



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 第二十次常務會議記錄

草擬

日期：二零一四年八月十八日（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 — 梅彩清女士、陳婉華女士、朱麗娥女士、
方家全先生、陳源先生、陳國良先生。
(排名不分先後)

請假 — 姚艷萍女士、柯佩均女士、吳棠生先生、黃國芳女士。
(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 — 陳金洪先生



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

第六屆管理委員會第二十次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報有委員柯佩均女士、姚艷萍女士、黃國芳女士及吳棠生先生請假，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 2.1 各委員均同意上述修訂，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。... 將第十七次常務會議記錄修訂為第十八次。
2. 第二十六頁之 7.2.5 2. 夜班保安副主管黎先生匯報... 需將黎先生修訂為溫先生。
3. 第三十三頁之 7.3 10. 早前卞保安及清潔小組會議商討... 需刪減卞字。

各委員均同意上述修訂，陳主席於席上宣佈通過第六屆管理委員會第十九次常務會議記錄。

2.2 通過第七次特別會議記錄

上述會議記錄沒有作出修改，陳主席於席上宣佈通過第六屆管理委員會第七次特別會議記錄。

(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

陳主席表示由於現時仍有待法院就訟費作出判決，故沒有最新進展作報告。

3.2 與富寧商議提前解除本苑保安合約事進展情況

法團已於8月5日舉行第七次特別會議一致通過以\$3,269,304.00聘用「新昌管理服務有限公司」為屋苑提供2014年10月至2014年12月短期保安服務合約。

管業處表示已為短期保安服務合約作出預備，已要求現時於龍門居值勤之保安員填寫職位申請表，核對保安員証件與優質保安証書，亦已在勞工處刊登聘請保安員。



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

此外，關於8月4日收到「威信」來函表示由本年2月份開始按「富寧」要求派駐保安員於龍門居提供保安服務，截至本年8月1日「富寧」拖欠4至7月之服務費用，合共\$749,760.00。管業處暫未接獲「富寧」就拖欠「威信」費用一事作出電話或書面回覆作出解釋和交代。

陳主席表示，「富寧」聘請外判公司安排保安員於龍門居值勤已違反合約條款，亦不排除被拖欠薪酬的保安員到勞工處控告僱主，雖法團不是其僱主，惟擔心法團仍存有法律責任，故要求管業處於需要情況下將「富寧」之保證金扣押，以保障法團。

此外，管業處表示「富寧」之9月份服務費用將安排合約完結後支付，以保障屋苑利益，將會各委員同意上述安排。

3.3 召開今年度業主大會籌備事宜進展

管業處匯報截至是次會議並有12名候選委員報名參加新一屆管理委員會，有關參選人之資料將安排刊登於場刊內。

陳主席表示已於8月14日晚上舉行管理答問大會，當日超過30名業戶參與並順利完成進行，業戶亦踴躍參與發問，已要求管業處跟進個別單位的投訴個案跟進。

(四) 財政收支報告

4.1 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30/6/2014，累積欠繳超過90天管理費之總額為HK\$149,141.00，而截止31/7/2014，累積欠繳超過90天管理費之總額為HK\$154,696.00。管業處表示情況有輕微上升趨勢，將於下月向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。

陳主席表示明年香港經濟有機會轉差，拖欠管理費的情況亦會受經濟影響，故管業處應向有習慣性拖欠而有能力繳交管理費的業戶進行入稟，以免影響屋苑財務狀況。管業處表示跟辦。

4.2 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

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/06/2014

龍門居·大廈管理基金
資產負債表 2014-06-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		722,212.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		430,401.26
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,398,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,821,281.00
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		663,012.32
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		2,122,010.40
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		24,216.00
			<u>38,232,310.98</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	17,700.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,218,459.57	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保留金)	206,444.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	39,629.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	83,837.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,495,587.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	361,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	118,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,860.00	
			<u>11,647,818.57</u>
			<u>26,584,492.41</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,827,139.31
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2014-06-30	本年度結存盈餘(虧損) 截至 2014-06-30		
RESIDENTIAL	住宅	444,211.06	
COMMERCIAL	商業	(27,810.73)	
CARPARK	車場	(121,916.96)	
WET MARKET	街市	(67,179.08)	
			<u>227,304.29</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		14,054,443.60
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,598,879.48
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		9,490,623.69
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,067,545.64
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		273,000.00
			<u>26,584,492.41</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited

新昌管理服務有限公司



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



LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/06/2014

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2014-06-30

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	609,247.00
COMMERCIAL	商場	11,213.00
CARPARK	車場	50,861.00
WET MARKET	街市	50,254.00
		<u>721,575.00</u>
(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
		<u>8,495,587.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	7,240,918.49
COMMERCIAL	商場	418,859.29
CARPARK	車場	417,681.33
WET MARKET	街市	542,681.64
COMMON AREA	公用地方	870,482.94
		<u>9,490,623.69</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	195,000.00
CARPARK	車場	78,000.00
		<u>273,000.00</u>

Synergis Management Services Limited
新昌管理服務有限公司
11/F, 118, Nathan Road, Kowloon
Tel: (852) 2412 2222 Fax: (852) 2412 2222
www.synergismgmt.com

新昌管理服務有限公司
11/F, 118 Nathan Road, Kowloon
Tel: (852) 2412 2222 Fax: (852) 2412 2222
www.synergismgmt.com



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

Property Management Solutions

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/06

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	13,231.21	38,427.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	820.00
TOTAL INCOME	總收入	2,379,757.21	7,138,825.00
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	292,876.40	878,829.20
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	60,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	8,400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	59,451.50	127,067.90
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	9,720.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	138,130.00	412,690.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	19,100.00	46,500.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	10,890.00	51,720.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	309,289.00	937,473.80
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	795,939.34	2,354,686.94
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	302,151.00	859,794.00
PUBLIC WATER	公共水費	5,450.00	5,450.00
TELEPHONE	電話費	2,621.00	7,742.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	1,200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	5,289.00	8,561.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,168.84	3,520.78
SUNDRIES	什項支出	2,145.00	9,319.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	223,073.80	684,500.82
		2,194,014.88	6,466,975.44
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	160,686.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	66,952.50
		2,269,894.38	6,694,613.94
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	109,862.83	444,211.06
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,033,802.76
			9,478,013.82



