

愛琴海岸第九屆業主委員會
第三次會議記錄

日期：二零二零年四月二十四日(星期五)
時間：晚上八時正
地點：愛琴會多用途 / 宴會室
主席：江壹樺女士

出席：譚榮先生 (住宅代表) 吳貴芳女士 (愛琴海岸服務處)
劉福輝先生 (住宅代表) 楊智斌先生 (愛琴海岸服務處)
胡美芳女士 (車場代表) 劉建東先生 (愛琴海岸服務處)
S.F.A Ki 先生 (住宅代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸會所)
敖卓緻先生 (住宅代表) 冼港生先生 (愛琴海岸會所)
梁梅女士 (住宅代表)

缺席：蔡文鳳女士 (住宅代表)

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)

鑑於疫情關係及減少人流聚集，是次會議不設業戶列席。而各業戶在會議前提出之意見，將記錄於是次會議議程 8.1 至 8.6。

(三) 通過第二次會議記錄

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第二次會議記錄。

(四) 跟進第二次會議記錄

4.1 停車場逆線行車個案

服務處吳女士表示，在上次會議中提及的逆線行車情況，服務處已再次發出通告予各車主作出提醒。另就個別經常逆線行車個案，服務處已致函催促警務署跟進，獲回覆指警務署交通部已接手跟進個案。而服務處亦已委託律師行向有關車主發出律師信，並繼續監察有關車主的行為。

4.2 乾電池回收箱

服務處吳女士表示，已向綠在屯門索取乾電池回收箱，並在各座綜合大堂報紙架位置擺放，方便住戶分類回收乾電池。

4.3 集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險合約議價事宜

服務處吳女士表示，服務處已向保險公司議價，惟保險公司仍維持原價。

4.4 會所正門兩張休閒椅位置列為不准吸煙

服務處吳女士表示，已在有關休閒椅上張貼不准吸煙的標示。另在上次會議中因應委員的建議，服務處已將會所後門兩張長椅稍為移離會所後門。有委員建議，現時因疫情關係學校停課，建議暫時將其中一張休閒椅收起，服務處表示會暫時將一張休閒椅移往會所 1 樓燒烤場。

4.5 IVM 售賣機遷移安排

會所楊先生表示，以往擺放於商場及會所地庫一樓大堂的 4 部自動售賣機，因應售賣機銷售額及上次會議中商議決定，IVM 已撤去 3 部自動售賣機，目前剩下會所地庫一樓大堂的售賣機繼續營運，場地租金不變。

(五) 議決事項

5.1 議決水泵及渠務系統保養合約

服務處楊先生匯報，上述合約將於本年 5 月 1 日到期，故已邀請 7 間水泵保養公司投標。其中增力及美捷謝絕回標，美加水泵、佳達、聯合工程(國際)及森華工程沒有回標。經委員譚先生及委員蔡女士參與開標程序，並作出利益申報，確認與招標的水泵保養商沒有利益關係，回標結果為：

力霸水泵機械工程有限公司(現時保養商及新鴻基附屬公司):
一年合約保養費為每月港幣\$26,650 (議價後)；
兩年合約保養費為每月港幣\$25,050 (議價後)。

上述一年及兩年保養費已包括每年兩次退伍軍人症檢測工作 (獨立報價為每年港幣\$13,800。經各委員商議後，由委員敖先生動議，委員譚先生和議，各委員一致同意將保養合約交由力霸水泵機械工程有限公司承接，合約期為兩年，保養費為每月港幣\$25,050。主席劉女士表示上述保養費較現時合約略升 1.8%，因應現時經濟環境，建議服務處再次向力霸進行議價，或要求力霸豁免每年兩次退伍軍人症檢測工作的費用，服務處表示會盡力及嘗試跟進。

