



# 愛琴海岸第五屆業委會綜合工作報告



首先，我們業主委員會所有成員感謝各位業戶在2011年9月舉行的業主大會的支持，選出我們成為愛琴海岸第五屆業主委員會成員，為一眾業主及住戶服務。在愛琴海岸第五屆業主委員會運作兩年期間，有賴服務處的合作和協助下，我們已順利完成不少工作（包括改善本苑設施、節能與減省電費開支及提供額外優惠予住戶等）。另外，我們更持續向有關政府部門就屋苑週邊環境及公共交通服務提供各項改善建議。在此簡述如下：

## (I) 監察屋苑財政

1. 獲物業經理人（啟勝管理服務有限公司）應允，同意繼續將其在2012年至2013年間，每月應收經理人酬金的百分之二十，回贈存入屋苑設備基金內。預料可為屋苑設備基金將增加約港幣1,054,000元。另啟勝管理服務有限公司共資助本苑港幣\$100,000，以購置環保設施，應用於本屋苑內。
2. 我們在十一次的業委會常務會議及兩次業委會週年會議中，每次均小心審核屋苑的財政月結報告。另我們亦仔細審批服務處提交的2012及2013年度兩份管理費收支預算，以確保屋苑健康的收支狀況。
3. 我們在推行一系列的節能及節流措施下（有關項目將於下面列出），截至2013年6月30日，本苑已累積了港幣21,184,145.24元的盈餘（包括住宅及停車場）。
4. 我們欣然宣佈截至2013年6月30日，本苑的累積盈餘、緊急備用基金及設備基金總數已達港幣33,444,629.02元。
5. 經全面及仔細檢討屋苑管理賬戶財政狀況後，在我們建議下，服務處已減收2012年1月份住宅及停車場的四分之一個月管理費。住宅單位業主可節省港幣232元至港幣386元，而車位業主則可節省港幣70元。

## (II) 節能及環保措施

1. 向機電工程署環境及自然保育基金—建築物能源效益資助計劃能源效益項目申請撥款，而資助之工程已告完成（包括於第二至第八座及會所天幕玻璃加貼遮光隔熱貼紙；及平台與大廈樓層等更換節能燈具及於全屋苑大廈內安裝照明節能器共28個）。以上三項工程可獲撥款資助金額約為港幣500,000元。
2. 為減低本苑固體廢物的棄置量，及培養住戶珍惜食物的習慣，本苑已向環保及自然保育基金申請資助為期兩年的廚餘回收項目工作（申請資助金額為港幣1,170,000元）。資助計劃中的租用式廚餘機最大容量為100公斤，建議目標參與戶數約為130戶。參與住戶將會每天獲派發廚餘回收膠盒；住戶可將盛載廚餘的膠盒交予負責廚餘工作的職員運送並放入廚餘機內，而每100公斤廚餘可轉化為15至20公斤的堆肥，肥料將送贈予親子種植場的租戶或應用於屋苑花圃內，形成自給自足的健康循環；





3. 購買游泳池保溫膠幕，在會所室內游泳池於每晚關閉後，以保溫膠幕鋪設在池面，保持泳池水溫度，減少熱量流失，從而節省電力；



4. 採用新型環保碳氫雪種，取代現時冷氣系統所用的舊款雪種，範圍包括會所2台冷凍機，及15台樓層平台大堂的分體式冷氣機。新型雪種的耗電量較舊式雪種減少15%以上，而且碳氫雪種亦不會產生溫室效應及破壞臭氧層，有助推動環保；



5. 使用環保即熱式瓷能淋浴電熱水器(8,500W)及熱水爐預熱器(4,000W)，取代現時會所沖身間的熱水器(18,000W)，預計可節省30.6%電力使用量；



6. 以18W LED射燈，更換近第一座屋苑閘口外250W招牌射燈；及更換近第八座總出入口2支100W無極膽招牌燈，改為40W LED燈；另更換3支車路總出入口40W無極膽招牌燈，改為20W LED燈；及更換寵物公園200W射燈，改為100W無極膽燈，以節省電力；



7. 為會所及住宅大堂部份天花現使用20W石英膽，分別更換為9W慳電膽或6W LED燈膽，及在各座升降機內50支射燈改裝為LED反射燈；



8. 將平台及羅馬廣場燈柱90個70W柱燈，更換為13W LED燈膽，節省超過80%電力；



9. 綜合以往及上述節能措施，2012年與2006年同期的用電量相比，有明顯的遞減，有關資料如下：

位置	2006年用電量	2012年用電量	節省 (%)
停車場	1,223,145	459,408	62.4
住宅	2,128,817	1,556,040	26.9
會所	2,191,333	1,833,327	16.3

