

愛琴海岸第三屆業主委員會 第七次會議記錄

日期：二零零九年一月九日(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：蔡文鳳小姐 (住宅代表) 吳貴芳小姐 (愛琴海岸服務處)
敖卓緻先生 (住宅代表) 呂漢威先生 (愛琴海岸服務處)
馮綸芳先生 (住宅代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸服務處)
梁梅小姐 (住宅代表) 劉建東先生 (愛琴海岸服務處)
馮李金蓮女士 (住宅代表) 陳欣妮小姐 (愛琴海岸服務處)

未能出席：黃禮明先生 (停車場代表)
田永豪先生 (住宅代表)

列席：陳小姐 (第2座住戶) 王先生 (第5座住戶)
胡小姐 (第3座住戶) 梁小姐 (第8座住戶)
湯小姐 (第3座住戶) 林先生 (第8座住戶)

記錄：陳欣妮小姐

會議內容：

(一) 通過是次會議議程

經各委員討論後，由委員梁小姐動議，委員蔡小姐和議，由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 列席住戶表示，經常收到服務處反映有其他住戶投訴其單位傳出鋼琴聲造成噪音滋擾，而警方曾多次到訪跟進，均認為只有輕微鋼琴聲發出，故並不構成滋擾。惟服務處往往收到投訴後，未有確切了解便聯絡他，對其帶來困擾。早前亦曾致函服務處，投訴職員於一次處理噪音不當，當時他們並沒有彈練鋼琴，卻按其單位門鈴，對其造成滋擾。另住戶對早前服務處職員聯絡他，表示因收到多過一名住戶書面投訴，在諮詢法律意見後，律師認為有關情況可能已違反大廈公契，感到不滿，認為這些諮詢費用有濫用管理費之嫌。且他詢問議程項目 5.3 聘用法律顧問服務，是否為偏幫部份住戶進行法律訴訟作出準備。而最後，住戶將一封投訴信件交予主席陳先生要求業委會跟進。服務處吳小姐表示，早前已書面回覆住戶解釋有關職員處理該次噪音投訴事宜。而服務處亦曾於去年協助聯絡環保署，為相關住戶作調解工作，惟被投訴人拒絕。另因在日常管理工作，如追討欠交管理費或處理違反公契情況，如近兩年較多住戶有佔用公眾地方或狗隻滋擾問題，常需要諮詢法律意見或勸籲無效後要求律師發出警告信，每封信件相關的費用由千多元至數千元不等，故是次建議聘用法律顧問服務，是為節省有關開支。再者，這項較廉宜的服務，近數年多個屋苑包括業主委員會或法團都有採用。主席陳先生表示，服務處是公契的執行者，需對違反公契的住戶作出勸籲及在必需時採取法律行動。而業委會亦會繼續留意上述鋼琴聲事件的發展。另因現時才收到住戶的來信，故將留待下次會議作出商討。

2.2 列席住戶表示，近期於晚上十時許常在家中聽到有成人吵罵聲及小孩哭聲，懷疑有家庭暴力事件發生。主席陳先生建議，住戶如有懷疑可以致電處理家庭暴力的機構要求跟進。服務處吳小姐表示，服務處會聯絡有關住戶了解情況。

