$25,576,389.34。

住宅部份於 2015 年 6 月份支付了以下工程費用，詳情如下：

1. 「購買 LED 電子火牛(500 隻)」，費用為 HK\$66,500.00；
2. 「龍門居第 15 座更換地下沖廁水減壓掣工程」，費用為 HK\$14,800.00；
3. 「龍門居第 12 座更換地下沖廁水減壓掣工程」，費用為 HK\$14,800.00；
4. 「龍門居第 12 座更換天台食水加壓缸工程」，費用為 HK\$23,300.00；
5. 「龍門居第 12 座更換地下食水泵房止回閥工程」，費用為 HK\$15,900.00；
6. 「龍門居第 11 座天台食水喉改位工程」，費用為 HK\$26,800.00。

5.3 信託基金存款及活期存款結存報告(交通銀行信託有限公司)

5.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至 31/07/2015 存款總結餘為 HK\$380,457.13，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	支出金額	存入金額	結餘
30/06/2015	-----	HK\$8.60 (利息收入)	HK\$1,011,852.33
08/07/2015	HK\$180.00 (將定期款項由交通銀行轉 移至創興銀行之手續費用)	-----	HK\$1,261,672.33
09/07/2015	HK\$116,100.00 支付「龍門居街市中央冷氣 系統維修」90%工程費用	-----	HK\$1,145,572.33
09/07/2015	HK\$465,200.00 支付「更換各座大堂天花及 抽氣扇」9 成工程費用	-----	HK\$680,372.33
09/07/2015	HK\$112,920.00 支付「2013 年度更換水泵及 閘掣工程(第一期)」保固金	-----	HK\$567,452.33
09/07/2015	HK\$187,000.00 支付「全苑升降機機廂頂 控制裝置安裝掣鎖費用」	-----	HK\$380,452.33
31/07/2015	-----	HK\$4.80 (利息收入)	HK\$380,457.13



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

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/07/2015 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$29,631,369.73，定期存款記錄詳情如下表；

定期金額	日期	截至 31/05/2015 利息收入	結餘
21,239,054.80	由 05/01/15 至 05/10/15 (9 個月定期)	HK\$145,240.22	HK\$21,341,700.53
8,467,406.20	由 08/07/15 至 08/10/15 (3 個月定期)	HK\$4,335.91	HK\$8,247,074.71
兩項定期本金連利息收入：			HK\$29,631,369.73

有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$30,011,826.86。

5.3.3 創興銀行戶口記錄 – 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

管業處匯報，法團零用金戶口截至 31/07/2015 活期存款總結餘為 HK\$51,197.70，有關入賬及支賬記錄詳情如下表；

日期	說明	支票台頭	支票編號 支出/存入金額	結餘
02/07/2015	2015 年 6 月 30 日承上結餘			HK\$51,197.70
03/07/2015	2 座 4 樓 D 室之管理費	龍門居 業主立案法團	892010 HK\$68,902.70	HK\$120,100.40
03/07/2015	將「2 座 4 樓 D 室之管理費」轉往「新昌管理服務有限公司-龍門居」之創興銀行戶口	新昌管理服務 有限公司-龍門居	831348 HK\$68,902.70	HK\$51,197.70

5.4 額外收入報告

5.4.1 2015 年 7 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入	PCCW (電訊盈科)-\$12,600.00 (合約期: 01/09/2013-31/08/2015) *和記-\$15,000.00 (合約期: 01/03/2015-28/02/2018) 數碼通-\$9,720.00 (合約期: 01/07/2013-30/06/2015) 中國移動-\$12,500.00 (合約期: 23/09/2014-22/09/2017) CSL(香港移動)-\$15,000.00 (合約期: 01/01/2014-31/12/2016) 合共\$63,820.00
自動飲品售賣機收入(2015 年 5 月份)	\$1,479.60



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

路面時租收入(2015 年 7 月份)	\$32,060.00
偉利五金環保回收(2015 年 6 月份)	\$839.70
健力環保發展有限公司舊衣回收(2015 年 5 月份)	\$4,460.00
亞洲直接市場有限公司派傳單收入	\$2,015.00
租用 1 座側空地連帳篷作推廣	\$3,400.00
總收入：	\$110,340.80

上述款項已全部存入「新昌管理服務有限公司 - 龍門居」之營運金賬戶。

5.5 工程費用支出超過 HK\$100,000.00 報告

管業處匯報，屋苑現時有 3 項工程費用超過 HK\$100,000.00，須於是次常務會議上議決有關工程費用由屋苑之交通銀行信託有限公司-維修基金賬戶支付有關工程費用，有關工程詳情如下：

5.5.1 「龍門居街市更換風櫃工程」LUMU/14/T018，工程費用 HK\$176,700.00。

5.5.2 「2013 年消防年檢後維修工程」(LUMU/13/T007)，工程費用 HK\$395,200.00。

5.5.3 「2014 年消防年檢後執修工程」(LUMU/14/T013)，工程費用：HK\$240,075.00。

上述 3 項工程費用合共為 HK\$794,305.00。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述安排。

5.6 屋苑財政狀況(截止 2015 年 6 月)

緊急維修基金	HK\$583,290.84
儲備金	HK\$9,996,357.70
緊急應變基金	HK\$1,181,412.07
大型工程維修儲備金	HK\$309,000.00
累積盈餘	HK\$13,506,328.73
總數：	HK\$25,576,389.34

