

**愛琴海岸第四屆業主委員會
第七次會議記錄**

日期：二零一一年一月十八日(星期二)
時間：晚上八時
地點：愛琴會影視娛樂室
主席：黃禮明先生

出席：黃禮明先生 (車場代表) 吳貴芳小姐 (愛琴海岸服務處)
潘志輝先生 (住宅代表) 吳偉基先生 (愛琴海岸服務處)
蔡文鳳小姐 (住宅代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸服務處)
張慧蘭小姐 (住宅代表) 劉建東先生 (愛琴海岸服務處)
田永豪先生 (住宅代表) 楊智斌先生 (愛琴海岸服務處)
敖卓緻先生 (住宅代表)

未能出席：胡美芳小姐 (住宅代表)

列席：湯先生 (第2座業戶) 魏先生 (第3座業戶)
董小姐 (第3座業戶) 俞小姐 (第3座業戶)

記錄：楊智斌先生

會議內容：

(一) 通過是次會議議程
經各委員討論後，由委員田先生動議，委員敖先生和議，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)

列席業戶表示，由於屋苑管理費盈餘數目不少，故此在早前例會中，曾建議業委會研究如何在最有利的情况下儲存該筆盈餘，例如諮詢財富管理專業人仕意見，或把部份盈餘投資基金、外幣等等，從而令該筆盈餘保持購買力，抗衡通脹。

服務處吳小姐表示，由於建築物管理條例規定，管理人只能將屋苑戶口之存款以現金形式儲存，有關款項只可用於建築物管理方面，不可涉及投資。故此，在早前接獲該業戶的建議後，服務處曾研究以人民幣現金存款的可行性，並諮詢法律顧問意見。在去年11月業委會周年會議中，服務處曾向各委員交代法律顧問的意見，由於現時本港屋苑支出皆以港元結算，如日後有需要動用已兌換為人民幣的存款時，將會有最少一次兌換程序，觸及買賣差價及外匯風險，故認為屋苑盈餘以人民幣作為現金存款的方案屬投資活動。故此目前處理管理費按金及盈餘的儲存方法，是以港幣作定期存款，以穩健方法賺取較高利息。

另一業戶表示，由於目前國際金價高企，而維修各座大堂的金箔天花屬非迫切性工程項目，故認為現時並不是適當階段進行該工程。另外，該業戶曾有一晚發現有電訊公司職員在其所屬樓層進行銷售活動，擔心樓層保安質素。

服務處吳小姐表示，本苑一向重視保安質素。有關電訊公司職員違規進行銷售活動一事，經詳細調查後，証實有該座其中一名住戶曾預約兩名無綫收費電視職員到其單位跟進接收事宜，而兩名肇事職員在管理員得到該住戶確認後，才進入該單位，惟其中一名職員在工作期間，藉機向其他單位進行銷售。期間被發現上述違規行為後，本苑職員已即時跟進，並將兩名肇事人士趕離本苑。其後，服務處亦已致函該公司表達強烈不滿，該副本亦郵寄至青山警署作為記錄。而關於維修金箔天花工程的事宜，將於議程5.4作詳細討論。

共三名列席業戶在有關平台增設長者健體設施方面，均發表意見。其中一名業戶擔心長者未能正確評估自身體力，有機會在戶外使用設施時發生意外；另表示日後該設施的維修及保養費用，應以用者自付的原則；同時亦憂慮長者於清晨時份在戶外使用設施時的噪音，將會對低層住戶構成滋擾。故建議把設施設置於會所健身室內，其好處之一是會所職員能在較近距離為長者提供即時協助及指引，以加強安全；其二是會所健身室可就該設施訂立適量收費，以補貼日後設施的維修費用；其三是長者在室內使用設施時所產生的聲響，不會影響低層住戶。

