

愛琴海岸第七屆業主委員會 第七次會議記錄

日期	二零一七年二月十七日 (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 劉福輝先生 胡美芳小姐 江壹樺小姐 敖卓緻先生 梁 梅小姐	(住宅代表) (住宅代表) (停車場代表) (住宅代表) (住宅代表) (住宅代表)	吳貴芳小姐 楊智斌先生 楊阿平先生 劉建東先生	(愛琴海岸服務處) (愛琴海岸服務處) (愛琴海岸會所) (愛琴海岸服務處)
未能出席	蔡文鳳小姐	(住宅代表)		
列席	劉 太 山本小姐 謝先生 張先生 陳先生 陳 太	(第 2 座業戶) (第 2 座業戶) (第 5 座業戶) (第 6 座業戶) (第 6 座業戶) (第 8 座業戶)	湯先生 區先生 謝 太 張 太 甘先生	(第 2 座業戶) (第 3 座業戶) (第 5 座業戶) (第 6 座業戶) (第 7 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，由委員敖先生動議，委員劉先生和議，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 列席業戶表示，會所女桑拿室最近溫度經常失靈，需使用者通知職員，故查詢維修進度。另反映女更衣室門外一塊屏風損壞，亦需維修。該業戶續反映，室內泳池有不少疑似私人教練教水，對其他人士造成不便，另外，會所不應拉水線，水線雖可分開一般泳客及教水行為，但變相將泳池收窄，實際影響泳客活動範圍。此外，救生員未有察覺其他泳客正在游泳而拉起水線，較容易對泳客造成不便或會導致意外，需加緊留意。

會所楊先生表示，女桑拿室的控制板故障，已安排承辦商更換，並可望於下週完成工程。而女更衣室外屏風的情況已知悉，並正在跟進有關維修。而有關水線情況，經與各委員商議後，除會所泳班正在進行時會同意放置水線，其他時段暫時不作此安排。而有關會所疑有私人教練的商討情況，請參閱是次會議記錄 8.8。至於救生員拉水線問題，將會嚴厲訓示有關救生員及其組長，避免再有類似情況發生。

2.2 列席業戶表示，於早前業委會茶聚時，曾提議將影視娛樂室設備升級，令設備可支援 USB 插線，方便住戶播放影音。此外，該業戶反映大廈升降機大堂各部升降機側之麻石框有花痕，建議服務處定期翻新。最後，該業戶反映寵物公園衛生不佳，需作改善；然而，該業戶指出新搬入的飼主不了解平台躑躅的守則或限制，建議服務處加強宣傳。

會所楊先生表示，會所在茶聚時接獲意見後，已將影視娛樂室設備升級，歡迎該業戶在下次使用後給予改善意見。另外，服務處將會研究改善升降機各部升降機大堂側之白色麻石花痕情

況。服務處吳小姐補充，現時清潔員每天均會清潔寵物公園三次，包括日常打掃及用水沖洗，服務處將加強留意有關衛生情況，及勸喻使用人士在其狗隻便溺後，亦必須將便溺物清潔乾淨。另外，屋苑設有寵物守則，服務處會在新業戶或租戶於服務處登記業主資料時，將寵物守則交予新住戶，加以宣傳。

- 2.3 另一列席業戶表示，會所新增多個環保圖書閣。然而，該業戶建議在閱讀室勿放置兒童書籍，避免小童經常進出閱讀室取書及喧囂，影響閱讀室使用人士。會所楊先生表示，因應業戶之意見，將會加強圖書分類的編排及擺放位置。
- 2.4 有一列席業戶表示，就是次會議議程 6.4 網球場人造草地維修事宜，住戶反映網球場人造草地多處損壞，影響使用質素，建議將人造草地全面翻新；日後更可考慮改為硬地場地，簡化日後的維修保養。此外，網球場 2 號場因與寵物公園相連，疑有較多跳蚤，建議加強滅蟲服務。有關商議詳情，請參閱是次會議議程 6.4。另有關網球場 2 號場跳蚤事宜，服務處將儘快安排滅蟲隊伍跟進及加強寵物公園之清潔。
- 2.5 另列席業戶表示，有不少車輛及電單車於晚上 11 時至凌晨 3 時許，在青山公路高速行駛或非法賽車時發出較大噪音。而警方多於晚上十時前設路阻，但在警方撤退後，上述情況再會發生。服務處吳小姐表示，會就業戶提供的資料，草擬書函予警方跟進。
- 2.6 有列席業戶表示，曾見有宣教團體在會所宴會室門外張貼「歡迎入內」的告示，建議會所應加設設施使用限制，例如使用人數及相關用途等。會所楊先生表示，會所守則已有相關條文，如純屬私人聚會則獲容許，但如有上述含有招攬意識的告示，則有違會所守則，會所會加強留意及向有關住戶作出勸喻。該列席業戶補充，曾發現有住戶沒有購票的情況下使用健身室設備，建議會所加強巡邏。會所楊先生表示，就上述情況會所會向健身室購票人士派發膠手帶，以諮詢識別，職員將會加強巡邏，會所亦會考慮引入智能拍咭系統等加強管制。
- 2.7 另有列席業戶表示，自業委會及服務處議決各座大樓前門行人通道為禁止踏單車區域後，仍偶爾看見有外籍小童違規在該通道踏單車。服務處表示會加強留意及翻查閉路電視，並向有關小童之家長作出勸喻。
- 2.8 有一列席業戶表示，曾見有多名私人教練經常在會所游泳池內教水，並持續多年。即使服務處向其發出警告信及律師信，對方仍沒有理會。故此住戶向業委會查詢，需否訂立更嚴厲的屋苑守則，或採取法律行動以打擊私人教練行為，以免影響其他泳客。有關商議詳情，請參閱是次會議議程 8.8。