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited

新昌管理服務有限公司



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

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/06

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	103,713.00	311,139.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	691.04	2,007.17
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	(118,640.00)	-
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	79,296.00
TOTAL INCOME	總收入	12,196.04	392,442.17
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	22,475.90	67,427.70
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 SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	8,480.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	6,399.70
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	540.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	23,400.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	2,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	3,984.00	4,152.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	21,808.45	66,318.85
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	61,082.05	180,703.62
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	71,300.00
PUBLIC WATER	公共水費	749.20	749.20
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	39.50	117.71
TAXATION	稅項	(14,236.00)	-
RENT & RATES	地稅及差餉	(2,964.00)	-
SUNDRIES	什項支出	-	45.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	17,128.22	52,557.85
		149,629.82	496,891.63
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	12,330.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	5,137.50
		155,452.32	514,359.13
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(143,256.28)	(121,916.96)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		976,470.64
			854,553.68



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
新昌管理服務有限公司
香港新界屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

新昌管理服務有限公司
Synergis Management Services Limited
香港新界屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

management services limited 管理服務有限公司

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/08

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	206,985.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	19,348.00	58,044.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	454.95	1,321.44
TOTAL INCOME	總收入	88,797.95	266,350.44
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,763.70	38,291.10
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 SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	1,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	90,152.20
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	3,360.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	252.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	34,687.48	102,618.56
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	7,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,511.60	1,511.60
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.72	32.15
SUNDRIES	什項支出	27.20	581.60
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	9,701.16	29,767.96
		65,805.86	284,267.17
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	6,984.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	2,910.00
		69,103.86	294,161.17
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	19,694.09	(27,810.73)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,113,195.78
			3,085,385.05



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited

新昌管理服務有限公司
註冊辦事處：香港灣仔皇后大道中213號匯豐銀行大廈11樓1101室
香港辦事處：新界屯門龍門路43號龍門居第十二座地下
電話：2612 2222
傳真：2612 2223
電郵：synergis@synergis.com.hk

新昌管理服務有限公司

新昌管理服務有限公司
註冊辦事處：香港灣仔皇后大道中213號匯豐銀行大廈11樓1101室
香港辦事處：新界屯門龍門路43號龍門居第十二座地下
電話：2612 2222
傳真：2612 2223
電郵：synergis@synergis.com.hk



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

物業管理服務有限公司

SYNERGIS MANAGEMENT SERVICES LIMITED

LUNG MUN OASIS - WET MARKET
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/06

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	208,620.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	119,124.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	879.22	2,553.74
TOTAL INCOME	總收入	110,127.22	330,297.74
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	6,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	600.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	5,380.00	44,140.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,580.00	10,340.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	40,763.46	123,876.36
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	56,577.00	152,659.00
PUBLIC WATER	公共水費	928.30	928.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	18.54	53.96
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	-	535.20
		127,895.30	397,476.82
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(17,768.08)	(67,179.08)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		703,670.13
			636,491.05



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
新昌管理服務有限公司
12/F, 120-122, Tung Chung Road, Tuen Mun
Tel: (852) 2428 1111 Fax: (852) 2428 1112
E-mail: synergis@synergis.com.hk
Synergis Management Services Limited
新昌管理服務有限公司

新昌管理服務有限公司
12/F, 120-122, Tung Chung Road, Tuen Mun
Tel: (852) 2428 1111 Fax: (852) 2428 1112
E-mail: synergis@synergis.com.hk
新昌管理服務有限公司



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

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/06

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	2,440.00	4,390.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	-	3,400.00
CARPARK FEE	車位費	21,360.00	53,850.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	177,960.00	177,960.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	12,594.00	47,929.70
TOTAL INCOME	總收入	214,354.00	287,529.70
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	1,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	93,719.50	130,169.70
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	540.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	18,380.00	55,140.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	2,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	77,087.00	83,031.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	88,429.09	268,560.99
PEST CONTROL	滅蟲費	4,400.00	11,000.00
INSURANCE	保險費	24,990.29	74,970.87
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	138,000.00
GARDENING	園藝保養費	27,500.00	82,500.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	1,980.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	23,783.00	69,429.00
PUBLIC WATER	公共水費	27,083.50	27,083.50
TELEPHONE	電話費	7,707.00	13,857.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	3,269.00	14,696.67
TAXATION	稅項	21,354.00	21,354.00
RENT & RATES	地稅及差餉	2,964.00	2,964.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	438.10	616.90
SUNDRIES	什項支出	41,772.70	54,862.70
		464,257.18	1,054,356.33
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(249,903.18)	(766,826.63)
		214,354.00	287,529.70
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	-	-
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)	-	-



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited

新昌管理服務有限公司
新昌管理服務有限公司
新昌管理服務有限公司

新昌管理服務有限公司

新昌管理服務有限公司
新昌管理服務有限公司
新昌管理服務有限公司



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

4.2.1 管業處匯報，2014年6月份「住宅部份」盈餘總金額為 HK\$109,862.83、「商業部份」盈餘總金額為 HK\$19,694.09、「車場部份」虧蝕總金額為 HK\$143,256.28、「街市部份」虧蝕總金額為 HK\$17,768.08，各部份合計虧蝕總金額為 HK\$31,467.44。綜合6月各部份收支狀況，總資產扣除負債，盈餘總金額為 HK\$26,584,492.41，比5月份多 HK\$19,399.93。

由於車場天台通訊發射站收入於2014年4月份起調配為公共部份收入，故於6月份將4及5月份收入(共\$118,640.00)由「車場部份」調整往「公共部份」。公共部份於6月份支付了「太極園公園更換地席工程」，費用為\$56,860.00，及龍門居「一號更亭加裝閉路電視系統」，費用為\$74,115.00。

4.3 信託基金存款及活期存款結存報告

4.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至30/06/2014存款總結餘為 HK\$1,821,281.00，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
30/6/2014	---	HK\$15.00 (利息收入)	HK\$1,821,281.00

4.3.2 6月份定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至30/6/2014利息收入	結餘
4,000,000.00	由03/04/14至 03/07/14 (3個月定期)	HK\$12,679.45	HK\$4,012,679.45
6,000,000.00	由03/04/14至 03/10/14 (6個月定期)	HK\$20,482.19	HK\$6,020,482.19
21,000,000.00	由03/04/14至 05/01/15 (9個月定期)	HK\$76,808.22	HK\$21,076,808.22
三項定期本金連利息收入：			HK\$31,109,969.86

