



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 第十七次常務會議記錄

草擬

日期：二零一四年四月十四日（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、吳棠生先生、方家全先生。
(排名不分先後)

請假 — 柯佩均女士、陳國良先生、陳源先生、黃國芳女士、
姚艷萍女士、朱麗娥女士。
(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
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，已接獲委員朱麗娥女士、陳國良先生、陳源先生、柯佩均女士、姚艷萍女士及黃國芳女士請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

與會各委員均表示，第六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六屆管理委員會第十六次常務會議記錄。

(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，原本邀請法團法律顧問於是次會議向委員講解最新情況，但由於收到「浩龍」方面再次入稟，李律師需於明天(15/5/2014)與對方商討主體案件安排，由於「浩龍」早前已同意取消主體案件部份，預料對方明天會就在持有街市舖位期間所多付之管理費向法院申請追討，但實則內容有待李律師與對方會面後再向各委員匯報。

陳主席續稱，另外有關枝節案件，即未有按照公契規定計算街市管理費部份，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，即表示法團需要執行上訴庭之判令，管理公司需馬上作出回應，其中一項為重新制訂龍門居自1998年至令的財政預算案，計算多收之管理費，而如何處理該筆款項現正諮詢法律意見，是否可於業主大會中議決通過如何處理該筆款項。

另外有關2014-2015年度財政預算案，需根據法庭判令制訂，即每年收取之管理費需依照預算支出作出調整，有機會需每年調整管理費。有關做法屬專業範疇，現正與法團法律顧問商討，而「新昌」有收取屋苑「專業行政費」，故有責任提供專業意見並根據法庭判令規定為屋苑制訂來年財政預算案。

至於官司費用方面，雙方法律費用現正交由法庭仲裁，由於整個官司「新昌」有著不可推卸的責任，而法團亦曾就案件諮詢不同律師意見，均認為「新昌」需負全責，因此建議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。而「新昌」管理層亦已答允於本星期四(17/4)到龍門居與本法團會面，商討官司爾後之各項安排，待會面有結果後再向各委員交待。

議決：與會各委員一致通過因此建議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。

3.2 2014至2015年度屋苑財政預算案編排事

管業匯報，有關2014至2015年度屋苑財政預算案，管業處已根據法庭判令的要求而制訂，其中包括須將上年度財政盈餘/虧損帶落下一度作為收入；另外，須根據



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

「商場部份」的預算支出作為計算「街市部份」向「商場部份」攤分管理費的基礎，至於每年度屋苑財政預算案是否可有盈餘/虧損，法庭並無作出規定，有關預算案草擬，現正交由法團法律顧問審核，待明天法團法律顧問與「浩龍」會面及審閱後，管業處建議於下次常務會議前再召開一次財務審核小組會議審議來年預算案。與會各委員一致同意上述安排，並就預算案是否可有盈餘/虧損一事著管業處諮詢律師意見，並於通過預算案前草擬通告詳細向業戶講解整個事件因由，管業處答允跟進。

(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 31/3/2014，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$175,154.00。管業處表示其中 HK\$110,893.00 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

(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 整合管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 28/02/2014

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2014-02-28

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資金		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		838,936.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		390,320.03
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,396,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		24,990.24
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,733,265.50
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行往來結存 - 匯豐銀行 (新昌)		3,027,199.78
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行儲蓄結存 - 創興銀行 (新昌)		1,937,499.60
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌		30,000.00
CASH ON HAND - JO	現金 - 業主立案法團		20,000.00
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		24,226.00
			<u>40,425,615.15</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	15,500.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	5,282,603.53	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	130,998.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	11,158.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	79,300.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,495,587.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	357,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	118,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,860.00	
			<u>14,596,808.53</u>
			<u>25,828,806.62</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
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 2014-02-28	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2014-02-28		
RESIDENTIAL	住宅	197,309.40	
COMMERCIAL	商業	26,400.72	
CARPARK	車場	(181,910.98)	
WET MARKET	街市	(267,840.47)	
			<u>(226,041.33)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		13,515,819.41
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,687,583.04
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		9,311,957.01
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,060,447.16
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		253,000.00
			<u>25,828,806.62</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 28/02/2014

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2014-02-28

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

605,685.00

COMMERCIAL

商場

16,380.00

CARPARK

車場

89,963.00

WET MARKET

街市

126,908.00

838,936.00

(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

7,113,095.79

COMMERCIAL

商場

405,111.04

CARPARK

車場

400,945.32

WET MARKET

街市

528,110.06

COMMON AREA

公用地方

864,694.80

9,311,957.01

(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND

大型工程維修儲備金

COMMERCIAL

商場

184,000.00

CARPARK

車場

69,000.00

253,000.00

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 - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/02

