



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 第十五次常務會議記錄

日期：二零一一年十月三十一日（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

秘書 — 彭紹光先生

委員 — 葉健波先生、梅彩清女士、陳源先生
李鶴鳴先生、陳國良先生、方家全先生
姚艷萍女士

（排名不分先後）

請假 — 陸國英女士、吳棠生先生、黎新權先生
趙得芳女士、黃國芳女士

（排名不分先後）

缺席 — 柯佩均女士

龍門居管業處

分區經理 — 夏建輝先生

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



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十五次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書彭紹光先生匯報，已接獲委員陸國英女士、吳棠生先生、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十四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十四次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 節約能源工程進度事

3.1.1 管業處匯報，有關節約能源工程進度，第 1 座至第 11 座已順利完成，現正進行第 12 座更換燈具工程。按照現時進度，將較原訂時間表為快，可於聖誕節前完成所有更換燈具工程，至於因工程而導致天花油漆剝落的修補工程，將於完成更換所有燈具後進行。而舊燈具的貯存問題，因第 13 座地下的臨時貯存倉空間有限，無法存放所有舊燈具，管業處建議將拆下的舊燈具點算數量及記錄資料後，交由承辦商「創基」運往其他地方暫時貯存，而「創基」方面亦已答允要求。各與會委員商討後，一致同意將舊燈具暫時交由「創基」代為貯存。

有委員反映，更換的燈罩後有漏光的情況出現，懷疑是否安裝不當所致，管業處回覆會聯同承辦商「創基」一同檢查有關情況。另外，關於有業戶反映新燈具光度太強問題，管業處表示已一一向有關業戶解釋。陳主席表示亦有數位街坊向其反映相關問題，著管業處繼續跟進留意情況。

管業處續報，由於是次節約能源工程的計劃中，並未包括各座天台及 1 樓至地下後樓梯的燈具，建議根據「創基」於標書內個別燈具的價格進行更換。陳主席表示有關建議可以考慮，提議交由維修保養事務小組跟進，各與會委員一致同意有關安排。

2. 跟進商戶違例擺賣管制措施

3.2.1 管業處匯報，有關商戶違例擺賣事宜，於上次會議提出過的 S3 號舖及 S5 號舖經保安員多番勸籲後仍然有違規擺賣的情況出現。因此管業處已於 11/10/2011 分別發出兩封警告信予上述商戶。若情況持續，管業處將按照正常程序交由法團法律顧問跟進。

陳主席表示，管業處需按照規定執行商戶違例擺賣程序，以免對其他商戶不公平。



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

- 3.2.2 管業處匯報，S63 號鋪排煙口弄污第一街簷篷已由商戶於 18/10/2011 自行清理；而管業處亦於 25/10/2011 為上述簷篷位置進行翻鬆工程。另外，管業處已於 28/10/2011 發信通知 S63 號鋪負責人有關翻鬆簷篷後的清理責任，倘若翻鬆簷篷後再次弄污簷篷，清理油污的責任將由商舖負責。
- 陳主席表示，上述商戶排煙口長期沒有清理導致油污積聚，除清潔問題外亦有機會引發火警問題，著管業處與商戶商討及跟進情況。

(四) 報告事項

1. 新舊保安及清潔服務合約工作及人手交接安排事

- 4.1.1 管業處匯報，新保安公司代表已於 28/10/2011 到本苑向日夜更保安員講解新公司提供予員工的聘任條件及安排。據初步了解，夜更的保安員對新公司開出的聘任條件比較冷淡，但實際會有多少員工轉任新保安公司繼續留任本苑則將於 11 月初有較實質數字，屆時再向法團匯報。另外，有關新保安公司需提交的一切資料(包括保險單副本、員工編制、接手後的工作安排)及按金等，管業處已要求新保安公司於 12 月前辦妥。
- 陳主席表示，有關保安員去留問題，要求管業處得出實際人數後作出檢討，如有大量保安員工流失，將會影響本苑保安運作。如有需要，應向新保安公司提出及商討聘任條件或人手編制的安排。
- 管業處匯報，新清潔公司代表已向本苑現任清潔員工講解，因聘任條件比以往為佳，大部份員工均會留任。有關接手工作安排，現時一切順利。

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，將交由招標程式小組再作商討。

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，管業處表示由於場地選址問題，而中華電力有限公司亦未提供確實答覆，故暫未有任何新進展。

- 4.3.2 管業處匯報第 5 期親子種植場的抽籤安排如下：

種植期：	2011 年 11 月 20 日至 2 月 20 日
海報張貼日期：	2011 年 10 月 15 日至 11 月 14 日
收集申請表日期：	2011 年 10 月 15 日至 11 月 14 日 (下午六時止)
抽籤日期：	2011 年 11 月 14 日(星期一) 晚上八時半
公佈日期：	2011 年 11 月 15 日(星期二)
授課日期：	2011 年 11 月 20 日(星期日)



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：與會委員一致通過上述時間表。

4. 向 S119 號舖追討賠償事進展報告

4.4.1 管業處匯報，有關向 S119 號舖追討賠償一事，管業處及法團法律顧問李家駒律師均未收到破產管理官的通知，待有進一步消息，管業處再向法團匯報。

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，「浩龍有限公司」再次致函法團詢問街市管理費問題，管業處已與法團法律顧問李家駒律師聯絡，表示信件中部份提問需要回覆，管業處現正草擬信件再交由李律師審閱。

