

愛琴海岸第八屆業主委員會
第四次會議記錄

日期	二零一八年五月二十五日 (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	江壹樺小姐			
出席	譚 榮先生	(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)	楊智斌先生	(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)
	梁 梅小姐	(住宅代表)	楊阿平先生	(愛琴海岸會所)
			冼港生先生	(愛琴海岸會所)
未能出席	劉福輝先生	(住宅代表)		
	胡美芳小姐	(車場代表)		
列席	楊先生	(第 2 座住戶)	陳先生	(第 3 座住戶)
	朱先生	(第 3 座住戶)	何小姐	(第 3 座住戶)
	陳先生	(第 5 座住戶)	尹先生	(第 7 座住戶)
	楊小姐	(第 7 座住戶)	馮先生	(第 7 座住戶)

會議內容：

(一) 通過是次會議議程

經各委員討論後，由委員梁小姐動議，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)

- 2.1 列席業戶表示，近日有住戶新居入伙後，樓層走廊曾出現細型蟑螂，故建議服務處當有單位搬入或遷出後，在有關樓層特別安排滅蟲工作。服務處表示會跟進。
- 2.2 有多名列席業戶就關閉洗車區事宜表達意見，並要求重新啟用洗車區，有關意見如下：
- 2.2.1 有業戶得悉服務處建議在總垃圾房內加設臨時洗車區，惟認為垃圾房有其使用用途，故擔心有關改劃的合法性。故建議服務處應深思熟慮，尋找適當位置設立非臨時性的洗車區，而總垃圾房對出空地是可考慮的選擇。
- 2.2.2 洗車區關閉前，服務處及業委會沒有發出問卷調查進行諮詢，服務處應按業戶問卷調查中的投票結果而決定洗車區之去留。而有關尋覓地點設立洗車區期間，該業戶認為可先重開在停車場地庫一樓原有的洗車區，並實施洗車區預訂場地制度加以監察，而無需在總垃圾房內進行繁瑣改善工程。服務處亦應儘量開放較多時段予車主使用洗車區。
- 2.2.3 有業戶在其車位或停車場其他地方洗車，曾被服務處職員勸止，惟有洗車公司在停車場內為車主洗車，服務處並沒有阻止。而洗車公司職員在停車場內取水，使用屋苑資源而營運其業務。服務處吳小姐表示，車場業戶或租戶可自行選擇抹車公司為其服務，而抹車公司亦不可在停車場內洗車，只可使用適量用水抹車，而服務處亦正在計劃向所有抹車公司收取行政費，各委員表示同意。
- 2.2.4 曾有時租車輛之司機使用洗車區，故服務處在決定未來洗車區時，亦應同時考慮有關措施，以阻止訪客車輛擅用洗車區。

有關上述 2.2.1 及 2.2.4 項就洗車區事宜之商議詳情，請參閱是次會議記錄 6.1。

(三) 通過第三次會議記錄

經各委員討論後，由委員敖先生動議，委員梁小姐和議，由各委員投票一致通過第三次會議記錄。

(四) 跟進第三次會議記錄

4.1 停車場有三部電單車停泊在兩個車位事宜

服務處吳小姐表示，服務處已向有關車主解釋停車場車位租用要求，該車主已繳付三個電單車車位的租金。

4.2 園藝合約議價事宜

服務處吳小姐表示，服務處已向新彩園藝有限公司再次議價，其一年合約之每月月費由港幣\$89,500 下調至\$89,000，合約已於 2018 年 5 月 1 日生效。

4.3 鋼琴室更換全新鋼琴

會所楊先生表示，就訂購新琴 Yamaha YU121 事宜，經議價後價格為港幣\$31,800，供應商提供 12 個月免費保養期，並提供 3 次免費為鋼琴調音服務，而新鋼琴將於 2018 年 6 月前送達會所。

4.4 環保站以物易物回收活動

會所楊先生表示，與環保站第一次合作的以物易物活動將於 2018 年 5 月 26 日舉辦，如反應理想，環保站可每月舉辦一次。

(五) 議決事項

5.1 議決以年約方式修葺窗邊漏水及外牆石屎剝落工程

服務處劉先生表示，為簡化外牆修葺報價程序及加快維修進度，服務處以一年合約方式向 7 間承辦商招標，經委員劉先生及譚先生參與早前開標程序，其中福華沒有回標，而其餘 6 間公司回標結果，請參閱隨附工程分析表 5.1。

