

愛琴海岸第六屆業主委員會  
第八次會議記錄

日期 : 二零一五年一月三十日 (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 : 黃禮明先生

出席 : 譚榮先生 (住宅代表) 吳貴芳小姐 (愛琴海岸服務處)  
劉福輝先生 (住宅代表) 溫曉峰先生 (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)  
劉建東先生 (愛琴海岸服務處)  
楊智斌先生 (愛琴海岸服務處)

未能出席 : 蔡文鳳小姐 (住宅代表)  
禰樂琳小姐 (住宅代表)  
胡美芳小姐 (住宅代表)

列席 : 湯先生 (第2座業戶) 黎女士 (第2座業戶)  
郭先生 (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，由委員譚先生動議，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，有感目前免費電視新聞報導有偏頗情況，未能持平，建議日後如有機會，可考慮引入其他電視頻道如 NowTV 新聞台，讓住戶有較多選擇選看新聞報導，業委會表示已備悉意見。列席業戶續表示，近來政府就屯門東及掃管笏發展不斷規劃更多住宅單位落成，相信此舉將對青山公路沿線住宅有嚴重影響。主席黃先生及委員劉先生均表示，業委會已多次去信有關部門提出反對，亦在城規會會議提出書面申述，惟最終城規會仍通過規劃署修改屯門東大綱圖的申請。另外，規劃署再提出於青山公路掃管笏段改劃土地用途，以興建額外2000伙單位，有關討論詳情，請參閱是次會議記錄 6.2。

該列席業戶續表示，現時近第一座的斑馬線兩側雖有不少路拱，但仍有車輛駛經該處時車速過快，建議制定車速限制。服務處吳小姐表示，屋苑邨路及停車場均有不少車速提示，建議車速為每小時5公里；據日常觀察，車速較快的車輛多為的士及送貨車輛，服務處會重點提示有關司機注意車速。

另一列席業戶表示，有車主在停車場地庫一樓車速過快，另亦有車主在多個停車場通道逆線行車，險些造成意外發生。列席業戶建議，在經常發現逆線行車的位置加裝反方向路拱，防止車輛逆線駕駛；另外，如有車主屢勸不聽，建議服務處將其車輛車牌於屋苑內展示，以收阻嚇作用。經各委員商議後，建議服務處翻查閉路電視及聯絡有關車主，發出通告及致函相關駕駛人士，如車主繼續不接受勸喻，可直接將個案及資料交予警方落案調查。此外，業委會會考慮在停車場加設反方向路拱的可行性。

列席業戶續稱，對於業委會成員以私人時間義務為居民服務表示欣賞，惟部份委員多次缺席會議，擔心業委會未能達致集思廣益之效，祈請主席留意。主席黃先生表示，理解及同意列席業戶的意見，亦希望各委員儘量抽空出席會議，自第六屆業委會選舉開始，候選委員如屬

前屆委員，他們的資料簡介中，會列出其會議出席率，以提供更透明資料予住戶了解。業委會繼續透過內部溝通，期望各委員儘量抽空出席會議。

(三) 通過第七次會議記錄

經各委員討論後，由委員敖先生動議，委員譚先生和議，由各委員投票一致通過第七次會議記錄。

(四) 跟進第七次會議記錄

4.1 加強管制申請智能咭及設立按金制度

服務處吳小姐匯報，已發出通告通知住戶，單位於申請額外智能咭時，申請人須出示愛琴海岸的住址證明，另每張新申請的智能咭須繳交港幣\$250 按金；有關措施會於 2015 年 2 月 1 日生效。

4.2 研究會所調整收費及設立訪客收費的可行性

會所楊先生表示，有業戶曾建議調整會所收費，會所正在整合資料，預計將於下次會議與各委員商討。主席黃先生表示，建議服務處統計進入會所的訪客數字，以便日後商議訪客收費時有較周詳的考慮及數據，服務處表示會跟進。

4.3 賬戶儲蓄存放於保險公司的可行性

服務處溫先生表示，曾就建議向屋苑法律顧問查詢意見，得悉屋苑儲備存放的銀行賬戶，須根據香港法律「銀行條例」中所釋定的領有牌照銀行開設的賬戶，即屋苑儲備未能存放於保險公司的賬戶。

(五) 議決事項

5.1 議決集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險合約

服務處溫先生匯報，上述合約將於本年 4 月 1 日屆滿，故早前已邀請共 9 間保險公司投標，而其中皇家太陽、恒生保險、蘇黎世保險、中國太平保險、匯豐保險及友邦保險及安盛保險均沒有回標。