彭秘書詢問有關由法律顧問李家駒律師向「浩龍有限公司」採取主動跟進上述案件進度。管業處表示，李律師將整理有關資料文件後儘快跟進。

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，管業處已收到法團法律顧問李家駒律師提交的發票，管業處現正安排由屋苑先行繳付，再入稟小額錢債審裁處進行追討。

7. 廚餘回收計劃意見調查結果報告

4.7.1 管業處匯報本苑「廚餘回收計劃」問卷調查結果。管業處已於 9 月 27 日(星期二)向所有住宅業戶發出問卷，總數共 3800 份。經點算後，是次問卷調查共收回問卷 370 份問卷，回應率約為 9.7%。問卷調查結果則如下表：

	贊成 (參加)	贊成 (不參加)	不贊成
戶數	190	98	82
百份比	51.35%	26.49%	22.16%

4.7.2 因應上述調查結果，管業處預計是次計劃參與戶數可達 100 戶。根據環境及自然保育基金「屋苑廚餘循環再造項目一申請指引」的參考資料，以參加戶數 100 戶計算，是次項目總費用約為 HK\$800,000.00。因遞交有關申請時需提交詳細計劃書，包括廚餘堆肥設備報價單，屋苑宣傳計劃及廚餘回收方式等資料，與會委員一致同意委託管業處再度邀請環境保護署到本苑進行實地視察，以便充分了解申請有關項目時需提交的資料及注意事項。管業處將跟進有關安排，並提交環境事務小組會議跟進。



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

8. 聖誕新年燈飾佈置計劃報告

4.8.1 根據舊園藝保養合約內容，本苑以往的聖誕花總數為 134 盆 9 吋聖誕花，惟因新園藝保養合約已取消節日花卉的供應，小組已同意以下採購建議，現提交是次常務會議確認：

種類	建議訂購數目	擺放地點
9 吋聖誕花 (紅色)	70 盤	住宅各座
12 吋聖誕花 (紅色)	20 盤	扶手電梯及公共地方
5 吋聖誕花 (紅色)	17 盤	各座大堂保安崗位及管業處

議決：與會委員一致通過上述聖誕花採購建議，預算支出約為 HK\$6,000.00。

4.8.2 有關聖誕節裝飾安排，為增添節日氣氛，管業處建議製作橫額懸掛於各座大門入口。至於各座內大堂裝飾，管業處建議使用去年採購的物資，惟因部份物資已損壞，故會安排補購。有關本苑公共地方裝飾，管業處會於第 2 街古董燈柱懸掛舊有彩旗。

4.8.3 有關聖誕燈飾方面，工程部已於會前測試現有燈牌及燈飾，大部份均操作正常，故本年無需採購新燈牌。此外，管業處亦於會上提交建議燈飾安裝位置圖及亮燈時間表予各與會委員參考。有關時間表如下：

日期	亮燈時間
2011 年 12 月 10 日(星期六) 至 2011 年 12 月 23 日(星期五)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分
2011 年 12 月 24 日(星期六,平安夜) 至 2011 年 12 月 26 日(星期一)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時
2011 年 12 月 27 日(星期二) 至 2011 年 12 月 30 日(星期五)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分
2011 年 12 月 31 日(星期六) 至 2012 年 1 月 1 日(星期日,元旦)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時
2012 年 1 月 2 日(星期一)	晚上 6 時至晚上 11 時 55 分

議決：與會委員一致通過燈飾安裝位置圖及上述亮燈時間表。



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

- 4.8.3 因應本苑現時已存有大量節日裝飾品，為妥善存放及分類，管業處建議採購膠箱擺放有關物資。根據全年共 3 個重要節慶計算，預算需訂購 52 個膠箱，預算支出約為 HK\$9,000.00。小組委員一致已通過上述採購建議，現提交常務會議確認。

議決：與會委員一致通過上述採購膠箱建議。

(五) 財政報告

- 5.1 由於司庫陸國英女士於是次會議請假，由管業處匯報匯報本苑 2011 年 8 月份資產負債表及財務資料如下：



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



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND

BALANCE SHEET AS AT 31/08/2011

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2011-08-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		913,677.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		200,521.39
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		5,320.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,769,891.40
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		4,173,782.78
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		27,932.00
			<u>39,585,452.57</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	18,125.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,637,340.47	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	37,071.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	55,421.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	388,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	94,060.00	
			<u>3,315,179.47</u>
			<u>36,270,283.10</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 2011-08-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2011-08-31		
RESIDENTIAL	住宅	(226,642.99)	
COMMERCIAL	商業	124,954.55	
CARPARK	車場	83,742.10	
WET MARKET	街市	(88,459.78)	
			<u>(106,406.12)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		16,424,374.39
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)		8,443,385.00
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		2,591,834.30
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		7,898,453.68
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		912,235.73
			<u>36,270,283.10</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 盤全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/08/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-08-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	767,997.00
COMMERCIAL	商場	28,041.00
CARPARK	車場	42,354.00
WET MARKET	街市	75,285.00
		<u>913,677.00</u>
(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	335,601.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,443,385.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,217,878.45
COMMERCIAL	商場	268,955.25
CARPARK	車場	198,042.45
WET MARKET	街市	386,590.52
COMMON AREA	公用地方	826,987.08
		<u>7,898,453.68</u>

