



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

草擬

龍門居業主立案法團—第五屆管理委員會 第十七次常務會議記錄

日期：二零一二年二月十三日（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

司庫 — 陸國英女士

委員 — 葉健波先生、吳棠生先生、陳源先生
李鶴鳴先生、陳國良先生、方家全先生
梅彩清女士、姚艷萍女士
(排名不分先後)

請假 — 彭紹光先生、柯佩均女士、黎新權先生
趙得芳女士、黃國芳女士
(排名不分先後)

龍門居管業處

高級分區經理 — 張偉中先生

物業經理 — 蘇穎邦先生

高級管業主任 — 張悅友先生

工程主任 — 鄭富聲先生

管業主任 — 李菁菁小姐

助理管業主任 — 楊偉玲小姐



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

第五屆管理委員會第十七次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報，已接獲秘書彭紹光先生、委員柯佩均女士、黎新權先生、趙得芳女士及黃國芳女士請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次會議記錄

各與會委員均表示，第五屆管理委員會第十六次常務會議之會議記錄毋須作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第五屆第十六次常務會議記錄。

(三) 續議事項

3.1 邨巴服務終止合約及相應安排事

3.1.1 管業處匯報，早前已就承接本苑邨巴路線(NR754)跟其中一間被邀請承辦的邨巴服務承辦商「龍威」負責人會面。經商討後，「龍威」表示因營運困難而拒絕；而管業處即時於9/1/2012至20/1/2012期間就上述項目刊報及於各座大堂張貼公告進行公開招標，惟並無任何公司回標。

陳主席表示，由於上述邨巴路線仍有不少居民使用，會跟現有邨巴服務承辦商「金威」商討繼續營運的細節安排，待有進一步消息再於會上匯報。

3.2 新保安公司接任程序安排事

3.2.1 管業處匯報，新保安服務公司「富寧」接手至今，仍未有足夠的外圍及樓層巡邏簽到簿供本苑使用，無法查核保安員的巡邏工作；而「富寧」承諾每月一次派遣特擊隊巡查商舖/街市違例擺賣的行動亦未有進行。管業處已就上述兩項事宜去信「富寧」要求儘快改善。另外，有關第三者保險及保證金方面，「富寧」至今仍未按標書規定提交予法團，現交由是次會議商討跟進安排。

陳主席表示，新保安服務公司上任後，因人事變動太多，曾有業戶為此而表示不滿，但亦見部份保安員表現有改進，整體運作上仍算中規中矩。至於第三者保險及保證金方面，法團已多次向新公司要求而作出配合，再拖延難以向居民交待，建議給予最後限期，由管業處發信通知「富寧」及法團法律顧問，於本月底前仍未能提交第三者保險及保證金，將會按合約支付下期合約費用，並根據標書規定採取法律行動。

議決：經商議後，一致通過上述安排。

3.3 新清潔服務公司接任表現事

3.3.1 管業處匯報，新清潔服務公司「時運」上任後，已應合約規定提交第三者保險文件及保證金予法團，而有關員工編制、員工資料及清潔用品及用具



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

的使用及存放等文件亦已整理並交予管業處存檔。日常運作方面，「時運」已按要求於農曆新年前為各座大堂打臘、自行聘用高台車為本苑部份高位清理垃圾，整體表現大致理想。

陳主席查詢，於農曆新年前大垃圾站的雜物清理情況，管業處回覆，新清潔服務公司於上述期間已加密清理，未有大量雜物囤積的情況出現。另有委員表示，清潔員工於運送大型垃圾筒的過程中發出嘈音，要求管業處提醒清潔公司留意。

人事變動方面，於本月開始由新清潔主管接替已離職的鄭克文先生。另外，「時運」提出由於現有位於第 11 座的員工休息室太接近本苑的其中一間回收舖，避免引起誤會，建議將上述位置改為儲物倉，另要求法團開放第 4 座的地下垃圾房為員工休息室。

議決：經商議後，一致通過開放第 4 座的地下垃圾房為清潔員工休息室的安排。

3.3.2 陳主席表示，由於新清潔服務公司「時運」已順利完成交接，故「新清潔服務公司接任表現事」毋須再於下次會議時續議。

3.4 跟進商戶違例擺賣管制措施

3.4.1 管業處匯報 S10 號舖、S03 號舖及 S05 號舖違例擺賣情況雖然略有改善，但仍有佔用公共地方違例擺賣的情況出現。管業處已於 6/2/2012 發警告信通知上述舖位的業主及租戶，如違例擺賣情況持續，將交由法團法律顧問跟進。

陳主席表示，S56 號舖尚有將雜物擺放於商舖門外位置及在舖外處理食物，佔用公共地方，著管業處加強規管。管業處回覆除上述商舖外，S28 號舖及 S37 號舖均有違例擺賣及佔用公共地方擺放雜物情況出現，管業處正密切留意及加強巡查，如情況未有改善將安排發出警告信。

(四) 報告事項

4.1 節約能源工程進度事

4.1.1 管業處匯報，有關安裝節約能源燈具後的補髹天花油漆工程，已於農曆新年後展開，預計可於 3 月中完成。另有關更換各座天台及 1 樓至地下後樓梯的燈具報價，「創基」報價為 HK\$28,000，「維修小組」方面已商議通過，現交由是次會議確認。經商議後，一致通過上述建議。

陳主席查詢，有關向機電署申撥經費進度事宜，管業處回覆於整項工程完成後，將通知機電署到場巡查並提供詳細文件記錄(包括電費開支)等作為參考。而有關申領撥款進度，預計於整項工程完成並支付承辦商工程費用



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

後的3至4個月內完成。陳主席提醒管業處必須完整保存各項有關記錄作申領撥款之用。

4.2 清潔員工在簷篷工作的安全措施事

4.2.1 管業處匯報，有關於簷篷位置加裝防墮安全設施事宜，已於招標程序小組商討出標細節，待有進一步資料再於會上匯報。

4.3 增闢新的親子種植場計劃進展報告

4.3.1 有關增闢親子種植場事宜，陳主席表示何福堂小學方面已初步答允合作，管業處儘快聯絡何福堂小學校長商討合作細節安排，再邀請中華電力有限公司進行視察及贊助安排，待於下次常務會議再作匯報。

4.4 向 S119 號舖追討賠償事進展報告

4.4.1 管業處匯報，於農曆新年期間收到破產管理署對 S119 號舖負責人的資產審查，結果為上述人士欠債港幣2百多萬；而現有資產為港幣2萬多元。管業處已即時知會法團法律顧問李家駒律師，律師回覆根據現有資料，本苑可能為較低排名的債權人而得不到賠償，如若法團選擇繼續追討，必須提出證據證明上述人士有資產未向破產管理署申報；或由破產管理署根據現有資料分配賠償，現於是次會議向法團匯報。

陳主席表示，有關向 S119 號舖追討賠償一事，原意為本苑討回公道，不可任由任何人士損毀本苑設施又不作賠償而不作追討，另外亦可警惕其他人士不可仿效上述行為。事件至今應告一段落，待破產管理署通知有關賠償安排後再於會上匯報。

議決：與會各委員一致通過上述安排。

4.5 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

4.5.1 管業處匯報，早前已跟法團代表與大律師會面，當中提及「浩龍有限公司」最新提出有關龍門居制定財政預算的提問，並要求管理公司諮詢其法律顧問後回覆。管業處表示，經諮詢法律意見後，確認由龍門居開邨至今，有關財政預算的制定，均根據「建築物管理條例344章」中附件7(強制性條款)作基礎，完全符合法例要求，故來年的財政預算將會依照以往做法制定。