(三) 通過二零一六年度業主委員會週年會議記錄

經各委員討論後，由委員敖先生動議，委員劉先生和議，由各委員投票一致通過二零一六年度業主委員會週年會議記錄。

(四) 跟進二零一六年度業主委員會週年會議記錄

4.1 擬建國際小學事宜

服務處吳小姐表示，有關掃管笏段擬建國際小學事宜，據悉申請者已撤回提交至城規會的申請。根據報章報導，有關辦學團體稱會另覓地皮建校。

4.2 更換網球場射燈

會所楊先生表示，已安裝網球場 4 支射燈，由原有 400W 的輔助燈改為 280W LED 燈。新燈強度較理想，亦較省電節能。

(五) 議決事項

5.1 商討及議決修改業主委員會規章事宜

主席黃先生表示，在業主委員會會議通過的決議，應為最終的決議，對各委員具約束力，為使各委員更清晰有關運作，故建議在業主委員會規章內訂立機制，以完善業委會運作。經業委會

顧問陳錦文先生協助撰寫下，建議在規章中加入第十點，其內容為「在任何一個恰當地召開的業主委員會會議上通過的決議，即為最終決議且對業主委員會具約束力（除非該決議被所有業主委員會委員簽署的書面決議明文廢除）」。

經商議後，各委員討論日後如需廢除決議時，應由所有委員簽署作實，抑或大多數委員確認便可。最後，各委員達成共識，在業委會會議上作出的議決，業委會均應支持及貫徹執行，故各委員在議決前必須小心謹慎才作出投票決定。但如日後環境因素有所變化而影響之前的決議，各委員亦樂意就有關事項再作商議。故此，各委員決定維持業主委員會規章內容，不用作出修訂。

5.2 議決集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險合約

服務處楊先生匯報，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。而服務處已分別致電及致函予 9 間保險公司，邀請其回標，倘若未有意願回標，亦須以書面回覆服務處。而其中亞洲保險回覆表示謝絕回標，而皇家太陽聯合保險、恒生保險、蘇黎世保險、中國太平保險、匯豐保險、友邦保險及安盛香港均沒有回標及回覆。

經委員劉先生及譚先生參與早前開標程序，結果只有新鴻基地產保險有限公司(為新鴻基附屬公司)回標：費用為集體火險全年保費\$316,335.20，第三者保險全年保費\$ 87,000，忠誠保險全年保費\$ 500，貨幣運送保險全年保費\$3,200，全年合共為\$407,035.20。

而保險合約中，集體火險的保額，實反映將整個屋苑重新建設的成本，鑑於近年的建築材料及其他建築成本上升，故集體火險的保額亦有需要作出調整，故合約保額由原來港幣 \$3,617,053,300 提高至港幣\$3,857,746,300。

經各委員商討後，由於集體火險、第三者保險及貨幣運送保險的保費均比去年減少，總保費較去年下調 7.1%，故由委員敖先生動議，委員梁小姐和議，各委員投票一致同意上述保險合約給予一「新鴻基地產保險有限公司」，為期一年(由 2017 年 4 月 1 日起至 2018 年 3 月 31 日止)。

5.3 議決停車場時租車位收費由每小時港幣十三元調整至每小時十六元

服務處楊先生表示，各委員在上次會議已商討題述事項，現由委員敖先生動議，委員胡小姐和議，各委員投票一致同意將停車場時租收費，由每小時\$13 調升至\$16。服務處將安排承辦商修改電腦收費系統，新收費預計可於 2017 年 4 月 1 日實施。

5.4 商討及議決調整單位裝修按金水平

服務處吳小姐表示，有委員在上次會議中建議調整裝修按金的水平，由港幣\$2,000 至\$3,000。經各委員商議後，各委員均認為現時裝修按金水平較低，故由委員敖先生動議，委員梁小姐和議，各委員投票一致同意調整裝修按金水平至港幣\$3,000。此外，由於單位裝修並進行搬運工作時，經常影響大堂及有關樓層的清潔，每每由本苑清潔工人處理，故此有委員建議在下次會議中，商議加入裝修清潔費用及修訂裝修指引中的規定。服務處表示會跟進。

5.5 商討及議決增設單位搭建棚架按金事宜

服務處吳小姐表示，有委員在上次會議中反映，單位進行搭棚工作之時，工人在搬運竹條途中也有機會損毀公眾設施，而在拆卸棚架時，綁紮竹條的尾龍籤也掉至平台，對清潔工作亦有壓力，故建議增設搭建棚架按金機制，在適當的時候從按金中扣取費用，補償屋苑之損失。經各委員商議後，由委員敖先生動議，委員胡小姐和議，一致同意增設搭建棚架按金機制；至於按金水平方面，有委員建議按金水平為港幣\$1,000 或\$2,000，經各委員投票後，由委員敖先生動議，委員胡小姐和議，以 4 票對 3 票的情況下，同意搭建棚架按金為港幣\$1,000。服務處表示會在籌備行政工作後，將會發出通告通知住戶。

5.6 議決更換近第八座總行人出入口閘門

服務處吳小姐表示，為了減輕大閘重量，令住戶或駐閘保安員開關閘門時較輕便，亦減少職員因長期持續拉門動作造成勞損的機會，在上次業委會會議中曾研究以較輕的不銹鋼材料訂造設計較簡化的新閘，以取代第八座總行人出入口的鐵製大閘。報價最低的承辦商為錢坤工程有限公司，費用為港幣\$49,000。有委員曾表示擔心輕料不銹鋼強度不足，影響新閘的耐用程度。故此，服務處另行研究以原閘的相同鐵料，將閘門設計簡化以減低閘門整體重量，並就工程邀請

