

愛琴海岸第一屆業主委員會

第八次會議紀錄

日期：二零零四年七月三十日(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)
馮綸芳先生(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) 田永豪先生(住宅代表)
何德星先生(停車場代表)

列席：袁先生(第一座住戶) 沈先生(第一座住戶) 鄭先生(第二座住戶)
黃小姐(第三座住戶) 莫先生(第三座住戶) 余先生(第七座住戶)
李先生(第八座住戶)

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，委員馮先生和議，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 列席住戶鄭先生表示，查詢第二座大堂冷氣機運作及工程部人員晚間當值情況。服務處劉先生回應稱，有關事宜正由發展商跟進中，早前已更換散熱器，現時設於散熱器側之抽氣扇乃試驗性質。因懷疑散熱空間不足，故需加強改善回風，稍後發展商將提出永久改善方案。至於工程部晚間人手安排，服務處表示現時未有安排工程部職員當值至會所關門時間，如遇緊急情況出現，會安排工程部職員即時返回屋苑處理。另有關近第一座行人總出入口職員當值時睡覺事宜，由於現時保安人手不足，故該崗位需由外判保安員駐守，服務處已向外判保安公司反映情況外，亦會加快聘請直屬管理公司的客戶服務助理，以填補空缺。

2.2 列席住戶余先生表示，關注救生員於雷暴警告時之工作分配及水質情況，服務處簡先生回應稱，當雷暴警告時，會所會安排救生員到泵房進行檢查工作或於室內不同池面位置當值，並指示會所職員每日定時監察救生員工作表現。另關注室外游泳池水質，由於早前沙缸曾入氣，故減低池水的過濾效果，服務處現時跟進妥當。至於使用規則，住戶必須穿著泳衣才可下水。

2.3 列席住戶黃小姐表示，女更衣室內按摩池水質情況及不夠熱，服務處將會跟進。另表示發現有一住戶經常將手推車放進淋浴間，並使用長達一小時，會所職員於早前已向該住戶作出勸喻後，情況已有改善。

(三)通過上次會議紀錄

經各委員討論後，委員吳先生動議，委員馮先生和議，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 匯報樓層清潔情況

服務處吳小姐匯報，經清潔承辦商跟進後，有關住戶均表示樓層清潔情況已有改善。服務處將繼續加強監察。

4.2 匯報升降機雲石扶手及圍牆欠唧膠事宜

服務處吳小姐匯報，住宅大堂升降機斷裂雲石扶手已更換為木扶手，而由於金屬托環正訂造中，故穿梭升降機暫未進行更換工程。至於外圍牆之間罅縫欠唧膠事宜，經查詢總承建商後，證實圖則並無要求該等位置需唧膠，現時唧膠部份乃早期供工程監察部參考之試驗樣板。

4.3 匯報住宅大堂座椅污漬事宜

服務處吳小姐匯報，早前各住宅大堂座椅已清洗一次，但仍有部份座椅污漬未能清洗。故建議改用皮座椅，口頭報價每套(包括一張兩座位，兩張單座位梳化)約共 HK\$7,000.00 元。經各委員商討，認為可嘗試購買梳化套，以便日後可拆除清洗，故建議可索取有關報價，於下次會議討論。

