

**愛琴海岸第一屆業主委員會
第五次會議紀錄**

日期：二零零四年三月五日(星期五)

時間：晚上八時正

地點：愛琴會多用途 / 宴會室

主席：陳錦文先生

出席：吳偉良先生(住宅代表)	吳貴芳小姐(愛琴海岸服務處)
蔡文鳳小姐(住宅代表)	張德標先生(愛琴海岸服務處)
田永豪先生(住宅代表)	羅子亮先生(愛琴海岸服務處)
黃禮明先生(住宅代表)	劉建東先生(愛琴海岸服務處)
	簡家強先生(愛琴海岸服務處)

未能出席：胡美芳小姐(住宅代表) 何德星先生(停車場代表) 馮綸芳先生(住宅代表)

列席：李先生(第一座住戶)	黃先生(第一座住戶)	林女士(第二座住戶)
蔡小姐(第二座住戶)	鄭先生(第二座住戶)	黎小姐(第二座住戶)
王先生(第三座住戶)	陶小姐(第六座住戶)	陶小姐(第七座住戶)
李小姐(第七座住戶)	袁小姐(第七座住戶)	

記錄：羅子亮先生

會議內容

(一)通過是次會議議程

經各委員討論後，委員吳先生動議，委員黃先生和議，各委員投票一致通過是次會議議程。

(二)列席業主發言時段(20分鐘)

- 2.1 列席住戶李先生表示，建議取消發出管理費收據，以節省資源。如未能取消，可否改用較細紙張作為編印收據之用。另亦提議於晚上清倒垃圾，以免後梯會積聚異味。服務處吳小姐回應稱，由於不少住戶均以現金繳付管理費，故必須發出收據以資證明，但將向總公司反映有關意見及並作出研究。至於現時於早上九時三十分後清倒垃圾的安排，除需配合食環署垃圾車到場外，現有清潔服務合約亦列明於早上清倒垃圾，若改於深夜進行，需額外支付費用，但將於重新招標時更改有關條文。
- 2.2 列席住戶陶小姐表示，安裝有線電視後，未能繼續收看衛星電視。服務處吳小姐回應稱，由於部份有線營業員職員操守問題，未有向住戶清楚解釋兩種服務計劃之分別。若繳付以優惠價\$300 安裝費用，只能收看有線電視頻道。若繳付原價\$600 安裝費用，將可同時收看有線電視及現有的衛星電視頻道。此外，倘住戶不再收看有線電視時，亦可聯絡有線電視安排免費接駁原有的衛星電視，服務處將發出通告詳述上述事宜。
- 2.3 列席住戶李小姐表示，當駕車由停車場地庫二樓往地庫一樓時，車身底部經常觸碰斜路路面，服務處將跟進有關事宜。
- 2.4 委員吳先生表示，由於停車場總出入口側設有行人出入閘，故提醒須留意該處陌生人出入情況，有需要時加強執行保安查核工作，服務處將跟進有關事宜。

(三)通過上次會議紀錄

經各委員討論後，委員吳先生動議，委員黃先生和議，各委員投票一致通過上次會議紀錄。

(四) 跟進上次會議紀錄

4.1 匯報向發展商爭取於“愛琴海岸”標誌加裝射燈及內園加設長椅的進度

服務處吳小姐匯報，射燈將於三月中至三月底送抵本苑，並進行安裝工作。

至於內園加設長椅的進度，較早前羅馬廣場已加裝共五張長椅，而兩張長椅已送抵本苑，並已安裝於內園涼亭位置。最後兩張將安排安放在會所前門近噴水池附近供各住戶休憩之用。

4.2 停車場 B1 層防火門的維修及設計問題

服務處吳小姐匯報，各座 B1 層防火門維修工程已完成，現正觀察中。

4.3 要求發展商提供月租車位

服務處吳小姐匯報，已於二零零四年三月一日起，提供月租車位服務。現時已有一位住戶租用，及兩位住戶查詢中。

4.4 向“都市日報”提議向本苑免費派發報紙

服務處羅先生匯報，由於反應不俗，於二零零四年三月一日起，各住宅大堂共擺放五百份“都市日報”供各住戶索取。

4.5 本苑對面村地地墳事宜

服務處吳小姐匯報，已於屋苑圍牆內初步種植松樹等較高身植物，以阻擋對開地墳的部份視野。此外，亦已致函屯門地政處查詢有否接獲在該地墳附近土地其它興建或擴建申請，現待其回覆。

4.6 升降機內雲石扶手保養事宜

服務處提供木料扶手之樣板供業主委員會研究，每枝價錢約\$100 至\$200，相比雲石扶手約\$2000 之造價，相對地便宜。而且，木質較有彈性，受重物壓下時，不易折斷。故業主委員會同意試行將木料扶手更換於各平台穿梭升降機內，而更換後之雲石扶手可作備用於各座大堂升降機內扶手更換之用。

