



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 第十六次常務會議記錄

日期：二零一一年十二月十二日（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

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

（排名不分先後）

請假——柯佩均女士、姚艷萍女士、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

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

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十六次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

秘書彭紹光先生匯報，已接獲委員柯佩均女士、姚艷萍女士、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十五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十五次常務會議記錄。

(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，預計可於農曆新年前完成所有更換燈具工程；而燈罩漏光的問題，經視察後發現新裝的燈具並無漏光問題，而是舊有燈具留於天花的舊痕跡引起錯覺。「創基」將於稍後進行執油工程，預算工程完成後解決上述問題。而有關各座天台及1樓至地下後樓梯的燈具已要求「創基」提供價格資料，稍後會向法團匯報。

另外，由於是項工程沒有聘用顧問公司，故法團要求新昌代為執行顧問的驗收工作。經法團商討後，一致同意由新昌執行安裝節能裝置工程的驗收工作，並於驗收後向法團匯報。

陳主席詢問是否仍有業戶反映新燈具光度太強問題，管業處表示最近再沒有接獲上述意見，相信是由於當初未習慣光度，現時業戶已適應。有法團委員提醒管業處，須根據要求向機電署匯報工程進度及提交所需資料，以免影響申請資助的進度，管業處回覆會跟進有關事宜。

2. 跟進商戶違例擺賣管制措施

3.2.1 管業處匯報，S10 號舖違例擺賣情況日趨嚴重，已於 28/11/2011 及 9/12/2011 發出警告信。另外，S03 號舖及 S05 號舖違例擺賣情況仍未有改善，管業處已於 2/12/2011 發出最後警告信，如上述各商戶違例擺賣情況持續，將交由法團法律顧問跟進。

陳主席表示，S11 號舖經常將掛滿浴室配件的瓷磚版擺放於舖外，遇有大風吹起翻飛會對途人構成危險；另外，S28 號舖及 S56 號舖亦經常將雜物擺放於商舖門外位置及在舖外處理食物，佔用公共地方並影響環境衛生。管業處回覆會密切留意上述情況及加強巡查，如情況未有改善將按正常程序跟進。

3.2.2 管業處匯報，有業戶提出本苑早前的常務會議記錄中提及容許商戶舖前有三呎的公共地方範圍擺賣，故特此於是次常務會議中澄清。



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

陳主席表示，有關上述會議記錄中的陳述乃手民之誤，需要作出修訂，並強調法團不容許任何商戶佔用公共地方作擺賣用途。顧及本苑商戶大部份為零售業，於來貨時需時整理並暫存於舖外，並於收舖後全數清理。本苑於執行違例擺賣措施時會對上述情況作出酌情處理，但對於嚴重的個案，本苑必定根據公契作出規管。

(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，新清潔服務公司「時運」代表已跟清潔員工簽約，過程大致順利，有關保險及按金的相關文件亦已準備妥當，稍後將交予法團及管業處存檔。陳主席表示，近日發現有清潔員工工作態度散慢，要求新清潔公司於上任前對所屬員工作出評估，如未能勝任的員工需作適當安排。

新保安服務公司「富寧」方面，已訂於 13/12/2011 與保安員工簽約；有關保安服務合約則暫訂於 19/12/2011 簽署。交接安排方面，管業處要求新保安服務公司「富寧」於聖誕節前派駐主管級員工到場了解本苑保安運作，確保於上任時能順利運作，避免出現混亂；保安器材方面，早前的保安會議中已議決以租借形式交「富寧」使用，有關設備的維修保養及牌照費用由保安服務公司負責，並提交是次常務會議確認。陳主席表示，新保安服務公司向法團提出因營運資金緊絀，要求提早於每月底前兩至三天發放薪金，而缺勤的扣薪則於下一月份扣除。法團認為有關要求對合約上的大原則並無重大影響，可予以考慮，亦可保證員工可準時出糧，基於維持良好合作關係，擬訂於每月底前兩個工作天發放薪金予新保安服務公司，現交由是次會議決定。

議決：與會各委員一致通過上述兩項安排。

4.1.2 陳主席表示，由於新保安服務公司「富寧」於夜更的主管級員工大部份會於 1/1/2012 離職，為保持正常運作，要求管業處於新保安服務公司上任初期派遣主管級員工留守屋苑，以協助處理突發事情，尤其於假期及晚間時份，以避免出現混亂，並由管業處安排跟進。

4.1.3 管業處匯報，新保安服務公司「富寧」及新清潔服務公司「時運」的員工制服式樣圖片已於會上即席給予各委員參考並作簡單講解。而有關資料將於稍後以通告形式通知所有業戶，以茲識別。

4.1.4 有委員表示，現時保安通訊器材屬法團物資，但通訊牌照則為「新昌管理服務有限公司」持有。為免日後本苑轉換任何服務承辦商時出現混亂情況，建議將牌照持有人轉為法團持有，由各委員即場表決。



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

議決：與會各委員一致通過上述建議。

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，將於農曆新年後的招標程式小組進行商討，並預計於明年雨季前完成招標程序。

4.2.2 管業處匯報，管理公司已為屋苑製訂勘察報告，並提出多項維修建議項目，其中包括簷篷位置加裝防墮安全設施及聘請顧問勘察鐵簷篷，並於會上向法團簡述其它維修及改善建議。法團表示有關報告內之建議項目，將於稍後的財務審核小組會議內審議及商討。

陳主席表示，本苑落成已有 13 年，同意部份項目實有進行大型維修工程的準備，但必須於落實前從不同渠道發放消息及聽取居民意見，讓業戶明白該項工程對屋宇的重要性，令工程展開時更為暢順，並著管業處多提建議可行方法供法團參考，以保持屋苑的保養及提升屋苑價值。

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有興趣參與增闢親子種植場計劃，可於農曆新年後詳細商討合作方面的安排。若何福堂小學合作參與計劃，會令場地選擇更多，屆時可再次邀請中華電力有限公司提供贊助，待有新進展再於會上匯報。

