



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 龍門居業主立案法團—第六屆管理委員會 第十八次常務會議記錄

草擬

日期：二零一四年五月二十六日（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

副主席 — 彭紹光先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 梅彩清女士、陳婉華女士、吳棠生先生、朱麗娥女士、  
方家全先生、陳源先生。

（排名不分先後）

請假 — 柯佩均女士、陳國良先生、黃國芳女士、  
李鶴鳴先生、姚艷萍女士。

（排名不分先後）

### 龍門居管業處

分區經理 — 岑永基先生

屋苑經理 — 張悅友先生

工程主任 — 羅俊昌先生

高級管業主任 — 梁嘉儀小姐

管業主任 — 馮家志先生

助理行政主任 — 李尹清小姐



# 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

## 第六屆管理委員會第十八次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報，已接獲秘書李鶴鳴先生、委員柯佩均女士、陳國良先生、黃國芳女士、姚艷萍女士請假，未能出席今次會議。

### (二) 通過會議記錄

#### 2.1 通過上次常務會議記錄

副主席彭紹光先生就上次會議記錄提出需修訂之地方：

1. 第二頁之 3.1 15/5/2014 應為 15/4/2014
2. 第二十四頁之 6.61 及 6.63 之物業經理應修訂為屋苑經理
3. 第二十四頁之 6.63 副主席應修訂為小組成員

各委員均同意上述修訂，第六屆管理委員會第十七次常務會議之會議記錄按上述作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第六屆管理委員會第十七次常務會議記錄。

#### 2.2 通過第六次特別會議記錄

龍門居業主立案法團第六屆管理委員會第六次特別會議記錄毋須作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第六次特別會議之會議記錄。

### (三) 續議事項

#### 3.1 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展

有關街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事，陳主席表示法團已於早前的會議中議決通過聽取大律師意見，不再進行上訴，至於官司費用方面，雙方法律費用現正交由法庭仲裁。

#### 3.2 按照法院判決，新昌需糾正過去十五年未符合公契規定的管理費計算方式，並須指定日期送達與訟律師事匯報進展；

管業處已根據法庭判令的要求而糾正過去十五年未符合公契規定的管理費計算方式，並於 2014 年 5 月 14 日交由法團法律顧問跟進。



# 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

## 3.3 按照法院判決，「新昌」須依照公契規定制訂來年(2014 至 2015)財政預算進展安排；

陳主席表示有關街市官司影響關係，故本年度之財政預算比往年有所延遲。

管業處表示已根據法庭判令而制定屋苑 2014-2015 年度財政預算案，亦已提交予法團法律顧問審閱，根據法庭判令制定屋苑 2014-2015 年度財政預算案時發現停車場部份及住宅部份加幅較大，惟「法團」於上年度財政預算案曾承諾於短期內不調升管理費。管業處亦就有關事宜向法團法律顧問查詢，倘於本年度凍結住宅部份管理費有否與牴觸法庭命令，法團法律顧問回覆凍結住宅部份管理費並沒有牴觸法庭命令。

故管業處建議屋苑 2014-2015 年度財政預算案各部份之管理費調整詳情如下：

	現時每月 管理費	預計調整 管理費(%)	預計調整後每月 管理費	預計調整管理費後 每月盈餘
住宅	\$2,366,526.00		凍結管理費	
車場	\$103,713.00	增加 7.00%	\$110,973.00	虧蝕\$105,756.00
商舖	\$68,995.00	下調 12.00%	\$60,716.00	盈餘\$2,273.00
街市	\$69,540.00	增加 7.00%	\$74,408.00	
街市 (冷氣費)	\$39,708.00	增加 7.00%	\$42,488.00	虧蝕\$42,600.00

議決：與會各委員一致通過 2014-2015 年度財政預算案草擬並於 7 月 1 日起實施。

管業處表示，會再將 2014-2015 年度財政預算案交予法團法律顧問審閱，倘法團法律顧問審閱後會安排發出管理費諮詢信予各業戶。

此外，陳主席要求管業處於 6 月份之屋苑通訊內要通知各業戶本年度之財政預算案安排事宜，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

## 3.4 向「新昌」追討專業失誤而造成之法律訴訟責任及賠償事進展

陳主席表示由於整個官司「新昌」有著不可推卸的責任，及「新昌」有收取屋苑「專業行政費」，故早前已經由法團法律顧問正式發信予新昌管理服務有限公司，追討屋苑需就官司支付的全數費用，現有待「新昌」回覆。

此外，陳主席表示有關官司之法律費用現有待法庭仲裁，由於「新昌」有著不可推卸的責任及「浩龍」方面亦有機會被裁定需為官司負上部份法律費用，故相信由「法團」支付全數費用不大，屋苑儲備信足以應付。惟多收之街市管理費如何退回予有關業主之安排，需繼續商討，如有需要於業主大會上商討及議決。

(四)

### 討論事項

#### 4.1 由於本苑保安公司表現長期未符合約規定及業主合理期望，法團雖曾多次發出勸喻和警告，惟其表現仍無改善，故擬提前與其解約，並以短期合約形邀標接管(正式長期合約留待今年年底與屋苑管理、清潔和保安服務公開招標合併處理，供業主大會時業主共同揀選。

陳主席表示由於近日接獲很多居民反映現時屋苑保安公司「富寧」之保安員表示欠佳，曾多次發函予「富寧」要求改善員工素質及缺勤問題，問題不單沒有作改善及處理，情況更日趨嚴重，擔心繼續聘請「富寧」會嚴重影響屋苑服務素質，故是次商議與保安公司「富寧」提前解除合約，以短期合約形式聘請新保安公司至2014年12月31日。此外，陳主席表示於是次會議前收到「富寧」信函，信中表示由於現時保安員市場非常渴市，實於迫不得已之情況下才聘請外判保安員以符合合約要求，惟信中並沒有提及提前解約之問題。

管業處表示，合約期內曾發出3封警告信及5封強烈勸喻信予「富寧」，惟問題仍未作出改善。根據合約如承判商未能於合理時間內就合理要求作出改善，法團便可根據合約條款與其解除合約。

