

愛琴海岸第三屆業主委員會 周年會議記錄

日期 : 二零零八年十一月十四日 (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 : 田永豪先生 (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) 呂漢威先生 (愛琴海岸服務處)
黃禮明先生 (停車場代表) 楊阿平先生 (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)
馮綸芳先生 (住宅代表) 陳欣妮小姐 (愛琴海岸服務處)
梁梅小姐 (住宅代表)

未能出席 : 馮李金蓮女士 (住宅代表)

列席 : 莫小姐 (第1座住戶)
溫先生 (第2座住戶)
張先生 (第5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，由委員田先生動議，委員黃先生和議，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，早前乘升降機時，曾有一名傭工帶三隻狗隻入內，均有狗帶牽引，其後再有人帶兩隻狗隻進入，在進入時狗隻一起吠叫，而牽引三頭狗隻的傭人更未能控制一頭狗隻引致鬆脫走出較外，當時情況確實令其不安，故建議應定立規則作監管例如狗隻外出必須帶上口罩、用繩牽引等。另有委員表示，現時各座後門的花園走廊常有狗屎味，草地亦有狗糞。服務處吳小姐回覆，現時已推行多項監管及教育工作，包括派人在平台巡查勸籲，發出通告及傳單提醒狗主有關飼養狗隻需注意事項。主席陳先生建議，服務處可派發一封飼養狗隻注意事項的信件予所有住戶，當中需列明相關的公契條文。另如有需要，應於晚間加聘人手在平台巡查。服務處將跟進處理。

2.2 另一名列席住戶表示，發現平台花槽的射燈在晚上照射的方向不一，有部份向泥地、有部份向人方面照射，尤其直射樹木的燈更會影響其生長，部份植物更出現灼傷情況。而街外商場的招牌燈亦整晚亮著，平台各座大堂對出已有很多燈照射，故建議各座花槽上柱身燈可以取消，另住宅大堂的部分天花照明燈亦在白天亮起，故建議應在白天關掉，以節省用電。另曾發現工人在平台使用電動升降平台時，沒有在旁放置警告牌或派員看守，服務處應予以改善。另外，上次會議所提出的保安員表現雖有改善，惟有時仍有欠禮貌。服務處吳小姐表示會全面檢討平台射燈的分佈及照射方向，同時亦會在半夜前關掉商場的招牌燈。另現時在白天時間，已熄掉部份大堂天花照明，以節省能源，如全部照明熄掉，相信會較暗，但會試行關掉所有大堂照明觀察並邀請委員給予意見，再研究其可行性。另吳小姐續稱會提醒職員在使用升降台時要注意的安全措施。最後有關保安員的禮貌表現，服務處會訓示有關職員。

2.3 列席住戶表示，第一座往行人總出入口通道旁有兩棵椰樹的生長不理想，部分樹葉出現枯黃，另第二座及第三座 C 及 D 單位下花槽的樹已長至與假天花一樣高，並不美觀，故建議更換有關樹木。另張貼在升降機內及樓層走廊的通告，部分常鬆脫。另近期常有升降機出現故障的新聞，故希望服務處加強注意

升降機保養的工作。服務處吳小姐回覆，會考慮更換有關樹木。另亦會提醒職員在張貼通告時多加留意。而服務處呂先生表示，最近亦已安排升降機保養商的註冊工程師，再次親身檢查屋苑所有的升降機，確保運作正常。