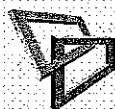
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/08

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	11,041,660.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	9,757.54	43,262.26
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	(262.40)	13,569.60
TOTAL INCOME	總收入	2,217,827.14	11,098,491.86
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	273,362.00	1,366,810.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	100,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,363.00	15,415.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	42,353.00	199,968.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	49,750.00
LIFT MAINTANANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	146,414.00	727,870.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	25,910.00	81,810.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	-	15,580.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,692.00	31,530.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	294,361.00	1,467,305.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	770,997.49	3,663,689.75
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	338,929.00	1,653,232.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	5,565.90
TELEPHONE	電話費	2,428.00	10,990.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	1,625.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,070.00	5,862.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,061.06	5,271.69
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	246,580.40	1,477,863.41
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	2,989.20
SUNDRIES	什項支出	40,400.00	43,860.00
		2,214,505.95	10,926,989.85
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	273,165.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	24,996.00	124,980.00
		2,294,134.95	11,325,134.85
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(76,307.81)	(226,642.99)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		11,443,236.23
			11,216,593.24



FINANCE TEAM

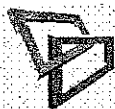
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 總全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/08

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	100,496.00	502,480.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	336.62	1,492.50
TOTAL INCOME	總收入	100,832.62	503,972.50
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	11,881.00	59,405.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	5,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	1,690.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	1,220.00	1,487.00
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	5,075.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	661.50
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	255.00	510.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	33,510.36	159,237.26
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	10,500.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	500.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	6.00	36.96
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	10,723.42	64,270.23
SUNDRIES	什項支出	1,190.00	1,190.00
		63,471.08	361,712.95
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	11,875.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,086.00	5,430.00
		66,932.08	379,017.95
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	33,900.54	124,954.55
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,691,485.37
			2,816,440.92



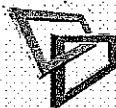
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/08

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	518,565.00
CARPARK FEE	車位費		1,240.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	442.73	1,941.06
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	212,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	27,032.00	128,541.00
TOTAL INCOME	總收入	173,687.73	862,787.06
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	104,880.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	5,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	2,340.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	12,967.50	33,793.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,235.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	35,455.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	3,625.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	1,591.50
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,697.00	43,485.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	59,161.34	281,127.69
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	105,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	897.90
AUDIT FEE	核數費用	100.00	500.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	31.79	157.61
TAXATION	稅項	5,100.00	(4,676.20)
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	18,933.12	113,474.56
RENT & RATES	地稅及差餉	-	5,280.00
	什項支出	5,898.90	14,328.70
		162,161.95	748,494.96
	加:		
NERATION	經理人酬金	4,192.00	20,960.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,918.00	9,590.00
		168,271.95	779,044.96
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	5,415.78	83,742.10
	一 頁盈餘 / (虧損)		1,061,056.15
			1,144,798.25

FINANCE TEAM

FINANCE TEAM

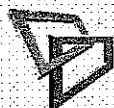
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/08

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	347,700.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	198,540.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	650.54	2,884.33
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,633.28
TOTAL INCOME	總收入	<u>109,898.54</u>	<u>550,757.61</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	5,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	3,840.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	3,708.00
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	-	52,150.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	24,900.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,235.00	11,175.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,834.00	133,405.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	2,012.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	69,202.00	280,059.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	928.70
AUDIT FEE	核數費用	100.00	500.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	18.75	100.29
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	119,215.00
SUNDRIES	什項支出	724.40	2,224.40
		<u>129,105.15</u>	<u>639,217.39</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(19,206.61)</u>	<u>(88,459.78)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>1,334,992.76</u>
			<u>1,246,532.98</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
新昌管理集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 總全管理

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/08

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	1,130.00	7,820.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	-	9,600.00
CARPARK FEE	車位費	10,980.00	59,620.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	2,227.00	9,599.00
TOTAL INCOME	總收入	14,337.00	86,639.00
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津		67,176.72
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	372,001.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	99,034.50	358,285.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,235.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	11,005.00	55,025.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	3,625.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,988.40	24,767.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	52,294.00	265,590.00
PEST CONTROL	滅蟲費	4,000.00	20,000.00
INSURANCE	保險費	21,155.00	105,775.00
GARDENING	園藝保養費	28,860.00	128,060.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	1,317.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	10,350.00	10,350.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,800.00	101,598.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	20,221.40
TELEPHONE	電話費	2,905.00	14,526.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	12,272.34	51,953.10
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	200.00	648.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	2,466.80	8,420.20
SUNDRIES	什項支出	19,999.90	130,675.28
		290,573.94	1,742,249.20
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(276,238.94)	(1,555,610.20)
		14,337.00	86,639.00
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