另一業戶稱，曾有小童於廣州在未有成人看管下耍玩長者健體設施時，不慎弄傷指骨，故基於住戶，尤其是小童的安全問題，反對增設長者健體設施。另有關較早前業委會就上述設施的問卷調查，該業戶認為該問卷回收率偏低(約佔全體住戶 11.5%)，所得結果未能反映大部份住戶的意向，業委員不應以該結果倉促地進行議決。

另有業戶稱，本苑園藝範圍應屬屋苑設施的其中一部份及屬原有設計，故認為管理人沒有權力改變土地用途。另外，本苑管理費應只供設施的維修及保養之用，不應運用於任何改善工程。服務處吳小姐闡釋，如工程涉及改變土地用途，本苑必須聘請專業人士向有關政府部門申請，若得到該署核准，本苑才可進行相關工程，而有關申請程序亦必須符合相關法例及屋宇署指引。另一方面，根據大廈公契及建築物管理條例，管理人可運用管理帳戶應用於屋苑管理方面，包括日常清潔、維修及保養、改善工程。

主席黃先生感謝各位列席業戶的寶貴意見，就增設平台長者健體設施及選址事宜，將綜合各住戶及各委員提出的建議及憂慮，在是次會議議程 5.1 作出詳細討論及進行議決。

(三) 通過二零一零年度業主委員會周年會議記錄

經各委員討論後，由委員敖先生動議，委員潘先生和議，經各委員投票一致通過二零一零年度業主委員會周年會議記錄。

(四) 跟進二零一零年度業主委員會周年會議記錄

4.1 觀察停車場抹車區輪候洗車情況

主席黃先生早前提議試行預訂方法，由保安控制中心登記車主資料及預訂抹車時間。為配合上述建議，服務處已在保安控制室加裝水掣操控裝置，以控制抹車區的清水供應。另外，據服務處最近在抹車區繁忙時段的觀察，並未有發現有車主輪候洗車的情況，故現階段建議再作觀察。

4.2 無線收費電視宣傳攤位

在本苑內申請擺放宣傳攤位之日租費用為定額港幣\$1,500 元，無線收費電視擬定在 2 月 11 日至 2 月 13 日在本苑三、五座後門空地擺設宣傳攤位。

4.3 翻新室內運動場木地板

有關更換會所室內運動場 9 塊因滲水而發黑的木地板工程，估計工程進行時需封閉整個運動場 4 天。為減少該工程對住戶的影響，服務處將計劃在新春過後才展開工程。

(五) 議決事項

5.1 議決增設平台長者健體設施及選址兩項方案

服務處吳先生表示，業委會繼去年業委會周年會議後，曾發出通告向全體住戶交代題述議決的安排，期間共接獲六名住戶分別以書面、親身及來電表達有關意見。其中兩名住戶反對在 8 座兒童遊樂場增建設施，原因是擔心長者在清晨時份使用設施時所產生的噪音，會影響附近的住戶；以及認為該遊樂場現有的空間，不足以同時容納兒童遊樂設施及長者健體設施。另有兩名住戶則反對羅馬廣場的選址，因為工程將減少屋苑原有的園藝面積，同時申請改變土地用途的費用高昂。另有一名住戶反對增設長者健體設施，因該設施有機會引致意外發生，或會構成屋苑面對訴訟的風險。而另一名親身到服務處反映意見的住戶則建議應依問卷調查結果方向加設健體設施。

服務處吳小姐補充，是項議程將由各出席委員進行表決，方案一：是否將建設長者健體設施及選址留待 2011 年業主大會上讓出席業主表決；方案二：依據問卷調查結果以大多數居民意見，將長者健體設施設於第 8 座對出之兒童遊樂場內，即將業委會第六次會議中通過在羅馬廣場圍牆邊興建長者健體設施的議決，改為在第八座兒童遊戲場內加設長者設施。

主席黃先生和委員蔡小姐表示，這議題已在多次會議中討論，惟仍未見在選址方面達成共識，住戶對不同的選址均持有反對意見。由於選址影響深遠，為達致公平公正，支持將議題留待本年 9 月業主大會上讓出席業主表決。