4.4 匯報園藝改善事宜

服務處吳小姐匯報，不少住戶對於第一座正門外石林園藝改善工程，表示讚賞及希望於其他座數外增設。服務處將繼續進行有關位置之園藝改善工程。

4.5 匯報保安人手事宜

服務處吳小姐匯報，由於現時保安人手仍欠多人，除正進行招聘程序以補替外，亦已臨時聘請外判保安公司安排人手填補部份空缺。

4.6 匯報和記環球電訊於平台擺放服務櫃位

服務處張先生匯報，獲和記環球電訊申請兩天於平台擺放服務櫃位，每日支付 HK\$1,000.00 元租用場地費用，由服務處跟進。

4.7 匯報於商場內圍門外加裝鐵閘或智能咭系統

服務處吳小姐匯報，業主委員會已致函商場業主要求跟進，現正待其研究及回覆。

4.8 沖身設施不足事宜

委員黃先生建議可否於室外池上加裝沖身水濺，供住戶另一選擇，以改善更衣室淋浴間擠塞情況，由服務處跟進。

4.9 匯報華潤超市門外之排氣槽之熱氣問題

服務處張先生匯報，若將排氣口由向下改為向上，下雨時雨水將會倒流，有委員建議將排氣口改為直出，由服務處再行與華潤超市研究可行性。

4.10 匯報單車違例停泊問題

服務處吳小姐匯報，接獲屯門地政署函件，運輸署建議於近第八座行人總出入口外，加設公眾單車泊車場，業主委員會將致函回覆表示贊成。

4.11 匯報及跟進有關假日旅遊巴停泊於青山公路旁上落客問題

服務處吳小姐匯報，業主委員會已致函青山警署及李桂芳區議員要求跟進。青山警署致函回覆會加強巡查，而業主委員會將聯絡李桂芳區議員加強監察。

4.12 匯報第八座大堂雲石暗啞工程

服務處吳小姐匯報，發展商已安排職員到場檢查，現待其研究及回覆。

4.13 匯報屋苑活動參加程度

由於部份屋苑活動因報名人數不足而取消，故業主委員會建議定期發出問卷收集各住戶對屋苑活動之意見及喜好。為增加宣傳屋苑活動，除將活動海報張貼於大堂內，並於升降機及期刊內加強活動宣傳。

4.14 匯報開辦屋苑穿梭巴士事宜

主席陳先生匯報，由於早前負責之運輸處職員已調職，故未有就業主委員會於早前會面時提出之方案作出回覆。現已與新任運輸處職員聯絡，並安排於八月十一日晚上六時三十分進行會議商討。

(五)議決事項

5.1 通過追收管理費欠繳之行政費用之數額

服務處吳小姐匯報，屋苑大廈公契訂明追收管理費欠繳時需收取行政費用，該數額不可多於欠繳總數百分之十，而收迄之行政費用需撥歸大廈賬項內，並可定期與業主委員會進行檢討該數額是否繼續維持或減少。

經各委員商討及參考其他屋苑之有關行政費用之收取後，由委員吳先生動議，委員黃先生和議，各委員投票一致通過追收管理費欠繳之行政費用維持為欠繳總數百分之十。

5.2 通過於健身室加設健身器材

服務處吳小姐匯報，共收迄三份史密夫機報價，最低報價為啟康消閒設備有限公司，器材費為HK\$26,203.00元。服務處簡先生亦補充稱，引述專業健身教練意見，跑步機及啞鈴之意外率最高，相比下史密夫機之意外率則較低。而現時健身室每日平均使用人數為30人。

經各委員商討後，十分關注安全問題，建議會所提供健身課程，教授基本健身及使用各器材之知識，以便各健身室使用者須完成此健身課程後，才可自行使用健身室設施，另希望索取更多史密夫機之報價及相關資料，於下次會議再行商討。

(六)主席工作匯報

6.1 有關強烈反對路政署強行選址樂安排，業主委員會於六月十二日發起之簽名運動，於三天內共收集1,088名住戶簽名支持。有關住戶簽名連同抗議信件，分別致函特首董建華先生及副本致5位立法會議員及屯門區議會。由於於短期未有接獲任何回覆，業主委員會再致函5位立法會議員要求立即跟進後，接獲路政署書面回覆稱，由該署負責統籌回覆。稍後亦分別接獲陳偉業、李卓人、梁耀宗書面及鄧兆棠致電回覆。

及後，路政署致函回覆建議改用水路運載工程組件至后海灣幹線工地，樂安排只作貨倉之用。由於屯門交資會尚未通過上述建議，現時仍未落實執行。故現時逢一至兩星期內，有貨車於其中一晚約零晨至翌日早上二時運送工程組件作試驗之用，蘇焯成區議員已成立監察組，業主委員會將繼續監察有關情況，並將任何問題即時轉介蘇焯成區議員。