經各委員商議後，由於開記工程公司回標價錢較低，而且該公司在屋苑處理單位外牆維修有一定經驗，故由委員敖先生動議，委員譚先生和議，各委員一致同意將有關合約交予開記工程公司承接，合約期由 2018 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日止，而每宗維修保固期為 36 個月。主席江小姐建議服務處與開記工程公司議價，嘗試將修葺 10 至 15 平方呎外牆石屎分項，由港幣\$5,500 減至\$5,300；另於修葺 10 至 15 平方呎窗邊滲水面積，由港幣\$5,800 減至\$5,300。服務處表示會跟進。

5.2 議決以年約方式修葺車路爆裂木棟石及行人路地台瓦工程

服務處劉先生表示，為簡化報價程序及加快修葺平台車路及行人路進度，服務處以一年合約方式向 7 間承辦商招標，經委員劉先生及譚先生參與早前開標程序，其中增力及開記沒有回標，而其餘 6 間公司回標結果，請參閱隨附工程分析表 5.2。

經各委員商議後，就標書中維修平台地台磚瓦工程，以每 5 平方呎報價，維修面積可由不同位置湊合而成。而標書中另一年約維修車路木棟石工程方面，亦以每 5 平方呎維修面積作為起標，惟不能併合不同位置，故各委員建議聯絡回標價格最低者—福華工程公司，並查詢其意向會否接受車路木棟石維修面積可由不同位置湊合。服務處表示會跟進，並於下次會議中向各委員匯報。

5.3 議決將改善工程/緊急備用基金部份儲備撥款至設備基金安排之規則及要求

服務處楊先生匯報，有委員曾建議將部份改善工程/緊急備用基金撥款至設備基金應用，經服務處向法律顧問查詢後，業委會可在例會中進行議決後，便可進行撥款。服務處楊先生

簡述近五年設備基金使用情況，並預計將來需運用設備基金之工程項目，較優先需要處理的工程，包括更換兩台會所冷凍機、更換五棟住宅樓層的消防系統及固定電力裝置檢查後續之維修工程。其餘工程包括更換電制櫃內各電容器、更換屋苑共 8 套 2500A 電力總掣、更換各座走廊天花照明為 LED 及訂購平台及各座走廊地磚。而有關設立上述撥款之規則及要求，各委員表示再作考慮。

(六) 商討事項

6.1 商討於停車場及總垃圾房抹車位置之可行性

服務處吳小姐表示，回應列席業戶之查詢，停車場地庫一樓洗車區在屋苑入伙後，因應不少車主的要求而設立，非屋苑現有設施。而近年間，服務處已多次接獲多名車位業主反映，指有洗車人士在洗車時令附近車位積水，而有洗車人士更將洗車用水噴灑至停泊在附近車位的車輛上而引起滋擾。加上，當有車輛在等候使用洗車區時亦佔用車道，令附近車輛出入時引起不便。服務處曾諮詢法律顧問之意見，如有車主不當使用洗車區而造成第三方損失，服務處及屋苑所有車位業主均需面對法律責任之風險。故此，經服務處與業委會多次商議後，並不建議重開原有的洗車區。

服務處吳小姐續表示，明白部份業戶對洗車區的需要，故服務處與業委會曾考慮在屋苑其他公眾地方開設洗車區。較早前，業委會委員曾於一晚上到商場側的總垃圾房視察位置，並即場進行模擬洗車測試，發現在晚上洗車時會產生噪音，或會影響附近單位，故建議為臨時洗車區開放時間設置限制。而服務處曾諮詢法律顧問意見，如在總垃圾房內部份位置撥出位置洗車，屋苑未有違反有關法例。