**用電量共減低30.6%**



**2012年比2006年同期的電費開支共節省港幣約\$1,694,520。**

本苑自早年前，已開始檢視電力使用情況。經過一系列的節能措施，多年來已累積節省近7,389,154度用電，如以每度電HK\$1元計算，已節省電費逾7,300,000多元。

年份	用電量	2006年同期對比省電量	2006對比省電率
2006	5,543,295	—	—
2007	5,193,711	349,584	6.3%
2008	4,650,121	893,714	16.1%
2009	4,408,663	1,134,632	20.5%
2010	4,344,369	1,198,926	21.7%
2011	4,119,271	1,424,024	25.7%
2012	3,848,775	1,694,520	30.6%
2013 (1-6月)	1,805,413	693,754 (與2006年1-6月比較)	27.8%

**歷年累積節省用電度數 7,389,154 units/度電**

10. 根據中電集團提供的溫室氣體排放指數作計算，本苑就多年來一系列的節能措施，已減省合共近4,000公噸的二氧化炭排放量；

11. 承蒙各業戶的鼎力支持及服務處加強宣傳，2012年廢紙、金屬、塑膠及舊衣物（包括光碟及打印機墨盒）的總回收量為85,488公斤，為環境保護作出貢獻；

12. 第一座後方往網球場方向的花槽中，安裝環保滲透式淋花喉，以供園藝之用。新型淋花喉身佈滿小孔，水份可從小孔中滲出，平均地灌溉泥面。同時，此裝置更可減省用水量。由於成效理想，故已在其他三個地點，分別為屋苑外圍（掃管笏路旁）的花槽、會所燒烤場及會所後門一帶花槽加裝環保滲透式淋花喉，進一步節約用水；

13. 已在會所更衣室淋浴間內安裝環保用水節流系統及一級節流花灑，預計可節省33%用水量，並於沖身間內張貼有關珍惜食水的宣傳告示，加強住戶節約用水的意識；

14. 服務處定期與環保署及慈善團體合作，舉辦不同類型之回收活動，包括：傢俬、玩具、書籍、利是封、電腦及電器產品等回收，藉此減少廢物棄置並將有用物件捐贈予有需要人仕。



### (III) 加強業戶及業委員會的溝通



1. 為強化與住戶間的溝通，業委會每半年舉行居民茶聚，以收集意見。本屆業委會共舉辦4次茶聚，並於下列日期順利完成：

第一次茶聚	2012年2月24日（星期五）晚上
第二次茶聚	2012年8月4日（星期六）下午
第三次茶聚	2013年3月1日（星期五）晚上
第四次茶聚	2013年7月6日（星期六）下午

在有關聚會中，我們直接與眾多住戶融洽的溝通，並獲得眾多寶貴意見及建議，共同改善屋苑的居住環境。

2. 為加強業委會與住戶間之溝通，本會建立愛琴海岸業委會專屬網站，並定期更新網站資訊，如賬目核樓師報告、活動資訊、會議議程及記錄等。此外，亦發出通告收集了近700名住戶的電郵地址，建立網站電郵庫，以便透過電郵通知住戶有關資訊，加強我們之間的溝通。