6.2 有關運輸署議決於屯門公路管青路位置設置單車泊位一事，請參閱是次會議紀錄事項4.11。

6.3 有關假日旅遊巴停泊於青山公路旁上落客問題，請參閱是次會議紀錄事項4.12。

6.4 於本年六月八日接獲屯門民政事務處函件，有關食物環境衛生署收到樂安排小欖跳蚤市場申請臨時公眾娛樂場所牌照。經各委員討論後，對申請並無任何意見。

6.5 於本年六月十六日接獲屯門民政事務處函件，有關土木工程署就屯門區24個斜坡之預防山泥傾瀉工程進行調查、設計及監督工作。經各委員討論後，並無任何意見。

6.6 於本年六月三十日接獲屯門民政事務處函件，有關運輸署建議縮短屯門公路巴士專線使用時間。經各委員討論後，原則上不反對有關建議，但希望屯門區議會交通及運輸委員會能與運輸署商討全面開放巴士專線的可行性，冀能對屯門公路的交通流量起著正面的作用。

6.7 屯門居民大聯盟首次籌備會議於本年七月廿七日於漣山會所舉行，共有八個屋苑代表參與，包括本苑委員黃先生。現時尚未落實組織正式名稱，已獲梁耀宗立法會議員、歐志遠區議員及朱耀華區議員擔任顧問。該組織主要目的為聯絡各屋苑法團或業主委員會，每屋苑各派最多三人參與，代表各屋苑發表意見及投票議決。稍後各屋苑將接獲有關信件及參考資料，屆時再作決定本苑是否參與。

(七)商討事項

7.1 鄰近第八座的總出入口加設斜路事宜

業主委員會已接獲發展商回覆願意支付屋苑鄰近第八座的總出入口加設斜路的一半工程費用，服務處初步評估該工程費用共約HK\$277,360.00元，業主委員會將在下次會議議決是否進行該工程。而服務處亦將跟進工程招標事宜。

7.2 立法會選舉在私人樓宇進行選舉活動之方式

服務處吳小姐匯報，有關收集住戶意見以決定立法會選舉在屋苑進行選舉活動的方式的問卷已投入各住戶信箱，並將於 8 月 4 日通知選舉事務處有關問卷結果，作為 2004 年立法會候選人在本屋苑進行選舉活動的準則。

7.3 是否接受有線 A 台引入屋苑之建議

香港有線電視有限公司申請將 A 台引入本屋苑，而系統安裝費用全免。屋苑每月需於大廈賬項管理費支付 HK\$3000.00 元後，各單位便可收看到有線 A 台節目。經各委員商討後，由服務處安排發出問卷收集各住戶對安裝有線 A 台接收系統之意見，統計有關數據後，於下次會議進行議決。

7.4 升降機內抽風情況

服務處劉先生匯報，由於阻塞升降機的消防逃生通道，未能將風扇置於較內天花中央位置，故須維持現有較內兩旁設有風扇的設計。第 5 座 12 號升降機已試行安裝較高風速風扇，若於其他升降機進行相同改善工程，每部費用 HK\$12,600.00 元。經研究後，服務處現試行在另一部升降機內加裝固定風槽管道及將現有 20 伙石英燈改裝 10 伙石英燈，成本較便宜，待完成後供業主委員會參考。

7.5 停車場抽風情況

服務處吳小姐匯報，停車場抽風機現視乎其位於平台排風槽而於不同時段開啟。較近住宅之抽風機只於早上開啟，而較遠者則會於晚上開啟，但不會廿四小時運作。由於近日天氣炎熱，已增開 3 部抽風機。

7.6 第二座大堂冷氣機運作情況

有關第二座大堂冷氣機運作事宜，請參閱是次會議紀錄事項 2.1。

7.7 晚間狗吠滋擾

有關屋苑外圍狗吠滋擾，業主委員會將致函漁農自然護理署要求跟進。

7.8 候軋大堂地濕情況

服務處吳小姐表示，現時已訓示住宅大堂清潔工人及客戶服務助理經常留意地面抹乾情況。候軋大堂地濕或因主婦購買冷藏食物水滴所致，大堂職員會即時處理。

7.9 往泳池通道擺放儲物櫃安排

服務處簡先生匯報，現時假日游泳池非常擠迫，故較早前已在往返泳池通道位置增添儲物櫃以滿足各住戶所需。若將儲物櫃搬往室內泳池時，使用者必須通過水濺，故在進入泳池時會弄濕衣物。而現時擺放之位置則較方便各泳客使用。

