



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

草擬

## 龍門居業主立案法團—第六屆管理委員會 第五次常務會議記錄

日期：二零一二年十一月二十六日（星期一）  
時間：晚上八時三十分  
地點：龍門居業主立案法團會議室  
記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生  
副主席 — 彭紹光先生  
秘書 — 李鶴鳴先生  
司庫 — 陸國英女士  
委員 — 陳源先生、葉健波先生、吳棠生先生、  
陳婉華女士。  
(排名不分先後)

請假 — 陳國良先生、黃國芳女士、朱麗娥女士、  
方家全先生、柯佩均女士、姚艷萍女士、  
梅彩清女士。

### 龍門居管業處

物業經理 — 岑永基先生  
高級管業主任 — 張悅友先生  
工程主任 — 陳威燐先生  
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

## 第六屆管理委員會第五次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

秘書李鶴鳴先生匯報，已接獲委員陳國良先生、方家全先生、黃國芳女士、柯佩均女士、朱麗娥女士、梅彩清女及姚艷萍女士請假，未能出席今次會議。

### (二) 通過上次會議記錄

各與會委員均表示，第六屆管理委員會第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六屆管理委員會第四次常務會議記錄。

### (三) 報告事項

#### 3.1 管理茶話會報告

3.1.1 管業處匯報，由於第 2 次「管理茶話會」反應未如理想，建議日後將「管理茶話會」訂為每 3 個月 1 次，下次茶話會暫訂於 12 月舉行，是次將邀請廉政公署派員參與，以講座形式與居民分享廉潔訊息。

陳主席建議，管業處可預先計劃 2013 年全年的「管理茶話會」主題，以家務常識、健康飲食等較輕鬆的題材迎合不同業戶，提昇居民參與的興趣。

#### 3.2 匯報承辦商接辦本苑邨巴服務事進展

3.2.1 管業處匯報，新世界旅運有限公司表示已於 11 月初向運輸署遞交申請承接本苑邨巴(NR754)服務，由龍門居開往青衣的班次為早上 3 班(上午 7 時 15 分、7 時 35 分及 8 時正)；回程則提供 2 班服務(下午 6 時 10 分及 6 時 35 分)，車資方面訂為每程 HK\$12.00。「新世界」方面原本預算可於 12 月中旬開展服務，有關車輛調配及各項細節安排亦已準備中。但由於運輸署方面表示審批需時個半至兩個月，因此重開邨巴服務可能需延至 2013 年 1 月份，而所有安排須待運輸署正式發出批核文件才可落實。

陳主席表示，已就事件聯絡運輸署新界西總運輸主任講述本苑邨巴服務的特殊情況，並得到回覆將加快審批程序，預計可於短期內完成，著管業處聯絡「新世界」於審批期間籌備重開服務的安排，待批核文件正式發出後可儘快恢復邨巴服務。

與會各委員一致同意上述安排，並由管業處跟進。

#### 3.3 跟進商戶違例擺賣管制措施事

3.3.1 管業處匯報，有關商戶違例擺賣管制措施事宜，M67 號街市檔戶經營非指定行業，於 10 月份有關違規商戶已退租，再無開門營運。

3.3.2 S61 號鋪排氣口排出廢氣弄污本苑公共簷篷，管業處於 31/10/2012 發出口頭



# 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

勸喻，商戶答允於7天內自行安排清理。惟至26/11/2012，上述商戶仍未安排清潔簷篷，故管業處發出警告信，並根據正常程序跟進處理。

3.3.3 S20 號舖佔用公共地方擺賣貨品阻礙行人通道，管業處於22/11/2012巡查後，已發出口頭勸喻予有關違規業戶，要求於7日內作出改善，管業處將繼續跟進。

## 3.4 清潔員工簷篷工作安全措施事

3.4.1 管業處匯報，有關本苑各職員工於高空工作使用平行導索之安排，管業處已根據相關法例製訂使用守則，並且強制各合資格員工於高空工作前填寫工作資料，並由指定人士監察使用者於高空工作時依照指引妥善佩戴安全帶並扣上平行導索後才開始工作。上述工作安排已於各獲授權人士領取證書後正式開始，現時運作大致順利。

陳主席表示，管業處需監察使用機制必須符合相關法例，及確保各合資格員工用於高空工作時正確及必須使用防墮裝置，另建議將上述措施及部份工作照片刊登於12月份的「屋苑通訊」中，讓所有業戶知道及了解運作安排。

## 3.5 籌備親子種植活動事進展

3.5.1 管業處匯報，有關舉辦親子種植比賽事宜，親子種植比賽之分享茶話會已於2012年11月24日(星期六)上午11時至12時於何福堂小學1樓舞蹈室舉行，當日除安排專業人士教授種植知識外，大會更即場派發小植物給予每位參加者，讓業戶有更多種植機會。而評審程序將於2013年1月6日(星期日)下午舉行的活動中進行，另有關當日活動之名稱，經各委員商討後，正式訂為「親子種植比賽頒獎嘉年華」。

陳主席建議，邀請何福堂小學老師及「中電」代表為參賽作品評審；而頒獎主禮嘉賓方面，建議邀請民政事務處代表、「中電」代表、當區區議員、「新昌」代表及「環保署」陳英儂博士或其代表參與是次活動，待各受邀出席機構的嘉賓名單落實後，再從中邀請嘉賓為大會致辭。各與會委員一致同意上述建議，並由管業處儘快跟進安排。

## 3.6 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展

3.6.1 管業處匯報，早前收到法團法律顧問交來對方大律師對案件提問的信件，並已作出回覆，李律師回應將繼續跟進。而有關對方上訴的申請將安排於本年12月17日上庭。

陳主席表示，期間對方曾提出和解協議，但需各自繳付法律費用，法團方面對和解一向採取開放態度，惟訴訟全因對方的誤解而引起，如因此而需由屋苑繳付法律費用並不公平，因此法團方面同意和解，但法律費用需由對方全



# 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

數支付。截至會議當日，對方未有就建議作出回覆。

## 3.7 向違規業戶追收法律費用事進展

3.7.1 管業處匯報，已收到李律師交來之文件，但仍未有個別業戶單位收據，本處將以李律師交來之收費總表嘗試入稟追討上述法律費用。

陳主席表示，由於最近樓宇轉讓頻仍，如有關單位已轉讓會增加追討難度，著管業處與李律師商討加快處理時間。

## 3.8 補種受颱風折斷之樹木進展事

3.8.1 管業處匯報，已聯絡園藝承辦商安排改善本苑中央公園園藝，但由於中央公園園藝改善計劃總支出預算超過 10 萬元以上，2012 至 2013 年度財政預算未有預計上述支出，故建議撥入下年度財政預算案，以免有超支情況出現。另中央公園有部份位置園藝未如理想，將安排園藝承辦商於農曆新年前作簡單修補及修剪樹木以改善外觀。

## 3.9 向屢次違規商戶採取禁制令法律行動事

3.9.1 管業處匯報，有關向 S10 號舖暫緩採取禁制令法律行動事宜，有關租戶表示將於 11 月底退租，管業處將密切注意進展。

陳主席表示，上述商戶遷離後，須通知法團法律顧問撤銷入稟安排，並提醒管業處趁是次機會於新租戶進場前申明本苑的裝修及營運規管安排，避免商戶出現違例裝修設施或違規營運後表示資訊不清晰而出現爭拗。管業處答允檢討及落實執行規管的機制。

## (四) 財政報告

4.1 管業處匯報有關 2012 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	30 天	60 天	90 天	總結欠金額	小額錢債	註契	拍賣
住宅	2,208,332	224,189	(6,008)	98,661	223,620	540,462	\$106,231	\$76,039	---
商舖	57,145	15,608	0	4,394	8,484	28,486	---	---	---
街市	109,248	60,865	(724)	24,073	3,439	87,653	---	---	---
車位	103,713	35,223	1,589	4,941	9,540	51,293	---	---	---



