



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

通過

龍門居業主立案法團—第九屆管理委員會 第一次常務會議紀錄

日期：二零一九年九月十一日（星期三）
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：管業處職員

龍門居業主立案法團

出席：主席 — 袁維政先生
副主席 — 姜嘉文先生
司庫 — 葉惠樺女士
秘書 — 譚凱斯女士
委員 — 葉明堅先生、陳俊峯先生、汪威達先生、甄國全先生、
唐靜儀女士、蘇家敏女士、梁錦耀先生、陳偉雄先生、
陳嘉軒先生、李偉賢先生、陳幹俊先生、林振榮先生、
梁達榮先生、冼子洋先生、吳美儀女士、鍾淑嫻女士、
李揚先生
請假：委員 — 許兆明先生

龍門居管業處-昇捷管理服務有限公司

出席：分區經理 — 岑永基先生
助理工程經理 — 馮志昇先生
行政主任 — 李尹清女士
高級物業主任 — 陳龍先生
物業主任 — 陳思潮先生

龍門居業戶

列席：第二座業戶 — 黃先生
第十二座業戶 — 邱先生、廖女士
第十三座業戶 — 曾先生
第十四座業戶 — 陳女士

記錄：管業處物業主任 — 陳思潮



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

第九屆管理委員會第一次常務會議紀錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席袁維政先生匯報委員許兆明先生因事請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

通過第八屆第二十一一次常務會議紀錄

與會各委員商議後，《第八屆第二十一一次常務會議之會議紀錄》可以通過之內容如下：

1. 議程一
2. 議程二
3. 議程三
4. 議程四(4.1、4.3、4.4、4.5、4.6)
5. 議程五(議程 5.4 中有關「中國移動」續約事宜不獲通過，其中「(即由 2017 年 9 月 22 日至 2020 年 9 月 21 日)」有在場委員(現任)沒有聽到有關陳述，因此應刪除有關內容。並會於下次常務會議商議。)
6. 議程六(6.1、6.2、6.3、6.4)
7. 議程七(7.1、7.2、7.3、7.4)
8. 議程八
9. 議程九



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

《第八屆第二十一常務會議之會議紀錄》需要修改之內容如下：

1. 會議紀錄中第三頁議程 4.2，需加上以往兩次修訂之內容，修訂後議程如下：

龍門居第八屆管理委員會
第二次業主周年大會議程

1. 第八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. 確認通過 2019 至 2020 年度財政預算案管理費之上調幅度；
5. 議決通過揀選由 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日之保安服務合約承辦商；
6. 議決通過揀選核數師審核 2019/2020 財政年度及 2020/2021 財政年度管理屋苑賬目；
7. 商討及議決通過申請參加「優化升降機資助計劃」；
(如議程 7 未能獲得通過，則議程 8 毋須議決)
8. 議決通過申請「優化升降機資助計劃」內容：
 - 8.1 商討及議決法團獲授權作為申請人及授權第九屆管理委員會主席及第九屆管理委員會秘書代表簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件；
 - 8.2 商討及議決進行優化升降機工程項目（「工程」）包括：(a)加裝必須的安全裝置：(I)雙重制動系統；(II)防止機廂不正常移動的裝置/功能；(III)防止機廂向上超速的裝置/功能及機廂門鎖裝置/功能。(b) 加裝自選的安全裝置：(I)閉路電視系統及/或(II)自動拯救裝置。(c)如更換新升降機而符合申請優化升降機工程的項目；
 - 8.3 商討及議決樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》（第 344 章）相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支；
 - 8.4 商討及議決通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商；
 - 8.5 商討及議決通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務
 - a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序；
 - b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述（a）項的開標過程及協助處理開標之有關程序；
 - c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程；
 - 8.6 商討及議決授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助；
 - 8.7 議決及通過招聘工程顧問 / 註冊升降機承辦商的回標地點為市建局指定的地址；
9. 第八屆管理委員會全體卸任及頒發感謝狀；
10. 議決第九屆管理委員會組成人數；
11. 選舉第九屆管理委員會成員；
12. 選舉第九屆管理委員會主席一名；
13. 選舉第九屆管理委員會副主席一名；
14. 選舉第九屆管理委員會秘書一名；
15. 選舉第九屆管理委員會司庫一名。

