



# 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－第六屆管理委員會 第十一次常務會議記錄

日期：二零一三年八月十九日（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 — 陸國英女士

委員 — 梅彩清女士、朱麗娥女士、吳棠生先生  
姚艷萍女士、方家全先生、黃國芳女士  
（排名不分先後）

請假 — 柯佩均女士、陳國良先生、葉健波先生  
陳源先生、陳婉華女士。  
（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

管業主任 — 楊偉玲小姐

助理管業主任 — 陳錦榮先生

助理管業主任 — 李嘉欣小姐



# 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十一次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

副主席彭紹光先生匯報，已接獲委員葉健波先生、陳國良先生、陳源先生、陳婉華女士及柯佩均女士請假，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，第六屆管理委員會第十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六屆管理委員會第十次常務會議記錄。

### (三) 續議事項

#### 3.1 本苑增加時租及咪錶車位，紓緩本苑時租車位不足事

3.1.1 陳主席表示，已就停車場及1-16座地下車位增加時租泊位，向本苑法律顧問李家駒律師查詢，李律師表示，因本苑地契及公契中均已訂明停車場的車位數量及相關業權份數及1-16座地下為上落貨區，故律師並不建議於上述兩個地方的位置及數量增加或修改為時租泊位。

3.1.2 陳主席表示，如1-16座地面車位增加時租泊位同時亦會衍生其他管理問題，現時，如非停車場業主於路面車位停泊超過二十分鐘，將要繳付費用，若增加時租泊位，有關收費等需再修訂管理及收費辦法，加上未必有足夠的保安人手指示車輛泊車，故須尋求其他方案以解決本苑時租車位不足。

3.1.3 陳主席表示，運輸署及路政署初步表示，會安排於龍逸邨對出車路增加咪錶泊位此舉有助紓緩本苑時租車位短缺問題，而L18公路完成工程後，亦會再與當區議員、運輸署及路政署另外增加時租泊位紓緩本苑時租車位不足的問題。

#### 3.2 何福堂小學及龍逸邨管理處，要求本苑開啟第六座後門外鐵閘，方便學生及居民出入事

3.2.1 管業處匯報，已於第6座後門外鐵閘加裝臨時閉路電視，暫時解決保安問題，但長遠必須與龍逸邨方面共同商討閘開放後雙方的保安措施責任問題。陳主席建議，管業處稍後安排問卷收集屋苑居民意見，由於該幅鐵絲網為政府裝置(地政署)，因此將會再約地政署進行商討，由於現時與龍逸邨方面仍未能提供任何保安措施承諾，陳主席表示，先行書面回覆何福堂小學現時進展。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## (四) 財政報告

### 4.1 應收未收管理費拖欠情況報告

	應收 管理費	欠交 當月金額	30 天	60 天	90 天	總結 欠金額	小額錢債	註契	拍賣
住宅	2,366,526.00	247,004.00	0.00	85,017.00	189,305.00	521,326.00	40,775.00	39,968.00	--
商舖	57,145.00	16,637.00	0.00	5,789.00	7,053.00	29,479.00	--	--	--
街市	109,248.00	35,337.00	23,388.00	10,067.00	8,127.00	76,919.00	--	--	--
車位	103,713.00	31,357.00	0.00	17,473.00	73,302.00	122,132.00	--	--	---
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：	2,656,140.00	330,335.00	23,388.00	118,346.00	277,787.00	749,856.00	合共總金額：HK\$80,743.00		

有關追討逾期管理費進度，截至 31/7/2013，累積欠繳超過 90 天管理費之總額已減至 HK\$277,787.00。管業處表示其中 HK\$80,743.00 已經採取法律行動。管業處將會持續將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。