# 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

超級市場	15,078	0	0	0	0	0	---	---	---
------	--------	---	---	---	---	---	-----	-----	-----

有關追討逾期管理費進度，截至會議當日，累積欠繳超過 90 天管理費之總額已減至 HK\$245,083.00。管業處表示其中 HK\$182,270.00 已經採取法律行動。現時管業處程序會將拖欠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 司庫陸國英女士交由管業處匯報本苑 2012 年 8 月至 9 月份資產負債表及財務資料，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



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND

### BALANCE SHEET AS AT 31/08/2012

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2012-08-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		793,561.70
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		320,261.76
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,392,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		5,420.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,627,944.10
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		841,088.89
BANK CURRENT A/C - WING LUNG	銀行結存 - 永隆銀行		760.00
BANK ACCOUNT - CHONG HING	銀行結存 - 創興銀行		1,954,793.49
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		27,332.00
			<u>37,016,339.94</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	11,050.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	1,444,576.23	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	40,327.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	58,794.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,461,342.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	361,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	98,060.00	
			<u>10,561,311.23</u>
			<u>26,455,028.71</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
<b>ACCUMULATED FUND</b>	<b>累積基金</b>		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		15,779,754.14
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2012-08-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2012-08-31		
RESIDENTIAL	住宅	(378,207.17)	
COMMERCIAL	商業	29,326.14	
CARPARK	車場	12,534.93	
WET MARKET	街市	(150,170.66)	
			<u>(486,516.76)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		15,293,237.38
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,749,243.26
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		8,425,317.54
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		932,230.53
<b>MAJOR REPAIR &amp; MAINT. FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金</b>		55,000.00
			<u>26,455,028.71</u>



**FINANCE TEAM**  
**Synergis Management Services Limited**  
 5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wei 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  
 香港九龍觀塘翠樂街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 31/08/2012

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2012-08-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	616,612.70
COMMERCIAL	商場	28,107.00
CARPARK	車場	63,169.00
WET MARKET	街市	85,673.00
		<u>793,561.70</u>
(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	351,582.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,461,342.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,596,349.90
COMMERCIAL	商場	307,020.65
CARPARK	車場	249,599.42
WET MARKET	街市	427,234.32
COMMON AREA	公用地方	845,113.25
		<u>8,425,317.54</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 - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/08

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
<b>INCOME</b>	<b>收入</b>		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,208,332.00	11,041,660.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	11,883.68	141,440.61
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	7,500.00
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>2,220,215.68</b>	<b>11,190,600.61</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	276,095.15	1,380,475.75
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	100,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	25,100.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	43,343.00	255,822.45
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	16,200.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	145,918.00	729,128.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	14,800.00	125,964.40
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	13,870.00	24,950.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,962.00	37,510.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	321,480.00	1,599,000.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	787,132.30	3,940,148.70
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	287,163.00	1,364,821.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	5,648.60
TELEPHONE	電話費	2,818.00	11,381.00
AUDIT FEE	核數費用	338.00	1,690.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	3,728.00	12,551.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,062.22	5,315.87
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	165,446.12	1,538,944.41
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	85.00
SUNDRIES	什項支出	2,664.00	14,673.90
		<b>2,101,659.79</b>	<b>11,189,410.28</b>
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	267,810.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	111,587.50
		<b>2,177,539.29</b>	<b>11,568,807.78</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>42,676.39</b>	<b>(378,207.17)</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>10,342,826.59</b>
			<b>9,964,619.42</b>



FINANCE TEAM

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

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





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/08

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
<b>INCOME</b>	<b>收入</b>		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	344,975.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	107,305.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	408.37	1,836.05
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>90,864.37</b>	<b>454,116.05</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,000.10	60,000.50
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	25,000.00
MAJOR REPAIRING FUND	大型維修基金	8,000.00	40,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	2,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	75.00	23,597.10
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	5,600.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	661.50
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	397.50
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	34,211.64	171,253.24
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	10,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,465.50
AUDIT FEE	核數費用	104.00	520.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.69	48.47
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	7,195.02	66,926.50
SUNDRIES	什項支出	15.20	29.60
		<b>70,662.95</b>	<b>408,299.91</b>
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	11,640.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	4,850.00
		<b>73,960.95</b>	<b>424,789.91</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>16,903.42</b>	<b>29,326.14</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>3,033,012.92</b>
			<b>3,062,339.06</b>



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  
香港九龍觀塘康樂街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 2012/08

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
INTEREST RECEIVED	利息收入	565.23	2,520.79
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	215,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	158,592.00
TOTAL INCOME	總收入	173,710.23	894,677.79
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,185.75	105,928.75
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	40,000.00
MAJOR REPAIRING FUND	大型維修基金	3,000.00	15,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	1,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	10,744.60
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	900.00
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	800.00	4,000.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	9,171.50
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	11,940.00	59,700.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	60,399.42	302,341.42
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	600.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	106,500.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	673.10
AUDIT FEE	核數費用	104.00	520.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	11,250.00	11,285.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	34.60	173.64
TAXATION	稅項	5,160.00	25,800.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	12,703.41	118,164.35
RENT & RATES	地稅及差餉	-	4,950.00
SUNDRIES	什項支出	-	142.80
		166,762.98	853,030.36
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	20,550.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	8,562.50
		172,585.48	882,142.86
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	1,124.75	12,534.93
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,238,868.78
			1,251,403.71



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 2012/08

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	347,700.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	198,540.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	789.20	3,548.26
TOTAL INCOME	總收入	<u>110,037.20</u>	<u>549,788.26</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	25,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	1,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	1,480.00	20,086.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	44,780.00	64,700.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	4,780.00	13,900.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	35,820.00	179,497.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	69,719.00	286,646.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	836.60
AUDIT FEE	核數費用	104.00	520.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	20.99	101.82
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	21,461.00	107,305.00
SUNDRIES	什項支出	231.00	368.00
		<u>183,595.99</u>	<u>699,958.92</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(73,558.79)</u>	<u>(150,170.66)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,165,045.85
			<u>1,014,875.19</u>



FINANCE TEAM



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/09/2012

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2012-09-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		811,097.70
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		351,453.49
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,392,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		4,065.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,627,963.00
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		3,481,968.79
BANK CURRENT A/C - WING LUNG (SYNERGIS)	銀行結存 - 永隆銀行 (新昌)		760.00
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		3,363,818.59
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		26,212.00
			<u>41,112,516.57</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	11,700.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	5,558,965.34	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	45,487.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	57,023.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,461,342.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	356,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	98,060.00	
			<u>14,675,239.34</u>
			<u>26,437,277.23</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
<b>ACCUMULATED FUND</b>	<b>累積基金</b>		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		15,779,754.14
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2012-09-30	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2012-09-30		
RESIDENTIAL	住宅	(448,219.24)	
COMMERCIAL	商業	40,668.05	
CARPARK	車場	14,720.91	
WET MARKET	街市	(178,458.42)	
			<u>(571,288.70)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		15,208,465.44
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,752,081.36
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		8,476,987.38
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		933,743.05
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金		66,000.00
			<u>26,437,277.23</u>



FINANCE  
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  
香港九龍啟業街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



## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/09/2012

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2012-09-30

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	622,970.70
COMMERCIAL	商場	33,889.00
CARPARK	車場	43,440.00
WET MARKET	街市	110,798.00
		<u>811,097.70</u>
(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	351,582.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,461,342.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,627,052.28
COMMERCIAL	商場	312,518.79
CARPARK	車場	258,004.39
WET MARKET	街市	432,927.49
COMMON AREA	公用地方	846,484.43
		<u>8,476,987.38</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 總全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/09