委員吳先生表示，擔心提前與「富寧」解除合約會有大量行政工作處理，建議要求「富寧」書面回覆改善方法。

副主席彭先生表示，已多次去函予「富寧」，惟問題仍未作出改善，嚴重影響屋苑服務素質，故建議提前與「富寧」解除合約。



# 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

管業處表示，最短可一個月通知「富寧」提前解約，惟一個月之時間不足以處理聘請新保安公司，故建議以較充裕時間通知期與「富寧」提前解約。

議決：與會各委員一致通過提前與保安公司「富寧」解除合約。

陳主席提示管業處，要要求新聘之保安公司優先續聘本苑現時表現良好之保安員，管業處表示會就以短期形式聘請新保安公司之工作安排向委員會呈交計劃書。

## 5. 財政收支報告

### 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 30/4/2014，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$178,420.00。管業處將安排欠交三個月以上管理費之單位進行入稟，以改善本苑業戶拖欠管理費的情況。

### 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 整全管理

## LUNG MUN GASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/03/2014

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2014-03-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		852,486.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		358,479.62
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,396,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,733,294.20
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行往來結存 - 匯豐銀行 (新昌)		657,042.71
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行儲蓄結存 - 創興銀行 (新昌)		2,022,400.40
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		77,818.00
			<u>38,150,395.93</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	15,600.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,490,263.20	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	237,418.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	18,275.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	98,177.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,495,587.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	363,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	118,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,860.00	
			<u>11,943,482.20</u>
			<u>26,206,913.73</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
<b>ACCUMULATED FUND</b>	<b>累積基金</b>		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,741,860.74
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2014-03-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2014-03-31		
RESIDENTIAL	住宅	474,457.43	
COMMERCIAL	商業	41,494.23	
CARPARK	車場	(169,035.25)	
WET MARKET	街市	(261,637.84)	
			<u>85,278.57</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>13,827,139.31</u>
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,690,072.05
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		9,363,891.16
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		1,062,011.21
<b>MAJOR REPAIR &amp; MAINT. FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金 (4)</b>		264,000.00
			<u>26,206,913.73</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 - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/03/2014

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2014-03-31

### NOTES TO THE ACCOUNT

### 賬項附註

HK\$

#### (1) MGT FEE RECEIVABLES

#### 欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

579,604.00

COMMERCIAL

商場

27,118.00

CARPARK

車場

45,431.00

WET MARKET

街市

180,461.00

832,614.00

#### (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

385,827.00

WET MARKET

街市

490,891.00

8,495,587.00

#### (3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

#### 特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

7,143,586.85

COMMERCIAL

商場

410,708.54

CARPARK

車場

409,536.67

WET MARKET

街市

533,888.97

COMMON AREA

公用地方

865,970.13

9,363,691.16

#### (4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND

#### 大型工程維修儲備金

COMMERCIAL

商場

192,000.00

CARPARK

車場

72,000.00

264,000.00

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 盤全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/03

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	28,081,924.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	10,897.78	121,455.92
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	820.00	6,116.50
TOTAL INCOME	總收入	2,378,243.78	28,209,496.42
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	292,876.40	3,437,749.50
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	240,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	414,417.40
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	39,800.00	899,381.40
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	6,120.00	41,760.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,280.00	1,650,411.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	12,800.00	164,760.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	19,050.00	165,346.33
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	250,408.60	3,678,990.92
PEST CONTROL	滅蟲費	-	1,200.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	781,060.11	9,502,330.77
GARDENING	園藝保養費	-	6,527.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	260,436.00	3,332,379.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	17,014.10
TELEPHONE	電話費	2,332.00	28,431.00
AUDIT FEE	核數費用	58.00	4,458.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	15,716.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,162.29	14,164.98
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	8,270.00
SUNDRIES	什項支出	1,103.00	37,928.30
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	197,929.85	3,163,248.29
		2,025,216.25	26,824,484.99
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	642,744.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	267,810.00
		2,101,095.75	27,735,038.99
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	277,148.03	474,457.43
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		8,559,345.33
			9,033,802.76



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  
新昌管理集團成員





# 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 2014/03

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	68,995.00	827,940.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	257,532.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	374.64	3,753.67
TOTAL INCOME	總收入	90,830.64	1,089,225.67
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,763.70	149,819.10
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	60,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	96,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	9,900.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	84,740.60
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	14,720.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	2,358.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	34,039.03	414,116.95
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	28,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	4,933.00
AUDIT FEE	核數費用	14.00	1,114.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.71	119.91
SUNDRIES	什項支出	-	3,968.70
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	8,607.69	137,565.18
		72,439.13	1,008,155.44
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	27,936.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	11,640.00
		75,737.13	1,047,731.44
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	15,093.51	41,494.23
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,071,701.55
			3,113,195.78



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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/03

龍門居 - 車場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	103,713.00	1,244,556.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	569.05	5,586.84
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	59,320.00	571,680.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	317,184.00
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>190,034.05</b>	<b>2,139,006.84</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	22,475.90	263,819.40
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	96,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	36,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	16,037.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	83,307.60
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,160.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	93,600.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	8,600.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	13,898.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	21,905.70	261,797.98
PEST CONTROL	滅蟲費	-	10,000.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	59,940.20	734,628.37
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	288,988.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,246.90
AUDIT FEE	核數費用	14.00	1,114.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	2,260.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	38.92	455.80
TAXATION	稅項	7,117.00	68,572.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	11,604.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	15,197.60	242,882.84
		171,335.82	2,238,172.09
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	49,320.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	20,550.00
		177,158.32	2,308,042.09
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>12,875.73</b>	<b>(169,035.25)</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>1,145,505.89</b>
			<b>976,470.64</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  
香港九龍觀塘裕業街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 總全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/03

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	834,480.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	476,496.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	724.01	7,253.98
TOTAL INCOME	總收入	109,972.01	1,318,229.98
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	60,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	2,400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	26,225.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	143,860.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,280.00	34,270.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	40,917.50	480,150.71
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	28,900.00	566,188.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,349.50
AUDIT FEE	核數費用	14.00	1,114.00
LICENCE FEE	牌照費	-	650.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	16.88	205.91
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,461.00	257,532.00
SUNDRIES	什項支出	-	3,922.70
		103,769.38	1,579,867.82
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	6,202.63	(261,637.84)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		965,307.97
			703,670.13