- 2.3 列席住戶表示，近日常被鄰近單位的狗隻吠聲滋擾，另住戶帶大型狗隻外出時沒有替其佩帶口罩及狗繩。而在晚上八時多開始，曾發現有住戶帶同狗隻進入會所旁的室外兒童遊樂場遛狗。主席陳先生表示，於上次會議上亦有一名列席住戶反映相同的問題，故服務處已發出一封有關飼養狗隻注意事項的通告予所有住戶，當中已列明相關的公契條文及業委會通過不准攜狗隻進入兩個室外兒童遊樂場及羅馬廣場的議決。服務處吳小姐表示，現時已派駐一名保安員每晚十時於平台巡邏，並即時向遛狗人仕作出勸喻。
- (三) 通過上次會議記錄
經各委員討論後，由委員田先生動議，委員黃先生和議，各委員投票一致通過上次會議記錄。
- (四) 跟進上次會議記錄
- 4.1 平台射燈及大堂日間照明事宜
服務處吳小姐匯報，已全面檢討屋苑平台花槽射燈的分佈及方向，而平台的柱身燈亦由 60W 的燈泡改用 11W 的慳電膽。另商場招牌燈已改於晚上九時後關掉。服務處已於早前試行在日間關掉所有大堂照明燈，經觀察後，大堂明顯變得昏暗，當日出席試燈的委員亦認為應在日間保留開啓部份照明即現行情況，會上各委員亦同意有關安排。另有委員表示會所大堂比較昏暗，服務處會跟進改善工作。
- 4.2 更換平台植物事宜
服務處吳小姐匯報，近第一座往行人總出入口通道旁兩棵生長不理想的椰樹已更換為兩棵羅漢松，而第二座及第三座 C 及 D 單位下花槽的樹木已移植往其他地方種植，並將在此位置改種合適的植物。
- 4.3 擴建親子種植場事宜
服務處吳小姐匯報，擴闊種植場圍欄工程將於農曆新年後展開，另購置大型花盆方面，因訂購兩個 4 呎乘 4 呎半的玻璃纖維花盆暫收到一間公司口頭報價需港幣 14,000 元，價錢非常昂貴。另職員在旺角花墟找尋，亦只有最大 4 呎乘 1 呎的膠花盆，因塑膠容易老化破裂，故服務處會繼續索取其他合適的大型花盆報價。
- 4.4 有關噴水池、泳池保養及救生員服務合約事宜
服務處呂先生匯報，「鴻豐」願意將噴水池、泳池保養及救生員服務合約收費，減為每年平均總額港幣 973,930 元，故已交由其承接兩年合約（合約期由 1/1/2009 至 31/12/2010）。
- 4.5 第一座至第八座大堂加裝警鐘提示器事宜
服務處吳小姐表示，稍後將在第五座及第七座大堂出入口加裝警鐘提示器。主席陳先生建議，將大門開啓後響起警鐘的時間由 2 分鐘縮短至 1 分鐘，並於大門張貼告示提醒住戶應順手關門。
- 4.6 更換第三座及第五座大堂梳化
服務處呂先生匯報，第三座及第五座大堂的梳化已於上星期更換完成。
- 4.7 修補近第八座室外兒童遊樂場損壞地氈事宜
服務處呂先生匯報，承辦商「亮志」會在完成重鋪會所旁室外兒童遊樂場地氈工程時，協助免費修補近第八座室外兒童遊樂場的相關損壞地氈。
- 4.8 更換大堂人造植物
服務處呂先生表示，經報價，更換一棵於各座大堂的人造植物需港幣 1,350 元，本苑共有 22 棵有關人造植物，故共需港幣 29,700 元。各委員商討後，認為有關人造植物仍簇新，只需定期清洗便可，暫未有更換的需要。
- 4.9 住戶投訴鄰居發出鋼琴聲滋擾事宜
服務處吳小姐表示，在諮詢兩間律師行法律意見後，均認為若多過一個單位住戶投訴同一單位發出噪音滋擾，被投訴的單位有可能已違反公契。且因有關單位定期有同一批訪客到訪後，便傳出鋼琴聲，律師認為可能違反不可於單位內進行商業活動的公契條文。故服務處將遵照律師建議，將相關資料交予律師研究。

