

# 第七屆業委會工作綜合報告 The Integrated Working Report of the 7th Owners' Committee

致：愛琴海岸各業戶

## 愛琴海岸第七屆業主委員會綜合工作報告

自二零一五年九月十一日舉辦的業主大會，承蒙大家的支持我們有幸成為愛琴海岸第七屆業主委員會成員。能為一眾業主及住戶服務，我們深表榮幸。

過去兩年間，我們遇上不少挑戰，包括最低工資水平上升及通脹等因素影響，屋苑開支持續增加，縱使如此，我們與服務處共同努力，實踐多項改善措施，包括改善本苑設施，節能與減省電費開支等。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，同意將其在二零一六至二零一七年兩年間，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兩年將增加約港幣 1,200,000 元。
2. 我們在十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 2016 及 2017 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，截至 2017 年 6 月 30 日，本苑已累積了港幣 17,090,236.45 元的盈餘（包括住宅及停車場）。
4. 我們欣然宣佈截至 2017 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 17,396,365.40 元（包括住宅及停車場）。
5. 由於車路經常需要保養及維修，所需費用亦有所增加，故我們及服務處整合其他十數個住宅物業現時停車場時租收費的資料，將停車場時租收費由每小時港幣 13 元調升至港幣 16 元，由 2017 年 4 月 1 日生效。

### (II) 節能及環保措施

1. 與綠領行動合作，舉辦「你農我農種植計劃」，邀請住戶將家居廚餘自行轉化為有機肥料，應用在 30 塊有機種植田上，有關費用由可持續發展基金資助，為期兩年。
2. 推出廚餘回收再造項目，租賃廚餘機，每年可招募約 130 戶家庭參與廚餘回收，每天最多收集 100 公斤廚餘，由環保基金支付有關費用為期兩年，資助額達港幣 96 萬元。



3. 正逐步以特製的 20W T8 LED 光管，取代故障的 36W T5 光管，節省 44% 用電，此新型 LED 光管具有 T5 插頭並與電子火牛相融，故此無需更換光管支架，減少廢物產生。
4. 正逐步以 10W LED 燈更換平台天花 23W 故障的無極膽，從而節省 57% 用電。
5. 會所代售節能燈具，包括浴室用的 LED 橫插管、廚房天花燈及廚櫃射燈。
6. 承蒙各業戶的鼎力支持及服務處加強宣傳，廢紙、金屬、塑膠及舊衣物的總回收量共約 75,000 公斤 (2015 年 9 月至 2017 年 7 月)。



7. 綜合以往及上述節能措施，2016 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	2016 年用電量	節省 (%)
停車場	1,223,145	494,340	60.0
住宅	2,128,817	1,427,156	33.0
會所	2,191,333	1,923,252	12.2
用電量共減低 30.1%			

2016 年比 2006 年同期的電費開支共節省港幣約 1,668,547 元。

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 13,311,845 度用電，如以每度電港幣 1 元計算，已節省電費逾港幣 13,300,000 多元。

### (III) 加強業戶及業主委員會的溝通

1. 為強化與住戶間的溝通，業委會每半年舉行茶聚一次，直接與眾多住戶融洽溝通，以收集寶貴意見及建議。四次茶聚分別已於 2016 年 1 月 15 日、7 月 16 日、2017 年 1 月 13 日及 7 月 8 日舉行，收集住戶的意見。
2. 我們於 2015 年 12 月向住戶發出問卷調查，了解車位業戶對停車場時租系統及電腦卡出入操作轉用八達通系統的意向，共收回 549 份有效問卷，佔車位業戶總數 60.0%。我們因應住戶意見，將停車場時租系統轉為八達通收費系統。



# 第七屆業委會工作綜合報告 The Integrated Working Report of the 7th Owners' Committee

- 我們於 2015 年 12 月向住戶發出問卷調查，了解住戶對沖身間收費的意見，並收回 934 份問卷，佔屋苑總戶數 57.5%。業委會採納大部分住戶之意見，於 2016 年 7 月實施沖身間收費。
- 就土木工程拓展署發表最新荃灣至屯門單車徑走線方案，屋苑前方的走線並沒有改變，另計劃於掃管笏路旁加設單車人士休息區。我們將單車徑最新發展情況透過通告通知各住戶，期間接獲支持及反對的聲音，另透過區議員邀請土木工程署，於 2017 年 3 月 20 日在本苑舉辦單車徑走線公聽會，讓住戶可多作了解單車徑的走線安排、對環境的影響及其安全的問題。期後，我們於 2017 年 6 月 19 日向住戶發出問卷調查，以了解居民對單車徑及其走線的意向。
- 會所設施收費項目，2017 年 1 月 10 日向住戶發出題述之問卷調查。業委會採納大部分住戶之意見，於 2017 年 7 月起調整新收費。



