

**愛琴海岸第九屆業主委員會
第四次會議記錄**

日期 : 二零二零年六月十九日 (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)
S.F.A Ki 先生 (住宅代表) 陳標先生 (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)
蔡文鳳女士 (住宅代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸會所)
胡美芳女士 (車場代表) 冼港生先生 (愛琴海岸會所)

缺席 : 梁梅女士 (住宅代表)

記錄 : 陳標先生

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)

2.1 列席業戶表示，現時據會所政策，住戶只可參加會所舉辦的游泳課程，而不准許其他私人教練教授其子女。而鄰近的黃金海岸泳會亦屬私人泳池，並沒有此限制，故希望了解有關政策的原由。列席業戶亦查詢，按現時政策，即使小童之父母或親戚朋友，是否亦不容許在泳池進行教授行為。而會所設施如鋼琴室亦疑似有私人教授情況，會所又當如何處理。而因應現時疫情下，查詢其他訪客可否使用會所設施。

會所楊先生表示，大部份私人會所及康文署轄下的游泳池守則中，均與本苑會所類同，謝絕私人教練教授游泳，主因是減少私教行為對其他同時使用游泳池泳客的騷擾。而會所職員一般會運用泳池購票系統及日常觀察，收集部份人士異常使用游泳池的情況，向疑似私人教練及相關家長作出勸喻，故會所並不會干預親屬教授小童游泳。而因應現時疫情，會所設施暫不開放予非住戶/訪客使用，有關措施將會不時按疫情情況作出收緊或放寬，以儘量減少互相感染的風險。

2.2 另一列席業戶表示，稱會所多年前未有泳池私人教練問題作出干預，惟最近會所職員經常作出勸喻並打擾了教授情況。列席業戶補充，家長往往有心儀的游泳教練，故未必樂意參加會所的游泳訓練班。另該列席業戶建議，若屋苑擔心私人教練及幼兒的安全及責任問題，可請住戶安排律師發出的免責信件予屋苑服務處，聲明屋苑毋須就教練及幼兒的過程中任何受傷及損失負上任何責任，同時亦可會列明有關教授的時間及人數，或於泳池休池時間進行，方便會所配合及減少對他人的影響。會所楊先生表示，業委會及會所多年來均有跟進游泳池私人教練事宜，經過以往多次商議後，會所亦樂意與具資歷及經驗的游泳教練溝通，商議登記成為會所游泳教練的可行性，為學員提供第三者保險保障，亦由會所編排教授時段，減少對其他泳客的影響。

2.3 列席業戶表示，會所泳池內若容許私人教練教水，則對其他參與泳班的住戶不公平，而私人教練過往不太配合會所工作，容易出現管理問題，增加對其他泳池使用者的滋擾。

2.4 有列席業戶表示，第八座某樓層走廊偶有異味，服務處表示會進行調查及跟進。

2.5 另有列席業戶表示，查詢屋苑現時電動車充電器是否仍有申請餘額。服務處楊先生表示，現時電動車充電器設有 40 個名額，現接獲 10 名車位業主申請，故尚有名額可供申請，建議住戶可於購買新車前向服務處查詢名額情況。

(三) 通過第三次會議記錄

經各委員討論後，由委員譚先生動議，委員胡女士和議，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，經服務處委託律師行向有關車主發出律師信後，有關車主的逆線行車情況已有改善。

4.2 水泵及渠務系統保養合約

服務處吳女士表示，已向保養商力霸水泵有限公司進行議價，力霸已同意免收兩年合共四次的檢測退伍軍人症費用。

4.3 市區重建局第二輪優化升降機資助計劃

服務處吳女士表示，已遞交第二輪優化升降機資助計劃申請，而有關計劃規定參與之屋苑必須召開業主大會，讓業戶投票同意申請事宜後才可繼續。服務處稍後再與各委員商議安排。

4.4 會所男女廁增設酒精消毒機

會所楊先生表示，會所男女更衣室已增設酒精消毒機，加強防疫措施。

(五) 議決事項

5.1 商討及議決第七座天台防水工程

服務處楊先生匯報，服務處接獲第七座天台單位住戶反映天花出現滲水情況，經工程部職員檢查後，需進行天花防水工程。由於該單位不久前在其他位置曾出現類似情況，為較長遠地處理滲水情況，建議進行整個單位對上天台面積的防水工程，包括天台相關牆身工程。服務處曾邀請 8 間承辦商進行報價，當中增力有限公司謝絕回標，錢坤工程有限公司及福華工程公司則沒有回標，有關回標結果如下：