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	12,625.76	154,066.37
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	1,000.00	8,500.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,221,957.76</u>	<u>13,412,558.37</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	276,095.15	1,656,570.90
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	120,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	8,100.00	33,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	61,430.00	317,252.45
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	19,440.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	145,918.00	875,046.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	22,600.00	148,564.40
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	2,470.00	27,420.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	2,492.00	40,002.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	318,680.00	1,917,680.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	787,132.30	4,727,281.00
GARDENING	園藝保養費	15,200.00	15,200.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	273,484.00	1,638,305.00
PUBLIC WATER	公共水費	6,287.90	11,936.50
TELEPHONE	電話費	2,045.00	13,426.00
AUDIT FEE	核數費用	338.00	2,028.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,950.00	14,501.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,062.53	6,378.40
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	264,011.45	1,802,955.86
TRAVELLING EXPENSES	交通費		85.00
SUNDRIES	什項支出	3,554.00	18,227.90
		<u>2,216,090.33</u>	<u>13,405,500.61</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	321,372.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	133,905.00
		<u>2,291,969.83</u>	<u>13,860,777.61</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(70,012.07)</u>	<u>(448,219.24)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		10,342,826.59
			<u>9,894,607.35</u>



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL  
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/09

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
<b>INCOME</b>	<b>收入</b>		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	413,970.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	128,766.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	412.13	2,248.18
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>90,868.13</b>	<b>544,984.18</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,000.10	72,000.60
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	30,000.00
MAJOR REPAIRING FUND	大型維修基金	8,000.00	48,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	2,400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	23,597.10
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	6,720.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	793.80
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	397.50
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	34,211.64	205,464.88
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	13,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,354.60	2,820.10
AUDIT FEE	核數費用	104.00	624.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.70	58.17
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	11,481.48	78,407.98
SUNDRIES	什項支出	14.40	44.00
		<b>76,228.22</b>	<b>484,528.13</b>
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	13,968.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	5,820.00
		<b>79,526.22</b>	<b>504,316.13</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>11,341.91</b>	<b>40,668.05</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>3,033,012.92</b>
			<b>3,073,680.97</b>



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 2012/09

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
INTEREST RECEIVED	利息收入	570.43	3,091.22
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	258,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	185,024.00
TOTAL INCOME	總收入	173,715.43	1,068,393.22
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,185.75	127,114.50
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	48,000.00
MAJOR REPAIRING FUND	大型維修基金	3,000.00	18,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	1,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,667.50	13,412.10
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,080.00
LIFT MAINTENANCES & 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	800.00	4,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,482.30	10,653.80
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	11,940.00	71,640.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	60,399.42	362,740.84
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	600.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	129,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	690.10	1,363.20
AUDIT FEE	核數費用	104.00	624.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	11,265.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	35.36	209.00
TAXATION	稅項	5,160.00	30,960.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	20,271.52	138,435.87
RENT & RATES	地稅及差餉	-	4,950.00
SUNDRIES	什項支出	-	142.80
		165,706.95	1,018,737.31
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	24,660.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	10,275.00
		171,529.45	1,053,672.31
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	2,185.98	14,720.91
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,238,868.78
			1,253,589.69



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  
香港九龍觀塘翠雲街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 整全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/09

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	417,240.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	238,248.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	796.45	4,344.71
TOTAL INCOME	總收入	<u>110,044.45</u>	<u>659,832.71</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	30,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	1,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	3,000.00	23,086.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	69,680.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	5,280.00	19,180.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	35,820.00	215,317.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	61,976.00	348,622.00
PUBLIC WATER	公共水費	490.20	1,326.80
AUDIT FEE	核數費用	104.00	624.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	21.01	122.83
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	21,461.00	128,766.00
SUNDRIES	什項支出	-	366.00
		<u>138,332.21</u>	<u>838,291.13</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(28,287.76)</u>	<u>(178,458.42)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,165,045.85
			<u>986,587.43</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

管業處匯報 2012 年 8 月份各部份財政收支狀況。住宅部份之盈餘為 HK\$42,676.39；車場部份之盈餘為 HK\$1,124.75；商業部份之盈餘為 HK\$16,903.42；街市部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$73,558.79；綜合各部份 8 月份的赤字總金額為 HK\$12,854.23，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$26,455,028.71。

管業處匯報 2012 年 9 月份各部份財政收支狀況。本苑各部份由於工程支出均錄得赤字；住宅部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$70,012.07；車場部份之盈餘為 HK\$2,185.98；商業部份之盈餘為 HK\$11,341.91；街市部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$28,287.76；綜合各部份 9 月份的赤字總金額為 HK\$84,771.94，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$26,437,277.23。

- 4.3 管業處匯報，有關節能工程支出錯誤入賬事宜，管業處已跟公司會計部商討，同意根據上次會議的法團建議，由「急緊維修基金」中撥款 HK\$1,800,000.00 往「大型維修基金」，再由「大型維修基金」賬戶中全數支付節能工程的支出。

議決：與會各委員一致同意上述建議，由管業處跟進。

- 4.4 管業處匯報，現正為 2013 至 2014 年度的財政預算案作準備，由於來年面對多項大型設施需保養維修及不同經濟因素影響，預計明年的開支會以先急後緩，謹慎理財的大方向為依歸。

陳主席補充，由於現時本港正面對銀行利息低迷、人民幣升值、電費上升、工程物資材料價格上升、最低工資調整及為最高工時制訂法例等不明朗因素困擾；加上本苑入伙多年，多項設施老化需維修及更新等，預算來年本苑財政將十分緊絀，建議將有關訊息刊登於 12 月份的屋苑通訊中，讓業戶更了解本苑的財政狀況及即將面對的困難。

- 4.5 有關本苑信託基金的活期存款，戶口入賬及支賬記錄如下表。截至會議當日，結餘為 HK\$31,723,152.49。

日期	說明	支出金額	存入金額	結餘
31-10-2012	2012 年 10 月利息收入		HK\$26,810.87	HK\$31,752,099.57



# 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

4.6 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\$107,665.23。

## 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	支出金額	存入金額	結餘
	Balance Brought Forward from 10 Sep 2012				
18/10	戶口轉名手續費		HK\$150		HK\$1,434,052.73
18/10	健力環保發展有限公司(9月份)	龍門居業主立案法團		HK\$832	HK\$1,434,885.23
18/10	退回富寧物業管理有限公司保證金	富寧物業管理有限公司	HK\$1,324,500		HK\$110,385.23
25/10	亞洲環保發展有限公司(月餅盒回收)	龍門居業主立案法團		HK\$80	HK\$110,465.23
25/10	退回富寧物業管理有限公司賠償開巴維修費	新昌管理服務有限公司	HK\$2,800		HK\$107,665.23

## (五) 續議事項

### 5.1 本苑配合強制性驗窗計劃安排

5.1.1 管業處匯報，根據上次會議議決，已草擬一份有具體資訊內容的通知書，清楚說明現時法例規定「強制性驗窗計劃」的內容、各項要求及業戶需負責部份等。經與會各委員審閱及修改後，一致同意先發出上述通知書，待各業戶的反應後再作決定。

議決：與會各委員一致通過上述安排。

5.1.2 另有委員提出，有關本苑窗門格式的規定，由於強制性驗窗的實施，有機會引發更換各種不同類型或顏色的提問，建議就問題翻查本苑公契規定及諮詢法律意見，由管業處跟進。