4.7 住戶將管理費支票投入業主委員會信箱事宜

住戶將支票錯投業主委員會信箱之情況雖已改善，但仍有發現有關情況，服務處將繼續跟進。

4.8 於健身室提供毛巾及稀釋的“滴露”消毒藥水

服務處已知會使用者可使用大毛巾及稀釋“滴露”消毒藥水。

4.9 華潤超級廣場食肆內吸煙及於門外拋棄煙頭事宜

服務處經與有關商戶負責人跟進後匯報，由於現時食肆內提供之座位數目未達政府限制提供非吸煙區之要求，故未設有非吸煙區。此外，服務處已於華潤超級廣場、各座大堂外及平台擺放垃圾桶供吸煙人士使用。現時門外拋棄煙頭情況已有改善。

4.10 煤氣煮食爐面板玻璃因水份阻塞爐頭而爆裂事宜

服務處除已發出通告，並將於下期屋苑刊物知照各住戶加強留意有關使用要點。

4.11 以業主委員會名義向區議會申請撥款事宜

服務處簡先生匯報，由於本苑業主委員會成立不足一年，區議會暫不接受有關撥款申請。但可申請戴麟趾基金，以購買硬件設備，服務處會與業主委員會研究後，跟進有關申請事宜。

(五) 議決事項

5.1 通過集體火險、第三者保險、貨幣運送保險及忠誠保險合約

服務處吳小姐匯報，本苑各保險合約於二月廿九日到期，故於本年一月共邀請五間保險公司投標，其中一間公司不投標及另一間公司並無回標。於本年二月五日，經委員吳先生參與開標程序，開標結果如下：-

最低標價公司 [新鴻基]，十三個月合約費用 HK\$495,423.20。

第二最低標價公司 [恆生]，十三個月合約費用 HK\$538,091.60。

第三最低標價公司 [亞洲]，十三個月合約費用 HK\$539,000.00。

經各委員討論後，委員吳先生動議，委員田先生和議，各委員投票一致通過集體火險、第三者保險、貨幣運送保險及忠誠保險合約給予 [新鴻基地產保險有限公司]。

5.2 通過總垃圾房側加裝鐵欄門及智能咭系統工程

服務處劉先生匯報，有關將現時鐵欄改建成永久固定鐵欄門及拆除地面花槽改成行人路，最低報價 [永福] 為 HK\$19,800.00 及加裝智能咭系統最低報價 [新意網科技] 為 HK\$39,000.00。

經各委員討論後，由業主委員會致函要求發展商跟進是項工程，包括加設照明及閉路電視系統工作。

(六)主席工作匯報

6.1 由於與運輸署會面後仍未收到任何回覆，故業主委員會於本年二月廿五日再次致函運輸署表達本苑居民之需求及建議行走之路線，並於本年二月廿六日收到其回信稱，因 61M 乃新行走之巴士路線，故需時間研究其能否滿足本苑居民之需求及邨巴新行走路線建議方案。此外，運輸署正考慮與本苑業主委員會代表於月內再次會面商討，業主委員會將繼續跟進。

6.2 有關掃管笏路交通噪音事宜，李桂芳議員已於本年二月一日致函運輸署要求跟進。

6.3 有關要求調低管理公司酬金事宜，已收到啟勝管理服務有限公司書面回覆，於每月應收之管理公司酬金抽取 10% 回饋存入屋苑緊急維修設備基金，全年金額以管理費收支預算計約為 HK\$240,000.00，為期一年，以便於明年爭取較大回饋。

6.4 有關重組城巴 962 號路線一事，獲運輸署回覆暫將有關路線重組計劃擱置。

6.5 有關李桂芳議員致函路政署反對於樂安排開出之大型運輸車行經青山公路，由於路政署於早前安排試行，故李議員將繼續跟進。

(七)文娛康樂/福利/處理居民投訴小組工作匯報

文娛康樂/福利/處理居民投訴小組接獲住戶反映多個事項，經業主委員會及服務處在會上商討後，跟進情況如下：-

7.1 有關住戶反映光井清潔一事，服務處除安排清潔工繼續每週清掃外，並考慮待解決光井供水問題後安排定期用水清洗。對於住戶高空擲物如煙頭及垃圾事宜，已多次發出通告勸喻，如情況仍未改善，會考慮加裝閉路電視，並將有關資料轉交警方跟進。