經各委員商議後，由於停車場地庫一樓原有洗車區鄰近其他業主的車位，實對有關業戶造成不便或引致不必要的滋擾，故不建議重新開放。而總垃圾房對出空地為消防通道，同時沒有適合的去水渠，故亦未能考慮。另因商場側的總垃圾房內原來擺放廚餘機已撤離，故各委員建議在該位置撥出空間作為臨時洗車位，並建議進行改善工程，包括加裝擋水膠簾及優化地台去水工程。服務處表示會跟進有關工程。至於有關洗車位運作程序、使用守則及收費機制，各委員建議在上述工程完成後，先為臨時洗車位設立試用期，並訂立預訂機制，以每半小時為一節。另為免影響清潔人員正常工作及顧及洗車聲浪情況，各委員初步建議臨時洗車區開放時段為下午 5 時至 10 時，星期一至星期日均開放。另建議設立洗車行政費，按每次洗車計算。而車主如需洗車，應先聯絡服務處購票及預訂場地，並按票據使用洗車區。服務處表示會研究機制詳情。

6.2 商討業主委員會住宅代表補選安排

服務處吳小姐匯報，服務處曾向所有業戶發出書信，邀請業戶參選業主委員會補選，惟至截止日期仍未有業戶參選。服務處曾向法律顧問查詢未來補選安排，建議在 2018 年 7 月再次發信邀請業戶參選，如有業戶有意參選，則可舉辦業主大會補選席位。由於現時委員數目仍然足夠，故如未有業戶參選，服務處將留待 2019 年 9 月，即現屆業委會屆滿時舉辦業主大會進行改選。經各委員商議後，同意有關安排。

6.3 商討更換大堂仿真盤栽事宜

服務處吳小姐表示，繼上次會議商討更換大堂仿真盤栽事宜，服務處再搜羅資料，並向各委員展示更多從不同供應商的仿真植物以供選擇，服務處亦建議可訂購新花盤，並在日後在大堂內種植耐陰植物。經各委員商議後，由於仿真盤栽價錢較貴，故為節省開支，建議先試行在 4 個大廈綜合大堂訂購及擺放共 7 個金色高身花盤，以便日後栽種植物。

6.4 檢討單位搭設棚架按金水平

服務處楊先生表示，現時搭設棚架按金為港幣 \$1,000，有委員建議檢討按金水平。經各委員商議後，由於現時工程費用較過往增加不少，如搭棚工人不慎破壞公共設施如升降機設施等，現時按金稍嫌不足，故同意增加搭設棚架按金水平，由每次港幣 \$1,000 調整至

\$3,000，並於 2018 年 7 月 1 日生效。主席江小姐表示，如有搭棚公司搬運竹棚，服務處職員應即時進行巡查，以檢查有關公眾設施有否受損，服務處表示會跟進。

6.5 檢討寵物公園開放時段

服務處楊先生表示，現時寵物公園開放時段為早上 6 時至凌晨 1 時。由於近月有住戶反映夜晚約凌晨零時後，有狗隻在寵物公園吠叫，令他們難以入睡，故要求將開放時段縮短，關閉時間由凌晨 1 時改為凌晨零時。服務處曾就有關事宜，已發出書信予所有飼主作出提醒，亦有在晚上安排職員向前往寵物公園的飼主進行勸喻。同時，服務處在 2018 年 4 月 30 日至 5 月 24 日進行監察，並記錄有關時段於寵物公園內的狗隻數目及吠叫情況，發現大部份晚上均有零聲狗吠聲，而在其中兩個晚上，狗吠聲持續逾數分鐘。經各委員參閱有關記錄及商議後，認為住戶於遛狗時，特別在深夜時份，不論在任何公眾地方，亦應保持節制及寧靜。而寵物公園位置較遠離住宅樓層，理論上會將吠叫聲對住戶的影響減低，但由於服務處在監察時段確實記錄有狗吠情況，故建議服務處再向所有飼主發信，重申飼主在遛狗時，必須控制其狗隻以避免發出擾人狗吠聲，如情況持續，不排除縮短寵物公園開放時間。服務處表示會跟進，並繼續進行上述記錄工作，再於下次業委會中向各委員匯報。