管業處匯報本苑信託基金定期存款截至30/6/2014兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$32,931,250.86，



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

4.3.3 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至 31/07/2014 存款總結餘為 HK\$1,821,281.00，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
31/7/2014	---	HK\$15.50 (利息收入)	HK\$1,821,296.50

4.3.4 7 月份定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至 31/7/2014 利息收入	結餘
4,012,964.40	由 03/07/14 至 03/10/14 (3 個月定期)	HK\$4,463.74	HK\$4,017,428.14
6,000,000.00	由 03/04/14 至 03/10/14 (6 個月定期)	HK\$27,616.44	HK\$6,027,616.44
21,000,000.00	由 03/04/14 至 05/01/15 (9 個月定期)	HK\$103,561.64	HK\$21,103,561.64
三項定期本金連利息收入：			HK\$31,148,606.22

管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/7/2014 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$32,969,902.72

4.4 額外收入報告

管業處匯報，法團零用金戶口截至 30/7/2014 活期存款總結餘為 HK\$229,462.73，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	支票抬頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘
2/7/2014	2014 年 5 月 19 日承上結餘					HK\$125,810.23
2/7/2014	戴麟趾爵士康樂基金撥款(2012 年度)	龍門居 業主立案法團	383647		HK\$5,250.00	HK\$131,060.23



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

3/7/2014	屯門區議會撥款 (116/6/2013 親子樂 悠悠)	龍門居 業主立案法團	519769		HK\$2,590.00	HK\$133,650.23
3/7/2014	能源效益資助計劃 (發還一成的一半)	龍門居 業主立案法團	384679		HK\$89,940.00	HK\$223,590.23
28/7/2014	領取保安/清潔/管 理合約標書行政費 (現金 - ISS、新昌 及宏潔)	龍門居 業主立案法團			HK\$4,000.00	HK\$227,590.23
28/7/2014	領取管理合約標書 行政費(佳定)	龍門居 業主立案法團	609731		HK\$1,000.00	HK\$228,590.23
28/7/2014	領取保安合約標書 行政費(僑璋)	龍門居 業主立案法團	664565		HK\$1,000.00	HK\$229,590.23
28/7/2014	領取清潔合約標書 行政費(時運)	龍門居 業主立案法團	447317		HK\$1,000.00	HK\$230,590.23
28/7/2014	領取管理合約標書 行政費(港深)	龍門居 業主立案法團	965053		HK\$1,000.00	HK\$231,590.23
29/7/2014	「自動飲品收賣機 收入(13 年 12-14 年 3 月月份)」轉移到 新昌管理服務有限 公司-龍門居的營運 戶口			HK\$ 2,427.50		HK\$229,162.73
30/7/2014	領取短期保安合約 標書行政費(新昌)				HK\$300.00	HK\$229,462.73

2014 年 7 月份入賬項目	
車場天台通訊發射站收入	PCCW (電訊盈 科)-\$12,600.00 和記-\$14,000.00 數碼通-\$9,720.00 中國移動-\$8,000.00 CSL(香港移動)-\$15,000.00
自動飲品售賣機收入(2014 年 5 月 份)	HK\$1,533.00
偉利五金環保回收 5 月份	\$822.00
偉利五金環保回收 6 月份	\$770.00



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

路面時租收入(6月份)	HK\$19,800.00
總收入	HK\$85,631.00

- 4.4.1 關於營運基金戶口不足 HK\$5,000,000 的情況，管業處表示由於有部份工程開支費用於營運基金繳付，包括：2013 年更換水泵及開掣工程的工程費用 HK\$1,129,200，建議法團於交通銀行信託基金作出撥款，分兩次撥出 HK\$1,150,000 合共 HK\$2,300,000 至營運基金，以應付營運基金戶口不足情況。陳主席表示，出現營運金不足情況管業處責無旁貸，要求管業處日後需審慎處理，以免同類事件再次發生，管業處表示跟辦。

經商討後，與會委員一致通過分兩次由交通銀行信託基金撥出 HK\$1,150,000 合共 HK\$2,300,000 至營運基金。

管業處表示 2013 年更換水泵及開掣工程的工程費用為 HK\$1,129,200，建議由屋苑之緊急維修基金支付。

經商討後，與會委員一致通過由緊急維修基金支付 2013 年更換水泵及開掣工程的工程費用為 HK\$1,129,200。

(五) 報告事項

5.1 新昌答覆調節管理人手缺勤及補償在崗員工薪酬差額事

管業處表示管業處及工程部各級薪酬水平已於 1/7/2014 作出全面調整，而補償員工之安排將於年終以花紅形式發放予有關員工，陳主席要求管業處以書面形式通知有關員工上述安排，以提高員工士氣，並將副本抄送予法團存檔。

5.2 跟進商戶違例擺賣措施情況

5.2.1 管業處匯報，S36 號違規佔用舖前公眾地方擺放雜物，阻礙行人通道，勸喻後已有改善。

5.2.2 管業處匯報，S27 號商舖抽氣扇發出嚴重噪音，發出警告信 L1393 後已完成維修。

5.2.3 管業處匯報，S77 號商舖在收市後仍將台架擺放在舖前公眾地方，阻礙行人通道，已發出警告信 L2111。

5.2.7 管業處匯報，S121 號商舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物，阻礙行人通道，已發出警告信 L1392。惟情況未有顯著改善，已發出最後警告信 L2110。



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 向違規業戶追收法律費用事進展

5.3.1 有關追收費用事宜，管業處會處理進行入稟小額錢債審裁署，包括追討「華潤」HK\$49,800，陳主席表示需整理往來書信文件及「華潤」彭飛經理曾作出承諾的文件。

5.4 延長開放第六座後巷鐵閘時間效果事宜

有關第六座後巷鐵閘由2014年7月13日延長開放時間至今，管業處表示未有收到居民對此有任何意見。

(六) 專責小組報告

6.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

6.1.1 進行「物業管理服務合約」之開標程序

「物業管理服務合約」之截標程序已於2014年7月24(星期四)下午5時30分完成，開標詳情如下：

登報招標日期：2014年6月26日、2014年6月27日及2014年6月30日

截標日期：2014年7月24日(星期四)下午5時30分

索取標書承判商數目：3間

管業處接獲承判商回標數目：3間

服務合約期：2015年1月1日至2017年12月31日

號碼	承辦商名稱	回標合約總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1.	新昌管理服務有限公司	\$16,255,944.00	----	現時服務承辦商
2.	佳定物業管理有限公司	\$16,776,120.00	----	----
3.	港深聯合物業管理有限公司	\$17,361,804.00	----	----