7 間承辦商報價，其中錢坤工程、棠記鐵器工程、榮利工程服務公司及藝和工程有限公司未有報價，其他承辦商報價如下：

合記(金輝)工程有限公司	：	總費用為港幣\$49,000
惠利(標準)鐵工廠有限公司	：	總費用為港幣\$64,000
美豐行工程服務有限公司	：	總費用為港幣\$85,480

服務處吳小姐補充，經服務處評估新閘及舊閘的重量後，簡化設計後的鐵閘單邊門較原有鐵閘輕約 13 公斤，效果不大。故此，服務處另建議保留現有閘門，並在閘門下加設滾輪及不銹鋼路軌，除可減輕閘門重量外，亦無需進行較大的工程改動。經各委員商議後，同意服務處之建議，另提議先將閘門之手柄更換，改裝為較闊的手柄，讓住戶拉門時較易把持。服務處表示會跟進。

5.7

議決環保基金資助之廚餘回收再造項目的細節安排

服務處楊先生表示，目前在廚餘回收計劃中的開支，有 3 項工程或物料購置開支相等於或超過港幣\$10,000，根據環保基金的指引，有關項目需於業委會會議上，由業委會議決同意。

其一，服務處曾邀請 7 間承辦商報價，為廚餘機接駁三相供電及安裝分電錶。其中力佳工程有限公司謝絕報價，另飛龍工程服務有限公司、麥行記工程有限公司及增力有限公司均沒有報價，而其他承辦商報價如下：

佳達工程有限公司	：	總費用為港幣\$29,000
得力信工程公司	：	總費用為港幣\$34,890
聯合工程(國際)有限公司	：	總費用為港幣\$49,750

經各委員商議後，由委員敖先生動議，委員劉先生和議，一致同意及追認由佳達工程有限公司承辦上述工程，總費用為港幣\$29,000。

其二，服務處購買 400 個正方形密封保鮮盒以供住戶回收廚餘之用，服務處共向 3 間公司發出報價邀請，其報價如下：

源利百貨	：	總費用為港幣\$10,000
景德行瓷業有限公司	：	總費用為港幣\$14,000
光榮飲食不銹鋼具工程有限公司	：	總費用為港幣\$15,600

經各委員商議後，由委員敖先生動議，委員劉先生和議，一致同意及追認向源利百貨購買 400 個正方形密封保鮮盒，總費用為港幣\$10,000。

最後，服務處添置 7 個廚餘盒收集櫃，以便住戶擺放廚餘盒作回收用途，服務處共向 3 間公司發出報價邀請，其報價如下：

園藝廊	：	總費用為港幣\$15,094
居庭有限公司	：	總費用為港幣\$22,400
天織堂日本組合屋有限公司	：	總費用為港幣\$28,595

經各委員商議後，由委員敖先生動議，委員劉先生和議，一致同意及追認向園藝廊添置 7 個廚餘盒收集櫃，總費用為港幣\$15,094。

5.8

議決環保站環保列車回收服務續約事宜

服務處楊先生表示，根據由 2016 年的統計，位於第三及五座後門的「環保列車」回收箱內放置的舊衣、光碟及碳粉盒的總收入為約港幣\$19,098。而有關合約將於 2017 年 5 月 1 日屆滿，而「環保列車」的新合約收回回饋額與去年合約一樣：舊衣物每公斤\$5.8，碳粉盒每個\$1.5，

而光碟每公斤\$3。經各委員商議後，各委員一致同意屋苑繼續與「環保列車」續約，為期 1 年。另有委員表示，曾發現環保列車職員在收衣時，在平台挑選衣物，並將部分舊衣物掉入救世軍收集箱內，另表示環保箱經常爆滿。服務處表示會聯絡有關回收商留意及增加收集次數。

5.9 議決業委會網頁及電郵網上寄存續約安排

服務處楊先生表示，業委會網頁及電郵庫寄存服務將於 2017 年 3 月 26 日屆滿，需安排續期事宜，現時服務商為 Hosting Speed，總服務費為每年港幣\$661。

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\$661；Timway 一年費用為\$915；Pachosting 一年費用為\$972；UDomain 一年費用為\$1,410。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，由委員敖先生動議，委員梁小姐和議，各委員投票一致同意繼續交由 Hosting Speed 作為服務商，一年費用為港幣\$661。業委會網址維持為 www.aegeancoast.net，電郵地址則同樣是 oc@aegeancoast.net。

5.10 議決順豐速運擺放智能櫃續約事宜

會所楊先生表示，順豐速運擺放智能櫃合約將於 2017 年 4 月 1 日屆滿，需安排續期事宜。現時續約安排中，智能櫃維持由一台智能控制顯示機及一個儲物櫃所構成，擺放於第 22 號穿梭升降機地庫一樓。順豐速運會提供場地租賃費用每年港幣\$36,000 紿予屋苑管理帳戶，為屋苑帶來收入。經各委員商討後，由委員敖先生動議，委員梁小姐和議，各委員投票一致同意與順豐速運續約一年。

