

# 愛琴海岸第二屆業主委員會 第一次會議記錄

日期：二零零五年十月二十一日(星期五)

時間：晚上八時三十分

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)                      李耀勤先生 (愛琴海岸服務處)  
敖卓緻先生 (住宅代表)                      劉建東先生 (愛琴海岸服務處)  
黃海宴小姐 (住宅代表)                      楊阿平先生 (愛琴海岸服務處)  
何德星先生 (住宅代表)                      霍志輝先生 (愛琴海岸服務處)  
黃禮明先生 (停車場代表)

記錄：李耀勤

## 會議內容：

### (一) 通過是次會議議程

經各委員商議後，委員田先生動議，委員敖先生和議，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)

是次會議沒有業主列席。

### (三) 議決事項

#### 3.1 通過業主委員會會議規則和規章

主席陳先生分發及詳細講解第二屆業主委員會會議規則和規章草擬。第一及二項為新增規則，是參考香港公司法例而擬定，主要為委員申報利益及如涉及其申報利益的表決安排。第三至十項為第一屆業委會沿用的規則及規章。經各委員商議後，由委員何先生動議，委員黃先生和議，各委員投票，一致通過「第二屆業主委員會會議規則和規章」。規則和規章內容請閱「第二屆業主委員會會議規則和規章」。

#### 3.2 通過成立外務小組和內務小組及委任小組召集人

##### 3.2.1 成立外務小組

專責為交通及環境方面，小組成員有委員黃小姐及委員田先生。

##### 3.2.2 成立內務小組

專責屋苑管理、財務、保安、設施保養及維修、文娛康樂及福利、處理居民拆訴及意見，小組成員有委員蔡小姐、委員吳先生、委員黃先生、委員敖先生及委員何先生。而業委會信箱鎖匙由委員蔡小姐保管及由蔡小姐負責定期開啟信箱。

##### 3.2.3 委任小組召集人

委員敖先生委任為內務小組召集人，而委員黃小姐則為外務小組召集人。

經各委員商議後，由委員黃先生動議，委員田先生和議，各委員投票，一致通過成立上述外務小組、內務小組及委任外務和內務小組召集人。

#### 3.3 通過委任主席、外務小組召集人及內務小組召集人以業主委員會名義辦理社團註冊事宜

經各委員商議後，由委員田先生動議，委員吳先生和議，各委員投票，一致通過委任主席、外務小組召集人黃小姐、內務小組召集人敖先生以業主委員會名義辦理社團註冊，有關更改社團註冊人資料，由服務處協辦。

- 3.4 通過委任主席、外務小組召集人及內務小組召集以業主委員會名義開設銀行戶口簽發支票  
經各委員討論後，由委員敖先生動議，委員黃小姐和議，各委員投票，一致通過委任主席陳錦文先生、外務小組召集人黃海宴小姐及內務小組召集人敖卓緻先生代表業主委員會在中國銀行開設愛琴海岸業主委員會戶口。有關戶口的文件必須有此三人中的兩人簽署方為有效。
- 3.5 通過授權業主委員會主席代表業委會對外出函及發通告予業戶  
經各委員商議後，委員田先生動議，委員黃先生和議，各委員投票，一致通過授權主席代表業委會對外出函及發通告予業戶。
- 3.6 通過所有業主委員會往來文件由服務處代存  
由委員田先生動議，委員黃先生和議，各委員投票，一致通過業委會往來文件由服務處代存。
- 3.7 通過印製業主委員會主席名片，以便與其它政府部門、屋苑代表溝通聯絡之用  
經各委員商議後，由委員敖先生動議，委員吳先生和議，各委員投票，一致通過印製業委會主席名片。
- 3.8 通過將管理費賬戶盈餘的 50%調撥到較高息回報的定期存款銀行戶口  
委員吳先生曾建議，將不同銀行的利息總率作比較，然後將管理費賬戶盈餘及各項按金，調撥到當時最高息回報的定期存款銀行戶口，以賺取更高利息。服務處吳小姐稱現時本苑將港幣約 25,000,000 元以三個月定期存放在渣打銀行。服務處吳小姐綜合九間本港有良好信譽及穩健性銀行的息率，提交息率分析表供各委員參考。經各委員商議後，訂出下列存款指引：
- (1) 基於六個月定期與三個月定期之總率較為接近，而採取三個月定期是一般慣常的運作模式，故建議繼續採用三個月定期存款方式，加上三個月定期比六個月定期在資金運用方面較為靈活。
  - (2) 基於風險平衡，建議將上述定期存款的 50%繼續定期存放在渣打銀行，方法維持不變。
  - (3) 另外的 50%，則在選定的較穩健的六間銀行(包括匯豐銀行、恒生銀行、中國銀行、渣打銀行、東亞銀行及星展銀行)，亦以三個月定期存款形式儲存；服務處須在每三個月定期存款到期前之第三天，查詢上述六間銀行的息率作出比較，並將款項存放當時最高息率的銀行中。
  - (4) 服務處須於業主委員會例會上匯報有關存款安排。
- 經各委員商議後，由委員吳先生動議，委員敖先生和議，各委員投票，一致通過上述安排。
- 3.9 通過更換第一座住宅大堂梳化  
服務處張先生指出，第六、七、八座的梳化在較早前已作出更換，而第一座至第五座的梳化則尚未更換。有鑒於第一座的梳化因污漬情況頗嚴重，曾就上述問題安排清洗，惟清洗後的效果未如理想，希望能盡快更換，服務處已向早前提提供六、七、八座梳化的供應商索取報價；更換第一座梳化(共三張)，費用合共港幣\$7,843 元。  
經各委員商議後，由委員黃小姐動議，委員吳先生和議，各委員投票，一致通過安排更換。