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 總全管理

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/03

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	2,260.00	23,980.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	3,400.00	3,400.00
CARPARK FEE	車位費	14,790.00	208,040.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	6,559.00	245,984.25
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>27,009.00</b>	<b>479,404.25</b>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	-	36,792.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	6,300.00	2,171.40
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	11,419.50	265,857.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,160.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	18,380.00	289,042.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	54,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	34,347.00	141,964.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	88,708.20	1,079,544.39
PEST CONTROL	滅蟲費	2,200.00	49,400.00
INSURANCE	保險費	24,990.24	298,619.59
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	600,000.00
GARDENING	園藝保養費	23,650.00	415,104.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	67,708.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	264,509.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	62,232.70
TELEPHONE	電話費	3,157.00	38,086.60
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	3,300.20	136,617.28
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	5,336.00	64,905.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	3,563.10
SUNDRIES	什項支出	4,976.00	150,024.50
		248,744.14	4,023,100.56
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(221,735.14)	(3,543,696.31)
		27,009.00	479,404.25
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)		-
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		-



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  
香港九龍觀塘裕樂街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

5.2.1 管業處匯報，2014 年 3 月份「住宅部份」盈餘總金額為 HK\$277,148.03；「商業部份」盈餘總金額為 HK\$15,093.51，「車場部份」盈餘總金額為 HK\$12,875.73；「街市部份」盈餘總金額為 HK\$6,202.63；各部份合計盈餘總金額為 HK\$311,319.90。綜合 3 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，盈餘總金額為 HK\$26,206,913.73。

## 5.3 信託基金存款及活期存款結存報告

5.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至 30/04/2014 存款總結餘為 HK\$1,821,250.50，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
30/4/2014	—	HK\$16.00 (利息收入)	HK\$1,821,250.50

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 30/4/2014 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$31,034,597.26，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至 30/4/2014 利息收入	結餘
4,000,000.00	由 03/04/14 至 03/07/14 (3 個月定期)	HK\$3,989.04	HK\$4,003,989.04
6,000,000.00	由 03/04/14 至 03/10/14 (6 個月定期)	HK\$6,443.84	HK\$6,006,443.84
21,000,000.00	由 03/04/14 至 05/01/15 (9 個月定期)	HK\$24,164.38	HK\$21,024,164.38
三項定期本金連利息收入：			HK\$31,034,597.26

## 5.4 額外收入報告

管業處匯報，法團零用金戶口截至 10/4/2014 活期存款總結餘為 HK\$125,331.23，有關入賬及支賬記錄詳情如下表：

創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

日期	說明	支票台頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘
1/4/2014	2014 年 3 月 26 日承上結餘					HK\$124,929.73
10/4/2014	自動飲品收賣機收入(2014 年 2 月份)	龍門居業主立案法團	648041		HK\$401.50	HK\$125,331.23



# 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

2014 年 3 月份入賬項目	
車場天台通訊發射站收入	HK\$59,320.00
自動飲品售賣機收入(2014 年 2 月份)	HK\$401.50
亞洲直接市場有限公司派傳單(PHD)	HK\$2,000.00
租用 1 座側空地及帳篷作推廣	HK\$10,200.00
回收舊衣收入(2014 年 3 月份)	HK\$1,390.00
路面時租收入(4 月份)	HK\$13,600.00
總收入	HK\$86,911.50

## 5.5 龍門居營運金不足

管業處表示根據已簽定之管理合約，「新昌」為本苑開設營運基金戶口存 HK\$5,000,000 作本苑營運開支，由於支付工程費用，故現時營運基金戶口不足 HK\$5,000,000 的情況。

管業處匯報 2012 及 2013 年度屋苑財政狀況

截止 2012 年 3 月 31 日，屋苑總虧蝕為 HK\$781,202.57；

截止 2013 年 3 月 31 日，屋苑總虧蝕為 HK\$2,757,413.40；

法團提示管業處如有營運基不足情況應儘早通知。

## (六) 報告事項

### 6.1 由於本苑管理處職員崗位長期出現缺勤情況，故法團按公平基制向新昌發出強烈勸喻信，促請改善

主席陳先生表示，管理處職員崗位出現缺勤情況非常嚴重，部份職位缺勤超過一年，故此將於新年度之管理服務合約招標書加入管理處職員崗位缺勤需罰款一項。由於管理處職員崗位長時間出現缺勤情況，已嚴重影響屋苑正常運作，亦出現工作分配不均情況，此外，管理公司亦無額外補償因人手短缺而影響在職員工工作量的員工，此舉嚴重影響屋苑員工士氣。

副主席彭先生就工程部技工職位薪津向管業處提出疑問，新聘之技工薪津為何會比現時副科文之薪津為高，質疑管理公司聘請員工薪津之標準。此外，要求管理公司向管業處各級員工發出信函，澄清法團對管理公司聘請員工之薪津安排毫不知情。



# 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

管業處表示已於 19/5/2014 收到有關信函，管理處職員缺勤情況已有改善，新任高級管業主任已於 28/4/2014 到職，而管業主任職位亦已於 26/5/2014 履新，而高級管業助理一職亦將於 1/6/2014 履新。此外，就有關新入職與現時副科文薪津一事，實為有疏忽情況，故將於 1/7/2014 為工程部門各級薪酬水平作出調整。

主席陳先生要求管理公司於下次會議前以書面回覆以下事項：

1. 管理公司要用一切可行之方案儘快符合合約內要求之人手；
2. 由於部份職位出現長期缺勤情況，導致其他崗位之員工需分擔其職務，故管理公司需為有關員工作出補償
3. 工程部副科文之薪津要儘快作出合理之調整。

管業處表示會就上述事宜儘快作出跟進。

## 6.2 跟進商戶違例擺賣措施實施情況

6.2.1 管業處匯報，S11 號商舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物，經勸喻後暫時有改善，將繼續跟進。

