

愛琴海岸第三屆業主委員會 第八次會議記錄

日期 : 二零零九年三月二十日 (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)
田永豪先生 (住宅代表) 呂漢威先生 (愛琴海岸服務處)
黃禮明先生 (車場代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸服務處)
馮綸芳先生 (住宅代表) 劉建東先生 (愛琴海岸服務處)
敖卓緻先生 (住宅代表) 陳欣妮小姐 (愛琴海岸服務處)

未能出席 : 梁梅小姐 (住宅代表)
馮李金蓮女士 (住宅代表)

列席 : 湯先生 (第 2 座住戶) 梁小姐 (第 8 座住戶)
張先生 (第 5 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，由委員蔡小姐動議，委員田先生和議，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，早前到內地旅遊時，很欣賞當地種植的植物，並將數張生長型態的植物相片交予業委會以作參考，建議業委會及服務處可考慮在屋苑內種植。列席住戶續稱，早前服務處及工程部職員曾到其單位協助檢查維修損壞的水電設施並給予意見，但他們並沒有帶備齊全的工具到單位，亦未能詳細解釋損壞情況。另外，他表示住宅大堂供住戶借用的工具箱的工具並不齊全，而且種類太少。最後，列席住戶表示由於現時經濟不景，建議業委會向管理公司爭取減收經理人酬金。主席陳先生表示，將交由服務處跟進有關園藝的意見。而服務處吳小姐稱，當服務處接獲住戶反映單位需維修協助時，均會帶同工程部同事及簡單工具到單位，並會替其進行簡單檢查及提供意見，並會應住戶要求，儘量協助單位進行維修工作，現將提醒員工在跟進時盡力提供協助。而服務處會全面檢討現時各座工具箱的工具清單，以添置齊全的工具予住戶借用。最後，主席陳先生闡釋，第一屆業委會已向管理公司爭取將每月回贈百分之十經理人酬金予本苑，而第二屆業委會至今更成功爭取增加至每月回贈百分之二十的經理人酬金，並全數撥入大廈設備基金。而業委會亦會因應收支情況，盡量每年減免一個月或半個月的管理費。

2.2 列席住戶表示，早前因第八座的大堂大門於大風時難以開啓，故建議於有關大堂增設另一個出入口以備大風時使用。而現時第八座只有一個逃生口，認為有違反消防條例之疑，故強烈要求業委會及服務處定出限期，盡快完成增設出入口，不要作出拖延。他同時查詢近幾年服務處收到之投訴數字及分析，並建議可否向住戶公佈。並表示服務處未有發出測試後備發電機的通告，及懷疑沒有進行測試發電機，並查詢消防設備測試次數。及稱最近第八座其中一部升降機於同一星期內，數次暫停使用進行維修，故要求服務處加以交代。最後，有關住戶查詢會所抽起報紙體育版的原因。服務處吳小姐解釋，各座樓層後樓梯亦有一個逃生出口往平台，並未違反消防條例。而主席陳先生表示，業委會亦同意有關事宜非常重要，惟需考慮周詳，現時未能落實時限有關完成增設另一出入口之日期予住戶，並稱有關建議在本次會

議將繼續研究。該列席住戶續稱建議可聘用專業人士出席會議商討加設出入口工程，以便加快進度。主席認為此項建議仍在商討階段中，亦牽涉多方面研究，故暫不會聘請專業人士出席，待落實加裝後才考慮有關建議。而服務處吳小姐稱就屋苑投訴數字記錄，服務處是存有住戶投訴及要求協助之數據，惟只供內部使用。如每月將數字公佈，會加重行政工作，故向列席住戶查詢有關建議原委，另一列席居民表示認為每月公佈此數字確實意義不大，故業委會亦同意不需作出公佈。但吳小姐答允會就某特別事項統計相關投訴數字後，再回覆提出此建議的列席住戶。有關測試發電機通告，現時每月均有承辦商測試後備發電機及進行年檢，而其他消防設備則半年進行一次檢查(即一年兩次)，事前亦會發出通告。另服務處呂先生解釋，第八座其中一部升降機因同一星期內有不同的零件先後出現故障，故才出現有關情況。而承辦商註冊工程師已於三月十四日全面檢查有關升降機並確保安全。有關抽起報紙體育版的原因，會所楊先生表示，因體育版具有賭波及馬經的賭博資訊，故才抽起，如住戶需要有關資料，實可向會所接待處借閱。業委會建議服務處參考其他會所的處理方法，再作檢討。