#### (四) 商討事項

##### 4.1 商討 2006 年度管理費收支預算

服務處吳小姐提交有關 2006 年度管理費收支預算案及詳細解答各委員就預算的查詢。有關預算案內容，請參閱二零零六年愛琴海岸每月收支財政預算案。

##### 4.1.1 管理費回贈事宜

主席陳先生指出，二零零五年度管理費的預計盈餘約為港幣 11,610,048 元，再加上二零零六年的預計盈餘，故直至二零零六年尾，合共盈餘為港幣\$14,334,408 元。相信管理費於明年初可以有空間作減免回贈，各委員就住宅及車場管理費減免回贈商討，並建議住宅及停車場管理費於二零零六年分別免收一個月管理費。

服務處吳小姐表示會將預算案向各住戶公佈收集意見，為期十四日。再於下次會議中正式通過預算案。

- 4.2 商討會所加裝無線上網  
服務處張先生指出，電訊盈科已到會所作實地視察，在建議報告指出，覆蓋會所大部份設施房及燒烤場需加設 8 支天線；承造價估計超過港幣四萬餘元。經各委員商議後，要求承辦商再就下列覆蓋範圍報價：  
(1) 大堂與餐廳  
(2) 大堂、餐廳及閱讀室。  
服務處張先生表示會安排承辦商提交上述報價，以便在下次會議中再行商議。
- 4.3 商討為住戶鉛窗提供可選擇性的安全檢查及加裝安全鍊  
工程劉先生講解有關加裝安全鍊的安裝方法及程序。經各委員商議後，建議服務處搜集有關合資格承辦商的資料讓住戶自行選擇檢查服務或安裝安全鍊。服務處吳小姐表示會發出通告向住戶介紹鉛窗安全鍊及提供合資格的承辦商資料供住戶自行選擇服務。
- 4.4 商討更改地庫二樓停車場行車路線  
委員黃小姐指出地庫停車場一樓落二樓的斜路出口較隱蔽，加上停泊地庫二樓的車輛出車時亦必須經過該路口，故該處會較容易發生交通意外。服務處雖已在該處安裝魚眼鏡及路拱，但效果未如理想，建議更改該處的行車路線以減低危險。服務處吳小姐表示會就更改停車場地庫二樓行車路線事宜，發出問卷向該層車位業主徵詢意見，再行商討。
- 4.5 商討增設會所儲物櫃的使用証  
委員黃小姐指出有很多住戶借用會所儲物櫃後，忘記交回儲物櫃匙，建議增設儲物櫃特許証，在住戶借用儲物櫃時，出示此証由會所暫存，在交回櫃匙後取回，以改善現時情況。會所楊先生表示早前為改善上述遺漏鎖匙問題，已作出改善工作，每日定期跟進交回鎖匙情況，如發現未有交回鎖匙者，會立即跟進。各委員認為暫時不考慮增設儲物櫃特許証。  
而服務處吳小姐表示，為改善及簡化借匙程序，現正向公司電腦部研究使用住戶智能咭，以拍咭方式以電腦登記借匙的可行性。
- 4.6 商討住戶預訂會所場地設施週期由現時七日延長至十四日  
會所楊先生指出，有住戶建議預訂會所場地設施週期可否延長現時七日之限制，好讓他們可預早預訂會所設施及有充足時間邀請親友。經各委員商議後，同意將預訂多用途/宴會室，影視娛樂室及燒烤場的預訂週期由現時七日延長至十四日。
- 4.7 商討於屋苑範圍設置單車區  
服務處吳小姐指出現時有很多兒童在平台踏單車玩耍，曾有一名兒童在七、八座後面平台被單車撞傷，其家長建議可否在指定時間內，在指定地點讓小朋友踏單車，令其他住戶更安全的享用平台設施。經各委員商討及研究平台位置後，共識本苑並沒有較適合的公眾地方作為單車專用區。因此暫不考慮上述建議。現階段由服務處發出通知勸籲家長應時刻提醒及督促其子女注意踏單車的安全守則，以免撞倒行人。
- 4.8 商討張貼議員海報安排  
主席陳先生指出在第一屆業主委員會第 8 次會議中，曾就此問題作出討論，基於議員人數眾多，本苑沒有足夠的地方可張貼所有議員交來的海報；故只接受本區區議員張貼其為本區居民安排的活動海報及資訊。就張貼議員海報安排事宜，經各委員商議後，同意上述安排維持不變，並只限於 A4 呎碼海報為限；張貼最多五天，而其他議員的活動海報或資訊，恕不接受。
- 4.9 商討於休池期間借用室外泳池予住戶作婚紗拍照場景  
服務處吳小姐表示，曾有新婚住戶希望借用本苑場地；如泳池拍攝婚紗照片。由於室外泳池現時正關閉，故向各委員查詢會否考慮將室外泳池借出予住戶作婚紗拍照場景。經各委員商議後，基於安全問題，現階段暫不會考慮有關建議。
- 4.10 商討是否接受電訊盈科 Now TV、中國工商銀行信用咭及樂施會在屋苑擺放推廣櫃位  
服務處張先生指出，收到電訊盈科 Now TV、中國工商銀行信用咭及樂施會申請在本屋苑擺放推廣櫃位。本苑早前曾以每日收費\$500 元作為借用第三 / 五座後門空地予和記寬頻擺放推廣櫃位。經各委員商議後，同意依照以往收費辦法，借出上述地點給有關機構擺放推廣櫃位；每次申請最多祇可借用兩天，推廣機構的職員不能進入住宅大廈範圍內推銷。另，基於樂施會為非牟利慈善團體，委員會同意豁免其借用場地之費用。有關安排，由服務處聯絡及知會有關申請場地公司。