7.2 有關增設單車架事宜，業主委員會已於第四次業主委員會會議中通過暫時擱置，詳情請參閱第四次會議紀錄事項 5.1。

7.3 有關愛琴會男更衣室設施管理事宜，住戶建議按摩池、沖身間、桑拿/蒸氣室於天冷時調高水溫、更衣室內皂液、紙巾保持擺放，服務處已跟進。

7.4 有關於愛琴海岸標誌加裝射燈事宜，請參閱是次會議紀錄事項 4.1。

7.5 有關申請優質巴士服務進度，請參閱是次會議紀錄事項 6.1。

7.6 有關總垃圾房側加裝鐵欄門及智能咭系統一事，請參閱是次會議紀錄事項 5.2。

7.7 有關於各座地下大堂增設郵箱一事，各住戶可將郵件投進大堂服務處意見箱內，本處將收集後代為郵寄。

7.8 有住戶反映第八座地下大堂及中間升降機部份雲石地台沒有光澤，服務處已知會總承辦商跟進。另該住戶反映第八座升降機內清潔事宜，服務處會提醒清潔工人留意有關位置。有關建議與海浪琴軒合辦穿梭巴士一事，由於發牌予該屋苑之規定不可到其他屋苑接載乘客，故並不可行。至於建議兒童遊戲室加添桌球室，因位置及空間所限，未能增添。反映第八座天台照明開啟時間及近第八座行人總出入口屋苑標誌照明一事，服務處會安排跟進。有關住戶亦反映近親子種植場鋁質假天花蓋失缺一事，服務處已跟進。至於本苑外圍之商場標誌工程，現待總承建商跟進雲石面完工後，進行安裝工程。有關建議於各聯合大堂及第八座地下大堂加裝 Plasma 顯示器廣播屋苑資訊及天氣情況，現正研究於愛琴會加裝，方便住戶查看會所設施訂用情況，亦可廣播其它資訊。另管理費調整建議，會於下年預算案中再研究。

7.9 有關停車場路面指示顏色不一，服務處安排跟進。

(八) 商討事項

8.1 調整樓層升降機往停車場之按掣安排

服務處張先生匯報，現時各住宅均有三部升降機由地下來往各樓層，而其中一部升降機亦可到達停車場地庫一樓及各樓層。為節省能源，程式設計為當住戶按擦手掣後，最接近該樓層之升降機會前往該樓層載客，由於有關升降機未必可直達停車場地庫一樓，故住戶如需享用有關升降機服務，則必須再次按掣等待，故此有住戶反映可更改有關升降機安排以方便有需要的住戶。根據升降機承辦商建議，可進行分掣工程，將可前往地庫一樓之升降機改為獨立控制，現正待升降機承辦商報價後，於下次會議再行研究。

8.2 跟進鄰近第一座及第八座的總出入口加設斜路問題

服務處吳小姐匯報，已邀請向平等機會委員會反映意見之住戶出席是次會議。因平等機會委員會已進行實地考察，表示現時本苑兩處行人總出入口設施極有可能觸犯有關條例，希望本苑居民能與發展商自行解決。否則，將會控告本苑，屆時有關工程費用需由各業戶承擔。初步估計，第八座總出入口加設斜路工程費用約為 HK\$100,000 元，連同向屋宇署入則費用，預計為 HK\$300,000 元。而第一座總出入口位置則較難改建為斜路。

由於尚未收到發展商回覆，業主委員會將再致函發展商要求跟進上述工程，如發展商無合理回覆，將向各大傳媒反映及籌辦記者招待會，令公眾人士得知發展商設計未有考慮符合平等條例的規範，亦會聯同使用輪椅人士到發展商總部示威，並要求與發展商代表面見對話。

8.3 商場加裝智能咭系統/出口閘機安排

服務處張先生匯報，商場加設智能咭系統報價為 HK\$26,550 元，因有關安裝涉及商場門設備，商場業主已不贊成加設。至於加設單一式出口閘機，口頭報價為 HK\$150,000 元，由於工程費用昂貴，故業主委員會決定暫不研究。

8.4 會所閉路電視錄影問題

有委員查詢健身室閉路電視錄影情況，服務處吳小姐表示，現時錄影帶使用半年後，便會更換，以保障錄影帶錄播質素。而健身室閉路電視錄影情況相信是燈光問題導致錄影鏡頭部份位置反光，服務處將會跟進改善方法。

8.5 會所洗手間使用者穿衣問題

服務處簡先生表示，已勸喻有關使用者需遵守更衣室之使用規則。並在桑拿/蒸氣室張貼穿衣提示海報。

8.6 華潤超市出入口外煙頭棄置問題

服務處已於華潤超市出入口擺放垃圾桶，供棄置煙頭之用。

8.7 商討會所張貼設施訂場資料之可行性

服務處簡先生匯報，現有電腦訂場系統，可連同其他資訊顯示於較大顯示器上供住戶查詢設施訂場資料。現等待有關承辦商報價，於下次會議報告。

至於使用電腦列印訂場單據，現時系統已能提供。但由於網絡速度及收據容易脫色所影響，手寫單據較能保障各使用者利益及免卻排隊輪候情況。

8.8 檢討屋苑各項設施招標程序

服務處吳小姐表示，本公司規定各項合約費用超過 HK\$50,000 元，必須進行招標程序，每次最少邀請 5 間公司投標。於合約期滿前兩個月便會進行招標，給予 10-14 天供承辦商回標。收標後，會邀請業主委員會委員及本公司內部稽核部代表進行開標，有關開標結果會由內部稽核部記存。服務處完成回標分析後，會轉交各業主委員會委員研究，並於業主委員會會議中商討。由於園藝合約、冷氣機保養合約、升降機保養合約及保安系統合約將於本年四月三十日到期，故上述合約正進行招標程序。