### 4.2 財政收支報告



# 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 30/06/2013

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2013-06-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		742,259.60
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		1,186,337.11
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,392,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		54,725.15
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,882,763.70
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		525,334.50
BANK CURRENT A/C - WING LUNG (SYNERGIS)	銀行結存 - 永隆銀行 (新昌)		360.00
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		2,014,013.45
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		459,744.60
			<u>38,310,716.11</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	17,700.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,893,991.65	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	411,837.40	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	28,619.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	63,036.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,486,455.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	351,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	103,660.00	
			<u>13,242,961.05</u>
			<u>25,067,755.06</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		13,022,340.74
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2013-06-30	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2013-06-30		
RESIDENTIAL	住宅	(291,898.56)	
COMMERCIAL	商業	33,518.22	
CARPARK	車場	(59,086.16)	
WET MARKET	街市	(149,513.57)	
			<u>(466,980.07)</u>
<b>BALANCE CARRIED FORWARD</b>	<b>轉下年度結存</b>		<u>12,555,360.67</u>
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,669,756.55
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		8,911,324.69
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		1,766,313.15
<b>MAJOR REPAIR &amp; MAINT. FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金 (4)</b>		165,000.00
			<u>25,067,755.06</u>



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/06/2013

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2013-06-30

### NOTES TO THE ACCOUNT

### 賬項附註

HK\$

#### (1) MGT FEE RECEIVABLES

#### 欠收管理費

RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET

住宅  
商場  
車場  
街市

559,024.60  
20,129.00  
109,145.00  
53,961.00  
742,259.60

#### (2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS

#### 管理費按金

RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET

住宅  
商場  
車場  
街市

7,364,858.00  
254,011.00  
376,695.00  
490,891.00  
8,486,455.00

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

#### 特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET  
COMMON AREA

住宅  
商場  
車場  
街市  
公用地方

6,878,869.91  
361,059.74  
333,074.83  
482,759.47  
855,560.74  
8,911,324.69

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

#### 大型工程維修儲備金

COMMERCIAL  
CARPARK

商場  
車場

120,000.00  
45,000.00  
165,000.00



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/06

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	6,783,190.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	7,008.66	31,818.43
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	5,236.50
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,373,534.66</u>	<u>6,820,244.93</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	284,346.70	853,040.10
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	60,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	343,537.40	349,137.40
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	129,872.00	412,971.55
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	137,889.00	413,058.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	17,300.00	46,270.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	16,720.00	33,326.33
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	308,115.00	918,625.10
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	739,634.06	2,349,748.34
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	285,955.00	817,749.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	5,411.80
TELEPHONE	電話費	2,333.00	7,436.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	1,200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	2,084.00	5,604.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,175.67	3,520.34
SUNDRIES	什項支出	3,700.00	6,236.50
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	<u>242,703.69</u>	<u>591,450.53</u>
		2,539,005.52	6,884,504.99
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	<u>22,317.50</u>	<u>66,952.50</u>
		<u>2,614,885.02</u>	<u>7,112,143.49</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(241,350.36)</u>	<u>(291,898.56)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>7,841,472.77</u>
			<u>7,549,574.21</u>



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/06

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	206,985.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	64,383.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	240.35	679.65
TOTAL INCOME	總收入	90,696.35	272,047.65
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,392.00	37,176.00
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	15,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	24,000.00
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	10,417.00	10,558.90
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	32,233.66	102,403.46
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	7,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,419.10
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.65	30.22
SUNDRIES	什項支出	-	14.40
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	10,554.84	25,721.35
		82,711.15	228,635.43
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
		86,008.15	238,529.43
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	4,687.20	33,518.22
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,071,104.85
			3,104,623.07



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 2013/06

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	311,139.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	349.24	957.29
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	129,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	79,296.00
TOTAL INCOME	總收入	173,494.24	520,392.29
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,821.30	65,463.90
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	24,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	9,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	11,337.20	11,737.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	20,139.40
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	1,914.00	2,082.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	24,000.00	89,480.10
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	56,761.07	180,324.16
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	67,500.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	735.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	1,000.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	36.89	114.71
TAXATION	稅項	5,160.00	15,480.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	18,635.45	45,413.18
RENT & RATES	地稅及差餉	-	2,901.00
		184,128.41	562,010.95
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
		189,950.91	579,478.45
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(16,456.67)	(59,086.16)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,144,455.15
			1,085,368.99



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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/06