5.2 商討及議決停車場業主車位安裝電動車充電器事宜

服務處楊先生匯報，服務處曾到訪 3 個位於屯門及青衣的私人住宅物業，以了解有關設立私人車位充電器車位的做法及運作經驗。服務處亦整理有關相片及充電器安裝方法供予各委員參考。綜合而言，該三個私人物業在處理業主車位充電器事宜上，有若干共通點，包括充電設施採用公共電線槽，減少獨立線槽的數量；安裝費用由車位業主自行承擔；服務處會向申請充電器的車主收取行政費用或許可証費用；車位業主透過電力公司申請錶後錶安排，自行繳付充電電費；在名額有限的情況下，以先到先得的原則分配配額。

服務處楊先生續表示，綜合上述經驗及問卷調查中車主所表達的意見後，服務處提議一套屋苑停車場零投資的方案供各委員考慮。首先，服務處工程部已在停車場地庫一樓及二樓進行詳細的電力檢查，在供電情況安全及足夠的情況下，停車場地庫一樓及二樓共有 10 個電掣房，每個電掣房內的現有掣箱，均有備用空位以提供 4 個充電器電源，故總共可提供 40 個充電車位安裝獨立電錶及充電器；每個電源供電為 13A；另由電掣房接駁至業主車位之間的供電電線，需以獨立線槽加以穩固，並可採用現有公共電線槽，以減少獨立線槽的數量，供電走線路徑亦必須由服務處批核；而有關安裝充電器及接駁電源的費用，均全數由申請安裝充電器的車位業主承擔。車位業主亦須透過中華電力申請安裝獨立電錶，日後自行繳付電動車充電之電費；另申請者須每月向停車場繳付港幣\$100 的許可證費用。至於充電器只能安裝於停車場的柱身或牆身，故有部份車位因於工程所限而未能給予申請。

服務處楊先生補充，上述方案有數點好處，包括屋苑停車場帳戶無需任何財政投資，充分利用屋苑餘電及掣箱中的備用空位，無損現有電力設備的容量；另懸排式電線槽則免除日後停車場天花維修時的阻礙；同時可支持環保減排，長遠提升停車場空氣質素。

有關充電器申請及登記程序方面，服務處建議首輪申請名額為 40 個，服務處會按照停車場電錶房的分佈、喉路走線及供電距離等因素，將上述 40 個名額分配予首輪成功申請及登記的車位業主。首輪申請期過後，如停車場尚餘充電器配額，服務處則以先到先得接受申請。假若首輪提交申請的車位數目大於 40 個，同時全部符合服務處的要求及分配原則，服務處將以抽籤形式分配名額。而有關計劃只供車位業主申請及自行使用；申請人須提交相關電動車車輛登記文件以作證明；車位業主亦必須於車位轉售前拆除及還原所有有關充電器設備，除非買方確認承擔每月許可証、維修責任、第三者責任保險等費用；車位業主須向服務處繳付按金港幣\$3,000，有關按金將於充電設備還原後全數發還。而車位業主亦必須為其車輛及充電設備購買第三者責任保險，以單一意外事件計算並不受次數限制，每次賠償額不少於港幣\$8,000,000。

換言之，上述 40 個名額可優先使用停車場現時的備位電掣位置，無需負擔額外工程費用。如日後有更多車主轉用電動車，服務處仍可進行電力擴充工程，屆時預計會額外提供合共 120 個充電配額。惟有關上述擴充工程的費用，將由輪候獲配安裝充電器的車位業主平均分攤。

有委員表示，上述首 40 個名的分配額可免費獲得備用電掣，而及後的申請人則需支付電力擴充工程費用，難免令部份車主感到不公平。故建議服務處稍後研究電力擴充工程，再將有關費用分攤予所有申請安裝充電器的車位業主。此外，停車場早年前在訪客車位設立充電器，如上述計劃實行後，將減少充電器的使用量，需檢討是否需要保留該充電器。另有委員表示，預計電動車將成趨勢，日後電動車充電需求將會更大，支持應用停車場現有設備及餘電，為現時擁有電動車車主提供即時服務，日後再詳細研究電力擴充的計劃。