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	25,715,398.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	9,882.49	110,558.14
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	5,296.50
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,376,408.49</u>	<u>25,831,252.64</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	292,876.40	3,144,873.10
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	220,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	411,617.40
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	39,412.00	859,581.40
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	35,640.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	138,130.00	1,513,131.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	13,690.00	151,960.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	10,820.00	146,296.33
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	377,691.00	3,428,582.32
PEST CONTROL	滅蟲費	-	1,200.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	757,848.53	8,721,270.66
GARDENING	園藝保養費	-	6,527.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	280,018.00	3,071,943.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	17,014.10
TELEPHONE	電話費	2,333.00	26,099.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	4,400.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,884.00	15,716.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,161.93	13,002.69
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	2,400.00	8,270.00
SUNDRIES	什項支出	1,103.00	36,825.30
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	268,148.88	2,965,318.44
		<u>2,213,956.74</u>	<u>24,799,268.74</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	589,182.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	245,492.50
		<u>2,289,836.24</u>	<u>25,633,943.24</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>86,572.25</u>	197,309.40
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		8,559,345.33
			<u>8,756,654.73</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 2014/02

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	758,945.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	236,071.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	339.31	3,379.03
TOTAL INCOME	總收入	90,795.31	998,395.03
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,763.70	137,055.40
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	55,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	88,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	5,500.00	9,500.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	37,000.00	84,740.60
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	13,600.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	2,274.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	33,027.45	380,077.92
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	26,400.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,014.40	4,933.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,100.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.70	109.20
SUNDRIES	什項支出	979.20	3,968.70
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	11,661.41	128,957.49
		118,660.86	935,716.31
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	25,608.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	10,670.00
		121,958.86	971,994.31
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(31,163.55)	26,400.72
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,071,701.55
			3,098,102.27



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 2014/02

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	1,140,843.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	514.36	5,017.79
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	59,320.00	512,360.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	290,752.00
TOTAL INCOME	總收入	189,979.36	1,948,972.79
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	22,475.90	241,343.50
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	88,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	33,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	15,837.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	81,225.10
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,980.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	85,800.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	8,000.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	13,814.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	21,879.00	239,892.28
PEST CONTROL	滅蟲費	-	10,000.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	58,158.89	674,688.17
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	266,488.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,246.90
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,100.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	2,260.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	38.11	416.88
TAXATION	稅項	7,335.00	61,455.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	11,604.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	20,589.21	227,685.24
		175,222.61	2,066,836.27
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	45,210.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	18,837.50
		181,045.11	2,130,883.77
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	8,934.25	(181,910.98)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,145,505.89
			963,594.91



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 盡全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/02

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	764,940.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	436,788.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	655.71	6,529.97
TOTAL INCOME	總收入	<u>109,903.71</u>	<u>1,208,257.97</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	55,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	2,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	26,225.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	138,880.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,170.00	31,990.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	40,868.00	439,233.21
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	29,636.00	537,288.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,349.50
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,100.00
LICENCE FEE	牌照費	-	650.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	16.86	189.03
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,461.00	236,071.00
SUNDRIES	什項支出	979.20	3,922.70
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>3,492.65</u>	<u>(267,840.47)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		965,307.97
			<u>697,467.50</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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/02

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	925.00	21,720.00
CARPARK FEE	車位費	20,350.00	191,250.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	7,927.20	239,425.25
TOTAL INCOME	總收入	29,202.20	452,395.25
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	-	36,792.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	(4,128.60)
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	16,323.50	254,437.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,980.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	18,380.00	270,662.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	54,000.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	5,097.00	107,617.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	88,602.00	990,836.19
PEST CONTROL	滅蟲費	3,500.00	47,200.00
INSURANCE	保險費	24,990.29	273,629.35
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	600,000.00
GARDENING	園藝保養費	87,050.00	391,454.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	15,300.00	67,708.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,252.00	243,509.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	62,232.70
TELEPHONE	電話費	3,157.00	34,929.60
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	8,731.11	133,317.08
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	24,096.00	59,569.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	224.30	3,563.10
SUNDRIES	什項支出	8,518.50	145,048.50
		329,601.70	3,774,356.42
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(300,399.50)	(3,321,961.17)
		29,202.20	452,395.25
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	-	(0.00)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		-
			(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
香港九龍觀塘翠英街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