6.2.2 管業處匯報，S5 號商舖在公共地方擺放雜物，經勸喻後未有即時改善，將發信警告及繼續跟進。

6.2.3 管業處匯報，S61 號商舖經重點觀察及觀喻後，暫時未有在舖外擺放桌椅，將繼續跟進。

6.2.4 管業處匯報，S11 號商舖舖內抽風系統弄污公共簷篷，經勸喻後已於 19/5/2014 自行清理。

6.2.5 管業處匯報，M85 號商舖違規佔用舖前公眾地方擺賣，經勸喻後稍有改善，將繼續巡查跟進。

## 6.3 向違規業戶追收法律費用事進展

6.3.1 有關追收費用於整理文件後於 6 月進行入稟小額錢債審裁署。

## 6.4 本苑第六座後巷鐵閘開啟後至今使用情況報告

6.4.1 有關第六座後巷鐵閘開啟後至今使用情況，管業處收到有居民建議延長開放時間，方便本苑及附近居民出入。



# 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 籌備本年度業主大會事進展

6.5.1 管業處匯報，已向龍逸邨社區會堂申請於 2014 年 8 月 24 日(星期日)租用場地作為業主周年大會之用，惟每季只能申請借用會堂一次，並需進行抽籤，而有關抽籤結果稍後再作匯報。而大會議程草擬如下：

1. 第六屆管理委員會工作報告；
2. 管業處工作報告；
3. 屋苑財政報告；
4. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費進展事宜；
5. 議決通過委任 2013-2014 年度之核數師；
6. 第六屆管理委員會宣佈解散及頒發感謝狀；
7. 議決第七屆管理委員會人數；
8. 選舉第七屆管理委員會成員；
9. 選舉第七屆管理委員會主席一名；
10. 選舉第七屆管理委員會副主席一名；
11. 選舉第七屆管理委員會秘書一名；
12. 選舉第七屆管理委員會司庫一名。

副主席彭先生表示，有關業主大會議程於下次常務會議作再商討。此外，亦提醒管業處於下次常務會議提交草擬之主席報告予各委員審閱，管業處亦需儘早到安排到龍逸邨社區會堂實地視察，並於小組會商討場地安排，管業處表示跟辦。

## (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交由管業處匯報如下：

7.1.1 「2014 年消防年檢後維修工程」(標書編號 LUMU/14/T013)之截標程序已於 2014 年 5 月 19 日(星期一)下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期	: 2014 年 5 月 9 日(星期五)
截標日期	: 2014 年 5 月 19 日(星期一)下午 5 時 30
管業處邀請承判商投標數目	: 8 間
管業處接獲承判商回標數目	: 4 間





# 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

號碼	承辦商名稱	回標工程金額	施工期(天)	備註
1.	卓領工程有限公司	---	---	傳真不回標
2.	科藝防火保安工程(香港)有限公司	---	---	沒有取標
3.	港洪消防水電工程公司	\$224,310.00	---	報價不包括 CP920 拎手，不是提供 THORN 80 原廠充電器
4.	飛達(國際)防火工程顧問有限公司	---	---	沒有取標
5.	衛保消防工程顧問有限公司	---	---	沒有取標
6.	安樂機電設備工程有限公司	\$266,750.00	---	本苑現時消防保養商
7.	東源工程服務有限公司	\$305,910.00	---	全份標書沒有蓋承辦商印章
8.	威臨施工程有限公司	\$308,590.00	---	---

由於「港洪消防水電工程公司」之報價不包括 CP920 拎手及不是提供 THORN 80 原廠充電器，而「安樂機電設備工程有限公司」為現時屋苑消防保養商及其標價亦符合市場價，經小組委員商討後，一致通過揀選第二標「安樂機電設備工程有限公司」。

議決：與會各委員一致揀選第二標承判商「安樂機電設備工程有限公司」以 HK\$266,750.00 承接本苑之「2014 年消防年檢後維修工程」，並於是次常務會議確認。

7.1.2 「2014 公眾固定電力裝置檢查及維修」(標書編號 LUMU/14/T014)之截標程序已於 2014 年 5 月 19 日(星期一)下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2014 年 5 月 9 日(星期五)  
 截標日期：2014 年 5 月 19 日(星期一)下午 5 時 30  
 見標日期：2014 年 5 月 22 日(星期四)晚上 8 時 30 開始  
 管業處邀請承判商投標數目：8 間  
 管業處接獲承判商回標數目：5 間



# 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

號碼	承辦商名稱	回標工程金額	施工期(天)	備註
1.	香港開關有限公司	\$298,000.00	---	只交回標書之 P.3-P.4 及 P.40-P41。此外在約定時間缺席見標。
2.	豐達機電工程有限公司	\$388,000.00	---	---
3.	卓領工程有限公司	*\$400,000.00	---	新昌附屬機構
4.	安樂機電設備工程有限公司	*\$435,000.00	30 天	本苑現時消防保養商
5.	百靈技術進展有限公司	*\$475,591.00	---	沒有取標
6.	創基工程香港有限公司	沒有回標		
7.	怡和機器有限公司	傳真不回標		
8.	科達機電工程有限公司	傳真不回標		

\*管業處及法團相約各回標承辦商於 5 月 22 日進行見標及議價，『香港開關有限公司』在約定時間缺席見標；

-『豐達機電工程有限公司』回覆沒有下調空間；

-『卓領工程有限公司』回覆把合約總金額由\$486,000 下調為\$400,000-；

-『安樂機電設備工程有限公司』回覆把合約總金額由\$444,00 下調為\$435,000-，

-『百靈技術進展有限公司』回覆把合約總金額下調 3%，即由\$490,30 下調為\$475,591。

由於「香港開關有限公司」在約定時間臨時缺席見標，及標書內之報價零件費用高昂，而「豐達機電工程有限公司」代表於見標時能清楚講解整個工程之運作及受影響之範圍，而其標價亦符合市場價，經小組委員商討後，一致通過揀選第二標「豐達機電工程有限公司」。

議決：與會各委員一致揀選第二標承辦商「豐達機電工程有限公司」以 HK\$388,000.00 承接本苑之「2014 公眾固定電力裝置檢查及維修」，並於是次常務會議確認。