當中管理費按金總金額為 HK\$8,508,524.00

管業處匯報由於屋苑現時約有 HK\$3,769,000.00 工程費用須支付，而止截 2015 年 6 月 30 日，緊急應變基金存有 HK\$1,181,412.07，故建議將 HK\$2,600,000.00 於「累積基金」轉移至「緊急應變基金」用作支付工程費用。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

管業處匯報，為確保五金物料供應商之格價符合市場水平，故已安排將訂購物料之金額資料先交工程部科文審閱方作訂購，惟工程部科文不會就供貨價與供應商再出任何聯絡，只會就供應價作出評估並於文件上簽署作實。

(六) 報告事項

6.1 跟進商戶違例擺賣措施情況報告

管業處已安排進行特擊巡查商舖及街市違例擺放情況，如張貼違例擺放警告後仍未清理，管業處會將有關物品清走

近日發現有某商戶於消防設施外違例擺放物品，阻礙消防設施，經多次口頭勸喻及致函通知該商戶及其業主仍未見改善，消防署亦曾派員到場跟進並向該商戶作出警告。惟有關情況仍未作出改善，故已通知法團法律顧問律師，亦於 8 月 21 日各該商戶發出律師信。此外，早前亦發現街市檔戶於公眾牆身安裝電視機，已發出信函要求拆除，現正跟進中。

6.2 業戶違規飼養寵物監控情況報告

管業處匯報早前第 11 座某業戶違規飼養寵物，有關單位已將寵物搬離屋苑，單位業戶要求管業處代為向法團申請減免部份律師費用，陳主席表示，屋苑大廈公契已列明屋苑不准飼養寵物，惟業戶仍違規飼養寵物，而收費為有關業戶與律師之間關係，故法團亦愛莫能助。而其他違規飼養寵物之單位，經管業處發函通知後已作出改善，惟管業處仍會密切留意有關單位。

陳主席提示倘保安員發現有業戶或途人攜帶寵物出入本苑時，應即時上前作出勸喻，要求管業處需加強有關培訓，管業處表示跟辦。

6.3 中央公園範圍深夜聚集噪音滋擾住戶事報告

管業處匯報於實施圍封乒乓球檯後，及將破壞用作圍封之圍封棒之業戶起訴後，中央公園深夜聚集而發出噪音情況已有改善，管業處將持續執行。

6.4 屋苑保安員崗位長期缺勤事，新昌回應改善辦法事報告

管業處分區經理岑先生匯報，經總公司提供支援後，缺勤情況已有改善，此外，總公司亦增加不同在職福利予保安員，以增強聘請保安員之吸引力，如勤工獎、超時津貼及有薪喪假等。

陳主席表示雖缺勤情況已有改善，惟保安員之質素亦甚為重要特別是主管級別，而且保安員之流失率高，影響業戶對保安服務之安全感，管業處除應處理聘請足夠保安員外，亦應採取有效措施減少流失率及增加培訓，以維持屋苑保安服務之水平，管業處表示跟辦。



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 本苑華潤超市改組經營事報告

陳主席表示位於屋苑之華潤超級市場已改組為「U 購」，法團及管業處均沒有接獲華潤有關通知，雖華潤擁有該物業權，惟有關改組有機會影響屋苑日常管理，故將與有關集團聯絡，下次會議再作匯報。

6.6 調教本苑儲電裝置(繼電器)穩定供電系統事報告

工程主任羅先生匯報，早前於 6 月 29 日接獲「中電」來函通知本苑第 8 座、第 9 座、第 10 座、第 14 座、第 15 座需更換「繼電器」，而第 16 座則需調教「繼電器」。於上次會議已通過以港警所 HK\$52,000.00 交予「豐達機電工程有限公司」承辦上述工程。惟本處於 8 月 29 日再次接獲「中電」來函通知只需更換第 8 座、第 9 座、第 14 座及第 15 座之「繼電器」及調教第 16 座「繼電器」，由於工程內容已更換，故需重新安排進行報價程序。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述安排，並交予「維修、保養及環保事務小組」再作跟進。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序事務小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

7.1.1 進行「龍門居街市更換風櫃工程」(標書編號: LUMU/15/T009)之開標程序
「龍門居街市更換風櫃工程」之截標程序已於 2015 年 7 月 31 日(星期五)下午 5 時 30 分完成。

招標書發出日期：2015 年 7 月 18 日(星期六)
截止招標邀請書日期：2015 年 7 月 31 日(星期五)下午 5 時 30 分
招標邀請承判商數目：9 間
領取招標書承判商數目：8 間
管業處接獲承判商回標數目：3 間

	承辦商名稱	回標工程總	備註
1.	開利香港有限公司	HK\$104,000.00	現時服務承辦商
2.	威駿工程有限公司	HK\$125,000.00	2015 年街市更換 5 台風櫃承辦商
3.	立德工程有限公司	HK\$183,400.00	-----
4.	堅穩工程有限公司	回覆不回標	
5.	銀科機電工程有限公司	回覆不回標	
6.	安樂機電設備工程有限公司	回覆不回標	
7.	約克國際(北亞)有限公司	回覆不回標	
8.	怡和機器有限公司	回覆不回標	
9.	大豐行(控股)有限公司	沒有領取標書	