為方便業主委員會於合約期滿前有充分時間開會討論，服務處將提供各項合約之屆滿日期、建議招標日期及預算業主委員會商討日期予各委員存檔。有關向業主委員會提供可投標的各承辦商名單，服務處需先向總公司查詢及批准後才能回覆。

至於有關開標日期及時間之安排，業主委員會同意於平日晚上進行，地點可選擇於會所內舉行，並可考慮邀請其他業戶參與監察。

8.9 室內泳池熱水泵維修進度及商討供應商賠償問題

服務處吳小姐匯報，室內泳池熱水泵壓縮器於去年十二月損壞至今，新組件將於三月十八日運到及進行安裝工作。較早前臨時使用之熱水器令現時室內泳池之水溫維持約 25 度，而該套件會長期擺放於本苑內，並將熱水泵壓縮器的保養期由 1 年延長至 5 年。服務處將要求供應商清晰列明維修需用時限。

8.10 第一座行人總出入口燈光問題

服務處吳小姐匯報，現正進行園藝修剪及整理工作，於第一座行人總出入口園藝整理期間亦同時改善該處之照明狀況。

8.11 商討李桂芳議員建議之九巴路線 61M 重組計劃

有關李桂芳議員建議之九巴路線 61M 重組計劃，因會導致現時行走之班次減少，主席陳先生除已於二月廿七日致電李議員表示強烈反對外，業主委員會將致函運輸署及李議員反對有關路線重組計劃。

8.12 停車場地庫一樓與二樓交匯處之交通安全問題

有關停車場地庫一樓與二樓交匯處之安全問題，經與業主委員會研究後，服務處除於地庫一樓近商場升降機大堂外直路加裝路拱，亦會於平台商場對出迴旋處位置加裝路拱，盡量減低行車車速。此外，服務處已安排修剪平台停車場出口之植物，加闊駕車人士對車路附近之視野。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 健身室安裝大鏡

健身室已完成安裝大鏡工作，承辦商會再就角度作細微調較。

9.1.2 安裝鄰近第一座的總出入口閘更亭

有關鄰近第一座的總出入口安裝閘更亭進度，預計工程於三月中完成。

9.2 屋苑活動

9.2.1 家在愛琴攝影比賽

服務處簡先生匯報，「家在愛琴攝影比賽」將於本年三月廿五日至四月廿五日舉行。

9.2.2 盲人按摩講座

服務處簡先生匯報，盲人按摩講座將於本年四月二日下午七時至九時，於會所宴會室舉行。

9.2.3 水療健康講座

服務處簡先生匯報，水療健康講座將於本年三月三十一日下午八時至九時，於會所宴會室舉行。

(十) 其他事宜

- 10.1 有關發展商是否有繳交未售單位及車位之管理費。服務處吳小姐表示現時發展商均有定期繳交未售單位及車位之管理費。至於出售單位/車位倘欠繳超過三個月管理費，服務處將採取釘契程序。
- 10.2 服務處吳小姐向業主委員會匯報截至二零零四年一月止屋苑住宅及車場的設備基金有港幣 3025858 元，而緊急備用基金有港幣 761731.8 元。
- 10.3 有關委員建議於按摩椅室加設香薰，以提供會所增值服務，將索取報價及進行試辦。
- 10.4 有關更換住宅大堂客戶服務助理事宜，服務處吳小姐表示因部份員工合約期滿或私人理由而離職，除為臨時配合人手安排外，其他舊有員工將維持駐守原有崗位。
- 10.5 有關業主委員會巡查各公眾設施事宜，經各委員商討後，將於本年三月廿一日上午十一時至下午一時進行。

(十一) 下次開會日期

經各委員商議後，擬定於二零零四年四月十六日(星期五)為下次例會日期。

會議於晚上十時五十五分結束。



主席

陳錦文

註：是次會議通過事項擇要：-

1. 通過集體火險、第三者保險、貨幣運送保險及忠誠保險合約給予 [新鴻基地產保險有限公司]；

如各住戶對會議紀錄中之項目有任何意見，敬請致電 2949 5111 與服務處聯絡。