陳主席補充，有關「浩龍有限公司」控告法團案件，對方已多番修改入稟誓章，而最新的指控為制定財政預算的提問。根據大律師的意見，由於有關預算制定方式為管理公司責任，應由其諮詢法律意見後作出答辯，因此早前已就有關事宜向新昌管理服務有限公司反映，而有關回覆已於剛才由



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。

4.6 向違規業戶追收法律費用事進展報告

4.6.1 管業處匯報，有關業戶違規佔用公共地方及違規飼養寵物而需發出律師信的法律費用一事，管業處已安排發信通知相關業戶，於指定時間內仍未支付上述費用，管業處將入稟小額錢債審裁處進行追討。

4.7 廚餘回收計劃意見調查結果報告

4.7.1 因應法團於第 16 次常務會議上，已同意將邀請環境保護署到本苑進行實地視察的日期順延至 2012 年 4 月份，故有關計劃暫時未有任何新進展。

4.8 業主周年大會安排報告

4.8.1 管業處匯報，有關業主周年大會場地方面，何福堂小學已回覆 13/5/2012 及 20/5/2012 均可借用，管業處將於稍後落實租借安排。

陳主席提醒管業處，由於是次大會涉及法團管理委員會改選，故相關資料及會議過程須及早安排，著管業處儘快整理有關文件及細節安排於下次會議時提出商討後落實工作。

4.9 議決通過 2012 - 2013 年度財政預算案

4.9.1 管業處已制定 2012 - 2013 年度財政預算案，並於是次會議上提交法團商討。管業處表示，2012 - 2013 年度財政預算案中考慮到「商場部份」的盈餘充足，因此建議調低管理費 10%，而「住宅部份」、「車場部份」及「街市部份」則維持現時管理費水平。另外，由於屋苑已達 13 年樓齡，預算各項設施及維修費用持續增加，故建議於「商場部份」、「車場部份」及「街市部份」增加「大型工程維修儲備金」項目，以便日後有需要時使用。至於「住宅部份」，因應最低工資條例已於 2011 年 5 月 1 日實施，本苑新的保安、清潔及管理合約金額均有所調整，加上預計來年電費加價，故今年的預算案中「住宅部份」會出現赤字預算。另外，本苑樓齡漸高，部份設施開始損耗及老化，故預算案中會有多項維修保養工程展開。

陳主席表示，雖然「商場部份」盈餘較為充足，但必須為 1、2 街簷篷的勘察、保養及維修作準備，因上述簷篷由開邨至今已有多個位置出現損壞或滲漏等問題，管業處需為有關工程項目作出安排。

管業處表示，新昌管理服務有限公司會繼續以一貫審慎理財方式為本苑制定來年財政預算，現徵詢與會各委員是否通過 2012 - 2013 年度財政預算案。

議決：與會各委員一致通過 2012 - 2013 年度財政預算案。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

(五) 財政報告

5.1 司庫陸國英女士交由管業處匯報本苑2011年11月份資產負債表及財務資料如下:



SYNERGIS 新昌
total management solutions 總全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/11/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-11-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		824,854.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		216,677.52
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,440,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		190,224.98
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,897,779.20
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		3,689,846.18
BANK CURRENT A/C - WING LUNG	銀行結存 - 永隆銀行		1,160.00
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌		30,000.00
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團		20,000.00
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		24,412.00
			<u>39,338,131.88</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	12,500.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	1,933,155.62	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	58,702.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	385,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	104,260.00	
			<u>2,579,779.62</u>
			<u>36,758,352.26</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		16,530,780.51
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2011-11-30	本年度結存盈餘(虧損) 截至 2011-11-30		
RESIDENTIAL	住宅	5,122.20	
COMMERCIAL	商業	232,194.25	
CARPARK	車場	149,851.88	
WET MARKET	街市	(148,214.61)	
			<u>238,953.72</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>16,769,734.23</u>
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)		8,444,146.00
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		2,808,375.68
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		8,018,038.63
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		918,057.72
			<u>36,758,352.26</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
香港九龍觀塘律業街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



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND

BALANCE SHEET AS AT 30/11/2011

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2011-11-30

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

685,785.00

COMMERCIAL

商場

23,248.00

CARPARK

車場

42,173.00

WET MARKET

街市

73,647.00

824,854.00

(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS

管理費按金

RESIDENTIAL

住宅

7,362,882.00

COMMERCIAL

商場

254,011.00

CARPARK

車場

338,362.00

WET MARKET

街市

490,891.00

8,444,146.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

6,317,714.82

COMMERCIAL

商場

273,679.41

CARPARK

車場

202,314.05

WET MARKET

街市

392,065.44

COMMON AREA

公用地方

832,264.91

8,018,038.63

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 基全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/11

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,208,332.00	17,666,656.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	18,871.56	90,157.25
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	9,350.90	31,146.56
TOTAL INCOME	總收入	2,236,554.46	17,787,959.81
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	273,362.00	2,186,896.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	160,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,753.00	22,894.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	51,714.80	271,338.25
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	59,470.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	152,664.00	1,171,262.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	11,600.00	116,610.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	-	15,580.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,512.00	44,826.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	292,381.00	2,344,448.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	762,658.82	5,978,112.78
GARDENING	園藝保養費	2,340.00	2,340.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	312,780.00	2,637,895.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	11,383.20
TELEPHONE	電話費	2,429.00	17,508.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	2,600.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	374.00	9,455.90
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,059.57	8,451.51
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	3,858.00	6,126.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	172,999.93	2,004,684.77
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	2,989.20
SUNDRIES	什項支出	1,299.00	70,935.00
		2,069,350.12	17,145,805.61
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	437,064.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	24,996.00	199,968.00
		2,148,979.12	17,782,837.61
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	87,575.34	5,122.20
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		11,443,236.23
			11,448,358.43



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 2011/11

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	829,704.00
CARPARK FEE	車位費	-	1,240.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	862.12	4,082.43
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	341,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	27,032.00	208,637.00
TOTAL INCOME	總收入	174,607.12	1,385,163.43
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	167,808.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	8,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	2,844.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,421.50	40,971.44
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,775.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	8,186.00	57,823.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	5,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	3,732.30	8,888.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,897.00	69,576.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	58,521.48	458,721.68
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	168,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,728.20
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	32.80	254.34
TAXATION	稅項	5,160.00	10,803.80
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	13,283.41	153,925.19
GOVERNMENT RENT & RATES	地稅及差餉	-	7,920.00
SUNDRIES	什項支出	968.00	19,792.50
		145,151.49	1,186,431.55
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,192.00	33,536.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,918.00	15,344.00
		151,261.49	1,235,311.55
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	23,345.63	149,851.88
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,061,056.15
			1,210,908.03



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 - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/11

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	100,496.00	803,968.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	651.05	3,110.32
TOTAL INCOME	總收入	101,147.05	807,078.32
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	11,881.00	95,048.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	8,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	2,704.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	1,198.00	7,942.94
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	-	52,150.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,015.00	8,120.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	1,058.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	3,765.00	4,535.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	33,147.94	259,830.53
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	16,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,698.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.09	59.05
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	7,523.52	87,180.85
SUNDRIES	什項支出	-	1,269.00
		62,210.85	547,196.07
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	19,000.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,086.00	8,688.00
		65,671.85	574,884.07
IS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	35,475.20	232,194.25
BALANCE OF	累積盈餘 / (虧損)		2,691,495.37
			2,923,689.62



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
香港九龍葵青區葵街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/11

