



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 龍門居業主立案法團－第六屆管理委員會 第十六次常務會議記錄

草擬

日期：二零一四年三月十日（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

司庫——葉健波先生

委員——梅彩清女士、朱麗娥女士、

黃國芳女士、陳婉華女士、吳棠生先生、方家全先生。

（排名不分先後）

請假——李鶴鳴先生、柯佩均女士、陳國良先生、陳源先生、  
姚艷萍女士。

（排名不分先後）

### 龍門居管業處

屋苑經理——張悅友先生

工程主任——羅俊昌先生

助理管業主任——倪家榮先生

高級管業助理——洪秀慧小姐

管業助理——關海恩小姐

### 嘉賓

何福堂小學——鍾輝堂先生



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 第六屆管理委員會第十六次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報，已接獲委員李鶴鳴先生、陳國良先生、陳源先生、柯佩均女士及姚艷萍女士請假，未能出席今次會議。

### (二) 通過上次常務會議記錄

與會各委員均表示，第六屆管理委員會第十五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六屆管理委員會第十五次常務會議記錄。

### (三) 財政收支報告

#### 3.1 應收未收管理費拖欠情況報告

有關追討逾期管理費進度，截至 31/1/2014，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$230,923.00。管業處表示其中 HK\$109,778.00 已經採取法律行動。管業處將會持續將欠交三個月以上管理費之單位進行入稟，以改善本苑業戶拖欠管理費的情況。

#### 3.2 財政收支報告

(轉下頁)



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/12

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,366,526.00	20,982,346.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	11,098.61	89,719.48
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	60.00	5,296.50
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,377,684.61</u>	<u>21,077,361.98</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	284,346.70	2,559,120.30
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	180,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	5,800.00	406,017.40
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	32,146.60	735,847.85
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	29,160.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,280.00	1,236,738.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	8,300.00	125,470.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	12,590.00	97,976.33
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	347,429.00	2,816,565.32
PEST CONTROL	滅蟲費	1,200.00	1,200.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	810,766.07	7,176,772.85
GARDENING	園藝保養費	3,850.00	6,527.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	261,802.00	2,510,333.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	11,372.20
TELEPHONE	電話費	2,333.00	21,433.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	3,600.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	5,385.00	12,585.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,170.46	10,679.40
SUNDRIES	什項支出	3,965.00	34,408.90
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	240,689.07	2,309,831.37
		<u>2,182,692.90</u>	<u>20,285,638.42</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	482,058.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	200,857.50
		<u>2,258,572.40</u>	<u>20,968,553.92</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>119,112.21</u>	108,808.06
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		8,559,345.33
			<u>8,668,153.39</u>



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/12

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	933,417.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	568.72	3,932.55
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	44,320.00	393,720.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	237,888.00
TOTAL INCOME	總收入	175,034.72	1,568,957.55
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,821.30	196,391.70
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	72,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	27,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	15,437.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	75,918.20
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,620.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	70,200.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	-	6,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,884.00	13,646.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	20,270.70	197,533.28
PEST CONTROL	滅蟲費	-	10,000.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	62,219.89	550,760.16
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	221,488.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,093.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	900.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,260.00	2,260.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	37.87	340.70
TAXATION	稅項	5,318.00	47,002.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	8,703.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	18,480.76	177,355.15
		175,155.02	1,696,048.69
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	36,990.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	15,412.50
		180,977.52	1,748,451.19
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(5,942.80)	(179,493.64)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,145,505.89
			966,012.25



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/12

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	620,955.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	193,149.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	376.59	2,663.14
TOTAL INCOME	總收入	90,832.59	816,767.14
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,392.00	111,528.00
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	45,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	72,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	3,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	675.00	47,317.70
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,600.00	11,360.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	2,106.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	35,333.63	312,767.86
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	21,600.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,149.50
AUDIT FEE	核數費用	100.00	900.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.66	88.17
SUNDRIES	什項支出	639.50	2,972.30
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	10,467.23	100,451.29
		77,101.02	734,840.82
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	20,952.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	8,730.00
		80,399.02	764,522.82
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	10,433.57	52,244.32
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,071,701.55
			3,123,945.87



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/12

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	625,860.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	357,372.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	727.74	5,146.49
TOTAL INCOME	總收入	109,975.74	988,378.49
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	45,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	1,800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	3,675.00	26,225.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	8,480.00	128,920.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,800.00	25,040.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	37,863.30	360,083.21
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	34,344.00	476,270.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,116.40
AUDIT FEE	核數費用	100.00	900.00
LICENCE FEE	牌照費	650.00	650.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	17.21	153.13
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,461.00	193,149.00
SUNDRIES	什項支出	639.50	2,943.50
		114,230.01	1,263,250.24
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(4,254.27)	(274,871.75)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		965,307.97
			690,436.22



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN-OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/12

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	2,185.00	19,740.00
CARPARK FEE	車位費	17,200.00	154,670.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	16,620.00	207,647.55
TOTAL INCOME	總收入	36,005.00	382,057.55
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	-	36,792.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	(4,928.60)
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	17,339.50	199,127.85
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,620.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	36,780.00	184,402.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	-	52,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	12,247.00	70,773.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	110,887.00	819,182.19
PEST CONTROL	滅蟲費	2,200.00	41,500.00
INSURANCE	保險費	24,990.29	223,648.77
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	500,000.00
GARDENING	園藝保養費	23,650.00	260,454.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	29,400.00	52,408.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	191,938.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	38,046.40
TELEPHONE	電話費	3,157.00	28,616.60
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	9,947.97	121,056.35
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	7,060.00	20,940.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	470.00	2,923.00
SUNDRIES	什項支出	5,933.30	128,795.80
		305,642.06	2,969,695.36
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(269,637.06)	(2,587,637.81)
		36,005.00	382,057.55
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	-	-
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)	-	-



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



## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/12/2013

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2013-12-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資金</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		730,603.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		424,906.32
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,396,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		74,970.82
TAXATION PREPAYMENTS	預付稅項		3,295.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,643,590.10
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行往來結存 - 匯豐銀行 (新昌)		1,961,206.13
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行儲蓄結存 - 創興銀行 (新昌)		2,141,733.40
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		25,912.00
			<u>39,455,394.77</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	14,100.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,529,766.57	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	153,330.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	77,629.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,494,826.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	361,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	88,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,660.00	
			<u>13,825,613.57</u>
			<u>25,629,781.20</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
<b>ACCUMULATED FUND</b>	<b>累積基金</b>		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,741,860.74
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2013-12-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2013-12-31		
RESIDENTIAL	住宅	108,808.06	
COMMERCIAL	商業	52,244.32	
CARPARK	車場	(179,493.64)	
WET MARKET	街市	(274,871.75)	
			<u>(293,313.01)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		13,448,547.73
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,682,836.97
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		9,209,931.68
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		1,057,464.82
<b>MAJOR REPAIR &amp; MAINT. FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金 (4)</b>		231,000.00
			<u>25,629,781.20</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 整全管理

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/12/2013

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2013-12-31

### NOTES TO THE ACCOUNT

### 賬項附註

HK\$

#### (1) MGT FEE RECEIVABLES

#### 欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

584,203.00

COMMERCIAL

商場

33,937.00

CARPARK

車場

65,090.00

WET MARKET

街市

47,373.00

730,603.00

#### (2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS

#### 管理費按金

RESIDENTIAL

住宅

7,364,858.00

COMMERCIAL

商場

254,011.00

CARPARK

車場

385,066.00

WET MARKET

街市

490,891.00

8,494,826.00

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

#### 特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

7,053,177.16

COMMERCIAL

商場

393,993.19

CARPARK

車場

383,852.06

WET MARKET

街市

516,646.29

COMMON AREA

公用地方

862,262.98

9,209,931.68

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

#### 大型工程維修儲備金

COMMERCIAL

商場

168,000.00

CARPARK

車場

63,000.00

231,000.00

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

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



# 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 - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/01

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	2,366,526.00	23,348,872.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	10,956.17	100,675.66
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	5,296.50
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>2,377,482.17</b>	<b>23,454,844.15</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	292,876.40	2,851,996.70
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	200,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	408,817.40
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	84,321.55	820,169.40
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	32,400.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	138,263.00	1,375,001.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	12,800.00	138,270.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	37,500.00	135,476.33
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	234,326.00	3,050,891.32
PEST CONTROL	滅蟲費	-	1,200.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	786,649.28	7,963,422.13
GARDENING	園藝保養費	-	6,527.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	281,592.00	2,791,925.00
PUBLIC WATER	公共水費	5,641.90	17,014.10
TELEPHONE	電話費	2,333.00	23,766.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	4,000.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,247.50	13,832.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,161.36	11,840.76
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	5,870.00	5,870.00
SUNDRIES	什項支出	1,313.40	35,722.30
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	387,338.19	2,697,169.56
		<b>2,299,673.58</b>	<b>22,585,312.00</b>
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	535,620.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	223,175.00
		<b>2,375,553.08</b>	<b>23,344,107.00</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>1,929.09</b>	<b>110,737.15</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>8,559,345.33</b>
			<b>8,670,082.48</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**  
香港九龍葵青區葵業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌營造集團成員