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

管業處匯報上次街市更換 5 台風櫃工程由「威駿」以 HK\$463,950.00 承辦。根據是次回標資料，最低標價為「開利」HK\$104,000.00，而「開利」亦是本苑街市中央冷氣系統的保養服務承辦商，其服務表現良好，對本苑街市中央冷氣系統熟悉。小組議決：與會小組委員商討後，一致同意以 HK\$104,000.00 交由「開利香港有限公司」承辦龍門居街市更換風櫃工程，並於下次常務會議作出匯報及議決。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.2 保安及清潔事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

7.2.1 匯報 6 月份清潔員工當值情況

管業處匯報 6 月份清潔工人當值情況，該月共欠 4 人當值。6 月份扣減金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	4	HK\$2,992.60
中班	0	
夜班	0	
當月遲到扣取	0	

7.2.2 匯報本苑清潔服務公司日常之工作安排

7.2.2.1 管業處匯報 6 月份共有 10 次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

7.2.2.2 管業處匯報 6 月份之清潔工作，包括：清抹街市、清洗 5 座及 7 座後門公眾地面、清抹扶手梯玻璃窗、清抹扶手梯、清洗 8 座及 9 座公眾路面、清洗遊樂場設施、清掃街市天花蜘蛛網、清抹各座大堂數字牌、清洗 1 街公眾地面、清掃停車場消防喉轆、清抹街市風口位、清洗華潤公眾地面、清洗 8 座公眾地面、高台車清掃 2 街可玻璃天幕、清抹街市膠簾、全苑渠口位清垃圾、清抹各座設施房門、全苑公眾渠位落蚊沙及清洗 2 街公眾地面。



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

7.2.3 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報，「偉利五金環保回收」2015年6月於龍門居環保回收記錄；

	2015年6月
廢紙 HK\$0.5 (1KG)	4,440KG
鋁罐 HK\$5.00 (1KG)	40KG
膠樽 HK\$0.20 (1KG)	570KG
廢鐵 HK\$0.5 (1KG)	530KG
總金額	HK\$2,799.00
法團收入	HK\$839.70
清潔收入	HK\$1,959.30

6月份支票已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

7.2.4 清潔其他事項

7.2.4.1 管業處匯報改善垃圾站內回收物品擺放，管業處已安排5個L660垃圾桶擺放回收物品及安排工程部員工噴上X標誌及安排清潔公司提供3個鐵籠分類擺放回收物品。

7.2.4.2 小組委員表示，要求管業處安排報銷已損壞垃圾桶及拍照存檔，管業處於下次會議提交全苑現時有垃圾桶記錄資料，管業處表示跟辦。

7.2.4.3 清潔公司郭先生表示公司將會更換新制服，新制服將會加上有反光帶，安排現時路面及車路之清潔員工穿著，改善清潔員工經常不佩帶反光帶問題，郭先生表示新制服公司安排訂製中。

7.2.4.4 清潔公司郭先生表示因應9月3日政府列入勞工假期，郭先生亦表示因員工多一天假期，並提議法團可否扣除缺勤扣薪罰款由每人每日工資次兩倍減為一倍之罰款計算。

小組議決：經與會各小組委員商討後，由於是次除涉及清潔服務合約外，亦涉及保安服務合約，基於公平原則下，故交下次常務會議匯報及商討。

陳主席表示保安公司及清潔公司就服務合約進行投標時，9月3日尚未列入為法定勞工假期，故建議保安公司及清潔公司安排員工放取9月3日之勞工假期，倘因放取9月3日勞工假期而出現與未能符合合約要求之值勤人數，將不會作缺勤計算。

議決：經與會各委員商討後，一致同意上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

7.2.4.5 清潔公司郭先生省卻計算時間，建議將現時每月環保回收總收入之 30% 為屋苑收入之安排，修訂為每月定額收入港幣 HK\$1,000.00。小組議決：經與會各小組委員商討後，初步並不反對清潔公司郭先生之建議，故要求管業處提供過去一年屋苑每月環保回收之資料，以便作出參考，並於下次常務會議匯報及議決。

管業處匯報，根據 2014 年 8 月至 2015 年 7 月屋苑環保回收每月平均收入為港幣 HK\$792.15。

議決：經與會各委員商討後，一致同意清潔公司之建議將每月環保回收收入修訂為定額收入，每月港幣 HK\$1,000.00。

7.2.5 匯報 6 月份保安人員當值情況

管業處匯報 6 月份當值情況，夜班欠 142 人，該月共欠 142 人當值。6 月份有 3 名保安員到職及 4 名保安員離職。

6 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	0	HK\$151,395.95
夜班	142	
當月遲到扣取	0	

7.2.6 匯報本苑保安服務公司日常之工作安排

7.2.6.1 管業處匯報，除既定巡邏次數，亦安排特別巡查(6 月份共安排 14 次住宅部份、外圍及停車場 6 次特別巡查)。

7.2.6.2 管業處匯報，每日 6 時後會到裝修單位樓層檢查公共設施、清潔情況及檢查裝修工人是否已離開。

7.2.6.3 管業處匯報，已於 7 月 1 日安排更新巡樓次序及安排保安員跟進違例泊車。

7.2.6.4 管業處匯報，於 7 月 17 日業戶到控制室讚揚夜班同事協助處理家中在家但沒有應門一事。

7.2.6.5 管業處表示，保安員於日常巡本期間會跟進單位有否出現違規情況，近日發現 3 個住宅單位及一個街市檔出現違規情況，管業處已發出信函予有關業戶要求拆除違規物品，如單位於要求日期前仍未拆除，管業處將交法團法律顧問李律師處理。