4.3.2 龍門居親子種植場第 5 期已於 11 月 20 日展開，但有部份中籤業戶對種植的興趣已未如以往熱烈，令部份場地荒廢。因此有業戶建議收費，既可令種植興趣濃厚的業戶增加中籤機會，亦可減低浪費場地的情況出現。

陳主席表示，曾參考鄰近設有類似本苑親子種植場的屋苑，大部份均收取費用。就上述情況，著管業處收集有關收費模式、場地大小的定價等資料供法團參考，然後再作商討。

4. 向 S119 號舖追討賠償事進展報告

4.4.1 陳主席表，有關向 S119 號舖追討賠償一事，法團法律顧問李家駒律師通知本苑破產管理署現就有關人士的資產進行審理，待有進一步消息，再於會議上匯報。

5. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

4.5.1 陳主席表，有關「浩龍有限公司」控告法團多收管理費案件，已於早前的業主大會中以大比數通過授權法團法律顧問李家駒律師事務所繼續處理上述案件。由於對方就有關案件並無行動，為免本苑繼續被有關官司拖延，決定



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

採取主動解決訴訟。就有關行動，法團代表及管理公司代表已於早前到律師樓簽署法律文件，現待法院排期上庭。

另外，由於案件須由大律師處理，因此本苑需繳付港幣 10 萬元正備用金予大律師，現提交是次會議通過。

議決：與會各委員一致通過上述議案。

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，管業處已於早前安排由屋苑代有關業戶先行繳付法律費用予法團法律顧問李家駒律師，稍後將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%。問卷調查結果如下：

	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 法團於第 15 次常務會議上已同意再度邀請環境保護署到本苑進行實地視察，故管業處已致電該項目負責人，查詢有關項目需提交的資料及注意事項。惟根據項目負責人回覆，上述計劃的首輪審批已於 2011 年 11 月進行，而下一輪審批將會於 2012 年中進行。因此，管業處建議可先參考首輪獲批屋苑的營運成效，以便了解運作模式及比較廚餘處理機性能等。此外，為配合第 2 輪審批時間，管業處亦建議把實地視察日期順延至 2012 年 4 月份。與會委員經商議後，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

(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9月份資產負債表及財務資料如下：



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND
BALANCE SHEET AS AT 30/09/2011
龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-09-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		909,347.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		247,388.59
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		3,980.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,769,924.30
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		4,253,373.90
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>39,706,293.79</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	18,750.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,575,884.74	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	42,171.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	46,787.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	392,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	94,260.00	
			<u>3,355,514.74</u>
			<u>36,350,779.05</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 2011-09-30	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2011-09-30		
RESIDENTIAL	住宅	(206,497.32)	
COMMERCIAL	商業	161,107.83	
CARPARK	車場	102,628.02	
WET MARKET	街市	(121,503.41)	
			<u>(64,264.88)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		16,466,515.63
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		2,595,151.50
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		7,931,562.65
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		913,403.27
			<u>36,350,779.05</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 2578 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



LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/09/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-09-30

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	740,991.00
COMMERCIAL	商場	40,215.00
CARPARK	車場	68,237.00
WET MARKET	街市	59,904.00
		<u>909,347.00</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	336,362.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,444,146.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,245,836.51
COMMERCIAL	商場	270,299.48
CARPARK	車場	199,295.93
WET MARKET	街市	388,085.30
COMMON AREA	公用地方	828,045.43
		<u>7,931,562.65</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 2011/09

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	13,249,992.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	9,423.49	52,685.75
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	3,952.00	17,521.60
TOTAL INCOME	總收入	2,221,707.49	13,320,199.35
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	273,362.00	1,640,172.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	120,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,363.00	17,778.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	9,256.95	209,225.45
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	52,990.00
LIFT MAINTANANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	145,364.00	873,234.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	11,600.00	93,410.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	-	15,580.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	8,292.00	39,822.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	292,381.00	1,759,686.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	781,331.42	4,445,021.17
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	345,498.00	1,998,730.00
PUBLIC WATER	公共水費	5,817.30	11,383.20
TELEPHONE	電話費	2,044.00	13,034.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	1,950.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,964.00	7,826.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,059.23	6,330.92
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	2,268.00	2,268.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	201,564.92	1,679,430.33
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	2,989.20
SUNDRIES	什項支出	14,202.00	58,062.00
		2,121,932.82	13,048,922.67
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	327,798.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	24,996.00	149,976.00
		2,201,561.82	13,526,696.67
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	20,145.67	(206,497.32)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		11,443,236.23
			11,236,738.91



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 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/09

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	602,976.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	325.10	1,817.60
TOTAL INCOME	總收入	<u>100,821.10</u>	<u>604,793.60</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	11,881.00	71,286.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	6,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	2,028.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	173.94	1,660.94
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	6,090.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	793.80
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	510.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	33,959.51	193,196.77
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	12,600.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,698.30	1,698.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	600.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	6.00	42.96
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	8,765.77	73,036.00
SUNDRIES	什項支出	37.00	1,227.00
		<u>61,206.82</u>	<u>422,919.77</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	14,250.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,086.00	6,516.00
		<u>64,667.82</u>	<u>443,685.77</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>36,153.28</u>	<u>161,107.83</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,691,495.37
			<u>2,852,603.20</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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/09

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	622,278.00
CARPARK FEE	車位費	-	1,240.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	429.53	2,370.59
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	255,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,632.00	155,173.00
TOTAL INCOME	總收入	173,274.53	1,036,061.59
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	125,856.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	6,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	2,508.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,214.44	36,007.44
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,415.00
LIFT MAINTANANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	42,546.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	4,350.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,782.30	3,373.80
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,697.00	52,182.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	59,954.30	341,082.19
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	126,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	830.30	1,728.20
AUDIT FEE	核數費用	100.00	600.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	31.77	189.38
TAXATION	稅項	5,100.00	423.80
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	15,476.70	128,951.26
RENT & RATES	地稅及差餉	2,640.00	7,920.00
	什項支出	311.80	14,640.50
		148,278.61	896,773.57
	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,192.00	25,152.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,918.00	11,508.00
		154,388.61	933,433.57
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	18,885.92	102,628.02
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,061,056.15
			1,163,684.17