而保險合約中，集體火險的保額反映將整個屋苑重新建設的成本，須按照每年的建築材料及其他建築成本計算保額，故集體火險的保額由去年港幣\$2,970,700,000 提高至港幣\$3,013,119,600，而有關保費亦相應調升。經委員劉先生及譚先生參與早前開標程序，結果新鴻基地產保險回標費用為集體火險全年保費\$ 316,377.60，第三者保險全年保費\$ 94,000，忠誠保險全年保費\$ 500，貨幣運送保險全年保費\$ 4,000，全年合共為\$414,877.60。而亞洲保險回標費用為集體火險全年保費\$ 451,968.00，第三者保險全年保費\$ 165,000，忠誠保險全年保費\$ 1,000，貨幣運送保險全年保費\$ 6,000，全年合共為\$623,968.00。而新鴻基地產保險有限公司是新鴻基附屬公司。

經各委員商討後，由委員譚先生動議，委員敖先生和議，各委員投票一致同意上述保險合約給予「新鴻基地產保險有限公司」，為期一年(由 2015 年 4 月 1 日起至 2016 年 3 月 31 日止)。

5.2 議決業委會網頁及電郵合約

服務處楊先生表示，由「網頁皇」提供的業委會網頁寄存年期及網頁自行更新功能，將分別於 2015 年 2 月 10 及 3 月 8 日屆滿，需安排續期事宜，而寄存年費及自行更新功能費用總共為每年港幣\$1,298。而由「訊科」提供的業委會電郵寄存服務將於 2015 年 4 月 12 日屆滿，故亦需安排續期，其一年的寄存費用為港幣\$560。故此，網頁及電郵寄存續期費用合共\$1,858。

此外，服務處曾邀請其他寄存服務商報價，各服務商均有網頁連帶電郵的寄存服務，共有 4 間服務商提供報價，分別為 Hosting Speed 一年費用為\$1,074；Pachosting 一年費用為\$1,252；Timway 一年費用為\$1,521；UDomain 一年費用為\$1,560。而 Hosting Speed 所提供的服務計劃中，網頁容量為 5G，電郵容量為 1G，已足夠業委會網頁日常運作。經各委員商討後，由委員譚先生動議，委員敖先生和議，各委員投票一致同意交由 Hosting Speed 作為服務商。另外，為簡化網頁及電郵地址及減省營運開支，各委員亦同意將域名統一，首選域名名稱為 [www.aegeancoast.net](http://www.aegeancoast.net)。

### 5.3 議決更換兩部會所健身室跑步機及運用設備基金支付有關費用

會所楊先生匯報，會所健身室內的 2 部 Precor 956 型號跑步機已使用超過 12 年之久，部份電子零件出現老化需要維修。經維修商檢查後，兩部跑步機維修費用約合共為港幣\$56,018。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。會所楊先生續表示，在是次會議前共搜集 6 款跑步機的資料及報價。其中價錢最商宜的 CLST 在扣減回收舊跑步機費用後，購買一部費用為港幣\$32,100，如購買兩部則優惠價為每部港幣\$31,000。新款 CLST 跑步機的功能較 Precor 956 更好，但不包括電視顯示屏，其馬達耐用性較高且具 7 年保養期，其他配件均有 2 年保養期。

經各委員商議後，由於維修跑步機費用高昂，而會所健身室的使用率高，故由委員譚先生動議，委員敖先生和議，各委員投票一致同意購買兩部全新 CLST 號步機，合共港幣\$62,000，並運用設備基金支付。

## (六) 商討事項

### 6.1 商討租用廚餘機再造堆肥系統承辦商名單

服務處楊先生表示，接獲環境及自然保育基金秘書處通知，該處已完成審批租用廚餘機的標書。經透過環保署就廚餘機供應商推介名單，建議投標者名單為：環球生態資源有限公司、富麗雅有限公司、八方貿易、力高環保服務有限公司、科域國際有限公司、海怡水電工程有限公司、通恆環保有限公司及環保科技站有限公司。經各委員商議後，各委員一致同意向上述公司發出標書。

### 6.2 商討規劃署擬議修訂掃管笏分區計劃大綱核准圖事宜

服務處楊先生表示，接獲區議員朱順雅通知，屯門區議會接獲政府諮詢文件，計劃將掃管笏近小欖新村一帶總面積約 5.3 公頃的「綠化地帶」，改劃為「住宅(乙類)」用途，預計提供約 2,000 個單位。朱順雅議員亦邀請政府官員，於 2 月 7 日舉辦地區諮詢會。經各委員商議後，服務處會發出通告通知住戶，委員譚先生亦會與出席居民一同出席諮詢會了解事件，日後再向有關部門查詢交通評估及環境評估等報告。