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

7.2.6.6 管業處表示，已分別於 7 月 24 日進行街市、商舖特擊巡查，並將違規擺放於公眾地方之物品清走。

7.2.7 匯報流動閉路電視錄影系統使用情況

管業處匯報現時流動閉路電視錄影系統使用如下：

1. 1 街近 8 號商舖
2. 第 6 至第 7 座之間網閘
3. 第 5 至第 6 座之間鐵閘

臨時 2 套流動閉路電視系統，使用情況詳情如下：

1. 中央公園(向第 14 座及第 15 座乒乓球枱)
2. 1 街崗位(向街市入口)

管業處表示新訂購之 3 套流動閉路電視錄影系統現有待承辦商送貨，小組召集人彭先生表示，為確保流動閉路電視錄影系統之使用地方及時間合理，故要求管業處需於每次會議匯報流動閉路電視錄影系統使用情況，管業處表示跟辦。

此外，管業處亦於是次會議上播放控制室之閉路電視錄影片段，以作匯報錄影及錄音正常運作。

7.2.8 續議舉辦「2015 年度龍門居最佳保安員選舉」事宜；

管業處匯報於上次常務會議通過舉辦「2015 年度龍門居最佳保安員選舉」，有關是次活動細節建議詳細如下：

參選資格： 不論長工及臨時保安員入職滿 3 個月便自動參選(以 2015 年 6 月 1 日)

張貼海報日期： 2015 年 6 月 22 日

投票日期： 2015 年 6 月 22 日(星期一)至 2015 年 7 月 6 日(星期一)

截至投票日期： 2015 年 7 月 6 日(星期一)下午 5 時 30 分

點票日期及地點： 2015 年 7 月 6 日(星期一)下午 6 時於法團會址進行

獎項： 刻名原子筆

小組議決：經與小組委員商討後，一致同意管業處之建議是次獎項為刻名原子筆，惟原子筆之款式則待下次常務會議作出匯報及商討。

管業處於會上匯報，購買 10 支 CROSS 原子筆連刻名費用為 HK\$1,800.00，而購買 10 支 PARKER 原子筆連刻名費用為 HK\$1,980.00。

議決：經與會各委員商討後，一致同意購買 10 支 PARKER 原子筆連刻名費用為 HK\$1,980.00 作為是次最佳保安員選舉之獎項。



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

7.2.9 商討修訂屋苑裝修守則事宜

管業處表示已就屋苑裝修守則作出修訂，詳情如下：

- (1) 不得使用任何重型機械進行裝修工程，以免對其業戶造成嚴重滋擾或影響樓宇結構。
- (2) 建議業主或裝修承辦商購買合適的裝修工程保險，並向管業處提交保險證明副本。

小組議決：經與小組委員商討後，一致同意管業處之修訂，並於下次常務會議作出匯報。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.2.10 其他事宜

7.2.10.1 訂購各座大堂門口及大堂入口地毯

管業處表示承上次會議通過購買各座大堂門口及大堂入口地毯，已安排進行報價邀請，詳情如下：

承辦商	1-7 座 大堂入口	8-16 座 大堂入口	1-7 座大堂	8-16 座 大堂	總金額
新世紀物料供應及工程有限公司	\$2,310.00	\$3,510.00	\$7,700.00	\$8,190.00	\$21,710.00
領俊(香港)有限公司	\$3,570.00	\$5,220.00	\$9,940.00	\$10,620.00	\$29,350.00
S-CLUB LIMITED	\$3,185.00	\$4,905.00	\$10,640.00	\$11,790.00	\$30,520.00
允景有限公司	沒有回覆				
和豐行	沒有回覆				

備註：各座大堂門口及大堂入口之地毯呎吋

1-7 座大堂入口 48 吋 X 60 吋 (4 呎 X 5 呎)

1-7 座大堂 48 吋 X 204 吋 (4 呎 X 17 呎)

8-16 座大堂入口 48 吋 X 72 吋 (4 呎 X 6 呎)

8-16 座大堂 48 吋 X 166 吋

小組議決：經與小組委員商討後，一致同意以 HK\$21,710.00 向「新世紀物料供應及工程有限公司」購買合共 32 張地毯，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.2.10.2 購買雪糕筒事宜

管業處表示承上次會議通過以 HK\$5,500.00 向「允景有限公司」購買 50 個雪糕筒，惟於 7 月 17 日接獲「允景」通知未能提供報價書要求之雪糕筒，高度及大細與現時屋苑所使用有所不同，為統一屋苑雪糕筒款式，故建議取消向「允景有限公司」訂購。



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

早前進行之報價邀請，詳細如下：

承辦商	單價	數量	總金額
允景有限公司	\$110.00	50	HK\$5,500.00
新世紀物料供應及工程有限公司	\$138.00	50	HK\$6,900.00
新恒光五金電器行	\$140.00	50	HK\$7,000.00
S-CLUB LIMITED	\$165.00	50	HK\$8,250.00

備註：2013 年以 HK\$9,200.00 向「新恒光五金電器行」購買 80 個雪糕筒(每個\$115.00)