### 5.2 議定2013年法團常務會議及各小組會議日期

5.2.1 管業處匯報，有關2013年的法團常務會議及各小組會議日期已草擬並即席於會上派發供各委員參考。

陳主席表示，有關各個會議日期涉及不同小組召集人，建議各委員詳細審閱，如有修訂再與管業處聯絡修改。

議決：與會各委員一致通過上述安排。

## (六) 專責小組報告



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 6.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

6.1.1 「全苑簷篷結構勘察工程」(標書編號:LUMU/12/T015)之截標程序已於11月19日下午5時30分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2012年11月5日(星期一)

截標日期：2012年11月19日(星期一)下午5時30分

管業處邀請承判商投標數目：8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	艾奕康有限公司	回信覆不投標		
2	毅建築設計顧問有限公司	\$152,000.00	未有填寫	----
3	黃澤恩顧問工程師事務所	沒有投標		
4	劉志宏建築工程師事務所有限公司	回信覆不投標		
5	永豐顧問有限公司	\$143,000.00	未有填寫	----
6	諾迅服務有限公司	\$183,000.00	未有填寫	為新昌集團成員
7	翔天測量師行有限公司	沒有投標		
8	黃潘建築師事務所有限公司	\$175,000.00	未有填寫	----

由於上述工程回標價高，而勘察後的維修價格未計算在內，加上本年財政預算未有為上述工程撥備。經商議後，建議先以上述回標價作為參考，再密切注視本苑簷篷於來年雨季後的滲水情況，如有需要再招標進行紅外線勘察簷篷結構工程。

議決：各與會委員一致同意上述安排。

6.1.2 「滅蟲滅鼠服務合約」(標書編號:LUMU/12/T016)之截標程序已於11月19日下午5時30分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2012年11月5日(星期一)

截標日期：2012年11月19日(星期一)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：6間

號碼	承判商名稱	非住宅公共地方 回標服務總金額	住宅公共地方 回標服務總金額	備註
----	-------	--------------------	-------------------	----



# 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年合約價(38次)	每次金額	
1	愛迪清潔服務有限公司	回信覆不投標		
2	高雲滅蟲服務有限公司	回信覆不投標		
3	莊臣集團綠色害蟲管理有限公司	\$102,600.00	\$4,500.00	-----
4	根記清潔服務有限公司	\$125,400.00	\$3,200.00	標書3、4頁未有填寫金額
5	利是清潔服務有限公司	\$114,000.00	\$5,000.00	-----
6	宏潔服務有限公司	\$93,632.00	\$4,480.00	為新昌集團成員
7	勁億發展有限公司	回信覆不投標		
8	香港能多潔榮業有限公司	\$83,600.00	\$8,000.00	-----
9	誠信清潔服務有限公司	\$114,000.00	\$3,800.00	-----

經小組商議後，一致通過由最低回標價香港能多潔榮業有限公司以港幣\$83,600元承接本苑之「滅蟲滅鼠服務合約」，服務合約由2013年1月1日至2014年12月31日止，為期24個月，待於是次常務會議上匯報及確認。

議決：各與會委員一致通過揀選香港能多潔榮業有限公司以最低回標價港幣\$83,600承辦本苑2013至2014年的「滅蟲滅鼠服務合約」。

6.1.3 「龍門居二街斑馬線天幕油漆翻新工程」(標書編號: LUMU/12/T017)之截標程序已於11月19日下午5時30分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2012年11月5日(星期一)

截標日期：2012年11月19日(星期一)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	德保建築有限公司	沒有投標		
2	嘉裕工程公司	\$114,000.00	未有填寫	標書只有第1,3,23及24頁
3	多寶德物業保養有限公司	\$80,000.00	未有填寫	-----
4	卓領工程有限公司	\$185,000.00	未有填寫	-----



# 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	日升工程有限公司	沒有投標		
6	順生工程公司	沒有投標		
7	怡和機器有限公司	回信覆不投標		
8	唐錫記	\$156,000.00	35 天	----
9	聯合建築(集團)有限公司	回信覆不投標		

經小組商議後，一致通過由最低回標價多寶德物業保養有限公司以港幣 \$80,000 元承接本苑之「龍門居二街斑馬線天幕油漆翻新工程」，待於是次常務會議上匯報及確認。

議決：各與會委員一致通過揀選多寶德物業保養有限公司以最低回標價港幣 \$80,000 元承接本苑之「龍門居二街斑馬線天幕油漆翻新工程」。

6.1.4 「2012 年消防年檢後維修工程」(標書編號: LUMU/12/T018)之截標程序已於 11 月 19 日下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2012 年 11 月 5 日(星期一)

截標日期：2012 年 11 月 19 日(星期一)下午 5 時 30 分

管業處邀請承判商投標數目：8 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	安樂機電設備工程有限公司	\$375,400.00	未有填寫	承辦商於標書 26 頁 21,22, 24,25,26, 27 及 35 項報價中寫上不包燈喉，費用另計
2	集寶香港有限公司	沒有投標		
3	福昌工程(香港)有限公司	\$606,380.00	180 天	----
4	港洪消防水電工程公司	\$413,050.00	未有填寫	標書 25 及 26 頁第 7,16 及 31 項未有填寫報價
5	卓領工程有限公司	未能於截標前交標		
6	東源工程服務有限公司	回信覆不投標		
7	科藝防火保安工程(香港)有限公司	回信覆不投標		
8	匯達工程有限公司	回信覆不投標		



# 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

是次投標最低回標價承判商為安樂機電設備工程有限公司，但由於「安樂」自行於標書26頁中第21、22、24、25、26、27及35項報價中寫上「不包燈喉，費用另計」，故上述報價可能並非實際總金額，但據標書內容第6章6.10.7項所提及，承辦商於工程期間必須包括所有鉛水喉及膠管。經商議後，各與會委員一致通過揀選安樂機電設備工程有限公司為中標承辦商，再由管業處與「安樂」商討特別項目內容。由於工程緊急，已於小組會議確認後馬上進行，再於是次常務會議上匯報及追認。

經管業處於小組會後與「安樂」查詢後，承辦商回信確認會以回標價進行工程，不另收費。

議決：各與會委員一致通過揀選安樂機電設備工程有限公司以最低回標價港幣\$375,400元承接本苑之「2012年消防年檢後維修工程」。

6.1.5 小組已通過更換廈座大堂天花工程(標書編號: LUMU/12/T019)及更換廈座大堂閉路電視屏幕工程(標書編號: LUMU/12/T020)之標書內容及預算時間表，詳情如下：

預算日期	程序
2012年11月19日(星期一)	晚上8:30召開招標小組會議商討標書內容
2012年11月26日(星期一)	晚上8:30於法團常務會議確認標書內容
2012年11月27至29日	進行電腦揀選投標商程序
2012年11月30日(星期五)	發出標書予承判商進行招標
2012年12月7日(星期五)	於下午5:30截標及於晚上8:30召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2013年1月7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