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	208,620.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	119,124.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	464.49	1,313.46
TOTAL INCOME	總收入	109,712.49	329,057.46
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	15,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	13,750.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	49,980.00	95,540.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,280.00	6,840.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	39,120.00	134,188.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	64,928.00	147,017.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	903.10
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	17.19	49.93
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,461.00	64,383.00
		183,086.19	478,571.03
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(73,373.70)	(149,513.57)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		966,307.97
			815,794.40



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

4.2.1 管業處匯報，2013年6月份各部份財政收支狀況，「住宅部份」因有多項外牆紙皮石維修工程支出而出現赤字，總金額為 HK\$241,350.36；「車場部份」因部份工程支出而出現赤字，總金額為 HK\$16,456.67；「商業部份」盈餘總金額為 HK\$4,687.20；「街市部份」因部份工程支出而出現赤字，總金額為 HK\$73,373.70；綜合6月各部份收支狀況，出現赤字總金額為 HK\$326,493.53，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$25,067,755.06。

## 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 31/7/2013 存款總結餘為 HK\$2,381,932.20，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	說明	支出金額	存入金額	結餘
31/7/2013	2013年7月利息收入	/	HK\$20.90	HK\$2,381,932.20

4.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/7/2013 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$29,582,974.81，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額(A)	日期	截至 31/7/2013 利息收入(B)	結餘 (A) + (B)
7,400,287.74	由 3/7/2013 至 3/10/2013 (90 天)	HK\$5,644.49	HK\$7,405,932.23
22,160,140.16	由 3/7/2013 至 3/10/2013 (90 天)	HK\$16,902.42	HK\$22,177,042.58
兩項定期本金連利息收入：			HK\$29,582,974.81

4.3.3 有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$31,964,907.01。

4.3.4 管業處匯報，法團零用金戶口截至 31/7/2013 活期存款總結餘為 HK\$918,0320.03，有關入賬及支賬記錄詳情如下表：



# 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

## 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	支出金額	存入金額	結餘
Balance Brought Forward from 15 Apr 2013					
15/5/2013	健力環保發展有限公司(4月份)	龍門居業主立案法團		HK\$1,878.00	HK\$106,152.13
Balance Brought Forward from 15 May 2013					
1/6/2013	偉利五金環保回收 (4-5月份屋苑回收收入)			HK\$1,300.00	HK\$107,452.13
17/6/2013	健力環保發展有限公司(5月份)	龍門居業主立案法團		HK\$1,986.00	HK\$109,438.13
17/6/2013	偉利五金環保回收 (4-5月份屋苑回收收入)			HK\$420.40	HK\$109,858.53
18/6/2013	龍舟比賽贊助費用 (富寧物業管理有限公司)	龍門居業主立案法團		HK\$2,000.00	HK\$111,858.53
20/6/2013	能源效益資助計劃(發還九成的一半)	龍門居業主立案法團		HK\$809,460.00	HK\$921,318.53
21/6/2013	交換坊活動贊助費用 (新昌管理服務有限公司)	岑永基	HK\$1,000.00		HK\$920,318.53
21/6/2013	退還龍舟比賽贊助費予龍富體育會	岑永基	HK\$2,000.00		HK\$918,318.53
27/6/2013	墊支 17/2/2013 新春行大運區議會撥款	暢達假期有限公司	HK\$2,590.00		HK\$915,728.53
Balance Brought Forward from 27 Jun 2013					
4/7/2013	偉利五金環保回收(舊鐵欄回收收入)			HK\$268.00	HK\$915,996.53
15/7/2013	健力環保發展有限公司(6月份)	龍門居業主立案法團		HK\$1,260.00	HK\$917,256.53
15/7/2013	偉利五金環保回收 (6月份屋苑回收收入)			HK\$775.50	HK\$918,032.03

## 4.4 額外收入報告

### 4.4.1

2013年7月	
車場天台通訊發射站收入	HK\$43,720.00
租用場地及帳篷	HK\$10,200.00
亞洲直接市場有限公司派傳單	HK\$2,000.00
興趣班租場收入	HK\$400.00
榮興建築有限公司租用垃圾房及電費收入	HK\$1,443.82
總收入	HK\$57,763.82