4.10 家居源頭分類講座

服務處呂先生表示，已邀請環保署派員於去年十二月舉辦家居源頭分類講座，現正向環境及自然保育基金申請發放購買樓層分類回收箱的資助款項。

4.11 美國運通銀行擺放宣傳攤位事宜

服務處呂先生表示，美國運通銀行將於 2 月上旬，在屋苑擺放攤位宣傳信用卡服務，費用為每天港幣 2,000 元。

4.12 更新各座大堂業委會意見箱及服務處意見箱標貼

服務處呂先生表示，於各座大堂業委會意見箱及服務處意見箱上，已分別以電腦彩色編印，張貼「業主委員會意見箱」及「屋苑服務處收集箱」的字樣於箱面。

(五) 議決事項

5.1 通過聘用 2008 年度賬目審核核數師事宜

服務處呂先生匯報，有關項目共收到五間公司回標，分別為吳錦超會計師事務所(收費：港幣 6,500 元)、鄒景福會計師事務所(收費：港幣 8,700 元)、黃林梁郭會計師事務所(收費：港幣 10,200 元)、力恆會計師事務所有限公司(收費：港幣 24,300 元)及高智光執業會計師(收費：港幣 43,000 元)。經各委員商討後，由委員馮先生動議，委員蔡小姐和議，一致通過 2008 年賬目審核核數工作交由吳錦超會計師事務所負責。

5.2 通過運用設備基金購買室外泳池紙皮石

服務處呂先生匯報，由於早前有住戶反映去年更換室外泳池部份損壞之紙皮石與原裝的顏色有別，影響外觀。故已透過承辦商向原裝意大利製造商訂購共 1100 塊(30 厘米 x30 厘米)的紙皮石，每塊價錢為港幣 72 元，以作維修及存倉用，而紙皮石連運費共需港幣 82,000 元，故建議運用設備基金購買。經各委員商討後，由委員馮生動議，委員蔡小姐和議，一致通過運用設備基金購買有關紙皮石。

另外，服務處呂先生表示，室外泳池淺水區斜坡的紙皮石於 2007 年髹上防滑物料後，最近的防滑效果顯著下降。服務處早前購買了 3 款表面較粗糙的紙皮石作試驗，惟效果並不理想。而若在有關斜坡重鋪仿沙防滑物料需港幣 232,600 元。另亦建議考慮每年在斜坡重髹防滑物料，每次約需港幣 17,750 元。經商討，業委會通過每年在斜坡進行重髹防滑物料工程，而主席陳先生建議，應在斜坡兩旁的高身花槽上加裝不鏽鋼扶手，以增安全。

5.3 通過聘用法律顧問服務事宜

服務處呂先生表示，由於在日常管理工作上，常需要諮詢法律意見或要求律師協助發出警告信等，每次均需千多元至數千元不等。故建議聘用法律顧問服務，以節省有關開支。而這項較廉宜的服務，近數年多個屋苑都有採用。服務處現收集 3 間律師樓的報價，分別為禰氏律師行，每年服務費港幣 10,000 元(包括無限次發出追欠交管理費信件、律師信、書面法律建議、電話諮詢及會見律師等)、張葉司徒陳律師事務所，每年服務費港幣 18,000 元(包括發出 10 封追欠交管理費信件或律師信及無限電話諮詢服務)及高露雲律師行只提供發出追欠交管理費信件的優惠(頭 100 封信件每封收費港幣 150 元，100 封以上每封收費港幣 100 元)。而主席陳先生表示及申報利益，由於他任職高露雲律師行，故不便發表意見及作出投票。經各委員商討後，由委員馮生動議，委員蔡小姐和議，通過聘用禰氏律師行提供一年的法律顧問服務。

(六) 商討事項

6.1 商討於室內運動場安裝二極管射燈事宜

服務處呂先生表示，因上次會議擱置在室內運動場安裝二極管射燈，故已另行聯絡 3 間無極管射燈供應商報價。3 間無極管供應商分別為「智能」(200W 無極管射燈每支港幣 2,800 元，需安裝 16 支，共港幣 44,800 元，安裝費則為港幣 10,000 元，保養期 3 年)，「華富達」(300W 無極管射燈每支港幣 6,000 元，需安裝 16 支，共港幣 96,000 元，安裝費則為港幣 3,200 元，保養期 5 年)及「安樂」(250W 無極管射燈每支港幣 4,500 元，需安裝 24 支，共港幣 108,000 元，安裝費則為港幣 90,000 元，保養期 5 年)。「智能」及「華富達」可使用現有電線，惟「安樂」需多裝 8 支無極管射燈才能達到現有金屬鹵素射燈的亮度，故需重鋪電線，令安裝費大增。而「智能」借出一支 200W 無極管射燈安裝在室內運