而委員敖先生表示，業委會曾以上述問卷諮詢全體住戶的意見，故認為調查結果可反映住戶的主流意見。同時，擔心現時部份第 8 座兒童遊樂場的安全地墊已有老化的情況出現，或有機會引致意外。故業委會亦應維護公眾利益及意見，在 8 座兒童遊樂場更換安全地墊的同時，增建長者健體設施。

委員潘先生表示，業委會這次問卷調查的行動，已經進行了適當的諮詢程序，如住戶對問卷的議題沒有回應，應被視為跟隨主流意見或沒有意見。另外，將選址議決再留待業主大會時進行會拖延工程。故認為業委會應以這次問卷調查的結果作為依據，在 8 座兒童遊樂場增設設施。

委員田先生認為，雖然問卷調查結果顯示，較多數住戶贊成增設設施，但用作統計的回收問卷數目並不多，擔心統計結果未能有力地反映住戶主流意見。綜合各住戶提出的意見而論，不論選址如何，均會收到不同的反對聲音。故為了維持本苑向來的和諧氣氛，建議暫時擱置題述工程。

經各委員詳細商討後，由委員敖先生動議，由委員潘先生和議，應根據問卷調查結果，選擇在第八座兒童遊戲區內增設長者健體設施。經各委員投票後，結果為 2 名贊成，4 名反對。另外，由委員田先生動議，委員蔡小姐和議，經各委員投票後，4 名贊成，2 名反對，通過將增設平台長者健體設施及選址議決，留待 2011 年 9 月份召開的業主大會上，讓出席業主表決。

- 5.2 通過進行建築物能源效益項目—隔熱遮光貼及運用設備基金支付有關費用
服務處吳先生匯報，是次已邀請共 5 間公司投標。經主席黃先生及委員蔡小姐參與開標程序，回標公司報價結果如下：

3M	: 價格為\$353,000
Film Master	: 價格為\$374,550
Home Master (新鴻基附屬公司)	: 價格為\$413,650
Cheung Fat	: 價格為\$414,590
Ace Pack	: 價格為\$421,780

服務處吳小姐補充，經服務處與 3M 公司商議後，3M 公司將工程費用只可下調至港幣 \$343,980。由於是項工程共獲機電工程署撥款資助港幣 \$163,328，預計本苑共需付港幣 \$180,652，以加貼第二至第八座及會所天幕玻璃隔熱遮光貼，保養期為 3 年。隔熱遮光貼能有效反射陽光中的紅外線及紫外光，從而減慢室內溫度上升，減少冷氣運作量及電費支出。

經各委員商討後，由委員田先生動議，委員潘先生和議，一致通過加貼第二至第八座及會所天幕玻璃隔熱遮光貼工程。另由委員田先生動議，委員蔡小姐和議，一致通過由 3M 公司承辦上述工程，各委員並通過運用設備基金支付有關費用。

- 5.3 通過購買會所新鋼琴費用由設備基金支付
服務處吳小姐匯報，繼上次會議通過購買新鋼琴後，服務處以較優惠價格即港幣 \$41,300 (原本報價為港幣 \$43,300) 購買新鋼琴 Yamaha YM5 以取代二號鋼琴室的舊鋼琴。

經各委員商討後，由委員田先生動議，委員蔡小姐和議，一致通過運用設備基金支付有關費用。

- 5.4 通過進行維修各座大堂金箔天花
服務處吳小姐匯報，是次已邀請共 8 間公司投標，其中「增力」(新鴻基附屬公司)、「新盈」、「福華」、「匯洲」及「藝和」均沒有回標。經主席黃先生及委員蔡小姐參與開標程序，回標公司報價結果如下：