4.2.1 管業處匯報，2014年2月份「住宅部份」盈餘總金額為 HK\$86,572.25；「商業部份」虧蝕總金額為(HK\$31,136.55)，「車場部份」盈餘總金額為 HK\$8,934.25；「街市部份」盈餘總金額為 HK\$3,492.65；各部份合計盈餘總金額為 HK\$67,862.60。綜合2月各部份收支狀況，總資產扣除負債，盈餘總金額為 HK\$25,828,806.62。

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 31/03/2014 存款總結餘為 HK\$3,011,708.60，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
31/3/2014	---	HK\$25.70 (利息收入)	HK\$3,011,708.60

4.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/3/2014 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$29,807,571.62，定期存款記錄詳情如下表；

定期金額	日期	截至 31/3/2014 利息收入	結餘
HK\$7,440,631.94	由 03/01/14 至 03/04/14 (3 個月定期)	HK\$21,526.87	HK\$7,462,158.81
HK\$22,280,950.66	由 03/01/14 至 03/04/14 (3 個月定期)	HK\$64,462.15	HK\$22,345,412.81
兩項定期本金連利息收入：			HK\$29,807,571.62

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\$32,819,280.22。

4.4 額外收入報告

管業處匯報，法團零用金戶口截至 31/1/2014 活期存款總結餘為 HK\$124,482.73，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	支票台頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘
4/2/2014	2014年2月26日承上結餘					HK\$122,626.23
7/3/2014	自動飲品收賣機收入(2014年1月份)	龍門居業主立案法團	592983		HK\$1,116.00	HK\$123,742.23
24/3/2014	健力環保發展有限公司回收舊衣收入(2014年2月份)	龍門居業主立案法團	069455		HK\$1,187.50	HK\$124,929.73

4.4.1

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1月份)	HK\$1,116.00



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

興趣班租場收入	HK\$800.00
租用 1 座側空地及帳篷作推廣	HK3,400.00
回收舊衣收入(2014 年 2 月份)	HK\$1,187.50
路面時租收入(3 月份)	HK\$14,880.00
總收入	HK\$80,703.50

(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，S21 號商鋪、S25 號商鋪及 S27 號商鋪在公共地方懸掛膠簾，已通知在十四天內清拆，將繼續跟進。
- 5.1.2 管業處匯報，S079(B) 號商鋪違規佔用鋪前公眾地方擺放雜物，阻礙行人通道及公共地方，經本苑保安員勸喻後有改善。
- 5.1.3 管業處匯報，M33A 號商鋪違規佔用鋪前公眾地方擺放雜物，阻礙行人通道及公共地方，經本苑保安員勸喻後有改善。
- 5.1.4 管業處匯報，S11 號商鋪違規佔用公眾地方已發出警告信給業主及租戶，管業處會繼續跟進。
- 5.1.5 陳主席表示，有關二街商鋪違規佔用公眾地方情況嚴重，需嚴例執行，著管業處加緊留意及落實執行本苑規定的管制措施。

5.2 向違規業戶追收法律費用事進展

- 5.2.1 有關追收費用將於 25/4/2014 進行入稟小額錢債審裁署。

5.3 龍逸社區會堂即將開放供市民使用

- 5.3.1 陳主席表示，有關龍逸社區會堂即將開放供市民使用，申請表已交管業處作為申請業主周年大會場地之用，另日後如本苑有任何活動亦可申請借用場地。

5.4 開啟本苑第六座後巷鐵閘後之使用情況報告

- 5.4.1 管業處匯報，有關開啟本苑第六座後巷鐵閘後，使用情況大致暢順，未有收到業戶投訴。惟有部份行動不便之業戶表示於五、六座之間加裝智能咭後令其出入不便，建議加派保安員駐守。



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，有關鐵絲網門晚上六時後關閉，有部份業戶反映時間太早，要求加長時間。

經各委員商討後，由於上述鐵閘剛開放，而五、六座之間閘門亦已張貼通告印有保安部電話供有需要人士致電要求協助，因此一致通過收集居民意見每 3 個月檢討一次。

另外，陳主席表示，龍逸邨方面已兌現承諾，於出口位置加裝閉路電視，監察本苑五、六對出之鐵閘人流出入情況，有關資料交管業處存檔。

5.5 籌備本年度業主大會事進展

5.5.1 管業處匯報，今年業主周年大會預算於 2014 年 8 月 24 日或 8 月 31 日(星期日)下午二時正舉行，地點暫定於龍逸邨社區會堂。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。