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 2011/09

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	417,240.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	238,248.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	628.27	3,512.60
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,633.28
TOTAL INCOME	總收入	109,876.27	660,633.88
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	6,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	4,008.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	13,320.00	17,028.00
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	-	52,150.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	29,880.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,235.00	13,410.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,579.00	159,984.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	2,012.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	69,736.00	349,795.00
PUBLIC WATER	公共水費	886.90	1,815.60
AUDIT FEE	核數費用	100.00	600.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	20.60	120.89
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	143,058.00
SUNDRIES	什項支出	51.40	2,275.80
		142,919.90	782,137.29
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(33,043.63)	(121,503.41)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,334,992.76
			1,213,489.35



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
香港九龍觀塘新昌街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 2011/09

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	2,217.00	10,037.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入		9,600.00
CARPARK FEE	車位費	11,320.00	70,940.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	1,488.00	11,087.00
TOTAL INCOME	總收入	15,025.00	101,664.00
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	372,339.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	18,981.67	377,267.17
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	2,415.00
LIFT MAINTANANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	11,735.00	66,760.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	4,350.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,988.40	29,755.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	52,294.00	317,884.00
PEST CONTROL	滅蟲費	4,000.00	24,000.00
INSURANCE	保險費	21,571.67	127,346.67
GARDENING	園藝保養費	31,300.00	159,360.00
NOTICE BROAD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌		1,317.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	1,490.00	11,840.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	18,267.00	119,865.00
PUBLIC WATER	公共水費	14,844.20	35,065.60
TELEPHONE	電話費	2,904.00	17,430.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	18,702.15	70,655.25
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	9,953.00	10,601.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	1,590.10	10,010.30
SUNDRIES	什項支出	26,968.20	157,643.48
		240,832.39	1,983,081.59
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(225,807.39)	(1,881,417.59)
		15,025.00	101,664.00
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9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\$20,145.67(住宅)、HK\$36,153.28(商業)及 HK\$18,885.92(車場)。街市部份則由於冷氣費支出超支致虧損 HK\$33,043.63。公共部份分攤金額則為 HK\$225,807.39；各部份合計盈餘為 HK\$42,141.24，總資產扣除負債後為 HK\$36,350,779.05。

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	現得利息	本息總計
HK\$21,662,874.250	04/10/2011 -04/01/2012	HK\$ 74,009.87*	HK\$21,736,884.07
HK\$ 7,234,227.80	04/10/2011 -04/01/2012	HK\$24,715.29*	HK\$ 7,258,943.09
HK\$ 4,000,644.20	活期	HK\$33.00	HK\$ 4,000,677.20

*此為未入賬利息

5.4 法團於第15次常務會議上已通過本苑信託基金於「大新銀行」開立新定期賬戶，故管業處已於會後致函「交通銀行(信託)有限公司」，知會其上述安排。惟管業處於日前接獲「交通銀行(信託)有限公司」回覆，表示「大新銀行」已拒絕有關信託基金的開戶申請。與會委員表示已知悉上述事宜，待重新商討於其他銀行的開戶安排。

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\$63,488.23。

創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

日期	說明	支票台頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘	跟進人
Balance Brought Forward from 30 Sep 2011							
3/10/2011	嘉裕工程公司贊助 歡聚龍門盆菜宴	龍門居業主立案法團	766725		HK\$1,000.00	HK\$69,283.23	Sophie
4/10/2011	志豐水泵工程有限公司 贊助歡聚龍門盆菜宴	龍門居業主立案法團	108566		HK\$1,000.00	HK\$70,283.23	Sophie
4/10/2011	EC INFOTECH LTD 贊助歡聚龍門盆菜宴	龍門居業主立案法團	000428		HK\$1,000.00	HK\$71,283.23	Sophie
19/10/2011	健力環保發展有限公司 (9月份)	龍門居業主立案法團	999671		HK\$705.00	HK\$71,988.23	Sophie
28/10/2011	退回「歡聚龍門盆菜宴」 活動贊助費用	蘇穎邦	415363	HK\$8,500.00		HK\$63,488.23	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

5.6 管業處匯報有關 2011 年 11 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	\$239,820.00	\$95,309.00	\$44,000.00	\$261,208.00	\$640,337.00	\$139,835.00	\$206,736.00	—
商舖	\$57,145.00	\$12,434.00	\$3,764.00	\$1,048.00	\$858.00	\$18,104.00	—	—	—
街市 (包括冷氣費)	\$109,248.00	\$32,307.00	\$30,377.00	\$6,003.00	\$1,062.00	\$69,749.00	—	—	—
車位	\$103,713.00	\$39,808.00	\$12,344.00	\$905.00	\$724.00	\$53,781.00	—	—	—
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	\$324,369.00	\$141,794.00	\$51,956.00	\$263,852.00	\$781,971.00	\$139,835.00	\$206,736.00	—

合共總金額 HK\$346,571.00

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\$346,571.00 採取法律行動，故部份業戶已因而清繳有關費用。截至會議當日，累積欠繳超過 90 天管理費之總額已減至 HK\$263,852.00。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。

(六) 討論事項

6.1 邨巴服務終止合約及相應安排事

陳主席表，較早前接獲現任邨巴承辦商金威旅運來電，表示公司股東組合調整，將於 2011 年年底終止本苑邨巴服務。由於本苑邨巴服務(NR754)的行車路線及定價等均由運輸署批核，因此不論任何承辦商接辦均須遵照運輸署規定進行，加上事件較緊急，已於早前要求管業處邀請邨巴服務承辦商接手承辦上述路線。

管業處回覆，早前已聯絡 4 間邨巴服務承辦商，其中「BU Bus」表示公司規模未能承接本苑路線；另外「陽光」及「冠忠」均表示其公司的營運方式與本苑邨巴路線(NR754)不同而拒絕。最後「龍威」負責人表示可作詳細商討，並訂於 2011 年 12 月 15 日與管業處會面作初步接觸，商討結果將於會面後向法團匯報。