(三) 通過上次會議記錄

經各委員討論後，由委員田先生動議，委員敖先生和議，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 晚間平台巡查安排事宜

服務處吳小姐匯報，現晚上 9 時許仍繼續派駐一名保安員於平台巡邏，勸籲違規的攜狗人士。

4.2 加裝會所慳電膽改善光源事宜

服務處吳小姐匯報，已在會所室內遊樂場將部份天花燈更換為慳電膽改善過暗情況，稍後亦會在會所接待處對出其他位置加裝慳電膽，除節省能源亦可改善光源。

4.3 擴建親子種植場及購置大型花盆事宜

服務處吳小姐匯報，擴闊種植場圍欄工程已完成。另購置大型花盆方面，訂購兩個 48 吋乘 54 吋的玻璃纖維花盆共需港幣 7,000 元，可供兩戶使用。有委員認為價錢昂貴及建議為保持種植場的外觀一致，應以砌磚形式擴建圍圍。服務處將聯絡承辦商報價，於下次會議匯報。

4.4 第一座至第八座大堂門加裝警鐘提示器

服務處吳小姐表示，除第二座加裝妥當外，已在第五座及第七座大堂出入口加裝警鐘提示器，及調較大門開啓後一分鐘響起警鐘，提醒保安同事關好大門。

4.5 購買樓層分類回收箱資助款項

服務處呂先生匯報，購買樓層分類回收箱的資助款項，仍有待環境及自然保育基金批核相關文件。

4.6 更換室外游泳池紙皮石

服務處吳小姐表示，訂購之紙皮石已送抵屋苑並存倉。現正進行室外泳池開放使用的準備工作，並發現淺水區斜坡兩旁種植的六棵椰樹生長並不理想，故建議更換，並重新種植四棵棕櫚樹，約需港幣 4 千多元。經各委員商討，一致同意有關安排。

4.7 平台車路出口加設指示牌事宜

服務處呂先生表示，已在平台車路出口處加裝禮讓牌及黃色的提示牌。主席陳先生認為提示牌字樣太小，效用不大，故建議於平台車路出口之閘機上加裝提示閃燈，當有關閘桿升起時提示燈會亮起提醒由停車場總入口駛入之車輛。服務處會安排報價，下次會議再討論。

(五) 議決事項

5.1 通過集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險合約

服務處呂先生匯報，上述保險合約將於 2009 年 3 月 31 日屆滿，早前發出 7 份標書，並邀請委員蔡小姐及梁小姐協助開標，惟只有「新鴻基地產保險有限公司」回標。而標書中集體火險承保範圍共有三個選項，分別為：計劃 A (全年保費為港幣 225,660 元，承保範圍包括地面上的建築物)，計劃 B (全年保費為

港幣 248,660 元，承保範圍包括地面上的建築物及樓宇地基)，計劃 C (全年保費為港幣 255,675 元，承保範圍包括地面上的建築物、樓宇地基及喉管)。經各委員商討後，一致同意通過集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險一年合約給予「新鴻基地產保險有限公司」，因價錢相距不多，故通過接納集體火險承保範圍最廣的計劃 C。

5.2 通過運用設備基金購買公眾地方磁磚

服務處呂先生匯報，由於平台公眾地方的 4 款磁磚的存貨近幾用罄，經尋找市面亦未有相近款式，故建議透過代理商向原裝意大利製造商訂購 4128 塊磁磚連運費共需港幣 114,656 元。主席陳先生建議服務處嘗試直接與原廠意大利製造商聯絡訂購，以節省費用。如 14 天內沒有收到原廠回覆，則透過代理商訂購及運用設備基金支付有關費用。各委員商討，一致通過有關建議。

(六) 商討事項

6.1 商討於室內運動場安裝分隔網事宜

服務處呂先生表示，共收到 2 間承辦商報價，分別為「亮志」港幣 226,000 元，「新喜樂」港幣 320,000 元。因於室內運動場加裝分隔網需要向屋宇署申請改動圖則，工程費會較昂貴。經商議後，認為現時室內運動場一星期中，只有逢星期三全日及星期六下午四時後作為籃球場外，其餘時間已作羽毛球場。為平衡兩方面球類活動使用者，各委員建議於星期三，將整個籃球場劃分為兩個籃球場場地出租，費用則定為現時整個籃球場收費的一半，借此吸引更多住戶於星期三租用籃球場，以免浪費資源。服務處吳小姐表示，因需更新會所設施的電腦系統，預計五月份才可開始實施。