(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 室外泳池紙皮石事宜

服務處吳小姐匯報，現時仍在透過承辦商協助訂購原裝紙皮石。

4.2 會所更衣室加設對講設備事宜

服務處吳小姐匯報，工程部人員將負責鋪設由更衣室至會所接待處之電源線路，安裝對講機於更衣室內之工程則由承辦商負責，有關工程費用將進行報價。

4.3 穿著鞋進入泳池池面事宜

會所楊先生匯報，已張貼告示提醒泳班學員家長穿著會所提供的消毒拖鞋進入池面，以保持池面衛生。

4.4 有關擴建親子種植場

服務處吳小姐匯報，早前家訪有住戶建議擴建親子種植場，而擴建一個 10 呎乘 6 呎的種植場報價費用約為 2 萬多元。有委員認為價錢太昂貴，故建議由服務處自行建造圍欄及購置大型花盆於種植場內使用。其他委員亦同意有關安排，並由服務處跟進。

(五) 議決事項

5.1 通過 2009 年度管理費收支預算案

服務處吳小姐稱，於上次業委會會議後，已將 2009 年度管理費收支預算初稿張貼於各座大堂諮詢各住戶，而至會議前沒有收到住戶的任何意見。各委員商討後，投票一致通過接納 2009 年度的管理費收支預算案，及分別減免 2009 年一月份半個月停車場及住宅管理費。

5.2 通過噴水池、泳池保養及救生員服務合約

服務處呂先生匯報，現時的噴水池、泳池保養及救生員服務合約將於 2009 年 1 月 1 日屆滿，早前曾邀請委員蔡小姐及梁小姐協助開標，並收到 5 份標書，分別為「匯基」(每年平均合約總額：簽 1 年或 2 年合約均每年收費\$973,930)、「慎溢」(每年平均合約總額：簽 1 年合約每年收費\$1,053,595，簽 2 年合約每年收費\$1,035,113)、「鴻豐」(每年平均合約總額：簽 1 年合約每年收費\$1,103,500，簽 2 年合約每年收費\$1,041,300)、「匯美」(每年平均合約總額：簽 1 年合約每年收費\$1,310,120，簽 2 年合約每年收費\$1,329,197)及「雅快」(每年平均合約總額：簽 1 年合約每年收費\$1,531,610，簽 2 年合約每年收費\$1,464,271)。業委會認為現時承辦商「鴻豐」的表現不俗，且「匯基」早前在本苑的工作表現一般，故通過由服務處與「鴻豐」商討，若可將每年平均合約總額減至\$973,930 或以下，由其承接兩年合約(合約期由 1/1/2009 至 31/12/2010)，否則交由「匯基」承接兩年合約。

5.3 通過清潔服務合約

服務處呂先生匯報，現時清潔合約將於 2009 年 1 月 19 日屆滿，早前曾邀請委員蔡小姐及梁小姐協助開標，共收到 3 份標書，分別為增力清潔(每月服務費為：\$123,518)，永順(每月服務費為：\$135,000)，天美高(每月服務費為：\$183,000)。業委會經商討，決定維持現有日間進行收集垃圾的安排及通過將 2 年清潔合約(由 2009 年 1 月 20 日至 2011 年 1 月 31 日)交予最低標價的承辦商增力清潔公司承接。

5.4 通過更換室外兒童遊樂場地蓆及會所兒童遊戲區地毯為安全軟墊工程

服務處呂先生匯報，就更換室外兒童遊樂場地蓆及會所兒童遊戲區地毯為安全軟墊，共收到 3 份標書，惟承辦商「捷時」未能提供更換室外兒童遊樂場地蓆標書中列明的無縫地蓆，只能提供現有的方塊地蓆，至於更換會所兒童遊戲區地毯亦未能提供報價，故業委會不考慮其標書。而其餘 2 份標書，分別為亮志：更換室外兒童遊樂場地蓆費用為：\$266,500 (保養期 3 年)，而更換會所兒童遊戲區地毯為安全軟墊費用為：\$151,500 (保養期 1 年)，永福工程公司標書價錢為：更換室外兒童遊樂場地蓆：\$420,000 (保養期 1 年)，更換會所兒童遊戲區地毯為安全軟墊費用為：\$315,000 (保養期 1 年)。經各委員商討後，由委員