動場作測試，各委員到現場觀察後，認為效果理想，惟直視會有少許刺眼，故建議在燈罩加設磨紗玻璃面遮蓋。服務處吳小姐建議先購置一支無極管射燈及磨紗玻璃面測試效果，業委會同意有關安排。

6.2 匯報及商討業委會茶聚收集之居民意見

服務處呂先生匯報 08 年 12 月 6 日舉辦的業委會茶聚所收集之居民意見，分別有關會所、住宅、園藝、停車場、飼養寵物、交通共 29 項意見。其中有數項業委會特別作出討論。有住戶表示，多用途球場於星期三只作籃球場用途，若未出租亦不可轉作其他用途欠缺彈性。故建議參考星期六的安排，若星期三當日仍沒有人租用籃球場，即可改作羽毛球場/乒乓球場供租用。業委會在參考過去半年星期三籃球場的使用記錄後，認同有關使用率偏低，故建議在多用途球場加設中場分隔網，增設租用半個籃球場的選擇，以吸引住戶租用。服務處將聯絡承辦商報價，並於下次會議作出討論。另有住戶反映有狗主在攜同狗隻出入大堂時，未有替其戴上口罩及狗繩。主席陳先生建議訂立基本的飼養狗隻守則以作出規管，於下次會議再行研究這做法的可行性。而有一位住戶建議在羅馬廣場對開的政府土地，設置一條通往青山公路巴士站的小徑，並在屋苑外牆增設出入口以作捷徑。業委會正爭取在有關土地興建休憩公園，惟政府仍未決定任何發展，故有關建議留待日後再行討論。最後，有住戶表示服務處提供的傳真服務收費過高，因傳出文件並不耗用資源，建議應改為免費服務。而為防被濫用，可限制每日替住戶傳真的張數。業委會參考鄰近屋苑或商戶提供的傳真收費資料後，認為現時收費比平均中位數為低，故決定維持不變。

6.3 商討於屋苑增設心臟復甦機及培訓員工考取相關急救證書事宜

主席陳先生表示，由於最近有心臟病患者於醫院附近未及救援而失救，而現時部分商場及住宅亦有購置手提心臟復甦機，以備不時之需，故建議在本苑增設有關儀器。服務處呂先生表示，收集了 3 間手提心臟復甦機供應商報價，三個品牌均在美國製造，分別為「MEDTRONIC」（價錢為港幣 15,000 元，主機保養期 5 年，保養期間免費無限供應電擊片及提供 10 個免費名額接受由醫管局/紅十字會/聖約翰救傷隊主辦的相關 8 小時急救課程，考試合格後會獲發證書）、「嘉榮醫療」（價錢為港幣 20,200 元，4 年保養，免費送贈 2 塊電擊片及由公司職員教授 1 小時操作課程）及「心臟科學」（價錢為港幣 21,800 元，主機保養期 7 年，並免費提供 1 塊電擊片及由其公司職員教授 2 小時的操作課程，另並贈送 2 個名額接受由醫管局/紅十字會/聖約翰救傷隊主辦的相關 8 小時急救課程，考試合格後會獲發證書）。經各委員商討後，通過向「MEDTRONIC」訂購一部手提心臟復甦機。另有委員建議為向住戶宣傳，應定期安排由職員作出示範演習。