永福	: 價格為\$147,100
錢坤	: 價格為\$350,000
合益	: 價格為\$480,000

服務處吳小姐補充，接獲部份回標公司反映，國際金價不斷上升，加上即使以 4 至 6 吋的大塊金箔維修天花，仍難免會出現新舊色差。主席黃先生認為上述工程費用高昂，即使在維修完成後，有很大機會出現新舊色差，效果並不理想。經各委員商討後，各委員決定暫時擱置是項工程。

(六) 商討事項

6.1 商討第 8 座對出兒童遊樂場更換安全地墊

服務處吳小姐表示，位於第 8 座對出的兒童遊樂場，部份安全地墊呈現老化現象，引致地墊不平，部份亦被磨損，而方塊地墊與地墊間之罅隙易藏垃圾，故在較早前建議更換為第 6、7 座兒童遊樂場現時的地墊款式。

主席黃先生表示，由於長者健體設施之工程將留待本年 9 月的業主大會上表決，故建議把題述工程一併留待業主大會後才議決。另要求服務處加強留意地墊的狀況，倘發現有地墊嚴重老化，需即時進行維修。

6.2 商討更換會所健身室跑步機事宜

會所楊先生表示，會所健身室內的 5 部 Precor 956 型號跑步機已使用約 8 年之久，其中一部跑步機部份電子零件出現老化需要維修。經維修商檢查後，維修該跑步機總費用為港幣 \$16,676，如更換全新跑步機 Precor 956 i 費用為港幣 \$43,500。由於健身室的使用率高，加上有關維修費用不低，故建議購買全新跑步機。

委員田先生認為，有關維修費用高昂，該牌子的跑步機價錢亦相對較高，而且擔心其他跑步機因老化將陸續需要更換，故建議服務處先向 Precor 了解購買多部跑步機的折扣優惠，以及搜集其他牌子跑步機的價格作為比較，並在下一次會議上再行商討。各委員均表示同意。

6.3 商討每年清洗全屋苑單位玻璃窗的可行性

服務處吳先生表示，早前有住戶建議每年清洗全屋苑單位外牆玻璃窗。服務處因應住戶建議，曾聯絡清潔公司到本苑實地考察並提供初步報價。由於有清潔公司稱必須運用吊船進行清洗外牆玻璃窗，故此費用高昂，清洗全屋苑單位外牆玻璃窗費用約為港幣 \$2,300,000，而清洗單一單位費用約為港幣 \$2,800 至 \$3,500 不等。

各委員均表示住戶亦可因應自身不同要求聘請清潔公司清洗單位的玻璃窗，故擱置有關全屋苑清洗外牆玻璃窗之建議。

6.4 商討冷氣保養合約投標者名單

服務處吳小姐表示，由於屋苑冷氣保養合約將於 2011 年 5 月 1 日屆滿，故在是次會議中提供投標者名單供各委員參考。經各委員商討後，一致同意邀請以下公司投標：

- 怡和機器有限公司
- 力佳工程有限公司
- 盈電機電工程有限公司
- 特靈空調服務
- 增力有限公司(新鴻基附屬公司、現時承辦商)
- 江森自控香港有限公司

(七) 主席工作報告

7.1 主席黃先生匯報，就建築物能源效益項目加貼隔熱遮光貼工程，應環境及自然保育基金秘書處的要求，已致函該處表示業委會授權愛琴海岸服務處負責獲批工程的招標及監工工作。

7.2 主席黃先生匯報，就有關建築署擬在管青路，即本苑車路總出入口對面車路改建為校巴停泊處事宜，經服務處與屯門民政事務處安排下，於 1 月 7 日晚上與政府多個部門及校方職員，在本苑會所舉行會議。在會議上，業委會對上述改建工程表示強烈反對，主要原因是該停車處將直接對本苑駕駛人士進出時構成危險；另外擔心該處日後缺乏監管，以致其他車輛違規停泊，阻塞路面。故建議在擬建地點的後方空地改建為學生候車站，並在適當位置增設行車出入口。這建議可保留現有的行人路及欄杆，保障候車學生的安全，亦不需改變現有車路，影響沿途駕駛人士。有出席的政府部門官員在會議上表示接納本苑的建議，有關部門將會跟進事件，並在修改改建計劃後再諮詢本苑。