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/01

龍門居 - 車場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	103,713.00	1,037,130.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	570.88	4,503.43
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	59,320.00	453,040.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	264,320.00
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>190,035.88</b>	<b>1,758,993.43</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	22,475.90	218,867.60
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	80,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	30,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	15,637.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	3,224.40	79,142.60
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,800.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	78,000.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	7,200.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	13,730.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	20,480.00	218,013.28
PEST CONTROL	滅蟲費	-	10,000.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	65,769.12	616,529.28
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	243,988.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,153.60	2,246.90
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,000.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	2,260.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	38.07	378.77
TAXATION	稅項	7,118.00	54,120.00
RENT & RATES	地稅及差餉	2,901.00	11,604.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	29,740.88	207,096.03
		195,564.97	1,891,613.66
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	41,100.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	17,125.00
		201,387.47	1,949,838.66
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>(11,351.59)</b>	<b>(190,845.23)</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		1,145,505.89
			954,660.66



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 - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/01

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	689,950.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	214,610.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	376.58	3,039.72
TOTAL INCOME	總收入	90,832.58	907,599.72
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,763.70	124,291.70
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	50,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	80,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	4,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	422.90	47,740.60
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	12,480.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	2,190.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	34,282.61	347,050.47
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	24,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	769.10	3,918.60
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,000.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.33	98.50
SUNDRIES	什項支出	17.20	2,989.50
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	16,844.79	117,296.08
		82,214.63	817,055.45
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	23,280.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	9,700.00
		85,512.63	850,035.45
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	5,319.95	57,564.27
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,071,701.55
			3,129,265.82



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 2014/01

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	695,400.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	397,080.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	727.77	5,874.26
TOTAL INCOME	總收入	<u>109,975.77</u>	<u>1,098,354.26</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	50,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	2,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	26,225.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	133,900.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,780.00	28,820.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	38,282.00	398,365.21
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	31,382.00	507,652.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,233.10	3,349.50
AUDIT FEE	核數費用	100.00	1,000.00
LICENCE FEE	牌照費	-	650.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	19.04	172.17
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,461.00	214,610.00
SUNDRIES	什項支出	-	2,943.50
		<u>106,437.14</u>	<u>1,369,687.38</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>3,538.63</u>	<u>(271,333.12)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		965,307.97
			<u>693,974.85</u>



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/01

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	1,055.00	20,795.00
CARPARK FEE	車位費	16,230.00	170,900.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	23,850.50	231,498.05
TOTAL INCOME	總收入	41,135.50	423,193.05
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	-	36,792.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	(4,528.60)
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	38,986.15	238,114.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,800.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	67,880.00	252,282.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	53,200.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	31,747.00	102,520.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	83,052.00	902,234.19
PEST CONTROL	滅蟲費	2,200.00	43,700.00
INSURANCE	保險費	24,990.28	248,639.06
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	100,000.00	600,000.00
GARDENING	園藝保養費	43,950.00	304,404.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	52,408.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	27,319.00	219,257.00
PUBLIC WATER	公共水費	24,186.30	62,232.70
TELEPHONE	電話費	3,156.00	31,772.60
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	3,529.62	124,585.97
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	14,533.00	35,473.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	415.80	3,338.80
SUNDRIES	什項支出	7,734.20	136,530.00
		475,059.36	3,444,754.72
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(433,923.86)	(3,021,561.67)
		41,135.50	423,193.05
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	-	-
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)	-	-



FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND

BALANCE SHEET AS AT 31/01/2014

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2014-01-31

	NOTES	HK\$	HK\$
	附註		
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		702,897.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		343,368.89
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,396,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		49,980.53
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,733,241.50
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行往來結存 - 匯豐銀行 (新昌)		2,041,619.05
BANK SAVING ACCOUNT - CHB (SYNERGIS)	銀行儲蓄結存 - 創興銀行 (新昌)		2,181,144.30
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		25,204.00
			<u>39,526,633.27</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	14,800.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,462,190.32	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	149,998.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	3,823.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	122,100.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,494,826.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	358,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	118,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,660.00	
			<u>13,830,699.32</u>
			<u>25,695,933.95</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
<b>ACCUMULATED FUND</b>	<b>累積基金</b>		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,741,860.74
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM	本年度結存盈餘/(虧損)		
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT	截至		
FOR THE PERIOD UP TO 2014-01-31	2014-01-31		
RESIDENTIAL	住宅	110,737.15	
COMMERCIAL	商業	57,564.27	
CARPARK	車場	(190,845.23)	
WET MARKET	街市	(271,333.12)	
			<u>(293,876.93)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		13,447,983.81
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,685,331.84
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		9,261,585.75
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		1,059,032.55
<b>MAJOR REPAIR &amp; MAINT. FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金 (4)</b>		242,000.00
			<u>25,695,933.95</u>



## FINANCE TEAM

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

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



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND  
BALANCE SHEET AS AT 31/01/2014

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2014-01-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	516,534.00
COMMERCIAL	商場	31,215.00
CARPARK	車場	73,130.00
WET MARKET	街市	82,018.00
		<u>702,897.00</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	385,066.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,494,826.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	7,083,633.75
COMMERCIAL	商場	398,577.30
CARPARK	車場	392,421.14
WET MARKET	街市	522,412.24
COMMON AREA	公用地方	863,541.32
		<u>9,261,585.75</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	176,000.00
CARPARK	車場	66,000.00
		<u>242,000.00</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

3.2.1 管業處匯報，2013 年 12 月份「住宅部份」盈餘總金額為 HK\$119,112.21；「商業部份」盈餘總金額為 HK\$10,433.57，「車場部份」虧蝕總金額為 (HK\$5,942.80)；「街市部份」虧蝕總金額為 (HK\$4,254.27)；各部份合計盈餘總金額為 HK\$119,348.71。綜合 12 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，盈餘總金額為 HK\$25,629,781.20。

而 2014 年 1 月份「住宅部份」盈餘總金額為 HK\$1,929.09；「商業部份」盈餘總金額為 HK\$5,319.95，「車場部份」虧蝕總金額為 (HK\$11,351.59)；「街市部份」盈餘總金額為 HK\$3,538.63；各部份合計虧蝕，總金額為 (HK\$563.92)。綜合 1 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，盈餘總金額為 HK\$25,695,933.95。

陳主席表示，若上述任何部份與上月有較大金額支出，需增加備註欄以解釋支出用途。

## 3.3 信託基金存款及活期存款結存報告

3.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至 31/01/2014 存款總結餘為 HK\$3,011,658.90，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表；

日期	說明	支出金額	存入金額	結餘
31/1/2014	2014 年 1 月利息收入	---	HK\$24.90	HK\$3,011,658.90

3.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/1/2014 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$29,749,919.89，定期存款記錄詳情如下表；

定期金額(A)	日期	截至 31/1/2014 利息收入(B)	結餘 (A) + (B)
HK\$7,440,631.94	由 03/01/14 至 03/04/14	HK\$7,094.08	HK\$7,447,726.02
HK\$22,280,950.66	由 03/01/14 至 03/04/14	HK\$21,243.21	HK\$22,302,193.87
兩項定期本金連利息收入：			HK\$29,749,919.89

3.3.3 有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$32,761,578.79。

彭副主席表示，早前經招標程序小組接見「交通信託」後，對方建議本苑信託基金活期存款可調減，可將部份金額撥入定期部份。另外，由於現時兩筆金額均選用每次 3 個月定期，可將二千多萬劃分至數份，大金額部份更改至更長定期以獲取更佳定期利率及利息收入，固只需預留數佰萬選擇較短年期以應付突發支出。

陳主席表示，根據過往處理本苑財政預算案經驗，過往兩年沒有太大金額部份支出，若有大型項目需要支出前可預早妥善計劃及安排調動。而屋苑調減流動存款結



# 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

餘，以撥至定期存款而獲得較佳利率及利息收入。需屋苑預留備用金約兩個月管理費收入四佰萬於管理處及法團聯名戶口，以應付恆常性支出。

議決：與會各委員一致通過將本苑信託基金活期存款調減，調減的結餘部份將撥至同時參與定期。將二千多萬元及撥款部份，由現時每次三個月定期更改至參與年期較長及息率更高的定期，因應「交通信託」提供息率需再行商議，待提供利率資料後再作商議撥款細則。

陳主席表示，現時屋苑包括管理費按金總結餘合共為 HK\$32,761,578.79。三年前約有三千五百萬元，明白屋苑曾進行大型工程項目如 2012 年及 2013 年更換外牆地面至一樓排水喉工程污水喉、更換各座大堂天花連抽氣扇工程、全苑簷篷加裝防墮安全設施工程、更換沖廁水泵、前後開制、止回制、避震喉及食水加壓缸工程管等必要工程。因應屋苑各項設施及維修費用持續增加，故 2013 年曾建議增加管理費百份之十二，惟經全苑住宅問卷諮詢後，大部份業戶均反對百份之十二增幅，接受增幅金額均低於建議水平。管理費未能達到建議增幅而出現財赤情況，大部份業主均有參與決定，故相信業戶明白財赤原因。