### 6.3 商討機管局籌辦參觀赤臘角機場安排

服務處楊先生表示，機管局有意邀請業委會委員及本苑居民參觀機場指揮中心及機場號道等設施，並由機管局高層講解第三條跑道的細節，日期為 2015 年 3 月 11 日(星期三)。經各委員商議後，會所將會登出海報招募有興趣者參加，各委員亦會盡量抽空出席，以了解第三條跑道落成後，飛機噪音及環境污染等資料。

### 6.4 商討業委會茶聚之住戶意見

服務處溫先生表示，本屆業委會第三次茶聚已於 2015 年 1 月 23 日於會所舉行，此次茶聚共有 5 戶出席，另有一住戶表示未能抽空出席，故委托職員代為反映意見，現將住戶意見節錄如下：

會所	跟進行動
建議增加點心種類，有助招徠多些住戶惠顧	會所定期更新點心種類，例如近期加入沙津、有機菜等
建議善用會所廣播系統向家長及小童宣傳會所守則，例如請勿大叫、請勿亂跑等	會所已定期使用廣播系統宣傳有關信息
寵物事宜	跟進行動
過去曾多次投訴屋苑內發現狗糞、狗尿等問題，稱至今未有任何改善。	服務處繼續進行宣傳，例如呼籲飼主在溜狗時自備狗隻尿兜等，另外亦透過閉路電路翻查飼主違規行為作出勸喻或警告
清潔	跟進行動
讚賞清潔工十分盡責	服務處向住戶的鼓勵表示致謝
每月清潔費用支出龐大，稱清潔質素欠佳，投訴超過一年問題仍然持續	業委會及服務處會繼續審慎監查清潔承辦商的表现
保安	跟進行動
讚賞座頭保安員十分盡責	服務處向住戶的鼓勵表示致謝

在其單位信箱內發現有財務公司信件，建議翻查閉路電視記錄	經翻閱閉路電視記錄後，估計是誤將信件放入另一單位信箱，再由其他住戶放入反映者的單位信箱內，惟閉路電視錄影時間有限，未能翻查更早的記錄。服務處已提醒各崗位職員留意
有關本苑前方土地用途	跟進行動
住戶建議應向更多屯門區議員幫忙，以反映本苑前方土地不應興建樓房	業委會已致函朱順雅議員及有關政府部門反映意見
其他	跟進行動
讚賞屋苑管理質素十分好	服務處向住戶的鼓勵表示致謝
讚賞服務處同事工作服務態度很好	服務處向住戶的鼓勵表示致謝
建議服務處提供抹窗公司資料，以便住戶選擇單位大掃除服務	服務處已取得承辦商資料，住戶有需要時可向服務處查詢
懷疑近日有扒手活躍於本苑對出巴士站，導致有住戶遺失手提電話，建議服務處發出通告提醒住戶小心財物	已聯絡警方反映，另發出通告呼籲住戶小心財物
第八座對出公共單車停泊處旁有雜草，有阻行人過馬路視線，建議聯絡政府部門跟進	渠務處已派員清除雜草，並將附近泥土移除

#### 6.5 商討調整時租停車場收費

服務處楊先生表示，現時停車場時租收費為\$10，由屋苑入伙至今，未作調整，而收費較區內其他住宅物業為低。服務處列舉 16 個屯門及深井一帶的住宅停車場時租收費作出比較，時租收費水平最商宜為港幣\$10；碧堤半島收費較高，平日時租收費為\$18 元，週六及假日則為\$20 元；其中黃金海岸時租收費為\$13 元，故建議本苑增加時租收費水平，以增加屋苑整體收入。另根據統計，2014 年全年停車場時租收入合共港幣\$749,230。經各委員商議後，由於現時時租收費較平均水平為低，故一致同意調高時租收費，由每小時\$10 元增加至\$13 元，預計全年可增加有關收入達港幣\$225,000。另各委員商討有關車輛進入停車場及平台享用的 30 分鐘豁免收費安排，則同意維持不變。