7.3 主席黃先生匯報，接獲李桂芳議員致函通知，政府正考慮把計劃擬建的焚化爐，平均分佈在港島、九龍及新界區，而不會集中在屯門區一帶興建。業委會將會密切留意事件發展。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1 有一住戶建議於近 1 座屋苑行人出入閘口旁的樓梯位置增設斜台，方便輪椅進出。服務處楊先生匯報，經工程部詳細探討後，該樓梯的斜度高、有彎位且闊度有限，設計斜台或斜路存在技術上的困難。即使有足夠扶手，但高斜度的斜路仍會對使用輪椅人士構成不便及安全問題。

有委員表示，由於現時屋苑分別在第 8 座以及平台車路總出入口旁兩個行人閘口，均可讓有需要人士進出屋苑。另外增設斜台需要入則，有關費用高昂。經各委員商討後，擱置有關建議。

8.2 有一住戶建議會所健身室加設健身轆供住戶使用。服務處楊先生表示，有專業健身教練稱一般住戶只需正確按照指引，便可在家中使用健身轆。故會所現已增設健身轆，作為增值服務之一，住戶只需在會所進行登記，便可借用健身轆回家使用。

8.3 有一住戶建議屋苑添購廚餘機，以回收住戶的廚餘作進一步處理。服務處楊先生表示，本苑現設有一部廚餘機供會所餐廳使用，廚餘會被轉化為肥料以供本苑園藝之用。由於目前租用大型廚餘機的費用高昂，加上有報導指出，環境局現正計劃資助全港屋苑增設設施處理廚餘，故建議留待政府公佈有關資助詳情後，才研究可行計劃。各委員均表示同意。

8.4 有一住戶建議提早關閉寵物公園的關燈時間，由現時零晨 1 時改至晚上 12 時。服務處楊先生表示，有不少飼主在該段時間在平台溜狗，故開放較遠離住宅的寵物公園至零晨 1 時，方便狗主。有委員擔心若提早關閉寵物公園，將會有更多飼主在樓層附近的平台溜狗，或對低層住戶做成滋擾，故擱置有關建議。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2010 年 11 月至 2010 年 12 月之特別事件匯報

服務處吳先生闡釋有關特別事件報告內容，共列出 35 項事故，包括住戶身體不適、警方到訪、警鐘誤鳴等。

9.1.2 匯報會所 2 號鋼琴室鋪設隔音牆紙進度

會所楊先生表示，現正計劃以隔音板或其他隔音物料來取替現時老化的牆紙，並在下次會議再行匯報工作進度。

9.1.3 匯報翻新升降機門及加裝負離子淨化機安排

服務處吳先生匯報，現時升降機保養商「富士達」已完成以 3M 裝飾貼膜翻新 17 對升降機內門及 11 對外門。預計餘下兩項工程，分別為 26 部升降機加裝負離子空氣淨化機，以及新造及更換 10 對升降機地下大堂外門，預計於 3 月內完成。

9.1.4 匯報屋苑按金及盈餘定期存款安排及銀行定期存款利率

服務處楊先生匯報，現時屋苑將一半的按金及盈餘共分成 3 筆款項，每筆約港幣一仟萬作一年定期存款；三筆款項均以港幣現金形式存放於利率較高的渣打銀行。另在 1 月 18 日向 6 間本地銀行收集定期存款的利率，最高者為渣打銀行，一年定期存款利率為 0.60%，六個月定期利率為 0.30%，三個月定期利率為 0.20%。