## (五) 主席工作匯報

- 5.1 主席陳先生向各委員再聲明，他並非長期居住於本苑，但仍持有愛琴海岸某單位的業權。在本屋苑大廈公契 5.1.3 條款中訂明業主委員會委員的資格為：
- (1) 必須是業主或公司業主委任的代表。
  - (2) 業主正式授權的配偶、或成年家屬，惟此等配偶或成年家屬必須在屋苑內居住。
- 由於主席仍是一單位業主，故符合資格出任業主委員會委員。
- 5.2 有住戶建議業主委員會會議在星期六上午舉行，令更多熱心屋苑事務的住戶能列席參予會議。經各委員商議後，基於大多數委員需星期六上班工作，對上述建議暫不作考慮。
- 5.3 有住戶建議將未通過的會議紀錄草稿張貼予大堂供住戶參閱。經各委員商議後，基於未通過的草稿，可能會做成誤導，故此不考慮上述建議。
- 5.4 第一屆業主委員會曾於九月一日去函屯門交通諮詢委員會，反映在黃金海岸商場對著本苑第八座路口的交通情況及居民橫過馬路時的潛在危險，該委員會已轉交予運輸署跟進並回覆會在該處加設警告性標誌，提醒駕駛者留意行人過馬路情況，並在車路上油漆慢駛字樣，提醒駕駛者。
- 5.5 每逢星期六及日，有很多車輛特別是旅遊巴士停泊於黃金海岸商場出入口附近路面，住戶如在該處過馬路時，必需穿過停泊在路旁的車輛或被車輛阻礙視線，非常危險。故會去函屯門交通諮詢委員會反映，要求在商場路口前、後十米範圍各加設雙黃線，以改善路旁泊車情況。
- 5.6 何俊仁立法局議員辦事處來函要求在本苑張貼海報，按照上述 4.8 項的安排，業委會將覆函婉拒。
- 5.7 有關反對在本苑附近興建加油站事宜，在八月二十二日收到申訴委員會覆函，經調查指出，申請興建加油站，有關部門並沒有行政失當，所以並非其監管範圍。經各委員商討後，同意繼續觀察進展情況，若有需要，再邀請議員或去函有關部門要求協助於該段管青路面加建隔音屏，以改善因興建加油站後，交通繁忙而引致的噪音問題。
- 5.8 警務署已於八月十二日覆函表示他們已加派警員在管青路巡邏有關違例泊車問題。
- 5.9 於十月十二日收到屯門民政處來函指出會在本苑附近的電力站側設古物展覽場地，現諮詢本苑居民意見。業委會會去函查詢有關該展覽的詳情，交通安排等資料，再行決定。
- 5.10 有關業委會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：-
- 5.10.1 服務處張先生表示有住戶指出啟勝資訊網上的交通資訊已過時，服務處會通知電腦部更新資料。
  - 5.10.2 有業主指出網上愛琴海岸論壇被取消，他希望本苑重新設立論壇讓住戶可反映屋苑事項，服務處張先生稱此論壇並非由啟勝管理，實為發展商在賣樓期間而設，現時已被取消。如住戶有任何本苑的管理上事項反映，歡迎直接與服務處聯絡。