經各委員商議後，由委員胡女士動議，委員劉先生和議，各委員進行投票下，4 名委員同意，1 名委員反對，1 名委員棄權，業委會同意在屋苑停車場零投資的情況下，讓車位業主申請在其私人車位安裝電動車充電器，並按照服務處有關充電器申請、登記程序進行名額分配。所有申請均須符合服務處訂立的規格，有關充電設備的安裝位置及走線要求，亦須先得到服務處審批。服務處表示，會先就上述計劃草擬申請表，再交予各委員參閱後才邀請各車位業主申請。

(六) 商討事項

6.1 商討及檢視屋苑防疫安排

會所楊先生表示，會所大堂現作為住戶通道使用，每天均會安排消毒及清潔工作。另因住戶現時較少外出用餐，故為方便住戶，會所餐廳已推出外賣餐飲服務及推出優惠。此外，會所已向煤氣公司提交申請，免費為會所餐廳範圍噴灑納米光觸媒消毒劑，有效分解室內污染物，並將細菌、病毒、異味及有機揮發物質分解，有效期為 3 個月。有關工作將會在 5 月上旬進行。另有委員表示，建議在會所男女更衣室各加裝一部酒精消毒機，以便日後所需，服務處表示會跟進。

6.2 商討路政處申請徵用政府土地作為青山公路擴闊工程的臨時工地事宜

服務處楊先生表示，服務處接獲民政事務處的書函，表示路政處擬向地政總署申請，將本苑前方的政府草地及第一座對出的土地，臨時作為路政署擴闊青山公路的臨時工地，用以擺放約兩層高臨時辦公室、私家車出入口及停泊處、建築材料存放處等用途。經服務處與各委員商議後，縱使諮詢文件上的資料有限，業委會亦發出通告向住戶諮詢意見，期間共接獲 604 名住戶簽署表達意見，其中佔 98.5%住戶反對將該兩幅政府用地改作臨時工地。

其後，業委會根據住戶之主流意見，致函回覆民政事務署及有關政府部門，以表達強烈反對意見。業委會綜合住戶意見，擬建臨時工地對環境造成甚多負面的影響。首先，本苑與前方草地只有一牆之隔，臨時工地的車輛及搬運建築材料時的噪音，定必對本苑住戶造成影響。此外，亦關注臨時工地所堆放的建築材料及工地內的衛生情況，將會引起嚴重的清潔，蟲鼠、蚊患滋生等問題。而在臨時工地動工前，路政署需將原有草地清除，並將土地平整為混凝土或瀝青地基，影響附近綠化環境；而兩幅土地上的樹木已栽種多年，故有關改建臨時工地的申請，將對該草地及樹木造成無法復原的損害。

另業委會亦在信函中提出，建議路政署考慮該署於屯門巴士轉乘站側的工地，倘該署嘗試研究調配資源及工地運用，亦有可能將相關辦公室及工地合併。另外，業委會亦提議將位於水務署小欖食水配水庫側，有一幅面積達 16,800 平方米的土地 (地政總署土地編號: CS-232) 可供申請，該土地本為平地，可供車輛出入，現時見該土地包圍著一廢棄車場，車場內堆放大量廢棄單車及若干私家車，用途不明。

主席劉女士表示，早前獲朱順雅議員邀請出席會議，向屯門地政處及路政署官員表達本苑住戶的意見。據悉，現時有關政府部門亦在研究改撥其他臨時土地的可行性，並在稍後再作回覆。

6.3 商討更換會所前門噴水池雕塑及噴水系統

服務處劉先生表示，在早前會議中提及，會所前門噴水池之雕塑，因內藏喉管生鏽及淤塞，未能作出維修，而上次會議中的雕塑款式較細。故此，服務處曾聯絡雕塑原廠供應商帆風彫塑模型有限公司及索取報價，同款羅馬式雕塑及噴水池單價為港幣\$70,000，連拆除現時噴水池及安裝新噴水池工程，總費用為港幣\$114,000。經各委員商議後，由於工程費用昂貴，建議再了解其他雕塑款式方式，或研究以純噴水池模式取替，服務處表示會再跟進。