## 3.4 額外收入報告

管業處匯報，法團零用金戶口截至 31/1/2014 活期存款總結餘為 HK\$124,482.73，有關入賬及支賬記錄詳情如下表：

創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

日期	說明	支票抬頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘
2/1/2014	2013 年 12 月 23 日承上結餘					HK\$130,319.73
1/2/2014	CSL Limited 於車場天台安裝基站牌照費按金	龍門居業主立案法團	61318		HK\$45,000.00	HK\$175,319.73
1/2/2014	支付歡聚龍門盆菜宴圖書館義工盆菜一席 (常務會議通過由屋苑支付)	八味香盆菜有限公司	831330	HK\$980.00		HK\$174,339.73
8/1/2014	保安曹廣佳之帛金	曹啟斌(曹廣佳之家屬)	831326	HK\$3,000.00		HK\$171,339.73
9/1/2014	自動飲品收賣機收入(11 月份)	龍門居業主立案法團			HK\$663.50	HK\$172,003.23
10/1/2014	2014 歡聚龍門盆菜宴贊助費轉移給 張悅友作活動支出	新昌管理服務有限公司 職員 張悅友	831331	HK\$2,000.00		HK\$170,003.23
13/1/2014	健力環保發展有限公司回收舊衣收入(12 月份)	龍門居業主立案法團	554970		HK\$2,920.00	HK\$172,923.23
16/1/2014	2014 歡聚龍門盆菜宴贊助費(S-CLUB LIMITED) (早前已由新昌管理服務有限公司岑永基代支予法團)	龍門居業主立案法團	105166		HK\$1,500.00	HK\$174,423.23
17/1/2014	「CSL Limited 於車場天台安裝基站牌照費按金」轉移到新昌管理服務有限公司-龍門居的營運戶口	新昌管理服務有限公司 -龍門居		HK\$45,000.00		HK\$129,423.23
23/1/2014	更改銀行簽名式樣-法團資料查冊(由銀行戶口直接收取)	創興銀行		HK\$150.00		HK\$129,273.23
28/1/2014	「自動飲品收賣機收入(10 月份)」轉移到新昌管理服務有限	新昌管理服務有限公司 - 龍門居	831335	HK\$795.00		HK\$128,478.23



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

	公司-龍門居的營運戶口					
28/1/2014	「自動飲品收賣機收入(8-9,11月份)」轉移到新昌管理服務有限公司-龍門居的營運戶口	新昌管理服務有限公司 - 龍門居	831332	HK\$2,495.50		HK\$125,962.73
29/1/2014	退回 2014 歡聚龍門盆菜宴贊助費(S-CLUB LIMITED)(早前已由新昌管理服務有限公司岑永基代支予法團)	新昌管理服務有限公司 職員 岑永基	831334	HK\$1,500.00		HK\$124,482.73

## 3.4 額外收入報告

### 3.4.1

2014 年 1 月份入賬項目	
車場天台通訊發射站收入	HK\$59,320.00
自動飲品售賣機收入(11 月份)	HK\$663.50
興趣班租場收入	HK\$800.00
榮興建築有限公司於屋苑範圍進行維修行政費用	HK4,000.00
租用 1 座側空地及帳篷作推廣	HK5,700.00
亞洲直接市場有限公司派傳單(PHD)	HK4,000.00
回收舊衣收入(12 月份)	HK\$2,920.00
路面時租收入(1 月份)	HK\$16,230.00
總收入	HK\$93,633.50

2014 年 2 月份入賬項目	
車場天台通訊發射站收入	HK\$59,320.00
自動飲品售賣機收入(12 月份)	HK\$431.00
興趣班租場收入	HK\$800.00
榮興建築有限公司於屋苑範圍進行維修行政費用	HK4,000.00
偉記五金環保回收收入(12 月至 1 月份)	HK1,645.00
亞洲直接市場有限公司派傳單(PHD)	HK2,000.00
回收舊衣收入(1 月份)	HK\$2,627.50
路面時租收入(2 月份)	HK\$20,350.00
總收入	HK\$91,173.50



# 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

## (四) 報告事項

### 4.1 跟進商戶違例擺賣措施實施情況

4.1.1 管業處匯報，早前要求 S75 號商舖清拆違規鐵架及懸掛膠簾，但仍未見有所改善，現已發信通知法團法律顧問跟進。另外，S75 號商舖在收市後仍將台架擺放於舖前公共地方，管業處會繼續跟進。

4.1.2 管業處匯報，S86 號商舖經常將廚餘及污水掃出後門位置，導致公共位置長期有積水，吸引蚊蟲及雀鳥於上述位置覓食，嚴重影響屋苑之環境衛生。經口頭警告無效，近日已發出警告信致有關業主及商戶，管業處會繼續跟進。

陳主席表示，如上述情況沒有改善，可將有關個案轉交「食環署」及「環保署」跟進。

4.1.3 管業處匯報，S91 號商舖違規佔公眾地方，已作出口頭警告，管業處會繼續跟進。

4.1.4 管業處匯報，M81 及 M82 街市檔違規佔用公眾地方，已發出警告信，管業處會繼續跟進。

4.1.5 陳主席表示，有關商舖違規佔用公眾地方情況仍然嚴重，一街保安崗位保安員主動性仍然不足，著管業處加緊留意及落實執行本苑規定的管制措施。

### 4.2 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展

4.2.1 有關上述事件進展，本苑曾於 2014 年 2 月 24 日舉行第六次特別會議，法團代表律師李家駒先生於特別會議中講解，早前聘請資深大律師的書面報告，有關案件如需要上終審庭，其中一個做法是訴訟額需超過一百萬，以現時的追討金額十六萬多，是不可自動上訴庭。如以其他方式下亦可申請，就以現時重大公共的利益影響方面去上訴是可以的。首先要上訴庭接納你重大公共的利益的立場及有合理的勝數期望。根據公契內容，經理人是有責任於每年財政預算案內計算下年度的開支，去衡量每個商業單位的管理費的攤分，即是每年的管理費會有所不同。公契規定，每年已釐訂收取的管理費，需要依照執行，即每年支出應是不同的。

有關盈餘方面，資深大律師表示，有關特快審理的第一庭法團獲勝，理據是因為公契沒有訂明財政預算案不可以有盈餘。同時亦可增加或減少收取管理費，但先要調整財政預算的支出方可實行；而另一做法是可以收多一些管理費，盈餘撥歸「特別基金」處理，一般是用作非經常性開支，但另一問題是在公契內是有「特別基金」一項條款，如果將盈餘撥作「特別基金」，則需要經過業主大會通過。

另外，在增減管理費的機制下，是先要調整每年的財政預算才可以進行，但過往十多年來未有調整；而每年收取的管理費亦不是反映該年度的支出預



## 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

算，盈餘下來的金額，亦不是在基於可加可減的機制內預算案制定出來。因此，資深大律師表示如再繼續上訴，獲勝訴的機會較少。

基於上述原因及獲勝訴的機會較少，故於特別會議經各委員商討後，決定取消上訴至終審庭。根據李律師回覆，已向終審庭申請終止有關案件，需待一至兩星期後再作回覆。待有進一步消息再向本苑法團匯報。

陳主席表示，雖然特別會議中已議決放棄上訴，但不代表事件已經完結，仍有重要事項需要跟進。有關責任問題，大廈公契是「新昌營造」制訂，各業主購買住宅單位時，律師樓從沒有解釋本苑街市公契是有別於其他正常的街市公契。

自龍門居業主立案法團於2000年成立以來，「新昌營造」及新昌管理服務有限公司從未解釋或介紹有關本苑的公契內的徵收管理費方式是有別於其他的正常街市契約，所以本苑法團是無從得知的。原因是「新昌營造」制定有關契約，「新昌管理」是有關契約的管理人及執行人，由龍門居自1998年入伙管理至今，一直使用牴觸公契的收取街市管理費模式。直至「浩龍」提出訴訟，本苑法團才得知上述情況。所以本苑法團必須指出於法理上及情理上，法團於訴訟前是無從得知的。而本苑一直有繳付專業行政費，專業行政費繳付「新昌管理」提供會計及法律服務的支援費用。所以「新昌營造」及「新昌管理」在法理上及情理上須負上不可推卸的責任。根據「新昌管理」早前於會議上回覆已向公司及理賠部門匯報上述事件備案。其後有關部門回覆，表示就有關法團現時處理訴訟案，仍樂意配合及提供全力協助，惟強烈否認就事件上採取置身事外的態度，同時法團因此而產生的不便及誤會表示遺憾，至於其他的意見則表示尊重，惟有關該訴訟事宜向本公司自行向「怡和」購買的「專業責任保險」項目呈報，與該訴訟沒有直接關係。

陳主席表示，由於現時未有採取法律行動，故上述回覆可以理解，但是不代表諒解。由於「新昌」管理本苑從入伙至今，合作態度優良，本苑並不希望以訴訟方式解決上述責任問題，因為對彼此長遠合作及相處關係將構成負面影響，故希望「新昌」作出務實態度，儘快與法團會面商議上述事件如何跟進善後，達至雙方接受的方案，當然有關方案需得本苑業主同意。若「新昌」不同意上述方式，須儘快回覆本苑法團，以便法團安排下一步行動。