5.11 商討及議決於會所閱讀室與鼓房走廊間加裝雙掩門事宜

會所楊先生表示，上次會議中曾商議，將會所閱讀室玻璃門改為實心門，以加強其隔音效果，減少兒童遊戲區聲浪對閱讀室人士之影響，最低報價為港幣\$27,490。經各委員商討後，認為在閱讀室對出走廊間加設一度新實心門，隔音效果更為顯著，故服務處曾邀請 7 間工程承辦商報價，閱讀室與鼓房走廊間加裝實心雙掩門連門框。其中信成工程有限公司、合益工程有限公司、福華工程公司及恆保(國際)工程有限公司謝絕報價，而另外 3 間承辦商報價如下:-

美豐行工程服務有限公司	：	總費用為港幣\$26,000
佳達工程有限公司	：	總費用為港幣\$28,600
藝和工程有限公司	：	總費用為港幣\$33,300

服務處劉先生補充，為符合消防條例，在加設新門後，須在附近加裝消防花灑頭乙個，服務處共邀請 6 間承辦商報價。其中力佳工程有限公司、迅達五金機器廠有限公司、安樂機電設備工程有限公司及江森自控香港有限公司謝絕報價，另外 2 間承辦商報價如下:-

威臨施工工程有限公司	：	總費用為港幣\$4,000
增力有限公司	：	總費用為港幣\$10,200

經各委員商討後，有委員表示曾實地視察，認為遊戲區的聲浪對閱讀室使用人士影響輕微。另有委員認為，會所閱讀室連接音樂室、鋼琴房及兒童遊戲區，基於原有設計問題，隔音效果實為有限，呼籲各住戶互相包容。經各委員商討後，認為增設新門的花費較高，故擱置有關建議。另各委員認為，了解會所職員控制場面方面實有困難，鼓勵會所職員在可行的情況之下，盡量勸喻喧嘩人士保持寧靜。

(六) 商討事項

6.1 商討會所各項設施收費調整事宜及匯報問卷調查結果

會所楊先生表示，服務處於 2017 年 1 月 10 日向住戶發出題述之間卷調查，共收回 546 份有效問卷，佔屋苑總戶數的 33.6%，服務處已就調查結果發出通告。經各委員參考有關資料及商討後，認為會所設施已沿用多年，老化情況日益嚴重，為減少管理費補貼會所開支的壓力，故建議根據問卷調查中最多住戶選擇的選項為準，建議作出以下新收費。

有關新收費建議如下：

- A. 多用途/宴會室平日每小時收費港幣\$40，星期六及假日每小時收費港幣\$60；
 - B. 影視娛樂室每小時收費港幣\$50，星期六及假日每小時收費港幣\$70；
 - C. 燒烤場平日每節收費港幣\$100，星期六及假日每小時收費港幣\$150；
 - D. 網球場每小時收費港幣\$50，晚間燈光每小時收費港幣\$25；
 - E. 羽毛球場平日每小時收費港幣\$40，星期六及假日每小時收費港幣\$50；
 - F. 籃球場星期三每小時收費港幣\$150，星期六及假日每小時收費港幣\$180；
 - G. 乒乓球場星期六及假日每小時收費港幣\$30；
 - H. 鋼琴室每小時收費港幣\$40；
 - I. 音樂室每小時收費港幣\$40；
 - J. 按摩椅每半小時收費港幣\$11；
 - K. 游泳池住戶平日每次收費港幣\$18，星期六及假日收費\$23，月票收費\$210；訪客每次收費\$50；
 - L. 健身室住戶每次收費港幣\$13，月票收費港幣\$180；訪客每次收費\$35；
 - M. 沖身間長者月票收費港幣\$80；
- 其餘未有列入上述之設施項目，其收費水平則維持不變。

有委員認為，上述修訂建議的收費雖獲較多住戶支持，但由於部份項目的反對百分比超過40%，故建議先按照問卷調查的結果向住戶發出通告，並邀請住戶發表意見。業委會將於下次會議中，再按上述結果及其他意見進行議決。另有委員表示，建議服務處檢討各項設施及場地的使用守則，例如場地用途限制及使用人數等。

6.2 商討向政府爭取興建荃屯鐵路之安排

委員劉先生表示，青山公路沿線將有不少住宅項目落成，居民對鐵路的需求實在有增無減。屯門區議會曾提出具體方案向政府爭取興建荃屯鐵路，由屯門西，沿經三聖、掃管笏、青龍頭、深井東、灣景，駛往荃灣西站。在 2014 年，政府因該鐵路項目造價高昂而否決之。據悉，屯門區議會亦在 2016 年再次致函政府要求重新考慮。經商議後，各委員均贊成由業委會致函屯門區議會及有關政府部門，要求重新啟動研究興建荃屯鐵路。

6.3 商討會所旁戶外兒童遊樂場地蓆維修項目

會所楊先生表示，會所旁戶外兒童遊樂場的無縫地蓆，經過 9 年使用後，已見多處位置損壞，容易絆倒途人。然而，服務處從第八座戶外兒童遊樂場鋪設無縫地蓆之工程經驗所得，為加強地蓆耐用程度，地蓆設計應盡量以簡單為主，以免因設計顏色不同而造成較多接口位置。

故此，服務處建議參照第八座戶外兒童遊樂場現時的簡單圖案，重鋪會所旁戶外兒童遊樂場無縫安全地蓆。經初步報價後，清除舊有地蓆及更換新地蓆費用約為港幣\$385,000。經各委員商議後，為顧及使用者安全，同意服務處安排招標工作，待工程標價及地蓆圖案落實後，再於下次會議中商議。