陳主席表示，由於事出突然，加上時間倉卒，無法在下次常務會議議決，建議將有關事項交由主席本人、法團秘書及管業處全權處理。

議決：與會各委員一致通過上述建議。



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

(七) 專責小組報告

7.1 招標程式小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下:

7.1.1 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	----

因應法團已於第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,故管業處已於早前與最低標的「威臨施工程有限公司」進行實地視察,並於11月4日接獲其書面回覆,確認會按照投標書上的價格完成標書內的各項工程。因此,本苑「2011年消防年檢後維修工程」(標書編號: LUMU/11/T005)會由最低報價的「威臨施工程有限公司」承辦,工程總金額為HK\$320,540.00,而施工期(包括訂貨期)則約為75個工作天。管業處表示承判商已於日前開展有關工程,現特此於是次會議匯報。

7.1.2 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:



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

招標邀請書發出日期：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		

就馬路交通線熱燙工程一事，招標程序小組已於2011年11月8日(星期二)完成見標程序，最低標為「建澤工程有限公司」。經見標後，小組一致認為「其昌工程有限公司」對工程熟悉，並能提供專業意見，表現最佳。除標書內列明的工程項目外，該公司亦會安排進行徹底清理工程，而施工安排亦較詳盡仔細，加上其投標價與最低標只相差 HK\$6,360.00，價格相距並非太大，故小組一致推薦「其昌工程有限公司」為是項工程承判商，施工期約為2-3星期，工程總金額為 HK\$58,000.00。

因應施工期內需暫時封閉部份施工路段，承判商亦建議把部份工程改為夜工進行，以減少對業戶造成的滋擾，而額外夜工費用為 HK\$10,000.00。

議決：法團一致同意揀選「其昌工程有限公司」為2011年龍門居馬路交通線熱燙工程(標書編號: LUMU/11/T006)的承判商，但因考慮夜間進行工程需向環境保護署作出特別申請，故不同意進行夜工，但與會委員同意於學校假期進行工程，以免封路防礙校巴接送學童。此外，管業處亦會預先通知各商戶及住戶有關封路時間，以便其通知送貨車輛，避免於封路期間駛入本苑。同時，陳主席會協助聯絡屯門警署，酌情處理工程期間於第5座開口外的上落客貨情況。



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

7.2 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：

7.2.1 管業處匯報，2011年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，扣減金額共\$13,726.77。

另外，10月份保安人員缺勤人手分別為日更20人、夜更21人，合共41人，扣減金額共\$25,935.38。

另外，有委員表示有個別保安員經常遲到，要求管業處留意及加強執行上班時間規定。

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
9-2011	\$888,972.00	\$875,245.23	21	\$13,726.77
10-2011	\$888,972.00	\$863,036.62	41	\$25,935.38

7.2.2 管業處匯報，現時晚上有青少年聚集在河畔公園喧嘩，影響鄰近河畔單位的業戶，管業處已訓示保安員加強留意，遇有業戶反映或有噪音影響居民，會即時報警處理。

7.2.3 有關2012泊車證及出車證訂購事宜，管業處已收取3份報價如下：

公司名稱	印製數量	價格
標誌服務有限公司	泊車證及出車證 各700張(共1400張)	HK\$1,260.00
S-Club (新昌管理服務公司集團成員)		HK\$1,890.00
安達印刷設計公司		HK\$2,800.00

小組商討後已一致同意揀選最低標的標誌服務有限公司以HK\$1,260.00承做本苑2012年的泊車證及出車證，並確認選用綠色為2012年泊車證及出車證的主色。

議決：與會委員一致同意上述採購安排。

7.2.4 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，管業處詳細點算現時保安使用的常規器材種類及數量。如有關物資屬法團擁有並適合新公司繼續使用，管業處將與新保安服務公司商討有關轉售安排。



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

7.2.5 管業處匯報，最近收到多名居民反映，本苑邨巴服務質素明顯下降，有需要派發問卷諮詢業戶意見，待收集主流意見後再向邨巴公司及有關政府部門反映。小組已於會上確認問卷形式及內容。上述問卷已於 2011 年 11 月 21 日派發予各住戶，並於 12 月 5 日收回。惟法團近日接獲邨巴公司通知，將於農曆年後停止營運有關路線，故法團同意無需點算上述問卷調查結果。

7.3 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：

7.3.1 就路政署承辦商要求借用本苑通道運送建築物料，以便進行「屯門河美化計劃」事宜，小組經商討後，已同意借用通道予路政署承辦商，但建議把借用通道頻次由每星期三次減少至每星期最多兩次，而時間則維持不變。管業處已向承辦商作出有關回覆，惟至今仍未接獲承辦商的確認。

7.3.2 管業處已於第 5 座車輛出入開口作實地視察，研究該處安裝八達通系統的可行性。惟因該處時有大型旅遊巴及貨車出入，現有位置亦僅足以讓有關車輛通過，倘安裝八達通系統後，預計剩餘空間將不足以讓該類型車輛通過，故認為實際環境不適合進行安裝八達通系統的工程。小組在商討後，亦表示於第 5 座車輛出入開口安裝八達通系統並不可行。因應上述情況，有委員建議改於第一街 S10 號舖對出的消防開口位置安裝有關系統。管業處表示上述位置屬政府管理範圍，故本苑不可擅自拆除該處的消防閘及加裝任何設施。因此，陳主席表示會協助與有關政府部門商討及跟進。

議決：與會委員一致同意交由陳主席協助跟進。

7.3.3 管業處早前接獲個別業戶反映，表示第 16 座對出通道的地面路拱過高，以致輪椅使用者於經過時出現困難，要求管業處跟進及改善，故現交由小組商討有關改善方案。

小組委員商討後，認為於該處安裝路拱主要為防止使用單車人士高速駛經有關位置。同時，因考慮該通道的斜道可能危害輪椅使用者的安全，倘拆除有關路拱後，對途人的安全構成威脅，亦易造成單車意外。由於在上述通道附近的北閘出入通道相對平坦，而康文署亦於該出口的單車徑上加裝膠柱，故有與會委員建議拆除北閘入口通道的路拱以供輪椅使用者通過，向公眾提供無障礙通道。小組於會上已通過上述建議，並交由工程部進行上述工程，現於是次常務會議匯報。