另外，陳主席表示，關於主體的官司仍需處理，早前李律師表示，我們要7天內要恢復主體官司審訊，待李律師了解後再作匯報，並由雙方代表律師繼續跟進。

最重要部份為官司完結後，必須解決積存十多年的問題，本苑必須依照法院頒令及公契的規定制訂財政預算案，更正過往十多年的差額，法團要求管業處儘快處理必須更正的部份。2014年至2015年財務年度預算案必須以正確方式制定。就上述財政預算案，法團無從提供專業意見及指引予物業管理公司重新制定財政預算案案的方式。「新昌管理」應有專業的知識及擁有專業的隊伍作支援，更改前需仔細了解公契及次次公契的規定後才重新制定財政預算案案，完成後儘快交予法團審閱。慎重起見，建議「新昌管理」制定後，將更正部份交予「新昌管理」的法律部門及本苑法團代表律師李家駒先生再次覆核。雙方覆核後，才實施新的財政預算案。陳主席表示，根據上述事件，「新昌管理」的法律部門須再次查核本苑所有公契有否涉及其他的潛在問題。



# 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

## 4.3 向違規業戶追收法律費用事進展

4.3.1 管業處匯報，有關向違規業戶追收法律費用問題，預計將於3月份遞小額錢債審裁處追討。

## 4.4 在本苑附近增加時租咪錶泊位事進展

4.4.1 陳主席表示，事件已有進展，為舒緩本苑時租車位不足問題，經與運輸署先後三次實地視察後，終決定沿龍逸邨外至41號小巴站外一段龍澤路，首階段設置七個兩小時咪錶泊位，視乎使用成效後，考慮增設第2期咪錶泊位。

## 4.5 開啟本苑第六座後巷鐵閘，方便學生及本苑居民出入事進展

4.5.1 何福堂小學學校代表鍾輝堂先生出席是次會議，以商討有關學校返學日子放學時間星期一至星期四下午三時三十分至下午四時正及課外活動放學時間下午四時三十分至下午五時正期間，星期五下午二時三十分至三時正學生放學之安排。鍾先生表示由於上述時間每次約有百多至二百名學生途經本苑近第五座至第六座之間裝有智能咭開口往本苑及龍門輕鐵站等地點。由於上述大量學生及家長通過開口，出現樽頸情況。造成大量學生聚於第六座後巷一帶，同時每次需要保安員協助開門。為免影響附近居民，故要求本苑法團批准於上述放學時間將智能咭大開由單邊開放改至兩邊開放，並交予有關開口鎖匙一條予學校保管。以便日後學校職員自行於上述放學時間開放兩邊開口疏導學生，無需保安員開門。

陳主席表示，根據龍門居批地條款，於L18A公路(現時龍澤路)興建完成前，龍門居必須開放一條通道予何福堂小學學生進出。現龍澤路已投入使用，何福堂小學應開放正門予學生出入，上述開口理應只為方便居住本苑的學生而開放；加上早前發出問卷調查時學校及本苑均未有加入上述問題，若鎖匙交予學校，使用期間倘有任何意外，本苑法團亦需予業戶有公正的交代及解釋。本苑理解現時小學附近仍需進行道路改善工程，本苑基於學生安全，避免學生途經單車徑及施工中道路，才實施臨時措施予學生出入，學校應定期檢討放學路徑，不應單方面只由本苑提供措施作出配合。

陳主席表示，綜合上述理由，基於考慮學生安全，建議由學校返學日子放學時間星期一至星期四下午三時三十分至下午四時正及課外活動放學時間下午四時三十分至下午五時正期間，星期五下午二時三十分至三時正學生時間實施臨時措施，由本苑保安員開放第五座至第六座之間兩邊開口，臨時措施直至道路改善工程竣工及學校需儘快改善正門迴旋處的安全系數，至於交予鎖匙可能涉及本苑保險的責任問題，故不宜將鎖匙交予學校保管，保安員將根據學校提供時間資料協助開放有關開口。惟學生秩序管理必須由學校職員負責，以免對本苑業戶造成滋擾。



# 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安排，並於2013年3月11日開始實施上述臨時措施。

陳主席，建議管業處制定備忘錄予何福堂小學簽署，以雙方確認上述事項，以供將來屋苑保險備用。

- 4.5.2 與會委員表示，近日收到有業戶反映，於第五座至第六座之間開口加裝智能咭系統後，對行動不便的家人出入該開時造成不便。商議後，由管業處安排於開口附近張貼通告展出控制室聯絡電話，收到求助時安排保安員提供協助。

## (五) 討論事項

### 5.1 籌備本年業主周年大會事宜

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

1. 第六屆管理委員會工作報告；
2. 管業處工作報告；
3. 屋苑財政報告；
4. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費進展事宜；
5. 議決通過委任2013-2014年度之核數師；
6. 第六屆管理委員會宣佈解散及頒發感謝狀；
7. 議決第七屆管理委員會人數；
8. 選舉第七屆管理委員會成員；
9. 選舉第七屆管理委員會主席一名；
10. 選舉第七屆管理委員會副主席一名；
11. 選舉第七屆管理委員會秘書一名；
12. 選舉第七屆管理委員會司庫一名。

- 5.1.2 管業處於會議中分派業主周年大會預計工作時間表予與會各委員參考。

- 5.1.3 管業處表示由於現在開始籌備本年度業主周年大會，於是次會議上商討是否於周年大會前舉行居民諮詢大會及進行全苑查冊。

陳主席表示，由於街市業主控告法團錯誤計算街市管理費案件仍待「新昌」回覆，故現時討論時間仍然尚早，建議於7月份常務會議再作商討。另外，近年樓宇單位買賣頻繁，故建議於周年大會前進行全苑查冊，以確保資料正確。



# 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安排。

## 5.2 審議2014至2015年度財政預算案

5.2.1 1.需重新計算過往財政預算案，管業處將向公司要求派員協助，以儘快計算上述多年的財政預算案。

2.需將上年(盈餘/虧蝕)作為下一年度財政預算案之收入。

3.必須根據需以整體開支為基礎，制定是否需加/減管理費。

管業處已於會上分發2013年4月至2014年3月全苑各部份的預算收支及2014至2015年全苑各部份的預算收入資料予各與會委員參考。由於2014年2月及3月各部份收支會計部仍在覆核，建議召開財務審核小組會議，以商討重新訂定財政預算案內容。

由於截至2014年3月份，住宅部份預算虧蝕為HK125.834.50，有關部份初步計算尚未支付工程費用為約三百萬元，所以來年預算案將縮緊工程開支，除了維持正常維修保養工程外，將盡力減省非必要改善工程。詳細內容將於財務審核小組會議中商討。

## (六) 專責小組報告

### 6.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

6.1.1 進行「閉路電視監察系統保養服務合約」(標書編號:LUMU-14-T005)之開標程序；

「閉路電視監察系統保養服務合約」(標書編號:LUMU-14-T005)之截標程序已於2014年3月3日(星期一)下午5時30分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2014年2月17日(星期一)

截標日期：2014年3月3日(星期一)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

編號	承判商名稱	回標總金額(HK\$)	備註
1	新盛保安服務有限公司	HK\$69,000.00(24個月) / HK\$104,400.00(36個月)	新昌附屬機構
2	安樂機電設備工程有限公司	---	沒有取標
3	先達系統有限公司	HK\$228,000.00(24個月) / HK\$342,400.00(36個月)	---
4	順昌電器有限公司	---	沒有回標





# 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

5	展卓科技有限公司	---	沒有取標
6	安成(遠東)防盜有限公司	HK\$90,720.00(24個月) / HK\$132,300.00(36個月)	現時保養商
7	智達系統有限公司	---	沒有取標
8	怡和機器有限公司	---	傳真不回標
9	柏衛通訊器材有限公司	HK\$95,520.00(24個月) / HK\$143,280.00(36個月)	---
10	警城保安工程有限公司		沒有取標

是次投標最低回標價承判商為新盛保安服務有限公司，小組委員諮詢管業處該公司以往服務表現，管業處匯報新盛保安服務有限公司曾多次參與本苑更換閉路電視監察系統工程，工作表現及服務質素均為良好。

經小組商討後，一致通過揀選最低回標價承判商新盛保安服務有限公司以HK\$104,400.00(36個月)承接本苑之「閉路電視監察系統保養服務合約」，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認小組會議議決。

6.1.2 進行「龍門居財政儲備金信託合約」(標書編號:LUMU-14-T006)之開標程序；「龍門居財政儲備金信託合約」(標書編號:LUMU-14-T006)之截標程序已於2014年3月3日(星期一)下午5時30分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2014年2月17日(星期一)  
 截標日期：2014年3月3日(星期一)下午5時30分  
 管業處邀請承判商投標數目：5間  
 管業處接獲承判商回標數目：2間

編號	承判商名稱	回標總金額(HK\$)	備註
1	交通銀行信託有限公司	HK\$9,000.00 (2年)	沒有填寫本處標書
2	德意志	---	沒有取標
3	東亞銀行(信託)有限公司	計劃A HK\$30,000.00 (2年) 計劃B HK\$40,000.00 (2年)	沒有填寫本處標書
4	中國建設銀行(亞洲)	---	沒有回標
5	創興銀行有限公司	---	沒有取標



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

是次投標最低回標價為交通銀行信託有限公司，回標總金額 HK\$9,000.00 (2年)，小組見標後，表示由於本苑於過往4年均選用交通銀行信託有限公司，並為最低回標價公司，一致建議由交通銀行信託有限公司承接上述「龍門居財政儲備金信託合約」，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致通過上述安排。

## 6.1.3 「加裝一號更亭時租車閉路電視系統」(標書編號:LUMU-14-T007)

招標邀請書發出日期：2014年2月17日(星期一)