小組議決：經與小組委員商討後，為免出現屋苑雪糕筒款式不一，故一致通過以 HK\$7,000.00 向 2013 年訂購屋苑雪糕筒之承辦商「新恒光五金電器行」訂購 50 個雪糕筒，及要求管業處暫不邀請「允景有限公司」進行報價，以免再次發出承辦商報價後未能提供報價要求之物料，並於下次常務會議匯報及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.2.10.3 大堂保安員使用之對講機

管業處匯報於上次會議匯報第 10 座及第 16 座大堂保安員表示對講機接收出現問題，已要求「雅舒曼」進行報價，詳情如下：

型號	單價	數量	總金額
P3688 (於本年新購之對講機型號)	\$2,600.00	2	HK\$5,200.00
Digital SL Series	\$4,000.00	2	HK\$8,000.00
P6600 Series	\$4,200.00	2	HK\$8,400.00

小組議決：經與小組委員商討後，一致同意以 HK\$5,200.00 向「雅舒曼」購買 2 部型號 P3688 之對講機，並於下次常務會議作出匯報及確認。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.3 維修、保養及環境事務小組

小經召集人葉健波先生交由管業處代為匯報如下：

7.3.1 本苑園藝保養商之工作匯報

7.3.1.1 管業處匯報，6 月 26 日有旅遊巴司機反映，在第 6 座與第 7 座之間的車位，旅遊巴車頂被過長樹葉刮到，當日已安排園藝公司保養商修剪過長樹葉。



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

7.3.1.2 管業處匯報，園藝保養商於 7 月 15 日安排樹藝師到場對北閘懷疑枯樹作出評估，樹藝師報告已完成並表示該樹已枯萎，將安排移除枯樹，並在附近補種一棵新樹，稍後會呈交報價文件予管業處。

7.3.1.3 管業處匯報，園藝保養商於 7 月 23 日於車場平台進行修剪過長樹葉，並於會上展示有關相片。

7.3.1.4 管業處匯報，園藝保養商於 7 月 28 日於中央公園進行剪草，並於會上展示有關相片。

7.3.2 匯報屋苑更換時花事宜

管業處匯報，第 9 座植物已於 7 月 15 日更換，另外龍門居三角花園已於 7 月 8 日更換時花(三角花園之時花由園藝保養商提供)。

7.3.3 匯報廈座環保回收桶及舊衣回收桶數量

「健力環保發展有限公司」龍門居回收舊衣記錄，詳情如下：

	2015 年 5 月
重量	892KG
總金額	HK\$4,460.00

上述金額已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」之創興銀行之營運賬戶。
玻璃樽回收桶之回收記錄

	2015 年 6 月 16 日	2015 年 7 月 7 日
回收桶數量	4 個	4 個
重量	116KG	216KG

7.3.4 匯報全苑滅蟲服務事宜

管業處匯報，「能多潔榮業有限公司」於 7 月 7 日及 7 月 21 日到本苑進行例行滅蟲工作，亦於外圍及車場噴灑殺蟲水及放置鼠餌，並於會上展示有關相片。

7.3.5 匯報親子種植場之事宜

管業處匯報，第 16 期親子種植場將於 2015 年 8 月 16 日開始，而抽籤將於 8 月 6 日之小組會議上進行，工程部已於 7 月 21 日完成各田地的加固圍磚、加支撐架及圍網，園藝保養商亦會進行翻土及增加泥土，而第 16 期親子種植場開始由使用 3 個月更改為 4 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

7.3.6 商討中秋節日裝飾之安排事宜

管業處匯報，中秋節日裝飾之安排如下：

1. 中秋節佈置

17-8-2015 開始

16-9-2015 預計完成佈置

17/9-19/9-2015 最後執漏及試燈

21-9-2015 晚上正式亮燈

6-10-2015 開始拆除中秋節佈置

2. 中秋節燈飾亮燈時間

亮燈日期

21-9-2015(星期一)至 25-9-2015(星期五)及

29-9-2015(星期二)至 6-10-2015(星期二)

時間：晚上6時至12時

通宵亮燈日期

26-9-2015(星期六-迎月)至 28-9-2015(星期一-追月)

時間：晚上6時至翌日早上7時

經與會小組委員商討後，一致同意管業處之建議。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.3.7 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

7.3.7.1 已於6月6日至6月16日完成各座大堂及公眾位清洗冷氣，清洗時發現壁球室冷氣機室外機其一把散熱風扇故障(維修申報書編號 LMO/RP/15/07/09)，已完成維修工作。

7.3.7.2 承辦商威駿工程有限公司已於6月6日至6月27日完成管業處清洗冷氣(工程指示 0041/2015)。

7.3.7.3 承辦商新基環保服務有限公司已於6月26日完成6月份吸油(標書編號：LUMU/14/T008)。

上述各項於下次常務會議匯報。

7.3.8 匯報屋苑公共部份維修情況

7.3.8.1 已於6月29日進行及完成翻新一街華潤倉圍板工程(工程部)。

7.3.8.2 承辦商唐錫記有限公司已於6月30日完成龍門居停車場平台水泵房石屎剝落維修工程(工程指示 0035/2015)