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	556,320.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	317,664.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	1,258.18	6,010.86
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,633.28
TOTAL INCOME	總收入	110,506.18	881,628.14
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	8,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	4,344.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	17,376.00
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	-	52,150.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	21,880.00	56,740.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,235.00	17,880.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,844.00	213,667.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	2,012.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	55,514.00	461,832.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,815.60
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	22.84	164.35
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	190,744.00
SUNDRIES	什項支出	-	2,317.80
		131,606.84	1,029,842.75
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(21,100.66)	(148,214.61)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,334,992.76
			1,186,778.15



FINANCE LEADER

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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/11

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	939.00	13,209.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	12,000.00	21,600.00
CARPARK FEE	車位費	11,720.00	95,010.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	550.00	13,077.00
TOTAL INCOME	總收入	25,209.00	142,896.00
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	35,779.70	102,956.42
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	373,015.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	18,476.30	411,905.97
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,775.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	11,005.00	89,663.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	5,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,988.40	39,732.20
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	52,294.00	422,472.00
PEST CONTROL	滅蟲費	2,000.00	30,000.00
INSURANCE	保險費	21,571.67	170,490.01
GARDENING	園藝保養費	27,050.00	207,910.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	1,317.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	19,440.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	20,187.00	159,852.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	35,065.60
TELEPHONE	電話費	2,904.00	23,238.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	8,014.89	90,068.43
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	1,420.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	11,357.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	1,743.70	12,650.00
SUNDRIES	什項支出	11,758.20	177,559.18
		219,015.86	2,388,686.81
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(193,806.86)	(2,245,790.81)
		25,209.00	142,896.00
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(0.00)	0.00
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		0.00
			0.00



FINANCE TEAM

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

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

5.2 管業處匯報 2011 年 11 月份各部份財政收支狀況。除街市部份外，本苑各部份均錄得盈餘，金額分別為 HK\$87,575.34(住宅)、HK\$35,475.20 (商業)及 HK\$25,345.63(車場)。街市部份則由於冷氣費支出超支致虧損 HK21,100.66。公共部份分攤金額則為 HK\$193,806.86；各部份合計盈餘為 HK\$ 115,295.51，總資產扣除負債後為 HK\$ 36,758.352.26。

5.3 管業處匯報本苑信託基金戶口的定期存款已於 2012 年 1 月 4 日到期，有關結餘如下：

本金	定期時間	所得利息	本息總計
HK\$21,662,874.250	04/10/2011 -04/01/2012	HK\$ 117,395.00	HK\$21,780,269.20
HK\$7,234,277.80	04/10/2011 -04/01/2012	HK\$ 39153.60	HK\$7,273,431.40

因應上述兩份定期已於 2012 年 1 月 4 日到期，法團於參考信託公司「交通銀行信託有限公司」提供的報息資料後，已同意與「交通銀行」續期至信託基金合約到期日前一天，即 2012 年 3 月 30 日，年利率為 1.50%。

5.4 有關本苑信託基金的活期存款，戶口入賬及支賬記錄如下表。截至會議當日，結餘為 HK\$3,281,225.10。

日期	說明	支出金額	存入金額	結餘
	承 2011 年 10 月結餘			HK\$4,000,644.20
30/11/2011	2011 年 11 月利息收入		HK\$33.00	HK\$4,000,677.20
31/12/2011	2011 年 12 月利息收入		HK\$34.10	HK\$4,000,711.30
30/01/2012	支付節約能源工程費用 (第一期費用)	HK\$719,520.00		HK\$3,281,191.30
31/01/2012	2012 年 1 月利息收入		HK\$33.80	HK\$3,281,225.10

5.5 管業處匯報法團零用金戶口入賬及支賬記錄如下表。截至會議當日，結餘為 HK\$55,569.23。

創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

日期	說明	支票抬頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘	跟進人
	Balance Brought Forward from 19 Dec 2012						
2012/1/5	墊支 29/1/2012 新春行大運區議會撥款	首選旅行社有限公司		HK\$7,680.00		HK\$63,428.23	Sophie



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

2012/1/17	墊支購買法團音響器材	孖記影音有限公司		HK\$9,800.00		HK\$53,628.23	Sophie
2012/1/26	健力環保發展有限公司(12月份)	龍門居業主立案法團	787643		HK\$1,941.00	HK\$55,569.23	Sophie

5.6 管業處匯報有關 2012 年 1 月份應收未收管理費情況，詳見附表：

	應收管理費	欠交當月金額	欠交日期			總結欠金額	已採取法律行動		
			30 天	60 天	90 天		小額錢債	註契	拍賣
住宅	\$2,208,332.00	\$193,570.00	\$97,655.00	\$52,770.00	\$274,767.00	\$618,762.00	\$62,426.00	\$194,999.00	—
商舖	\$57,145.00	\$3,979.00	\$5,003.00	\$2,597.00	\$1,144.00	\$12,723.00	—	—	—
街市 (包括冷氣 費)	\$109,248.00	\$34,257.00	\$6,715.00	\$6,715.00	\$3,888.00	\$51,575.00	—	—	—
車位	\$103,713.00	\$36,381.00	\$26,788.00	\$1,267.00	\$1,991.00	\$66,427.00	—	—	—
幼稚園	\$4,430.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	—	—	—
超級市場	\$15,078.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	—	—	—
總數：	\$2,497,946.00	\$268,187.00	\$136,161.00	\$63,349.00	\$281,790.00	\$749,487.00	\$62,426.00	\$194,999.00	—
合共總金額 HK\$257,425									

5.7 有關追討逾期管理費進度，管業處表示已就總結欠金額 HK\$257,425.00 採取法律行動。截至會議當日，累積欠繳超過 90 天管理費之總額已減至 HK\$281,790.00。與會委員對有關進度表示滿意，著管業處持續跟進，改善本苑業戶拖欠管理費的情況。



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

(六) 專責小組報告

6.1 招標程式小組

由於小組召集人彭紹光先生因事未能出席是次會議，由管業處匯報如下：

- 6.1.1 本苑「後備發電機系統保養合約」將於 2012 年 3 月 31 日屆滿，管業處接獲現時的保養承辦商「順通電機工程有限公司」來函，表示續約金額維持不變，每月保養金額為 HK\$3,600.00，合約期為三年，總合約金額為 HK\$129,600.00。

經小組委員商討後，認為「順通電機工程有限公司」於本苑保養期間工作表現滿意，故一致通過與其續約，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致通過小組議決，同意與現時的後備發電機系統保養承辦商「順通電機工程有限公司」續約三年，合約期為 2012 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日，每月保養金額為 HK\$3,600.00，總合約金額為 HK\$129,600.00。

- 6.1.2 本苑「街市隔油池保養合約」將於 2012 年 3 月 31 日屆滿，管業處接獲現時的保養承辦商「新基環保服務有限公司」來函，表示續約金額維持不變，每月保養金額為 HK\$2,300.00，合約期為兩年，總合約金額為 HK\$55,200.00。

經小組委員商討後，認為「新基環保服務有限公司」於本苑保養期間工作表現滿意，故一致通過與其續約，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致通過小組議決，同意與現時的街市隔油池保養合約保養承辦商「新基環保服務有限公司」續約兩年，合約期為 2012 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日，每月保養金額為 HK\$2,300.00，總合約金額為 HK\$55,200.00。

- 6.1.3 本苑「停車場自動收費系統和出入口閘巴保養合約」將於 2012 年 3 月 31 日屆滿，管業處已接獲現時的保養承辦商「天耀停車場設備有限公司」來函，表示續約金額維持不變，每月保養金額為 HK\$4,165.00，合約期為兩年，總合約金額為 HK\$99,960.00。