6.4 匯報及商討市區重建局第二輪優化升降機資助計劃

服務處楊先生表示，最近接獲機電署通知，第二輪優化升降機資助計劃已經接受申請，而本苑符合計劃申請要求。有關計劃由市區重建局主導，計劃資助涵蓋的工程/服務範圍包括為舊式升降機加裝必須的安全裝置及自選的安全裝置。而必須的安全裝置包括雙重制動系統、防止機廂不正常移動的裝置、防止機廂向上超速的裝置、機廂門鎖及門刀。而市建局會為申請人安排免費工程顧問服務，協助屋苑進行招標及安排工作。

申請經批核後，有關的樓宇業主可獲以下資助：

1. 申請人最高可獲每部升降機涉及的工程及保用服務費用的六成；
2. 如申請人自行聘請工程顧問的服務費用，資助上限為每部升降機港幣\$20,000；
3. 總資助上限為每部升降機港幣\$500,000。

有關屋苑內年滿 60 歲或以上的合資格長者自住業主，可獲所需分擔相關工程費用的全數資助及上述所需分擔自行聘請工程顧問的服務費用的全數資助（如適用），每個住宅單位資助上限為港幣\$50,000。有關計劃的截止日期為 2020 年 6 月 30 日。

經各委員商議後，各委員認為升降機安全性十分重要，而此計劃除可提供資助外，亦有免費工程顧問提供協助，故各委員一致同意服務處先進行申請，再研究有關升降機優化工程及資助計劃詳情。

6.5 商討 2019 至 2020 年屯門區巴士路線計劃

服務處楊先生表示，就運輸署 2020-2021 年度屯門區巴士路線發展計劃中，暫未見與青山公路有直接關係的巴士路線作出改動。經各委員商議後，各委員建議繼續向運輸署表達意見，希望該署研究增加 252 早上及傍晚繁忙時段的班次；另建議 962E 早上及下午各增加一班特別班次，或將下午特別班次的總站改由太古康怡廣場，以應付住戶上下班之所需。此外，由三聖往九龍站的 261B 的早上特別班次亦受住戶歡迎，由於青山公路沿線人口隨新落成物業而大幅增加，故期望運輸署與巴士公司研究及考慮將 261B 逐步轉為全日行駛。

(七) 主席工作匯報

7.1 主席江女士匯報，路政署申請愛琴海岸附近兩幅政府土地用作青山公路擴闊工程的臨時工地，業委會已致函回覆屯門民政處、路政署、屯門地政處、朱順雅議員及屯門區議會，反映本苑住戶對此申請表達強烈反對意見。

7.2 主席江女士匯報，業委會曾致函警務處反映管青路及迴旋處有眾多車輛違例泊車，令管青路雙線雙程變成單線雙程行車，嚴重影響駕駛者的安全，故要求警方加強打擊違泊行為。警務處回函表示，會按各個違例泊車黑點安排人手作出票控行動，並繼續關注區內不同嚴重性的交通情況，採取適時及針對性的交通管制行動，以改善區內違例泊車問題。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1 有住戶反映，曾在步出升降機至大堂時，有一較大型狗隻在升降機大堂突然吠叫，飼主雖有用狗繩控制，但未為狗隻配戴口罩。住戶要求屋苑收緊現時寵物守則，讓所有狗主均必須在屋苑範圍內，為狗隻戴上口罩。經各委員商議後，由於現時的寵物守則已歷時十年之久，故建議將寵物守則發放予所有住戶，收集意見後再作商議。

8.2 有一住戶建議業委會致函予運輸署及巴士公司，建議在繁忙時段加強巴士 252(轉乘站至掃管笏)及 962E 特別班次。有詳各委員商議情況，請參閱是次會議記錄 6.5。