7.3.8.3 已於6月30日至7月3日完成維修車場後天面及做防漏油工程。

7.3.8.4 已於7月7日進行維修中央公園地席工程。



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

7.3.8.5 承辦商開利(香港)有限公司已於7月8日完成6月份清洗風櫃隔塵網工程(標書編號：LUMU/14/T004)。

7.3.9 匯報屋苑公共部份待維修情況

龍門居保安室更換3部DVR

	承辦商名稱	總價目 (港幣)	與最低標價錢 比較(港幣)	與最低標比 較(百份比)
1.	展卓科技有限公司	\$21,000.00	\$0.00	0.00%
2.	EC INFO TECH LTD.	\$21,300.00	\$300.00	1.43%
3.	警城保安工程有限公司	\$23,400.00	\$2,400.00	11.43%
4.	力訊科技有限公司	\$24,310.00	\$3,310.00	15.76%
5.	新盛保安服務有限公司 (新昌集團成員)	\$27,000.00	\$6,000.00	28.57%
6.	威臨施工程有限公司	\$48,000.00	\$27,000.00	128.57%
7.	順昌電器工程有限公司	回覆不報價		
8.	先達系統有限公司	回覆不報價		

小組議決：經與會小組委員經商討後，認為「EC INFO TECH LTD」為現時屋苑保養商，熟悉屋苑保安系統，而與最低標價只差 HK\$300.00，故一致通過同意以 HK\$21,300.00 交予第二標價的「EC INFO TECH LTD」承辦龍門居保安室更換3部DVR，並於下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.3.10 商討更換屋苑消防設備系統事宜(消防 PANEL)

小組指出近年屋苑消防系統多次出現誤鳴及損壞，因此引致本年度消防系統保養費用上調超過一倍。當中最重要的問題為現時屋苑使用的消防控制板已經停產，出現故障時未必能夠進行維修，而法團數年前已向管業處提出需計劃分階段更換各座消防控制板，本年度財政預算亦已預留一百萬元進行有關工程，惟至今仍未有實際進展，工程主任羅先生表示計劃全苑分4期進行更換工程。

陳主席提示管業處需儘快作出跟進，以免影響屋苑之消防系統。

議決：經與會委員商討後，一致同意交予「維修、保養及環境事務小組」及「招標事務小組」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

7.3.11 其他事項

7.3.11.1 龍門居更換之停車場車閘系統，於 2015 年 5 月 1 日在入口閘發生一宗車輛拍咭後未駛過閘桿便已落閘事故。翻查錄影後發現該車輛在車閘升起後向前駛約 1 米後溜後，車閘隨即降下，沒有擊中車輛。承辦商提出可加裝雷射感應器，防止閘桿擊中車輛，費用約為 HK\$8,000.00。經小組商議後，認為上述為司機駕駛問題，沒有需要加裝雷射感應器，並於下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.3.11.2 龍門居第 6 座及第 8 座更換地下沖廁水減壓掣工程

管業處已就上述維修工程進行報價邀請，詳情如下：

報價書發出日期：2015 年 5 月 22 日(星期五)

截止日期：2015 年 5 月 29 日(星期五)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：5 間

	報價承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	諾迅服務有限公司(新昌集團成員)	\$26,500.00
2.	百利水電工程	\$29,600.00
3.	友成工程五金有限公司	\$34,000.00
4.	東洋工程有限公司	\$35,000.00
5.	東源工程服務有限公司	\$76,000.00
6.	樹森建築有限公司	沒有回覆
7.	漢峯工程有限公司	回覆不回標
8.	卓領工程有限公司(新昌集團成員)	回覆不回標

小組議決：經與會小組委員經商討後，一致通過同意以 HK\$26,500.00 交予「諾迅服務有限公司」承辦龍門居第 6 座及第 8 座更換地下沖廁水減壓掣工程，為免影響業戶供水，同意管業處先行安排進行上述維修工程，有關文件後補處理，並於下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組議決。



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

7.3.11.3 龍門居街市更換風閘及中央冷氣更換機油工程

管業處已就上述維修工程進行報價邀請，詳情如下：

報價書發出日期：2015 年 5 月 28 日(星期四)

截止日期：2015 年 6 月 5 日(星期五)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：7 間

管業處接獲承辦商回覆數目：4 間

	報價承辦商名稱	總價目(港幣)
1.	開利(香港)有限公司	\$39,400-
2.	立德工程有限公司	\$50,000-
3.	威駿工程有限公司	\$90,800-
4.	銀科機電工程有限公司	\$152,000-
5.	約克國際(北亞)有限公司	回覆不回標
6.	大豐行(控股)有限公司	不回標
7.	卓領工程有限公司(新昌集團成員)	不回標

小組議決：經與會小組委員經商討後，一致通過同意以 HK\$39,400.00 交予「開利(香港)有限公司」承辦龍門居街市更換風閘及中央冷氣更換機油工程，為免影響街市商戶，同意管業處先行安排進行上述維修工程，而文件則後補處理，並於下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.4 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處代為匯報如下：