經小組委員商討後，認為「天耀停車場設備有限公司」於本苑保養期間工作表現滿意，故一致通過與其續約，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致通過小組議決，同意與現時的停車場自動收費系統和出入口閘巴保養承辦商「天耀停車場設備有限公司」續約兩年，合約期為 2012 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日，每月保養金額為 HK\$4,165.00，總合約金額為 HK\$99,960.00。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.1.4 有關本苑「消防設備系統保養服務合約」(標書編號:LUMU/12/T004)、「食水及沖廁水之供水系統保養服務合約」(標書編號:LUMU/12/T005), 小組已於第 17 次小組會議上商討及議決標書內容。

招標程序及預算時間表詳情如下:

預算日期	程序
2012 年 2 月 3 日(星期五)	晚上 8:30 召開招標小組會議商討標書內容及預算時間表
2012 年 2 月 13 日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認標書內容
2012 年 2 月 27 日(星期一)至 3 月 1 日(星期四)	進行電腦揀選投標商程序
2012 年 3 月 2 日(星期五)	發出標書予承判商進行招標
2012 年 3 月 16 日(星期五)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2012 年 3 月 26 日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認已獲招標小組揀選之標書
2012 年 3 月 27 日(星期二)	由管業處發出確認書予中標及不獲中標承判商

議決: 與會委員一致通過上述招標時間表。

6.1.5 有關「2011-2012 年度及 2012-2013 年度核數服務」(標書編號:LUMU-12-T009), 小組已於第 17 次小組會議上商討及議決標書內容。

招標程序及預算時間表詳情如下:

預算日期	程序
2012 年 2 月 3 日(星期五)	晚上 8:30 召開招標小組會議商討標書內容及預算時間表
2012 年 2 月 13 日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認標書內容
2012 年 2 月 27 日(星期一)至 3 月 1 日(星期四)	進行電腦揀選投標商程序
2012 年 3 月 2 日(星期五)	發出標書予承判商進行招標
2012 年 3 月 16 日(星期五)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行開標程序
2012 年 5 月 13 日(星期日)	第二次業主周年大會上進行揀選程序

議決: 與會委員一致通過上述招標時間表。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

- 6.1.6 有關本苑「法團法律顧問服務合約」將於 2012 年 4 月 30 日屆滿，管業處已接獲現時法團法律顧問李家駒律師來函，表示續約金額維持不變，建議續約兩年，每年金額為 HK\$19,000.00，合約總金額為 HK\$38,000.00。經小組委員商討後，一致通過與「李家駒律師事務所」續約，待於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致通過小組議決，同意與現時法團法律顧問「李家駒律師事務所」續約兩年，合約期為 2012 年 5 月 1 日至 2014 年 4 月 30 日，每年金額為 HK\$19,000.00，總合約金額為 HK\$38,000.00。

- 6.1.7 本苑「龍門居電腦及網絡系統保固服務合約」已於 2011 年底屆滿，管業處已接獲現時合約保養商「藍創科技顧問公司」來函，表示續約金額維持不變，每月金額為 HK\$2,950.00，包括免費上門檢查及免費更換零件。但根據以往記錄，電腦故障或更換零件的情況並不常見，故管業處建議改為定期每月上門檢查一次，如有零件損壞則安排報價維修。

經小組委員商討後，一致通過與「藍創科技顧問公司」續約，但服務範圍則更改為每月進行一次上門檢查，金額為每月 HK\$900(3 小時)。如有實際需要，管業處會以每次 3 小時起計，每次 HK\$900 委託「藍創」到場檢查維修，如有零件損壞，則另行報價安排維修及更換。上述議決現提交是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致通過小組議決，同意與現時「龍門居電腦及網絡系統保固服務合約」的現任保養商「藍創科技顧問公司」續約 1 年，合約期為 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，每月合約金額為 HK\$900(3 小時)。

- 6.1.8 有關本苑「龍門居財政儲備金之信託合約」將於 2012 年 3 月 31 日屆滿，管業處已於小組會議後，接獲現時合約承辦商「交通銀行信託有限公司」來函，表示續約金額維持不變，每年合約金額 HK\$4,500.00 或基金總結餘的 0.0125%(以較高者為準)，合約期為兩年，總合約金額為 HK\$9,000.00。現提交是次常務會議商議。

議決：與會委員經商討後，一致同意與現時的「龍門居財政儲備金之信託合約」合約承辦商「交通銀行信託有限公司」續約兩年，合約期為 2012 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日，每年合約金額 HK\$4,500.00 或基金總結餘的 0.0125%(以較高者為準)。

6.2 保安事務小組

小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：



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

6.2.1 管業處匯報，2011 年 12 月份保安人員缺勤人手分別為日更 36 人、夜更 29 人，合共 65 人，扣減金額共\$41,111.06。

另外，11 月份保安人員缺勤人手分別為日更 23 人、夜更 29 人，合共 52 人，扣減金額共\$34,643.76。

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
11-2011	\$888,972.00	\$854,328.24	52	\$34,643.76
12-2011	\$888,972.00	\$847,860.94	65	\$41,111.06

6.2.2 有委員反映，早前晚間巡查控制室時，從保安監察畫面發現青少年聚集在多層停車場 1 樓超市對出樓梯，但控制室職員未有發現，故小組建議保安部安排專人監察控制室之保安監察畫面。與會委員一致贊同上述建議。

6.2.3 有委員反映，保安員必須清晰了解本苑立案法團信箱位置及本苑管理範圍。因應現時有保安主管對有關事宜未有深入理解，故管業處會重新提供有關指引予保安部，而保安部則需要根據既定程序處理，以免處理手法不一。

6.2.4 管業處匯報，為處理逆線行車問題，工程部已於 12 月將本苑停車場主要地面方向指示標誌油漆翻新，而管業處亦向停車場業主及租戶發出嚴禁逆線行車通告，包括於車輛停泊時放置通告在擋風玻璃及更換 2012 年泊車證及出車證時再發放有關通告給業主/駕駛者。另外，管業處於早前已透過停車場錄影記錄及巡查時搜集證據，發出警告信件給違例行車車輛，遇有再犯者將交由律師跟進。

6.2.5 有小組委員反映，曾目擊個別住戶經常要求座頭保安員開啟廈座大門。為進一步提高住戶使用智能卡出入的意識，小組建議廢除各廈座保安崗位的開門制，並張貼「請住戶自行使用智能卡開門」的通告於各座大門，現提交是次會議討論。

議決：與會委員經商討後，認為即時廢除保安崗位的開門制會對住戶構成不便，亦可能造成住戶與保安員的直接衝突，故法團同意給予住戶合理適應期，先安排於各座玻璃大門張貼通告，提醒住戶需自行使用智能卡開門。為配合有關措施，管業處需指示各座頭保安員只可協助有需要人士開門，包括長者、孕婦、殘疾人士及手持重物的住戶。同時，法團亦同意在屋苑通訊內提醒住戶配合有關安排，自行使用智能卡出入。



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

6.3 維修保養事務小組

小組召集人李鶴鳴先生交由管業處匯報如下：

6.3.1 有關 2012 - 2013 年新財政年度的工程建議，小組已同意以下工程，現於是次常務會議匯報：

6.3.1.1 更換地下至 1 樓污水喉管

由於現時部份外牆地面至一樓的污水喉管出現損壞及老化，故工程組已定期翻鬆及修補出現破損之污水喉管，惟部份喉管嚴重銹蝕，未能翻鬆解決有關問題，因此管業處建議把部份損壞嚴重的生鐵喉管更換成較耐用之紅筒。