截標日期：2014年3月3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：3間

編號	承判商名稱	回標工程總金額(HK\$)	施工期(天)	備註
1	新盛保安服務有限公司	HK\$56,500.00	20	新昌附屬機構
2	安樂機電設備工程有限公司	---	---	沒有取標
3	威臨施工程有限公司	---	---	沒有取標
4	順昌電器有限公司	---	---	傳真回覆 不回標
5	展卓科技有限公司	---	---	沒有取標
6	安成(遠東)防盜有限公司	HK\$82,350.00	21	現時閉路電視 系統保養商
7	智達系統有限公司	---	---	沒有取標
8	文迅電子工程有限公司	---	---	沒有回標
9	柏衛通訊器材有限公司	HK\$117,750.00	40	---

是次投標最低回標價承判商為新盛保安服務有限公司(新昌附屬機構)HK\$56,500.00，第二標安成(遠東)防盜有限公司(現時閉路電視系統保養商)HK\$82,350.00，差額為 HK\$25,850.00，由於最低標的新盛保安服務有限公司回標價相比市場價偏低，尤其是有關施工期及人手工資計算方面，考慮到第二標安成(遠東)防盜有限公司為現時「閉路電視監察系統保養服務合約」保養商，而根據該公司過往整體工作表現及服務質素均為良好，小組建議揀選第二標安成(遠東)防盜有限公司承接本苑之「加裝一號更亭時租車閉路電視系統」工程，於是次常務會議再作議決。

管業處補充，經分析後，新盛保安服務有限公司回覆施工期為20天，根據回標內容分析最低標與第2低標內購買硬件價格及施工期相約，參考市場一般做法，為兩名合資格人士一組進行施工，新盛保安服務有限公司回標價格



# 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

扣除硬件價格後，以 HK\$56,500.00 承接是有機會低於成本價，加上安成(遠東)防盜有限公司於 2008 年曾為本苑停車場進行加裝閉路電視系統，直至現時有關系統仍運作良好。

陳主席表示，根據廉政公署防貪指引及法例，不需一定選擇最低價者，惟必須提出合理理由以說明為何不選擇最低價者，以免產生誤會。綜合上述分析，建議由第 2 低標安成(遠東)防盜有限公司承接上述工程。

議決：與會各委員一致通過選擇第 2 低標安成(遠東)防盜有限公司以 HK\$82,350.00 承接本苑「加裝一號更亭時租車閉路電視系統」工程。

## 6.1.4 進行「街市隔油池保養合約」(標書編號:LUMU-14-T008)之開標程序；

「街市隔油池保養合約」(標書編號:LUMU-14-T008)之截標程序已於 2014 年 3 月 3 日(星期一)下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2014 年 2 月 17 日(星期一)

截標日期：2014 年 3 月 3 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：3 間

編號	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	備註
1	天域環保服務有限公司	---	傳真不回標
2	其昌工程有限公司	---	傳真不回標
3	東洋工程有限公司	HK\$168,000.00(24 個月) / HK\$252,400.00(36 個月)	---
4	凱聯環保服務有限公司	---	沒有取標
5	利是清潔服務有限公司	---	傳真不回標
6	新基環保服務有限公司	HK\$62,400.00(24 個月) / HK\$101,400.00(36 個月)	現時保養商
7	宏潔服務有限公司	HK\$262,080.00(24 個月) / HK\$396,120.00(36 個月)	新昌附屬機構
8	置力工程有限公司	---	傳真不回標

是次投標最低回標價承判商為新基環保服務有限公司回標總金額 HK\$62,400.00(24 個月)/HK\$101,400.00(36 個月)，小組建議管業處提交現時保養商新基環保服務有限公司過往工作表現記錄，待分析後再作議決。

管業處匯報，新基環保服務有限公司曾經有一段時間，個別員工工作表現欠佳，其後經管業處投訴，其公司已將有問題的工人撤換，其後表現回復正常。



# 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:由於 HK\$101,400.00( 36 個月)平均每月收費約 HK\$2,816.70 比 HK\$62,400.00(24 個月) 平均每月收費 HK\$2,600.00 為高。與會各委員商討後，一致通過新基環保服務有限公司以 HK\$62,400.00 承接 24 個月「街市隔油池保養合約」合約。

## 6.1.5 商討各項合約屆滿安排事宜:

1.「智能卡門禁系統保養合約」、「2013-2014 年度及 2014-2015 年度核數服務」及「龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」;

由於以上三份合約過往也是作出標安排，故是次屆滿安排一樣出標處理，此外因為現時保險承辦商的結算週期為每年的 3 月 31 日，故此在 2013 年 9 月 1 日再重新簽定為期 6 個月的合約，屆滿期為 2014 年 3 月 31 日，而管理處未能在是次小組會議中提交有關標書，與會委員促請管業處盡快展開招標程序，管業處回覆會盡快進行有關招標程序。

小組經商議後議決「智能卡門禁系統保養合約」、「2013-2014 年度及 2014-2015 年度核數服務」及「龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」出標;

補充:於小組會議後，管業處已發出下列標書:

「龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」(標書編號:LUMU-14-T009)之截標程序已於 2014 年 3 月 10(星期一)下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下:

招標邀請書發出日期 : 2014 年 3 月 4 日(星期二)

截標日期 : 2014 年 3 月 10 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 : 1 間



# 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

編號	承辦商名稱	財產一切保險	公眾責任保險	忠誠保險	金錢運送保險	第三者責任保險	保費總額	備註
1	美國友邦(信託)有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
2	亞洲保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
3	中銀集團保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
4	中國交銀保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
5	怡和保險顧問有限公司	260,214.00	55,240.00	1,635.00	1,700.00	1,435.00	HK\$320,224.00	新昌綜合保險計劃承保公司
6	達信風險管理及保險服	---	---	---	---	---	---	沒有回標
7	皇家太陽聯合保險有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標
8	新興保險顧問有限公司	---	---	---	---	---	---	沒有回標

議決：由於現有「龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」屆滿期為2014年3月31日，是次回標承辦商怡和保險顧問有限公司沒有簽回本處所填寫之標書，而回標內容需待管業處作進一步分析，下次常務會議日期為2014年4月14日，未能於3月31日前再作商議上述合約，故與會各委員一致同意授權招標程序小組議決上述合約。另外，與會各委員一致同意「智能卡門禁系統保養合約」、「2013-2014年度及2014-2015年度核數服務」發出標書。

## 2. 有關各項續約合約回覆價格；

合約	新合約期	承辦商	現時價格	增幅
園藝保養服務合約	01/04/2014 – 31/03/2016	盈春園藝	HK\$660,000.00 (24個月) HK\$27,500/每月	16.3%
街市中央及分體冷氣製	01/04/2014 –	開利(香港)	HK\$129,120.00	



# 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

凍系統保養合約	31/03/2016	有限公司	(24 個月) HK\$5,380/每月	每年 4%
停車場自動收費系統和 出入口閘巴保養合約	01/04/2014 – 31/03/2016	天耀停車場設備 有限公司	HK\$99,960.00 (24 個月) HK\$4,165/每月	不變
業主立案法團法律顧問 服務合約	01/04/2014 – 31/03/2016	李家駒律師	HK\$38,000.00 (24 個月) HK\$1,583/每月	不變

小組匯報：各合約均以較早前商議的價格簽回，於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認上述安排。

## 6.1.6 進行「龍門居建築物能源審核顧問服務」(標書編號:LUMU/13/T009.2) 之標書內容及程序；

較早前完成招標程序的「龍門居建築物能源審核顧問服務」(標書編號:LUMU/13/T009)，工程主任羅先生與「機電署」職員溝通後發現，標書內須審核的範圍跟「機電署」之條例所指需進行審核之範圍有出入，因此標書要重新編寫後再展開招標，現管業處重新發出標書(標書編號:LUMU/13/T009.2)。

陳主席表示，就上述標書早前已聯絡機電工程署署長，機電工程署亦派員到本苑跟進，查後發現顧問公司建議部份跟機電工程署之條例所指需進行審核之範圍有出入，故須要顧問公司作出更正。就上述事件已向機電工程署作出批評，有關法例實施時物業管理公司也無從得知，合資格顧問亦一知半解，所以才出現上述情況。

## 6.1.7 商討「清潔服務合約」、「保安服務合約」及「管理服務合約」登報招標詳細內容；

預計出標時間為 2014 年 7 月 2 日至 7 月 23 日，截標日期為 2014 年 7 月 24 日，現場視察日期為 2014 年 7 月 11 日，「保安服務合約」及「管理服務合約」：下午 2 時正開始，「清潔服務合約」：下午 4 時正開始。索取標書費用金額為 HK\$1,000.00 不變。因希望能多些公司能夠投標，故門檻要求不變。登報日期為 2014 年 6 月 26 日(星期四)、6 月 27 日(星期五)及 6 月 30 日(星期一)，分別在東方日報及星島日報刊登。

預算日期	程序
2014 年 7 月 2 日	開始取標書
2014 年 6 月 26、6 月 27 日及 6 月 30 日	登報紙(東方日報及星島日報刊登)
2014 年 7 月 11 日	到場視察
2014 年 7 月 24 日	下午 5:30 截標



# 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

2014年7月24日	晚上8:30 召開招標小組會議進行開標
2014年7月24日至8月20日	分析標書
2014年8月24日或8月31日	AGM
2014年9月24日	見標
2014年10月26日或11月2日	EGM
2014年11月3日	出信
2014年11月10日至14日	簽約
2014年12月	交接