(七) 主席工作匯報

- 7.1 主席陳先生匯報，屯門民政事務處來函表示，城規會諮詢對在屯門掃管笏丈量約份第 374 約多個地段和毗連政府土地興建教堂的意見。經研究後，因擔心有關發展會帶來交通擠塞及噪音滋擾，且建成後會令陌生人在附近聚集，帶來治安問題。故業委會已致函城規會表示反對。另本區區議員李桂芳亦回覆民政處，反對有關申請，並建議預留作社區綜合大樓的發展。
- 7.2 主席陳先生匯報，早前曾致函屯門區議會地區設施管理委員會，爭取撥款將本屋苑對出空置草地改建為休憩公園。有關委員會覆函表示，屯門區議會屯門區發展及規劃工作小組曾於 2008 年 11 月 27 日的會議上討論有關事宜，因區議會有意要求政府擴闊青山公路，故建議將上述地點保持現狀。而屯門及元朗規劃處代表亦於此次會議中，建議將有關土地劃作休憩用途，且表示將該處劃為休憩用地亦與擴闊青山公路沒有必然的衝突。故主席陳先生建議致函屯門及元朗規劃處，建議盡快落實改變有關規劃至休憩用地。
- 7.3 主席陳先生匯報，收到民政處來函，就水務署在青山公路樂安排至掃管灘鋪設水管工程的臨時交通安排進行諮詢。經業委會商討，將覆函要求盡量減低對交通的影響及每次不要封閉太長的路段。
- 7.4 主席陳先生匯報，地政總署覆函，表示就將本屋苑對出空置草地撥作短期休憩用地屬康文署的職權範圍。故主席陳先生建議致函康文署加以爭取。
- 7.5 主席陳先生表示，青山公路大欖段、掃管笏段與青山灣段只有寥寥數條巴士路線途經，實未能應付沿線居民所需。故建議致函屯門區議會交通運輸委員會，爭取於青山公路大欖涌迴旋處增設巴士中轉站，讓經屯門公路往返市區的巴士上落客，以方便本區居民在此轉乘。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

- 8.1 有住戶反映，第八座地下大堂的大門於刮風時難以開啓，故建議將大堂梳化旁向羅馬廣場方向的一幅落地玻璃窗，改裝成側門以解決問題。服務處呂先生表示，經承辦商報價，因有關改善工程需向屋宇署申請改動圖則，故費用約需港幣 10 萬元。有委員表示，其他座數向羅馬廣場方向雖設有大門，惟於刮風時亦難以開啓，故相信改裝側門的成效應不大。服務處呂先生建議，研究將第八座地下大堂的大門由現時向外改為向內打開的可行性，並於下次會議匯報。
- 8.2 有住戶表示，早前曾兩次於停車場總入口駛經迴旋處時，幾乎與從平台車路出口駛出的車輛相撞，故建議服務處應由職員根據路面情況，以人手操控有關閘桿。服務處呂先生表示，當司機將時租票放進入票機後，有關閘桿會自行開啓。而該處電腦系統如改為人手控制，必須更換整個系統程式，費用相當昂貴。故建議在寵物公園門口對出的車路加設線圈，並在平台車路出口的閘桿旁加設交通燈，當有車輛駛經線圈，紅燈便會亮起，以提醒車主迴旋處有車正在駛來。經各委員商討後，業委會建議先在平台車路出口旁加上提示路牌，提醒從平台駛出的司機注意路面情況，再行觀察有否改善情況。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2008 年 12 月至 2009 年 1 月期間之特別事件匯報

服務處呂先生闡釋有關特別事件報告內容，共列出 25 項事故，包括住戶身體不適、警方到訪、住戶受傷及警鐘誤鳴等。

9.1.2 匯報屋苑保險之招標及更換遊樂場地蓆及安全軟墊工作進度

服務處吳小姐匯報，已發出標書予有關保險公司，並預定於二月尾進行開標。而會所旁室外兒童遊樂場更換地蓆的工程，預定於農曆新年前完工。另更換安全軟墊的工程會於農曆年過後安排。