5.5.2 管業處匯報，其中議程第 4 項已因應上次會議提議加入議程範圍內。

陳主席表示，有關議程第 4 項需就業主周年大會前是否與「新昌」達成跟進有關案件的安排而有所不同，於是次會議暫不商討。

5.5.3 陳主席續稱，由於今年業主周年大會涉及改選管理委員會，另年底特別業主大會涉及揀選本苑管理、保安及清潔服務合約，因此需提早發信現任管理、保安及清潔服務公司及各駐苑員工，提醒嚴禁參與收取授權書事宜，一經發現，會即時予以開除，如涉及情節嚴重者，將交由執法部門跟進。

(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：



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

6.1.1 「龍門居建築物能源審核顧問服務」(標書編號:LUMU/13/T009.2)之截標程序已於2014年3月26(星期三)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3月14日(星期五)
 截標日期：2014年3月26日(星期三)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

編號	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	三得環復科技有限公司	HK\$18,800.00	60	---
2	特立美環保及能源管理有限公司	HK\$68,000.00	---	缺 P.1-2, 9-23 頁
3	諾迅服務有限公司	HK\$70,000.00	---	新昌附屬機構
4	環球能源管理有限公司	---	---	傳真回覆不回標
5	富藤能源管理有限公司	HK\$26,800.00	60	---
6	智能安全顧問公正行有限公司	HK\$25,000.00	---	---

由於以往沒有類似工程，所以沒有資料可比較，經小組委員商討後，與會各委員一致揀選最低標承判商三得環復科技有限公司以 HK\$18,800.00 承接本苑之「龍門居建築物能源審核顧問服務」，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認小組會議議決。

6.1.2 「龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」(標書編號: LUMU-14-T009.2)之截標程序已於2014年4月7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3月20日(星期四)
 截標日期：2014年4月7日(星期一)下午5時30
 管業處邀請承判商投標數目：10間
 管業處接獲承判商回標數目：1間

編號	承判商名稱	財產一切 保險	公眾責 任 保險	忠誠保 險	金錢 運送 保險	第三者責 任保險	保費總額	備註
1	農銀國際保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
2	中銀集團保險有限公司	223,840	72,000	2,500	3,700	16,000	HK\$318,040	沒有填寫 本苑標書



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

3	創興保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
4	其士保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
5	富通保險(亞洲)有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
6	恆生保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
7	昆士蘭保險(香港)有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
8	東亞銀行有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
9	永隆保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
10	蘇黎世保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標

由於是次回標承辦商中銀集團保險有限公司沒有簽回本處所填寫之標書，與會委員建議交由管業處詳細分析後，再作議決。而經管業處分析後，中銀集團保險收取之保費與現有保險公司「怡和」相距不大，惟保障內容則「怡和」較全面。但由於「怡和」為「新昌」綜合保險之承包公司，如來年本苑居民投票揀選其他管理公司，惟恐「怡和」不再承保本苑 2015 年 1 月至 3 月的綜合保險。

經與會各委員商議後，一致同意由管業處向「怡和」保險查詢如上述情況出現時的安排，再向法團匯報。

6.1.3 「更換龍門居六號更亭對出消防龍頭地下喉管」(標書編號:LUMU/14/T012)之截標程序已於 2014 年 4 月 7 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 3 月 27 日(星期四)
 截標日期：2014 年 4 月 7 日(星期一)下午 5 時 30
 管業處邀請承判商投標數目：10 間
 管業處接獲承判商回標數目：3 間

編號	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	卓領工程有限公司	---	---	沒有取標



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

2	順昌電器工程有限公司	---	---	沒有取標
3	東洋工程有限公司	HK\$36,500.00	---	---
4	安樂機電設備工程有限公司	HK\$35,000.00	---	本苑現時消防保養商
5	泰星工程服務有限公司	HK\$40,000.00	---	---
6	怡和機器有限公司	---	---	傳真不回標
7	東源工程服務有限公司	---	---	沒有取標
8	湯臣工程有限公司	---	---	傳真不回標
9	民信消防服務有限公司	---	---	傳真不回標
10	多寶德物業保養有限公司	---	---	沒有取標

是次投標最低標承判商為安樂機電設備工程有限公司，該公司為現時「消防設備系統保養服務合約」保養商，而根據該公司過往整體工作表現及服務質素均為良好。與會各委員一致揀選最低標承判商安樂機電設備工程有限公司以 HK\$35,000.00 承接本苑之「更換龍門居六號更亭對出消防龍頭地下喉管」，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認小組會議議決。