# 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 商討「更換全苑路拱工程」(標書編號: LUMU/14/T015)之招標書內容；  
經與會各委員商討後，建議先交維修小組商討路拱物料及數量後，再交招標小組跟進。

7.1.4 商討「物業管理服務合約」、「保安服務合約」及「清潔服務合約」之招標書內容  
經與會各委員商討後，上述3份招標書之格式需統一處理，此外，管業處需於5月22日將已修改之上述招標書交予招標小組召集人審閱，以便於是次常務會議確認。於是次常務會議上，管業處表示會於5月28日將上述3份招標書交法團法律顧問及要求於6月13日前回覆，以便安排登報招標工作。

## 7.2 保安及清潔事務小組

小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：

### 7.2.1 匯報3月份清潔員工當值情況：

清潔公司代表周先生匯報3月份清潔工人當值情況，該月共欠22人當值。  
3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	22	HK\$11,044.00
中班	0	
夜班	0	

### 7.2.2 匯報本苑清潔服務公司日常之工作安排

1. 有與會委員表示，一、二街路旁之垃圾桶側，經常有人棄置垃圾及紙皮箱，現要求保安公司，提醒前線保安員，若發現有垃圾於桶旁，需儘快通知清潔部派員處理。
2. 駐苑清潔科文黎女士表示，曾發現有非本苑居民棄置裝修廢料於本苑大垃圾站，現要求保安公司加強監控。與會委員建議於垃圾站張貼通告嚴禁棄置裝修廢料。
3. 與會委員表示，發現位於一街出巴士站通道旁660垃圾桶，時有人拾荒，引致地上遺下垃圾，現要求保安公司加強巡視該等位置。同時，發現有人於超市對出行人天橋與本苑範圍交界位置，整理檢拾回來之廢紙皮期間，滋擾途人及環境衛生，要求加強監控。此外，發現商舖廁所衛生情況欠佳，需要加強清洗。
4. 與會委員表示，發現廈座信箱房未有鎖上房門及關燈，懷疑有人使用後未有鎖門及關燈。同時，信箱房鎖匙應擺放在大堂匙箱內，清潔員工不應私自持有。應在有需要時進入信箱房內才向廈座保安員領取鎖匙及記錄於大簿上。



# 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 3 月份保安人員當值情況

日班保安主管黎先生匯報，日班欠 7 人，至於男女當值比例情況，男 19 人、女 25 人。

夜班保安副主管溫先生匯報，夜班欠 32 人，男女當值比例情況，男 21 人、女 10 人。

3 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	7	HK\$52,245.90
夜班	32	

## 7.2.4 檢討保安員巡樓時需留意事項

與會委員表示，發現住戶樓層單位於門外擺放雜物問題嚴重，反映保安員巡樓未有留意。日班保安主管黎先生表示，就有關上述情況，保安員於每日巡樓均有記錄違規住戶。管業處表示，會先行通知違規單位把物件收回，若住戶未有理會，管業處會發出信件，並可引用違反消防條例作為根據。

## 7.2.5 匯報本苑保安服務公司日常之工作安排

1. 日班保安主管黎先生匯報，每日均會巡邏位於第 5、6、7 座後巷，現時人流不多，另外有關本苑拾獲物品，有關物品已於 2014 年 3 月 31 日交去青山警署。
2. 夜班保安副主管溫先生匯報，第十四座對出之乒乓球檯已張貼「嚴禁蹲坐」標貼，效果良好。此外，已訓示各保安員需加強留意中央公園有否人士聚集及踏單車，與此同時，如踏單車人士未有理會，在場保安員需要即時通知控制室加派保安員以作支援。同時，已訓示各路面當值保安員工作時需穿上反光衣，以保障自身安全。此外，管業處表示，位於第十四座鄰近之乒乓球檯，深夜時份常有人聚集下棋及發出大聲浪，現要求保安公司加派保安員巡視，若情況未有受控可報警處理。
3. 曾發現有保安員於當值時玩弄手提電話，情況仍未有改善，另外，亦曾發現有已離職保安員到本苑探訪舊同事，現提醒保安公司，需訓示所有保安員，於當值期間不能使用電話進行非工作項目，以免妨礙保安運作。
4. 夜班保安主管至今仍未有到職。保安公司表示，夜班保安主管一職現暫由副主管溫先生暫代。現特再次提醒保安公司，需要儘速聘請保安主管，以免影響屋苑保安部運作。管業處重申，提示富寧物業管理有限公司（保安公司）不可以再聘用非「富寧」之保安員於本苑工作。
5. 為避免於執行職務上有所衝突，保安公司需訓示各保安員於本苑商舖購買午飯時需加穿外衣以遮擋制服。



# 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 維修保養事務小組

小組召集人葉健波先生交由管業處匯報如下：

### 7.3.1 匯報停車場1號升降機地台爆裂維修進度

法團已於5月5日致函「華潤」發出最後通知，並限定日期3個月內清繳有關維修費用港幣49,500元，否則將入稟追討有關費用。

### 7.3.2 維修停車場1號升降機地下及1樓大堂地磚事宜

法團已於5月5日致函「華潤」，要求就龍門居停車場1號升降機地下及1樓大堂重鋪地磚工程費用的分攤比例，及「華潤」收起上述地點鐵板後的送貨措施提出雙方可接受方案以1個月限期。現時已派保安員跟進「華潤」於本苑運送貨物的過程及拍照存檔，發現本苑設施受損將記錄在案，以作日後進一步行動索償時作相關證據。

### 7.3.3 匯報全苑工程進度事宜

1. 管業處匯報，已完成第五座及第六座之間大閘智能咭拍咭器加裝擋雨板工程，以多重保障拍咭器因雨水受損。
2. 管業處表示，早前發現二街部份行人路斜路位置下雨時有濕滑情況，建議加設防滑設備。小組商議後，著管業處先安排更換一段行人路斜路百歲磚。完成後，再作匯報及檢討成效。