5.2 管業處匯報 2011 年 8 月份各部份財政收支狀況。該月住宅部份及街市部份均出現虧損。住宅部份虧損金額為 HK\$76,307.81，主要額外支出為繳付工程費用，包括外牆紙皮石維修工程及更換第 4 座沖廁水喉管工程。此外，因早前特別業主大會關係，本苑曾進行全苑查冊，有關住宅部份查冊費用合計為 HK\$38,000.00。街市部份則由於冷氣費支出超支致虧損 HK\$19,206.61。商業部份及車場部份則錄得盈餘，金額分別為 HK\$33,900.54(商業)及 HK\$5,415.78(車場)；公共部份分攤金額則為 HK\$276,236.94，期內主要額外支出為全苑高壓通渠費用、第二街移除石矢花盤費用；各部份合計虧損為 HK\$56,198.10，總資產扣除負債後為 HK\$36,270,283.10。

5.3 管業處匯報本苑信託基金戶口運作情況，詳情如下：

本金	定期時間	所得利息	本息總計
HK\$21,562,334.60	04/04/2011-04/10/2011	HK\$100,539.60	HK\$21,662,874.20
HK\$ 7,206,979.50	04/07/2011-04/10/2011	HK\$ 27,248.30	HK\$ 7,234,227.80

因應上述兩份定期已於 2011 年 10 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 3 個月，年利率為 2.15%。下次定期到期日將為 2012 年 1 月 4 日。

5.4 就信託基金運作，「交通銀行(信託)有限公司」共提供 3 次免費開戶服務，因本苑早前已於「交通銀行」及「東亞銀行」開立定期存款戶口，故現時仍有 1 個免費開戶名額。因此，有委員建議於可提供較高定期利率的「大新銀行」開戶，以便日後進行更有效的報息程序。與會委員經商議及參考有關銀行利率後，一致同意本苑信託基金於「大新銀行」開立新戶口，並委託管業處通知「交通銀行(信託)有限公司」有關安排及代法團辦理相關手續。



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

5.5 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\$68,283.23。

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 24 Aug 2011						
12/9/2011	健力環保發展有限公司(8月份)	龍門居業主立案法團	747209		HK\$1,332.00	HK\$59,603.23	Sophie
30/9/2011	歡聚龍門盆菜宴贊助費	龍門居業主立案法團	775376		HK\$5,000.00	HK\$64,603.23	Sophie
30/9/2011	天耀停車場設備有限公司 贊助歡聚龍門盆菜宴	龍門居業主立案法團	100698		HK\$500.00	HK\$65,103.23	Sophie
30/9/2011	區議會退回 15/5/2011 馬灣公園一天遊申請區議會撥款	龍門居業主立案法團			HK\$3,180.00	HK\$68,283.23	Sophie

5.6 管業處匯報有關 2011 年 10 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	\$393,855.00	\$153,444.00	\$66,313.00	\$322,146.00	\$935,758.00	\$146,668.00	\$171,238.00	—
商舖	\$57,145.00	\$20,938.00	\$8,148.00	\$4,599.00	\$6,457.00	\$40,142.00	—	—	—
街市 (包括冷氣費)	\$109,248.00	\$51,985.00	\$23,740.00	\$8,326.00	\$0.00	\$84,051.00	—	—	—
車位	\$103,713.00	\$31,856.00	(\$362.00)	\$3,439.00	\$2,534.00	\$37,467.00	—	—	—
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	\$498,634.00	\$184,970.00	\$82,677.00	\$331,137.00	\$1,097,418.00	\$146,668.00	\$171,238.00	—

合共總金額 HK\$317,906

5.7 管業處匯報累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 \$331,137.00，其中 HK\$317,906.00 已向有關業戶採取法律行動追討欠費。就個別單位拖欠管理費多年，法團已於第 14 次常務會議通過安排註契及拍賣等法律行動，故管業處已安排進行有關程序。此外，管業處已接獲其中一個拖欠管理費多年的單位債權人通知，將安排拍賣有關單位，故管業處預計可收回 HK\$60,000.00 的拖欠管理費及利息。



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

小組召集人彭紹光先生交由管業處匯報如下：

6.1.1 2011 年消防年檢後維修工程(標書編號: LUMU/11/T005)之截標程序已於 10 月 28 日下午 5 時 30 分完成，有關開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2011 年 10 月 14 日(星期五)

截標日期：2011 年 10 月 28 日(星期五)下午 5 時 30 分

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：4 間

號碼	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	忠達工程公司	未有投標		
2	快達工程有限公司	未有投標		
3	堅穩工程有限公司	未有投標		
4	民信消防服務有限公司	512,850.00	未有填寫	----
5	卓領工程有限公司	187,896.00	未有填寫	1) 總金額未包括項目 19,20,22 2) 標書 3,4 頁未有填寫金額
6	諾迅服務有限公司	未有投標		
7	星堡有限公司	528,800.00	未有填寫	----
8	科藝防火保安工程(香港)有限公司	未有投標		
9	匯達工程有限公司	回信覆不投標		
10	威臨施工程有限公司	320,540.00	未有填寫	----

由於是次所有回標承判商均未有填寫施工期，故小組已交由管業處向四位投標商作相關查詢，但其中只有「民信消防服務有限公司」及「星堡有限公司」作出回覆，施工期分別為 30 個工作天及 45 個工作天，而其餘 2 位投標商則未有回覆。