7.3.4 管業處匯報，由於「華潤超級市場」分店經理彭飛先生已離任，故管業處已



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

於早前第三次去信「華潤超級市場」，向新經理提出有關維修事宜。管業處表示已於是次常務會議前接獲「華潤」總公司林小姐來電，查詢有關維修工程的分攤比例。管業處已向林小姐作出口頭回覆，表示「華潤」需承擔升降機內維修工程的全部費用，而送貨通道及升降機大堂的維修費用則由本苑與其平均分攤。同時，管業處亦已提供有關報價予林小姐參考，並邀請其到本苑實地視察，以便共同跟進有關問題。

- 7.3.5 管業處匯報「各廈座加裝分體冷氣機工程」(標書編號: LUMU/11/T004)的工程進度。有關工程已於 11 月 14 日展開，除第 5 座及第 7 座外，其餘各座的加裝工程經已完成。有關第 5 座安裝散熱器的位置，工程承判商提交了 2 個可行安裝位置的建議，分別為該座後樓梯及平台側的牆身位置，現交由是次常務會議表決。

議決：與會委員檢視有關位置圖後，一致同意於第 5 座後樓梯安裝散熱器。管業處會與承判商跟進，預期可於 12 月中旬完成整項工程，並將於工程後聯絡小組委員進行視察及驗收。

- 7.3.6 管業處早前接獲「中華電力」通知，表示將於本苑範圍進行電纜提升工程。施工範圍為第二街近第 1 座及第 8 座對出位，而施工期約為 2 至 3 個月。但由於農曆新年臨近，管業處會建議「中電」避免在節日期間施工。經各與會委員商討後，同意交由管業處跟進，並於是次常務會議上匯報。

議決：與會委員一致確認上述工程安排。

- 7.3.7 就路政署承判商租用本苑位置擺放電錶一事，承判商提供的最新資料與早前提供的內容不同，根據承判商最後提供的資料，有關電錶除供電予該處街燈外，亦會為施工範圍內臨時辦公室供電，其中包括冷氣設備，故預期耗電量會較原有預算使用量增加。

因應上述情況，各與會委員經商討後，一致通過將所需之行政費用由 HK\$1,500.00 調整至 HK\$2,000.00。管業處已與承判商再商討，惟至今仍未接獲任何回覆，故管業處會持續跟進，並向法團匯報最新消息。

- 7.3.8 本苑工程部科文李少欽的合約期將於 2011 年 12 月初屆滿，故管業處向小組提交小組商議有關其續約安排。與會委員經商討後，同意與有關員工再續約一年，故要求管業處先向該員工查詢其留任意向，並安排致函「新昌管理服務有限公司」提出有關續約要求。現提交是次常務會議確認有關安排。



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：與會委員一致同意與工程部科文李少欽續約一年，合約到期日則為 2012 年 12 月 7 日。

7.3.9 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	已完成 S63、M83 及 S008-S003 位置
第二街搬遷交通指示牌工程	物料已送抵本苑，將於本週開展工程
街市加裝風閘工程	將於本週開展工程
「新世界電訊」鋪設光纖線工程	已完工

7.3.10 有委員接獲第 2 座業戶反映，表示該座大堂假天花出現嚴重銹蝕情況，影響大堂外觀。委員經視察後已確認上述情況，故要求管業處跟進及安排相應維修。管業處表示該座上層單位曾發生沖廁水喉管爆裂事件，以致天花出現生銹情況，故早前已與小組就上述事宜商討。小組已同意採購假天花板塊，並交由本苑工程部進行即時更換。惟因臨近農曆新年，工程部工作繁重，故委員一致同意先於銹蝕情況較嚴重的第 2 座及第 3 座進行工程，待農曆年後則會安排招標外判全苑各廈座更換假天花工程。因應上述議決，管業處經點算後，預算採購 400 塊假天花板。同時，管業處亦已向供應商索取初步報價，每塊假天花板塊約為 HK\$40.00，故是項工程總金額約為 HK\$16,000.00。

議決：與會委員一致通過上述維修方案，並同意日後再安排招標外判餘下各廈座更換假天花工程。

7.3.11 管業處表示於第 5 座升降機曾發生故障，導致有住戶曾短暫困於升降機內。經升降機保養商檢查後，確認有關升降機並無任何安全問題，而故障原因僅為升降機安全鋼纜因天氣驟冷以致收縮所致。惟因應上述情況，管業處已要求升降機保養商更換有關安全鋼纜。此外，有委員表示升降機槽底可能有積水，管業處回覆將安排升降機保養商進行檢查。

7.4 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：

7.4.1 園藝保養商呈交 12 月份之園藝改善工程建議。詳情如下：

園藝改善工程(建議一)

(1) 工程地點：屋苑各時花花槽

(2) 工程內容：購買 560 盆 7 吋時花

(3) 工程費用：560 盆 x @HK\$13.00 = HK\$7,280.00

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\$7,280.00。



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

7.4.2 有關訂購2012年農曆年花事宜，由於新園藝保養合約已取消節日花卉的供應，管業處已索取報價單，建議採購數量如下：

種類	呎吋	價格	數量	總金額
金菊	12 吋	HK\$78.00	40 盆	HK\$3,120.00
黃菊	12 吋	HK\$78.00	40 盆	HK\$3,120.00
四季桔	12 吋	HK\$145.00	30 盆	HK\$4,350.00
花貓芍藥	12 吋	HK\$76.00	20 盆	HK\$1,520.00
牡丹芍藥	12 吋	HK\$76.00	20 盆	HK\$1,520.00
桃花 (連花瓶)	8-9 呎	HK\$2,800.00	1 株	HK\$2,800.00
水仙	6 頭	HK\$78.00	15 盆 (贈送 2 盆)	HK\$1,170.00
總金額				HK\$17,600.00

議決：與會委員一致同意上述農曆年花採購建議。經比較本苑園藝保養商「盈春園藝」及 S-CLUB 的報價後，與會委員議決向「盈春園藝」採購2012年農曆年花，總金額為 HK\$17,600.00。