### 7.3.4 檢討工程交予招標程序小組程序

管業處匯報，經檢討後將有兩類工程交予招標程序小組處理，分類如下：

第一類為預計約港幣十萬元或以上工程；

第二類為工程完畢後，證書註冊名稱為龍門居業主立案法團。

類似上述兩類工程將於維修保養事務小組會議中商議，以評估是否符合上述準則。符合上述準則工程再由小組提交常務會議，以通過工程交予招標程序小組跟進。

港幣一萬元或以上至十萬元以下工程，將使用電腦隨機抽樣邀標型式，邀請五間至七間合資格工程承辦商提供報價。回標後，管業處將根據「工程指示」程序制訂文件予法團小組召集人、主席、副主席、司庫及秘書查核及簽署，最後由法團代表蓋上法團印章確認。

小組商議後，同意上述程序，需於是次常務會議確認。



# 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

## 7.3.5 公共電視服務頻道

管業處匯報，常務會議已選擇三個頻道「澳門蓮花衛視」，「陽光衛視」及「潮商衛視」代替下列停播頻道，惟停播頻道只有兩個。所以需要從上述三頻道選擇兩個。

頻道名稱	舊有頻道停播日期
鳳凰衛視香港台	2014年3月14日
鳳凰衛視中文台及資訊台	2014年9月9日

小組商議後，一致同意由「澳門蓮花衛視」代替已停播的「鳳凰衛視香港台」及於由「陽光衛視」代替「鳳凰衛視中文台及資訊台」。前者將儘快生效，後者將於2014年9月9日停播後生效。需於是次常務會議確認。

## 7.3.6 苑內街燈及射燈開/關燈時間

管業處表示，現時苑內街燈及射燈開/關燈時間需視乎天色變化後才作出調教開關時間，建議可每月根據天文台的預測日出及日落時間作準則，以有效預早調教苑內街燈及射燈開/關燈時間。

小組商議後，同意以上述方式每月調教有關照明系統，並交環境事務小組商議。

## 7.3.7 參加由水務署舉辦的「沖廁水系統優質維修認可計劃」

管業處匯報，建議本苑參加由水務署舉辦的「沖廁水系統優質維修認可計劃」，申請及續期費用全免，只需以本苑法團名義申請及符合下列條件便可獲得證書：

- (a) 水管系統至少每三個月經合資格人士(如持牌水喉匠、合資格屋宇裝備工程師或屋宇測量師)檢查一次，證明實際狀況良好。
- (b) 檢查期間發現的所有欠妥善之處迅即獲合資格人士糾正。
- (c) 沖廁水水箱至少每六個月清洗一次。

由於本苑現時沖廁水系統的清洗及檢查情序已符合上述要求，故建議法團參加有關計劃以有效監察沖廁水系統保持良好運作。

小組商議後，同意參加上述計劃，需於是次常務會議確認。



# 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 環境事務小組

小組召集人柯佩均女士請假，由管業處匯報如下：

### 7.4.1 本苑園藝保養商之工作匯報

園藝保養商李先生匯報，第 5、6 及 7 座後巷花槽及第 13 座羽毛球場鄰近樹木已於 4 月 11 日進行修剪。

7.4.2 園藝保養商李先生匯報，需要更換各花槽及北閘花槽內之時花，有關報價於會上傳閱。與會委員建議，北閘花槽的植物及時花，需預留擺放節日裝飾的位置，以免為了擺放裝飾而拔除植物，管業處表示會提醒李先生留意擺放花卉位置。有關報價如下：

項目	價錢	數量	價錢
紅珠兒	HK\$15.00 一盆	250 盆	HK\$3,750.00
五星花	HK\$15.00 一盆	150 盆	HK\$2,250.00

總金額：HK\$6,000.00

擺放地點：屋苑各時花花槽

項目	價錢	數量	價錢
百日紅	HK\$15.00 一盆	150 盆	HK\$2,250.00
龍船花	HK\$38.00 一盆	40 盆	HK\$1,520.00

總金額：HK\$3,770.00

擺放地點：屋苑北閘花槽

經各委員商討後，一致同意上述安排並於是次常務會議匯報。

備註：上次更換全苑時花為農曆新年，故是次換更時花數量較多。

### 7.4.3 匯報座廈環保回收桶及舊衣回收桶數量

偉利五金環保回收 2014 年 2 月及 3 月於龍門居回收記錄如下：

	2014 年 2 月	2014 年 3 月
廢紙 HK\$0.5 (1KG)	3,080KG	4,350KG
鋁罐 HK\$5.00 (1KG)	33KG	52KG
膠樽 HK\$0.20 (1KG)	600KG	580KG
廢鐵 HK\$0.5 (1KG)	420KG	780KG
總金額	HK\$1,915.00	HK\$2,941.00
法團收入	HK\$574.00	HK\$2,059.00
清潔收入	HK\$1,341.00	HK\$882.00



# 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

健力環保發展有限公司 2014 年 3 月於龍門居環保回收記錄如下：

	2014 年 2 月	2014 年 3 月
重量	237.5KG	278KG
總金額	HK\$1,870.50	HK\$1,390.00

(支票已存入屋苑戶口)

## 7.4.4 訂購 2014 年 7 月至 12 月黑色及白色垃圾膠袋事宜

管業處匯報，需訂購 2014 年 7 月至 12 月黑色及白色垃圾膠袋，於會上展示各承判商報價，詳情如下：

供應商	白色垃圾袋 每月 3700 包 每包 31 個	黑色垃圾袋 每月 250 包 每包 100 個	總金額 (每月)
永佳膠品公司	HK\$5.50	HK\$120.00	HK\$50,350.00
S-Club (新昌管理服務集團 成員)	HK\$6.00	HK\$137.00	HK\$56,450.00
億達清潔用品公司	HK\$6.25	HK\$164.00	HK\$64,125.00
和豐行(香港) 有限公司	HK\$7.00	HK\$167.00	HK\$67,650.00
時運服務有限公司 (為現時清潔承判商)	HK\$9.00	HK\$220.00	HK\$88,300.00