# 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) 報告事項

### 5.1 跟進商戶違例擺賣措施實施情況

5.1.1 管業處匯報，M21 號舖經營非指定行業，現時為美容院，根據大廈公契指定行業應為「菜檔」，已發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。

5.1.2 管業處匯報，M8 及 M9 號舖經營非指定行業，現時為髮型屋，根據大廈公契指定行業應為「五金日常用品」，已於 2013 年 8 月 13 日發出警告信(編號：LUMU/13/L1035)，管業處將繼續巡查跟進。

5.1.3 管業處匯報，S83 號舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物未有明顯改善，已向該舖業主發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。

### 5.2 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展

5.2.1 有關街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展情況，法團代表律師已於 18-8-2013 之業主周年大會上作出匯報，並將於 8 月 26 日法團委員連同管業處到律師樓聽取進展，待有進一步消息再於會上匯報。

### 5.3 向違規商戶追收法律費用事進展

5.3.1 管業處匯報，已諮詢法團顧問李家駒律師入稟小額錢債審裁處追收違規業戶法律費用一事，李律師回覆管業處可根據大廈公契進行追討，管業處為儘快處理。

### 5.4 本苑座安裝多媒體網絡系統顯示器，暫時擱置計畫事報告

5.4.1 管業處匯報，廣告製作公司直擊媒體有限公司表示因廣告收入未能應付系統支出，故來函暫時擱置於本苑座安裝多媒體網絡系統顯示器的合作計劃，管業處現時已再尋找其他廣告公司商討合作，待有進一步消息再於會上匯報。

### 5.5 富寧保安公司回應法團工作計劃要求事，有否新的進展報告

5.5.1 陳主席表示，關於第六座開口開放及保安問題，須交由保安小組會議商討再於會上匯報。

### 5.6 8 月 18 日舉行之本年度業主周年大會結果報告

5.6.1 管業處匯報，2013 年 8 月 18 日舉行的業主周年大會共有 658 個單位業主出席，佔總業戶 15.89%，由下午 2 時 20 分開始至 3 時 30 分結束。是次周年大會主要是匯報管理委員會工作報告、管業處工作報告、屋苑財政報告及律師匯報街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展，過程大致順利。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## (六) 專責小組報告

### 6.1 招標程序小組

未有召開會議，稍後將為座廈大堂更換天花及閉路電視改位工程和屋苑消防系統維修保養安排招標。

### 6.2 保安事務小組

小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：

6.2.1 5 月份保安人員當值情況，日班欠 2 人、夜班欠 15 人，共欠 17 人。

6 月份日班欠 14 人，夜班欠 8 人，共欠 22 人。

5 月份男女比例情況如下：

	男	女	人數
日更	17( 40.48%)	25(59.52 %)	42
夜更	27(64.29%)	15(35.71 %)	42

6 月份男女比例情況如下：

	男	女	人數
日更	18(37.5 %)	30(62.5%)	48
夜更	26(63.41%)	15(36.59%)	41

5 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日更	2	\$2,592.98
夜更	15	\$19,447.32
		\$22,040.30

6 月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日更	14	\$18,755.86
夜更	8	\$10,717.64
		\$29,473.50

6.2.2 日班保安主管匯報，有關處理失物認領事宜，早前保安員將失物交往青山警署後，有部份失物因未有人認領。其中，現金已直接存入法團的銀行戶口而物品則未能處理。經各委員商討後，一致議決日後失物交警署處理。

6.2.3 夜班保安主管匯報，建議於控制室門口加設簷篷，方便出入，同時避免高空擲物，陳主席表示，就控制室門口加設簷篷，詳情交由保安小組討論。



# 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

6.2.4 夜班保安主管匯報，副主管離職後，現由溫國威先生出任副主管一職。

6.2.5 管業處匯報，管業處對出之卸貨車位經常被結婚花車佔用，令上落貨之貨車未能停泊，阻塞路面。現時已安排住戶於申請結婚花車免費停泊優惠時，同時通知有關業戶停泊位置安排，再於當日由保安員指示最方便申請單位的車位停泊。