8.3 有一住戶建議，將會所影視娛樂室之地毯轉用其他物料，以便日後打理工作。會所楊先生表示，曾向地毯供應商了解，初步擇選一款防菌無縫地蓆以供各住戶考慮，該地蓆除可防塵積聚外，亦具備抗菌塗層，方便日常清潔工作，更換費用初步報價為港幣\$58,600。經各委員商議後，建議服務處再收集其他可行的取替物料，在下次會議中再作商議。

8.4 有住戶因應新型冠狀病毒的持續影響，希望服務處及業委會研究在屋苑各主要出入口位置，為所有訪客量度體溫。經各委員商議後，各委員憂慮相關工作會令前線職員帶來工作壓力，惟因疫情嚴峻，建議萬一屋苑出現確診個案時，便即時安排為訪客量度體溫。

- 8.5 有住戶關注最近在疫情情況下，部份住戶在某段時間內，將鞋隻放於樓層走廊，冀請服務處調整巡邏時間及勸喻有關住戶將鞋隻放回單位內，以免影響公共地方的衛生環境，服務處表示會跟進。此外，該住戶認為屋苑前方草地不適合用作路政署的臨時工地，臨時工地除影響環境外，其工地車輛對本苑住戶出入時的安全將構成嚴重影響（車輛出入口估計設置於本苑第 8 座對出的管青路迴旋處）。有關各委員商議詳情，請參閱是次會議記錄 6.2。
- 8.6 有住戶得悉建造業議會正在向屯門地政處申請，擬於掃管笏鄭任安夫人千禧小學旁一幅土地改建為天坪訓練場地。服務處楊先生表示，由於本苑隸屬恆福區，故未有接獲政府的諮詢文件。經各委員商議後，因該地段距離住宅物業十分接近，亦在小學旁邊，故憂慮引起安全性問題。另如天坪訓練場運作後，不排除有重型車輛經過掃管笏路，不利於附近交通，故將會致函予屯門地政處表達憂慮，及建議天坪訓練場選址應遠離民居。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2020 年 2 月下旬至 2020 年 4 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 43 項事故，包括住戶身體不適、召警求助及警方巡查家居檢疫等。

9.1.2 匯報防疫抗疫基金申請進度

服務處楊先生匯報，服務處已為 42 名(最大限額)前線保安員及清潔員申請防疫抗疫基金，由 2020 年 2 月起至 5 月止，每月獲得政府基金津貼港幣\$1,000，每人合共可獲港幣\$4,000，資助總額為港幣\$168,000。現時各員工已獲 2 月至 4 月的津貼，服務處會按照指引安排於 5 月發放餘下津貼。此外，服務處亦已為屋苑申請一筆共港幣\$14,000 撥款，資助購買防疫物料。會所楊先生匯報，會所餐廳因具備小食牌照，故已獲基金資助港幣\$80,000，有關款項已撥入屋苑住宅賬戶中。

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 2020 年 2 月 14 日至 2020 年 4 月 20 日期間，共接獲 19 項有關飼養寵物的反映，包括在單位或平台有狗吠聲、平台有狗隻便溺、及飼主沒為狗隻拖狗繩。服務處期間向多名飼主作出口頭勸喻及發出書面信函，作出提醒及警告。

9.1.4 匯報屋苑將進行/進行之工程進度

服務處楊先生匯報，經由業委會批准的工程共有 2 項。首先，有關購買新電動升降檯事宜，服務處已向供應商發出訂單，因應疫情關係，供應商將延後送貨。此外，服務處曾向原廠泳池紙皮石供應商訂購紙皮石，貨物已於 2020 年 4 月送抵本苑，而工程部已安排承辦商完成室外游泳池紙皮石的修補工程。

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，分別一筆六百四十四萬作六個月定期存款，以港幣現金形式存放於交通銀行。另一筆一千兩百八十萬、一筆一千一百萬及一筆五百九十九萬作一年定期存款，以港幣現金形式存放於交通銀行。另在 2020 年 4 月 17 日向 9 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為 2.35%、2.35%及 2.40%。