小組一致通過上述安排，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認上述安排。

## 6.1.8 「清潔服務合約」、「保安服務合約」及「管理服務合約」標書內容修改；

- 統一以上三份標書格式，並在標書中提供表格讓承辦商填寫三年不同之價格。
- 在標書內的工作細則註明職員所有工作出入須拍智能卡作記錄。
- 由於新標書已提供填寫三年不同價格，商議有關最低工資條款是否應在標書中註明。
- 管理合約中加入扣減薪酬制度，如職位空缺超過兩個月，扣減所屬職位的兩倍工資(扣減日期追溯至由出現人手空缺日起計算，直至有所屬職位員工填補空缺為止。
- 現時清潔承辦商建議回收可分帳，並在實行中，建議在新標書中加入有關細則以增加吸引承辦商的機率。在工作細則提供雜物車，運走屋苑內棄置電器、大型傢具及雜物如斗滿載雜物或監督指令下須在翌日清走。有關承辦商於運送660公升垃圾桶期間須以帆布套覆蓋妥當，附加使用承辦商自備帆布套。另外刪除試用期三個月之條款。

小組一致通過上述安排，並於是次常務會議確認。

陳主席表示，就新標書已提供欄位填寫三年不同價格，商議有關最低工資條款是否應在標書中註明項目，可於標書提供兩欄要求回標者填寫，一欄填寫包括最低工資調整，另一欄填寫不包括最低工資調整，以免回標者統一將價錢提高。另外，歡迎各委員參與見標會議，以增加公平性及透明度。但由於見標會議需分多日進行，參與委員必須出席全部見標會議，以統一問題及評審準則，避免對回標者可能構成不公平情況。管業處將制定統一標準問題予法團評審。

議決：與會各委員一致確認上述安排。

另有關2014年消防年檢後維修工程安排事宜如下：



# 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

由於上年度是項工程未能於「消防處」指定之期限內完成維修，管業處今年度與本苑消防保養商安樂機電設備工程有限公司溝通後，雙方已制定 2014 年消防年檢及提交維修項目清單時間表。

「2014 年消防年檢後維修工程」(標書編號:LUMU/14/T013)預計出標時間表如下：

預算日期	程序
2014 年 4 月 29 日(星期二)	晚上 8:30 召開招標小組會議商討標書內容及預算時間表
2014 年 5 月 2 日(星期五)	進行電腦揀選投標商程序
2014 年 5 月 2 日(星期五)	發出標書予承判商進行招標
2014 年 5 月 23 日(星期五)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2014 年 5 月 26 日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認已獲招標小組揀選之標書
2014 年 5 月 27 日(星期二)	由管業處發出確認書予中標及不獲中標承判商
2014 年 6 月 5 日(星期四)	中標承判商簽回確認書(發出後 10 天內)

小組一致通過上述安排，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認上述安排。

6.1.9 商議「智能卡門禁系統保養合約」及「公共天線及保安系統保養服務合約」是否重整為「智能卡門禁系統及保安系統保養服務合約」及「屋苑公共天線保養服務合約」；

智能卡門禁系及保安系統保養服務同屬保安系統範疇，管業處建議合併及重整，與會委員建議交由管業處詳細分析後，再於是次常務會議討論。

經工程主任羅先生分析後，座頭閉路電視系統是由公共天線輸送影像給各業戶收看，故有「公共天線及保安系統保養服務合約」。由於現有智能咭系統穩定性良好，如更改合併兩份合約，將存在維修責任問題，如門禁系統閉路電視於單位未能收看，將難以由兩個承辦商同時跟進，影響維修效率。故分析後，小組建議維持現況兩份合約。

議決：與會各委員一致確認上述安排。

## 6.2 保安及清潔事務小組

小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：

6.2.1 管業處匯報，11 月份清潔工人當值情況，該月共欠 38 人當值、12 月共欠





# 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

87人及1月共欠44人。清潔公司表示就嚴重缺勤情況，已增聘人手。

11 月份扣減缺席人數金額情況如下：		
	缺勤人數	總扣減金額
日班	33	HK\$19,076.00
中班	2	
夜班	3	
12 月份扣減缺席人數金額情況如下：		
	缺勤人數	總扣減金額
日班	82	HK\$43,674.00
中班	0	
夜班	5	
1 月份扣減缺席人數金額情況如下		
	缺勤人數	總扣減金額
日班	44	HK\$22,088.00

- 6.2.2 管業處匯報，根據清潔員工上班記錄，發現部份員工經常遲到，管業處已要求清潔公司改善。清潔公司代表周先生回覆，若再有員工遲到，將會發出警告信。
- 6.2.3 管業處匯報，早前有發現清潔工人於行人通道頂工作時，未有扣上安全帶，已要求清潔公司需加強訓示員工，於高空作時必須扣上安全帶。
- 6.2.4 管業處匯報，富寧物業管理有限公司於會上匯報有關人事調動安排，區域經理冼秀強先生職務將交由新任區域經理廖漢忠先生及物業經理霍宏達先生接任。
- 6.2.5 管業處匯報，11月份保安人員當值情況，夜班欠2人，12月欠39人及1月份欠62人。日班主管黎先生匯報日班11月欠0人，12月欠4人及1月欠4人，日、夜班同樣有保安員離職而導致人手不足。



# 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

11 月份男女比例情況如下：		
	男	女
日班	21(48 %)	23(52 %)
夜班	28( 70%)	12(30 %)
12 月份男女比例情況如下：		
	男	女
日班	21(45 %)	26( 55%)
夜班	32( 73%)	12(27 %)
1 月份男女比例情況如下：		
	男	女
日班	20(43%)	26(57%)
夜班	27(71%)	11(29%)

11 月份扣減缺席人數金額情況如下：		
	缺勤人數	總扣減金額
日班	0	HK\$ HK\$2,679.20
夜班	2	
12 月份扣減缺席人數金額情況如下：		
	缺勤人數	總扣減金額
日班	4	HK\$57,604.40
夜班	39	
1 月份扣減缺席人數金額情況如下：		
	缺勤人數	總扣減金額
日班	4	HK\$86,406.60
夜班	62	

6.2.6 管業處匯報，根據出勤記錄，在過去數月，缺勤情況十分嚴重，故於二月十五日發出嚴重警告信予保安公司，保安公司代表廖先生表示，將作改善及增聘人手，以解決人手不足的問題。

6.2.7 管業處匯報，早前法團收到匿名投訴信指夜班主管逗留在 11 座保安崗位後房間數小時一事，「富寧」代表洗先生回覆，已向 11 座保安員及夜班主管秦先生查問，因未有證據及無證人作證秦先生於第十一座保安崗位後房內睡覺。因此只向秦先生口頭警告，若再發現有此情況才發出警告信。

根據記錄，夜班主管確實在 11 座保安崗位後房逗留了 3 個多小時，一旦發生突發事故，將無主管處理突發事故，建議發出嚴重警告信，若再發生，必須離職。

近日收到保安公司回覆，有關夜班主管已自行呈辭，最後上班日期為 3 月 20 日晚上。有關晚間主管職位，將由現時副主管暫代。

6.2.8 管業處匯報，有關跟進第五座日班保安員服務態度惡劣事宜，已通知「富寧」作出調動，生效日期為 2 月 22 日。保安公司回覆，有關保安員於收到通知後，於翌日呈辭。

6.2.9 管業處匯報，有關最佳保安員選舉安排，建議於 2014 年 4 月 1 日(星期二)至 7 日(星期一)投票。基準筆試將於 4 月 9 日及面試於 4 月 15 日(星期二)進行，並於 5 月或 6 月進行頒獎典禮。

6.2.10 管業處匯報，有關 2 間加設有攝影車牌功能的閉路電視鏡頭及調教位置，現已進行招標工作，同時亦會更換收費系統收據式樣及修改泊車條文，收費紙



# 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

將由熱感紙代替舊咭紙，既可環保及省回成本費用。管業處於會議中，展出苑內路面新時租車票予與會各委員參考。另外，近日接獲業戶反映，表示其私家車非停泊於本苑停車場，故入閘時無法使用本開車輛 30 分鐘免費。並提出現時本苑時租車位數量不足及龍澤路咪錶時租位仍未投入服務，故要求將本苑路面私家車免費時間由 20 分鐘提高至 40 分鐘免費。小組商議後，一致同意就上述原因，統一所有車輛免費時間至 30 分鐘。

陳主席補充，現時所有車輛入閘必須給予時租車票，緊急服務除外。若有政府車輛停泊原因是為本苑服務，亦可豁免其收費。豁免手續將授權由管業處或保安部於有關路面時租車票上蓋印及簽署作實。就本苑路面免費時間，40 分鐘將對本苑構成管理問題，故同意小組建議統一所有車輛免費時間至 30 分鐘。

議決：與會各委員一致確認上述安排，並於更換系統後實施。

6.2.11 小組召集人吳先生補充，早前巡查時發現有五名清潔員工當值時，有遲到早退或午膳逾時等問題，屢勸不改後清潔公司已向有關員工發出警告信，並副本致管業處及法團存檔。