6.2.6 管業處匯報，由2013年7月15日開始華潤扶手梯更改開放時間；詳情如下：

	平日 (星期一至六)	假日
時間：	上午6時30分至晚上10時正	上午7時正至晚上10時正

6.2.7 管業處匯報，於小組會議上，有委員建議復辦「最佳保安員選舉」，以表揚保安工作上有突出表現之保安員。

陳主席表示贊同，並交由保安小組商討跟進，各與會委員一致通過上述安排。

6.2.8 管業處匯報，將安排2013年11月16日舉行火警演習並已通知消防署。

## 6.3 維修保養事務小組

小組召集人葉健波先生請假，由管業處匯報如下：

6.3.1 管業處匯報，2013年7月23日仍未收到「華潤」回覆，已通知「三菱」即將進行有關工程，現正待「三菱」提供施工流程表。工程完成後，再向「華潤」追討。

6.3.2 管業處匯報，商舖男廁旁古董燈被高身車輛撞毀，管業處表示將根據程序向有關司機追討，惟古董燈價值昂貴及已經停產，有關司機亦願意負上維修責任，現時屋苑暫有4至5個後備古董燈，管業處建議由工程部安裝，有關司機則負責安裝費用，陳主席表示同意上述方案，並儘快安排工程部維修。與會各委員一致過上述安排。

6.3.3 管業處匯報，已安排來年6月進行清洗全苑冷氣機及全苑地底污水渠道及沙井通渠，管業處會按時間安排招標。



# 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 環境事務小組

小組召集人柯佩均小姐請假，由管業處匯報如下：

6.4.1 管業處匯報，由 2013 年 6 月清潔員工缺勤情況如下：

	缺勤人數	扣減金額
早班	5	HK\$2,400.00
夜班	人手正常	---
總扣減金額		HK\$2,400.00

管業處會依據清潔合約就上述清潔員工缺勤人數扣減清潔服務合約月費；而每月服務費用為 HK\$412,500.00，6 月份服務費用中扣除 HK\$2,400.00，實際 6 月服務費用為 HK\$410,100.00。

6.4.2 管業處匯報，園藝保養商已於 7 月 11 日在北閣、12 座對出花盆、種植時花雀尾及長春花而 10 座門口花槽亦補種植物金蓮翹。

6.4.3 管業處匯報，13 及 14 座的花槽經常有業戶踐踏花槽內的植物，已安排種植羅漢松，並向「盈春園藝」索取報價，詳細如下：

數量	金額	總金額
18 棵	每棵 HK\$95.00	HK\$1,710.00

經小組會議商討後一致同意購買上述羅漢松，總金額為 HK\$1,710.00。並於是次常務會議確認。

議決：各委員一致確認小組會議議決。

6.4.4 管業處匯報，工程部已完成用作培植植物之用的苗圃架，現已安裝在苗圃。

6.4.5 管業處匯報，5、6、7 座、10 及 11 座大堂門口花槽十分凌亂，建議進行改善工程。經小組委員商討後，同意分階段進行。管業處稍後再向園藝保養商索取改善花槽的工程報價。

6.4.6 管業處匯報，園藝保養商將安排 8 月 8 日修樹，於修樹期間，由樹藝師目測，發現大垃圾站的其中兩棵白千層傾斜，雖沒有倒塌危險，但影響「何福堂小學」。管業處已向園藝保養商取修樹報價，共修剪十一棵白千層連工具、第三者保險及物料共 HK\$12,500.00。

陳主席表示，應於小組會議上向園藝保養商詳細了解上述需要修剪的白千層及其健康狀況再於常務會議上匯報。

6.4.5 管業處匯報，維他奶國際集團有限公司已於 8 月 1 日到屋苑安裝飲品售賣機。



# 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 管業處匯報，屋苑現時使用的紅色雪糕筒，當中有部份已損毀，經小組商議後，建議購買較新款及耐用的黑色方形錐體雪糕筒，由管業處索取報價，詳情如下：