根據紀錄，全苑約有 4 百多條污水喉管，而本苑已於過去數年間先後進行三次更換工程，共更換 150 條生鐵污水喉。因本苑去年未曾進行有關工程，故管業處建議於來年繼續進行更換地下至 1 樓污水喉管工程，數量約 50 條，預算工程金額為 HK\$200,000.00。經各與會委員商討後，一致同意進行上述工程，故交由管業處先行檢查現時尚未更換的污水喉狀況，待整理有關資料後再向小組報告以便商討及確認更換數目。

議決：與會委員一致同意上述工程建議，並交由維修保養事務小組商討工程內容。

6.3.1.2 更換沖廁水泵

由於本苑的樓齡漸高，本苑於 2010 年及 2011 年曾逐步更換各座嚴重損壞的沖廁水泵，總數約為 14 台。根據管業處及保養商提供的檢查報告，現約有 3-4 台沖廁水泵出現老化情況，故需要儘快更換，預算有關工程金額約為 HK\$200,000.00。

經各與會委員商議後，一致同意進行上述工程，暫定更換數目為 4-5 台。管業處會安排檢查各座沖廁水泵，整理有關資料後再提交予小組參考。

議決：與會委員一致同意上述工程建議，並交由維修保養事務小組商討工程內容。

6.3.1.3 維修外牆紙皮石

管業處匯報，本苑於 2010 - 2011 年間共進行約 20 項較緊急的外牆紙皮石維修工程，但現時仍有部份工程待施工進行，故管業處估計下年度約需進行約 30 多項同類型工程。

議決：與會委員一致同意上述工程建議。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.3.1.4 更換各座大堂天花

因應第16次常務會議上的議決結果，工程部已完成第2座及第3座更換假天花工程，效果大致理想。因考慮工序繁複及人手問題，法團已同意將更換假天花工程外判。

與會委員一致同意進行上述工程，待提交是次常務會議確認。管業處將儘快籌備有關標書及安排進行招標程序。

議決：與會委員一致同意上述工程建議，並交由維修保養事務小組商討工程內容及因應各座大堂狀況擬定施工先後次序。

6.3.1.5 更換各座閉路電視屏幕

管業處表示部份大堂的閉路電視屏幕出現老化，致使畫面模糊不清。雖管業處早前已更換部份問題損壞的電視屏幕，惟因新款電視屏幕較薄，故電視屏幕與廈座保安崗位之距離增加及屏幕背後有大量空位，令視覺上欠美觀。此外，電視屏幕的擺放位置接近天花，保安員需仰視方可監察閉路電視情況。有見及此，管業處建議更換將各廈座電視屏幕移至廈座保安崗位內。

經各與會委員商討後，原則上同意進行上述工程，待提交是次常務會議上確認。有關工程建議，則交由保安事務小組會議上再行商討。

議決：與會委員經商討後，贊同更換及遷移閉路電視屏幕至保安崗位內，而因考慮成本問題，委員一致同意無需加裝額外電視屏幕於大堂位置。此外，為使工程效果更理想，法團建議上述工程配合更換各座大堂假天花工程同時進行。由於上述工程涉及保安監察事務，有關工程建議及施工內容將交由保安事務小組商討。

6.3.1.6 維修及更換各座冷氣機去水喉管

管業處早前已於第15次常務會議匯報各座外牆公共冷氣去水喉損壞事宜。根據管業處的記錄，現時約有10多個位置出現上述問題。與會委員已同意進行上述工程，並交由管業處視察及整理有關資料後再提交予小組商討。

議決：與會委員一致同意上述工程建議，並交由維修保養事務小組商討工程範圍。

6.3.1.7 更換消防系統

管業處匯報2011年消防年檢已於早前完成，並已揀選承判商「威臨施工程有限公司」進行消防年檢後的執修工程。因執修工程需時，預計有關工程費用將於2012 - 2013年度繳付，工程費用



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

約 HK\$300,000.00。

此外，本苑所用的消防系統由開邨至今使用多年，部份配件並已停產，導致零件出現短缺問題。因此，管業處於第 13 次常務會議上建議法團分階段更換各座消防系統。上述方案除可避免動用龐大開支更換系統，舊系統的零件亦可保留作備用。每座工程費用預算為 HK\$300,000.00 至 HK\$400,000.00。各與會委員商討後，一致同意再提交常務會議商討。

議決：與會委員一致同意進行消防年檢後的執修工程。有關更換各座消防系統的工程建議，與會委員初步同意分階段進行，並交由維修保養事務小組先商討及比較新消防系統的規格，以便再提交常務會議商討。

6.3.1.8 簷篷結構勘察

由於本苑已開邨逾 13 年，商舖及行人通道上之金屬簷篷亦使用多年，管業處早前曾應法團要求，以目視方式觀察有關簷篷，期間並未發現明顯損壞。惟有關方式僅能觀察其外觀，未能全面勘察金屬簷篷的結構問題。故管業處建議聘請顧問公司進行結構勘察及測試，以確保有關簷篷安全可靠。經各與會委員商討後，一致通過上述建議，待於是次常務會議上匯報。

議決：與會委員經商討後，表示現時有部份商舖反映簷篷滲漏問題，為了解有關問題及確認金屬簷篷結構的安全性，一致同意聘請顧問公司進行金屬簷篷結構的勘察及測試。

6.3.1.9 全面翻新車場油漆

管業處認為本苑多層停車場內之牆身油漆及地面指示線皆已褪色，故建議聘用臨時技工翻髹停車場路面指示、標誌及牆身低位，改善車場外觀。

與會委員商討後，一致通過有關建議。由於工程部現時聘請的兩名臨時員工合約將於 2012 年 3 月底屆滿，為配合上述改善工程建議，管業處預算需續聘有關臨時員工，合約期為 6 個月。有關臨時技工薪金會由車場部份承擔，預算總工程費用(連同技工薪金)約為 HK\$150,000.00。上述建議待提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致同意上述工程建議。

6.3.1.10 街市更換中央冷氣機喉管工程

有街市業戶早前反映冷氣機喉管滴水，經檢查後確定為保溫綿老化所造成之問題。現時工程部已於滴水較嚴重的位置擺放接水盤



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

作臨時改善措施，但為徹底解決上述問題，管業處建議全面更換街市內之冷氣去水喉管及重新包裹保溫綿，預算金額約為 HK\$250,000.00。小組經商討後，一致同意交由街市商舖諮詢小組就上述工程進行商討。

議決：與會委員一致同意交由街市商舖諮詢小組就上述工程進行商討。

6.3.2 管業處已於 2011 年 10 月 25 日第 3 次致函「華潤超級市場」總公司提出有關維修事宜。其後，管業處應「華潤」方面代表林小姐的要求，已提供有關報價資料及攤分比例等資料供其參考。林小姐表示「華潤」亦會自行安排報價，惟管業處至今仍未接獲其回覆，故會持續跟進。