2. 會議紀錄中第四頁議程 4.6，「惟認為毋須 12 部電話都安裝，管業處可研究常用電話線選擇安裝。」修改為「惟認為毋須 12 部電話都安裝，建議先試行於 4 部電話安裝錄音系統，管業處可研究常用電話線選擇安裝。」
3. 會議紀錄中第二十九頁議程 7.3.8，「為簡化清潔員工工作程序」修改為「為改善清潔員工工作程序」。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

其中會議紀錄中第十六頁議程 6.3，有關「追索共享單車在苑內違泊造成的行政開支費用事宜進展」，第九屆管理委員會委員建議可先行報警備案及出信相關共享單車負責單位，如三個月後無人認領，可按警方程序處理。此外，管業處應通知李家駒律師事務所不需再跟進追索共享單車在苑內違泊造成的行政開支費用事宜。

此外，會議紀錄中第三十頁議程 7.4.4，第九屆管理委員會議決取消「小廚神」活動；而「盆菜宴」則留待下次常務會議再商議。

最後，會議紀錄中第三十一頁議程 7.4.6，由於有關「順便智能櫃」新合約已於2019年8月1日簽妥，而有關上述合約將於2021年4月30日到期。

由於第九屆管理委員會委員需時間審閱《第八屆第二十一常務會議之會議紀錄》內容，議決於第九屆管理委員會第二次常務會議上議決是否通過上述《第八屆第二十一常務會議之會議紀錄》餘下之議程。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

(三) 審批報價事宜

管業處匯報，有關以往審批報價程序，當管業處接獲反映或發現公眾設施需要維修，會先諮詢保養承辦商、或由本苑工程部檢查，當判斷需要向承辦商發出報價邀請並收到回價後，分別做法如下：

1. 工程估價最低報價邀請回價低於 HK\$10,000.00 (HK\$1.00 - HK\$9,999.00)
管業處向 5 間或以上承辦商索取報價，待報價回價後揀選最低回價之承辦商，由管業處安排有關維修事宜，工程完成後將完工報告存檔。
2. 工程估價最低報價邀請回價低於 HK\$10,000.00 或以上
管業處先於「維修、保養及環境事務小組」會議上匯報，並由管理委員會委員決定工程是否通過議決維修。如有關工程確認通過由屋苑負責維修，管業處向 8 間或以上發出報價書向承辦商索取報價，待收取報價後會邀請「維修、保養及環境事務小組」委員開報價書及加簽確認報價，並於下次「維修、保養及環境事務小組」會議上匯報有關結果並議決是否通過。如有關工程確認通過承辦商報價，由管業處安排有關維修事宜，工程完成後將完工報告存檔，並於下次「常務會議」上作出匯報。
3. 工程估價最低報價邀請回價低於 HK\$50,000.00 (HK\$10,001.00 - HK\$49,999.00)
如工程估價最低報價邀請回價低於 HK\$50,000.00，管業處會先於「維修、保養及環境事務小組」會議上匯報，交由管理委員會委員議決是否進行招標程序。
4. 工程估價最低報價邀請回價高於 HK\$50,000.00 或以上
管業處先於「維修、保養及環境事務小組」會議上匯報，由小組委員會委員議決，其後通過「常務會議」議決，再交由「招標程序小組」進行招標程序。當招標程序完成後，將召開「招標程序小組會議」並由小組議決中標承辦商，於下一次「常務會議」中匯報並獲得通過後，並將有關工程施工程序交由「維修、保養及環境事務小組」跟進。工程進度由「維修、保養及環境事務小組」跟進，並向「招標程序小組」匯報。工程完成後，於「維修、保養及環境事務」小組會議及「常務會議」中匯報。

席上有委員要求「昇捷」提供工程承辦商清單於管理委員會參考，管業處表示明白及會跟辦。



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) 制定法團守則

副主席姜嘉文先生表示，有關制定第九屆法團守則需再與各委員商議，建議留待下次常務會議上議決通過。

議決： 經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

(五) 委員分成六個工務小組

管業處匯報，日前收到第九屆管理委員會通知，第九屆管理委員會委員分成六個工務小組，詳細如下：

- | | |
|---------------|--|
| A. 保安事務小組： | 陳嘉軒先生(召集人)、陳俊峯先生、陳偉雄先生 |
| B. 維修保養小組： | 汪威達先生(召集人)、葉明堅先生、甄國全先生、梁錦耀先生、
許兆明先生、冼子洋先生、陳幹俊先生 |
| C. 環境及清潔事務小組： | 吳美儀女士(召集人)、鍾淑嫻女士、李偉賢先生、李揚先生 |
| D. 康樂及聯絡小組： | 蘇家敏女士(召集人)、唐靜儀女士、林振榮先生、梁達榮先生 |
| E. 招標程序小組： | 姜嘉文先生(召集人)、袁維政先生、陳俊峯先生 |
| F. 財務及審核小組： | 葉惠樺女士(召集人)、袁維政先生、姜嘉文先生 |