管業處表示，由於需要遷就會期，建議上述工程由「常務會議」授權「招標程序小組」進行揀標，配合於農曆新年前完成工程。

議決：各與會委員一致同意上述安排。

## 6.2 保安事務小組

小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：

6.2.1 富寧物業管理有限公司代表匯報2012年9月份保安人員當值情況，日夜班保安員出勤正常。另有男女比例情況如下：

	男	女	人數
--	---	---	----



# 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

日更	21(46.6%)	24(53.3%)	45
夜更	27(67.5%)	13(32.5%)	40

與會委員表示，日後需要每月記錄有關男女比例情況，用以作為比對之用。此外，保安公司亦需作每月保安離職及到職記錄交予法團及管理公司存檔。

- 6.2.2 有住戶反映於清晨時分，有一輛送菜貨車到本苑運送貨物，並把車輛停泊於何福堂小學對出門外，發出噪音，影響鄰近住戶。同時；亦有保安員因上述事宜與住戶發生爭吵。談先生表示，為免再有同類事件發生，會要求該車輛停泊較遠處，以免影響本苑居民，另外；會訓示保安員切勿與住戶爭論。談先生並表示，何福堂小學的保安員是沒有把閘柱上之鎖鏈鎖上，故已即時通知有關保安員需要上鎖，以免車輛擅自停泊，妨礙其他車輛出入。就以上事件，保安公司需要以書面形式回覆管理公司。
- 6.2.3 有住戶反映，商舖(S10)於深夜時份處理貨物時發出噪音及隨地丟掉垃圾，並沒有保安員上前勸阻，就有關情況該住戶曾致電控制室要求跟進不果並與當值主管口角。同時，管業處早前已通知保安主管，需加強巡查該商舖違例擺放貨物情況。談先生表示，已就有關情況通知前線保安員留意。另外；與會委員表示，就有關控制室當值保安員接聽電話時的語氣欠佳，要求保安公司正式回覆管業處跟進情況。
- 6.2.4 有保安員於巡邏時發現一頭貓頭鷹並捉回控制室令當值保安員受驚，因此，要求富寧物業管理有限公司加強訓示其保安員，切勿捕捉野鳥，以免可能抵觸法例。與會委員表示，需要保安公司調查及作出適當處理。
- 6.2.5 2012年11月21日有2名保安員於保安控制室內大聲爭吵，需由管業處處理。事後已向保安公司反映如有上述情況，保安當值主管必須首先分開爭吵雙方，以免影響日常運作。
- 6.2.6 有住戶投訴因有緊急事件到保安控制室借用電話遭拒絕，著其到其他地方借用電話，並無提供任何協助。
- 6.2.7 有關維修保安員使用之對講機跟進情況。談先生表示，對講機合約已簽署交回雅舒曼（香港）有限公司，同時，對講機現已維修中，另外有關電池亦已購買，現已使用中。此外；有關早前發現對講機接收訊號不良，需要加裝轉駁器，會上附上有關雅舒曼（香港）有限公司轉駁器報價，建議由法團購買使用。與會委員向管業處徵詢意見後，認為現時對講機現正維修中，是否因機壞或其他原因引致，需有待對講機維修完畢才可作測試。與會委員表示，待所有對講機維修完成作全面性測試後再作商討，另根據合約內容，富寧物業





## 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

管理有限公司需為本苑提供保安運作上所需的器材。

6.2.8 有關維修保安員使用之巡邏棒跟進情況。富寧物業管理有限公司談先生表示，巡邏棒已維修妥當收回，正在使用中。與會委員表示，巡邏棒損壞未有即時交付維修，保安公司未有立即處理，及後需要管業處發出勸喻信件才作出跟進；另有關本苑巡邏棒記錄系統續約問題，管業處已多提醒保安公司續約，惟至今仍未回覆。本苑現時並無保安巡邏棒記錄報告。

6.2.9 管業處表示，2013 年停車場泊車證及出車證需更新，管業處已取 3 份報價如下：

公司名稱	內容	數量	單價	總數
標誌服務有限公司	1.200gam 白色光粉紙 (85mm(W)X54mm(H)正及背面各印 2 色(2C+2C)	各 700 張	1. \$0.80 2. \$1.00	\$1,260.00
S-CLUB LTD(新昌附屬公司)	2. 1.200gam 白色光粉紙 (95mmX95mm) 正及背面	各 700 張	1. \$0.78 2. \$2.00	\$1,946.00
安達印刷設計公司	各印 2 色(2C+2C)，正面加燙金，加印黑色流水號 (001-700)	各 700 張	1. \$2.60 2. \$2.80	\$3,780.00

就上述報價分析，管業處建議揀選標誌服務有限公司承印，金額為\$1,260.00。顏色為橙色。與會委員一致通過上述採購項目，待是次常務會議確認。

議決：各與會委員一致同意上述採購安排。

6.2.10 有關於 12 月 8 日晚上舉辦之盤菜宴，已要求保安公司增派四名保安員於當日協助維持秩序。

### 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 管業處接獲本苑天線保養承辦商栢衛通訊器材有限公司通知，「中華衛視」頻道已停止轉播。由於「中華衛視」頻道屬「栢衛」與本苑簽訂的合約中，為本苑提供 4 個頻道的其中一個，因此需以另外的頻道作為替補，以符合合約要求。經商議後，同意「栢衛」以「鳳凰衛視香港台」代替「中華衛視」頻道。

6.3.2 工程部已翻鬆全苑水泵房百扇窗，並會繼續翻鬆公共設施，預計簷篷頂及行人通道頂將於農曆新年前完成翻鬆工程。有委員表示因現時工程部尚欠兩名



## 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

人手，而翻鬆全苑為長期工作，因此如有急切性的維修或節日佈置應先行處理，以免影響日常運作。

- 6.3.3 就車場 1 號升降機地台爆裂維修問題，管業處分別於 8 月及 9 月致函「華潤」總公司，要求對方儘快回覆及跟進維修事宜，惟截至今日仍未收到「華潤」任何回覆，有委員表示稍後再要求法團主席協助聯絡「華潤」，儘快落實維修安排。

由於上述事件已拖延多時，陳主席建議發信「華潤」再次醒維修事項及費用，如無回覆，可考慮先進行工程再與「華潤」商討分攤費用。

- 6.3.4 管業處接獲居民反映 2 街近 1 座旁貨車位旁的電纜渠蓋不平，於有車輛經過時發出噪音，現工程部暫用鐵片將渠蓋不平位置楔穩，管業處稍後將安排承辦商報價維修。

- 6.3.5 有關本苑簷蓬加裝防墜裝置工程已於 9 月底完成。

- 6.3.6 管業處已局部將車場原有的蝴蝶管更換為 4 呎的 T5 節能光管。

- 6.3.7 有關更換外牆排水喉、咸水泵及閘掣工程，承辦商「志豐」10 月份已完成更換第 2 座及 8 至 11 座；而第 1 座、3 座、5 座、13 及 14 座則於 11 月開始更換，預計 11 月中完成整項工程。

- 6.3.8 承辦商「其昌」已完成 2 街馬路熱燙翻修工程，並表示會於保養期完結前再進行第 2 次執漏。

- 6.3.9 管業處已收到承辦商其昌工程有限公司的工程時間表，並預計於 12 月中完工，會有委員提醒花圃的文化石顏色必須一致。另外，花圃內的樹木及花卉亦要平均，不可過大或過小；監察方面，管業處需確保「盈春園藝」有充分時間準備時花及樹木。有關上述事宜，管業處已安排「其昌」及「盈春園藝」會面商討工程安排及花卉的擺放位置。

- 6.3.10 有關 1 座廢物回收店門外更換百歲磚工程，承辦商提供樣辦供法團參考，但因現時國內原材料供應緊絀，承辦商表示暫時無法購買百歲磚，工程需要延期進行，管業處將繼續跟進。

- 6.3.11 工程部已更改行人通道光管感應掣位置，令開關時間更為貼合實際需要。另外，因近日較早天黑，屋苑波燈須提早著燈，有委員表示著燈時間需因應實



# 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

際需要而調較，並應依據不同季節的入夜及天亮時間先行調較再於常務會議上匯報；同時建議可就本苑於入夜時不同區域的光暗度制訂著燈的先後次序，而本苑停車場頂的大型「龍」字招牌著燈時間需定時進行檢查，管業處稍後會安排工程部跟進屋苑公共照明的開關時間。