上述之「物業管理服務合約」將安排於「特別業主大會」上議決通過，管業處將安排處理上述標書分析文件，預算於本年9月22日或9月23日進行見標。

6.1.2 進行「保安服務合約」之開標程序

「保安服務合約」之截標程序已於2014年7月24日(星期四)下午5時30分完成，開標詳情如下：

登報招標日期：2014年6月26日、2014年6月27日及2014年6月30日

截標日期：2014年7月24日(星期四)下午5時30分

索取標書承判商數目：2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

管業處接獲承判商回標數目： 2 間

服務合約期：2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日

號碼	承辦商名稱	回標合約總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1.	新昌管理服務有限公司	\$40,746,912.00	----	新昌集團成員
2.	僑瑋警衛有限公司	\$40,186,224.00	----	----

上述之「保安服務合約」將安排於「特別業主大會」上議決通過，管業處將安排處理上述標書分析文件，預算於本年 9 月 22 日或 9 月 23 日進行見標。

6.1.3 進行「清潔服務合約」之開標程序

「清潔服務合約」之截標程序已於 2014 年 7 月 24 日(星期四)下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下：

登報招標日期：2014 年 6 月 26 日、2014 年 6 月 27 日及 2014 年 6 月 30 日

截標日期：2014 年 7 月 24 日(星期四)下午 5 時 30 分

索取標書承判商數目： 3 間

管業處接獲承判商回標數目： 3 間

服務合約期：2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日

	承辦商名稱	回標合約總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1.	時運服務有限公司	\$18,900,000.00	----	現時服務承辦商
2.	宏潔服務有限公司	\$18,823,920.00	----	新昌集團成員
3.	ISS Hong Kong Services Ltd	\$21,098,040.00	----	2009-2011 年度 服務承辦商

上述之「清潔服務合約」將安排於「特別業主大會」上議決通過，管業處將安排處理上述標書分析文件，預算於本年 9 月 22 日或 9 月 23 日進行見標。

6.1.4 進行「滅蟲滅鼠服務合約」之開標程序

「滅蟲滅鼠服務合約」(標書編號: LUMU/14/T016)之截標程序已於 2014 年 7 月 24 日(星期四)下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下：



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

招標邀請書發出日期：2014年7月11日(星期五)
 截標日期：2014年7月24(星期四)下午5時30分
 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：6間

號碼	承辦商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	選擇性項目 (每次費用) (住宅之公共地方滅蟲滅鼠服務)	備註
1.	富都清潔及滅蟲服務有限公司	\$229,500.00	\$6,870.00	
2.	莊臣集團綠色害蟲管理有限公司	\$100,467.00	\$2,700.00	
3.	利是清潔服務有限公司	\$81,000.00	\$3,680.00	
4.	宏潔服務有限公司	\$81,000.00	\$3,600.00	新昌集團成員
5.	香港能多潔榮業有限公司	\$103,410.00	\$8,800.00	現時服務承辦商
6.	新基環保服務有限公司	---	來函無意投報	來函無意投報
7.	永順清潔服務有限公司	---	沒有回標	沒有回標
8.	惠康滅蟲服務有限公司	\$324,000.00	\$12,000.00	

屋苑現時「滅蟲滅鼠服務合約」承判商為香港能多潔榮業有限公司，服務合約總金額為 HK\$83,600.00(2年合約)，而住宅之公共地方滅蟲滅鼠服務每次服務費用為 HK\$8,800.00，需於是次常務會議商討及議決。

經商討後，陳主席表示香港能多潔榮業有限公司雖不是是次最低標之承辦商，惟過去服務表現良好，及於住宅之公共地方滅蟲滅鼠服務的收費水平比較合理，故建議繼續交予香港能多潔榮業有限公司承辦。

經與會委員商討後，一致通過以\$103,410.00交予香港能多潔榮業有限公司承辦屋苑2014年10月1日至2016年12月31日之「滅蟲滅鼠服務合約」。

6.1.5 進行「短期保安服務合約」之開標程序

「短期保安服務合約」之截標程序已於2014年7月28(星期一)下午5時30分完成。

登報招標日期：2014年7月11日及2014年7月14日
 截標日期：2014年7月28日(星期四)下午5時30分
 索取標書承判商數目：1間
 管業處接獲承判商回標數目：1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

服務合約期：2014年10月1日至2014年12月31日

由於是次只有1間投標商取標及回標，經與會各委員商討後，由於時間緊迫關係，故不會再次招標並同意進行開標程序，開標詳情如下：

	承辦商名稱	回標合約總金額	每月費用	備註
1.	新昌管理服務有限公司	\$3,269,304.00	\$1,089,768.00	新昌集團成員

上述之「短期保安服務合約」已於本年8月5日召開之第七次特別會議上議決通過。

- 6.1.6 商討「更換1至7號減速壘工程」(標書編號: LUMU/14/T015)之招標書內容是次工程是更換1至7號減速壘，將舊有之塑膠或金屬減速壘拆除，轉換成混凝土減速壘。

管業處表示由龍門居第二街起至入口共有7條減速壘，使用亦有一段時間，塑膠已接近無法修補的狀態，而固定塑膠的螺絲開始鬆脫，車輛使用時發出聲響噪音滋擾附近住戶，觀察其他屋苑亦使用混凝土減速壘，而損耗比較塑膠材料為少，同時亦已有居民反映重型車輛經過第二街時發出聲浪很大，於小組會議時已商量好材質及呎吋，每條減速壘的預算為HK\$15,000至HK\$20,000，7條減速壘預算為HK\$100,000至HK\$200,000，由於工程費用超過十萬元，故需在常務會議上通過才進行招標。