議決： 經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

(六) 商討第九屆法團印章持有人事宜

席上有委員建議，由第九屆管理委員會重新設計第九屆法團印章，新印章完成及於下次常會通過正式使用前，管理委員會將繼續沿用第八屆法團印章。

管業處表示，除法團印章外，亦需造委員名印，管業處可以安排。

席上有委員建議，委員名印由第九屆管理委員會自行安排。

議決： 經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

備註： 管業處於 2019 年 9 月 28 日收到第九屆管理委員會電郵通知，第九屆管理委員會重新設計第九屆法團印章，一共兩個，分別由司庫葉惠樺女士及蘇家敏女士持有。

(七) 向管業處索取以下資料

7.1 第八屆第一次會議制訂文件

管業處匯報，就第九屆管理委員會向管業處索取《龍門居守則》、《管業處職員工作手冊》及《龍門居運作手冊》，管業處已於日前提交有關文件。

席上有委員要求管業處另外提供電子文件(PDF)版本，管業處表示明白及會跟辦。

7.2 第八屆第二次業主大會延會資料

管業處匯報，就第八屆第二次業主周年大會延會事宜，管業處日前已整理「何福堂」及「龍逸社區會堂」的資料作比較，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

業主周年大會場地比較

	何福堂小學(地下有蓋操場)	龍逸社區會堂(地下禮堂)
容納人數：	約 300 人	約 300 人
租用費用：	約 HK\$2,484.00 · 根據教育局指引並以 8 小時計算 · 只提供有蓋操場原有的設施	免費
租用程序：	發出信件予學校審批回覆	申請第四季(10-12 月)須於 8 月 1 日至 6 日入紙作抽籤，每月的第一個星期日為預留給法團優先使用
備註：	由於星期日均會使用禮堂作禮拜用途，故不會對外開放。	根據民政事務總署之通告，龍逸社區會堂於下列日子暫停開放： 10 月 - 3,4,5,6,10,11,12,13 11 月 - 23,24,25,30 12 月 - 1,2,5,6,7,8,12,13,14,15 (粗體為星期日)

管業處補充，日前已去信查詢「何福堂」10 月份星期六之會期，留待回覆。

席上有委員建議，管業處再向「何福堂」詢問星期五及星期六夜上檔期。管業處表示明白及會跟辦。

7.3 固定資產表

管業處於會上提供固定資產表於各委員審閱。

司庫葉惠樺女士建議，管業處應以會計角度作標準，訂立超出某金額之資產必須記錄於固定資產表，需且需每年做折舊，並於財務及審核小組會議匯報。

席上有委員建議，管業處日後購買五金用品或文儀用品，需要向管理委員會匯報，以及購買物資都需要每年向不同供應商索取報價以作比較。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

7.4 第八屆第二次業主大會 (2019 年 9 月 1 日) 檢討報告

管業處匯報，龍門居以往實際出席業主大會的人數大約有 200 至 300 人，而是次會議實際出席的業主人數約 1000 人，派發的選票約 1200 份。由於輪候登記的時間延長及預先印製的選票不足，引致會議開始的時間延遲，管業處從是次會議中已汲取經驗，日後作出更好的預備及安排。以下為是次業主大會有待改善的地方及建議的改善方法。

有待改善的地方	建議的改善方法
出席人數急增，令場地未能容納大量業主人數。	可揀選其他會場，如何福堂小學或屋苑車場天台的網球場舉行大會，以容納更多業戶。
登記處工作人員數量不足	改善方法預算出席人數，額外增加職員人數。
選票不足，未能提供足夠選票給予出席之業戶。	選票數量會最少需預先準備 1400 份，如使用率已超過 7 成，即時安排工作人員印製。

副主席姜嘉文先生要求管業處事前將選票稿件提交予管理委員會參考，並再索取其他公司報價作比較。管業處表示明白及會跟辦。



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

席上有委員建議，於是次業主周年大會延會上試行「快證」安排：業戶可大會開始前四十八小時前，到管業處作事先登記，已登記之業主會即時收到印有登記號碼之便條，便條上有業主全名、身份證資料及業權份數，業主於業主周年大會當日憑便條及身份證給予大會職員核對資料，便可領取對應選票，此舉有助縮短業主登記出席業主大會的時間。