## 6.4 環境事務小組

小組召集人柯佩均小姐請假，由管業處匯報如下：

6.4.1 園藝保養商表示，原定龍門居花園種植之雞冠草由於開花期短，加上已過開花期，建議改種洋鳳仙及一串紅等合時時花，並將有關工程相片於會上提交予各委員參考。

有委員表示，龍門居花園原定種植之季節性時花為園藝保養商於早前會議時建議，而花園改善工程的預算完成日期亦已知悉，要求園藝保養商日後如有同類情況，建議種植時花的開花期亦應在計算之內。另有關花園日後更換時花時，需小心處理避免其他種物或設施受損。園藝保養商李先生表示會提醒職員小心處理。

議決：經各委員商議後，一致同意龍門居花園種植洋鳳仙及一串紅。

6.4.2 有關 8 座對出假石山花槽位置種植勒杜鵑以美化工程報價詳情如下：

(1)工程地點：屋苑假石山花槽

(2)工程內容：購買 2 盆 S 型 5 呎高粉紅和白色的雙色造型勒杜鵑，另送一盆雙色造型勒杜鵑。

(3)工程費用：HK\$2,800.00

議決：經商議後，小組一致同意購買 2 盆 S 型 5 呎高粉紅和白色的雙色造型勒杜鵑擺效在假石山花槽位置，總金額為 HK\$2,800.00。待是次常務會議確認。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

6.4.3 有關北閘花槽位置種植龍船花美化工程報價詳情如下：

(1)工程地點：北閘花槽

(2)工程內容：購買 50 盆 9 吋龍船花

(3)工程費用：HK\$49.00 X 50 盆 = HK\$2,450.00



# 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

議決：經商議後，一致同意購買 50 盆 9 吋龍船花種植於北開花槽位置，總金額為 HK\$2,450.00，待是次常務會議確認。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

- 6.4.4 颱風後 12 座側花槽位置有 3 棵塌樹已被移除，居民反映該處並無安排補種植物，要求補種開花時會有香味的植物。園藝保養商李先生建議於上述花槽位置補種桂花，有關報價詳情如下；

- (1)工程地點：12 座側花槽
- (2)工程內容：購買 8 盆 3 尺高桂花
- (3)工程費用：HK\$190 X 8 盆 = HK\$1,520.00

議決：經商議後，一致同意購買 8 盆 3 尺高桂花種植於 12 座側花槽位置，總金額為 HK\$1,520.00，待是次常務會議確認。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

- 6.4.5 11 月份更換時花報價詳情如下；

- (1)工程地點：全屋苑花槽
- (2)工程內容：購買 600 盆 7 吋時花(包括洋鳳仙、一串紅及海棠)
- (3)工程費用：HK\$14.00 X 600 盆 = HK\$8,400.00

議決：經商議後，一致同意購買 600 盆 7 吋時花種植全屋苑花槽位置，總金額為 HK\$8,400.00，待是次常務會議確認。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

- 6.4.6 聖誕花報價詳情如下；

- (1)工程內容：購買 110 盆 9 吋(28cm)紅色美國種聖誕花
- (2)工程費用：HK\$56.00 X 110 盆 = HK\$6,160.00

議決：經商議後，一致同意購買 110 盆 9 吋(28cm)紅色美國種聖誕花，總金額為 HK\$6,160.00，待是次常務會議確認。



## 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：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

6.4.7 由2012年8月至10月清潔員工缺勤情況如下：

清潔員工8月缺勤記錄：中更欠1人

清潔員工9月缺勤記錄：日更欠2人

清潔員工10月缺勤記錄：日更欠3人

管業處會依據清潔合約就上述清潔員工缺勤人數扣減清潔服務合約月費。

6.4.8 本苑已報名參加「綠色關愛運動2012」成為綠色關愛機構之一，並已提名三位清潔員工參加最佳清潔員工選舉，待有最新消息再向小組匯報。

6.4.9 有關聖誕節節日裝飾，經小組商議後安排如下：

1) 珈琳幼稚園及16座側花槽位置之樹身加裝彩色管燈

2) 16座側向「富健」方向花槽位置安裝舊有聖誕鹿

3) 二街馬路兩旁安裝彩色波燈裝飾

4) 北閘花槽位置擺放彩燈聖誕樹180cm(W)X300cm(H)

(總金額\$12,300.00，供應商：登聯實業(中國)有限公司)

5) 珈琳幼稚園對出簷篷位置加裝舊有燈牌

6) 8座向「富健」方向牆身擺放聖誕家族140cm(W) X 180cm(H)

(總金額\$4,680.00，供應商：登聯實業(中國)有限公司)

7) 一座側牆身加裝兩個新燈牌，一個聖誕吊球110cm(W)X180 cm(H) 總金額\$1,960.00，另一個星星響鈴110cm(W)X180 cm(H)，總金額\$1,760.00，供應商：S-Club Ltd)

8) 1-16座大堂裝飾預算支出\$5000元

小組一致同意上述安排，待是次常務會議確認。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

6.4.10 有關聖誕節外圍燈飾亮燈時間，與會委員一致通過下列亮燈時間表，待於下次常務會議確認：

日期	亮燈時間
2012年12月10日(星期一)	晚上6時至晚上12時
2012年12月23日(星期日)	晚上6時至晚上12時
2012年12月24日 (星期一,平安夜) 至2012年12月26日(星期三)	通宵亮燈時間 晚上6時至翌日早上7時



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

2012 年 12 月 30 日(星期日)	晚上 6 時至晚上 12 時
2012 年 12 月 31 日(星期一)	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌日早上 7 時
2013 年 1 月 1 日(星期二,元旦)	晚上 6 時至晚上 12 時
2013 年 1 月 2 日(星期三)	晚上 6 時至晚上 12 時

6.4.11 有關 2013 年訂購膠袋領取證，管業處已向三間承判商索取報價如下：

供應商	貨品內容	總金額
Sing Service Ltd	膠袋領取證 64mm x140mm 4,500 張	\$1,575.00
安達印刷設計公司		\$2,475.00
S-Club Ltd (新昌管理服務集團成員)		\$2,520.00

經商議後，一致同意向最低價之 Sing Service Ltd 訂購 2013 年膠袋領取證，總金額為 HK\$1,575.00。同時，委員已確認選用橙色，待是次常務會議確認。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

6.4.12 第 8 期「親子種植場」共接獲 28 份申請表。抽籤程序已於 11 月 1 日(星期四)進行，而抽籤結果亦已於 11 月 2 日(星期五)張貼各座大堂。管業處已致電所有正選業戶，並於 11 月 11 日安排課堂教授業戶種植知識及派發工具。

6.4.13 「親子種植場」由第 8 期開始所有業戶均須繳付 HK\$100 元費用以支付購買工具及翻土工程的支出，詳情如下：

小鋤頭 HK\$35.00 + 花洒壺 HK\$35.00 + 鏟仔 HK\$25.00 + 一次翻土工程 = 總金額 HK\$100.00。

6.4.14 就法團已通過之更換二街垃圾桶款式管業處已向多間供應商索取報價，及後只接獲新世紀物料供應及工程有限公司合乎本苑要求，報價詳情如下：

HK\$2,480 X 5 個 = 總金額：HK\$12,400.00

經小組商議後，一致同意向新世紀物料供應及工程有限公司訂購 5 個垃圾桶，總金額為 HK\$12,400.00。待是次常務會議確認。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。



# 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

6.4.15 健力環保發展有限公司 2012 年 9 月於龍門居回收舊衣記錄如下：

月份：9/2012

重量：277.5kg

總額：HK\$823.50

(支票已存入法團戶口)