經與會委員商討後，一致通過上述工程，並交由招標程序小組跟進。

- 6.1.7 商討「更換街市風櫃工程」(標書編號: LUMU/14/T017)之招標書內容就上述事宜，工程主任羅先生講解是次標書的主要內容包括：

1. 更換街市1號鮮風櫃工程
2. 更換2號鮮風櫃工程
3. 更換1號及2號回風櫃工程
4. 更換5號回風櫃工程

管業處表示街市總共有7個風櫃，曾與「開利」到街市調查，發現上述5個風櫃的金屬百葉變得殘舊，風速減弱使制冷效果變差，「開利」的初步報價為每個風櫃的價錢為十萬元一個，即更換5個風櫃的價錢為HK\$50萬元，在招標小組會議上會分開4個回標價目，以便因應街市儲備而作維修，亦可作日後參考之用。

經商討後，陳主席表示根據上述工程的預算，需要通知街市業主與租戶，屆



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

時如有財政赤字，有可能增加街市的管理費，若然日後再有其他工程維修，亦須按照業權份數作攤分，彭先生亦表示有待回標後，再經街市業主同意上述工程後，展開工程會比較快。與會委員一致通過交由招標程序小組跟進。

6.2 保安及清潔事務小組

小組召集人彭紹光先生交由管業處匯報如下：

6.2.1 匯報5及6月份清潔員工當值情況：

管業處匯報5月份清潔工人當值情況，該月共欠18人當值。5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	18	HK\$8,640.00
中班	0	
夜班	0	

6月份清潔工人當值情況，該月共欠15人當值。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	15	HK\$7,200.00
中班	0	
夜班	0	

管業處根據記錄查核（清潔公司）時運服務有限公司每月清潔員工出勤情況及過往每月扣減金額總數，於2012年有3個月份出現缺勤情況、2013年至2014年6月每月均出現缺勤情況。由2012年1月至2014年6月因出現缺勤情況扣除服務費金額合共\$298,173.87。

管業處匯報，6月份共有9次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

承判商能多潔榮業有限公司分別於本年6月3及17日到本苑進行滅蟲工作，亦於外圍及車場噴灑蟲水及放置鼠餌。此外，亦於6月16日進行住宅公眾地方之滅蟲工作。

管業處匯報清潔工作：大做行人通道頂、清洗休憩設施、清理渠口垃圾及倒蚊油、清抹設施房門、清抹拍嗒器、抹鋼油、大洗太極公園、大洗垃圾站天台、清掃行人路上蓋、清掃街市內部高位、清理天台渠口垃圾、大洗一街。

將於本年8月24日(星期日)舉行業主周年大會，清潔公司會提供額外4名人手，以協助當日會場之工作。



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

6.2.2 匯報5及6月份保安人員當值情況

管業處匯報5月份，日班欠3人，至於男女當值比例情況，男21人、女24人。而6月份，日班欠1人，至於男女當值比例情況，男23人、女26人。此外，6月份有9人到職，4人離職。

5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	3	HK\$45,341.13
夜班	34	

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	1	HK\$12,402.13
夜班	8	

管業處表示根據記錄，富寧物業管理有限公司每月保安員出勤情況及過往每月扣減金額總數，於2012年有4個月份出現缺勤情況、2013年有11個月份出現缺勤情況及2014年1月至6月每月均出現缺勤情況。由2012年1月至2014年6月因出現缺勤情況扣除服務費金額合共\$569,989.95。

6.2.3 商討苑內雙黃線違例停車上落客貨情況

管業處表示，早前有關第二街一商舖經常有大型貨車於舖前上落貨之情況，經與該店舖之負責人進行會面後已有改善，暫再沒有出現有關情況。

6.2.4 匯報本苑保安服務公司日常之工作安排

1. 有關街市及商舖違例擺賣情況，保安部已記錄違例商戶資料同時已交管業處跟進，而違例擺賣情況亦有改善。
2. 與會委員表示，早前發現於清晨時分有保安員開啟街市之後門予檔鋪作送貨。與會委員重申保安員應按法團及管理公司之指示，要求有關送貨人士於非街市開放時間使用街市正門進出街市，並需登記有關資料，如遇問題應與管理公司溝通。
3. 與會委員表示，要求保安公司提交單位飼養狗隻之資料予管業處，以便管業處作出跟進，管業處表示已收到有關資料。
4. 與會委員表示，早前接獲8座業戶反映，於早上約6時許發現當值員工已更換制服等待下班，要求保安公司留意各同事之工作表現。
5. 將於本年8月24日(星期日)舉行業主周年大會，保安公司暫時未有提供



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

額外人手，以協助當日會場之工作。

6. 管業處匯報已跟進日前有夜間保安職員更換制服後拿走免費報紙。

6.3 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：

6.3.1 商討商舖 75, 76 及 77 號舖天面防水維修工程事宜

管業處匯報，商舖 75, 76 及 77 號舖內天花有滲漏情況，工程部到場視察，確定滲漏情況嚴重，槽邊亦有生銹滲水，建議為上述商舖進行 500 平方呎重鋪天面防漏工程，管業處已索取初步報價金額為 HK\$198,000.00，而工程部將會作出短期措施塗上防漏膜。

彭先生表示由於滲漏情況持續，遂向管業處提出改善匯報制度，亦可以電郵通知法團委員以知悉工程進度。

經商議後，陳主席表示預見到第 1 至 3 座將來會亦有機會發生上述事宜，建議同樣塗上防漏膜，與會委員一致通過上述事宜。

6.3.2 商討車場大樓幼稚園天面防水維修工程事宜

管業處匯報，早前接獲世佛會觀自在幼兒學校反映，學校內天花有滲漏情況，工程部到場視察，確定滲漏情況嚴重，建議為上述學校進行 400 平方呎重鋪天面防漏工程，管業處已索取初步報價金額為 HK\$156,000.00。

經商議後，陳主席表示管業處需翻查清楚建築物的業權才再作商討及跟進。

6.3.3 商討本苑升降台維修事宜

管業處匯報，本苑升降台因機件故障暫不能使用，出廠日期超過十年，升降台經原廠保養商檢查後，發現有多處故障，包括：升降不順暢、滑輪損壞、後備電池警告燈亮、摩打蓋損壞及頂膠損壞等，保養商回報維修費用為 HK\$49,259.00，而購買同型號全新升降台費用為 HK\$85,200.00，回收舊升降台折扣 HK\$5,000.00。