怡保工程有限公司	:	工程費用港幣\$145,000
國鴻工程有限公司	:	工程費用港幣\$183,300
藝和工程有限公司	:	工程費用港幣\$224,990
美豐行工程服務有限公司	:	工程費用港幣\$232,550
信成工程有限公司	:	工程費用港幣\$256,200

有委員查詢怡保工程有否進行屋苑同類工程的經驗。服務處劉先生表示，怡保過去未曾為本屋苑進行同類工程，而在其工作簡歷中，該公司曾為其他私人物業進行防水工程，而是次工程與以往第一座天台防漏個案維修工程有所不同，毋須進行搭棚。而在工作完成後，承辦商須進行為期 7 天的試水工作，以測試防漏效果，並提供 36 個月的保固期。

經各委員商議後，各委員認為雖然服務處過往未曾與怡保工程合作，但因標書內容均相同，而怡保工程標價最低，故由委員譚先生動議，委員劉先生和議，各委員進行投票下，一致同意由怡保進行第七座天台防水工程，費用港幣\$145,000。各委員要求服務處加強監督有關工作，並嘗試與怡保進行議價。另各委員同意運用設備基金以支付有關費用，並在下次會議中作出追認。

(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，因為疫情關係，現時會所設施並非全部開放，暫時亦不接受訪客使用會所設施，而措施會維持至 7 月 2 日。會所會繼續因應疫情情況及政府公布，會再與各委員檢視有關安排。

6.2 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，在早前會議中提及跟進雕塑款式，曾向多間包括國內供應商索取報價，亦未能提供同類尺寸的雕塑，故服務處提議向原廠供應商帆風訂購雕塑（港幣\$70,000）。就折

除現有雕塑及安裝新雕塑的工程方面，因帆風報價較高（港幣\$44,000），故建議由早前報價時最低報價者惠利(標準)鐵器廠有限公司承接工程(港幣\$21,300)，合共費用港幣\$91,300。

有委員表示，由於費用較高，建議各位繼續留意其他雕塑供應商，以獲取較多選舉，並建議服務處先為現時雕塑進行臨時穩固措施。服務處表示會跟進。

6.3 檢視及商討屋苑平台踏滑板及單車事宜

服務處楊先生表示，有委員建議檢視題述安排及規定，以保持平台的安全性。據以往業委會的議決，因應屋苑各座住宅大樓前門人流較多，故現時各座前門平台均禁止踏單車、滑板、蛇板、電動平衡車等。服務處曾向多個私人物業，一般均會在平台及公共地方張貼宣傳告示，及提醒兒童注意速度。

經各委員商議後，建議服務處可透過不同方式，例如透過海報、通告及住戶通訊等，向居民作出宣傳及教育。同時亦請巡邏人員加強留意，如見兒童玩耍時速度較快，則需作出提醒。

6.4 商討向住戶收集有關現時寵物守則意見事宜

服務處楊先生表示，早前會議中曾提及，會計劃就現時寵物守則及會所設施收費事宜，一併向住戶收集意見。由於疫情關係，會所設施收費調查方面將不會在短期內進行，故建議先向住戶收集對現時寵物守則的意見。經各委員參閱意見調查之初稿後，各委員均表示一致同意向住戶收集意見，並由服務處安排派發。

6.5 商討會所影視娛樂室地毯轉用防菌地氈事宜

會所楊先生匯報，上次會議有住戶建議會所影視娛樂室更換其他物料的地氈，服務處已向承辦商索取其他物料資料，包括：抗菌防霉塑膠地板及石塑地板，工程費用由港幣\$27,100 至 \$102,000 不等。有委員表示，建議考慮使用方塊地氈，相信價錢較實惠，亦易於保養及維修，配襯出不同花紋。服務處表示會索取更多的報價及款式以供參考。

(七) 主席工作匯報

7.1 主席江女士匯報，業委員曾致函運輸署反映有關 2020 至 2021 年度屯門區巴士路線計劃的意見，包括：增加路線 252 早上及傍晚繁忙時段的班次；增加路線 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；反對削減路線 61M(友愛南來往荔景北)及開辦新線 61A(友愛南來往屯門公路轉車站)；要求路線 261B 轉為全日行駛。運輸處回函表示，已促請九巴考慮持續加密路線 252，並與城巴計劃增加路線 962E 增加一班上午繁忙時間期間開往太古的班次，及向城巴轉達路線總站至太古(康怡廣場)的建議，同時亦已備悉屋苑對巴士路線 61A、61M 及 261B 的建議，並會在策劃屯門區的巴士路線計劃時一併考慮。