9.1.6 匯報屋苑電力開支情況

服務處楊先生匯報，根據 2020 年 1 月至 2 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 4.2%，而會所因設施暫時使用關係，用電量比 2019 年下降了 47.0%，而停車場用電量則上升 0.6%。

9.1.7 匯報屋苑廢物回收情況

服務處楊先生匯報 2020 年 1 月至 2 月與 2019 年同期屋苑廢物量回收情況，根據統計 2020 年廢紙回收量比 2019 年下降了 13.5%，金屬回收量下降了 25.0%，塑膠回收量下降 15.1%，另 2020 年 1 月衣物回收量比 2019 年上升 0.5%，而舊衣物回收服務於 2 月份因疫情而暫停。委員敖先生表示，冀請服務處向有關團體了解，並嘗試在屋苑舉辦發泡膠回收活動。

9.1.8 匯報屋苑水費開支情況

服務處楊先生匯報，自 2019 年 4 月的清潔及灌溉水錶因故障更換後，一直未錄得用水讀數，水務署已再次更換水錶，並在最新一期水費單中，按過往的用水量追收 2019 年 4 月至 9 月的水費，惟服務處認為水務署採用的數據不理想，故正在提出上訴。

9.1.9 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，2020 年度 2 月會所餐廳暫停開放。

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，2020 年 2 月份收入為港幣\$2,686,131.86 元，支出為港幣\$2,841,224.80 元，虧損為港幣\$155,092.94 元；而有關屋苑停車場方面，2 月份收入為港幣\$295,152.36 元，支出為港幣\$352,811.44 元，虧損為港幣\$57,659.08 元。

9.2 屋苑活動

會所楊先生回顧 2020 年 4 月份會所舉行之活動如下：

9.2.1 童心繪畫復活兔及層出不窮賓尼香石 DIY

縱使會所設施暫停開放，會所仍透過網上招募及申請，為住戶舉辦兩項復活節活動，包括填色及設計香石比賽，會所向各參與者送贈禮品，以示感謝。

(十) 其他事宜

10.1 會所楊先生表示，會所設施暫停開放期間，會所職員及工程部人員合作完成翻新會所多項設施，包括翻新多用途/宴會室玻璃、會所部份牆身及天花翻髹油漆、會所大堂及健身室天花翻髹工程、男桑拿室木條翻新工程、以木紋貼翻新女更衣室儲物櫃、室內泳池天花及池底紙皮石工程等。各委員均表示讚許會所職員及工程部職員的表現，並建議服務處於日後的屋苑通訊中，向各住戶匯報有關工作。


10.2 服務處楊先生反映，在上次會議中提及，有個別單位在安裝新分體式冷氣機及散熱器後，將散熱器去水喉錯誤接駁。服務處已制定安裝分體式冷暖機—散熱器去水喉接駁規格及須知，業戶須聘用合資格人士搭設棚架，並以合適 UPVC 喉料，將新加裝(凝結器)冷氣排水喉接駁至屋苑冷氣排水垂直主喉，另必須根據小型工程監管制度《建築物(小型工程)規例》第 123N 章進行工程。主席劉女士表示，建議服務處發出通告，通知各住戶有關接駁方法。

10.3 有委員表示，會所後樓梯牆身疑似出現滲水情況，冀請服務處關注。服務處劉先生表示，過往曾於會所後樓梯位置進行防水工程，稍後會再檢查有關位置。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，暫訂於二零二零年六月十九日(星期五)，晚上 8 時正至 11 時止於會所宴會室舉行。

會議於晚上十一時五十四分結束



主席 江壹樺

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. 同意將水泵及渠務系統保養合約交由力霸水泵機械工程有限公司承接，合約期為兩年，保養月費為港幣\$25,050；
2. 同意在屋苑停車場零投資的情況下，讓車位業主申請在其私人車位安裝電動車充電器，並按照服務處有關充電器申請、登記程序進行名額分配。

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。