6.1.4 商議「2013-2014 年度及 2014-2015 年度核數服務」(標書編號:LUMU/14/T010)之標書內容及程序

標書內容無須修改，並需考慮到業主大會在 8 月份舉行，預算出標時間為 6 月份中。與會各委員一致通過上述安排，並於是次常務會議匯報。

6.1.5 商議「智能卡門禁系統保養合約」(標書編號:LUMU/14/T011)之標書內容及程序

在新標書中保養範圍加入新安裝的第 5 及第 6 座旁開口之智能卡門禁系統一套。另考慮到本苑保養服務合約的每週例檢日期，「閉路電視監察系統保養服務合約」為星期一及四，「公共天線及保安系統保養服務合約」為星期二及五，在新標書中列明智能卡門禁系統之定期檢查及保養服務，每週一次，每次 4 小時(逢星期三)。

「智能卡門禁系統保養合約」(標書編號:LUMU/14/T011)預算時間如下：

預算日期	程序
2014 年 4 月 8 日(星期四)	進行電腦揀選投標商程序
2014 年 4 月 8 日(星期四)	發出標書予承判商進行招標
2014 年 4 月 29 日(星期一)	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
2014 年 5 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



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 5 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
2014 年 6 月 4 日(星期三)	中標承判商簽回確認書(發出後 7 個工作天內)

議決：與會各委員一致通過上述安排，並於是次常務會議匯報。

- 6.1.6 由於現時保安及清潔服務合約均有缺人扣薪機制，惟管理合約內並無缺勤扣薪條款。現時管理公司經常長時間缺人，懷疑管理公司以低於市場價聘請員工，因而長時間缺乏人手，建議發出強烈勸喻信予「新昌」，要求以貼近市場水平工資聘請員工，儘快填補空缺。

議決：經商議後，與會各委員一致通過上述安排。

- 6.1.7 另有關管理公司如有新政策影響駐苑員工工作安排，管業處需向法團匯報。

6.2 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：

- 6.2.1 管業處匯報，清潔公司代表匯報 2 月份清潔工人當值情況，該月共欠 23 人當值。

2 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	23	HK\$11,546.00
中班	0	
夜班	0	

清潔公司代表表示，早前有個別清潔工人因遲到，故發出警告信件予有關清潔員工，情況已有改善。同時招聘人手工作進行中。

- 6.2.2 管業處匯報，有關清潔工人午膳時間，清潔工人有一小時午膳時間。一般為中午十二時至一時。管業表示，有關記錄每日均由廈座保安員填寫於「每日清潔記錄」表上。

- 6.2.3 管業處匯報，管業處匯報，有關雜物斗車出入情況，2 月共有 4 次。留意雜物斗裝載情況，若將近滿載雜物，要通知管業處及清潔部，同時需拍照記錄。

- 6.2.4 管業處匯報，2 月份保安人員當值情況，日班欠 2 人，至於男女當值比例情況，男 20 人、女 27 人。會上記錄顯示夜班欠 10 人，需更正為欠 40 人。日班男女當值比例為男 20 人女 27 人。由於人手仍有不足，小組提醒保安公司需加快聘請保安員，以免影響保安運作。另夜班欠 40 人，男女當值比例情況，男 25 人、女 12 人。由於 2 月份有保安員相繼離職，故人手短缺，有



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

關情況已向公司反映。

2 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	2	HK\$56,263.20
夜班	40	

6.2.5 管業處匯報，有保安員經常停留在保安更亭內，未有留意周邊情況，日班保安主管黎先生表示，保安員除在更亭內作小休外，亦需要留意周邊情況，尤其是中央公園的當值保安員，於幼稚園上學及放學時段更要留意。另與會委員表示，位於 5 號更亭，曾見有保安員於更亭內喝茶及看報紙，未有留意周邊情況，當作私人空間休息。小組提醒保安公司，保安員在更亭內除作小休外，亦需留意外圍環境。

6.2.6 管業處匯報，如遇樓層前後樓梯有人擺放單車，住戶單位門前擺放單車，保安員會即時拍門通知有關住戶，如單位未有人會張貼違例擺放單車紙通知住戶，如再沒有理會會把單車清走及通知管業處。

6.2.7 管業處匯報最佳保安員選舉安排，於 2014 年 4 月 1 日(星期二)至 7 日(星期一)投票。基準筆試於 4 月 9 日。面試日期為 4 月 15 日(星期二)晚上八時進行，同時保安員需穿上制服與委員會面。並於 5 月或 6 月進行頒獎典禮。另外，如當獲選保安員於頒獎日前離職，則由下一名高分者替上（如冠軍者離職則由亞軍頂上，如此類推）。