6.4 商討網球場人造草地維修事宜

會所楊先生表示，網球場的人造草地經多年使用後，多處已出現損壞。服務處過往聘請承辦商針對局部損壞位置進行修補工作。現時兩個網球場近兩邊底線位置均再出現磨損，面積較大，故服務處建議安排承辦商，由兩面邊線連底線形成長方形的修補面積，更換人造草地。經初步報價後，工程費用約為港幣\$39,000。經各委員商議後，初步同意服務處之建議，另應因列席業戶之建議，有委員亦提議服務處招標更換兩個網球場整塊人造草地，取得工程費用資料作比較。服務處表示會安排招標工作。另因原有設計為人造草地，故暫無意將其設計更改為硬地場地。

6.5 商討會所沖身間門加設門鎖的可行性

服務處吳小姐表示，有住戶反映，為防止有住戶未有購票而使用沖身間，建議在沖身間門加設門鎖。經各委員商議後，由於現時沖身間門為玻璃門，未能改裝門鎖，如需加鎖，只能更換為

木門款式。各委員亦認為，自從沖身收費實施以來，從住戶日常觀察及會所沖身間收入中可見，沖身間濫用情況已大為改善，大部分住戶均十分自律，故不建議屋苑花費額外金額更換沖身間門，並鼓勵會所職員繼續在可行的情況下，加強宣傳及監察使用情況。

6.6 商討各座保安員對調的可行性及要求住戶進入住宅大廈時必須拍咗之建議

服務處吳小姐表示，有住戶認為各座保安員長期駐守某一座大樓，會與部份住戶相熟，令該保安員自然地為該座相熟住戶開啟智能卡門，有違住戶應自行拍咗進入大堂的原意，故建議定期將各座保安員對調，另應強制性要求所有住戶必須拍咗進入住宅大廈。

經各委員商議後，由於資深保安員難求，而保安員能區分住戶及訪客身份，實有利於屋苑保安，減低可疑人士進入屋苑及住宅大廈的機會，故此不贊成各座保安員對調的建議。而住戶自行拍咗進入屋苑的政策，有賴各住戶合作，建議服務處定期進行宣傳工作。

6.7 商討清潔合約投標者名單

服務處楊先生匯報，清潔合約將於 2017 年 5 月 1 日屆滿，故建議邀請共七間清潔承辦商進行招標，名單包括現時承辦商增力服務有限公司(現時服務承辦商及新鴻基附屬公司)、力新清潔有限公司(新鴻基附屬公司)、合力清潔服務有限公司、嘉利環境服務有限公司、服務系統(香港)有限公司、勞氏清潔服務有限公司及新紀元清潔有限公司。經商討後，各委員同意有關名單。服務處會進行招標程序後再作商討。

6.8 商討園藝合約投標者名單

服務處楊先生表示，上述服務保養期將於 2017 年 5 月 1 日屆滿，故需重新招標，建議投標者名單為：植生花園有限公司、植美園藝公司、康樂園園藝有限公司、香島園藝有限公司、廣林花園有限公司及琦峰設計園藝；而植美園藝公司為現時承辦商及保養商；另承辦商「康樂園園藝有限公司」屬啟勝附屬公司。經各委員商議後，認為植美園藝公司近日表現有所改善，故同意邀請上述六間公司投標。

6.9 商討冷氣保養合約投標者名單

服務處楊先生表示，上述設施保養期將於 2017 年 5 月 1 日屆滿，現時冷氣保養商為匯能空調管理(香港)有限公司。服務處劉先生表示，由於匯能空調管理(香港)有限公司在保養期內服務水平欠佳，故建議將其在是次招標名單中剔除。經各委員商議後，各委員一致同意向以下公司發出標書：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)、約克國際(北亞)有限公司。

6.10 商討保養閉路電視、保安系統、紅外線、內線對講機、智能咗系統、音響、大廈控制訊號系統投標者名單

服務處楊先生表示，上述設施保養期將於 2017 年 5 月 1 日屆滿，需安排投標工作，現時系統保養商為集寶香港有限公司。服務處吳小姐表示，根據過往一年記錄，集寶未能妥善處理屋苑智能卡出入系統，或處理一段較長時間後，仍然無法修復系統。服務處惟有多次邀請其他承辦商報價維修有關系統，整年花費額外接近港幣\$40,000 開支。此外，集寶最近安排一名新技術員到本苑進行保養，惟其表現欠佳，故服務處建議將集寶香港有限公司從名單中剔除。經各委員商議後，一致同意向六間公司發出標書邀請投標，六間投標者名單為：大昌華嘉香港有限公司、新意網科技有限公司、美電防盜系統有限公司、智控系統有限公司、順昌電器工程有限公司及萬昌自控工程有限公司。其中新意網科技為新鴻基附屬公司。

6.11 商討屋苑外判警衛合約投標者名單

服務處吳小姐表示，上述服務保養期將於 2017 年 4 月 19 日屆滿，需安排投標工作，現時服務承辦商為標準警衛服務有限公司。服務處建議投標者名單為：城市護衛有限公司、香港警衛有限公司、衛達保安有限公司、信和護衛有限公司、大眾安全警衛有限公司、香港安全護衛服務有限公司、標準警衛服務有限公司、世紀服務有限公司及德保護衛有限公司。經商議後，各委員一致同意向上述公司發出標書。

(七) 主席工作匯報

- 7.1 服務處楊先生代為匯報，業委會曾致函運輸署巴士及鐵路科，讚賞其回應青山公路沿線居民訴求，設立 A33 機場巴士沿經青山公路。另業委會建議在繁忙時段增設駛往東九龍的巴士路線，沿經三聖至小欖之間的青山公路路段，亦建議加強前往尖沙咀的巴士路線。運輸署亦在期間推出 2017-2018 年度屯門區巴士路線發展計劃，部份路線亦有回應業委會之建議，例如新增 52X 特別班次、增加 261B 特別班次於繁忙時段前往九龍站、增加一輛 962S 雙層巴士等。業委會均表示歡迎。
- 7.2 服務處楊先生代為匯報，業委會接獲屯門民政處資料，環保署就屯門西繞道公開工程項目簡介，新設計將以隧道形式興建，連接港珠澳大橋的交通網路。業委會表示備悉資料，稍後研究。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