議決： 經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

7.5 八達通閘機方案比較／報告

管業處匯報，有關本苑地面車輛進出及停泊措施加裝八達通系統之方案，管業處早前收到有業主反映意見，表示本苑可將現時屋苑車路「左上右落」的行車方向互換成「右上左落」。管業處就此已詢問運輸署有關安排是否可行，運輸署回覆屋苑私家路行車方向由屋苑自己決定，惟路標、路牌必須依照運輸署指引。

秘書譚凱斯女士表示，管業處應再收集其他方案，比較不同方案對屋苑的影響，再於會議上匯報。管業處表示明白及會跟辦。

7.6 「優化升降機資助計劃」進度報告

管業處匯報，管業處較早前已申請「優化升降機資助計劃」，目前需要於業主周年大會(延會)上，由業主投票通過繼續申請有關計劃才可以進一步跟進有關事宜。

(八) 第九屆主席、副主席、秘書、司庫宣佈不收取\$1200 元津貼事宜

管業處匯報，根據《建築物管理條例》(第 344 章 條例第 18(2)(aa)條及附表 4)：「法團可藉業主大會的決議，批准支付津貼予管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書及司庫，並決定有關津貼的款額(建築物的單位數目多於 100 個，則每人每月最高可得港幣\$1,200 元)。」

第九屆主席袁維政先生、副主席姜嘉文先生、秘書譚凱斯女士、司庫葉惠樺女士宣佈將於任內不收取每月港幣\$1,200.00 元津貼。

(九) 商討更改法團銀行戶口簽名式樣事宜

9.1 維修基金(交通銀行)- 支付工程費用之文件簽核規定方式

經與第九屆管理委員會各委員會商議後，第九屆管理委員會以維修基金(交通銀行)支付工程費用之文件簽核規定方式如下：

支付工程費用需要簽署人士

- 屋苑經理及簽核及；
- 主席或副主席或司庫或相關小組召集人其中兩位簽核及；
- 蓋上法團印章

議決： 經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

9.2 龍門居業主立案法團(創興銀行)- 授權簽署人士(賬戶號碼:283-10-019090-9)

經與第九屆管理委員會各委員會商議後，議決會議後再商議有關第九屆管理委員會授權簽署龍門居業主立案法團(創興銀行賬戶號碼:283-10-019090-9)支票的人士，待有共識再知會管業處。

(十) 管業處匯報超過\$10000 元之維修工程報價事宜

管業處匯報，由 2019 年 8 月 6 日至今，管業處發現或接獲業戶投訴屋苑設施損壞，經管業處評估後認為是公眾設施需維修，且初步報價超過港幣\$10,000.00 元有十個項目，並於會上展示有關單位及相片。



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

席上有委員建議，如管業處評估後認為是公眾設施需維修，必需由管業處須約「維修保養小組」委員到實地視察，再由委員評估是否屬公眾設施後由屋苑負責維修。此外，如管業處日後再發現或接獲業戶投訴屋苑設施損壞，需於每日匯報中報告有關事項。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

(十一) 商討延長臨時保安合約事宜

管業處匯報，龍門居保安合約仍然是「昇捷」以臨時合約形式接管，而新保安合約需於籌辦的業主大會(延會)上通過才可以生效，因此第九屆管理委員會需議決「昇捷」接管的龍門居保安臨時合約需要延長的日期。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意將「昇捷」以臨時合約形式接管龍門居保安合約延長至2019年12月31日。如於預計十月籌辦的業主大會(延會)上順利通過新保安合約承辦商，則再決定與「昇捷」的臨時合約是否修改為延長至2019年11月30日。

(十二) 其他事項

12.1 屋苑業主養狗事宜

管業處匯報，就第十二座有業戶養狗情況，管業處已發出兩封信件，惟情況持續，因此詢問管理委員會會否安排出律師信。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意先由管業處提交屋苑飼養狗隻的單位名單，管理委員會收到名單後再作決定。

12.2 「何福堂小學」繼續開啟「粉紅閘」事宜

管業處匯報，收到何福堂小學來信，要求繼續開啟「粉紅閘」方便其學生進出事宜，需要管理委員會審批是否許可。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意先由管業處去信要求「何福堂小學」先開啟學校向龍逸邨方向之大閘，再作決定。