9.1.3 2008 年度屋苑獲取公開獎項

服務處呂先生匯報，於去年愛琴海岸共獲得 13 個公開獎項，包括「滙豐營商新動力獎勵計劃」綠寶石獎、「家居廢物源頭分類比賽 2007/08」銅獎及宣傳推廣大獎、「愛心屋苑-最貼心關懷計劃獎」季軍、「2008 最佳園林大獎」優異獎、助理客戶服務督導甄潮添獲「尤德爵士紀念基金在職人士自我增值獎 2007-2008」及「2008 年屯門區最佳保安員」、「新地義工 TEAM 力量」義工嘉許典禮獲得最高服務時數銀獎、3 個金獎及 11 個銅獎、「卓越明智減廢」標誌、「商界展關懷」標誌、「義務工作嘉許金獎」、「卓越愛心屋苑」證書、「有營食肆」標誌、「食水系統優質維修認可計劃」認證證書。

9.1.4 匯報屋苑電力開支情況

服務處呂先生表示，根據 2008 年 12 月之電量記錄顯示，屋苑用電量仍繼續遞減。2008 年 12 月之用電量與往年同期比較，住宅用電量分別下降了 3.1%，而停車場用電量則下降了 36.5%。

9.1.5 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，2008 年 12 月與去年同期相比虧蝕下降了 13%。

9.2 屋苑活動

會所楊先生匯報二月份會所舉行之活動如下：

9.2.1 新春喜慶盆菜宴

舉行日期：2 月 28 日(星期六)

屆時將於多用途球場舉行，預計開設 15 席盆菜宴，每位收費港幣 88 元，並邀請住戶表演助慶。

9.2.2 財神到

舉行日期為 1 月 29 日(星期四)

活動當日將有財神即場大派利是，並設有多個中式攤位，與住戶歡度農曆新年。

(十) 其他事宜

- 10.1 服務處吳小姐匯報，網球場圍牆外與掃管笏路行人路間的土地上，發現一棵古樹部分枝幹出現壞死情況，恐對途人構成危險。而有關位置屬本苑管轄範圍，服務處已聘請樹藝師作出檢查，據其表示有關古樹仍可繼續保育，但必需修剪枯枝。故服務處將在根據法例獲地政處批准後，安排由園藝公司作出修剪及保育。
- 10.2 服務處呂先生匯報，現時數碼通在本苑設置訊號站的合約將於 2009 年 1 月 31 日到期，而數碼通表示因經濟不景，故要求將租金下調 7.6%，即由原本每月租金港幣 13,000 元，下調至每月港幣 12,000 元，以續約兩年。而根據數碼通的資料，最近 3 個月其公司與個別屋苑續約時，租金亦下調 12%至 37%。業委會經商討後，同意以月租港幣 12,000 元續約兩年。
- 10.3 有委員表示，由青山公路巴士站至第八座行人總出入口間行人路的樹林太茂密，經常有雀鳥停留，令此路段地面出現雀糞。服務處呂先生表示會向有關政府部門反映，要求作出跟進。
- 10.4 服務處吳小姐表示，由於晚上人手緊張，很多時未能派駐一名直屬保安員於晚上十時後專責在平台巡邏，勸籲遛狗人士切勿讓狗隻隨處便溺及切勿帶狗隻進入兩個兒童遊樂場及羅馬廣場內，並建議暫時聘用外判警衛負責有關工作。業委會認為安排直屬員工巡邏平台，勸籲效果會較理想，故建議由服務處盡快聘用多一名夜間直屬保安職員接替。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，擬訂於二零零九年三月二十日(星期五)，晚上 8 時 30 分舉行。

會議於凌晨十二時五十五分結束



主席 陳錦文

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

註: 是次會議通過事項擇要:-

1. 通過聘用吳錦超會計師事務所負責 2008 年賬目審核核數工作，費用為港幣 6,500 元。
2. 通過運用設備基金，向原裝意大利制造商訂購 1,100 塊室外泳池紙皮石，以作維修及存倉用，而紙皮石連運費共需港幣 82,000 元
3. 通過聘用禩氏律師行提供法律顧問服務，每年服務費港幣 10,000 元。
4. 通過向「MEDTRONIC」訂購一部手提心臟復甦機，費用為港幣 15,000 元。

另可登入 www.kaishing.hk 瀏覽此會議紀錄，如有任何查詢可致電 29495111 與服務處聯絡。