田先生動議，委員馮先生和議，各委員投票一致通過由「亮志」進行更換室外兒童遊樂場地蓆及會所兒童遊戲區地毯為安全軟墊工程，費用為港幣 418,000 元。

- 5.5 通過運用設備基金支付 5.4 項更換遊樂場地蓆及安全地毯為安全軟墊工程
經各委員商討後，由委員田先生動議，委員馮先生和議，各委員投票一致通過運用設備基金支付 5.4 項的工程費用共港幣 418,000 元。

(六) 商討事項

6.1 商討集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險投標者名單

服務處吳小姐表示，由於屋苑保險合約將於 09 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評級供各委員參考。經各委員商討後，一致通過邀請以下公司投標：

- 亞洲保險有限公司
- 忠利保險有限公司
- 恆生保險有限公司
- 新鴻基地產保險有限公司
- 香港民安保險有限公司
- 蘇黎世保險集團(香港)
- 皇家太陽聯合保險有限公司

6.2 商討於室內運動場安裝二極管射燈事宜

服務處呂先生匯報，現已於室內運動場安裝一支 70W 及一支 100W 的二極管射燈作測試。各委員到現場親身觀察其效果後，均認為有關射燈的光線太集中，未能有效覆蓋照射整體運動場，故決定擱置進行有關工程。而無極管的供應商未能提供樣本作測試，而且該公司亦建議需在運動場安裝多 8 支無極管 (即共 24 支) 才可達到現有金屬鹵素膽的射燈光度效果。主席陳先生建議服務處試行再找其他無極管的供應商，再於下次會議討論。

6.3 商討於住宅天台安裝太陽能光伏板事宜

服務處呂先生匯報，承辦商建議於其中一座天台安裝 6 塊 1580x808 毫米的太陽能光伏板以供電予 5 層走廊照明燈，有關工程費用約為港幣\$131,630 元，據推算每日可以節省電費港幣\$7.9 元。主席陳先生表示，進行有關工程不符合成本效益，故有待技術更為成熟及普及後，再行研究，各委員亦同意有關安排。

6.4 商討於第一座至第八大堂出入口加裝警鐘提示器

服務處呂先生匯報，現時已在第二座大堂出入口試裝警鐘提示器，如大門開啓 2 分鐘後仍未關閉便會響起警鐘以提醒當值保安員，業委會滿意有關效果，並建議於第五座及第七座大堂出入口亦加裝警鐘提示器。

6.5 商討更換第三座及第五座大堂梳化

服務處吳小姐匯報，第三座及第五座大堂的梳化漸變殘舊及底部已破損，故建議訂購與其餘各座大堂同款的「茲曼尼」布藝梳化取代。有關報價為\$16,758，包括二張三座位梳化及四張單座位梳化(各大堂放置一張三座位梳化及二張單座梳化)。業委會同意有關安排，而服務處將安排購買更換。

6.6 商討聘用 2008 年度賬目審核核數師的投標者名單

服務處吳小姐匯報，總公司會計部即將發出標書予核數師樓投標進行審核 08 年度屋苑賬目工作，故在是次會議中提供投標者名單供各委員考慮。經各委員商討後，一致通過邀請以下公司進行投標：