6.3.3 管業處匯報本苑現正進行的工程進度如下(截至是次常務會議當天)：

翻髹第一街簷篷工程	工程部已於農曆年前全部完成
第二街搬遷交通指示牌工程	除 S112 號舖對出位置外，工程部已於農曆年前完成其他位置的第二街搬移指示牌工程。
停車場交通線翻髹工程	工程部已於農曆年前完成
更換第 2 座及第 3 座假天花工程	工程部已於農曆年前完成，而其餘各廈座之更換天花工程將會於稍後時間安排招標進行。
各廈座加裝分體冷氣機工程(標書編號:LUMU-11-T004)	承判商「其昌工程有限公司」已於 2011 年 12 月 16 日完成上述工程，並於 1 月 9 日由小組驗收。
2011 年消防年檢後維修工程」(標書編號: LUMU/11/T005)	承判商「威臨施工程有限公司」已於 2011 年 12 月開展上述工程，截至會議當天，已完成約 70% 的工程範圍。管業處將於竣工後通知法團安排驗收。
「龍門居馬路交通線熱燙工程」(標書編號:LUMU/11/T006)	承判商「其昌工程有限公司」已安排於 2012 年 1 月 16 日(星期一)至 2012 年 1 月 14 日(星期六)局部封路進行熱燙工程。
維修外牆紙皮石工程	管業處已取得 3 份報價，最低價者為「卓領工程有限公司」，工程金額為 HK\$53,500.00。工程將於 3 月份開展。

6.3.4 有委員反映「龍門居馬路交通線熱燙工程」效果未如理想，部份熱燙位置已出現剝落情況。管業處表示已跟進有關問題，並已聯絡承判商「其昌工程有限公司」於 2 月 7 日執修剝落的熱燙位置，但因當時天氣潮濕及有雨，為免影響工程效果，故建議待天氣情況穩定後，才進行有關修補工程。與會委員一致同意上述安排，待交由維修事務小組繼續跟進。



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

6.3.5 就路政署承判商租用本苑位置擺放電錶一事，法團已於第 16 次常務會議上同意有關安排，並通過向承判商每月收取 HK\$2,000.00 作為相關行政費用。管業處早前已通知承判商上述安排，惟近日管業處接獲承判商回覆，表示因申請新電錶需時，故建議改為於本苑電錶房內安裝分錶，每月除向本苑繳付每月 HK\$2,000.00 的定額行政費用外，亦會根據分錶讀數再向本苑繳付 120% 的電費金額。

議決：各與會委員經商討後，一致同意上述建議，並交由管業處繼續與承判商跟進。

6.3.6 有關於本苑安裝八達通系統的安排，由於第 5 座車輛出入開口路面位置狹窄，故法團已否決於上述位置安裝八達通系統的可行性。惟因應有委員建議改於第 1 街 S10 號舖對出的消防開口位置安裝有關系統，陳主席已與相關政府部門商議。陳主席表示考慮鄰近公屋落成後，公共交通交匯處附近道路的使用率將會顯著提高，路面情況將較為擠塞，故開設新車輛開口應可舒緩上述情況，因此陳主席已相約民政事務處，運輸署及屯門地政處代表於 2 月 28 日到本苑，進行共同實地視察。屆時，管業處會派員參加及準備有關屋苑平面圖予出席者參考。

6.4 環境事務小組

由於小組召集人柯佩均女士因事未能出席是次會議，由管業處匯報如下：

6.4.1 因應有委員反映第 14 座至第 16 座擺放的植物有欠美觀，故園藝保養商李先生呈交相關園藝改善工程建議。詳情如下：

園藝改善工程

(1) 工程地點：第 14 座至第 16 座樓底擺放盆栽位置

(2) 工程內容：更換共 24 盆 9 吋粉黛

(3) 工程費用：24 盆 x @HK\$35.00 = HK\$840.00。

小組一致同意於農曆新年前進行上述改善工程，待於下次常務會議匯報。

議決：與會委員一致同意進行上述園藝改善工程，工程金額為 HK\$840.00。

6.4.2 清潔承判商郭先生表示，本苑各清潔員工合約已訂明條款，規定各員工均不可擅取任何回收物品據為己有，一經發現，將即時發出警告信，如再犯者，則會被開除而不作任何補償。

但為提高本苑環保回收量，郭先生建議可仿效其他屋苑的回收方式，向回收商收取定額回收費用，額外回收金額則分予各廈座清潔工人作獎金。為免清潔員工於工作時間內進行回收分類，郭先生建議規定清潔員工必須於



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

下班後方可進行垃圾分類。小組初步對上述建議表示贊同，待提交是次常務會議再作商討。

議決：與會委員經商討後，認同上述回收方案有助提升本苑廢物回收量，故一致同意交由環境事務小組續議，商討有關回收方案細節。

6.4.3 有關「龍門居」三角形花園設計比賽安排，因應第16次常務會議已選出5份入圍作品，管業處已按照法團要求，致函通知各參賽者有關入圍結果。根據上述會議議決，法團已同意延遲至本年3月份舉行全苑投票，以配合5月份業主大會的頒獎安排。經小組商討後，已確認投票表格格式。為公平起見，與會委員同意以數字代表入圍作品，而參賽者資料及單位則不作公開。同時，為方便業戶參考，有關投票詳情及入圍作品副本將會張貼於各座大堂及上載至龍門居網誌。

小組已通過投票時間表如下，待提交是次常務會議確認：

投票日期：3月1日（星期五）至3月14日（星期三）

放置投票箱地點：各座大堂

點票日期：3月21日（星期三）（康樂事務小組會議前）

點票形式：先由委員開箱，再交由管業處稍後點算。參賽者可到場參與開箱過程。

公佈形式：結果會張貼於各座大堂及上載至龍門居網誌，而得獎者將獲專函通知。

議決：與會委員一致同意上述投票時間表，並交由管業處跟進。

6.4.4 小組已通過2012年度化寶爐擺放時間表，現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

節日	擺放日期
謝灶至農曆新年	7-1-2012(星期六)至 27-1-2012(星期五)
	(農曆十二月十四日至正月初五)
元宵節 6-2-2012(星期一) 農曆正月 15 日	1-2-2012(星期三)至 7-2-2012(星期二)
	(農曆正月初十至正月十六日)
清明節 4-4-2012(星期三)	31-3-2012(星期六)至 7-4-2012(星期六)
端午節 23-6-2012(星期六)	19-6-2012(星期二)至 24-6-2012(星期日)
	(農曆五月初一至五月初六)
盂蘭節 30-8-2012(星期四)	17-8-2012(星期五)至 3-9-2012(星期一)
	(農曆七月初一至七月十八日)
中秋節 30-9-2012(星期日)	25-9-2012(星期二)至 3-10-2012(星期三)
	(農曆八月初十至八月十八日)
重陽節 23-10-2012(星期二)	19-10-2012(星期五)至 26-10-2012(星期五)
	(農曆九月初五至九月十二日)
冬至 21-12-2012(星期五)	17-12-2012(一) 至 23-12-2012(日)

議決：與會委員一致同意上述化寶爐擺放時間表。

6.4.5 因應法團於第 16 次常務會議通過採購輪椅供業戶借用的建議，管業處建議兩方案，分別為(1)購買全新輪椅或(2)呼籲業戶捐贈。與會委員初步同意先呼籲業戶捐贈，以達善用資源的效果。就有關宣傳方法，管業處建議可分別於屋苑通訊及張貼通告進行呼籲。

有關借用條款，與會委員商討後，一致同意輪椅只供業戶暫借使用，故建議各借用者需即日交還。小組現提交是次常務會議商討是項建議的借用限期、條款細則及免責條款。

議決：與會委員經商討後，一致同意採用方案(2)，先張貼海報呼籲業戶捐贈狀況良好的輪椅。倘反應未如理想，則會安排採購全新輪椅。有關借用條款，與會委員一致贊成借用人必須即日交還輪椅。其他條款細節則先交由小組商討，再提交常務會議議決。