6.2.8 管業處匯報，保安公司需向小組提交三份報告：

1) 夜更保安主管匿名信

2) 第 5 座日班保安員跟進及

3) 保安部人手短缺跟進事宜。惟至現時仍未收到回覆。現要求保安公司儘快回覆。

6.2.9 管業處匯報，有關夜班保安主管已於 20-3-2014 離職，查詢稍後安排。保安公司代表表示，現已招聘中，現暫由夜班副保安主管溫先生代替。與會委員表示，新到職之保安主管需要與小組委員會面。

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 管業處匯報，根據「華潤」代表梁先生要求，管業處已於 2014 年 2 月 21 日透過電郵提供聯絡資料「華潤」梁先生及行政總裁，以便其交保險公司跟



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

進維修停車場 1 號升降機內地台事件。其後，管業處於 2014 年 3 月 5 日及 3 月 21 日發出兩次電郵致梁先生表示仍未收到所需清單，要求進一步跟進。梁先生曾於 3 月 5 日收到電郵後來電回覆，表示已將有關資料交予索賠部門處理。惟直至小組會議當日仍未收到進一步回覆。經小組商議後，建議致函「華潤」發出最後通知，並限定日期清繳有關維修費用港幣 49,500 元，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認小組議決。

6.3.2 管業處匯報，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。本苑法團已多次致函「華潤」總公司，至今仍未收到「華潤」任何書面回覆。經小組商議後，建議致函「華潤」發出最後通知時，同時再次加入上述要求分攤比例，各委員一致通過上述安排。

6.3.3 管業處匯報，有關車閘出入口一帶加裝高度限制告示牌，由於工程部現時人手不足及有關工程涉及多處高空工作，有一定危險性。建議聘請承辦商進行上述工程。物料規格將由工程主任羅先生分析後，再索取詳細報價。

6.3.4 管業處於會議中商討有關改善「維修申報書」及「工程指示」流程。小組商議後，有與會委員表示現有「工程指示」及「維修申請書」的工程內容有重覆情況，由於「工程指示」文件中已清楚顯示工程內容，建議管業處遞交工程金額為六千元或以上的「維修申報書」時，可刪除工程內容一欄，以減省審批時間。

6.3.5 管業處匯報，接獲本苑現有公共電視服務頻道供應商栢衛通訊器材有限公司來函通知，由於下列電視頻道開播高清頻道，故「鳳凰衛視」會停止供應舊有頻道訊號，詳情如下：

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

現需商議安裝數碼器材接收上述頻道之高清訊號或利用現有設備接收其他頻道，方案包括：

(1) 選擇現有頻道代替

(2) MPEG4(每頻道) 安裝費用為\$3,800

(3) 數碼前端 安裝費用為\$16,000

小組商議後，為節省屋苑資源，小組建議選擇現有免費頻道代替停播頻道，並於是次常務會議選擇免費頻道及確認上述安排。



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

議決：經商議後一致確認上述安排，並揀選「澳門蓮花衛視」、「陽光衛視」及「潮商衛視」作為替補頻道。

- 6.3.6 管業處匯報，商舖 S93 鋪內污水喉管旁一帶天花及污水喉有滲漏情況，早前已更換地下至平台污水喉管，再作視察，污水喉滲漏問題已經解決，惟污水喉管旁天花仍有滲漏情況，建議為上述商舖進行 36 平方呎重鋪天面防漏工程，管業處已索取初步報價，資料如下：

承辦商	多寶德	嘉裕	貝登	東洋
回標價	HK\$23,200.00	沒有回標	HK\$29,000.00	HK\$39,500.00
承辦商	卓領	聯益	百利	
回標價	HK\$32,900.00	沒有回標	沒有回標	

經小組商議後，建議選擇多寶德物業保養有限公司以最低價 HK\$23,200.00 進行商舖 S93 號重鋪天面防漏工程，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認小組議決。

- 6.3.7 管業處匯報，近日接獲停車場業戶反映，該車位後的黃色膠鏈妨礙出入，而且附近沒有設置行人通道，出入須跨越膠鏈非常危險，要求拆除該車位後方的膠鏈。管業處於會議中展出其他停車場分隔車位膠柱相片供與會各委員參考，以改善現時膠鏈所存在的危險。組小組商議後，建議管業處點算加設數量及索取報價，並於是次常務會議再作商議。

經商議後，著管業處搜集市場上現有之路障比較後再作商議。

- 6.3.8 管業處匯報，停車場天台油缸房消防控制板失效，未能自行儲備後備電力，發生火災時將不能正常運作，故須進行更換有關制板，管業處現將上述工程撥入消防年檢維修清單。