7.4.3 「龍門居」三角形花園設計比賽共接獲29份住戶參賽作品，經法團於上次常務會議上已交由環境事務小組作初步揀選，故與會委員及管業處於小組會議上，根據設計的外觀及可行性，已共同揀選10份初選入圍作品，並提交是次常務會議作第2輪揀選。各與會委員在比較入圍作品後，已揀選最後5份入圍作品，並同意延遲至3月份進行全苑投票，以配合5月份業主週年大會的頒獎安排。

7.4.4 第3期「交換坊」活動已於2011年11月20日舉行。是次「交換坊」活動購買攤位遊戲禮品共支出 HK\$602.00。管業處已致函法團，從法團零用現金戶口申領上述款項。承上次活動撥款結餘\$606.60元，「交換坊」活動贊助餘款為 HK\$4.60，故在籌辦下次「交換坊」活動前，管業處需再向不同機構邀請贊助。

議決：與會委員一致贊同向管業處發還「交換坊」活動支出 HK\$602.00。

7.4.5 就2012年上半年垃圾膠袋採購安排，管業處已向3間供應商索取報價，以下為各供應商的報價比較表：



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

供應商	HDPE 可分解白色垃圾膠袋 (每月 3500 包)	HDPE 可分解黑色垃圾膠袋 (每月 280 包)	總金額 (每月)
S-Club (新昌管理服務集團成員)	HK\$ 5.60	HK\$ 126.00	HK\$54,880.00
華利達實業 (香港)有限公司	HK\$ 5.80	HK\$ 140.00	HK\$59,500.00
時運服務有限公司 (侯任清潔承判商)	HK\$ 6.35	HK\$ 137.50	HK\$60,725.00

管業處表示，現時供應商為「S-Club」，HDPE 可分解白色垃圾膠袋每包(31個)為港幣\$5.60 及 HDPE 可分解黑色垃圾膠袋每包(100 個)港幣\$126.00。經各與會委員商討後，一致同意向最低回標價之 S-Club 採購有關物資。惟現時本苑每月只訂購 3500 包家用垃圾膠袋，於月底時經常出現垃圾膠袋短缺情況，故管業處建議把訂購垃圾袋數量由 3500 包增至 3700 包，以舒緩膠袋短缺問題。

議決：與會委員一致同意最低回標價之 S-Club 採購有關物資，並贊成調整白色垃圾膠袋數量至每月 3700 包，黑色垃圾膠袋數量則維持不變。每月總金額為 HK\$56,000.00。。

7.4.6 有關 2011 年 9 月至 10 月份廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	九月	十月
廢紙(kg) - HK\$0.8/kg	320	210
鋁罐(kg) - HK\$3.0/kg	3	3
膠(kg) - HK\$ 0.4/kg	450	200
舊衣物(kg) - HK\$3.0/kg	235	529
總金額	\$1,150.00	\$1844.00

7.4.7 有關環保署舉辦「屯門區廢物回收大行動」，由於本苑業戶反應熱烈，管業處接獲環保署活動承辦商申請，建議除定期回收日外，於 12 月份聖誕節假期內增加一次額外節數，有關活動日期如下：



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

日期：2011年12月27日(星期二)

時間：上午10時30分至下午1時30分

小組一致贊同上述安排，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致同意於2011年12月27日增加一次回收節數。

- 7.4.8 管業處表示現時使用的塑膠圍帶容易受大風或下雨影響而鬆脫，為改善上述情況，故建議改用伸縮連接棒代替現有的圍帶，配合雪糕筒同時使用。管業處建議分階段推行上述改善建議，經初步點算後，首次採購數量約為各50件。與會委員考慮有關樣板及比較圖片後，一致同意採納上述改善建議，現提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致贊同上述建議，改用伸縮連接棒代替部份圍帶。管業處會索取有關報價，並安排採購有關物資。

- 7.4.9 因應法團早前已同意棄置70張已破損的摺椅，管業處已運送有關物資至大垃圾站安排棄置，惟即時有人於大垃圾站執拾及拆除摺椅的金屬支架作回收用途。為免引起混亂，管業處隨即把有關物資收回大垃圾站內，並提交小組商討有關棄置方案。經商議後，與會委員一致同意把有關棄置物交由本苑回收承辦商統一處理，而所得收入則會存入法團零用現金戶口。管業處已因應上述議決結果，聯絡本苑回收承辦商有關事宜，惟回收商表示只會回收金屬支架，故需由本苑先自行拆除摺椅的金屬支架，方可作有關回收安排。

議決：與會委員經商討後，一致同意先由本苑清潔員工拆除摺椅的金屬支架，再聯絡承辦商回收有關物資。

7.5 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：

7.5.1 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



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

PCCW	宣傳攤位	1座側	\$3,000	4/11/2011	5-6/11/2011
花旗銀行	宣傳攤位	1座側	\$3,000	5/11/2011	8-9/11/2011
和記電訊	宣傳攤位	1座側	\$3,000	8/11/2011	11-12/11/2011
和記電訊	宣傳攤位	1座側	\$3,000	21/11/2011	26-27/11/2011
合共數量			10單，共港幣\$26,400元		

7.5.2 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	\$1,976	8/11/2011	23/11/2011
	California	\$1,976	30/11/2011	5/12/2011
合共數量：		11單，共港幣\$21,736.00元		

7.5.3 管業處匯報，已上載第十五次常務會議紀錄及第十六次常務會議會議議程。
稍後時間將會上載「秋高氣爽行山樂」及「交換坊」活動花絮。

7.6 康樂事務小組

小組召集人陸國英女士匯報如下：

7.6.1 就2011年12月31日(星期六)「迎元旦嘉年華」事宜，管業處已邀請合辦單位龍門富健民生關注組代表到來一同商討有關事宜，並表示由於裘錦秋中學未能抽空協助是次活動的佈置工作，故希望管業處提供協助。

議決：與會委員一致通過上述活動安排，並同意由管業處協助是次活動場地佈置。

7.6.2 就2012年1月13日(星期五)「迎龍送兔派揮春」活動事宜，活動暫定日期如下：

日期：2012年1月13日(星期五)