數量	供應商	每個金額	總金額
80 個	新恆光五金電器行	HK\$115.00	HK\$9,200.00
	允景有限公司	HK\$119.00	HK\$9,520.00
	天耀車場設備有限公司	HK\$125.00	HK\$10,000.00
	振興五金物料供應有限公司	沒有上述物品供應	
	S-CLUB LTD (新昌管理集團成員)	未有提供報價	

經小組會議商討後一致同意以最低回標價 HK\$9,200.00 向「新恆光」購買上述雪糕筒，並於是次常務會議確認。

議決：各委員一致確認小組會議議決。

- 6.4.7 管業處匯報，是次中秋裝飾將沿用舊有物資，太極園公園、古董燈、街市出入口、座廈大堂將掛舊有的燈籠，其中將購買部份新款式的燈籠懸掛行人通道，管業處已向供應商索取報價，詳情如下：

項目	數量	供應商	總金額
孔雀及蓮藕	每款 18 個	吉順企業有限公司	HK\$2,070.00
		雷朋國際發展有限公司	HK\$5,400.00
		S-CLUB LTD(新昌管理集團成員)	HK\$10,980.00

另外，本年將計劃懸掛在 8-10 座行人通道的燈籠由工程部拉電線及加裝燈膽，令燈籠著燈，並沿用舊有燈牌及大型裝飾品擺放於不同位置，增加新鮮感。另今年中秋節的燈飾著燈時間為晚上 6 時至 10 時，而日期則由 9 月 8 日(星期日)至 9 月 22 日(星期日)，當中 8 月 14 至 16 日會通宵著燈。

經小組會議商討後一致同意以最低回標價 HK\$2,070.00 向「吉順企業有限公司」購買上述節日裝飾及亮燈時間安排，並於是次常務會議確認。

議決：各委員一致確認小組會議議決。

- 6.4.8 管業處匯報，於小組會議上同意 2013 年月餅盒回收時間為 9 月 2 日至 9 月





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

23日，回收桶擺放在法團會址旁邊，管業處已聯絡舊衣回收商健力環保發展有限公司協助。

6.4.9 管業處匯報，街市及商舖洗手間擺放皂液的不銹鋼架已生鏽，管業處已向供應商索取報價，詳情如下：

項目	數量	供應商	每個金額	總金額
800ml 皂液機	12 個	華聰工程有限公司	HK\$139.00	HK\$1,668.00
		允景有限公司	HK\$350.00	HK\$4200.00
		S-CLUB LTD (新昌管理集團成員)	未有此貨品供應	

經小組會議商討後，一致同意以最低回標價 HK1,668.00 向「華聰工程有限公司」採購上述貨品。並於是次常務會議確認。

議決：各委員一致確認小組會議議決。

6.4.10 管業處匯報，街市及商舖洗手間的香薰機亦不能使用，管業處已向供應商索取報價，詳情如下：

購買項目	報價公司	價錢
Air Freshener & Refull	允景有限公司	HK\$1,140.00
	S-CLUB LTD (新昌管理集團成員)	HK\$1,514.00
	億達清潔用品有限公司	沒有回覆

經小組會議商討。一致同意以最低回標價 HK1,140.00 向「允景有限公司」採購上述貨品。並於是次常務會議確認。

議決：各委員一致確認小組會議議決。

## 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 2013 年租用場地收費，詳情如下：

公司名稱	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	10/01/2013	26-27/1/2013
NOW TV	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	25/1/2013	2-3/3/2013



# 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

SmarTone	宣傳攤位	1 座側	\$4,900	26/2/2013	29-31/3/2013
渣打銀行	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	8/3/2013	16-17/3/2013
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$4,500	2/4/2013	12-14/4/2013
NOW TV	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	26/3/2013	4-5/5/2013
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	3/5/2013	10-11/5/2013
ING	宣傳攤位	1 座側	\$22,400	29/4/2013	12-25/5/2013
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$1,700	3/5/2013	26/5/2013
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$5,100	31/5/2013	14-16/6/2013
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$5,100	31/5/2013	28-30/6/2013
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$5,100	3/7/2013	5-7/7/2013
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$5,100	3/7/2013	19-21/7/2013
合共數量：			13 單，共港幣\$70,500 元		