就各投標商的回標價格出現明顯差異，管業處表示由於「卓領工程有限公司」未有提供部份項目的報價，故其回標並不符合標書要求；而在其餘的 3 份合資格回標文件中，以「威臨施工程有限公司」的投標價格最低，工程總金額為 HK\$320,540.00，但因該投標商並未參與現場視察，而且其價格亦偏低，故管業處建議再邀請其到本苑視察，以便清楚了解有關項目要求，以免日後工程期間出現問題。



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，因考慮上述工程緊急，故與會委員於是次會議上一致確認委託最低回標的合資格投標商承接是項工程。倘「威臨施工程有限公司」在實地視察後，並需以書面確認報價是否有誤。

後記：「威臨施工程有限公司」已於會後進行實地視察，並已致函回覆管業處，表示可以回標的工程費用承接上述工程。管業處已於第15次維修事務小組會議向小組委員匯報上述事宜。由於法團已於第15次常務會議上揀選最低回標的合資格投標商為工程承判商，故本苑「2011年消防年檢後維修工程」（標書編號：LUMU/11/T005）將由報價最低的「威臨施工程有限公司」承接，工程總金額為HK\$320,540.00。

6.1.2 2011年龍門居馬路交通線熱燙工程(標書編號：LUMU/11/T006)之截標程序已於10月28日下午5時30分完成，有關開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2011年10月14日(星期五)

截標日期：2011年10月28日(星期五)下午5時30分

管業處邀請承判商投標數目：9間

管業處接獲承判商回標數目：4間

號碼	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	建澤工程有限公司	51,640.00	未有填寫	----
2	永葉建設有限公司	55,000.00	未有填寫	----
3	福華交通工程有限公司	未有回標		
4	其昌工程有限公司	58,000.00	未有填寫	-----
5	嘉裕工程公司	未有回標		
6	創意裝修防水工程有限公司	未有投標		
7	卓領工程有限公司	180,000.00	未有填寫	----
8	諾迅服務有限公司	未有回標		
9	東洋工程有限公司	未有回標		

小組商討後一致決定進行見標程序，以了解各承判商之施工程序後再進行商討及揀選，現於是次常務會議匯報。

議決：法團一致同意由招標程序小組於2011年11月8日(星期二)邀請4位回標投標商進行見標程序。



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 保安事務小組

由於小組召集人吳業生先生於是次會議請假，由管業處匯報如下：

6.2.1 管業處匯報，2011年8月份保安人員缺勤人手分別為日更7人、夜更33人，合共40人，扣減金額共\$25,302.81。

另外，9月份保安人員缺勤人手分別為日更10人、夜更11人，合共21人，暫未有實際扣減金額數字。

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
8-2011	\$888,972.00	\$863,669.19	40	\$25,302.81

6.2.2 管業處匯報，於7-10-2011早上有兩名住戶攜帶狗隻進入本苑，有保安員上前勸籲該業戶離開，並被住戶辱罵，其間有一名過路業主見證事件。其後該兩名住戶向管業處投訴保安員無禮貌及蓄意監視，要求開除有關保安員。經管業處調查後，認為上述保安員按照處理有關個案時並無不當之處，並得一名業戶目擊整個過程及同意作證。委員表示該兩名保安員依據指示執行職務，故該兩名保安員應予以讚揚，並著保安主管於班前訓示時作個案分享，支持各職員正確執行職務。

6.2.3 與會委員查詢，車場有個別膠鍊傾斜情況。管業處表示，由於個別車主避免膠鍊刮花車輛，故把膠鍊踏下，引致膠柱傾側。管業處已把傾斜之膠柱拉直，並聯絡有關車主解釋上述安排，如再有類似事件發生，管業處將發信警告或報警處理。

6.2.4 管業處匯報，有關2012-2014年度保安服務工作安排，新保安公司訂於10月尾至11月初約見保安員商討去留問題，並承諾會優先僱用原有保安員。此外，現時保安使用之常規器材，由管業處詳細列明種類及數量，如屬法團物資並適合新公司繼續使用，管業處將跟進與新保安服務公司商討有關物資的轉售安排。

6.2.5 與會委員表示，日前於天文台懸掛8號颱風訊號期間，各保安員盡心盡力緊守崗位，使本苑得以安穩度過，以表讚揚。

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 管業處已於2011年08月05日第2次及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。管業處亦曾先後多次向「華潤超級



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

市場」龍門居分店經理彭飛先生查詢，惟截至常務會議當日，彭經理表示仍未接獲總公司回覆。有見及此，管業處已於常務會議上請求陳主席協助，待接獲有關消息後將再向小組匯報。

6.3.2 管業處匯報，工程部早前已完成第二街翻髹簷篷工程。此外，工程部亦已開展第一街翻髹簷篷工程，截至會議當天已完成 S63 號商舖附近位置的工程。因應該商舖以往排放大量油煙弄污簷篷位置的問題，有關商戶曾提出加建及延長其外牆油煙槽的建議，惟因管業處現階段仍未接獲正式申請，故將持續跟進。就上述翻髹第一街簷篷工程，有與會委員表示施工範圍鄰近小食店，故提醒管業處於工程進行期間，必須預早通知商戶有關工程安排。管業處表示早前已與商戶聯絡，並會於施工期間採用圍網等保護措施及圍封有關地點，以減少油漆屑散落對商戶造成的影響。