- 吳錦超會計師事務所
- 力恆會計師事務所有限公司
- 高智光執業會計師
- 鄒景福會計師事務所
- 黃林梁郭會計師事務所

(七) 主席工作匯報

- 7.1 主席陳先生匯報，早前曾致函屯門與元朗規劃處及屯門區議會屯門區發展及規劃工作小組，建議將本屋苑對出空置草地改建為休憩公園。屯門及元朗規劃處覆函會諮詢屯門區議會屯門區發展規劃工作小組後，才考慮將有關土地永久改為休憩用地。另因將政府土地短期改作其他用途屬地政署負責，故亦已轉交地政署跟進考慮。主席陳先生建議致函地政署，爭取在有關土地未落實永久用途前，應考慮撥作短期休憩用地。
- 7.2 就水務署沿青山公路鋪設海水管道工程，服務處曾派員出席相關會議，在會議上水務署代表表示工程進行期間，雖將封閉部份行車路面施工，但承諾不會減少行車路線數目。另該署將於 12 月中旨在屯門區舉行另一次諮詢會。業委會將緊密監察有關工程進展。
- 7.3 屯門民政事務處來函，諮詢對屯門掃管笏丈量約份第 374 約及 375 約多個地段和毗連政府土地綜合住宅發展更改規劃的意見。經商討後，將覆函表示並不反對。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

- 8.1 有住戶來信反映，停車場地庫一樓往平台出口之車路的照明設施不足及有一壁燈損壞。服務處呂先生表示損壞之壁燈已修理，另外在停車場出口處上方加設一支射燈照向車路方向增加照明。
- 8.2 有住戶來信建議更換第八座對出之室外兒童遊樂場一塊損壞的地蓆。服務處吳小姐表示，早前業委會商討更換室外兒童遊樂場地蓆時表示，第六座對出之室外兒童遊樂場的地蓆損壞程度較嚴重，故首先更換該位置地蓆並觀察效果後再考慮更換第八座對出之室外兒童遊樂場地蓆，而且服務處亦詢問承辦商若只更換一塊地蓆需要費用為港幣\$2,300。經業委會商討後，建議由服務處與更換第六座對出之室外兒童遊樂場地蓆的承辦商聯絡，於進行更換地蓆工程時同時更換第八座對出的室外兒童遊樂場一塊損壞的地蓆，服務處吳小姐表示會與該承辦商聯絡商討有關事宜。
- 8.3 有住戶來信反映，會所男更衣室門的玻璃磚損壞。會所楊生表示在收到來信前已更換有關玻璃磚。
- 8.4 有住戶來信反映，於單位內經常聽到天台傳出聲響造成滋擾。服務處呂先生表示經檢查是天台升降機房有零件因老化而發出聲響，升降機承辦商已更換老化的零件，住戶亦表示已沒有聽到天台傳出聲響。
- 8.5 有住戶來信反映早前由第一座前往閘口，當經過車路時差點被一輛高速駛過的貨車撞倒。服務處呂先生表示該貨車是運送寵物飼料，服務處已致電該公司及發出警告信，同時在車路入口處派發宣傳單張，提醒各訪客在屋苑內駕駛車輛必須遵守邨路車速限制。
- 8.6 有住戶表示，各座大堂的絲花已全面更換，而大堂的人造綠色植物亦擺放了多年漸覺陳舊，故建議更換。業委會認為現時各座大堂的人造植物仍簇新，但亦可嘗試安排報價，若價錢合理可考慮更換，故由服務處安排報價，於下次會議再討論。
- 8.7 有住戶來信表示，因其膝蓋受損而手術排期至半年後才進行，醫生建議於排期期間游泳時應使用蛙鞋減低受損程度，現住戶要求在這半年時間內晚上九時至九時半在泳池使用蛙鞋游泳。業委會認為雖然該位住戶使用蛙鞋游泳的時間是晚上時段，會有較少住戶游泳，但是仍然會存在蛙鞋弄傷或阻礙其他泳池使用者，故基於公眾利益的前提下，並不贊成該住戶在泳池使用蛙鞋游泳，服務處會稍後通知該住戶。
- 8.8 有住戶投訴樓上單位經常發出鋼琴聲造成滋擾。服務處呂先生表示，接獲投訴後已即時聯絡樓上單位作出勸籲，而該住戶也在單位內安裝部份隔音設備，惟情況一直未有改善，而近期服務處再接獲多一單位住戶相同的投訴，故服務處已發出勸喻信予發出聲響的單位住戶，並將有關情況向律師徵詢法律意見。主席陳先生表示，因可能會涉及法律訴訟，故要求服務處密切監察，並於下次會議中匯報跟進情況。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2008年9月下旬至11月上旬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20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 匯報擺放樓層廢物分類回收箱進展情況

