

愛琴海岸第三屆業主委員會 周年會議記錄

日期 : 二零零七年十一月十六日 (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) 李家強先生 (愛琴海岸服務處)
黃禮明先生 (停車場代表) 呂漢威先生 (愛琴海岸服務處)
敖卓緻先生 (住宅代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸服務處)
馮李金蓮女士 (住宅代表) 劉建東先生 (愛琴海岸服務處)

未能出席 : 梁梅小姐 (住宅代表)
黃海宴小姐 (住宅代表)

列席 : 朱先生 (第 1 座住戶) 蔡小姐 (第 3 座住戶)
張小姐 (第 2 座住戶) 周小姐 (第 5 座住戶)
梁小姐 (第 2 座住戶) 藍先生 (第 5 座住戶)
潘先生 (第 3 座住戶) 任小姐 (第 7 座住戶)
余先生 (第 3 座住戶) 李小姐 (第 7 座住戶)

記錄 : 呂漢威先生

會議內容:

(一) 通過是次會議議程

經各委員討論後，由委員敖先生動議，委員吳先生和議，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 一名列席住戶表示，她曾於三、四個月中前懷疑其信件失竊，同時，於日前發現兩封信函曾被打開後再投入其信箱內，另她亦指出第二座的大門於早上經常被打開。而當她行經第一及第二座保安崗位時，不時間到有食物氣味及曾看到保安員用手提電話傾談另清潔工早上推垃圾筒時太快，容易撞到途人。最後，她亦建議服務處應在同一座的三部升降機內張貼不同的宣傳海報，例如勸籲狗主携狗外出時應以狗繩牽引及佩戴口罩等。服務處吳小姐回覆，早前在接獲住戶反映後，已翻看有關信箱大堂的閉路電視，惟未有任何不尋常情況發現，現已向郵差反映有關問題。至於在崗位聞到有食物氣味事宜，由於保安人手不足，未能安排人員接替崗位用膳，故有時候需安排員工在其崗位上用膳。如住戶發現有保安職員在上午 11 時至下午 2 時許的用膳時間外吃東西，可與服務處聯絡跟進。同時，服務處亦會提醒保安同事留意，必須保持各座大門常關及工作時除緊急情況下不可使用手提電話傾談。而在升降機張貼海報的安排事宜，服務處將定期作出更新，向各住戶宣傳及推廣不同的主題。就住戶的各項意見，主席陳先生亦建議服務處應致函郵政署要求改善，另可考慮在大堂的大門加裝響鬧裝置，在大門開啓一段時間後發聲提示。

2.2 有住戶反映，本苑的保安要求一向十分嚴格，惟最近曾有一位其訪客在沒有確認下便抵達其家門。另最近亦發現在第六座有搬屋或裝修的工人在運貨時使用沒有圍板的升降機，增加弄花升降機牆身的機會。服務處吳小姐回覆，將跟進調查及訓示各保安同事要嚴格執行訪客核實工作及監察工人必須使用有圍板的升降機搬運傢俬及工具，以保障各住戶及屋苑的設施。

- 2.3 有住戶指出由於發現室內運動場地地面已使用接近 5 年，部份地面亦出現花痕，可否翻新打臘。主席陳先生表示有關問題曾於早前的會議上作出討論，已決定因應運動場的地面狀況而考慮進行打磨地板工程，而會所楊先生亦回覆會盡快安排專業承辦商進行視察現時場地的情況作出評估，並安排於下次會議中作出匯報。
- 2.4 有住戶建議室內運動場應參考政府場地規定，使用者需穿著白色鞋底的運動鞋才可進入場地，以免對地板造成影響。另有住戶反映，常有小孩推玩具車入室內運動場玩耍容易造成危險。會所楊先生回覆，會加強宣傳，張貼通告在運動場外，以提醒使用者需穿著白色鞋底的運動鞋及禁止推玩具車入內。
- 2.5 有住戶反映，早前曾致電服務處要求協助，跟進在下午時段在其家中附近發出的噪音，惟有關職員最終並沒有協助其解決噪音滋擾事件。希望訓示員工應積極協助住戶解決問題。服務處吳小姐回覆會跟進了解，並訓示同事必須盡心為住戶提供協助。