6.2.12 陳主席表示，收到部份清潔員工反映清潔公司未有準時發放薪金。著管業處向「時運」清潔公司了解及跟進。

## 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 「華潤」公司代表梁國烈先生及周明仁先生出席是次會議。小組委員及管業處表示，就「華潤」長期使用停車場 1 號升降機作送貨用途，引致升降機內地台長期受壓爆裂。本苑法團已多次致函「華潤」總公司，惟多次通知後仍沒有任何回覆，本苑法團基於安全理由，已安排升降機保養商於 2014 年 1 月 10 日完成維修停車場 1 號升降機內地台，並由本苑業主立案法團墊支有關費用。根據「華潤」前任龍門居華潤萬家超級市場經理彭飛先生於 2011 年 4 月 18 日出席本苑維修保養事務小組會議時承諾有關升降機內地台維修費用將由「華潤」承擔。故本苑法團已於近日正式致函「華潤」追討有關維修費用港幣 49,500 元。

梁先生及周先生表示將向本苑管業處索取所需資料，以便向保險公司及總公司申報有關問題，現階段未能確認維修責任問題。

陳主席建議，管業處整理有關資料，準備入稟小額錢債審裁署追討費用。

6.3.2 太極公園遊戲設施一帶膠地席安排維修進度事宜。有關膠地席生產期需約 40 天及早前農曆新年廠房暫停生產關係，預計 4 月份才能施工。管業處將繼續



# 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

跟進。

- 6.3.3 經點算古董燈數量後，有 15 支分佈於屋苑車輛通道旁及有 6 支分佈於 3 個臨時上落貨車位區域旁，由於上述古董燈由屋苑開邨沿用至今及曾發生多次被高身車輛撞毀事件。建議先行更換上述位置旁 21 支古董燈改用不會彎至車輛通道款式。現有古董燈款已停產，現時仍有 4 支正常古董燈備用。管業處於會議中展出燈具款式資料予與會委員參考。上述 21 支古董燈更換工程完成後，可供行人通道的 12 支古董燈備用。

小組建議，管業處應尋找市場上能持續供應款式或較新街燈款式，避免屋苑更換街燈後，不久再遇到街燈款式或零件停產的問題，並建議管業處索取多間承辦商報價後再作商議。

由於現時古董燈運作正常，加上仍有 4 支作備用，為免造成浪費，故將暫緩更換古董燈進度，不會於來年預算案期內更換。

- 6.3.4 早前曾商議於本苑車輛出入口一帶加裝懸掛高度限制告示牌，經管業處查閱法例，懸掛方式的高度未能合乎消防條例要求，故更改至裝設方式，裝設於合法例要求的高度，並穩固於行人通道上蓋側。另外，可於屋苑所有臨時上落貨車位公共簷篷前加裝限制高度圓型警告牌。建議先商議有關裝設方式，再向多間承辦商索取報價後作匯報。

小組商議後，建議向多間承辦商索取上述工程報價及單獨訂造上述告示牌(不包安裝)報價進行比較。若價錢差幅太多，將建議由本苑工程部負責安裝。待兩項報價回覆後再作商議。

- 6.3.5 一街 6 號更亭對出街龍頭地下消防閘掣有滲漏情況，約每星期需進行一次抽走積水。如進行維修上述消防閘掣，需翻起附近地磚。本苑消防保養商「安樂」初步報價為 HK\$35,000.00。

小組商議後，一致通過交招標程序小組商議。

與會委員吳先生建議，上述情況可嘗試向水務署諮詢意見。管業處將於諮詢意見後，再作匯報。

- 6.3.6 2013 年消防年檢後維修工程已完成，有關 FS251 消防證書已於小組會議後收到。

- 6.3.7 第 5 座食水泵房有兩條 4 吋食水喉出現銹蝕情況，建議安排工程承辦商更換。

小組建議，管業處索取多間承辦商報價後再作商議。



# 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

與會各委員同意盡快處理，避免出現爆喉及影響水質的情況。

- 6.3.8 保安員巡查時發現有個別單位門前公共牆磚損壞、天花批盪及油漆全部剝落情況，早前有關女戶主確認曾未經管業處同意下施工，其後已申請裝修。惟1個多月仍未還原，管業處已致函要求還原。有關女戶主表示只會還原有關牆磚，因從沒有向天花施工。

小組建議，下次遇到相同情況必須報警備案。建議管業處再作觀察及繼續跟進。

陳主席表示，建議報警處理及通知社會福利署跟進。

- 6.3.9 一街及二街有部份公共簷篷出現銹蝕情況，工程部正檢查及點算有關數量，稍後再作匯報。

小組表示，因應屋苑各項設施及維修費用持續增加，建議管業處制訂來年財務預算案時，需要慎重考慮有關問題。

陳主席表示，數年前勘察時已發現潛在問題，著管業處跟進有關簷篷維修的支賬是否由「公共地方」及「商業」部份共同承擔。

- 6.3.10 有關更換全苑消防系統控制器安排進度。新款消防系統控制器並不支援不同牌子的部份防火設備，如現有的煙霧感應器及消防掣手掣等，而且有關設備已經停止生產。管業處將盡力保留適合新系統的消防設備，如流量計等，以減低更換成本。鑑於現有消防系統控制器，設於各座固定位置，更換涉及控制器呎吋問題，若現有位置不足容納新控制器，移位將涉及電線長度不足等問題。管業處將繼續跟進。

- 6.3.11 按照勞工處 2012 年 3 月 30 日信件 LDOD(H)/6-60/33 要求，須在所有升降機機廂頂檢查/操作掣加裝停止掣鎖裝置，限期於 2015 年 3 月 29 日或以前完成。本苑升降機保養商「三菱」已提供報價單供參考，每部加裝費用為 HK\$4,250.00，全苑 44 部升降機加裝費合共 HK\$187,000.00。小組建議，管業處索取多間承辦商報價後再作商議。

其後管業處已提供其他屋苑報價單作參考，「通力電梯」報價每部加裝費用為 HK\$3,800.00。而「三菱」提供予其他屋苑及本苑報價單均為每部加裝費用為 HK\$4,250.00。由於「三菱」是本苑升降機的保養商及製造商，為免影響日後保養，故建議由三菱電梯香港有限公司以單一報價進行上述工程。

議決：與會各委員參考上述報價後，為免日後不影響全苑升降機保養服務，一致確認由三菱電梯香港有限公司單一報價每部加裝費用為 HK\$4,250.00，全苑 44 部升降機加裝費合共 HK\$187,000.00 承接全苑升降機機廂頂檢查/操作掣加裝停止掣鎖裝置工程。

- 6.3.12 有線電視來函通知由於有線電視台20週年，故有優惠提供予長期客戶，本苑可以使用現有價錢每月HK\$2,470.00不變續約兩年或以上有線1台，將為本



# 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

苑提供多一條電視頻道，不另收費。現有合約到期日為2015年5月17日。最多可續約三年。

小組委員商議後，表示由於本苑選用有線1台已達數年，為保持有關服務價格穩定及為本苑提供多一條電視頻道，小組一致同意參加上述優惠，使用現有價錢每月 HK\$2,470.00 於現有合約到期日再加三年合約，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認上述安排。

6.3.13 就有線電視(簡稱「有線」)付費用戶未能接收香港電台電視頻道，管業處已多次聯絡「有線」工程部，惟至今仍未收到「有線」來函申請加設接收香港電台電視頻道設備。故「有線」付費用戶仍未能收看有關電視頻道。有本苑「有線」付費用戶反映向「有線」查詢時，「有線」回覆本苑法團及管業處未有向其申請加設有關設備，故未能收看有關頻道。管業處重申，本苑公共電視系統已全面覆蓋接收香港電台電視頻道。而「有線」從未自行鋪設接收香港電台電視頻道設備，若要提供香港電台電視頻道予其付費用戶，「有線」需加設有關設備於本苑公共電視系統，對有關系統構成負荷，惟「有線」從未釐清維修責任。

小組商議後，表示由於本苑公共電視系統已全面覆蓋接收香港電台電視頻道，「有線」提供香港電台電視頻道予其付費用戶收看是「有線」責任。故要求「有線」來函申請及釐清維修責任再作商討。小組建議管業處張貼通告澄清事件，並於是次常務會議確認。管業處提供有關澄清通告予與會各委員審閱。

議決：與會各委員一致確認上述安排。

6.3.14 第五座與第六座之大閘加裝智能咭系統工程已於2014年2月20日開始施工。就工程承辦商「EC Info.」多次延誤施工時間，管業處已向其公司發出警告信，並交總公司存檔。

## 6.4 環境事務小組

小組召集人柯佩均女士請假，由管業處匯報如下：

6.4.1 園藝保養商表示於風季前修樹，而主要修剪的位置是13座旁羽毛球場及5座至7座後巷，經小組商討後，同意於4月初進行。

6.4.2 北開花槽有業戶私自種植菩提樹，擔心影響花槽內的植物，園藝保養商李先生表示，現時未受影響，但會加強監察，如發現該樹生長不良，會將其移走。



# 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

管業處及保安部將加強留意及聯絡有關業戶作出勸喻及不可再進入屋苑花槽。

陳主席著管業處再次發出通告，嚴禁私自種植植物於本苑公共地方或花槽，一經發現將移走有關植物而不作另行通知。

6.4.3 於1月20日法團常務會議中通過與園藝保養商續約(標書編號:LUMU/14/T001)事宜，稍後會將新合約給予園藝保養商負責人簽署並於是次常務會議上匯報。