7.4.1 商討「中秋嘉年華」活動內容事宜

商討於 2015 年 9 月 20 日由「龍門富健民生關注組」主辦，「龍門居業主立案法團」、「富健花園業主立案法團」及「富健民生協進會」協辦，「屯門區議會」贊助之「和諧共融迎中秋」嘉年華活動工作分配。經各方代表商討後，由彭紹光先生出任是次活動統籌。主辦單位「龍門富健民生關注組」早前已向區議會申請撥款，並獲批出港幣\$16,000.00 元作為資助，當中「攤位獎品」獲得撥款為港幣\$2,100.00，惟未足以應付獎品開支，故需要考慮由「龍門居」及「富健花園」批出款項作補貼。活動當日將設「攤位遊戲設計比賽」，有關展板由龍門居管業處負責，另由於搭建舞台需時，故需由「富健花園業主立案法團」協助與其屋苑商鋪商討，方能決定搭建舞台之日期。為使活動能順利進行，故經各方商討後，同意於 9 月 14 日(星期一)召開會議再作跟進及匯報。小組議決：經與會各小組委員商議後，一致同意上述安排，並於下次常務會議作出匯報。於小組會議後，接獲「新昌」通知按合約之服務承諾將就是次活動贊助港幣 HK\$3,000.00。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組議決。



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 匯報舉辦 2015 年 8 月至 10 月區議會贊助活動事宜

本苑於 2015 年 8 月至 10 月期間將沒有區議會贊助活動舉辦。另外將於 11 月 8 日進行之「親親大自然」「元朗大棠有機生態園」旅行活動，已通過由「澳美旅遊」以每位 HK\$166 承辦(不包活動套票)，並已向屯門區議會申請撥款\$8,190，預計 10 月上旬發售門卷。

7.4.3 匯報租用場地情況

管業處匯報，2015 年租用場地收費詳情如下：

公司名稱	內容	租用位置	租用日期	帳篷費用	場地費用	總金額
中國人壽	宣傳攤位	1 座側	15-16/01/2015	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00
轉介通	宣傳攤位	1 座側	21-22/6/2015	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00
轉介通	宣傳攤位	1 座側	29-30/6/2015	\$400.00	\$3,000.00	\$3,400.00
合共數量：						\$10,200.00

上述款項已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

7.4.4 匯報龍門居派發宣傳單張情況

管業處匯報，2014 年 5 月至 2015 年 7 月份派發宣傳單張記錄詳情如下：

公司名稱	宣傳單張內容	收取費用	收款日期	派發日期
亞洲直接市場有限公司	1 Pizza Hut	\$2,015.00	29/4/2014	8/5/2014
	2 Pizza Hut	\$2,015.00	8/7/2014	10/7/2014
	3 Brand Off	\$2,015.00	8/7/2014	8/7/2014
	4 Pizza Hut	\$2,015.00	12/8/2014	12/8/2014
	5 Brand Off	\$2,015.00	22/9/2014	22/9/2014
	6 水漾衣坊	\$2,015.00	29/9/2014	29/9/2014
	7 Pizza Hut	\$2,015.00	3/10/2014	3/10/2014
	8 中旅社	\$2,015.00	9/10/2014	9/10/2014
	9 Brand Off	\$2,015.00	4/12/2014	4/12/2014
	10 Brand Off	\$2,015.00	7/1/2015	3/2/2015
	11 Brand Off	\$2,015.00	3/2/2015	3/2/2015
	12 Taste	\$2,015.00	6/2/2015	6/2/2015
	13 Pizza Hut	\$2,015.00	11/3/2015	11/3/2015
	14 Brand Off	\$2,015.00	24/3/2015	24/3/2015
	15 Brand Off	\$2,015.00	10/4/2015	10/4/2015
	16 香港基督教女青年會	\$2,015.00	28/5/2015	3/6/2015
	17 PHD	\$2,015.00	3/6/2015	3/6/2015



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

	18	PHD	\$2,015.00	3/7/2015	3/7/2015
合共數量：			18 單，共\$36,270.00		

上述金額已存入「新昌管理服務有限公司 - 龍門居」之創興銀行之營運賬戶。

7.4.5 匯報龍門居康樂設施收入及便利圖書站會員及租借情況

7.4.5.1 管業處匯報，本苑康樂設施收入情況詳情如下：

日期	網球場(HK\$)	壁球場(HK\$)	乒乓球(HK\$)
2015 年 1 月	\$85.00	\$95.00	\$470.00
2015 年 2 月	\$60.00	\$135.00	\$750.00
2015 年 3 月	\$70.00	\$240.00	\$380.00
2015 年 4 月	\$145.00	\$360.00	\$595.00
2015 年 5 月	\$105.00	\$620.00	\$985.00
2015 年 6 月	\$35.00	\$1,070.00	\$1,070.00
2015 年 7 月	\$35.00	\$395.00	\$325.00
合共總金額：	\$535.00	\$2,915.00	\$4,575.00

7.4.5.2 管業處匯報，便利圖書站會員及租借情況詳情如下：

日期	新增會員人數	累積會員人數
2015 年 1 月	0	504
2015 年 2 月	0	504
2015 年 3 月	1	505
2015 年 4 月	0	505
2015 年 5 月	0	505
2015 年 6 月	5	510
2015 年 7 月	6	516

7.4.5.3 管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況詳情如下：

日期	金額(HK\$)
2015 年 1 月	\$0.00
2015 年 2 月	\$0.00
2015 年 3 月	\$0.00
2015 年 4 月	\$37.50
2015 年 5 月	\$18.00
2015 年 6 月	\$0.00
2015 年 7 月	\$0.00
合共總金額：	\$55.50

上述金額已存入「新昌管理服務有限公司 - 龍門居」之創興銀行之營運賬戶。



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

7.4.5.4 管業處匯報，便利圖書站在「民政署」及「康文署」協助下，已於 6 月下旬完成更換 200 本新圖書，種類以健康養生、烹飪及旅遊為主，由 7 月 2 日開始供會員借閱。