- 8.1 有一住戶以書面提出意見，反對小童踏單車受到限制，另建議將羅馬廣場改為單車徑，早上予長者晨運，午後可開放予小童踏單車。經商議後，早前建議在各座大廈前方通道列為單車禁止區實為安全起見，而羅馬廣場未受影響，惟小童應有家長陪伴下才在平台慢步踏單車。
- 8.2 另一住戶以書面表示，強烈反對政府在外圍興建單車徑，認為在住宅區外建單車徑及單車休憩區會破壞寧靜環境，引起交通擠塞等問題。業委會備悉意見，並在早前已向有關部門反映住戶意見。
- 8.3 有一住戶以書面表示，第 2 座某樓層走廊地上常有污漬，未有即日清洗，而垃圾桶附近亦有發現蟑螂出沒。服務處表示，已提示清潔承辦商注意情況，並加強日常清潔工作。
- 8.4 有一住戶建議將管理費自動轉帳過數日期改為每月月尾，配合一般上班人士月尾出糧的情況。服務處已向住戶解釋，大廈公契指明管理費實為預付款項，應於對應月份之前便須繳付，故自動轉帳日期為每月月頭。經商議後，服務處應按大廈公契所陳述行事，不同意作出修改。
- 8.5 有一車主要求在某單位附近加設閉路電視。經商議後，由於鋪設訊號線並加裝閉路電視的工程費用高昂，故同意服務處現時的計劃，先在停車場可行位置預先放置燈喉，以供日後加裝閉路電視時，可減省重覆的鋪線費用，待有關工程完成後，才再作考慮。
- 8.6 有一住戶來電表示，反映管理費增加的情況下，應開源節流。例如只保留駐守閘口的保安員，撤走各座大樓的座頭保安員，並倣效國內某些高尚住宅，利用高科技保安系統，如指模辨認等確認住戶身份。經商議後，認為此建議之爭議性極大，暫未有意實行，但可在日後研究以科技取代人手的營運方式，例如以八達通系統取代停車場時租系統，長遠減省人手。
- 8.7 有一住戶以書面信致函業委會及服務處，反對增加管理費，認為最低工資調整未有落實，不應以有關調整為由，增加有關開支的預算。服務處已回覆住戶，最低工資委員會已有最新建議水平提交政府考慮，在歷年的經驗中，建議均獲通過。而屋苑的財政預算中，最低工資水平調整亦只在 2017 年 5 月後生效，再以全年平均數計算每月開支預算。
- 8.8 有一住戶以書面反映，有多名私人教練經常在會所游泳池內教水，並持續多年。即使服務處向其發出警告信及律師信，對方仍沒有理會。故此住戶向業委會查詢，需否訂立更嚴厲的屋苑守則，打擊私人教練行為，以免影響其他泳客。會所楊先生表示，會所一直有監察疑似私人教練行為及進行記錄，如發現有疑似教授行為，例如一名人士同時教授多名小童，於不同節數同時出現類似行為等，會所均會發出警告信甚至律師信勸止有關行為。經各委員商議後，建議服務處除向有關私人教練發出警告信外，亦應致函予其智能咭所屬的單位業主，表示服務處有權隨時禁止有關疑似私人教授行為。在實際執行上，如會所職員發現疑似私人教練進入泳池範圍，亦應隨時向其作出警告及記錄，及向有關家長解釋屋苑泳池不可用作教水途徑，如有關人士不聽勸喻而對其他使用者造成滋擾，可按會所守則將有關人士請離會所。如有私人教練屢勸不

聽，不排除於日後作出其他法律行動。服務處表示會跟進，並將有關結果於下次會議中向各委員匯報。

- 8.9 有一業戶要求服務處代為反映意見，建議狗隻不准行經平台範圍，及發覺員工在平台巡邏時，發現有人違規遛狗時，沒有即時作出勸喻，特別見業委會成員更不會上前勸阻。另有委員經常在平台遛狗時，未有為狗隻拖繩繫引，任意行走。而在是次會議當日，業戶稱見該委員攜狗進入會所旁的兒童遊樂場，該業戶認為委員應以身作則，遵守寵物守則。服務處吳小姐表示，經翻查閉路電視後，確實發現該委員在平台遛狗時，未有為狗隻繫上狗繩，不符合寵物守則的規則。然而，閉路電視錄影顯示該委員進入會所旁的兒童遊樂場時，其狗隻卻停留在遊樂場外入口，未有進入範圍內，故不屬違規行為。服務處吳小姐指出，各委員作為居民代表，應以身作則遵守各項守則，為其他飼主豎立榜樣。

有關員工跟進攜狗人士違規工作，服務處會訓示各級員工加強留意及作出勸喻。至於平台範圍禁止攜帶狗隻，由於本苑大廈公契並沒有嚴禁養狗之條款，經向律師查詢，實未能禁止狗隻進入平台範圍。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2016年11月下旬至2017年1月上旬期間之特別事件匯報