有委員表示，現時大眾銀行的利率較高，建議服務處向該銀行了解利率資料，並在下次會議中匯報。服務處表示會跟進。

9.1.5 匯報集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險招標進度

服務處吳小姐匯報，屋苑保險合約將於 3 月底屆滿，服務處將會向在上次會議上獲通過的保險公司招標。

9.1.6 匯報屋苑廢物回收情況

服務處吳先生匯報，廢紙、塑膠及舊衣物的回收量較去年同期上升。

9.1.7 匯報屋苑電力開支情況

服務處吳先生匯報，樓層公用地方、會所及停車場的電力開支較去年同期有所下降。

9.1.8 匯報會所餐廳收支情況
會所楊先生匯報，2009 年度 12 月會所餐廳共錄得港幣\$11,470 元虧損，而本年度的虧損有輕微上升，虧損為港幣\$11,783 元。

9.1.9 匯報每月屋苑收支情況
服務處楊先生匯報，11 月份屋苑住宅收入為港幣\$2,172,468.71 元，支出為港幣\$2,008,365.59 元，盈餘為港幣\$164,103.12 元。而同月屋苑停車場收入為港幣\$286,580.99 元，支出為港幣\$126,052.40 元，盈餘為港幣\$160,528.59 元。

9.2 屋苑活動
會所楊先生匯報會所將舉行之活動如下：

9.2.1 財源滾滾賀新禧
舉行日期為 2011 年 2 月 26 日(星期六)，屆時將於晚上在會所室內運動場舉行盤菜宴，共有 20 圍，可容納 200 人參加。

9.2.2 兔氣揚眉吉星照
舉行日期為 2011 年 2 月 6 日(星期日)年初四，屆時在會所舉辦財神到活動，為住戶提供美食及攤位遊戲等有趣活動。

(十) 其他事宜

10.1 有委員反映本苑正前方的巴士站沒有專線小巴 43 號的站頭，住戶只可在近第 1 座及近第 8 座的位置上落，建議聯絡有關政府部門反映，在上述巴士站加設該小巴落客站。服務處表示會跟進。

10.2 有委員反映住戶智能卡的感應度不足，建議加強其感應度，令住戶可連同銀包或手袋拍卡。服務處吳小姐表示，保養商每星期均會檢查各座及各出入口的智能卡感應器，以確保感應度良好。服務處亦正跟進更換會所地庫一樓的感應器零件，如再發現有感應器呈老化跡象，會即時安排維修或更換。有委員表示，住戶連同銀包或手袋拍卡屬個別情況，建議住戶直接把智能卡掏出使用。

10.3 會所楊先生匯報，新春盤菜宴與業委會茶聚的舉辦日期同為 2011 年 2 月 26 日，而盤菜宴承辦商因在新春期間檔期繁忙而無法改期。經各委員商討後，將業委會茶聚的日期改為 2011 年 3 月 5 日下午 3 時 30 分舉行。

10.4 服務處吳小姐匯報，就較早前業委會茶聚，有住戶建議會所增設可調較高度的乒乓球枱，本處曾向戴麟趾基金申請撥款。惟有關部門回覆指，2010 年的申請已經滿額，故謝絕本苑的申請。服務處將會繼續跟進，向 2011 年的撥款基金再作申請。

10.5 會所楊先生匯報，有太極氣功 18 式訓練班的學員建議，在會所多用途室增設活動式高身鏡子，幫助學員練習。有委員表示，現時多用途室已設有 2 面高身鏡，效果能覆蓋大部份室內空間，加上活動式高身鏡子存在危險性，損毀時或會導致使用者受傷。經各委員商討後，擱置有關建議。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，暫訂於二零一一年三月十日(星期四)，晚上 8 時正於會所影視娛樂室舉行。

會議於晚上十時二十六分結束



黃禮明

黃禮明

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. 通過將增設平台長者健體設施及選址問題，留待 2011 年業主大會上讓出席業主表決。
2. 通過由 3M 承辦建築物能源效益項目一加貼隔熱遮光貼，並運用設備基金支付有關費用，總工程費用為\$343,980，另獲機電工程署撥款資助\$163,328。
3. 通過運用設備基金支付購買會所新鋼琴，總額為\$41,300。