#### 6.6 商討將經理人酬金回饋撥入大廈賬項的其他收入項目內

服務處吳小姐表示，曾有住戶建議將設備基金或緊急備用基金回撥住宅賬目內，以收窄住宅賬目赤字情況。服務處作出統計，如將經理人酬金回饋款項撥入大廈賬項內，住宅賬目帳面每年減少約港幣\$550,000 赤字。經各委員商議後，由於隨著樓齡上升，工程維修費用將持續增加，故預計將來屋苑設備基金支出亦會隨之上揚。加上，期望住戶亦應了解屋苑財政赤字的真實情況，故無需將赤字美化，令居民產生錯覺。更重要的是，屋苑需研究開源節流的措施。

#### (七) 主席工作匯報

- 7.1 主席黃先生匯報，接獲朱順雅議員致函路政署的函件副本，就青山公路青山灣段擴闊工程事宜，重申表示反對保留青盈路迴旋處，反對補種樹木的安排及反映諮詢工作欠妥善等。
- 7.2 主席黃先生匯報，接獲朱順雅議員來函，就政府擬議修訂掃管笏地皮向屯門區議會進行諮詢，有關內容請參閱是次會議記錄 6.2。
- 7.3 主席黃先生匯報，接獲朱順雅議員致函屯門及元朗規劃專員的副函，就政府建議在青山公路愛琴海岸及星堤建公營房屋及修改多幅土地用途事宜，提出反對意見。主要原因為青山公路欠缺集體運輸，交通配套不能應付公營房屋發展，因應人口增加，應在區內增加休憩設施，例如在愛琴海岸前方草地興建公園。
- 7.4 主席黃先生匯報，接獲屯門民政處函件，就星堤二期發展商提交單位面積，排污及空氣污染評估等更新資料，有關改劃仍涉及樓高約 20 層，逾千伙單位的物業計劃，故業委會已再次致函表示反對。

## (八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

- 8.1 有一住戶表示，期望容許住戶在平台使用電動代步車，有關代步車最大速度為每小時 15 公里。經各委員商議後，由於代步車亦有一定速度，平台位置轉角位置較多，故不適合在平台使用，為免造成意外或潛在風險，故未能接納建議。
- 8.2 有一住戶表示，有基督教非牟利機構申請借用泳池，以在水底拍攝受洗過程。經各委員商議後，由於涉及安全及管有者責任問題，故按以往做法，未能接納有關申請。
- 8.3 有一住戶表示，在天雨時份，長者不便於羅馬廣場運動，故要求免費開放會所設施房予長者進行太極等運動。經各委員商議後，由於住戶亦可於大廈平台有蓋通道，加上會所設施房如多用途/宴會室、球場等屬收費性質，為免造成不公，故不便免費開放設施房使用。
- 8.4 有一住戶表示，曾多次向業委會反映，指第 6 座日更保安員蔡女士服務態度欠佳，例如眼神及語氣等，業委會表示已備悉意見。

## (九) 管理公司工作匯報

### 9.1 屋苑管理工作

#### 9.1.1 2014 年 12 月及 2015 年 1 月之特別事件匯報

服務處溫先生闡釋有關特別事件報告內容，共列出 29 項事故，包括住戶身體不適、警方到訪及住戶受傷等。各委員已閱讀有關各項事件內容。

#### 9.1.2 匯報向政府環境及自然保育基金資助屋苑廚餘回收工作進展

服務處楊先生匯報，環保署已完成審核本苑租用廚餘機的投標文件，服務處將會展開投標工作。

#### 9.1.3 匯報屋苑將進行/進行中之工程進度

服務處溫先生匯報，業委會所批核的工程共有 3 項。其一，安裝於各座大堂假天花的 LED 燈帶已於 2014 年 12 月內完成。其二，消防系統半年檢查及測試後的維修項目，承辦商已於 2014 年 12 月完成維修。最後，有關羅馬廣場木架木條的更換工程，工程將於農曆新年過後展開，預計約 2015 年 4 月份完成工程。

#### 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，現時屋苑將按金及盈餘共分成四筆款項，兩筆分別約港幣一千三百二十萬及五百四十萬，作六個月定期存款，以港幣現金形式存放於交通銀行。另兩筆約港幣港幣一千三百二十萬及五百四十萬，亦作一年定期存款，存放於建設銀行。另在本年一月二十九日向十間本地銀行收集定期存款的利率，最高者為建設銀行，三個月、六個月及一年定期利率分別為 1.27%、1.34%及 1.36%。另外較高者為交通銀行，三個月、六個月及一年定期存款利率分別為 1.22%、1.32%及 1.36%。