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

時間：下午2時30分至5時30分

地點：太極園中央公園

議決：與會委員一致通過上述活動安排。

7.6.3 就合辦2012年1月24日(星期二/年初二)「龍門醒獅賀新春」活動事宜，經與會委員商討後，有關活動內容及支出預算詳情如下：

日期：2012年1月24日(農曆正月初二/星期二)

時間：2:00pm – 5:00pm

地點：龍門居太極園公園

- 節目內容：
1. 武術表演
 2. 醒獅表演 (點睛及巡遊獻瑞)
 3. 財神派利是
 4. 切金豬儀式
 5. 居民團拜 (燒豬、茶點招待)

活動費用：由新昌管理服務有限公司贊助

預算支出表：

項目	支出
醒獅隊 (黃國勇醒獅團)	\$8,000.00
燒豬 2 隻	\$4,500.00
宣傳橫額 4"x 8"+ 4"x 6" (2 條)	\$500.00
宣傳海報	\$120.00
採青生菜 6 份	\$40.00
財神利是一封	\$100.00
採青利是 6 封(每封 100 元)	\$600.00
到會食品(大家樂)	\$1,500.00
飲品	\$500.00
餐具(紙碟、牙籤)	\$100.00
財神利是(利是糖及利是封)	\$300.00
合共：	\$16,260.00

議決：與會委員一致通過上述活動安排，並同意要求「新昌管理服務有限公司」贊助上述活動，總經費為 HK\$16,260.00。



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

7.6.4 「秋高氣爽行山樂」12月4日順利完成，共有80名業戶參與。

7.6.5 「歡聚龍門盆菜宴」活動已於2011年12月10及11日(星期六及日)完滿結束，分別於12月10日及12月11日延開26席及15席。

7.6.6 「國內兩天精華遊」活動已於2011年11月12及13日(星期六及日)順利完成。

7.6.7 有關本苑便利圖書站運作情況則如下：

7.6.7.1 有圖書館義工反映星期四晚上之圖書館使用量偏低，根據記錄每晚僅有4至7名業戶使用，而9點後更少人使用。同時，因近期星期四當值義工亦較為短缺，故有當值義工建議將開放時間縮短一小時，由現時晚上6時至10時更改至晚上6時至9時。

議決：與會委員經商議後，因考慮使用量偏低及節省電費開支等因素，一致通過把便利圖書站開放時間由現時晚上6時至10時縮短至晚上6時至9時。因應上述議決，管業處將發出通告通知各業戶更改有關開放時間的。

7.6.7.2 10月份便利圖書站遲還罰款總金額為HK\$16.50。截至是次當日，累積罰款總額為HK\$891.50。有關款項將撥作屋苑雜項收入。由於現時圖書站的累積金額充裕，故管業處建議把早前由管業處墊支放於圖書站內的HK\$100.00銀頭交還HK\$100.00予管業處。與會委員一致贊同，現於是次常務會議匯報。

7.6.8 有關2012年1月29日(星期日/年初七)「新春行大運」活動，管業處已索取五間旅行社報價，詳情如下：

旅行社名稱	基本人數	吉位	膳食	收費	保險	備註
			沒有回覆報價			4-6/6/2011「父母親節齊賀端陽三天精華遊」 旅行承判商 20-21/8/2011「暑期國內兩天精華遊」旅行承判商
冠一旅遊有	58人	\$55	於荃灣悅來(熊貓)酒	\$168	十萬圓平安	15/5/2011「馬灣公園



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

限公司	送2個 工作人 員		店享用 「魚生刺生任食自 助餐」午膳	大小同價	保險 (85歲以下)	一天遊」旅行承判商 *旅遊車遲到
澳美旅遊有 限公司	58人 送2個 工作人 員	\$60	於洋紫荊海上遊享 用自助午餐	\$133/ 大小同價	十萬圓平安 保險 (6週歲-85 歲)	
			於香港盛貿飯店享 用自助午餐	\$158/ 大小同價		
			於海景國際酒店享 用自助午餐	\$163/ 大小同價		
好玩假期	58人 送2個 工作人 員	未有 提供	龍堡酒店享用自助 午餐	\$128/ 大小同價	十萬圓平安 保險 (0週歲至85 歲) 五萬圓平安 保險 (85歲以上)	13/2/2011「新春行大 運」旅行承判商
味力之旅	58人 送2個 工作人 員	\$80	富豪東方酒店自助 午餐	\$278/ 大小同價	十萬圓平安 保險 (0週歲至85 歲) 五萬圓平安 保險 (85歲以上)	9-10/10/2011「國內兩 天精華遊」旅行承判商

經各與會委員商討後，因考慮不同酒店提供之自助餐的吸引程度，一致通過選用「冠一旅遊有限公司」作是次活動之承辦商，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致通過揀選「冠一旅遊有限公司」為2012年1月29日(星期日/年初七)「新春行大運」的活動承辦商。因應上述活動安排，法團建議由「新昌管理服務有限公司」贊助活動經費 HK\$500 元。同時，為加強管業處職員與本苑業戶的溝通，法團建議「新昌」贊助4位管業處職員參與是次活動，「新昌」分區經理夏建輝先生已於會上同意有關建議，總金額為 HK\$672.00。

7.6.9 小組已制定下年度活動預算時間表如下：

日期	活動名稱
1月13日(星期五)	迎龍送兔派揮春



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

1 月 24 日(星期二)	龍門醒獅賀新春
1 月 29 日(星期日)	新春行大運
4 月 6 至 9 日(星期五至一)	國內四天精華遊
6 月 14 日(星期四)	親子樂融融
8 月 4 及 18 日(星期六)	證件相優惠拍攝服務
8 月 11 及 12 日(星期六及日)	暑期國內兩天遊
10 月 27-28 日(星期六及日)	國內兩天精華遊
11 月 11 日(星期日)	本地一天遊
12 月 16 日(星期日)	秋高氣爽行山樂

