



致：愛琴海岸各業戶

愛琴海岸第一屆業主委員會工作綜合報告



我們非常榮幸能於二零零三年九月九日業主大會中，得到大家的支持，而當選成為愛琴海岸第一屆業主委員會委員。

在愛琴海岸第一屆業主委員會運作兩年期間，我們向愛琴海岸服務處(以下稱“服務處”)提出眾多建議，望能改善本苑設施及向各住戶提供增值優惠。此外，我們更向有關政府部門就屋苑週邊環境及公共交通服務提供改善意見。

有賴服務處的合作及支持，過去兩年亦完成不少工作。以下為有關工作之簡述：

I. 監察屋苑財政

1. 二零零四年，我們的物業經理人(即啟勝管理服務有限公司)已應我們之要求，同意將其應收經理人酬金，由10%減至9%，為期1年(即由二零零四年二月至二零零五年一月止)。有關減收金額共HK\$215,621.44已回饋存入屋苑緊急維修設備基金。

我們於二零零五年初要求較大回饋，我們的物業經理人亦應我們之要求，同意將其應收經理人酬金，從二零零五年二月份起由10%減至8%，為期兩年。換言之，有關減收金額將回饋存入屋苑賬戶，故此期間屋苑緊急維修設備基金期望每年增加約為HK\$450,000.00。此經理人酬金回饋能令屋苑管理賬戶財政狀況更為健全。

2. 經服務處執行一系列節省能源及減低成本措施後，截止二零零五年六月三十日為止，盈餘約為HK\$10,684,180.47。經全面及仔細檢討屋苑管理賬戶財政狀況後，服務處接納我們建議減收二零零五年一月份住宅及停車場的半個月管理費。

我們現再藉此呼籲各住戶(i)支持服務處推行之各項節省能源及減低成本的計劃；及(ii)愛護屋苑設施，以減低保養或維修費用。

3. 為增加電單車車位之租用量，於二零零五年四月一日至十二月三十一日試驗期內，電單車車位每月租金由\$600減至HK\$450。

4. 我們已要求服務處於每次業主委員會會議前7天提交每月收支報告。

5. 我們已仔細審批服務處提交的二零零四及二零零五年度管理費收支預算，確保屋苑收支狀況健康。

6. 截至二零零五年七月三十一日，本苑(包括住宅及停車場)累積的盈餘為HK\$10,878,237.90，而緊急備用基金及設備基金亦分別有HK\$2,528,604.91及HK\$2,833,967.70的存備。

II. 設施及服務改善

- 鑑於大部分住戶因工作關係而夜歸，因此我們建議服務處延長會所之開放時間由晚上10時正延長至晚上10時30分，有關建議亦已獲服務處採納並由二零零三年十一月一日開始實施。
- 在服務處的協助下，我們成功獲得黃金海岸商場部份商戶同意向本苑住戶提供購物及飲食優惠。有關商戶所提供的優惠詳情如下：

商舖/餐廳	折扣/優惠
Gold Coast Photo Centre (曬相店)	曬相9折
Athena Beauty Centre (美容屋)	優惠價額外95折
Le Bristol (餐廳及餅店部)	凡惠顧滿\$300送一客煙三文魚凱撒沙律(價值\$75)
Le Bristol (甜品部)	凡惠顧滿\$50以上可享9折優惠(特價品除外)(六、日及公眾假期除外)
Unique Gallery (如意坊)	9折(特價品除外)
星群餐廳 (地中海)	9折(部分食品除外)
星群餐廳 (金京)	9折(部分食品除外)
Technical Hair & Beauty Consultant	首次惠顧特價優惠
中華樓 (深井)	9折(六、日及公眾假期除外)
司徒惠強醫務所 (恒福商場)	85折

- 各住戶大堂已增設「業主委員會信箱」及業主委員會通訊板，以促進住戶及業主委員會之間的溝通。
- 愛琴會已增設2手市場資料板，供住戶張貼不同型式的廣告，例如買賣2手貨品或出租車位等。
- 服務處應我們的建議，訂購共十八張長椅分別擺放於羅馬廣場及平台花園。
- 於近第一座行人總出入口「愛琴海岸」標誌加裝八枝射燈，並加強屋苑總出入口的照明。
- 為提供較佳之工作環境予本苑保安員，於近第一座行人總出入口加裝更亭。
- 應多位住戶對改善本苑健身室設施之建議：-(i) 提供毛巾及稀釋滴露消毒藥水，(ii)於二零零四年三月加裝全身鏡子及(iii)新增壹台仰臥起坐器材。
- 應我們之要求，由二零零四年一月五日起，逢星期一至五(公眾假期除外)，“都市日報”已開始派發至本苑。另由二零零五年八月一日起，“頭條日報”亦應我們要求開始於本苑派發。現時各住戶可於各座住宅大堂免費取閱這兩份報紙。