## 6.5 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士請假，交由管業處匯報如下：

6.5.1 2012 年租用場地收費，詳情如下：

公司名稱	內容	租用位置	收取費用	收取日期	租用日期
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$3,000	30/01/2012	25-26/02/2012
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$3,000	31/01/2012	4-5/02/2012
3	宣傳攤位	1 座側	\$3,000	09/03/2012	17-18/03/2012
CITYBANK	宣傳攤位	1 座側	\$3,300	12/03/2012	8-9/04/2012
NOW TV	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	19/03/2012	14-15/04/2012
3	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	19/04/2012	26-27/04/2012
3	宣傳攤位	1 座側	\$4,500	22/05/2012	15-17/06/2012
3	宣傳攤位	1 座側	\$4,500	20/06/2012	6-8/7/2012
3	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	31/05/2012	14-15/7/2012
3	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	10/07/2012	4-5/8/2012
3	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	10/8/2012	8-9/9/2012
CITYBANK	宣傳攤位	1 座側	\$3,400	4/10/2012	20-21/10/2012
PCCW	宣傳攤位	1 座側	\$4,500	16/10/2012	15-17/10/2012
合共數量：			13 單，共港幣\$46,200 元		

6.5.2 2012 年 5 月至 2012 年 6 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	1 PHD SHOP	\$2,000	24/04/2012	02/05/2012
	2 PIZZA HUT	\$2,000	18/05/2012	25/05/2012
	3 PIZZA HUT	\$2,000	04/09/2012	04/09/2012
	4 PIZZA HUT	\$2,000	14/09/2012	14/09/2012
	5 PIZZA HUT	\$2,000	4/10/2012	20/10/2012
	6 PIZZA HUT	\$2,000	24/10/2012	24/10/2012
合共數量：		6 單，共港幣\$12,000.00 元		

6.5.3 本苑康體設施收入情況詳情如下：



# 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

日期	網球場(HK\$)	壁球場(HK\$)	乒乓球(HK\$)
2012年1月	\$20.00	\$790.00	\$395.00
2012年2月	0	\$630.00	\$260.00
2012年3月	0	\$1,700.00	\$340.00
2012年4月	\$105.00	\$1,057.50	\$430.00
2012年5月	\$60.00	\$830.00	\$140.00
2012年6月	\$35.00	\$930.00	\$480.00
2012年7月	\$70.00	\$1,215.00	\$695.00
2012年8月	\$60.00	\$1,165.00	\$1,295.00
2012年9月	\$70.00	\$625.00	\$645.00
2012年10月	\$140.00	\$680.00	\$950.00
合共總金額：	港幣\$560.00	港幣\$9,622.50	港幣\$5,630.00

## 6.5.4 龍門居興趣班學員收生及收入情況：

日期	珠心算班		國畫班		書法班	
2012年1月	8	\$264	4	\$112	3	\$72
2012年2月	10	\$320	2	\$56	3	\$72
2012年3月	8	\$264	3	\$84	3	\$72
2012年4月	10	\$320	3	\$84	2	\$52
2012年5月	10	\$320	4	\$112	4	\$104
2012年6月	12	\$384	4	\$112	4	\$104
2012年7月	10	\$320	/	/	/	/
2012年8月	11	\$352	2	\$56	3	\$72
2012年9月	11	\$352	2	\$56	3	\$72
2012年10月	9	\$288	2	\$56	3	\$72
合共總金額：	港幣\$3,184.00		港幣\$728.00		港幣\$692.00	

## 6.5.5 龍門居儲物室借用情況：

位置	借用日期	借用單位
16座	01/09/2012-31/10/2012	14-11A
10座	01/09/2012-31/10/2012	12-14G

## 6.5.6 「便利圖書站」遲還書罰款情況詳情如下：

日期	金額
2012年01月	\$0.00
2012年02月	\$43.50





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

2012年03月	\$9.00
2012年04月	\$37.00
2012年05月	\$36.00
2012年06月	\$0.00
2012年07月	\$0.00
2012年08月	\$28.50
2012年09月	\$22.50
2012年10月	\$12.50
合共總金額：	港幣\$189.00

6.5.7 「花都美林湖-地中海溫泉度假酒店二天豪華團」參加人數為44人。有委員表示是次團費金額較貴，但仍有居民參加，下次可繼續舉辦一些較豪華的旅行團。是次活動旅行社有1個團位送給法團作工作人員之用。經各委員商討後，將向各團友回饋現金券以代替此團位。

6.5.8 管業處就2012年12月2日(星期日)「秋高氣爽行山樂」活動已索取報價購買100個襟針報價，以供參加者扣上，款式為屋苑黑色「龍」字標誌並用圓形橙色底色，供應商為永昌襟章制作公司，總金額\$400.00。  
小組一致通過揀選永昌襟章制作公司購買100個襟針，總金額\$400.00。待是次常會確認。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

6.5.9 有關2012年12月8日(星期日)舉辦盆菜宴贊助事宜詳情如下：

承辦商	贊助金額
時運服務有限公司	\$2,000
三菱電梯香港有限公司	\$800 超市禮券
盈春園藝	\$1,000
EC InfoTech Limited	\$500
嘉裕工程公司	\$1,500
志豐水泵工程有限公司	\$2,000
其昌工程有限公司	\$3,000
卓領工程有限公司	\$1,000
新昌管理服務有限公司	\$1,500
天耀停車場設備有限公司	\$800
富寧物業管理有限公司	\$2,000
創基工程香港有限公司	\$1000



# 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

新基環保服務工程有限公司	\$500
合共：	港幣\$17,600.00

由於今年獲得贊助金額較去年多，每枱可設 6 份圍獎。抽獎方面，為公平起見，建議先由主席抽獎後再由中獎的住戶抽下一位住戶，如此類推。管業處於今年會安排於宴會入口製作一份贊助商名單用作鳴謝之用。另外，如天文台天氣報告預測當日天氣惡劣，管業處將於三天前通知住戶盆菜宴將順延至下一個星期六舉行。

另有委員提出，由於法團委員義務為屋苑工作，建議由法團支付費用邀請各委員參與盆菜宴。

議決：經各委員商議後，一致同意上述安排。

## 6.6 財務及審核小組

未有召開會議

## 6.7 街市、商舖諮詢小組

由管業處匯報如下：

6.7.1 與會小組成員表示現時街市及商舖邀請 3 至 5 間工程承判商報價選擇不足。建議日後工程費用預計 HK\$10,000.00 至 HK\$70,000.00 以下工程需邀請最少 7 間工程承判商進行報價，HK\$70,000.00 或以上工程最少邀請最少 11 間工程承判商進行報價。經小組商議後，一致通過上述建議，由管業處提交以上提議於常務會議商討。

6.7.2 管業處匯報街市近 M083 舖之冷氣鮮風櫃馬達及一對軸承不能正常運作，需要更換並已向 4 間工程承判商索取位於進行龍門居街市中央冷氣系統 PAU-02 維修工程報價如下：

公司名稱	報價資料	總額
開利(香港)有限公司 (現時街市冷氣系統保養商)	龍門居進行街市中央冷氣系統冷氣鮮風櫃 PAU-02 維修工程 (工程內容請參閱上述項目 2.21 至 2.25)	HK\$13,000.00
創基工程香港有限公司		HK\$16,900.00
卓領工程有限公司 (新昌管理集團成員)		HK\$32,000.00
安樂機電設備工程有限公司		未能提供報價

管業處已於會議中提供有關相片予各組員參考。與會成員商議後，一致同意開利(香港)有限公司以 HK\$13,000.00 承辦龍門居進行街市中央冷氣系統冷氣鮮風櫃 PAU-02 維修工程，並提交常會確認。



## 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：經各委員商議後，一致確認開利(香港)有限公司以 HK\$13,000.00 承辦龍門居進行街市中央冷氣系統冷氣鮮風櫃 PAU-02 維修工程。