## (IV) 設施及服務改善

- 我們成立廚餘回收工作籌委會，籌辦整項計劃安排。我們分別於 2016 年 4 月及 2017 年 5 月舉辦大型開幕典禮及嘉年華，並邀請環保基金秘書處、多個環保團體之嘉賓為出席見証。我們亦邀請環保專家舉辦惜食學堂，並籌辦綠色外遊活動，住戶反應非常熱烈，廚餘回收計劃亦正在順利進行。
- 於停車場增設 2 個電動車充電車位，系統由八達通付費系統支援。經與八達通公司商議後，其牌照收費大為削減至每月最低港幣 500 元或交易額之百分之五。另有關電動車充電器收費因應計劃初期，我們將充電每小時收費由港幣 25 元調低至港幣 16 元，以吸引本苑車場使用者使用，亦鼓勵住戶使用電動車，以減少空氣污染。
- 為節省維修開支，我們嘗試以金色漆油翻新第五座天花，效果理想。日後將會以類同方法翻新金頂天花。
- 於第五座以新型號消防控制系統，更換老化的舊有系統，加強系統性能。
- 於會所健身室購置兩部全新太空漫步機，取替老化機器。
- 於近一、二座穿梭升降機大堂地庫一樓大堂內擺放速遞公司智能快遞箱，方便本苑住戶透過自動快遞箱取件。該速遞公司提供場地租賃費用全年港幣 36,000 元給予屋苑管理帳戶，為屋苑帶來收入。



7. 獲屯門區議會撥款共港幣 4,585 元，資助會所舉辦節日活動。另向戴麟趾基金申請了港幣 2,825 元購買康樂設施。



8. 室外及室內游泳池每年須進行之翻新工程及重新入水工作已完成，工程包括檢查及維修池底磚及池底燈；室內池更進行翻髹天花工程等。



9. 於 2015 年年底更換各座大堂絲花及擺設。



10. 會所在 2016 年及 2017 年暑期共成功舉辦共 39 項興趣班，包括舞蹈、音樂、會話、烹飪、體育及美術等，再加上泳班課程供住戶選擇。



11. 屋苑兩個車路出入閘的時租收費系統，已於 2017 年 6 月中旬改裝為八達通付費系統，而車位業主 / 租戶可繼續使用原有的遙距車卡出入停車場。由於內園車閘現已由八達通系統自動控制，長遠可減省人力開支。

12. 於會所冷凍機系統及鮮風系統分別安裝容量 90kVA 及 20kVA 的美國比奧節能器，從而減少電力裝置內電子傳送的能源消耗，預計每年可減省近 80,000 度電。



13. 為提升網球場光度，我們以 4 支 200W LED 射燈取代原來的 400W 輔助燈，同時亦減少 50% 電力使用量。



14. 將會所影視娛樂室設備升級，令設備可支援 USB 插線，方便住戶播放影音。



15. 為提高會所旁戶外兒童遊樂場的安全性，我們同意翻新其無縫安全地蓆，並使用簡單的地蓆設計以加強其耐用度，減少日後維修需要及開支。有關工程安排正在進行中。

16. 我們要求清潔承辦商免費提供服務，為屋苑內所有升降機（共 25 台）之地台雲石進行研磨翻新工程。

17. 我們同意更換會所健身室一部老化的跑步機，改為同款的新型號。

18. 在屋苑公眾地方禁止所有人士使用電動漂移板、風火輪及花式滑板，加強屋苑途人安全，亦減少因滑板碰撞地台而增加公眾設施損壞的機會。



19. 我們檢視及調整裝修按金的水平，由港幣 2,000 元至 3,000 元；另增設搭建棚架按金機制，每次申請之按金為港幣 1,000 元。倘有關人員於工作或搬運期間不慎損壞公共設施，有關維修費用將由按金中扣除。