服務處呂先生匯報，廢物分類回收箱已於各座後梯擺放並已全部安裝妥當，並於各層張貼海報向各住戶宣傳。另主席建議服務處聯絡環保署，可否派員到屋苑介紹家居源頭分類，向住戶宣傳環保意識。由服務處安排及跟進。

9.1.3 匯報屋苑電力開支情況

服務處呂先生表示，根據2008年9月之電量記錄顯示，屋苑用電量仍繼續遞減。2008年9月之用電量與往年同期比較，住宅用電量分別下降了3.83%，而停車場用電量則下降了23.7%。

9.1.4 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，今年10月14日至11月13日與比去年同期相比虧蝕下降了9.5%。

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 冬日遊活動

舉行日期：12月7日(星期日)

乘坐昂坪纜車往昂坪市集，參觀天壇大佛，午餐享用齋宴及逛遊大澳水鄉風情街。

9.2.2 聖誕狂歡晚會

舉行日期為12月20日(星期六)，屆時將有攤位遊戲、飄雪夢幻世界，還有聖誕老人即場派禮物，與住戶歡度聖誕節。

(十) 其他事宜

10.1 服務處接獲美國運通銀行來函，申請在屋苑擺放攤位宣傳信用卡服務。業委會贊成有關申請，並同意租金為每天港幣二千元，而細節則交由服務處與其洽商。

10.2 服務處吳小姐匯報，於2008年10月30日已知會主席，將屋苑管理費按金及賬戶一半盈餘存入渣打銀行作三個月定期存款，當日息率為3.1%。

10.3 有委員建議在各座的大堂業委會意見箱及服務處意見箱更換字樣為“業主委員會意見箱”及“屋苑服務處收集箱”，以便住戶清楚區分其用途，並同意以電腦編印方式張貼於箱面，由服務處安排更換。

10.4 服務處呂先生表示，由於現時管理屋苑經常會遇到較複雜的問題，需要向律師索取意見或甚至需要發出律師函件，而近幾年有部份屋苑已聘用律師提供全年的服務，效果良好。故建議可考慮聘用律師樓提供全年的全包服務，包括全年無限法律諮詢、無限次發出律師信件等，而一年費用約為港幣一萬元，業委會建議服務處收集有關報價及更多資料，於下次會議再行議決。

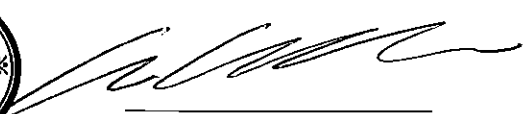
10.5 有關業委會與服務處合辦的第二次茶叙活動擬定於十二月六日下午三時至五時舉行，有關海報由服務處安排。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，擬訂於二零零九年一月九日(星期五)，晚上 8 時 30 分舉行。

會議於凌晨十二時二十分結束




主席 陳錦文

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

註: 是次會議通過事項擇要:-

1. 業委會通過接納 2009 年度的管理費收支預算案，以及分別減免 2009 年一月份半個月停車場及住宅管理費。
2. 業委會通過噴水池、泳池保養及救生員服務合約，由服務處與「鴻豐」商討，每年平均合約總額減至 \$973,930 或以下，由其承接兩年合約（合約期由 1/1/2009 至 31/12/2010），否則交由「匯基」承接兩年合約。
3. 業委會批出兩年清潔合約予「增力服務有限公司」，而兩年合約（合約期由 20/1/2009 至 31/1/2011），每月服務費為港幣\$123,518 元。
4. 業委會通過由「亮志」更換室外兒童遊樂場地席及會所兒童遊戲區地毯為安全軟墊工程及運用設備基金支付，總價錢為港幣 418,000 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。