服務處楊先生闡釋有關特別事件報告內容，共列出 27 項事故，包括住戶身體不適、警方到訪、住戶受傷、設施受損等。

9.1.2 汇報業委會茶聚之住戶意見

詳情請參閱是次會議記錄附頁。

9.1.3 汇報有關飼養寵物意見反映情況

服務處楊先生匯報，服務處在 2016 年 11 月 18 日至 2017 年 1 月 28 日期間，共接獲 32 項有關飼養寵物的反映，包括在單位有狗吠聲及平台有狗隻便溺等。服務處期間向有關飼主作出口頭勸喻及書面警告。

9.1.4 汇報屋苑將進行/進行中之工程進度

服務處楊先生匯報，經由業委會批准的工程，為將時租紙票系統轉用八達通收費系統，預計工程竣工及完成八達通開戶，需至 2017 年 6 月後完成。

9.1.5 汇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，分別約港幣一千三百五十六萬、一千一百四十三萬及五百九十六萬作一年定期存款，另外一筆五百六十三萬作六個月定期存款，以港幣現金形式存放於渣打銀行、建設銀行、交通銀行及大新銀行。另在本年 2 月 7 日向 11 間本地銀行收集定期存款的利率，最高者為交通銀行，三個月、六個月及一年定期利率分別為 0.88%、1.05% 及 1.15%。另外較高者為建設銀行，三個月、六個月及一年定期存款利率為 0.80%、0.95% 及 1.16%。

9.1.6 汇報屋苑電力開支情況

服務處楊先生匯報，根據 2016 年 10 月至 2017 年 1 月用電量與往年同期比較，住宅平均每日用電量較往年同期上升了 1.0%，而會所平均每日用電量較往年同期上升 7.0% 及停車場平均每日用電量較往年同期下降了 7.5%。

9.1.7 汇報屋苑廢物回收情況

服務處楊先生匯報 2016 年 11 月及 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 19.8%，金屬回收量比去年下降了 4.7%，塑膠回收量比去年上升了 100.9%，而衣物回收量比去年則上升 10.3%。

9.1.8 匯報屋苑水費開支情況

服務處楊先生匯報，2016 年 9 月至 12 月清潔及灌溉用水量合共 2,957 立方米，較去年下降 6.9%。而會所餐廳水錶於 2016 年 9 月至 12 月用水量比上年同期上升了 45.5%。

9.1.9 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，2017 年 1 月會所餐廳共錄得港幣 \$585.8 元盈餘，而去年 1 月則錄得港幣 \$1,258.4 元盈餘。

9.1.10 匯報每月屋苑收支情況

服務處楊先生匯報，2016 年 10 月、11 月及 12 月份住宅收入分別為港幣 \$2,589,133.99、\$2,520,262.68 及 \$2,657,672.66 元，支出分別為港幣 \$2,770,337.48、\$2,468,528.83 及 \$3,317,811.51 元。2016 年 10 月虧損為港幣 \$181,203.49 元，11 月盈餘為港幣 \$51,733.85，而 12 月虧損為港幣 \$660,138.85。而 2016 年 10 月、11 月及 12 月份屋苑停車場收入為港幣 \$292,252.99、\$308,752.47 及 \$324,956.75 元，支出為港幣 \$254,833.16、\$290,810.13 及 \$298,044.52 元。2016 年 10 月盈餘為港幣 \$37,419.83 元，11 月盈餘為港幣 \$17,942.34，而 12 月虧損為港幣 \$26,912.23。

9.2 屋苑活動

會所楊先生匯報農曆新年活動供各委員回顧，另報告即將舉行之活動如下：

9.1 金雞賀歲一天遊

此活動為齋宴一日遊活動，將於 2 月舉行，到訪大嶼山靈隱寺享用齋菜，另到訪昂平市集、天壇大佛及大澳旅遊。

9.2 綠色繽 FUN 嘉年華

此為屋苑環保活動，將會所室內運動場舉辦，屆時將有環保攤位遊戲供住戶參加。

(十) 其他事宜

10.1 服務處楊先生表示，停車場時租收費系統將更換為八達通系統，經與八達通卡有限公司申請戶口後，確認八達通標準收費為每月最低港幣 \$1,500，或交易額的百分之一，以較高者為準。經商議後，各委員一致同意有關收費水平。

10.2 有委員表示，有住戶反映救生員欠缺紀律及專業，如有泳客正在游泳，救生員不應拉回水線，以免在過程中導致泳客不便或有意外發生。會所楊先生表示，將會嚴厲訓示有關救生員及其組長，避免再有類似情況發生。

10.3 和記環球電訊申請於 2017 年 2 月 18 及 19 日，3 月 11 及 12 日在屋苑擺放宣傳攤位，每日場地租金為港幣 \$1,500。經商議後，各委員同意有關申請。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，暫定於二零一七年四月七日(星期五)，晚上 8 時 30 分於會所宴會室舉行。

會議於凌晨一時二十分結束。



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. 同意集體火險、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，全年保費為港幣 \$407,035.20。

2. 同意將停車場時租收費，由每小時\$13 調升至\$16，新收費預計可於 2017 年 4 月 1 日實施。
3. 同意調整裝修按金水平由港幣\$2,000 調升至\$3,000。
4. 同意增設搭建棚架按金機制，按金為港幣\$1,000。
5. 同意及追認由佳達工程有限公司承辦為廚餘機接駁三相供電及安裝分電錶，工程費用為港幣 \$29,000；另同意及追認向源利百貨購買 400 個正方形密封保鮮盒，總費用為港幣\$10,000；亦同意及追認向園藝廊添置 7 個廚餘盒收集櫃，總費用為港幣\$15,094。
6. 同意屋苑繼續與「環保列車」續約回收服務，為期 1 年。
7. 同意交由 Hosting Speed 作為業委會網頁及電郵庫之服務商，一年費用為港幣\$661。
8. 同意提供場地予順豐速運擺放智能櫃及續約一年，屋苑可獲一年港幣\$36,000 收入。