(七) 主席工作匯報

7.1

主席江小姐匯報，接獲朱順雅議員來函，就政府土地供應專責小組會議展開屯門填海選址的討論，曾建議將青山灣避風塘填海，以發展商業及住宅物業。業委會已回覆表示反對有關位置的填海建議，以保存青山灣一帶的優美環境。

7.2

主席江小姐匯報，接獲民建聯屯門支部書信，申請於本苑張貼海報以發佈訊息，由於過往業委員曾達成共識，只會為當區區議員張貼有關地區事務的海報，故建議回覆表示拒絕申請。各委員表示同意。

7.3

主席江小姐匯報，曾致函屯門民政處回覆及反對新界專線小巴第 43、43S、43B、43C 號線調高車費的申請，期後接獲運輸署回覆，表示小巴營運商受到經營成本上升而出現虧損，故考慮一籃子因素後，批准該路線系列小巴調整車費，並於 2018 庚 5 月 13 日生效。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1

有一住戶反映，其傭工在停車場抹車後，鄰旁車位車主表示其車輛被傭工弄花，而服務處在期間協助雙方車主聯絡，以商討解決方法。該住戶向業委會查詢，如日後發生相類似事件，服務處該如何提供協助。經各委員商議後，同意服務處在業戶間擔當橋樑以加強雙方溝通，如雙方最終未能達成協議，應透過警方及法律途徑跟進事件。

8.2

有一住戶反映，稱會所泳池多年來有私人教練教水，職員應拒絕有關人士進入會所。會所楊先生表示，職員一直監察有關情況，並提醒疑似教練及家長不可在游泳池內進行教授行為。惟有不少家長表示有關人士只是親屬或朋友，並在場照顧小童游泳，並沒有商業行為，故此會所職員在執勤時有一定難度。經各委員參考反映者的意見及進行商議後，由於相關問題持續，建議服務處研究修改現時有關規則，只容許直系親屬教授其小童游泳，而其餘人士不論是否涉及商業行為，均一律禁示教授行為。業委會亦同意服務處發出問卷調查，以了解業戶對修改規則的意見，如有需要，可考慮在業主大會上由業戶投票議決。

8.3

有兩名住戶透過服務處反映意見，早前有兒童在第三、五座前門踢球，並不慎將足球踢進花槽植物上，認為有關行為會令植物受損，故曾在現場提醒該兒童不要踢球。而其中有一位兒童之家長即時向他們表示不滿，事件最終由服務處及警方調停。服務處期後了解事件，有關家長及兒童正在上述位置集合及等候其他兒童，再計劃前往屯門的足球場踢球，而在等待期間，有兒童在該位置踢球而導致事件發生。服務處已聯絡有關家長，提醒屋苑平台不可踢球。各委員均表示知悉事件。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2018 年 3 月下旬至 4 月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 25 項事故，包括住戶身體不適、住戶受傷及警方調查等。

9.1.2 匯報各項暑期興趣班安排

會所楊先生表示，會所在今年暑期繼續舉辦多個興趣班，包括舞蹈、音樂、會話、烹飪、體育及美術。其中有關兒童及成人泳班課程方面，會所共邀請 4 間泳班公司報價，分別為「浪濤拯溺游泳會」、「香港課程發展協會」、「藍豚泳會」及「海天泳會」。其中「浪濤拯溺游泳會」為現時課程承辦商，其報價較商宜，兒童及成人游泳班費用一律為\$620，較去年上升 6.9%。會所楊先生續表示，曾查詢泳班學員意見，學員均對現時泳班課程的承辦商之表現感到滿意。故此，會所今年暑期游泳班課程將繼續由「浪濤拯溺游泳會」承辦。

9.1.3 匯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 2018 年 3 月 19 日至 5 月 17 日期間，共接獲 40 項有關飼養寵物的反映，包括在單位或平台有狗吠聲及平台有狗隻便溺等。服務處期間向多名飼主作出口頭勸喻及發出書面信函作為警告。

9.1.4 匯報屋苑將進行/進行中之工程進度

服務處楊先生匯報，有關全屋苑固定電力裝置定期檢查及測試工程已於 2018 年 3 月完成，現待檢查結果確認後，再按有關維修項目進行招標。

9.1.5 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，分別一筆港幣一千一百七十六萬元及一筆五百四十四萬元作三個月定期存款，，以港幣現金形式存放於建設銀行。另一筆港幣一千四百一十萬元及一筆五百九十二萬元作一年定期存款，以港幣現金形式存放於建設銀行及交通銀行。另向九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 1.85%、1.94% 及 2.30%。