6.2 建議購買新按摩椅取替會所已損壞的按摩椅

會所楊先生匯報，會所現時 2 張按摩椅的其中一張使用時發出轟隆聲，而原廠 OSIM 已沒有相關零件更換，故建議購買新按摩椅取替。另扣除原廠回購舊按摩椅之後總價錢為港幣 24,120 元。而統計 2009 年一月份及二月份按摩椅使用率分別為 2.16% 及 2.17%。業委會認為按摩椅使用率偏低而新按摩椅的價錢亦較昂貴，由於現時共有兩部按摩椅，倘一部損壞時，仍有另一部可以使用，故擱置購買新按摩椅的安排。

(七) 主席工作匯報

7.1 主席陳先生匯報，早前曾致函屯門及元朗規劃處及康樂及文化事務署總部，爭取盡快落實於本屋苑對出空置草地興建休憩公園。康樂及文化事務署總部覆函表示，屯門區議會轄下的環境衛生及地區發展委員會原則上支持有關建議，並交由屯門區議會地區發展及規劃工作小組跟進。該小組早前會議上考慮到運輸署及土木工程拓展署可能會在有關土地展開工程。由於興建休憩公園須由屯門區議會地區設施及管理委員會撥款批准，故主席陳先生建議再致函屯門區議會地區設施管理委員會各委員，爭取他們支持將本屋苑對出空置草地改建為休憩公園。

7.2 主席陳先生匯報，土木工程拓展署計劃的荃灣至屯門興建單車徑建議路徑將穿越本屋苑前青山公路的行人路，故早前業委會已致函該署，反映由於該路段為屋苑居民出入必經之路，單車徑建成引致人車爭路，對途人構成危險，故建議單車徑改在本苑向山方向至屯門公路間空曠的位置。

7.3 主席陳先生匯報，早前曾致函屯門區區議會交通運輸委員會，建議於青山公路大欖涌迴旋處，增設巴士中轉站。有關委員會覆函表示，建議已得到區議會大部份議員的同意，政府亦會撥款興建巴士中轉站，預計有關工程於兩至三年後完成。

7.4 主席陳先生匯報，早前致函增力服務有限公司，成功爭取其贊助舉辦本苑新春盆菜宴活動。

7.5 主席陳先生表示，早前致函啓勝管理服務有限公司，贊揚其舉辦之新春盆菜宴活動十分成功。

7.6 主席陳先生表示，收到民政事務署申請以短期租約第 1405 號和第 1445 號將新界屯門掃管第 56 區兩幅土地出租，一幅土地作露天貨櫃場，另一幅則作為收費公眾停車場、露天貨櫃場或汽車展銷場。主席陳先生表示擔心帶來交通及噪音滋擾等問題，故業委會將會致函反對有關申請。

- 7.7 主席陳先生表示，收到民政署來函，諮詢對水務署在青山公路樂安排至掃管灘鋪設水管工程的意見。由於水務署違反早前作出進行工程不會封閉任何行車線的承諾，故已致函屯門民政事務署表示不滿及要求水務署在施工時要盡量減低對交通的影響及每次不應封閉太長路段。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