經商議後，由於不是太有急切性需要使用升降台，與會委員要求管業處向承辦商索取多些型號的升降台作參考及商討。



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

6.3.4 商討中國移動發射站續租事宜

管業處匯報，於2014年7月3日收到中國移動有關發射站續租傳真回覆，中國移動以每月HK\$7,600.00向本苑申請續約(2014年9月23日至2017年9月22日)。

其後，管業處2014年7月15日中國移動回信議價每月HK\$8,000.00。

現時各車場天台通訊發射站每月收費

PCCW	\$12,600.00
和記	\$14,000.00
數碼通	\$9,720.00
中國移動	\$8,000.00
CSL	\$15,000.00

朱女士表示中國移動的接收訊號很差，彭先生亦表示每月收費比較其他電訊商為低而其他屋苑亦有加價，經商討後，與會委員要求中國移動提交每月收費為HK\$12,000。

管業處匯報，於2014年6月26日收到中國移動有關發射站維修申請，屆時將會於停車場3號升降機天面搭棚維修。經小組商議後，通過中國移動進行上述維修，但現時管業處仍未收到按金才可展開工程。

6.3.5 匯報 2014 公眾固定電力裝置檢查及維修、消防年檢後執修、清洗全苑冷氣及全苑高壓通渠安排事宜

1. 2014 公眾固定電力裝置檢查及維修時間表

工程由2014年7月14日至2014年8月6日，現已完成檢查。

關於更換制櫃電容(不被包括於WR2費用)，中電表示讀數比原先出廠為低會影響供電效率，由於初步報價超過5萬元，管業處會進行招標工作。

2. 消防年檢後執修時間表

工程由2014年7月14日至2014年8月30日仍在進行。

3. 全苑高壓通渠時間表

「新基環保服務有限公司」全苑高壓通渠承辦商，表示安排於2014年8月4日至22日進行有關工程。



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

4. 清洗全苑冷氣時間表

「銀科機電工程有限公司」清洗全苑冷氣承辦商，表示安排於2014年8月上旬進行有關工程。

6.3.6 更換街市部分損壞保溫棉事宜

管業處匯報街市的凍水喉有冷凝水滴落行人路，若更換街市全部保溫棉物料，價目比較昂貴，故建議先讓工程部做水盤承接滴水到渠邊，解決現時滴水情況。

6.3.7 匯報本苑建築物能源審核顧問報告結果

管業處匯報，建築物能源審核顧問報告已完成，承辦商已呈交報告予機電署，建築物能源審核表的有效期為十年，將會張貼在停車場2號升降機地下大堂。

6.3.8 匯報全苑各項主要工程及維修進度事宜

1. 停車場油漆剝落執修、中電牛房更換零件及消防年檢後執修。
2. 本年6月份完成街市吸油工程。
3. 第5座後近何福堂小學小路加斜台，已在2014年7月5日完成。
4. 第9至10座行人通道上蓋加裝擋雨板，已在2014年7月13日完成。
5. 商舖30號舖前百歲磚，已在2014年6月13日完成維修。
6. 一號更亭加裝擋雨板及更換冷氣，已在2014年7月7日完成。
7. 第14座A、B單位樓底紙皮石脫落，已在2014年6月12日完成維修。
8. 第6、15座沖廁泵房牆身紙皮石拱起爆裂，已在2014年6月12日完成。
9. 第14、15座C單位地下牆身紙皮石拱起，已在2014年6月12日完成。
10. 北閘設施重新上油，已在2014年7月14日完成維修。
11. 更換屋苑咸水總入水掣更換(東源以HK\$20,500承接)，於2014年8月4日收到水務署正式信件通知該入水掣屬龍門居持有，承辦商已入紙水務署申請工程，待水務處批核便可隨即展開工程，安排於2014年9月初進行。

6.3.9 有關更換街市一號冷凍機散熱風扇，已向6間承辦商索取報價，報價資料如下：



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

	承辦商名稱	回標工程總金額(HK\$)	備註
1.	開利(香港)有限公司	HK\$8,900.00	
2.	大豐空調服務	HK\$10,900.00	---
3.	卓領工程有限公司	HK\$14,800.00	---
4.	創基工程香港有限公司	HK\$15,410.00	---
5.	堅穩工程有限公司	---	沒有回標
6..	順昌電器工程有限公司	---	沒有回標

是次常務會議確認承辦商開利(香港)有限公司以 HK\$8,900.00 更換街市一號冷凍機散熱風扇。

6.3.10 有關更換停車場外牆 8 吋消防喉工程，已向 6 間承辦商索取報價，報價資料如下：

招標邀請書發出日期：2014 年 7 月 11 日(星期五)

截標日期：2014 年 8 月 4 日(星期一)下午 5 時 30

管業處邀請承判商投標數目：6 間

管業處接獲承判商回標數目：5 間

	承辦商名稱	回標工程總金額(HK\$)	備註
1.	安樂機電設備工程有限公司	HK\$28,000.00	---
2.	港洪消防水電工程有限公司	HK\$40,600.00	---
3.	卓領工程有限公司	HK\$36,000.00	---
4.	堅穩工程有限公司	---	沒有回標
5.	東洋工程有限公司	HK\$27,200.00	---
6.	滙達工程有限公司	HK\$31,500.00	

管業處匯報由於日前與葉先生到場視察並未發有滴水，懷疑是冷水遇熱而形成水滴，而標書的有效期為半年，有待本年 11 月再作觀察再作跟進。

6.3.11 接獲中電表示第 13、16 座中電火牛房天花批盪及油漆剝落，天花和牆身批盪及油漆剝落，天花位置對上為天井位屬公共部份，管業處將安排工程部於天井位置進行油上防漏物料，及維修天花批盪及油漆。

陳主席表示進入火牛房進行工程時必須注意安全。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.3.12 第2,3,4座中電牛房發現白蟻巢已有初步估價為 HK\$18,000.00，因超過十萬元須進行標書報價程序，管業處將編寫標書。此外，管業處表示滅蟲服務合約並不包括滅白蟻。陳主席表示可先通知及聯絡中電後再作跟進。

6.3.13 第5座26樓B室天面防水維修工程，已向7間承辦商索取報價，報價資料如下：

招標邀請書發出日期：2014年6月11日(星期三)