6.3.3 管業處匯報近日接獲街市 M8 檔戶反映，表示街市與停車場連接的牆身位置出現滲水問題。經管業處及工程部到場視察後，懷疑是於街市天面與停車場牆身碰口位的膠邊老化所致，故管業處已向承判商索取報價參考，工程費用約為 HK\$30,000.00 至 HK\$40,000.00。因考慮街市財政狀況緊絀，管業處與工程部商討後，建議由駐苑技工先進行較簡單的維修工程，以重新擠膠方式修補有關位置。經商討後，各與會委員一致通過交由工程部繼續跟進，並著管業處知會街市商舖諮詢小組上述安排，以便取得小組同意進行所需物資的採購程序。

議決：與會委員經商議後，一致通過小組上述議決，待街市商舖諮詢小組同意後，便可安排採購所需物資，由駐苑技工以重新擠膠方式進行維修工程。

6.3.4 管業處匯報，於日常巡查時發現有部份廈座的外牆公共冷氣機去水喉喉碼鬆脫，另外發現部份位置的去水喉管失去。為免因上述情況而導致冷氣機滴水問題，管業處及保安部將安排進行全苑檢查，待管業處收集及整理好有關資料後，再向小組匯報及商討維修方案，以便於明年夏季前完成有關工程。小組一致同意上述安排。



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

6.3.5 因應第14次常務會議上議決結果，法團已同意路政署承判商於本苑加裝電力設施以供應臨時行人路照明系統的申請，已交由小組繼續商討。承判商建議如下：

方案1) 有關工程承判商於本苑電錶房加裝分錶，再按分錶讀數收費，而有關費用則以雙方釐訂之倍率計算。

方案2) 工程承判商自行向中華電力有限公司申請獨立電錶，而有關電錶則擺放於本苑，並需繳付本苑由雙方釐定的行政費用。

經各與會委員商討後，一致通過選用方案2，並同意管業處建議的行政費用(每月HK\$1,500.00)。管業處將向有關承判商索取較詳盡資料，以便預算用量及整理有關資料，並在下次常務會議商議提交報告。

議決：與會委員經商議後，一致同意上述議決，同時亦通過管業處建議的行政費用每月HK\$1,500.00。管業處會與有關工程承判商跟進，並索取有關資料，待於小組會議再向委員匯報。

6.3.6 根據第14次常務會議議決結果，為配合本苑第五屆管理委員會第二次業主週年大會會期，法團已同意交由管業處與「三菱電梯香港有限公司」商討本苑升降機及扶手梯保養合約短期續約安排。管業處已聯絡「三菱」，其表示大致同意續約6個月，惟有關保養金額則會稍作調整。就承判商的回覆，管業處已表示不接受保養金額的調整，建議「三菱」以相同的合約價格與本苑續約6個月。就此，「三菱」已於小組會議後給予回覆，表示同意以相同保養月費與本苑續約4個月。

此外，有關上述合約的增值服務要求，「三菱」表示有意與本苑進行商討，以便確認服務方向。

議決：與會委員經商議後，一致通過與「三菱電梯香港有限公司」本苑升降機及扶手梯保養合約續約4個月，合約期由2012年4月1日至2012年7月31日，每月月費則為HK\$156,000.00(升降機保養合約)及HK\$7,460.00(扶手梯保養合約)。

6.4 環境事務小組

由於小組召集人柯佩均女士缺席是次會議，由管業處匯報如下：

6.4.1 有關業戶違規於大垃圾站丟棄建築廢料問題，本苑保安部曾於9月18日發現個別業戶在大垃圾站丟棄座廁。就上述情況，管業處已致函有關業戶作書



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

面勸喻，現特此向法團匯報。

6.4.2 管業處匯報清潔承判商 10 月及 11 月份的特別工作安排。清潔承判商已於 10 月 18 日完成清洗第二街天幕工程。由於有委員在特別業主大會接獲業戶反映各座前後樓梯衛生問題，管業處已要求清潔承判商安排清洗前後樓梯，有關工作已於 10 月底至 11 月中期間進行。

6.4.3 管業處匯報颱風後本苑樹木的損毀狀況，是次颱風共吹塌本苑位於第 10 座花園及中央公園內的 2 株樹木。為免樹木對途人構成危險，園藝保養商駐苑員工已於 9 月 30 日清除有關樹木，現於是次會議報告。

6.4.4 「龍門居」三角形花園設計比賽已順延至 10 月 30 日截止。截至是次會議當日，管業處共收到 29 份住戶參賽作品。由於參賽作品眾多，有委員建議交由環境事務小組跟進，於小組會議由與會委員、管業處及園藝保養商共同揀選 10 份初選入圍作品，再提交下次常務會議作第 2 輪揀選。委員一致同意上述建議。

6.4.5 有關第 3 期「交換坊」活動，小組已同意再度舉辦是次活動，故管業處及部份法團委員已於 10 月 19 日與合辦機構進行會議，擬定活動細節如下：

活動日期 2011 年 11 月 20 日(星期日)