7.2 主席江女士匯報，最低工資委員會來函通知由 2020 年 4 月 22 日展開公眾諮詢，以檢討最低工資水平提供意見。

7.3 主席江女士匯報，啟勝管理服務有限公司來函表示已申請政府保就業計劃，資助僱員薪金，而期間僱員人數不能少於本年 3 月份的人數，否則需退回資助及會相關罰款，啟勝會將補助金額全數用作員工薪酬，並會於收到補貼後饋贈屋苑。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1 有住戶建議將種植場的租期，延長至 1.5 年或 2 年，以妥善照顧植物。另建議屋苑設立臨時種植區，讓有關植物在過渡期時作臨時遷移。經各委員商議後，由於現時尚餘種植田名額，故可考慮試行延長租期至 1.5 年，租金則按比例增加，惟不會撥地用作臨時遷移區，各種植場用戶須在租期屆滿前，自行清理田地後才交回會所。

8.2 有一住戶表示受鄰居狗隻吠叫影響，並查詢屋苑跟進程序及會否制訂寵物數目上限。服務處展開調查後屬實，故已在跟進個案，並曾向有關單位發出書面信件作出勸喻。而有關制訂寵物數目上限事宜，各委員則認為留待收集住戶對寵物守則的意見後，再一併考慮。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2020年4月中旬至2020年6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 33 項事故，包括住戶身體不適、召警求助及警方巡查等。

服務處楊先生表示，有住戶反映同層其他單位將地毯擺放於門外走廊位置，對其構成滋擾及產生衛生問題，要求業委會及服務處重新檢視處理地毯擺放在公共走廊的政策。經各委員商議後，雖然過往業委會曾於 2003 年非典型肺炎期間，表示不反對住戶在單位門外擺放地毯，但因應現時疫情情況，病毒傳播力較以往高，倘擺放於走廊的地毯欠缺清潔而殘留病毒，則對同層住戶或巡邏大廈的職員增加傳播風險。故此，各委員均初步同意及認為，住戶按個別需要而進行不同程序的消毒行為，理應在單位內進行。而業委會並非因個別住戶的意見，而是考慮整體衛生及安全作出考慮，以改變過往對處理單位外地毯的政策。上述事宜將會安排於下一次會議中，列入議決事項後再正式進行議決。服務處吳女士補充，現時服務處在各座大堂外擺放消毒地毯，稍後將會更換為一張較大較耐用的消毒地毯，以補足住戶之需要。各委員均表示同意。

9.1.2 匯報保就業計劃及防疫抗疫基金申請進度

服務處楊先生匯報，政府已推出保就業計劃，透過向僱主提供有時限的財政支援，協助企業及員工在疫情期間共渡難關。而啟勝管理服務有限公司亦已就計劃提交申請，日後所獲得的補貼，將會全數撥入屋苑管理賬戶。按照資助計劃規定，企業須保證不會在疫情期間遣散員工，及儘量保持規定月份的員工數目，以免影響資助金額及往後的申請(如有)。此外，早前防疫抗疫基金已推出「優化計劃」，資助期延長 3 個月，即 2020 年 6 至 8 月，並放寬每幢合資格大廈的「抗疫辛勞津貼」資助名額上限至 100 名，故合資格員工均獲得/額外獲得港幣\$3,000 補助。而「抗疫清潔補貼」在「優化計劃」下獲發放額外 2,000 元補貼，將會回撥屋苑賬目，補貼屋苑清潔開支。

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 4 月 21 日至 2020 年 6 月 16 日期間，共接獲 24 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 1 項。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，供應商預計於 2020 年 9 月送抵屋苑。

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 6 月 12 日向 9 間本地銀行收集定期存款的利率，最高者為大眾銀行: 三個月、六個月及一年定期利率為 2.10%、2.10%及 2.15%。

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 3 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 3.6%，而會所因設施暫時使用關係，用電量比 2019 年下降了 61.9%，而停車場用電量則上升 5.9%。

9.1.7 匯報屋苑廢物回收情況

服務處楊先生匯報 2020 年 3 月至 4 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 24.5%，金屬回收量下降了 95.3%，塑膠回收量下降 34.8%，而舊衣物回收服務於 3 月及 4 月份因疫情而暫停。

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，已提出上訴及跟進中。

9.1.9 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，因疫情影響，會所部份日子只接受外賣食物，2019 年度 5 月會所餐廳共錄得港幣\$882.4 赤字，而本年度 5 月份則有港幣\$22,489.7 赤字。