另可登入啟勝網頁 www.kaisheng.hk 或業委會網頁 www.aegeancoast.net 瀏覽此會議紀錄，如有任何查詢可致電 29495111 與服務處聯絡。

匯報業委會茶聚意見

是次業主委員會茶聚於 2017 年 1 月 13 日舉辦，共有 7 戶住戶參與。而住戶意見及有關跟進情況撮要如下：

會所方面	跟進情況
反映會所女更衣室個別沖身間水溫較低	經檢查後，熱水爐運作正常，現正使用的瓷能發熱熱水爐實為環保節能設計
反映會所男更衣室個別沖身間去水位有小昆蟲	會所已即時跟進更衣室清潔工作
反映會所供住戶使用之電腦偶有壞機情況出現	如電腦壞機，會所會安排技術員進行維修
反映影視娛樂室設備稍遜，質素有待提升，例如：選購較新設備可插 USB 及增加喇叭	有關影音設備已升級，可支援 USB 插線，而音響大細可調較，如有需要可聯絡會所職員協助
建議會所設施增設以八達通收費	經了解及商議後，八達通每月收費高昂，不符合經濟效率，故擱置建議
讚賞沖身間實施收費後，濫用情況太有改善，支持繼續收費	會所將繼續進行宣傳及監察工作
反映有個別救生員表現欠理想	業戶反映之救生員已經離職，會所將繼續留意個別救生員工作表現
讚賞會所管理優良，員工服務質素、清潔及設施管理均令人滿意	致謝業戶讚賞
保安方面	跟進情況
讚賞保安員蔡惠媛工作表現令人滿意	致謝業戶讚賞
建議屋苑門禁系統改用八達通系統	經了解及商議後，更換有關硬件及拉線工程費用超過港幣一百萬，故暫不考慮
查詢日後車閘改用八達通系統後，保安安排及訪客登記程序	將維持現時相類似的訪客確認程序
清潔方面	跟進情況
查問是否有清潔工疑因與住戶閒談，而導致需要離職。認為該名清潔工關心住戶，行為可以接受	致謝住戶之包容，而事件實屬誤會，有關外判清潔工調配由承辦商安排
反映經常有外傭於通道聚集放狗	服務處會留意飼主是否遵守寵物守則，如繫上狗繩等
反映有個別單位冷氣機滴水至平台，可考慮加裝接水盤收集滴水及引到花槽內；另一業戶反映夏季期間，7 座後門位置上層住戶冷氣機滴水問題	服務處將即時通知有關單位跟進冷氣機滴水情況

反映有個別裝修單位清理建築廢料時，未有包紮好而導致塵土飛揚，建議必須以袋或桶裝好建築廢料後方可放置平台	服務處將加強宣傳，裝修承辦商須按屋苑裝修守則進行工作，如發現違規情況，將扣起部分裝修按金
反映公眾地方狗隻便溺情況未有改善，飼主未有適當清潔狗隻便溺。建議加強平台巡查工作，教導及發出簡易圖示指引予飼主如何處理狗隻便溺。職員亦可依靠指引作出勸喻，令過程較軟性及較容易令飼主接受	經商議後，現時寵物守則指明，飼主不可讓其狗隻於公眾地方隨處便溺，即使狗隻失禁，飼主亦必須徹底清理便溺物。故如發出左述較溫和的指引，將擔心便溺情況惡化
維修及設施管理方面	跟進情況
反映屋苑內供青少年使用設施不足，建議改建籠物公園為足球場、單車場或青年廣場	經商議後，不主張更改屋苑原有設施用途
反映車路路拱偶有螺絲鬆脫	服務處已即時安排維修及更換有關路拱
建議商場穿梭升降機 B1 大堂空間很大，可增加座椅或其他設施	服務處正在研究可行方案運用此大堂空間
反映有部份升降機門框有花痕	將會研究改善升降機各部升降機大堂側之白色麻石花痕情況
建議於遊樂場加設單桿健體設施	服務處將會進行報價，以供業委會考慮
其他	跟進情況
贊同管理費加幅合理，服務處整體服務很好	致謝業戶讚賞
建議增設曬被設施(季節性：約 5-6 月)供住戶使用	由於公契列明不可於公眾地方晾曬衣物，故建議並不可行
反映應可讓住戶於窗戶晾曬衣物，因公契未有列明不可於窗戶晾曬衣物，認為窗戶不屬於外牆範圍	經了解後，認同過往處理方法，衣物不應外露於室外環境，故與衣物掛晾的位置無直接關係
讚賞服務處彭雪花工作表現令人滿意	致謝業戶讚賞
建議大型狗隻必須於公眾地方配戴口罩	業委會過往已多次商議，惟非每種狗隻面型適合配戴口罩，故按現時香港法例，限定指定危險狗隻須配戴口罩
讚賞聖誕節及農曆新年裝飾非常美觀，增添節日氣氛	致謝業戶讚賞
建議於發放業主大會通知書時，夾附業主資料登記表以供更新資料	服務處會考慮有關建議
反映裝修按金金額\$3,000 太低，建議將裝修按金金額提高，以起警惕作用。另裝修公司及業主必須購買第三者責任保險，以保障屋苑業戶	有關討論詳情，請參閱是次會議議程 5.5
讚賞服務處管理服務完善，管理費水平合理，各範疇管理均令人滿意	致謝業戶讚賞