9.1.6 匯報屋苑電力開支情況

服務處楊先生匯報，根據 2018 年 4 月及 5 月之用電量與往年同期比較，住宅用電量與往年同期用電量下降 6.5%，而會所用電量比去年下降了 13.5%，而停車場用電量則下降 1.2%。

9.1.7 匯報屋苑廢物回收情況

服務處楊先生匯報 2018 年 3 月及 4 月與 2017 年同期屋苑廢物量回收情況，根據統計廢紙回收量下降了 68.6%，金屬回收量下降了 60.7%，塑膠回收量下降了 27.1%，而衣物回收量上升了 118.4%。

9.1.8 匯報屋苑水費開支情況

服務處楊先生匯報，2018 年 4 月的清潔及灌溉用水量較去年同期上升了 130.1%，而會所餐廳用水量比上年同期下降了 9.4%。

9.1.9 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，2017 年度 4 月會所餐廳共錄得約港幣\$299 元虧損，而本年度則有約港幣\$199 元盈餘，稍後餐單中推出陳記粉果。

9.1.10 匯報每月屋苑收支情況

服務處楊先生匯報，在屋苑住宅賬目方面，2018 年 3 月收入為港幣\$2,661,178.33，支出為港幣\$2,875,773.64，虧損為港幣\$214,595.31。而有關屋苑停車場方面，3 月收入為港幣\$290,916.49，支出為港幣\$276,623.39，盈餘為港幣\$14,293.10。

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 尋訪古今一天遊

此活動為一天遊活動，將遊覽石澳藍色情人橋遊玩，及享用酒店豐富自助餐。

9.2.2 想賞 Daddy 「粽」動員

此活動為父親節及端午節活動，將於會所大堂舉辦，讓小住戶向父親獻上心意。

(十) 其他事宜

- 10.1 會所楊先生表示，市場上由 IVM 提供的新型自動售賣機，具備輕觸式螢幕讓住戶選購商品，例如飲品、零食、日常用品等，同時亦可安裝互動小遊戲及售賣主題產品及飾物。IVM 將會為每部 IVM 售賣機每月提供\$400 或售賣機當月收入百分之十，並以較高者為準，為屋苑提供場地租金收入。服務處建議在會所地庫一樓大堂及商場地庫一樓大堂，各擺放 2 部合共 4 部售賣機，每年最少提供\$19,200 收入。經各委員商議後，認為新售賣機能增加屋苑收入，亦可提升服務質素，故一致同意 IVM 在上述位置擺放 4 部售賣機。
- 10.2 會所楊先生表示，有住戶建議更改會所網上預訂場地系統之時間限制，由原來的網上系統開放時間 7:30 至 22:30，改為 24 小時開放，讓住戶隨時透過網上系統預訂場地。經各委員商議後，由於有關改動或會影響親身到會所接待處訂場的人士，或對不懂電腦的使用人士不公，而目前只有一位住戶要求改動，故暫擱置有關建議。
- 10.3 會所楊先生表示，會所一樓燒烤場的戶外燒烤爐具已使用超過 15 年，已呈老化跡象，經煤氣公司檢查後，建議更換 6 台爐具，每部價錢為\$6,880，合共\$41,280。而燒烤場平均每月收入為\$3,200，故預計回本期為 13 個月。經各委員商議後，為顧及安全及服務質素，一致同意更換 6 部爐具，並建議服務處向煤氣公司進行議價。服務處表示會跟進。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，暫訂於二零一八年七月二十日(星期五)，晚上 8 時 30 分於會所宴會室舉行。

會議於凌晨一時零五分結束



J.W. J.Y.
江壹樺
主席

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: 是次會議議決事項擇要:-

1. 同意將修葺窗邊漏水及外牆石屎剝落工程年約予開記工程公司承接，為期一年。

另可登入啟勝網頁 www.kaishing.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。