(三) 通過上次會議記錄

經各委員討論，由委員敖先生動議，委員黃先生和議，各委員投票一致通過上次會議記錄。

(四) 跟進第一次會議記錄

4.1 業主委員會規則和規章

服務處吳小姐匯報，修改後的業委會規則和規章已張貼在各座大堂及擺放在會所閱讀室內，供住戶隨時查閱。

4.2 網球場的清潔事宜

會所楊先生匯報，有關網球場常有蒼蠅出現的情況，在加強清潔後，已有所改善。

4.3 業主委員會開設銀行戶口事宜

服務處吳小姐匯報，因仍未收到警察牌照課已更新業委會社團註冊資料的通知，故需等待回覆後，才相約有關委員到銀行辦理開戶手續。

4.4 第一座大堂玻璃窗進行加貼隔熱 3M 貼紙工程

服務處吳小姐匯報，在第一座大堂玻璃窗加貼遮光紙工程已完成。

(五) 議決事項

5.1 通過調整租用羽毛球場、籃球場及泳池入場費費用

服務處吳小姐匯報，就上次會議有關審批 2008 年度管理費收支預算時，建議增加羽毛球場、籃球場及游泳池的收費，並安排在是次會議上再作討論。

主席陳先生表示，經翻查 2004 年至 2007 年的賬目，發現會所的虧蝕金額有著明顯上升的趨勢。以游泳池作例子，虧蝕的金額由 2004 年約港幣 296,000 元增至 2008 年預算約為港幣 748,000 元。故需考慮調整收費以補償額外開支。而其他委員亦同意現時會所收費比其他屋苑收費為低。故同意調整有關設施的收費並同意取消由入伙實施至今的會所設施半價優惠，恢復原價收費。服務處吳小姐表示，一次調整多項收費及加幅過大，恐令住戶難以接受。業委會經商討後，一致通過分兩階段進行，第一階段：由 2008 年 1 月 1 日起調整泳池、羽毛球、籃球設施的收費，當中包括泳池的住戶收費由平日每人港幣\$10 調整至港幣\$15，假日(包括星期六、日及公眾假期)則由港幣\$15 調整至港幣\$20，訪客的收費亦會由港幣\$30 調整至港幣\$40。羽毛球場的收費則由港幣\$20 調整至平日港幣\$30，假日港幣\$40。籃球場的收費則由港幣\$80 港幣調整至平日港幣\$100，假日港幣\$120。而乒乓球場的收費由於與附近屋苑收費相約，而使用率亦較低，故收費維持不變。

上述設施的收費調整，將試行一年，並於參考加費後的使用量數據後，於下年度再作檢討，同時，亦會在在審核 09 年財政預算時再研究其餘會所設施收費的調整可行性。(即進行第二階的調整)

5.2 審核及通過 2008 年度管理費收支預算

服務處吳小姐匯報，於上次業委會會議後，已將 2008 年度管理費收支預算初稿張貼於各座大堂，讓各住戶參閱，惟至會議前未收到住戶的修改意見。經各委員商討後，投票一致通過接納 2008 年度的管理費收支預算案，並通過 2008 年度停車場及住宅管理費分別減免半個月的安排。另委員吳先生表示音樂室的使用率偏低，故建議增加其他相關設施以吸引住戶租用。而委員敖先生建議可在音樂室加設其他樂器。服務處表示將研究有關建議。