  - 5.10.3 有業主指出近第八座的商場招牌位置路面損壞，需安排維修。服務處已聯絡有關部門要求維修，該署稱稍後會作出維修安排。
  - 5.10.4 該業主亦指出黃金商場前鋪了紅色百歲磚，建議本苑外圍行人路應有同樣鋪砌。服務處回覆會就上述建議去函路政署反映。
  - 5.10.5 有住戶查詢近第八座總行人出入口的斜路何時動工。服務處吳小姐回覆因地政署要求服務處提交受斜路工程需移位的三棵樹木之中英文名稱及承諾該三棵植物移位後不會影響該處植物生長情況。現服務處及承辦商正查核有關樹名及由承辦商代草擬覆函。
  - 5.10.6 有住戶查詢優質小巴路線可否延伸至尖沙咀，主席陳先生指出曾向運輸署申請開辦有關路線，但該署回覆因該路線跨越數個地區，要得到不同地區團體同意，故運輸署已否決有關建議。
  - 5.10.7 有住戶建議豁免住戶使用泳池的費用，經各委員商討後，由於泳池支出龐大，故對此建議暫時不作考慮。
  - 5.10.8 有住戶指出其樓層有住戶經常在走廊擺鞋，經服務處勸喻後，已作出改善。
  - 5.10.9 有住戶希望本苑能向有關部門爭取巴士路線 58X 或 60X 可行經本苑，委員黃小姐指出早前收到李桂芳議員通知，稍後區議員將會去函巴士公司爭取兩條巴士路線，待收到李議員的資料後，再商討跟進工作。

5.10.10 委員黃小姐查詢商場招牌的進度，服務處張先生表示已收到四間商戶的設計圖，但其中兩個設計未獲批准，需重新提供新設計圖，待所有設計圖批出後，便隨即安排加裝。

## (六) 管理公司工作匯報

### 6.1 屋苑管理工作

#### 6.1.1 8月至9月期間之特別事件匯報一

服務處吳小姐闡釋有關特別事件報告，共列出34項事故，包括會所遺失事項，訪客車輛撞脫閘棍，小童被單車撞倒等。

#### 6.1.2 評審「員工提升質素意見計劃」

服務處吳小姐講解此計劃，表示在第一屆業主委員會曾建議讓員工提供有關在管理上的意見，希望可以提高改善屋苑管理素質及增加投入感。服務處收到員工交來的建議，並作出初步篩選後，揀選出五個最特出的建議，交由各委員作出最後評選，選出最佳建議員工獎，並以港幣伍佰圓華潤購物現金券作為獎勵。經各委員以不記名投票，評選出行動組甄潮添的建議：「建議兩座的兩名清潔工人為一組，同時分工清理同一樓層前後梯的垃圾，縮短使用升降機清理垃圾的時間。」

### 6.2 屋苑活動

6.2.1 萬聖節活動，於十月二十九日晚上八時三十分至十時在室內運動場舉行，內容有哇鬼 Cat Walk Show，鬼聲鬼氣及僵屍吸血鬼大賽等比賽，邀請各委員出任評判。