12.3 有關「爆眼少女事件」事宜

管業處匯報，近日收到業戶查詢有傳媒報導「爆眼少女」疑居住於龍門居，報導亦刊登一張疑似龍門居單位之相片，詢問管業處有否許可傳媒到本苑採訪業戶。以及管理委員會會否向相關傳媒作出追究。

管業處已初步回覆查詢業戶，表示管業處沒有許可傳媒到本苑採訪業戶，亦沒有收到傳媒查詢及相關傳媒出入本苑的報告。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意由於未能證實相關相片之來源，暫不需要作出行動。

12.4 邨巴士遷移事宜

管業處匯報，近日收到業戶反映，由於邨巴早上進入本邨產生聲浪，多年一直影響居民，建議將邨巴士遷移出本苑範圍。

席上有委員表示，如將邨巴士遷移出本苑範圍，會令有關邨巴路線不合乎「邨巴」的資格，該路線或會導致被取消。因此建議先向邨巴公司要求邨巴停泊本邨後，必須關掉引擎。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

12.5 商舖違擺行為事宜

管業處匯報，管業處定期進行一次大規模巡察，勸喻商戶切勿違擺。近日收到業戶要求強制執行不准商舖違擺。

席上有委員表示，管業處先記錄有關投訴個案，待資料充足再商議。另外，委員建議管業處應將每日接獲之投訴記錄於每日匯報中，以便委員及時作出跟進。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

12.6 「龍門居儲物倉」及「龍門居親子種植場」安排事宜

12.6.1 龍門居儲物倉

管業處匯報，2019 龍門居儲物倉，即第 10 座及第 16 座儲物倉租借期將近完結，需於會議上商討是否沿舊有安排或制定新安排。

席上有委員建議，第 10 座及第 16 座儲物倉先沿用舊有安排，另外管業處先制定列表，表上列出全苑儲物倉之用途，及後約委員巡視所有儲物倉，之後再作商議。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

12.6.2 龍門居親子種植場

管業處匯報，第 25 期龍門居親子種植場將於 10 月上旬完結，需於會議上商討是否沿舊有安排或制定新安排。

席上有委員建議，有關議程交由環境及清潔維修事務小組再作商議。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

12.7 張貼海報審批事宜

管業處匯報，龍門居不時會收到政府部門或地區區議員之海報，以往由法團批核再替上述單位張貼於屋苑範圍內。

席上有委員表示，日後收到政府資訊性海報，可以批准於屋苑張貼；如收到地區區議員之海報，每次需先予管理委員會審視是否與屋苑事務有關，再決定是否於屋苑範圍內張貼。

議決：經與席上各委員商議後，一致同意上述安排。

12.8 發射站「數碼通」及「中國移動」續約事宜

法團表示，考慮市場價格，建議將「數碼通」及「中國移動」之合約期由 3 年改為 2 年期，及以港幣\$25,000.00 元開始與上述電訊公司議價，同意每月收取港幣\$20,000.00 元至港幣\$25,000.00 元才考慮續約，要求管業處與承辦商商議後再作匯報。

12.9 更改清洗咸水缸日期事宜

有列席業戶反映，表示 9 月 13 日清洗咸水缸日期為中秋佳節，建議更改日期，管業處表示接受相關建議，並會聯絡承辦商改期。

12.10 加強保安工作

有列席業戶反映，表示近日社會問題，避免有來歷不明人士進入大廈，要求管業處加強保安工作，另外，要求管業處再次張貼，有關本苑有權拒絕相關政府執法部門進入本屋苑範圍內執法之通告。管理委員會表示贊同，並要求管業處儘快跟辦。



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

12.11 員工注意工作安全事宜

有委員反映，發現本苑維修技工欠缺安全意識，管業處表示會安排總公司安全主任，定期到本苑與員工進行培訓。

沒有其他事項，會議於晚上12時22分(2019年9月12日)結束。

(十三) 下次會議日期

2019年10月18日(星期五)晚上八時三十分

龍門居業主立案法團
第九屆管理委員會
主席 袁維政先生

昇捷管理服務有限公司
龍門居管業處
分區經理 岑永基先生

副本送： 業主立案法團各委員
昇捷管理服務有限公司龍門居管業處

昇捷管理服務有限公司總所工程部
昇捷管理服務有限公司總所會計部