7.6.10 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人情況：						
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
2011 年 10 月	1	\$25.00	25	\$635.00	35	\$730.00
2011 年 11 月	2	\$70.00	16	\$410.00	12	\$235.00
合共：	29	\$800	296	\$7,925.00	266	\$5,540.00

7.6.11 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	\$256.00
國畫班	5 人	\$140.00
書法班	4 人	\$96.00
總數：	17 人	\$492.00

7.6.12 有關本苑儲物室租用人情況，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

地點	租用期
第 10 座	暫存節能工程所需物品
第 16 座	由 12 月 15 日 至 1 月 14 日

有委員表示接獲個別業戶反映，表示現行儲物倉的抽籤制度存在不公平現象，要求更改有關制度。法團已於第 15 次常務會議作初步商討，並同意把抽籤時間更改為晚上。

現時本苑共有 2 個儲物倉，倘以 2 個月為租用期計算，每年共可向 12 位業戶提供服務，故管業處建議效仿親子種植場的抽籤方法，以 2 個月為租用期，安排進行全年抽籤，每次抽出名額 20 個，其中 12 位為正選，其餘 8 位則為後備，以便業戶可提早計劃裝修事宜。

同時，與會委員均同意設立儲物倉的原意是為了方便裝修業戶暫時存放物品。因此，為免儲物倉被濫用，小組建議於租用儲物倉守則上加上有關條款，限制租用者必須為裝修業戶，並需一併辦理裝修申請以便管業處確認。

小組一致同意上述建議，現提交是次常務會議再作商討及確認。

議決：與會委員一致同意改用上述抽籤方法。因應有關儲物倉只供業戶裝修時存放物品，故委員亦議決把儲物倉易名為「住戶裝修暫存倉」。此外，法團同意在現時的儲物倉出租期屆滿後，將暫停接受有關申請，以便推行新的抽籤方法。

- 7.6.13 管業處表示有租用本苑場地之機構於擺放攤位時，查詢是否可同時借用帳篷，因此管業處提交小組商討是否可把帳篷一併借出。經與會委員商討後，一致通過租借帳篷，而租借費用暫定為 HK\$100.00，待是次常務會議確認。

議決：與會委員一致通過租借帳篷的建議，但有關租借費用，委員則同意提高至 HK\$150.00，而有關租用條款及細則交由小組商討。

- 7.6.14 本苑在舉辦「交換坊」活動期間，音響組合曾出現間歇性失靈的情況，因此有委員建議購置一台新款音響以取代已使用多年及有部份功能已失效的音響組合。與會委員經商討後，一致同意採購一套具前後置功能的音響組合，預算費用為 HK\$15,000.00。

後記：因應「龍門醒獅賀新春」活動將於 2012 年 1 月 24 日舉行，為應付活動需要，法團已於會後從法團零用現金戶口墊支購買一套新音響組合，總金額為 HK\$9,800.00。



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

7.6.15 經各與會委員商討後，一致通過 2012 年康樂及聯絡小組會議日期定於常務會議前一個星期三舉行，現於是次常務會議作出匯報。

7.7 財務及審核小組

7.7.1 秘書彭紹光先生表示財務及審核小組未有召開會議。

7.8 街市、商舖諮詢小組

7.8.1 秘書彭紹光先生表示街市、商舖諮詢小組未有召開會議。

(八) 其他事項

8.1 管業處接獲「和記電訊」來函，表示有意以現行相同牌費及條件，續租現時放置電訊設施位置，合約期由 2012 年 3 月 1 日至 2015 年 2 月 28 日止，每月費用為 HK\$14,000.00。現提交是次常務會議審議。

議決：與會委員經商議後，一致通過與「和記電訊」續約 3 年，月費 HK\$14,000.00。

8.2 管業處已制作 2012 年法團會議時間表，現提交法團審議及通過。

議決：與會委員經商議後，一致同意建議的法團會議時間表，但因應現時會議較頻繁，有委員建議於 2012 年第 5 屆管理委員會換屆改選後，再商討合併部份小組會議的可行性。

8.3 有車場業戶分別提出以下車場改善建議，現提交法團商討。

(3.1) 要求於每層往下層車路旁車位加裝鐵鏈，以杜絕違規倒車及逆線行車情況。

議決：與會委員經商議後，考慮上述建議會對部份業主泊車時造成不便，故同意先安排視察，再商討有關方案的可行性。

(3.2) 因應車場內車輛經常遭刮花問題，要求法團為本苑車場抹車服務進行中央招標。

議決：陳主席表示本苑於早年曾實行上述中央統籌抹車服務，惟有部份車位業主表現不合作，加上有車主反映承判商服務未如理想。由於法團確實難以監管承判商的服務表現，因此暫時不會為上述服務進行中央招標。

8.4 單位裝修時，住戶聘請的工人必須辦理登記手續及申請工作證，而工作證按金每張 HK\$40.00。於過往數年間，部份工人沒有退回工作證及取回按金，故現時約有 HK\$7,040.00 的工作證按金長期存放於管業處。為減少管業處存放現金數目，故建議把其中 HK\$6,000.00 暫存於法團的戶口。與會委員一致贊同上述安排。



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



8.5 管業處接獲第12座業戶來函，表示其上層單位經常高空擲物，並懷疑因此引致其外牆排水喉管損壞，要求法團支付有關維修費用。陳主席表示理解有關業戶的意見，惟因有關事件並未報警備案，加上亦未有實質證據證實上述事件與上層單位高空擲物有關，故與會委員一致同意不會為該單位業戶支付有關費用。

8.6 有關2012年度業主大會安排，與會委員一致通過暫訂大會日期為2012年5月13日，如遇天氣或其他問題，則會順延至5月20日舉行，並交由管業處跟進有關預訂場地安排。是次業主大會除需進行換屆改選外，亦需就升降機保養服務合約，核數師服務合約及法團法律顧問合約進行揀選及議決。

8.7 本苑2011年11月份新轉名單單位共有5個，分別為第2座(1個)、第3座(1個)、第12座(1個)、第15座(1個)及車位(1個)。

(九) 下次會議日期

會議於晚上11時10分結束。下次會議日期為2012年2月13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高級區域經理張先生
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