6.5.2 由 2013 年 5 月 1 日至 2014 年 4 月 30 日，本苑派發宣傳單張情況：

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	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 Pizze 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
合共數量：		7 單，共港幣\$14,000.00 元		

6.5.3 便利圖書站遲還書罰款情況：

日期	金額
2013 年 1 月	\$7.5
2013 年 2 月	\$5
2013 年 3 月	\$111
2013 年 4 月	\$35.5
2013 年 5 月	\$0
2013 年 6 月	\$0
2013 年 7 月	\$39



# 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 康體設施收入情況：

日期	網球場(HK\$)	壁球場(HK\$)	乒乓球(HK\$)
2013年1月	\$210	\$935	\$185
2013年2月	\$410	\$680	\$200
2013年3月	0	\$520	\$80
2013年4月	\$175	\$800	\$565
2013年5月	\$95	\$1,320	\$275
2013年6月	\$375	\$2,085	\$385
2013年7月	\$200	\$2,010	\$935
合共總金額：	\$1,465	\$8,350	\$2,625

6.5.5 管業處匯報，接獲龍瑞卿議員辦事處來函申請9月1日借用太極園公園作為合辦「抗通脹-團購特惠初榨橄欖芥花籽油」活動，時間為12時至5時，屆時將會停泊一輛貨車，及本苑將提供協助維持秩序。

6.5.6 管業處匯報，就有關2013年9月15日『迎中秋嘉年華』事宜，管業處已邀請主辦單位負責人於是次會議商討合辦細節，詳情如下：

1. 管業處協助佈置場地；
2. 設計海報及感謝狀，活動海報於8月下旬張貼；
3. 協助發出邀請信予香港聖約翰救傷隊設置救護站；
4. 協助購買攤位獎品；
5. 協助當日活動攝影。

活動當日會設置6個攤位，另增設攤位佈置獎項，設冠亞季軍各一名，將於當日即場評分及頒發獎狀及紀念品，有關獎狀由管業處設計，經小組委員商討後，一致贊同上述安排。

## 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 管業處匯報，本苑2013年7月份新轉名共有3個：  
1座(1個)、7座(1個)及15座(1個)。



# 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 管業處匯報，由於 PCCW 停車場天台通訊發射站將於 9 月屆滿，惟管業處曾電郵 PCCW，其最初回覆因通脹，不能加價，陳主席表示，如按市場價格有加價空間，須再與 PCCW 商討加價金額，至於加幅可以再商討。

7.3 管業處匯報，由於早前接獲許多住戶反映本苑標清台接收訊號出現問題，及後電訊管理局、無線電視有限公司、亞洲電視有限公司及本苑天線保養商『EC』到本苑勘察後証實青山發射站調整了發射器之角度，電訊管理局建議本苑將接收器移位以便接收較強之訊號。本苑天線承辦商『EC』已交來有關報價為\$8,800。

陳主席表示，由於影響許多業戶接收標清台，建議儘快進行工程，並由管業處安排。

議決：各與會委員一致同意上述工程。

7.4 管業處匯報，有業戶早前向管業處反映其單位睡房窗邊有滲水情況，管業處曾先後兩次到其單位檢查，確認為窗邊膠邊老化需住戶自行維修。惟該業戶認為不合理，向管業處索取大廈公契以釐清有關維修責任問題，管業處已書面回覆該業戶。

陳主席表示，日後管業處及工程部職員到單位檢查外牆時必須仔細留意及了解滲水的原因，以免浪費大廈的維修公帑。

7.5 有關『創基工程香港有限公司』更換節能照明系統工程之保固期已屆滿，並已收到有關發票，金額為\$179,880。經管業處工程部檢查後，情況大致正常，管業處將安排上述費用由「交通銀行維修基金賬戶」中支付。

議決：各與會委員一致議決通過上述安排。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## (八) 下次會議日期

下次會議日期為2013年9月30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