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 3 月份收入為港幣\$2,731,057.16 元，支出為港幣\$2,831,222.10 元，虧損為港幣\$100,164.94 元，而 2020 年 4 月份收入為港幣\$2,794,721.42 元，支出為港幣\$2,406,235.93 元，盈餘為港幣\$388,485.49 元；而有關屋苑停車場方面，3 月份收入為港幣\$304,612.35，支出為港幣\$417,629.35，虧損為港幣港幣\$113,017.0；而 4 月份收入為港幣\$290,372.37 元，支出為港幣\$306,348.10 元，虧損為港幣\$15,975.73 元。

9.2 屋苑活動

會所楊先生回顧 2020 年 5 月份會所舉行之活動如下：

9.2.1 摯愛媽媽獻心意

會所預備了精美乾花心意卡及抗疫消毒搓手液贈送給住戶，以表揚並感謝天下所有偉大的母親，與一眾住戶感受節日氣氛，共渡溫馨的母親節。

9.2.2 繽紛端午齊競猜

住戶可透過網上競猜，玻璃樽內的手工紙粽子的數量，成功猜中數量的住戶更可獲贈防疫包。

(十) 其他事宜

10.1 服務處楊先生表示，水務署通知擬定於 2020 年中旬為屯門東地區包括本苑所在地點轉用海水作沖廁用途，以取代現時臨時淡水沖廁供水。該署會於稍後確實日期後，會發出通告通知屋苑，屆時服務處亦會發出通告通知住戶有關安排。

10.2 會所楊先生表示，已分別邀請 5 間泳會報價會所泳班項目，包括：浪濤拯溺游泳會、藍豚游泳會、香港課程發展協會、奧斯運動管理有限公司及卓毅游泳會，而泳班將設有兒童游泳初班、兒童游泳中班、兒童游泳高班、成人游泳初班、成人游泳中班及成人游泳高班，共 7 堂(共 7 小時)，每班收生人數 5 至 7 名，有關報價如下：

浪濤拯溺游泳會	:	每班港幣\$620 (平均港幣\$89/小時)
藍豚游泳會	:	每班港幣\$700(平均港幣\$100/小時)
香港課程發展協會	:	每班港幣\$770(平均港幣\$110/小時)
奧斯運動管理有限公司	:	每班港幣\$1,190(平均港幣\$170/小時)
卓毅游泳會	:	每班港幣\$1,540(平均港幣\$220/小時)

會所楊先生表示，浪濤拯溺游泳會為現時承辦商，會所曾致電向有關學員查詢對泳班的滿意程度，各學員均認為泳班教練表現良好，安排亦妥善。而本年度增設適合 3 至 5 歲的幼兒習泳班。經各委員商議後，均同意及建議繼續與浪濤拯溺游泳會合辦課程。有委員表示，建議會所亦向藍豚游泳會議價，如泳班價格可有所調低，則可研究採用雙泳會模式，為住戶提供選擇。

會所楊先生補充，會所已籌備不同的暑期興趣班供報名，包括音樂學會、會話學會、舞蹈學會及體育學會等，歡迎不同年齡的兒童及住戶報名參加。

- 10.3 服務處楊先生表示，有委員曾建議檢討現行裝修守則，經各委員商議後，表示為加強管理裝修工程，建議修訂室內裝修守則，要求裝修承辦商除在運送沙石/泥頭廢料外，如需運送其他廢料或垃圾等，均須以珍珠綿或帆布等，穩固地鋪設在地下大堂沿途路徑上，以免地台受損。否則，服務處將直接從裝修按金中扣除定額罰款(每次違規計算)。另各委員亦初步同意，將有關定額罰款由原來港幣\$500，增加至港幣\$800。

主席江女士表示，建議要求保安員嚴格執行有關運送泥頭廢料等工作只限於上午 11 時 30 分後進行的規定，避免影響其他住戶出入，而裝修單位大門的門隙亦必須鋪上膠紙，以免灰塵弄污樓層走廊。

- 10.4 委員敖先生表示，曾目睹有外藉飼主沒有處理狗隻的便溺物，影響衛生，冀請服務處關注。服務處楊先生表示會跟進有關情況。
- 10.5 服務處吳女士表示，如日後疫情情況好轉，初步建議於 2020 年 7 月 31 日晚上於會所舉行茶聚，收集住戶對屋苑管理上的意見。

(十一)下次開會日期

經各委員商討後，暫訂於 2020 年 8 月 14 日(星期五)，晚上 8 時 30 分至 11 時止於會所宴會室舉行。

會議於晚上十時五十八分結束



主席 江壹樞

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. 同意將第七座天台防水工程交由怡保工程有限公司承辦，費用為港幣\$145,000。

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。