時間 下午 2 時至下午 5 時

合辦機構 龍門居業主立案法團、仁濟醫院第二中學、中華基督教會何福堂小學家長教師會、仁濟醫院羅陳楚思小學及興德學校

有關當天活動安排如下：

項目	負責單位
攤位遊戲 (3 米 x 3 米)	各合辦學校
交換攤位	仁濟醫院第二中學
表演節目	各合辦學校
抽獎活動	仁濟醫院第二中學
填色比賽	仁濟醫院第二中學

管業處表示「交換坊」活動共獲取贊助 HK\$2,000.00，在扣除第 1 期及第 2 期活動支出後，共有餘款約 HK\$600.00，建議把有關款項用作購買攤位遊戲小禮品。小組委員一致同意上述建議，待提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致確認使用「交換坊」活動餘款 HK\$600.00 購買攤位遊



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

戲小禮品。

6.4.6 有關 2011 年 8 月至 9 月份廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	八月	九月
廢紙(kg) - HK\$0.8/kg	325	320
鋁罐(kg) - HK\$3.0/kg	6	3
膠(kg) - HK\$ 0.4/kg	330	450
舊衣物(kg) - HK\$3.0/kg	444	235
總金額	\$1,742.00	\$1,150.00

彭秘書表示新清潔承判商「時運服務有限公司」曾於清潔服務合約見標時提出新環保回收計劃模式，建議提交環境事務小組會議研究上述計劃的細節及商討有關可行性。與會委員一致贊同上述建議。

6.4.7 管業處早前接獲環境保護署來函，邀請本苑參與「慳電膽及光管回收計劃」，現提交小組商議。與會委員經商議後，一致同意參與上述計劃。管業處已於會後向環境保護署索取有關海報及回收箱，並建議由 2011 年 11 月 1 日起，於各座座頭保安崗位擺放慳電膽收集箱，現提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致同意參與上述「慳電膽及光管回收計劃」，計劃開展日期為 2011 年 11 月 1 日。

6.4.8 有委員反映商舖男洗手間衛生情況未如理想，反映除尿槽位置出現黃漬外，地面亦有污漬。此外，有委員亦查詢設施損壞情況，以便考慮是否需於該處啟用智能咭系統。管業處表示會安排清潔承判商徹底清洗尿槽及地面。有關使用智能咭安排，因業戶對此意見分歧，小組建議提交常務會議商議是否需進行問卷調查以諮詢業戶意見。

議決：與會委員經商議後，初步對上述建議持開放態度，故建議先由管業處整理及提交商舖洗手間的相關維修記錄供委員參考，待於小組會議上作更深入的商討。



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

6.4.9 本苑早前已報名參與「屯門區廢物回收大行動」，環保署已確認環保回收車將於下列日期及時間到本苑進行回收活動，現特此於是次常務會議報告有關活動詳情如下：

次數：每月一次（每月第一個星期五及首月額外一節星期六回收時段）

日期：04/11/2011, 19/11/2011, 02/12/2011, 06/01/2012

時間：下午 3 時至下午 6 時

環保回收車停泊位置：第 8 座對開車位

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，，由管業處匯報如下：

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	\$2,400	07/02/2011	26-27/02/2011
渣打銀行	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	31/3/2011	2-3/04/2011
花旗銀行	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	11/05/2011	23-24/05/2011
皇廷鋁窗維修防水工程有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	08/06/2011	11-12/06/2011
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	24/06/2011	25-26/06/2011
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	08/07/2011	23-24/07/2011
合共數量：			6 單，共港幣\$14,400 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
合共數量：		7 單，共港幣\$13,832.00 元		

6.5.3 第十四次常務會議紀錄及第十五次常務會議議程已上載至龍門居網誌。

6.6 康樂事務小組

由於小組召集人陸國英女士於是次會議請假，，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

- 6.6.1 就合辦2011年12月4日(星期日)「秋高氣爽行山樂」事宜，已邀請合辦單位龍門業主關注組主席郭順明先生到來一同商討有關事宜。
管業處匯報，新昌管理有限公司將贊助是次活動之保險費用。經商討後，活動詳情如下：

報名日期：2011年11月1日(星期二)

收費：HK\$5 (包括樽裝水一支)

名額：80人

紀念品：參與者將獲發紀念狀一張

議決：與會委員一致通過上述活動安排。

- 6.6.2 就合辦2011年10月15,16日(星期六,日)「歡聚龍門盆菜宴」活動事宜，有關活動已延至2011年12月10,11日(星期六,日)舉行，門票將於2011年11月7日晚上7時於管業處開始發售。另外，經商討後，與會委員一致通過曾購買10月盆菜宴之業戶可優先購票。

議決：與會委員一致通過上述售票安排，並同意先由管業處聯絡曾購買10月盆菜宴的業戶，知會有關優先購票的安排。為公平起見，盆菜宴各酒席的位置則仍會以先到先得形式順序發售。

- 6.6.3 就舉辦2011年11月12及13日(星期六及日)「國內兩天精華遊」活動，管業處共接獲44人報名。

- 6.6.4 管業處已接獲區議會退回有關2011年5月15日(星期日)「馬灣公園一天遊」(活動 HK\$3,180.00 撥款，而有關款項已於早前存入法團戶口。