截標日期：2014年6月25日(星期三)下午5時30分

管業處邀請承判商投標數目：7間

管業處接獲承判商回標數目：6間

承辦商名稱		總價目(港幣)
1.	唐錫記有限公司	\$21,000.00
2.	嘉裕工程公司	\$21,000.00
3.	多寶德物業保養有限公司	\$23,900.00
4.	景新創建工程有限公司	\$25,000.00
5.	卓領工程有限公司(新昌管理集團成員)	\$25,500.00
6.	貝登工程有限公司	\$34,000.00
7.	榮豐工程(亞洲)有限公司	沒有回標

由於「唐錫記有限公司」及「嘉裕工程公司」回標價同樣為 HK\$21,000.00，但「嘉裕工程公司」標書不齊整，經商討後，與會委員確認「唐錫記有限公司」以 HK\$21,000.00 承接第5座26樓B室天面防水維修工程。

6.3.14 新世界電訊申請加裝光纖電訊設備於太極公園路面，管業處表示已繳交保證金。

6.3.15 龍逸邨對出工程之承辦商「順源」向本苑租用之臨時電，「順源」已於2014年5月24日拆除垃圾站電掣房內的臨時電力設施，雙方已記錄電錶讀數，管業處跟進收取電費事宜。

6.3.16 升降機保養商「三菱」表示現時情況雖然還未影響正常運作，但持續受到撞擊會導致不能正常運作。管業處已索取初步估價 HK\$16,000.00。

與會委員建議每當保養商檢查到升降機受到撞擊，管業處須聯同保養商與華潤經理到場指出撞擊位置及筆錄日期時間作證據，以便日後追討賠償。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

陳主席補充管業處可主動與華潤經理再作商議。

6.3.17 有關商舖男女廁抽氣扇啤呤有損壞需安排報價。

6.3.18 有關全苑簷蓬檢測事宜，管業處表示斜撐開始生銹，若承托力不足，後果嚴重，有見及此，管業處將安排招標聘請認可人仕作簷蓬檢測勘察，以免影響商舖以致危及途人。

6.3.19 關於第 6 座天台後備發電機的水箱漏水，管業處將安排報價維修。

6.4 環境事務小組

由於小組召集人柯佩均女士請假，管業處匯報如下：

6.4.1 管業處匯報園藝保養商之工作

園藝保養商李先生匯報，所有中央公園 A 及 B 區種植植物已全部完成，與會委員表示 C 及 D 區位置需要加高圍磚，管業處表示由於本年 8 月份人手不足，要延期到本年 9 月中至 10 月上旬開始。

關於本年 8 月 5 日進行特別修剪樹木(因合約期內不包括，故需額外收費 HK\$11,500 元)，有待再作安排。

與會委員表示第 1-7 座正門兩旁花槽位置，石春較舊及有灰塵，可考慮更換其他顏色石春或增加清洗次數。

6.4.2 商討屋苑更換舊有指示牌事宜

管業處匯報，經與會委員商討後，指示牌物料採用亞加力膠、舊有圓形加斜形狀，橙色底色，將會修改吐痰、喧嘩、踏單車、曬衫及養狗標示圖案。會通知供應商提供其他更清晰的標示供法團考慮，色板及圖案標示，會於下次小組會商討。

6.4.3 商討中秋節日屋苑裝飾事宜

管業處建議中秋節燈飾著燈時間：

開始亮燈日期

1-9-2014(星期一)至 6-9-2014(星期六)及

10-9-2014(星期三)至 11-9-2014(星期四)

時間：晚上 6 時 30 分至 12 時

通宵亮燈日期

7-9-2014(星期日)至 9-9-2014(星期二)

備註：7-9-2014(迎月)(星期日) 8-9-2014(中秋)(星期一)



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

9-9-2014(追月)(星期二)

時間：晚上6時30分至翌日早上7時

中秋節裝飾分別於1座電錶房、5座大堂入口牆身掛燈牌。太極園公園古董燈燈會掛上兩個圓形紅燈籠、座廈大堂將掛有燈籠，第2街掛上著燈圓形燈籠「中秋荷花」放於北閘，「嫦娥奔月」放在8座向富健花園方向。扶手電梯位置掛上碎燈。

小組與會委員同意上述安排，並於常會作出匯報。

6.4.4 商討屋苑更換舊有指示牌事宜

經小組與會委員揀選指示牌圖案，管業處將安排發出報價邀請，待下屆委員會再作商討。

6.4.5 匯報座廈環保回收桶及舊衣回收桶數量

1. 偉利五金環保回收 2014年5月及6月於龍門居回收記錄如下：

	2014年5月	2014年6月
廢紙 HK\$0.5 (1KG)	4,150KG	4,100KG
鋁罐 HK\$5.00 (1KG)	48KG	40KG
膠樽 HK\$0.20 (1KG)	420KG	480KG
廢鐵 HK\$0.5 (1KG)	660KG	440KG
總金額	HK\$2,729.00	HK\$2,566.00
法團收入	HK\$ 819.00	HK\$ 770.00
清潔收入	HK\$1,910.00	HK\$1,796.00

(2014年4月及5月支票已存入屋苑創興銀行戶口)

2. 健力環保發展有限公司 2014年5月及6月於龍門居環保回收記錄如下：

	2014年4月	2014年5月
重量	429.5kg	260kg
總金額	HK\$2,147.50	HK\$1,300.00



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

(支票已存入屋苑創興銀行戶口)

更換舊假天花的廢料已賣出，總金額為 HK\$588.00

(支票已存入屋苑創興銀行戶口)

6.4.6 匯報「第13期親子種植場」結果

「親子種植場」第13期活動之抽籤儀式已假法團會址進行。是次活動共接獲30份抽籤申請表，有關中籤單位名單如下：

田號	中籤單位	田號	中籤單位
1	第4座23樓A室	5	第15座10樓K室
2	第11座31樓K室	6	第11座1樓E室
3	第10座19樓C室	7	第13座31樓K室
4	第16座14樓G室	8	第12座25樓J室

種植日期：由2014年7月13日至2014年10月12日

6.5 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：

6.5.1 商討「中秋嘉年華」活動內容事宜

商討於2014年9月7日由「龍門富健民生關注組」主辦及本苑協辦之「中秋嘉年華」活動工作分配。上述活動由法團副主席彭紹光先生負責統籌，以下是由管業處負責項目：

1	製作活動海報
2	邀請 St. John 提供駐場急救服務
3	協助維持秩序
4	購買獎品
5	製作感謝狀及攤位遊戲紀念狀
6	數碼相機、電池
7	場地佈置 - 舞台、坐椅、圍欄
8	場地佈置 - 舞台裝飾
9	場地佈置 - 掛燈籠
10	搭建攤位遊戲架
11	攤位及場地指示
12	大會攝影
13	傳遞感謝狀予台上主禮嘉賓