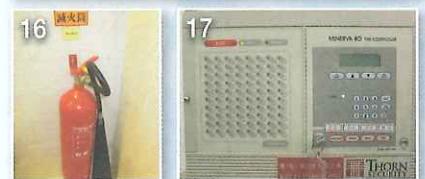


## (IV) 設施及服務改善

- 檢視及收緊室內裝修守則，並實施星期六全日不得在室內進行噪音工程。即室內裝修工程只可於平日上午九時至下午六時內進行，星期六上午九時至一時內不准進行發出噪音的裝修工作，而星期六下午一時起、星期日及公眾假期均一律不准進行裝修工作；
- 跟進第五屆業主大會上的議決，在會所旁兒童遊樂場增設兩項健體設施，分別為太極推手器及手足關節運動器，鼓勵長者多作運動；
- 衛星電視增加2個頻道，其一為較受歡迎的湖南衛視，另一頻道為內地炫動卡通頻道，現時頻道數目由8個增加至10個；
- 為方便車主在其車輛內打掃，服務處增設便攜式充電吸塵機借用服務；
- 全面檢視屋苑邨路的路拱數目及位置，更新及修改平台往停車場地庫一樓斜路下方的路拱的位置，提醒車主在落斜時慢駛。另外，更改商場對出車路迴旋處，及往內園邨路更亭車閘出口路拱的角度，令駕駛者轉彎時較為順暢；
- 為提醒駕駛者切勿逆線行車，停車場地庫二樓的適當位置加裝魚眼鏡及「不可駛入」指示牌，另加噴牆身出口指示及改劃地面行車路線的箭咀；並向車主發出通告及在停車場地庫一樓及二樓張貼海報，加強正確行車路線的意識；
- 為保障行人的安全，我們在第一座行人總出入口附近邨路，增設斑馬線行人過路處；
- 在近第一座行人總出入閘樓梯旁加設扶手，以加強行人安全；
- 安排全屋苑電力裝置進行五年檢查，並與中華電力有限公司於本苑進行電力裝置例行保養工作，同時間於2011年11月內共同進行，減少停電對住戶造成的影響，及省卻向中電申請暫停供電的行政費用；經檢查後，已安排在2012年冬季時份更換需維修的項目；
- 在升降機保養商回饋的項目中，已完成以裝飾貼膜翻新17對升降機內門及11對外門，另已於26部升降機安裝負離子空氣淨化機。另為本苑部份升降機更換10對全新升降機外門，有關工程已在2012年2月完成；
- 邀請「愛犬特工隊」及「唐狗會」到本苑舉辦愛犬講座，獲眾多飼主歡迎及報名參加，了解飼養寵物需注意的要點；
- 為加強平台清潔，現安排清潔員專責在清早約6時許及下午3時許，到平台溜狗路線進行深層清理；
- 清潔承辦商增力已免費為本苑所有升降機的雲石地台進行打磨及翻新工程；



14. 安裝11支不銹鋼圍柱及掛鏈，取締原來的雪糕筒，美化商場路旁迴旋處的圍封範圍；
15. 全面更換第2座大堂的分體式冷氣機機組，新機種為暗藏天花風管式（大金牌）5匹三相分體冷氣機，並使用環保雪種作冷媒；
16. 按照現行消防條例所規定，為保障屋苑有良好防火設備，屋苑必須每五年測試滅火樽壓力或更換全新滅火樽。而本苑合共更換212個全新滅火樽，分佈於住宅樓層、停車場、會所及其他公眾地方；
17. 更換全新第3座消防系統控制箱及消防系統。工程內容包括，安裝控制箱功能機組，安裝及接駁連接大堂及控制室的訊號系統；拆除及安裝第3座的7個煙霧感應器、40個接駁器及32個玻璃破碎開關等；
18. 由於入伙時派送至車位業主的車咭老化，我們同意以咭換咭方式，免費為車位使用者更換電腦車咭（遺失車咭除外）；
19. 於會所進行一系列設施及服務改善：
- 會所星期六的籃球時段，新增以半場為單位的訂場選擇，增加彈性；
  - 會所健身室採用7種不同顏色的膠手帶，於星期一至日交予已付費的健身人士穿戴，以作識別。同時亦避免非授權人士在未有合適的運動裝備下進入健身室，引起危險；
  - 會所租用一個PCCW無線網絡連接埠，提供額外15個Wifi連接，方便住戶在會所閱讀室使用Wifi上網；
  - 室內游泳池翻新工程已於2012年6月完成，工程包括檢查池底磚及池底燈，翻髹天花等；
  - 室外泳池淺水區斜路進行防滑工程；
  - 翻新會所大堂、走廊及按摩椅室之梳化，改善外觀；
  - 餐廳增設無線按鐘，方便聯絡餐廳服務員；
  - 會所這兩年暑期共舉辦超過50項興趣班，包括游泳篇、美食篇、學術篇、趣味篇、黏土篇及運動篇等課程，以供住戶及兒童選擇；
  - 我們成功獲得鄰近地區的商鋪、寵物店及食肆提供購物及飲食折扣優惠。有關商鋪所提供的優惠期有效至2013年12月31日，詳情如下:-



商鋪	位置	折扣 / 優惠
青苗琴行		初學者首月學鋼琴送免費練琴十小時
威格乾濕洗專門店	愛琴海岸商場	乾洗滿港幣300元以上可享免費寄存服務 乾洗3件或以上冬季厚衣可享九折優惠
MOMO Pet Shop		每惠顧滿港幣100元可獲港幣5元折扣 (特價品除外)
黃金滿屋甜品		逢星期一至五惠顧港幣50元以上可享九折優惠 (特價品除外)
星群地中海餐廳	黃金海岸商場	九折優惠
Technical Hair Beauty Consultant		首次惠顧八折優惠
中石化(香港)油站有限公司	掃管笏路	超級汽油及普通汽油每公升享港幣1.8元折扣優惠、 柴油每公升可享港幣2.4元折扣優惠 (超過100元可享每公升港幣4元折扣優惠) 註: 住戶需先申請中石化VIP油咭
現代寵物美容中心	荃灣享和街	寵物美容九折及寵物用品八五折優惠

各住戶需出示有效之住戶智能咭，方可享受上述優惠。各商鋪保留更改及終止以上優惠的最終決定權。