6.7.3 管業處匯報位於 M083 舖內鮮風櫃已達十多年，冷氣保養商表示由於鮮風櫃位於 M083 舖假天花內，現已出現銹蝕情況，如需維修必需商戶配合於非辦公時間內進行，維修費於非辦公時間進行將對本苑增加維修成本，故建議計劃稍後安裝新鮮風櫃於一樓平台及更改風喉位置，並移走舊有鮮風櫃，惟工程內容複雜，管業處正索取初步報價資料，待取得有關資料後再於小組商議。

6.7.4 管業處匯報街市中央冷氣冷水泵 2 台(1 號及 3 號)挾軸封、啤令及冷水泵摩打不能正常運作，需要進行維修及更換兩個冷水泵摩打；街市女廁盤管風機兩個馬達不能正常運作，需要更換並已向 4 間工程承判商索取位於進行龍門居街市中央冷氣維修冷水泵 2 台(1 號及 3 號)及街市女廁盤管風機更換馬達 2 個工程，報價如下：

公司名稱	報價資料	總額
卓領工程有限公司 (新昌管理集團成員)	龍門居街市中央 冷氣維修冷水泵	HK\$32,000.00
開利(香港)有限公司 (現時街市冷氣系統保養商)	2 台(1 號及 3 號) 及街市女廁盤管	HK\$35,600.00
立德工程有限公司	風機更換馬達 2 個工程(工程內容	HK\$41,800.00
怡和機電工程有限公司	請參閱上述項目 2.41 至 2.46)	未能提供報價

經小組商議後，由於上述中央冷氣系統為「開利」製造，兼且為系統保養商，因此一致通過選擇第 2 最低標開利(香港)有限公司以 HK\$35,600.00 承接上述工程。

議決：經各委員商議後，一致確認開利(香港)有限公司以 HK\$35,600.00 承接上述工程。

6.7.5 有小組成員反映現時「商業部份」及「街市部份」分別每部份每月撥款 HK\$5,000.00 作為「儲備金」太多，建議 2013 年至 2014 年度財政預算案調減至每月約 HK\$2,000.00。管業處表示會將有關建議作為草擬下年度「商業部份」及「街市部份」預算案時的考慮因素之一。



## 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

6.7.6 管業處匯報街市及商舖加設公共天線工程初部報價金額約港幣 21 萬元，並於會議中提供有關相片供各組員參考。工程主要包括日間進行工程基本安裝、不包括清拆舊有天線、以兩戶共用一個舖外天線分線器等，而所有更改將影響工程金額。

「街市、商舖諮詢小組」於早前會議商議後，建議修訂工程內容包括安裝獨立天線插座於每個舖位舖內，管業處已就建議向 3 間承判商索取報價，惟未有報價回覆，故諮詢小組會否招標進行有關工程。

管業處表示，由於有部份商戶反映沒有公共天線，故應要求於「街市、商舖諮詢小組」會議中商討上述工程，同時提醒現時部份私人天線違規安裝於公共位置，管業處將逐步作出規管。經與會成員商議後，以 2 位贊成及 6 位反對否決加設公共天線工程，管業處將上述議決於是次常務會議中匯報。

法團方面表示，上述工程並無影響屋苑其他部份，亦非必要工程，可由小組自行議決。

管業處匯報街市排骨渠疏冷約有 42 個出現生鏽及損壞，故建議訂購 50 件以作替換及備用。管業處已向 4 間承判商索取報價：

公司名稱	報價資料	總額
新恒光五金電器行	訂購街市排骨渠疏冷 50 件(長 600mm x 闊 300mm x 厚 13mm) 參考型號:G.Y 300-13	HK\$6,650.00
遠東五金行		HK\$7,100.00
東興行(成城)五金		HK\$7,300.00
S-CLUB LTD (新昌管理集團成員)		HK\$7,800.00

與會成員商議後，一致同意向最低報價之物料供應商新恒光五金電器行以 HK\$6,650.00 訂購訂購街市排骨渠疏冷(長 600mm x 闊 300mm x 厚 13mm) 50 件，由管業處提交以上建議於常務會議議決通過。

議決：經各委員商議後，一致同意上述採購安排。

6.7.7 管業處匯報，有關街市冷氣用電量分析已完成。經檢查後，夏季冷氣佔用街市用電比例約 75% 至 85%，經多次於多個位置量度後，有 6 個位置(近 M10,M17,M22,M36,M57,M71 平均約 22.5-24 度，1 個位置(近 M82)平均約 25-26.5 度，由於現有冷氣系統中央統一控制製冷，故未能於其他地方調高氣溫以節省電力。根據上述結果，管業處建議於近 M81 風喉加裝出風咀(初部報價 HK\$1,800.00)，以減低 M81 溫度，從而可調高整體溫度致 23.5-25.5，預期



# 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

可節冷氣系統用電量約 5%-9%。

管業處續報，其他引致冷氣系統耗電量上升的原因包括：由冷氣泵房至街市內風喉保溫玻璃棉及冷凍水喉和去水喉保溫綠膠老化等，令保溫能力下降，引致冷氣系統製冷更多才達到預期的冷凍溫度。而冷氣系統老化，亦是致使冷氣槽因溫差而滴水的主要原因。經與會成員商議後，一致同意以 HK\$1,800.00 或以下於近 M81 風喉加裝出風咀，以減低 M81 溫度，從而可調高整體溫度，並由管業處提交以上建議於常務會議議決通過。

議決：經各委員商議後，一致同意上述安排。

## (七) 其他事項

7.1 有關新昌管理服務有限公司的星級服務計劃，由管業處即席派發資料及進行講解。

7.2 管業處匯報，本苑已於 2012 年 11 月 24 日下午由管業處聯同保安公司代表、清潔公司代表、園藝承辦商代表與法團委員巡視屋苑各項設施，有關當日發現的各項事宜，管業處已作初步處理，並於是次會議提供照片及初步改善方案供委與會委員參考。另有需要進行大型維修部分將於稍後提交詳細改善計劃供法團審閱。

7.3 由於保安公司富寧物業管理有限公司收到兩封強烈勸喻信後仍未有明顯改善，經商議後，議決向其公司發出警告信，重申法團對保安事務的要求。由於保安公司於入場後未能管理其員工表現，令員工表現參差及流動性大，加上未有根據簽訂服務合約為保安設施安排適當保養，令部份保安器材有 2 至 3 個月沒有保養合約，此舉為法團所不能接受，因此決定向其公司發出警告信，要求於指定時間內回覆及作出改善。

議決：與會各委員一致通過上述安排。

7.4 管業處匯報，有關新昌管理服務有限公司於見標時提出以 HK\$50,000.00 作為贊助屋苑康樂活動的經費，管業處已將有上次會議議決呈交公司並處理中。

陳主席建議將其中一部份撥作農曆年期間用作全苑大抽獎之用，以回饋業戶，有關抽獎細節內容由管業處安排，再於法團會議上匯報。

7.5 管業處匯報，新昌管理服務有限公司將於 12 月期間派發問卷予所有業戶進行服務問卷調查，以取得各業戶對屋苑管理上的意見，從而加以改善。

7.6 有委員表示，由於巡邨當日各委員均認同現時清潔公司駐苑員工表現理想，建議由



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

法團發出讚揚信，以表揚出色員工。

議決：與會各委員一致通過上述安排，並訂於盤菜宴當晚頒發讚揚信。

7.7 本苑 2012 年 10 月份新轉名共有 1 個：商鋪(1 個)。

## (八) 下次會議日期

下次會議日期為 2013 年 1 月 7 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  
物業經理 岑永基先生

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鄧興成先生  
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