6.5.2 匯報龍門居租用場地情況



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，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
TVB	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	

6.5.3 匯報龍門居派發宣傳單張情況

管業處匯報，2014年5月至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	29/4/2014	8/5/2014
	2	Pizza Hut	\$2,015	8/7/2014	10/7/2014
	3	Brand Off	\$2,015	8/7/2014	8/7/2014
合共數量：			3單，共\$6,045.00		

6.5.4 管業處匯報本苑康樂設施收入情況詳情

6.5.4.1 本苑康體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
2014年5月	\$0	\$680	\$325
2014年6月	\$70	\$1,140	\$750
合共總金額：	\$295	\$3,840	\$2,620



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

6.5.4.2 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
2014年5月	0
2014年6月	3
合共總金額：	\$99.5

6.5.5 管業處匯報，飲品售賣機收入詳情如下：

日期	總營業額	屋苑應收金額
2014年1月	HK\$3,721.00	HK\$1,116.00
2014年2月	HK\$1,338.00	HK\$401.50
2014年3月	HK\$1,596.00	HK\$479.00
2014年4月	HK\$2,280.00	HK\$570.00
2014年5月	HK\$6,132.00	HK\$1,533.00
合共：		HK\$4,099.50

6.5.6 匯報龍門居網誌跟進情況

1. 『第七屆管理委員會候選人報名事宜』
2. 『圖書館暫停借閱及續借圖書』通告
3. 『圖書館暫停開放』通告
4. 中電「齊齊慳出個未來」節能比賽 - 踴躍參與屋苑獎-參與嘉許狀及獎座
5. 『龍門居業主周年大會暨管理委員會換屆選舉議程』
6. 『盂蘭節』通告

6.5.7 匯報合辦「親子健康電能煮食樂優悠」活動事宜

管業處向龍瑞卿議員辦事處查詢有關上述活動，得悉此活動已取消，並在是次常會匯報。



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

6.5.8 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，仍未接獲任何回覆，並在是次常會匯報。

6.5.9 商討便利圖書站更換圖書安排事宜

匯報8月份休館及進行更換圖書。

商討還書箱初步設計及報價。

管業處已邀請3間承辦商報價，有關報價分析詳情如下：

	公司名稱	價格
1.	和豐行(香港)有限公司	HK\$2,400
2.	新世界物料供應及工程有限公司	HK\$2,950
3.	匯進物業有限公司	不設訂造

待下次小組會議中再作商討及於下次常務會議匯報。

6.5.10 匯報2014年4月至2015年3月區議會贊助活動事宜

管業處匯報2014年11月2日(星期日)舉辦之『親親大自然』活動：

已收到屯門區議會通知撥款為HK\$6,990.00

是次活動地點：海洋公園

管業處已邀請3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	收費	保險
澳美旅遊有限公司	60人 送2個工作人員	\$60	\$265/成人 \$170/3-11歲小童 \$60/65歲或以上	十萬圓平安保險 (6週歲至85歲以下)
暢達旅遊	60人 送2個工作人員	另議	\$298/成人 \$198/3-11歲小童 \$88/65歲或以上	十萬圓平安保險 (85歲以下)
味力之旅	60人 送2個工作人員	\$50	\$330/成人 \$200/3-11歲小童 \$80/65歲或以上	十萬圓平安保險 (76-85歲半額)

經小組組員商討後，一致通過澳美旅遊有限公司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\$245(成人)、\$150(3-11歲小童)、\$40(65歲或以上)、\$40(於出發當日生日能出示有效身份證)，待下一次商討售票日期及海報設計。待下次小組會議再作商討。



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

6.5.11 關於舉辦2014年暑期活動報名的參加人數如下：

活動名稱	參加人數
【燒味檔】	8
【Pan Cake 檔】	11
【西餅店】	12
【蔬菜檔】	8
【UV 水晶飾物製作班】	12
【疊影畫製作班】	4
【書法班】	5
【水墨畫班】	9

6.5.12 就「歡聚龍門盆菜宴」活動事宜，經小組組員商討後，由於未能找到合適地點舉辦盆菜宴，一致通過更改活動為燒烤活動，管業處將稍後索取報價，擬活動之詳情如下：

地點：龍鼓灘燒烤場

日期：2014年12月20日(星期六)

型式：自助任食燒烤

待下次小組會議中再作商討及於下次常務會議確認。

6.5.13 商討舉辦2015年『新春行大運』事宜

經小組委員商討後，一致通過是次活動地點行程為大埔林村許願樹及大尾篤水庫，日期訂於2015年3月1日(星期日/初十一)，午膳享用韓式燒烤自助餐，管業處稍後將會向多間旅行社索取報價，並於下次小組會中再作商討，在常務會議匯報後確認。

6.5.14 就『晨曦太極班』導師事宜，經甘師傅介紹之下，持有太極總會證書導師的羅錫安先生，將成為新任太極班導師並於本年10月份任教『太極健康班』，學費維持不變。各組員一致通過並於是次常務會議確認。

6.5.15 匯報兩項申請撥款收入：

(一) 本年6月30日收到「戴麟趾爵士康樂基金」2012-2013年度申請購買30張摺椅撥款\$5,250.00。

(二) 本年7月3日收到屯門區議會2013-2014年度申請『親子樂悠遊』活動撥款\$2,590.00。

上述款項已存入『龍門居業主立案法團』創興銀行之賬戶。



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

6.6 財務及審核小組

未有召開會議。

6.7 街市、商舖諮詢小組

未有召開會議。

(七) 其他事項

7.1 本苑2014年7月份新轉名共有6個：

2座(1個)、9座(1個)、14座(2個)及車位(2個)

7.2 陳主席匯報前委員郭錦成先生已經辭世，法團將致送花牌以表法團心意。

(八) 下次會議日期

陳主席匯報是次會議是第六屆管理委員會最後一次的常務會議，下次會議日期有待新一屆法團管理委員會擬定。

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
分區經理 岑永基先生

副本送：
龍門居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工程部
新昌管理服務有限公司