- 8.1 有住戶來函業委會反映，不滿服務處處理其他住戶投訴其單位發出鋼琴聲滋擾的方法。因警方曾多次上門調查，均未有作出任何行動，如檢控工作，他認為其單位傳出的鋼琴聲微弱，並不構成滋擾，故對服務處在接獲其鄰居投訴後便致電聯絡他們感到困擾。另表示大堂的通告板過低，不方便住戶閱覽。服務處吳小姐表示，早前已將兩名住戶投訴受鋼琴聲滋擾的信件及相關資料交予律師研究。律師表示有關情況可能違反部分公契條款，故已由其致函提醒有關住戶。業委會建議服務處繼續密切留意有關發展。另有關於大堂通告板已更換較高身之款式。
- 8.2 續上次會議，建議在第八座大堂加建側門的住戶來函，除闡釋大風時難以開啓第八座大堂大門的不便外，更表示此大門是主要的逃生出口，若大風時難以開啓，可能已違反法例，希望可盡快加裝。服務處呂先生表示，根據上次會議商討嘗試將大門改為內掩方式，已研究有關消防條例，有關大堂大門必須向外開啓，不可改向內打開。主席陳先生建議嘗試於刮大風時將其中一扇門關閉，並在另一扇門加裝固定裝置以保持開啓，以方便住戶出入。建議服務處應再試驗此方法，於下次會議匯報。另有委員建議，在未加裝固定裝置前，於刮風時如有需要，服務處可安排職員協助住戶開啓大門。與此同時，亦要求服務處正式索取加裝側門的報價，以備下次會議繼續商討及研究加裝可行性。
- 8.3 有住戶來函表示，有住戶以愛琴名義組織羽毛球會，惟不接受其他住戶參與，故認為有濫用愛琴名義之疑，要求業委會跟進。另他亦建議於屋苑內增設單車停泊區及於會所內加設桌球設施。服務處呂先生表示，該羽毛球會名為愛琴羽毛球會，已在羽毛球總會上註冊。服務處諮詢法律意見後，律師表示因該會的名稱沒有使用整個屋苑的名稱，與愛琴海岸沒有直接關係，故不構成濫用屋苑名義的情況。主席陳先生表示，早前會議上分別曾討論加設單車停泊區及加設桌球枱之建議，由於兩者現時未能有適合地點加設，故擱置增設單車停泊區及桌球設施的意見。
- 8.4 有住戶建議以管理費支出，使用吊船替所有單位清洗客廳窗戶。服務處呂先生表示，已向承辦商報價，有關費用約為港幣 50 萬元。主席陳先生表示，早前會議上曾討論由於費用昂貴，故已擱置有關建議，故現時暫不考慮再作討論。
- 8.5 有住戶以電郵致業委會建議，早前服務處以非原裝地磚修補公園涼亭地台磚，顏色與原裝有別，希望業委會加以關注，建議日後使用原廠地磚修補，以免影響外觀。主席陳先生表示，獲通過的議程 5.2 已可解決有關住戶的意見。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2009 年 1 月下旬至 2009 年 3 月上旬期間之特別事件匯報

服務處吳小姐闡釋有關特別事件報告內容，共列出 31 項事故，包括住戶身體不適、設施損毀、住戶受傷及警方到訪等。

9.1.2 匯報室外兒童遊樂場重鋪地墊工程完成後情況及會所兒童遊戲區安全地墊工程進度

服務處吳小姐匯報，第六座對出的室外兒童遊樂場重鋪地墊工程已完成，而會所兒童遊戲區安全地墊工程，承辦商現正訂購材料，預計五月上旬到貨後展開更換工程，整個工程需時約 2 星期。

9.1.3 匯報室內運動場安裝無極管射燈進度

服務處吳小姐匯報，已向「智能」購置一支 200W 無極管射燈及磨紗玻璃片並安裝在室內運動場作測試。各委員到現場觀察後，均認為無極管射燈加裝磨紗玻璃片後效果理想，並現場量度，與舊有色系及光度相約，故一致同意在室內運動場全面安裝無極管射燈以節省能源，由服務處安排向「智能」訂購其餘的 15 支無極管射燈。有關費用將運用設備基金支付，並於下次會議上正式通過。

9.1.4 匯報屋苑廢物回收情況

服務處吳小姐匯報 2008 年與 2007 年屋苑每月廢物的回收量情況，根據統計 2008 年全年廢紙回收量比 2007 年多 1 倍，2008 年全年金屬回收量比 2007 年多 44 倍，2008 年全年塑膠回收量比 2007 年多 1.5 倍。主席陳先生表示，2008 年比 2007 年全年廢物回收量有明顯的增長。服務處吳小姐表示，會繼續進行宣傳環保的工作。