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

6.4.6 有關10月及11月份廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	十月	十一月
廢紙(kg) - HK\$0.8/kg	210	240
鋁罐(kg) - HK\$1.5/kg	3	5
膠(kg) - HK\$ 0.4/kg	200	320
舊衣物(kg) - HK\$3.0/kg	529	505
總金額	\$1,839.50	\$1,842.50

6.5 聯絡事務小組

由於小組召集人黎新權先生於是次會議請假，由陸國英女士匯報如下：

6.5.1 2011年租用場地收費，詳情如下：

公司 / 機構名稱	內容	租用位置	收取費用	收取日期	租用日期
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$3,000	30/01/2012	25-26/02/2012
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$3,000	31/01/2012	4-5/02/2012
合共數量			2單，共港幣\$6,000元		

6.5.2 2011年5月至2012年4月份派發宣傳單張記錄，詳情如下：

公司名稱	內容	收取費用	收取日期	派發日期
亞洲直接市場有限公司	皇廷鋁窗維修防水工程有限公司	\$1,976	03/06/2011	09/06/2011
	PHD SHOP - Pizza Hut	\$1,976	07/06/2011	08/06/2011
	PCCW	\$1,976	16/06/2011	22/06/2011
	PHD SHOP - Pizza Hut	\$1,976	23/06/2011	24/06/2011
	PHD SHOP - Pizza Hut	\$1,976	21/07/2011	27/07/2011
	Pizza Hut	\$1,976	26/8/2011	2/09/2011
	PHD SHOP - Pizza Hut	\$1,976	09/09/2011	23/09/2011
	PCCW	\$1,976	1/11/2011	3/11/2011
	PCCW	\$1,976	9/11/2011	3/11/2011
	3 HK	\$1,976	8/11/2011	23/11/2011
	California	\$1,976	30/11/2011	5/12/2011
	PCCW	\$1,976	31/01/2012	04/02/2012
	3 HK	\$1,976	31/01/2012	23/01/2012
合共數量：		13單，共港幣\$25,888.00		



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.5.3 管業處已上載「龍門醒獅賀新春」當日之相片及短片，另現時負責網誌之管理處職員陳君朗先生將於 2012 年 2 月 12 日離職，故管業處建議將上述網誌交由管業處職員廖美怡小姐負責。經各與會委員商討後，一致通過有關建議，現提交是次常務會議匯報。

議決：與會委員經商討後，一致同意聘請管業處職員廖美怡小姐為「龍門居網誌」負責人，月薪為 HK\$600.00。

6.6 康樂事務小組

小組召集人陸國英女士匯報如下：

6.6.1 管業處近日收到圖書站義工通知，將於 3 月及 4 月外遊，亦有個別義工因私務繁忙，未能抽空當值，故現時圖書站缺乏人手，而星期四晚上更未有任何義工能抽空當值。小組經商討後，現於常務會議上提出討論，希望各委員能抽空以輪更方式當值。

於是次會議上，大部份委員均表示未能撥冗當值，故陳主席要求管業處提供協助，安排職員於缺乏人手的時間當值。管業處表示會配合有關安排。

6.6.2 就本港多次出現旅遊事故，為保障本苑舉辦旅行時得到合理保障，小組建議訂立條款，並會要求每間旅行社於報價時均須要簽妥有關條款並交回管業處以作紀錄，有關條款詳情如下：

- (一) 法團並沒有委託任何人代辦是項招標事宜，法團亦不容許法團代理人因法團職務關係收受利益，也不容許任何人藉是次投標取得任何利益，投標商切勿以金錢、禮物或其他利益餽贈法團代理人，以協助其投得是次合約，如有違反此項規定者，法團定必向執法部門報案。
- (二) 本苑任何委員、職員不能與本苑舉辦的旅行活動之承辦商有任何職位及利益輸送。
- (三) 本苑舉辦的旅行活動之承辦商，須提供由香港旅遊業議會(TIC)認可合資格的工作人員。
 - a) 出境團須有香港人領隊。(持 TIC 所發領隊証)
 - b) 香港本地遊。(持 TIC 所發香港導遊)
- (四) 每次本苑舉辦的旅行活動，承辦商須提供出發前在香港保險公司購買的意外平安保險證明書。
 - a) 出境遊不少於 10 萬意外平安保險。
 - b) 本地遊不少於 10 萬意外平安保險。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

- (五) 每次本苑舉辦的旅行活動後，如本苑提出合資格保險索償承辦商須協助。
- (六) 每次本苑舉辦的出境旅行活動後，在報名時本苑須提醒各報名的團友自行購買個人旅遊綜合保險。如團友是經是次活動之承辦商購買個人旅遊綜合保險。如團友提出合理保險索償，承辦商須全力給予協助。
- (七) 每次本苑舉辦的旅行活動必須是香港旅行代理商註冊處發出牌照的旅行社所承辦。
- (八) 每次本苑舉辦的出境旅行活動，出發前須收到承辦商發出正式收據（如出境二天或以上的團隊須收據上印有 TIC 印花並得到「旅遊業賠償基金」及「旅行團意外緊急援助基金」的保障。
- (九) 每次本苑舉辦的旅行活動承辦商須於出發前提供是次活動領隊聯絡電話給本苑。
- (十) 旅行活動期間承辦商須提供緊急聯絡電話予團友。

議決：與會委員一致同意上述條款，由即日起，所有為本苑活動進行報價的旅行社必須簽妥上述條款並交回管業處以作紀錄。

6.6.3 就 2012 年 4 月 6-9 日(星期五至一)「復活節國內四天精華遊」活動，管業處已向五間承辦商索取報價，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

旅行社名稱	基本人數	吉位	膳食	收費	保險	備註
東興旅遊社	40人 送1個 工作人員	\$500	正宗黃膳飯宴 五穀雞風味宴 鵬城風味宴	\$1988/ 成人 \$1588/ 3歲-9歲	十萬圓平安保險	入住四星酒店
首選旅遊	40人 送1個 工作人員	\$550	未有標明	\$1868/ 成人 \$1668/ 9歲1.1米不佔床 位 \$550/手抱嬰兒	十萬圓平安保險 (85歲以下)	入住四星酒店兩晚 五星酒店一晚
澳美旅遊有限公司	40人 送1個 工作人員	\$650	不能盡錄	\$1768/大人 \$1348/小童 \$2188/大人 \$1818/小童 \$2288/大人 \$1448/小童	十萬圓平安保險 (6週歲-85歲)	入住四星酒店
味力之旅	40人 送1個 工作人員	\$750	南寧風味宴 湛江雞風味宴 毋米粥風味宴	\$1,798/大人 \$1,398/ 3-10歲 (不佔床位)	十萬圓平安保險 (76歲-85歲半額)	入住四星酒店
好玩假期	40人 送1個 工作人員	\$130	壯鄉風味宴 綠城風味宴 湛江雞風味宴	\$1738/ 成人 \$1438/ 不佔床位 (9歲以下)	十萬圓平安保險 (75歲以下)	入住四星酒店

是次報價，以「好玩假期」的報價最低，但因其報價並未包括其中一頓膳食，故實際上以「澳美旅遊有限公司」的報價最低。惟「澳美」以前曾出現反價問題，加上其並未具備於本苑舉辦內地遊之經驗，故小組經商討後，考慮第二最低價的「味力之旅」與「澳美」的報價只相差 HK\$30.00，而該公司於2011年11月舉辦之國內兩天精華遊表現亦令人滿意，故建議由「味力之旅」承接是次「復活節國內四天精華遊」活動，現提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致同意揀選「味力之旅」承接是次「復活節國內四天精華遊」活動。