5.3 商討及通過購買電動機械升降工作平台

服務處呂先生匯報，經搜集資料，建議有 3 款電動機械升降工作平台可供選擇，他們均符合現時本苑大部份高空工作所需的高度要求，亦可在草地上行駛，而價錢則由港幣 386,800 元至 513,000 元。當中只有 NIFTY 牌型號 HR12N 的升降台有供應商提供租用選擇，有關租金為一個月港幣 22,200 元或一年 266,400 元，另需港幣 2,400 元的運費。而供應商早前曾提供此款升降台到本苑作測試，其餘的兩款則未能安排。服務處吳小姐表示現時工人清潔玻璃天幕需站在玻璃上有一定危險性，且搭建鋁架清理位於草地上的大廈天井亦非常耗時，浪費人力，故確實有需要購置新升降台以解決問題。業委會考慮到購置新升降台可增加安全性及提升工作效率，另因 NIFTY 牌型號 HR12N 的升降台曾到本苑作測試，故通過以有關型號的升降台規格作標準進行招標，以購置新升降台。有關機款的報價為港幣 398,800 元，另供應商願以港幣 50,000 元回收現有的升降台。委員黃先生希望購買新升降台後，可加強人手加密清潔各天井位置。

(六) 商討事項

6.1 檢討太極班使用乒乓球球場之安排

就上次業委會會議中同意在乒乓球球場試辦太極班事宜，安排在是次會議中作出檢討。會所楊先生表示，現時在太極班上課時已用布幕圍封乒乓球場，減低對羽毛球場使用者的滋擾。惟早前有住戶聯署來函，表示此安排對羽毛球場使用者造成滋擾，故反對在乒乓球球場繼續舉辦太極班。另亦有羽毛球場使用者表示，太極班播放的音樂及使用擴音器授課令場地更為嘈吵，對羽毛球場使用者帶來影響。業委會考慮太極班及羽毛球場使用者同時使用室內運動場將會相互產生滋擾，故同意擱置在乒乓球球場繼續試辦太極班課程。另外，由於星期三早上籃球場經常空置，故建議可考慮讓太極班在此日間非繁忙時間在室內運動場內上課。經各委員商討，一致同意於有關時間安排兩小時作太極班上課用。會所楊先生表示，將就有關安排與導師商討可行性。

6.2 商討集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送者保險投標者名單

服務處吳小姐指出，由於屋苑保險合約將於 08 年 3 月底屆滿，故在是次會議中提供投標者名單及各公司的標準普爾及 AM BEST CO. 評級供各委員參考。經各委員商討後，同意邀請以下名單進行投標：

- 新鴻基地產代理有限公司
- 恒生保險有限公司
- 亞洲保險有限公司
- 忠利保險有限公司
- 香港民安保險有限公司
- 蘇黎世保險集團(香港)
- 太陽聯合倫敦保險有限公司

另委員吳先生建議邀請中國人壽、中國財險及平安保險投標，其他委員亦同意有關安排。服務處將聯絡有關保險公司了解其評級，如符合要求將加入邀請名單，並安排招標工作。

6.3 商討在屋苑加設康體設施的可行性

服務處呂先生建議，可考慮在羅馬廣場或近第六座及第七座後門的涼亭加設坐椅式的健體設施。業委會認為應聯絡供應商評估在有關地點增設設施的安全性，及在平台各座間通道增設設施的可行性。服務處將與設施供應商研究後，於下次會議再行討論。

6.4 商討開辦室內小型 5 人足球興趣班之可行性

就早前業委會會議上討論有關開辦 5 人足球興趣班之可行性事宜，會所楊先生匯報，經搜集資料，開辦有關課程需購置，包括：兩個龍門、6 個絨布足球及 10 套制服，有關費用約為港幣 10,000 元。經業委會商討後，由於此活動未曾在香港舉辦，而該名建議協辦有關興趣班的住戶表示現時正在與一所中學達成協議，將於明年 2 月開始試辦有關課程，故此，業委會希望在參觀有關學校的試辦成果後再行討論。