現時供應商為 S-CLUB，詳情如下：

上次訂購期：2014 年 1 月至 6 月

價格：白色膠袋 HK\$6/包及黑色膠袋 HK\$137.00/包

每月：HK\$59,790.00

因現時黑色及白色膠袋仍有存貨，故下半年會減少訂購數量。

由於「永佳」提供之白色膠袋樣版呎吋和管業處要求有差異，已通知供應商「永佳」，「永佳」表示白色膠袋只是樣版呎吋有誤，其公司絕對能夠按報價上要求之呎吋提供白色膠袋。需於是次常務會議確認。

## 7.4.5 晾曬棉被時間表

管業處匯報，有關晾曬棉被安排，會上展示晾曬棉被時間表，經與會委員商討後，因近日天雨較多需作出延期，建議晾曬棉被時間為 6 月至 10 月。詳細日期再作釐訂。管業處表示，會發出指引加強監控晾曬棉被情況及定立開放時間表予保安部執行，同時加設保安簽巡簿。此外，為方便各業戶使用，





# 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

故建議訂購「威也」，以增加曬衫位置。經各委員商討後，一致同意上述安排並於常會匯報。

## 7.4.6 苑內街燈及射燈開/關燈時間

管業處匯報，有關公共照明系統開關時間，建議參照天文台發出的日出及日落時間，而更改公眾照明系統開放時間並於每月檢討，因應天文台發出的預測能更客觀地調較，因人的感覺有一定的差異，不用保安員親身到每個位置檢查更有效節省電力及更環保。會上傳閱日出及日落時間表，經各委員商討後，一致同意上述安排及試行三個月，屆時再檢討，並於常會匯報。

## 7.5 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處匯報如下：

### 7.5.1 管業處匯報，2014 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	收款日期
VB	宣傳攤位	1 座側	24-26/1/2014	\$1,200	\$4,500	\$5,700	6/1/2014
富邦銀行	宣傳攤位	1 座側	29-30/3/2014	\$400	\$3,000	\$3,400	26/3/2014
皇廷鋁窗	宣傳攤位	1 座側	5-6/4/2014	\$400	\$3,000	\$3,400	4/4/2014
渣打銀行	宣傳攤位	1 座側	18-19/4/2014	\$400	\$3,000	\$3,400	14/4/2014
Now TV	宣傳攤位	1 座側	31/5-1/6/2014	\$400	\$3,000	\$3,400	28/4/2014
合共數量：						5 單，共\$19,300	

### 7.5.2 匯報龍門居派發宣傳單張情況

管業處匯報，2013 年 5 月至 2014 年 4 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 辣椒仔	\$2,000	27/05/2013	31/05/2013
	2 中原地產	\$2,000	10/06/2013	19/06/2013
	3 Brand Off	\$2,000	17/06/2013	28/06/2013
	4 Pizza Hut	\$2,000	18/06/2013	21/06/2013
	5 PCCW	\$2,000	19/6/2013	21/6/2013
	6 青之森日式食品	\$2,000	22/7/2013	31/7/2013
	7 Pizza Hut	\$2,000	5/8/2013	9/8/2013
	8 Brand Off	\$2,000	16/9/2012	25/9/2013
	9 長發魚蛋粉	\$2,000	26/9/2013	2/10/2013
	10 Pizza Hut	\$2,000	11/10/2013	22/10/2013



# 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	Brand Off	\$2,000	28/11/2012	4/12/2013
	12	Pizza Hut	\$2,000	31/12/2013	4/1/2014
	13	Brand Off	\$2,000	14/1/2014	20/1/2014
	14	Pizza Hut	\$2,000	12/2/2014	19/2/2014
	15	Brand Off	\$2,000	3/4/2014	14/4/2014
合共數量：			15 單，共\$30,000		

## 7.5.3 匯報龍門居康樂設施收入及便利圖書站罰款情況

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\$)
2014 年 1 月	\$70	\$460	\$480
2014 年 2 月	\$60	\$380	\$460
2014 年 3 月	\$35	\$640	\$385
2014 年 4 月	\$60	\$540	\$220
合共總金額：	\$225	\$2,020	\$1,545

## 7.5.4 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\$)
2014 年 1 月	0
2014 年 2 月	0
2014 年 3 月	0
2014 年 4 月	\$96.5
合共總金額：	\$96.5

## 7.5.5 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\$)
2014 年 1 月	\$3,721	\$1,116
2014 年 2 月	\$1,606	\$401.50
合共總金額：		\$1,517.5



# 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

## 7.5.6 匯報龍門居網誌跟進情況

1. 『2014 年度最佳保安員選舉』海報
2. 『第 12 期親子種植場』花絮
3. 第六屆管理委員會-第十六次常務會議記錄
4. 第六屆管理委員會-第十七次常務會議議程
5. 龍門居 4 月屋苑通訊
6. 『龍門居自修室』海報

## 7.5.7 匯報申請戴麟趾爵士康樂基金事宜

管業處匯報，已遞交申請表購買長檯予屯門民政事務署，暫未接獲任何回覆。  
議決：各組員一致同意並於是次常務會議匯報

## 7.5.8 商討龍門居便利圖書館發出問卷調查事宜

管業處匯報，上述問卷調查已於 4 月 30 日結束，共收到 113 份問卷，調查分析詳情如下：

座數	健康養生	烹飪	兒童故事	教育子女	旅遊	散文	小說	科技資訊	一,三,五	二,四,六
1	4	3	3	5	5	5	1	3	1	4
2	4	4	3	1	5		4	2		4
3	3	2	1		1	2	2	1	1	1
4	2	3	2	1	1		2	1	1	1
5	2	2	1		2		1	1	1	
6	4	4	2	3	4	2		1	1	4
7	1	1		1	2	2	3		1	3
8	3	3	2	2	2	2	1		2	2
9	4	2	2	1	7	4	4	3		5
10	3	7	2	1	6		4	2	3	8
11	4	6	3	2	4	1	4	2		4
12	5	7	1	3	5	1	6	3	4	8
13	4	6	3	3	7	3	5	2	1	4
14	7	7	5	6	5	1	3	2		9
15	4	8	3		8			3	1	4
16	2	5	2	2	4	3	3	3	3	2
總票數	56	70	35	31	68	26	43	29	20	63
所佔百分比	50%	62%	31%	27%	60%	23%	38%	26%	18%	56%