- 6.3.9 有委員建議，慣常性維修項目以每年統一招標方式進行。如維修外牆紙皮石、更換污水喉、沖廁水喉及冷氣機排水喉等。由於個別項目每年統一招標，承辦商一般會提供更低價錢。另外，統一標準價後，將可加快上述慣常性項目維修流程，減低業戶受影響時間。

上述建議確實可加快維修流程，但存有潛在問題，如中標承辦商工程質素欠佳及增加屋苑工程數量等問題，與現有模式比較各有優點及缺點，建議交是次常務會議商議。

議決：經商議後，一致通過沿用現有之報價流程。

- 6.3.10 管業處匯報，消防年檢已於4月份完成，因應早前巡查時發現個別樓層消防警鐘响聲較細，故今次已安排年檢時作詳細檢查，檢查後發現有約三十個警鐘响聲未如理想，預計4月尾商討檢查後維修工程。



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

6.3.11 管業處匯報，發現途經 S97 號商舖公共消防系統的警鐘有短路情況，引致第 9 座消防控制板長期顯示該部份有故障訊號，跟進後發現部份線路需重新接駁，保養商初步報價為 HK\$8,000.00。管業處將儘快跟進。

6.3.12 有關工程部人手不足事宜，法團已多次提醒管業處須儘快聘請員工替補職位空缺。若管業處儘快跟進，並建議管業處研究邀請表現優良的離職員工作臨時員工。

就工程部職位空缺事宜，管業處已多次於勞工處刊登職位空缺，惟效果未如理想。管業處已聯絡兩名前工程部員工，兩名前員工均回覆 5 月份前未能再次入職。

6.4 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：

6.4.1 管業處匯報，清理 5-7 座後巷花槽後，已沒有人於上述位置種植，惟巡查時，發現有人在分隔本苑與政府行人路之間的鐵絲網後面種植，管業處會加強留意，一旦發現上述位置有食物殘渣，會通知相關政府部門跟進。

6.4.2 管業處匯報，第 12 期「親子種植場」已於 2014 年 3 月 16 日(星期日)由園藝保養商到場親自教授種植技巧。

6.4.3 管業處匯報，就訂造指示牌事宜，將按本苑新一年屋苑財政預算中預留的費用更換，一旦超出費用上限，會先更換當眼及重要的指示牌。

6.4.4 管業處匯報，舊衣回收商於 29-3-2014 將舊衣回收桶搬到上次常務會議中通過擺放的位置，於 6 號更亭旁邊。

6.4.5 管業處匯報，跟進「維他奶飲品售賣機銷售改善方案」，「維他奶」表示，於本星期會交來新合約、稍後安排電訊公司到場鋪設 WiFi 網絡，另外，WiFi 是首 20 分鐘免費，其後，過了 20 分鐘後將會有訊號向使用者表示開始收費。同時，已電郵「維他奶」須移動的飲品機的新位置相片(新位置為 16 座大堂門口，近 16 座泊車位)及「維他奶」已收回其中一部飲品機。

6.4.6 管業處匯報，巡查 12 座時，發現 12 座 1 樓至 9 樓 K 室廁所外牆三叉位公共污水喉出現滲漏導致 K 單位平台常有污水，故建議招標進行維修。

6.5 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士請假，由管業處匯報如下：

6.5.1 管業處匯報，2014 年租用場地收費詳情如下：



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

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
合共數量：						2 單，共\$9,100	

6.5.2 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
	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
合共數量：		14 單，共\$28,000		

管業處匯報，上述合約將於 2014 年 4 月 30 日屆滿，管業處已聯絡有關承辦商 Direct Marketing of Asia Limited 商討續約及增加拆賬金額事宜，唯暫未收到回覆。經各組員商討後，待收到報價後於下次常務會議中商討。

管業處於 3 月 28 日收到 Direct Marketing of Asia Limited 之報價資料，詳情如下：

續約年期	每次派發單張之拆賬金額	增加之金額	合約期
2 年	\$2,015	\$15	1-5-2014 至 30-4-2016
3 年	\$2,035	\$35	1-5-2014 至 30-4-2017

議決：經與會各委員商討後，一致通過揀選續約 2 年。

6.5.3 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\$)
----	-----------	-----------	-----------



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1月	\$70	\$460	\$480
2014年2月	\$60	\$380	\$460
合共總金額：	\$130	\$840	\$940

6.5.4 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
合共總金額：	\$0

6.5.5 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
合共總金額：		\$1,116

6.5.6 管業處匯報，接到屯門民政事務處來函，2014-2015年度之申請已展開。需於是次小組會議商討申請購買之項目，經各組員商討後，由於上年度購買長檯之申請未能批核，本年度可嘗試再次申請。各組員一致通過並於是次常務會議匯報。