6.2.2 乒乓球比賽將擬定於十一月二十七日舉行，屆時將邀請乒種擔任評判。

6.2.3 社會服務活動擬定於十月二十三日上午九時參與由區議會主辦的清除薇甘菊大行動，地點為屯門區郊野公園，會以業委會名義參加。

### 6.3 居民購物優惠

會所已依據主席交來的寵物用品、美容、托管及醫療服務資料，聯絡有關商戶查詢給予本苑居民的優惠，整理後會將資料分發養狗住戶。

## (七) 其他事宜

7.1 委員吳先生建議下次會議商討會所加設大電視、租用有線電視、安排觀看足球比賽活動、或添置 Play Station 遊戲機、並重新編排健身室的器械，嘗試添置新型健身器械的可行性。

7.2 委員黃先生表示現正值禽流感於世界各地出現症狀，故建議儘快做好預防工作及向各業戶宣傳個人衛生。服務處吳小姐表示會於短期內安排一連串的預防及宣傳工作。

7.3 服務處張先生稱服務處接獲一名住戶來函，關注車場內經常有違規駕駛者駕車在車位之間穿插情況，並附函其他車場設有路壘或圍欄相片以改善上述情況，以作參考之用。經委員商討後，認為現時加裝此等設備可能對車主泊位時造成不便或有壓迫感。倘若全面加設時，必須向所有停車場業主或租戶作出諮詢，得到所有業戶同意方可加裝。經各委員商討後，表示暫時不考慮在所有車位內裝置永久性的圍欄或路壘。

7.4 有車位業主指出 B1 洗車區空氣流通量不足，建議在該處加設風扇以作改善，服務處吳小姐表示現正考慮在該處安裝設有紅外線感應器及時間掣的風扇，以免風扇長期開著而浪費能源。經各委員商討後，表示須再觀察情況，於夏季前再作討論。

7.5 服務處張先生表示公益金於十一月十三日(星期日)上午九時三十分，舉辦新界區百萬行，目的是為安老院服務籌款，預計全程可於兩小時內完成，如有委員對是次慈善活動有興趣，可聯絡服務處代為安排參與。

7.6 委員吳先生建議可否再降低電單車車位月租費用，以便吸引更多本苑電單車車主租用，增加收入及以免浪費現時空置的電單車車位。服務處吳小姐表示會搜集本區內的電單車車位月租收費，於下次會議時再作討論。

7.7 委員敖先生表示其單位最近發現有蟑螂出沒，懷疑可能由後梯垃圾引致，服務處吳小姐表示會通知滅蟲公司及清潔公司跟進後梯滅蟲及清潔情況。

而委員黃小姐亦希望滅蟲公司跟進由第八座往苑外巴士站路邊蟑螂出沒情況。服務處會安排跟進。

(八) 下次開會日期

經各委員商議後，擬定於二零零五年十一月二十五日(星期五)舉行。

會議於晚上十二時三十分結束。



主席

陳錦文

如各住戶對會議記錄中之項目有任何意見，敬請電 2949 5111 與服務處聯絡。

註：是次會議通過事項擇要：-

1. 通過「第二屆業主委員會會議規則和規章」
2. 通過成立外務小組和內務小組及委任小組召集人：  
外務小組 - 委員黃小姐、委員田先生  
內務小組 - 委員蔡小姐、委員吳先生、委員黃先生、委員敖先生及  
委員何先生  
外務小組召集人 - 委員黃小姐  
內務小組召集人 - 委員敖先生  
而業委會信箱鎖匙由委員蔡小姐保管及負責定期開啟信箱收集文件跟進
3. 通過委任主席陳錦文先生、外務小組召集人黃海宴小姐及內務小組召集人敖卓緻先生以業主委員會名義辦理社團註冊
4. 通過委任主席陳錦文先生、外務小組召集人黃海宴小姐及內務小組召集人敖卓緻先生以業主委員會名義於中國銀行開設銀行戶口
5. 通過授權業主委員會主席代表業委會對外出函及發通告予業戶
6. 通過所有業主委員會往來文件由服務處代存
7. 通過印製業主委員會主席名片，以便與其它政府部門、屋苑代表溝通聯絡之用
8. 通過訂定「定期存款指引」及將盈餘的 50%調撥到較高息回報的定期存款銀行戶口
9. 通過更換第一座住宅大堂梳化