7.10 淋浴間清潔事項

有關淋浴間清潔事宜，經清潔承辦商跟進後，情況已有改善。此外，為應付更衣室地濕事宜，將於地面鋪設防滑膠地墊，並於去水口加設隔柵，以防有異物進入喉管內，引致去水位淤塞，有關工作由服務處跟進。

7.11 十二歲以下小童擅自使用熱水按摩池問題

會所簡先生匯報，現時已於按摩池外展示告示，十二歲以下小童不可使用熱水按摩池，以加強宣傳及教育，並安排職員加強巡查。

7.12 男更衣室門開關方向問題

經各委員討論後，建議於男更衣室門加裝磨沙玻璃，令使用者可看到門後方，避免撞倒他人。

7.13 屋苑對外交通不足問題

經各委員討論後，均感九巴路線 52X 班次較疏，業主委員會將致函李桂芳區議員要求跟進。

7.14 清洗大廈外牆玻璃

經各委員討論後，由管理費支付清洗各單位外牆玻璃，費用昂貴，加上物業較新，暫未有需要進行全屋苑清洗玻璃工程。故同意應由用者自付方式，建議有需要的住戶可自行聘請清潔承辦商清洗單位外牆玻璃。

7.15 檢討業委會接獲住戶來函反映事項之處理及回覆程序

經各委員討論後，委員蔡小姐收集住戶意見書後，將保留正本及副本致主席陳先生、委員田先生及服務處，由服務處跟進後，於下次會議中匯報有關跟進結果，住戶可參閱會議紀錄。對於有住戶反映曾在信箱收迄李桂芳區議員發出有關「反對路政署強行選址樂安排」之宣傳單張，認為業主委員會不應代為派發一事。業主委員會回應因李桂芳區議員乃本區區議員，而反對之意見主要為本區居民爭取權益；由於「反對路政署強行選址樂安排」事態緊急，故業主委員會決定將有關單張派進各住戶信箱，以呼籲各住戶積極參與反對行動，向政府施加壓力，而並非李桂芳區議員自行派發。

(八) 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：-

8.1 有關住戶反映升降機內抽風欠佳，請參閱是次會議紀錄事項 7.4。

8.2 有關住戶反映近第一座行人總出入口更亭未有設置冷氣機，現已完成安裝工程。

8.3 有住戶對業主委員會擱置有關建議停止升降機可直達停車場地庫一樓之功能，表示贊成。

8.4 有關住戶反映穿梭升降機停車場大堂門開關欠佳，現已完成調較工作。至於停車場光管更換一事，乃因節省能源而未有開啟，工程部將安排將不開啟之光管拆除，以免誤會。至於本公司維修標準，若不需備料進行，約於二至三日內完成。另有關於清潔事宜，各樓層每日均會清抹，每星期整座完成一次深層清潔，而清洗停車場則安排於八月至九月進行。此外，第一座平台外牆污漬已清理，及每月均進行一次全屋苑滅蟲工作。有關升降機內抽風欠佳，請參閱是次會議紀錄事項 7.4。

8.5 有關住戶反映升降機揸手面板的帽型螺絲失缺及扶手金環脫色，服務處正進行更換工作。另屋苑圍牆牆身磚脫落事宜，服務處已於較早前轉介總承建商跟進，惟由於需另行備料進行執修，故此將有關工作延後至七月下旬完成。至於升降機雲石地台的處理，現時屋苑清潔承辦商已安排每月定期在升降機進行雲石地台打蠟工作，而雲石拋光工作則會在長時間使用後再視乎需要而進行，此屬一般雲石保養安排，服務處已要求清潔承辦商調節打蠟劑成份，令地台光亮效果更能持久。而有關樓層清倒家居垃圾安排，清潔工現時每日早上到樓層清倒家居垃圾，為趕及食環署垃圾車限時到達本屋苑收集垃圾及避免阻礙住戶使用升降機，故將各個家居垃圾袋包裝妥當後堆放在垃圾筒車內以節省時間。服務處會與清潔承辦商商討尋求更適當的垃圾清倒安排。在停車場清潔方面，現時已有清潔工專責清潔停車場，服務員在巡查停車場時亦會留意清潔狀況。而有關單位執漏安排，服務處接獲住戶填報的工程修理單後會轉介予總承建商跟進。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 匯報於晚間暫停使用停車場電腦自動出入系統而改用手動操作之情況