6.5 商討携犬於各座之間平台通道閒息之可行性

服務處吳小姐表示，業委會曾在寵物公園建成後，通過不准住戶携帶寵物進入羅馬廣場及兩個室外兒童遊樂場內，以避免養狗及非養狗的住戶發生磨擦。惟服務處早前曾接獲部分飼養狗隻的住戶反映，在下雨時未能携犬隻往寵物公園，故希望在天氣情況惡劣情況下可與狗隻在屋苑的一些有上蓋的地方散步，另亦有住戶反映希望可與其寵物在屋苑外散步後，可在各座之間的平台通道稍事憩息後才返家。就上述建議，各委員指出倘讓狗隻在各座之間的平台通道聚集，將產生衛生及聲浪滋擾問題，同時，如選定某一有蓋通道作聚集區，亦對相關座數的住戶不公平。經商討後，業委會反對有關建議。

6.6 商討平台踏單車安排

服務處呂先生匯報，早前曾有住戶在平台被一輛單車撞倒的意外，故其建議禁止住戶在平台踏單車。經業主委員會商討後，建議服務處應先加強教育工作，勸籲住戶及其子女不應在平台高速踏單車，當宣傳工作推行後再作檢討。服務處答允將安排加強有關的宣傳工作。

6.7 商討將羅馬廣場劃為禁煙區的可行性

服務處呂先生匯報，有住戶表示早上在羅馬廣場晨運或跑步時，發現有一些住戶在旁吸煙，影響有關地點的空氣質素，故建議把羅馬廣場列為禁煙區部份。業委會經討論後認為羅馬廣場屬休憩場地，於有關地方抽煙實會對他人造成滋擾，故同意羅馬廣場將被列為禁煙區。另因近第六及第七座後門的涼亭同屬休憩場地，故業委會亦同意將有關地點也列為禁煙範圍。

(七) 主席工作匯報

7.1 民政處來函，對在青山公路(黃金海岸對面)的巴士站加設上蓋進行諮詢。經商討，業委會將覆函表示贊成。

7.2 發展局覆函表示，城規會為獨立的法定機構，其部門並無權力推翻該會已審批興建加油站的決定，而相關政府部門會監察有關地方的運作情況，確保有關工程符合政府的規例和發牌條件。

7.3 城規會覆函表示，先前加油站遞交文件只屬申請更改部分設計，獲批的發展並不會因此而改變。

7.4 運輸署覆函表示，就早前業委會投訴巴士路線 962 班次疏落一事，已作出跟進調查，結果發現在上下班繁忙時間，並無乘客因班次疏落而滯留巴士站。而其部門亦會繼續監察 962 的服務，確保巴士公司依照服務時間表運作。

7.5 主席陳先生表示，管理公司的經理人酬金回贈將於 2008 年 1 月到期，他建議再致函管理公司要求將經理人酬金由每月回贈百分之二十增加至百分之三十。另建議將回饋之金額全數撥回大廈設備基金內。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1 有住戶建議，應定期調換駐守各座的保安及清潔人員，令他們不會在同一崗位工作過久而失去動力，同時，有關安排更可促進各同事互相交流的機會，以提高工作水平。業委會經考慮後，並不同意上述意見，指出保安員熟識該座業戶對阻截陌生人成效有莫大關係，如經常更換保安員駐守對保安上會做成漏洞，而清潔工人在一些熟悉的工作環境下更可提高工作效率，故暫不考慮有關建議。