10. 應我們之要求，於二零零三年十二月中起，食環署已更改清倒垃圾時間，因此，清潔工亦不會於早上繁忙時間收集垃圾。

11. 於二零零三年十二月十二日，根據法例第151章《社團條例》，本會正式申請成為合法社團。經註冊後，我們已向政府及其他慈善團體申請撥款，以便為各住戶舉辦活動。而已獲撥款的詳情如下：

活動	舉辦日期	贊助機構	預計撥款數目(HK\$)
羽毛球比賽2005	2005年04月24日	屯門區議會	1,460.00
夏日童行文化之旅	2005年08月08日	香港賽馬會慈善信託基金	2,610.00
水上安全嘉年華	2005年08月28日	屯門區議會	2,970.00

12. 於二零零四年二月更換部份擺放於大廈升降機大堂有污跡及損壞的梳化及絲花。



13. 由服務處職員更換住宅升降機內風槽及百葉，以改善各升降機通風系統。



14. 更換較低伏數射燈，以減低升降機內溫度。



15. 由於升降機內雲石扶手較脆弱及更換成本昂貴(每枝約千多元)，故以較耐用的木扶手(每枝夾層均裝有金屬片以增加硬度)取替雲石扶手。



16. 經我們及服務處多番跟進，有線電視已於二零零三年十二月為屋苑提供收費電視服務。屋苑亦於二零零四年十二月下旬安裝有線A台，現時各住戶可安家中隨時收看有關頻道。



17. 室外游泳池已加設四個沖身花灑。每當繁忙時間更衣室較擠迫時，住戶可選擇於游泳後作簡單沖身。



18. 為符合香港法例及遵照平等機會委員會之要求，將於鄰近第八座行人總出入口加設可供殘疾人士使用之新斜路入口，現正待地政署批核圖則後便隨即動工。經我們多次要求後，發展商願意支付加設斜路的一半工程費用。



19. 為更佳管理及控制使用華潤超級廣場提供之手推車，服務處於停車場地庫一樓各座候駛大堂外加設收集手推車位置。



20. 為加強停車場之駕駛安全，停車場地庫一樓行車路線經重新設計後，已於二零零三年十二月初更改。而額外路拱、魚眼鏡及交通標誌已於屋苑各處安裝(包括停車場總出入口及停車場內等多個交匯處，及會所與超級廣場間之行人斑馬線等)，以加強道路安全。



21. 為增加星期六室內運動場之使用量，由二零零五年二月份起，住戶若於星期六進行籃球活動，必須於前一天(即星期五)晚上十時三十分前作預訂。倘若並無任何預訂，住戶可於星期六親身即時訂用羽毛球或乒乓球設施。推行此項新訂場措施後，星期六室內運動場之使用量已大幅增加。

22. 為加強家居安全，我們邀請煤氣公司在本苑進行定期煤氣裝置安全檢查。有關檢查已於二零零五年八月九日及八月十日完成。

23. 在本苑不同位置共安裝49個滅蚊燈及滅蚊器材，以減低在春夏兩季蚊子所造成的滋擾。

24. 經我們發出多封邀請信，共有4間公司(包括和記環球電訊、電訊盈科、新電視及有線寬頻通訊)應邀在本苑提供互聯網/電訊/收費電視服務，為住戶提供更多選擇。

III. 加強保安措施

1. 停車場 — 由於一宗發生於二零零四年三月尾的偷竊車輛事件，為加強停車場保安，事發後即時執行下列措施：

- 於每日晚上十一時至早上六時期間，暫停停車場自動出入系統感應器的運作及將停車場總出口一半鐵閘門關上，各駛離屋苑之車輛必須登記駕駛者之身份證明資料後，方可離開。
- 增加停車場巡邏次數。



2. 住宅 — 由於二零零五年二月十四日不幸發生一宗入屋偷竊事件，經與服務處於三月十一日及四月二十九日業主委員會會議中詳細商討後，決定執行下列加強保安措施：

- 由二零零五年二月十九日起，取消各座停車場地庫一樓密碼鎖功能，以防止非住戶經該入口進入住宅大廈。
- 額外增聘兩名保安員，以增加巡邏次數。服務處亦已應我們的要求，派遣2名保安員分別駐守第1座側行人總出入口及華潤超級廣場出入口。
- 加強及加緊行人總出入口(即鄰近第一座、第八座的閘門及華潤超級廣場出入口)訪客登記。
- 各住戶現時必須自行使用智能咭或密碼進入屋苑。

我們十分了解上述部份保安加強措施或會對住戶構成不便。但是，我們誠希各住戶能諒解有關措施能更有效地保障閣下寶貴的生命及財產。因此，我們藉此機會呼籲各住戶能與服務處職員衷誠合作。