#### 9.1.5 匯報環保碳氫雪種運行情況

服務處楊先生匯報，以新舊雪種系統作直接測試比較後，碳氫雪種在會所冷凍機及大樓分體式冷氣機的省電率分別為 26.9%及 24.3%。根據冷氣系統電子分錶的記錄，2014 年 12 月會所冷凍機整體省電量約為 4,191 度，按合約屋苑獲得該月省電量中的 40%利益，即為港幣約\$1,752。而大樓分體式冷氣機整體省電量約為 1,187 度，屋苑從而節省港幣\$496 的電費。

#### 9.1.6 匯報屋苑電力開支情況

服務處楊先生匯報，根據 2014 年 12 月之用電量與往年同期比較，住宅平均每日用電量與往年同期用電量下降 8.70%，而會所平均每日用電量比去年下降了 7.72%，而停車場平均每日用電量上升了 0.49%。

#### 9.1.7 匯報屋苑廢物回收情況

服務處溫先生匯報 2014 年 12 月與去年同期的屋苑廢物量回收情況，根據統計廢紙回收量比去年下降了 16.65%，金屬回收量比去年上升 33.33%，塑膠回收量比去年下降了 67.35%，而衣物回收量比去年下降 41.94%。

### 9.1.8 匯報屋苑水費開支情況

服務處楊先生匯報，2014年12月的清潔及灌溉用水量為1,954立方米，由於2013年同期有關水錶損壞，故無法比較用水量，但較2012年下降了63.3%。而會所餐廳用水量比上年同期下降了25.6%。

### 9.1.9 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，2013年12月會所餐廳共錄得約港幣\$7,062元虧損，而2014年12月錄得虧損港幣約\$7,784元。

### 9.1.10 匯報每月屋苑收支情況

服務處楊先生匯報，2014年11月份住宅收入為港幣\$2,350,318.41元，支出為港幣\$2,504,539.57元，虧損為港幣\$154,221.16元。而同月屋苑停車場收入為港幣\$310,321.92元，支出為港幣\$250,870.51元，盈餘為港幣\$59,451.41元。

## 9.2 屋苑活動

會所楊先生匯報會所舉辦的活動，供各委員回顧，另報告即將舉行之活動如下：

### 9.2.1 新春行運齋宴一天遊

此活動將於3月15日舉行，將與住戶一起到訪綠田園及雲泉仙館，親近大自然及享用齋菜，然後再到林村許願樹下祈福。

## (十) 其他事宜

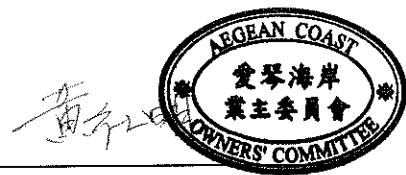
10.1 服務處溫先生匯報，於2014年12月15日，職員巡邏至啟思幼稚園正門側平台時發現，有清水從渠蓋湧出地面，經工程部及水務署職員測試後，証實屋苑內的食水來水主喉爆裂。在及後的維修過程中，屋苑亦需暫停食水供應數天。有關維修費用方面，總工程費用為港幣\$214,285，包括後加挖掘範圍及更換水喉的費用。服務處已就事件向保險公司匯報，然而在有關保險條款中，喉管自然老化並不屬於保單賠償範圍之內，故服務處以水浸後須修補受影響範圍的工程提出索償，現正待保險公司回覆。

10.2 委員敖先生表示，近日有收費報紙的精華版擺放於綜合大堂免費報紙的層架上，故查詢該報紙是否適合在屋苑內派發。服務處表示，該報章的精華版亦屬免費性質，故屋苑無需繳付任何費用。經各委員商議後，由於報章可給予住戶更多選擇，加上屋苑沒有政治立場，故同意繼續擺放有關報紙。

## (十一) 下次開會日期

經各委員商討後，暫訂於二零一五年三月二十七日(星期五)，晚上8時30分於會所宴會室舉行。

會議於晚上十一時五十分結束



主席 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. 集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險合約交予新鴻基地產保險有限公司，為期一年，保費合共港幣\$414,877.6。
2. 業委會網頁及電郵合約交予服務商 Hosting Speed，為期一年，費用為港幣\$1,074，亦將網頁及電郵域名統一，首選域名名稱為 [www.aegeancoast.net](http://www.aegeancoast.net)。
3. 購買兩部全新 CLST 跑步機，合共港幣\$62,000，並運用設備基金支付。

另可登入啟勝網頁 [www.kaishing.hk](http://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。