7.4.6 匯報龍門居飲品售賣機收入

管業處匯報，飲品售賣機收入詳情如下：

日期	飲品售賣機總營業額(HK\$)	屋苑應收金額(HK\$)
2015 年 1 月	\$7,944.00	\$1,986.00
2015 年 2 月	\$4,836.00	\$1,209.00
2015 年 3 月	\$4,580.00	\$1,374.00
2015 年 4 月	\$4,972.00	\$1,491.60
2015 年 5 月	\$4,932.00	\$1,479.60
2015 年 6 月	\$5,488.00	\$1,646.40
2015 年 7 月	\$5,774.00	\$1,732.20
合共總金額：		\$9,186.60

上述款項已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

7.4.7 匯報龍門居網誌跟進情況

7.4.7.1 「親子樂悠遊」海報已上載

7.4.7.2 「2015 年暑期興趣班」海報已上載

7.4.7.3 「第六次常務會議記錄」已上載

7.4.7.4 「屋苑通訊(6 月號)」已上載

7.4.7.5 「2015-2016 龍門居『商場部份』管理費調整新安排」已上載

7.4.7.6 「2015-2016 龍門居『車場部份』管理費調整新安排」已上載

7.4.7.7 「2015-2016 龍門居『街市部份』管理費調整新安排」已上載

7.4.7.8 「2015-2016 龍門居『住宅部份』管理費調整新安排」已上載

7.4.7.9 「驗水結果」已上載

7.4.8 匯報申請戴麟趾爵士康樂基金事宜

管業處匯報，有關申請戴麟趾爵士康樂基金 2014-2015 年度購買 8 張長檯事宜之申請，8 張長檯已於 2014 年 11 月 20 日送貨，並已於 2015 年 8 月 6 日收到有關撥款，金額為港幣\$5,560.00。



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

管業處匯報，跟進早前已提交之 2015-2016 年度戴麟趾爵士康樂基金有關購買紅色帳篷之撥款申請，已邀請三間供應商提供報價，報價分析詳情如下：

物品	供應商	總銀碼
5 個紅色帳篷容易摺合(尺寸 3 米 x 3 米)	帳篷皇	HK\$5,650.00
	S-Club (新昌管理服務集團成員)	HK\$7,225.00
	新世紀物料供應及工程有限公司	HK\$7,900.00

議決：經小組委員商議後，一致同意向最低報價之供應商「帳篷皇」購買上述物品，並於下次常務會議作出匯報。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組議決。

7.4.9 匯報舉辦「證件相拍攝服務」安排事宜

管業處匯報「證件相拍攝服務」將安排於龍門居 S109 號商舖「歡樂時光沖晒店」舉辦，日期為 2015 年 8 月 8 日至 9 日，時間由上午 11 時至晚上 8 時，費用為每打 HK\$13.00。參與業戶可於 8 月 22 日或之後親臨上址領取相片。

7.5 財務及審核小組

未有召開會議

(八) 其他事項

8.1 購買樓層走廊 LED 電子火牛(200 隻)

管業處匯報由於現時樓層走廊 LED 電子火牛存貨尚餘少量，為免影響業戶，故管業處早前就購買樓層走廊 LED 電子火牛(200 隻)進行報價，詳情如下：

發出報價邀請書日期：2015 年 8 月 26 日(星期三)

截止招標邀請書日期：2015 年 8 月 31 日(星期一)下午 6 時

邀請書承判商數目：4 間

管業處接獲承判商回覆標書數目：4 間

	承辦商名稱	單價	總金額	備註
1.	雷朋國際發展有限公司	HK\$144.00	HK\$28,800.00	---
2.	新恆光五金電器行	HK\$145.00	HK\$29,000.00	---
3.	創基工程香港有限公司	HK\$148.00	HK\$29,600.00	承辦屋苑節能工程
4.	百靈技術進展有限公司	回覆不回標		

管業處匯報 3 月份訂購 500 隻火牛，承辦商為「創基工程香港有限公司」，總金額為 HK\$66,500.00 (平均單價為 HK\$133.00)。

議決：經與會委員商討後，一致同意以港幣 HK\$28,800.00 向「雷朋國際發展有限公司」購買 200 隻 LED 電子火牛。



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

8.2 水務署進行加裝防漏裝置工程

管業處匯報，接獲水務署通知於2015年9月7日晚上11時至2015年9月8日早上7時30分於屋苑食水總入水閘掣進行加裝食水水管防漏測試裝置工程，於工程期間全苑食水將暫停供應。

陳主席表示會協助聯絡水務署要求將工程時間縮短，減少對本苑居民之影響，惟相信有關工程為必須項目，故管業處必須儘早通知業戶及商戶，管業處表示跟辦。

8.3 第七屆管理委員會第一次業主周年大會

管業處匯報，已接獲民政事務署通知，已接納2015年12月13日借用龍逸社區會堂召開業主大會之申請，故管業處將就2015年12月13日召開大會作出預備。

(九) 下次會議日期

下次會議日期為2015年10月5日(星期一)。

會議於晚上11時結束。

龍門居業主立案法團
第七屆管理委員會
主席 陳雲生先生



新昌管理服務有限公司
龍門居管業處
分區經理 岑永基先生

副本送：
業主立案法團各委員
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總所工程部
新昌管理服務有限公司會計部