9.1.5 匯報屋苑電力開支情況

服務處吳小姐表示，2009 年 2 月之用電量與往年同期比較，住宅用電量與往年同期用電量相若，而停車場用電量則下降了 43.9%。

9.1.6 匯報賬戶盈餘及按金三個月定期存款的安排

服務處吳小姐匯報，已於 2009 年 1 月 29 日把賬戶一半盈餘及按金共港幣 1,999 萬元存入渣打銀行作三個月定期存款，當日息率為 0.6%。

9.1.7 匯報現時游泳班承辦商表現及暑期興趣班及泳班安排

會所楊先生匯報，早前訪問現時泳班參加者，以收集對泳班承辦商表現的意見。問卷調查結果顯示，九成泳班參加者對現時泳班承辦商 LA V 的課程內容、導師質素及地點安排等方面的表現都感到滿意。本年度暑期班至 2010 年暑期前泳班將安排報價。另外，本年度暑期興趣班方面，已聯絡 5 間機構，今年將會加設較特別的課程，如情緒智能訓練課程、禮儀班、非洲鼓班、特飲制作班等，並於下次會議上匯報。

9.1.8 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，2009 年 2 月與去年同期相比虧蝕下降了 18.4%。

9.2 屋苑活動

會所楊先生匯報四月份及五月份會所舉行之活動如下：

9.2.1 復活節反斗樂園

舉行日期：4 月 12 日(星期日)

活動將於羅馬廣場舉行，屆時安排攤位遊戲，吹氣泡泡機及跳彈床等遊戲，與住戶歡度復活節。

9.2.2 母親節之甜心媽咪

舉辦日期：5 月 5 日(星期二)

屆時安排由會所職員教授住戶制作一款“心太軟”的甜品，向母親表達心意。

(十) 其他事宜

10.1 會所楊先生表示，最近協助智障人士的慈善機構匡智會與本苑聯絡，希望與會所合作售賣由其智障學員種植的有機菜及製作的曲奇餅。另為協助其學員融入社會，故建議聘請一名匡智會的學員，在會所負責簡單的清潔工作。各委員商討後，同意有關安排。

10.2 會所楊先生匯報，會所男更衣室部分棉質假天花已出現變形及變色，故建議更換為耐用的鋁質假天花，並會安排報價，於下次會議上商討。

10.3 服務處吳小姐表示，有住戶反映會所的沖身間數量太少，於繁忙時間泳客需等候較長時間才能在進入泳池前徹底沖身，故建議於繁忙時段，將一格沖身間設為進泳池前沖身專用。有委員建議嘗試於泳池入口處加設多個花灑龍頭，給予住戶作沖身之用。服務處劉先生表示，在泳池入口處加設沖身設施，技術上較困難，故建議於洗腳池上增設多一條沖身喉管，當住戶進入泳池前便會經過兩條的沖身喉管。經各委員商討後，同意有關安排，並交由服務處跟進。

10.4 服務處吳小姐表示，由於發現部份樓層升降機門，因長期使用出現有花痕情況，影響外觀，其中有 6 道升降機門出現較嚴重花痕，故建議由承辦商翻噴有關升降機門。屋苑升降機承辦商「奧的斯」的報價為翻噴每道升降機門港幣 7,020 元，即共需港幣 42,120 元。各委員商討後，均認為價錢太昂貴，故建議服務處再找其他承辦報價，於下次會議再討論。

- 10.5 服務處吳小姐匯報，早前有兩戶不同種族的住戶因玩滑梯而發生糾紛，其中一名住戶認為被種族歧視故要求報警，交由警方跟進處理。而該外籍住戶要求服務處向業委會反映，由於本屋苑有來自不同種族的住戶居住，故再次要求在屋苑張貼有關種族歧視法例聲明，使不同種族的住戶能和平相處。
- 10.6 服務處吳小姐匯報，總公司今年會安排全面更換各職員制服款式。
- 10.7 經商討業委會與服務處合辦的第三次茶聚活動，擬定於四月二十九日晚上八時至九時三十分於會所宴會室舉行，有關海報由服務處安排。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，擬訂於二零零九年五月八日(星期五)，晚上 8 時 30 分舉行。

會議於凌晨十二時結束



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. 通過由「新鴻基地產保險有限公司」承保集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險合約，全年保費為港幣\$255,675，為期一年。當中集體火險的承保範圍包括地面上的建築物、樓宇地基及喉管。
2. 通過直接與原廠意大利製造商聯絡訂購 4,128 塊平台公眾地方磁磚，總價錢為港幣 114,656 元，如 14 天內沒有收到原廠回覆，則透過香港代理商訂購及運用設備基金支付有關費用。

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。