6.5.7 管業處已草擬問卷初稿並於是次小組會議上派發予各組員查閱。
管業處補充，就上次常務會議中提及有關招募義工及考慮發放津貼事宜。於小組會議上經各組員商討後，考慮到發放津貼後引起之各種問題，建議於問卷調查中加入招募義工一欄，待收回問卷後統計有意參與義工人數多寡後，於下次小組會議再商討有關考慮發放津貼事宜。並著管業處修改問卷內容後於是次常務會議確認。

議決：各委員一致確認上述小組安排。

6.5.8 管業處匯報，日前接獲本苑「晨曦太極班」甘老師通知，由於私人事務關係，將由2014年7月起停止教授。並推薦其學員郭順明先生以補替導師一職。就上述事宜，經各組員商討後，對甘老師之推薦並沒有異議，但必須先詢問郭先生是否符合康樂及文化事務署之認可導師資格。
於小組會議後，管業處已向康樂及文化事務署查詢，現時「太極」並未包括於可申請為康體活動之導師之項目內。並提及由於上述興趣班為本苑主辦及於苑內授課，並不受康樂及文化事務署之監管，該處稱可由本苑自行聘請適合的導師。



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

6.5.9 管業處匯報，根據以往記錄，龍門居自修室開放時間為4月中旬至7月中旬，管業處將制作海報以通知業戶及宣傳之用。各組員一致通過上述安排並於是次常務會議確認。

議決：各委員一致通過確認上述安排。

6.6 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：

6.6.1 管業處已制定2014 - 2015年度財政預算案，並於是次會議上提交予法團商討。物業經理張先生表示，由於「街市業主控告法團錯誤計街市管理費」官司，本苑將不再上訴，本苑必須依照法院頒令及公契的規定重新制訂財政預算案，張先生於會上向各委員匯報每項收支預算，並解釋該份財政預算案是以來年屋苑預算收支而制定。

6.6.2 管業處預算全苑各部份的大型工程維修項目如下：

1. 更換及維修地下咸水缸工程
2. 消防系統提升及更換工程(第一期)
3. 2014年外牆地面至一樓排水喉工程
4. 停車場大樓加裝閉路電視鏡頭工程
5. 更換閘巴工程
6. 全苑簷蓬結構勘察/維修工程
7. 公眾固定電力裝置定期檢查及維修工程

6.6.3 管業處匯報各項收支預算後，副主席彭先生表示，由於來年物價將繼續上漲，建議各部份的「公共天線及防盜系統保養」增加預算開支。物業經理張先生表示同意作出修改。

6.6.4 管業處匯報，財政預算案修改後須交予新昌管理服務有限公司總所的专业人員及本苑法律顧問李家駒律師審閱後，留待下次常務會議中再作商討，委員初步表示同意上述安排。

6.6.5 有委員提醒管業處，財政預算案內數字要小心謹慎，避免出錯。

6.7 街市、商舖諮詢小組

陳主席表示，由於街市、商舖諮詢小組於早前開會未能有效議事，故暫停會議，法團期間曾透過管業處發通知要求小組組員就會議議事約章作出回應。早前收到有小組組員來信投訴管業處職員未有就開會作出回應，並要求於小組會議內議決其他屋苑事務，並稱代表大部份小組組員反對議事約章內容。由於街市、商舖諮詢小組並



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

非條例規定之法團會議，加上上述的功能及議事範圍只涉及街市商舖營商環境及違規擺賣等事項向法團提供意見，因此，信中內容提及的做法已超越小組職能，而由於該發信組員宣稱代表大部份小組組員反對議事約章內容，因此建議由管業處逐一向街市、商舖諮詢小組組員確認是否反對有關議事約章內容，待收集意見後再作商討。各與委員一致同意上述安排。

(七) 其他事項

7.1 管業處匯報，一號更亭新收費系統在四月十四日正式啟用。

7.2 管業處匯報，屋苑現正更換龍門居臨時工作証。

7.3 本苑 2014 年 3 月份新轉名共有 2 個：
1 座(1 個)及 12 座(1 個)

7.4 屋苑於去年中參與由中華電力有限公司舉辦之『齊齊慳出個未來-屋苑組』活動。參與活動之屋苑超過 500 個，分 14 區評分，參與人數頭三位之屋苑才可獲獎，本苑於本區脫穎而出，獲得『踴躍參與屋苑獎』，並獲邀請出席頒獎典禮。

(八) 下次會議日期

下次會議日期為 2014 年 5 月 26 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