- 8.2 有住戶建議在會所舉辦基督教的祈禱班，由會所撥出場地及協助宣傳。業委會認為會所場地並不適合協辦一些主題與宗教有關的活動，故暫不考慮有關建議。
- 8.3 有住戶希望在停車場增設日租停車位，並建議收費為每天港幣 120 元。服務處表示屋苑只有 35 個訪客車位，另現時在停泊超過 24 小時的訪客車不多，而更新停車場電腦收費系統的費用預算為三萬多元。業委會經考慮有關費用及需求後，決定暫時維持現狀。
- 8.4 有住戶來函表示，主人房的分體冷氣機出現問題，引致全屋供電不穩而經常跳掣。其聘用的水電技師於檢查後發現上述問題與窗外的電線保護膠喉出現老化有關，而住戶認為有關情況是由於總承建商工人施工不當所引致，服務處表示已將有關個案轉介發展商跟進。
- 8.5 有住戶建議，由服務處每年安排吊船清抹屋苑所有的單位窗戶一至兩次。業委會指出有關服務費用高昂，倘有需要，服務處更可轉介專業的清潔公司提供協助清抹窗戶，故暫不考慮有關建議。
- 8.6 有住戶建議在各座升降機按手掣旁，加設告示牌，勸籲携犬的住戶應讓其他住戶優先使用升降機。業委會經討論後，認為有關建議將會引起紛爭，故暫不考慮有關建議。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 10 月至 11 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 22 項事故，包括住戶身體不適、警方到訪、住戶受傷及設施損毀等。

9.1.2 匯報購買樓層廢物分類回收箱進展

服務處呂先生匯報，有關承辦商環保站已於十一月初完成樣板，並於早前曾相約各委員給予意見。現已將收集的意見交予環保站跟進改善。另環保站建議在本苑放置「環保列車」回收舊衣物及光碟，並固定每月給予本苑港幣 1000 元撥入大廈帳戶內，如回收量超過 500 公斤，則額外每公斤再支付港幣 2 元，惟本苑不可同時擺放其他機構的回收箱。業委會表示初步接納有關安排，惟希望保留救世軍的回收箱，讓住戶選擇。服務處將與環保站洽商，再於下次會議匯報。

9.1.3 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，以屋苑管理費按金及賬戶一半盈餘的定期存款已於 10 月 29 日到期。經該日查詢共六間銀行所提供的三個月定期存款利率，最高利率的為中國銀行(香港)，而利率是 4.45 厘。故此，服務處經聯絡主席後，已將有關款項存入中國銀行(香港)作三個月定期存款。

9.1.4 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，會所餐廳今年 10 月與比去年同月相比少虧蝕約 26%。

9.2 屋苑活動

會所楊先生匯報十二月份會所舉行之活動如下：

9.2.1 親親大自然一天遊

舉辦日期為 12 月初，屆時將與住戶暢遊鶴藪、薰衣草園及屏山文物徑等地方。

9.2.2 冬日聖誕 HOHOHO

有關活動將於 12 月 15 日舉行，屆時將安排攤位遊戲聖誕美食、魔術表演及大抽獎。

(十) 其他事宜

- 10.1 服務處接獲某抽油煙機代理商的來函，申請在屋苑擺放攤位作宣傳推廣的服務。業委會對有關申請表示贊成，並同意租金為每天港幣一千五百元，而細節則交由服務處與其洽商。

10.2 有委員表示，早前曾於晚上發現有一部私家車停泊在近停車場總出入口的迴旋處經投訴後才駛走，服務處吳小姐表示將加以調查，並會訓示保安同事留意。

(十一) 下次開會日期

下次將於 2008 年 1 月 11 日(星期五)召開第三屆業主委員會第二次會議，並於晚上 8 時 30 分舉行。

會議於凌晨一時四十五結束



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 2008 年 1 月 1 日起調整租用羽毛球場、籃球場及泳池入場費費用，泳池的住戶收費由平日每人港幣\$10 調整至港幣\$15，假日(包括星期六、日及公眾假期)則由港幣\$15 調整至港幣\$20，訪客的收費亦會由港幣\$30 調整至港幣\$40。羽毛球球場的收費則由港幣\$20 調整至平日港幣\$30，假日港幣\$40。籃球場的收費則由港幣\$80 調整至平日港幣\$100，假日港幣\$120。乒乓球場的收費則維持不變。
2. 業委會通過接納 2008 年度的管理費收支預算案，以及分別減免半個月的停車場及住宅管理費。
3. 通過以 NIFTY 牌型號 HR12N 的升降台規格作標準，進行招標購置新升降台。