IV. 對外交通

1. 由本會於二零零三年九月成立至今，我們不斷及強烈地向運輸署要求申辦一條往返本苑至荃灣市中心(即力生廣場)之優質小巴服務。於申請過程中，我們多次致函運輸署，並分別於二零零三年十二月五日、二零零三年十二月廿日、二零零四年一月十三日、二零零四年八月十一日及二零零五年一月二十六日，與運輸署代表召開多次會議及電話跟進。

我們非常高興匯報，經過漫長的申請過程後，運輸署最近表明開辦優質小巴服務是可行的，惟仍需經荃灣及屯門區議會同意或批准。獲批後，運輸處便會將有關詳情刊登政府憲報邀請有興趣的營辦商投標。若一切順利，優質巴士可預計於二零零六年初投入服務。

此外，我們必須指出，該優質小巴服務其中一項條款為本屋苑須於首十二個月定額補貼小巴營辦商HK\$55,000.00作車輛營運開支。此事項會於二零零五年九月舉辦的業主大會中供各住戶詳細考慮及投票議決。物業經理人會待補貼優質小巴服務的條款在業主大會中獲得大多數業戶支持通過後，才會與小巴營辦商簽約及支付上述每月補貼。

2. 為對城巴962路線重組計劃表達強烈不滿，我們(i)於二零零三年十月廿七日致函運輸署反對重組計劃；(ii)於二零零三年十二月五日及十二月二十日，與運輸署代表及李桂芳區議員進行會議。最終成功要求擱置有關重組計劃。



V. 對外環境

1. 經各青山公路沿線屋苑居民(小欖及大欖地段)多次抗議行動，包括於二零零四年五月廿六日舉行的汽車慢駛遊行至政府總部(業委會聯同部分屋苑住戶參與)，政府終於順應民意，決定由二零零五年二月起全面擱置於深夜運送大型建築組件安排(由寶隆軍營，經本苑前方之青山公路運送至后海灣工地)。換言之，本苑居民不再受到大型貨車運送組件所產生之噪音滋擾。



2. 但是，我們早前獲悉有一新加油站(設有貨櫃車輪候位置)將於鄰近本苑土地興建(距本屋苑網球場對出約100米的位置)。本會相信加油站營運後定必導致更多私家車及大型貨櫃車不分晝夜在掃管笏路及管青路進出，繼而產生嚴重噪音，破壞本苑寧靜環境及影響居民的睡眠及作息。此外，加油站散播的汽油味亦危害居民健康。因此，我們多次致函有關政府部門、立法會新界西議員及區議會議員強烈反對興建新加油站。不過，雖然我們不斷的反對，城市規劃委員會仍於二零零五年五月五日致函回覆批准興建新加油站。

我們對政府的決定表示十分失望，但仍發起居民簽名運動，繼續聯絡立法會議員及區議會議員以反對興建新加油站。

我們於二零零五年五月組織居民簽名運動，再次表達本苑居民對興建新加油站的強烈不滿。於短短的一個星期內，於各座大堂的服務台，共收到1466名居民簽名表達反對意見。

其後我們將收集到的居民簽名致函予有關政府部門、立法會議員及屯門區議會。

在聆聽我們的反對意見後，於二零零五年七月十五日的區議會會議上，全體區議員通過一項決議以反對興建上述加油站。惟有關議決對政府並無約束力。因此，我們相信第二屆的業主委員會仍須繼續緊密跟進有關發展。

3. 經我們要求巴士公司更換設於愛琴海岸對出行人路的舊巴士站上蓋後，現時已設有較大型的新式巴士站上蓋，使住戶能在較舒適的環境下等候巴士。



4. 據統計於過去兩年，我們共發出112封信函予不同的政府部門(包括特區行政長官辦事處、運輸署、城市規劃委員會、規劃署、食物環境衛生署、香港警務處、漁農自然護理署)、立法會議員、區議會議員、申訴專員公署、公共運輸公司、公共事業公司及本苑的發展商等，就影響本苑的事項表達我們的意見，藉以保障及爭取居民應有的權益。

VI. 參與比賽及卓越服務員工選舉

1. 參與由屯門區議會工商業及房屋委員會轄下優質大廈管理比賽工作小組主辦「2004-2005年度屯門區優質大廈管理比賽」，於1980年10月1日後落成的私人樓宇組別合共16個參賽屋苑中脫穎而出，榮獲「優質大廈管理大獎」。



2. 為鼓勵各服務員提昇服務質素及嘉許他們過往的出色表現，服務處於二零零五年一月舉行了「愛琴海岸卓越服務員工選舉」，由馬玉芳、霍志輝、李健明、秦玉蓮及張永見五位服務員於各分組中獲選。

最後，本人希望借此感謝本屆所有委員的指導及意見、眾服務處職員付出的辛勞與及所有住戶的參予及鼎力合作。

我衷心希望愛琴海岸能繼續成為大家理想的居庭。

業主委員會主席 陳錦文