- 6.6.5 有關本苑康體設施收入情況如下：



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

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
2011 月 1 月	7	200.00	12	\$305.00	19	\$470.00
2011 月 2 月	3	70.00	14	\$335.00	15	\$335.00
2011 月 3 月	3	70.00	54	\$1,210.00	20	\$400.00
2011 月 4 月	2	60.00	35	\$875.00	25	\$510.00
2011 月 5 月	5	130.00	23	\$575.00	29	\$590.00
2011 月 6 月	0	0.00	23	\$570.00	23	\$500.00
2011 月 7 月	0	0	42	\$1,050.00	22	\$435.00
2011 月 8 月	5	\$140.00	16	\$405.00	29	\$585.00
2011 月 9 月	1	\$35.00	16	\$1,555.00	37	\$750.00
合共：	26	\$705	281	\$6,880.00	219	\$4,575.00

6.6.6 管業處匯報，9 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	4 人	\$128.00
國畫班	7 人	\$196.00
書法班	7 人	\$168.00
總數：	18 人	\$492.00

6.6.7 9 月份便利圖書站遲還罰款總金額為 HK\$128.00，總金額為 HK\$767.00，有關款項將撥入為屋苑收入。

6.6.8 有關本苑儲物室租用情況，詳情如下：

地點	租用期
第 10 座	由 09 月 15 日 至 11 月 14 日
第 16 座	由 10 月 15 日 至 12 月 14 日

6.6.9 管業處匯報，收到個別業戶反映，指現時由業戶自行抽籤借用儲物室安排不公平，要求交由法團或管業處代抽或改為先到先得。經各與會委員商討後，一致通過將有關事宜於常務會議上匯報及討論。

議決：與會委員經商議後，認為現行抽籤方式並不存在不公平問題，但因應



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

部份業戶或未能於管業處辦公時間出席抽籤，故先建議把抽籤改為晚上法團會議前進行。同時，管業處亦會考慮其他可行抽籤方式，待下次會議再提交委員商討。

6.7 財務及審核小組

6.7.1 秘書彭紹光先生表示財務及審核小組未有召開會議，但建議管業處可安排召開小組會議，以便商討2012年 - 2013年財政預算案內容。

6.8 街市、商舖諮詢小組

6.8.1 秘書彭紹光先生表示街市、商舖諮詢小組未有召開會議。管業處表示早前已主動聯絡小組召集人，惟其回覆暫時無需召開會議。

(七) 其他事項

7.1 屯門區議會屯門河美化計劃，路政署將會在龍門居第十六座附近之行人天橋進行美化計劃工程，為期約兩個月，承辦商並希望借用通道進出運送建築物料，每星期二、四、及六上午9:30至11:30止。因應運送建築物料需要，承辦商亦要求把現時放於該處出入口的大花盤暫時遷移，改以水碼代替。

管業處經了解有關安排後，現於是次常務會議提出以下意見予法團委員商討：

1) 借用通道頻次

管業處表示承辦商現時建議的借用通道頻次過於頻繁，同時，考慮本苑早上亦有校巴接載學童及星期六人流一般較多，建議可改為於週中一星期一次借用通道。

2) 遷移大花盤安排

因應現時的大花盤有防止單車高速進出本苑的實際用途，管業處建議要求承辦商於完成運送工作後，即日把大花盤放回原處。

3) 其他可行運送通道

管業處在接獲有關申請後，曾進行實地視察，研究於「龍富橋」另一端或鄰近屋苑作運送通道的可行性，以減少對本苑業戶造成的滋擾。惟經視察後，「龍富橋」另一端的位置較為狹窄，或未能容納有關車輛進入。而鄰近屋苑亦設有圍欄，故亦未能作為運送通道。

議決：與會委員經商議後，雖歡迎區議會進行屯門河美化工程，惟考慮上述申請會對業戶造成一定程度的滋擾及本苑通道路面情況問題，故委員建議管業處再與有關承辦商聯絡，查詢有關保險及運送車輛負重等資料，並交由維修事務小組再就有關可行性及細節進行商討。



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

7.2 本苑9月初曾發生一宗車輛沒有支付時租停車費用並衝閘離開事件。控制室當時立即報警處理此事。經警方跟進車牌編號及閉路電視記錄後，有關車輛司機主動聯絡管業處，表示願意繳付有關費用，要求就案件進行和解。現提交是次常務會議商討是否接受肇事司機的和解方案。

議決：與會委員經商議後，認為上述事件乃刑事罪行，故一致同意交由警方繼續處理。

7.3 有委員表示接獲部份業戶反映，現時第二街的垃圾桶的桶口較狹窄，無法容納較大型的垃圾，而個別人士更直接把垃圾丟棄於垃圾桶旁，影響本苑環境衛生，故委員建議加闊桶口位置，以方便業戶丟棄垃圾。與會委員經商議後，認為第二街的垃圾桶只是供行人棄置小型垃圾之用，故一致同意無需作任何修改。但為減少出現垃圾丟棄於垃圾桶旁的情況，管業處會要求保安員加強巡邏及對違規人士作出適當勸喻。

7.4 本苑2011年10份新轉名單位共有7個：第9座(2個)、第11座(1個)、第13座(2個)及第15座(2個)。

(八) 下次會議日期

會議於晚上11時10分結束。下次會議日期為2011年12月12日(星期一)晚上8時30分舉行。

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區域經理夏建輝先生
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