6.6.4 就2012年6月23日(星期六)舉辦之「龍門龍 龍舟競渡大招募」，管業處已邀請是次活動合辦機構「龍門業主關注組」主席郭順明先生到來進行商討。郭先生表示是次合辦單位名稱會更改為「龍富康樂體育會」，而活動安排大致與往年安排相若。有關贊助是次活動的隊員制服事宜，委員則同意向本苑清潔承辦商「時運清潔有限公司」要求贊助 HK\$1,500.00。



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

後記：本苑清潔承辦商「時運清潔有限公司」已於會後表示樂意贊助是次活動，贊助金額為 HK\$1,500.00。

議決：與會委員一致贊同上述安排。

6.6.5 有關本苑康體設施收入情況如下：

網球場、壁球場及乒乓球檯租用情況：						
日期	網球場		壁球場		乒乓球檯	
	租用時間 (小時)	金額	租用時間 (小時)	金額	租用時間 (小時)	金額
2012 月 1 月	1	\$20.00	32	\$790.00	15	\$395.00
合共：	1	\$20.00	32	\$790.00	15	\$395.00

6.6.6 管業處匯報，11 月份興趣班學員收生及收入情況，詳情如下：

	人數	行政費收入
珠心算班	8 人	\$264.00
國畫班	4 人	\$112.00
書法班	3 人	\$72.00
總數：	13 人	\$342.00

6.7 財務及審核小組

管業處匯報如下：

6.7.1 交通銀行 (粉嶺支行) 行長陳志強先生應邀出席財務及審核小組會議，並匯報本苑信託基金運作情況。本苑現存放於交通銀行信託基金共分為 2 項定期存款及 1 項活期存款，而截至 2011 年 12 月份，各賬戶之結存分別為 HK\$21,662,874.20、HK\$7,234,227.80 及 HK\$4,000,711.30。

6.7.2 有關信託銀行提供之報息資料，自法團於 2011 年 7 月份在「東亞銀行」開立定期戶口後，信託公司提供的報息只有「東亞銀行」及「交通銀行」較為接近，而其他銀行所報之利率較前述的兩間銀行為低。因此，陳主席於小組會議上要求信託公司必須向所有報息銀行披露存款金額及存款期等資料，以確保報息資料準確。陳先生表示會與信託銀行跟進有關事宜。

6.7.3 因應信託銀行於合約生效初期並未充分知會法團有關在其他銀行開立戶口



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

及轉戶安排，彭秘書於小組會議上要求「交通銀行」注意及改善上述情況。此外，由於「大新銀行」已拒絕本苑信託基金的開戶要求，故本苑現時仍有 1 個免費開戶餘額。陳先生表示稍後會與信託銀行聯絡，要求其提供有關市場上利息較高的銀行資料予委員參考，待法團考慮是否需於其它銀行開設戶口。

6.7.4 就本苑信託基金內一項 HK\$4,000,711.30 的活期存款，彭秘書表示上述款項由本苑成立信託基金至今一直未曾動用，查詢為何信託銀行從未提供意見把該款項存放於定期戶口，以賺取更高的利息回報。「交通銀行」陳先生表示因信託銀行無法預算法團支出，加上定期存款取款時會遭受時期限制，故信託銀行只會代機構託管基金款項，而不會給予資金分配及現金流的意見。惟因應彭秘書提及的情況，陳先生表示會與信託銀行商討，並建議法團可在不預算動用資金的前題下，考慮把上述活期存款改為較短線的定期存款，一方面可收取較高的定期利息，亦可保障屋苑具充足的現金支付大型工程開支。

6.7.5 小組已通過 2012 - 2013 年本苑各部份的工程建議項目。有關詳情見於維修保養事務小組報告項目 6.3.1。

6.8 街市、商舖諮詢小組

6.8.1 主席陳雲生先生表示街市、商舖諮詢小組未有召開會議。

(七) 其他事項

7.1 管業處接獲第 16 座業戶反映，表示本年中學文憑考試將提早於 23/03/2012 至 05/05/2012 間舉行，故建議法團配合新考試日期，提早開放自修室。現提交是次常務會議審議。

議決：與會委員經商議後，一致同意提早開放自修室，開放期間為 2012 年 3 月 1 日至 2012 年 7 月 20 日。有關使用條款則參考以往安排。

7.2 管業處接獲新昌管理服務集團成員「諾訊服務有限公司」通知，表示可為本苑業戶提供免費鋁窗檢查服務，現於是次會議提交有關資料供委員參考。

議決：與會委員經商討後，考慮政府快將就強制性檢驗鋁窗進行立法，故同意該公司於本苑進行上述免費檢查服務，並交由維修事務小組商討有關服務安排細節。法團強調上述服務必須為業戶自願參與性質，而該公司亦不得強行向業戶推銷任何產品或服務。



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 就法團於第 14 次常務會議上通過於「創興銀行」開立屋苑戶口的安排，管業處匯報已完成有關開戶手續，故現時已於新戶口存入管理費收入。

7.4 為方便業戶繳交管理費，管業處表示現時「新昌」已開設「繳費鈴」賬戶，故屋苑可考慮增加此服務以方便業戶繳交管理費，而根據「繳費鈴」現時的收費標準，每宗交易只收取 HK\$1.57 的行政費用。管業處現提交法團商討是否採用「繳費鈴」服務。

議決：與會委員一致贊同先交由小組討論有關服務細節及可行性，再提交常務會議議決。

7.5 有關法團要求將「新昌」對講機轉回法團登記事宜，由於本苑對講機牌照將於 2012 年 3 月 1 日到期，管業處將安排保養承辦商向電訊管理局進行申請及更新登記，而有關費用為 HK\$15,000。

議決：與會委員一致贊同將所有對講機牌照轉回法團名下，並同意支付 HK\$15,000 手續費予承辦商。

7.6 因應法團已於第 13 次常務會議上通過「中國銀行(香港)有限公司」申請租用本苑公共地方裝置自動櫃員機的安排，管業處已與「中銀」聯絡，惟「中銀」在諮詢法律意見後，表示公契內有條款不清晰。經管業處跟進及向「中銀」講解，現正待「中銀」作出回覆及跟進。

有委員表示有個別保安員曾向業戶透露，本苑將裝設「匯豐銀行」自動櫃員機，但有關資料並不屬實。管業處表示會提醒各保安公司，為免誤導業戶，保安員不應向業戶披露任何不確實或未經核實的資料。

7.7 有委員反映本苑接收個別電訊商的訊號較差，使用流動電話上網服務時出現困難。管業處表示該電訊商沒有於本苑安裝發射天線，故可能因此影響訊號接收。為改善上述情況，管業處將向有關電訊商作出反映及跟進。

7.8 本苑 2012 年 1 月份新轉名單位共有 7 個，分別為第 6 座(1 個)、第 11 座(2 個)、第 14 座(1 個)、第 15 座(1 個)及車位(2 個)。

(八) 下次會議日期

會議於晚上 10 時 52 分結束。下次會議日期為 2012 年 3 月 26 日(星期一)晚上 8 時 30 分舉行。



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
第五屆管理委員會
主席 陳雲生先生

新昌管理服務有限公司
龍門居管業處
物業經理 蘇穎邦先生

副本送：

業主立案法團各委員
新昌管理服務有限公司高級分區經理張偉中先生
新昌管理服務有限公司龍門居管業處
新昌管理服務有限公司工程部
新昌管理服務有限公司會計部