服務處吳小姐匯報，由七月上旬實行新登記措施：於每日晚上十一時至早上六時期間，將停車場總出口一半之鐵閘關上及暫停運作停車場自動出入系統之感應器，各駛離屋苑之車輛必須登記駕駛者之身份證明資料後，方可出閘。現時每晚於上述時段約有十多部車輛出閘，對有關措施實施至今，業主委員會及服務處均接獲不少住戶表示同意實施此項措施，但亦有不少車主對此措施引致不便深感不滿。經各委員商討後，業主委員會將致函各住戶，重申於失車高風險時段實施新登記措施完全從各車主的利益處著想，為求

減低停車場失車的可能性，故懇請各車主於登記時段內出車時耐心等待，對此而引起的不便敬希體諒。

9.1.2 匯報政府收回屋苑對出部份草地的安排

服務處吳小姐匯報，政府正要求發展商交還本屋苑對出部份草地。因交還土地時需將植物及青草清除，故會影響現時之外觀，故發展商暫不想將土地交回政府。經各委員商討後，同意其暫緩交地之建議，但要求其承諾日後交地時，需負責所有清除植物之費用。另致函政府有關部門查詢交地後之計劃用途，並致函李桂芳區議員要求協助催促政府落實業主委員會早前建議將土地改建為晨運徑或健身式公園之用途。

9.2 屋苑活動

9.2.1 環保花燈設計比賽

服務處簡先生匯報，由於去年反應良好，今年將繼續舉行「環保花燈設計比賽」，分別為4至6歲組別及7至12歲組別。

9.2.2 中秋迎月晚會

服務處簡先生匯報，「中秋晚會」擬定於九月廿七日舉行，節目包括BBQ晚會及猜燈迷。

9.2.3 萬聖節晚會

服務處簡先生匯報，「萬聖節晚會」將於十月下旬舉行，詳情稍後公佈。

(十) 其他事宜

- 10.1 有關委員吳先生表示截至本年五月份，管理費盈餘及累積基金約港幣一仟二百萬元，目標希望三年後盈餘達港幣三仟萬元。服務處吳小姐回應稱由於各項設施免費保養期完結，有關保養費用會於五月份管理費費用支出表中開始陸續反映實際支出。故可繼續留意未來月份之實際盈餘數額，再行商討及估計。
- 10.2 有關舉行業主週年大會事宜，由於本屋苑大廈公契未有清楚列明業主大會必須每年舉行，經諮詢草擬本屋苑公契律師孖士打律師樓及管理公司律師之專業意見稱，只須每兩年舉行一次業主週年大會及業主委員會選舉。此外，業主委員會每年舉行業主委員會之週年委員大會檢討每年財政預算。
- 10.3 服務處張先生匯報，早前總公司檢討本屋苑保安設施時，現時各座天台門已安裝警報裝置及閉路電視，但發現各座天台均未有安裝日影及疏子，建議加裝。服務處已索取有關報價，進行有關工程之最低報價為HK\$48,500.00元。經各委員商討後，認為現時天台保安設施已足夠，而加裝日影後更會影響屋苑外觀，故並不贊成進行有關工程。
- 10.4 有關分別接獲有住戶申請於會所或平台範圍內私人教授音樂或太極班，經與各委員商討後，認為必須出示有關導師認可資格證明才考慮是否接受申請，而教授對象必須全部為本屋苑之住戶，而邨外人士則不獲接受。

(十一) 下次開會日期

經各委員商議後，擬定於二零零四年九月廿四日(星期五)為下次例會日期。

會議於凌晨零時廿五分結束。



主席

陳錦文

註：是次會議通過事項擇要：-

1. 通過追收管理費欠繳之行政費用維持為欠繳總數百分之十。

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。