於問卷調查中有 1 名業戶有興趣參加義工工作，管業處將與該業戶聯絡。  
議決：各組員一致同意並於是次常務會議匯報



# 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

## 7.5.9 商討便利圖書站更換圖書安排事宜

根據上述問卷調查分析，最受歡迎圖書種類分別為烹飪、旅遊及健康養生。於下次圖書館更換圖書時可增加以上種類圖書。亦在其他意見中，業戶提議於管業處增設還書箱，以便在非開放時間內還書，經各組員商討後同意，並著管業處安排。

議決：各組員一致通過並於下次常務會議匯報

## 7.5.10 商討2014年4月至2015年3月區議會贊助活動事宜

商討舉辦2014年6月15日(星期日)『親子樂悠遊』事宜

是次活動行程：環球金融中心 SKY100、香港文化博物館

管業處已邀請5間旅行社報價，有關報價分析詳情如下：

旅行社名稱	基本人數	每個吉位	膳食	收費	保險	備註
暢達旅遊	60人 送2位 工作人員	另議	『尖沙咀煌府婚 宴』 享用中式午餐	\$218/大小同價	十萬圓平安保險 (85歲以下)	
味力之旅	60人 送2位 工作人員	\$60	『強記乳鴿宴』 享用中式午餐	\$249/大小同價	十萬圓平安保險 (76-85歲半額)	
澳美旅遊 有限公司	60人 送2位 工作人員	\$100	『觀塘喜鵲酒家』 享用中式午餐	A餐\$199/大小同價	十萬圓平安保險 (6週歲-85歲)	
		\$110	『觀塘喜鵲酒家』 享用中式午餐	B餐\$205/大小同價		
		\$115	『觀塘喜鵲酒家』 享用中式午餐	C餐\$209/大小同價		
冠一旅遊 有限公司	60人 送2位 工作人員	\$55	『觀塘喜鵲酒家』 享用中式午餐	\$198/大小同價	十萬圓平安保險 (85歲以下)	
好玩假期旅 遊有限公司	沒有回覆報價					

經小組組員商討後，一致通過揀選味力之旅作為是次活動之承辦商，由於是次活動已獲屯門區議會撥款資助，扣減資助金額後收費為每位\$229元(大、小及手抱嬰兒同價)，第一天售票日期為5月22日(星期四)晚上8時至10時，待下一次常務會議作出匯報。

議決：各組員一致通過並於是次常務會議匯報。



# 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

## 7.5.11 商討舉辦 2014 年暑期活動安排事宜

管業處匯報，由於 2013 年度暑期興趣班課程十分受歡迎，故已向該合辦機構「香港手工藝藝術學院」索取課程簡介，並於會上派予各組員以作商討。經各組員商討後，一致通過於 7 月至 8 月期間舉辦暑期活動予 5-16 歲住戶參加，並揀選興趣班課程，詳情如下：

時間		興趣班	費用
星期一	早上 11 時至中午 12 時	燒味檔黏土班	\$210 / 6 堂
星期一	中午 12 時至下午 1 時	Pan cake 黏土班	\$210 / 6 堂
星期三	早上 11 時至中午 12 時	西餅店黏土班	\$210 / 6 堂
星期三	中午 12 時至下午 1 時	蔬菜檔黏土班	\$210 / 6 堂
星期五	早上 11 時至中午 12 時	UV 水晶飾物製作	\$210 / 6 堂
星期五	中午 12 時至下午 1 時	疊影畫製作	\$210 / 6 堂

## 7.5.12 商討「歡聚龍門盆菜宴」活動內容事宜

經各組員商討後建議兩個方案：

### 1. 膳食：盆菜

節目：邀請屋苑內幼稚園學生表演代替以往聘請樂隊表演

場地：何福堂小學或鄰近酒家。

### 2. 膳食：燒烤

場地：屋苑附近燒烤場（龍鼓灘或富泰村）

管業處聯絡幼稚園及小學，並向酒家及燒烤場索取報價，於下次會議中再作務會議匯報。

## 7.5.13 周年業主大會專用之「龍」字貼紙

管業處匯報，有關周年業主大會專用之「龍」字貼紙已向三間公司索取報價，詳情如下：

	公司名稱	訂購數量	金額
1	標誌服務有限公司	1000 個	HK\$800
2	S-CLUB	1000 個	HK\$850
3	榮廣告	1000 個	HK\$2,000

議決：經各組員商討後，一致通過揀選「標誌服務有限公司」為上述購買項目之承辦商，並於是次常務會議確認

## 7.5.14 太極班導師事宜

管業處匯報，有關晨曦太極班導師事宜，已向太極總會負責人查詢，該會提供之導師均已領取急救証書，但非法例要求，如有興趣可查詢導師授課收費。經各組員商討後，建議邀請郭順明先生以補替導師一職。

議決：各組員一致通過並於是次常務會議確認



# 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 財務及審核小組

小組召集人陳婉華女士交由管業處匯報如下：

7.6.1 於2014年5月23日召開會議，由管業處根據法庭判令及公契要求製訂2014至2015年度財政預算案：建議如下：

住宅部份 - 凍結管理費

商場部份 - 下調12%

街市部份 - 上調7%(管理費及冷氣費)

車場部份 - 上調7%

經各委員商討後，一致同意上述建議，並於是次常務會議確認。

## 7.7 街市、商舖諮詢小組

未有召開會議。

## (八) 其他事項

7.1 本苑2014年4月份新轉名共有5個：

4座(1個)、13座(2個)及15座(2個)

7.2 本苑16座28樓F單位投訴旁邊單位鐵閘比一般大，於他開閘時閘邊頂住他家鐵閘未能開盡。本處先後去信屋宇署、消防署及諮詢法律意見，均表示並無違反條例，惟戶主要於常務會議中提出並要求協助。

## (九) 下次會議日期

下次會議日期為2014年7月7日。

龍門居業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 陳雲生先生

新昌管理服務有限公司  
龍門居管業處  
屋苑經理 張悅友先生

副本送： 業主立案法團各委員  
新昌管理服務有限公司分區經理岑永基先生  
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