6.4.4 「第12期親子種植場」開始時間為2014年3月16日(星期日)至2014年6月15日(星期日)。2月20日至3月10日接受報名，於是次常務會議期間進行抽籤，3月11日公佈中籤結果，3月16日由園藝保養商到場親自教授種植技巧。是次活動共接獲39份抽籤申請表，與會委員抽籤後，有關中籤單位名單如下：

田號	中籤單位	田號	中籤單位
1	第11座25樓E室	5	第7座5樓F室
2	第5座6樓C室	6	第2座11樓E室
3	第6座22樓C室	7	第4座26樓E室
4	第7座8樓F室	8	第12座12樓D室

6.4.5 工程部已準備於3月後展開中央公園B區加百歲磚工程，完成工程後，會儘快通知園藝保養商開展園藝改善工程。

6.4.6 去年12月聖誕節前夕完成改善中央公園花槽工程，稍後會展開改善中央公園B區工程，而B區的格局會與A區一樣，部份植物會與A區不同，兩區園景會互相襯托，如發現B區生長不良的植物亦會於工程期間一併移除，生長狀況較好的植物會保留。

6.4.7 園藝保養商李先生表示，因B區面積較A區大，B區除時花外，其他植物與A區差不多，分別是紅繼木球、金連翹、金邊鐵、紅芽赤楠、黃金八葉、朱鐵、龍柏、黃金柳球及非洲茉莉球等，連人工及物料，總金額為HK\$55,500.00，而其中紅芽赤楠、黃金柳球並沒有種植於A區的。B區加泥土的報價，詳情如下：

項目	數量	每包金額	金額
黃花泥沙	30噸	HK\$500.00(1噸)	HK\$15,000.00
泥炭土	45包	HK\$150.00	HK6,750.00
塘泥	45包	HK\$80.00	HK\$3,600.00
		總金額：	HK\$25,350.00

經小組商討後，一致同意B區加泥土及植物的報價合共HK\$80,850.00，待



# 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

是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致確認上述安排。

6.4.8 由於本苑部份指示牌已脫色及指示不清晰，建議分批更換，詳情如下：

第一批：更換位於中央公園的指示牌及增加嚴禁踏單車圖示；

第二批：更換本苑出入口地圖；

第三批：更換設施房門口的指示牌。

6.4.9 有業戶於5-7座後巷花槽種植，更發現有食物殘渣傾倒在花槽上，現已出通告通知業戶於限期前清走植物並安排2月25日由園藝員工及清潔員工翻新泥土及種植新植物。

6.4.10 健力環保發展有限公司2013年11、12月於龍門居回收舊衣記錄如下：

11 月份

重量：354.5Kg

總額：HK\$1,722.50

12 月份

重量：584 Kg

總額：HK\$2,920.00

(支票已存入屋苑戶口)

6.4.11 偉利五金環保回收13年11月、12月及14年1月於龍門居環保回收記錄如下：

11 月份

法團收入：HK\$745.00

重量：紙/4,100kg、鐵/430kg及鋁罐/44kg

12 月份

法團收入：HK\$738.00

重量：紙/4,080kg、鐵/430kg及鋁罐/41kg

1 月份

法團收入：HK\$738.00

重量：紙/5,050kg、鐵/520kg及鋁罐/48kg

(支票已存入屋苑戶口)





# 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

6.4.12 由於「維他奶」飲品售賣機部份銷售情況不理想，故早前向「維他奶」反映，其後交來改善方案包括：增加分利至30%、移動籃球場其中一部飲品售賣機至六街、回收現時擺放於壁球場的售賣機及於「華潤」扶手梯的飲品機加Wifi(無線上網)。而有關移動籃球場其中一部飲品售賣機至六街，已於小組會議後視察，確定位置為16座側花槽。管業處已於會中展出有關位置相片予與會各委員參考。

6.4.13 星島日報將逢星期五，派發1900份區報刊物予本苑各座頭供業戶免費取閱。

## 6.5 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處匯報如下：

6.5.1 2014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
TVB	宣傳攤位	1座側	\$5,700	6/1/2014	24-26/1/2014
合共數量：			1單，共HK\$5,700.00		

管業處匯報，2013年度之租用場地總收入為\$70,800，合共14單。

6.5.2 2013年5月至2014年4月份派發宣傳單張記錄詳情如下：

公司名稱	內容		收取費用	收取日期	派發日期
亞洲直接市場有限公司	1	辣椒仔	\$2,000	27/05/2013	31/05/2013
	2	中原地產	\$2,000	10/06/2013	19/06/2013
	3	Brand Off	\$2,000	17/06/2013	28/06/2013
	4	Pizze Hut	\$2,000	18/06/2013	21/06/2013
	5	PCCW	\$2,000	19/6/2013	21/6/2013
	6	青之森日式食品	\$2,000	22/7/2013	31/7/2013
	7	Pizza Hut	\$2,000	5/8/2013	9/8/2013
	8	Brand Off	\$2,000	16/9/2012	25/9/2013
	9	長發魚蛋粉	\$2,000	26/9/2013	2/10/2013
	10	Pizze Hut	\$2,000	11/10/2013	22/10/2013
	11	Brand Off	\$2,000	28/11/2012	4/12/2013
	12	Pizze Hut	\$2,000	31/12/2013	4/1/2014
	13	Brand Off	\$2,000	14/1/2014	20/1/2014
	14	Pizze Hut	\$2,000	12/2/2014	19/2/2014
合共數量：			14 單，共\$28,000		



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 6.5.3 本苑康體設施收入情況詳情如下：

	網球場(HK\$)	壁球場(HK\$)	乒乓球(HK\$)
2013 年度 合共總金額：	\$2,010	\$14,095	\$6,170

日期	網球場(HK\$)	壁球場(HK\$)	乒乓球(HK\$)
2014 年 1 月	\$70	\$460	\$480
合共總金額：	\$70	\$460	\$480

## 6.5.4 便利圖書站遲還書罰款情況詳情如下：

日期	金額(HK\$)
2014 年 1 月	\$0
合共總金額：	\$0

管業處匯報，2013 年度之便利圖書站遲還書罰款總額為 HK\$336.50。

## 6.5.5 飲品售賣機收入詳情如下：

日期	飲品售賣機總營業額(HK\$)	屋苑應收金額(HK\$)
2013 年 8 月	\$3,820.00	\$955.00
2013 年 9 月	\$4,000.00	\$1,000.00
2013 年 10 月	\$3,180.00	\$795.00
2013 年 11 月	\$2,654.00	\$663.50
2013 年 12 月	\$1,724.00	\$431.00
合共總金額：		\$3,844.50

6.5.6 管業處於 2014 年 1 月 3 日接到屯門民政事務處來函，由於本年度之戴麟趾爵士康樂基金申請十分踴躍，本苑之申請未能批核。

6.5.7 管業處於日前收到「親子健康電能煮食樂優悠」贊助商中華電力有限公司通知，有關活動將改由龍瑞卿議員辦事處及龍門居業主立案法團合辦，有關活動地點及詳情需作出修改，並於下次會議中再作匯報。

6.5.8 管業處匯報，跆拳道班已於 2014 年 1 月份起改往排球場授課，但於日前收到兩位家長反映由於排球場地地面有輕微剝落，於上課時有機會弄污衣服。經各與會委員商討後，由於網球場之使用率偏低，一致通過跆拳道班可即時轉往網球場授課，並著管業處即時通知該班導師。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

6.5.9 陳主席詢問，本苑社區圖書館使用量情況。管業處回覆現時圖書館使用量不太高，而自修室使用量則較為踴躍。小組會議中曾商議增加圖書種類，以增加使用量。陳主席著管業處向各單位發出問卷調查，以便進一步迎合業戶需要。

## 6.6 財務及審核小組

未有召開會議

## 6.7 街市、商鋪諮詢小組

未有召開會議

## (七) 其他事項

7.1 管業處匯報，早前有委員查詢有關『龍』字註冊商標之到期日，管業處查核後到期日為 2020 年 3 月 24 日。知識產權署將於到期日約半年前致函法團作出提示。

7.2 有關本苑停車場車位可否停泊輕型貨車事宜，經管業處點算後約共有 70 多輛，並已向地政署查詢，但地政署並不接納，認為本苑如需釐定上述事宜，建議可向律師諮詢。管業處已轉交法團顧問李律師跟進。陳主席建議同時致函運輸署釐定上述事宜。

7.3 於較早前，管業處安排承辦商於第 12 座一單位外牆維修紙皮石工程後，收到該業戶投訴於工程期間弄污其單位之傢俱及衣物，要求本處作出跟進。本處已於 2 月 21 日致函要求提供單據本處跟進申報保險，惟至今未有收到。

7.4 本苑 2014 年 2 月份新轉名共有 6 個：  
3 座(1 個)、6 座(2 個)、15 座(1 個)、車位(1 個)及街市(1 個)



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

---

## (八) 下次會議日期

下次會議日期為 2014 年 4 月 14 日。

---

龍門居業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 陳雲生先生

---

新昌管理服務有限公司  
龍門居管業處  
屋苑經理 張悅友先生

副本送：

- 業主立案法團各委員
- 新昌管理服務有限公司分區經理岑永基先生
- 新昌管理服務有限公司龍門居管業處
- 新昌管理服務有限公司工程部
- 新昌管理服務有限公司