

**愛琴海岸第十屆業主委員會  
二零二二年度業委會第三次會議記錄**

日期：二零二二年四月八日(星期五)

時間：晚上八時正

地點：線上會議

主席：S.F.A.Ki 先生

出席：

譚 榮先生	(住宅代表)
傅黃艷梅女士	(住宅代表)
蔡文鳳女士	(住宅代表)
敖卓緻先生	(住宅代表)
潘志輝先生	(住宅代表)
馮李金蓮女士	(住宅代表)
戴胡美芳女士	(車場代表)

吳貴芳女士	(愛琴海岸服務處)
譚進東先生	(愛琴海岸服務處)
梁佩雯女士	(愛琴海岸服務處)
黃文俊先生	(愛琴海岸服務處)
楊阿平先生	(愛琴海岸會所)
冼港生先生	(愛琴海岸會所)

列席：無

缺席：無

記錄：梁佩雯女士

會議內容：

**1) 通過是次會議議程**

經各委員討論後，由委員譚先生動議，委員戴太和議，各委員投票一致通過是次會議議程。

**2) 列席業主發言時段 (20 分鐘) (因應疫情關係，不設業主列席)**

**3) 通過業主委員會第二次會議紀錄**

經各委員討論後，由委員戴太動議，委員譚先生和議，各委員一致通過業委會第二次會議紀錄。

**4) 跟進業委會第二次會議紀錄**

**4.1 社團註冊**

服務處吳小姐匯報，屯門市中心的中國銀行已恢復營業，服務處職員陳小姐將聯絡業委會主席 S.F.A.Ki 先生，委員潘先生及敖先生，安排前往銀行辦理有關手續。

**4.2 申請廚餘回收基金**

服務處吳小姐匯報，服務處已遞交廚餘回收基金之申請。

**4.3 購買室外游泳池紙皮石事宜**

服務處吳小姐匯報，服務處已向 Tile Concept 公司訂購紙皮石，費用為\$81,000。

#### 4.4 升降機保養合約

服務處吳小姐匯報，經議價後，富士達（香港）有限公司同意將兩年合約費用由每月平均\$160,375.42 調低至每月平均\$155,902.08，已安排簽約。

#### 4.5 更換會所走廊及健身室假天花工程

會所楊先生報告，更換會所走廊及健身室假天花工程已完成。

#### 4.6 屋苑清潔服務合約

服務處吳小姐匯報，增力服務有限公司同意以原價續約一年。

#### 4.7 增加屋苑收入方案

服務處已於 4 月 1 日為「黃金海岸酒店」提供投放宣傳單張入單位信箱之服務，共獲得收入 \$2,226（註：全屋苑 1624 個單位減去 140 個拒收郵政通函單位，按每個單位收費\$1.5 計）。

### **5) 議決事項**

#### 5.1 追認與現時清潔服務承辦商(增力)以原價再續一年合約

服務處吳小姐報告，現時屋苑清潔服務承辦商「增力服務有限公司」同意以原價每月 \$298,120 繼約一年，合約期為 2022 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日，現擬於是次會議追認有關安排。經討論後，由委員戴太動議，委員傅太和議，各委員一致通過追認與「增力服務有限公司」以原價續約一年。

#### 5.2 議決於緊急備用基金調撥五十萬港元至設備基金內

服務處吳小姐表示，上屆委員會通過，如設備基金結餘少於 50 萬元、停車場基金結餘少於 10 萬元，業委會可從緊急備用基金撥款至上述基金，以補回差額，惟必須在全體委員出席的例會上經 80% 委員之贊成，才能通過有關撥備。

服務處譚先生報告，截至 2022 年 2 月 28 日止，住宅緊急備用基金結餘為 \$14,392,256，住宅設備基金結餘為 \$137,455；停車場緊急備用基金結餘為 \$5,523,911，停車場設備基金結餘為 \$395,839。譚先生指出，由於未來半年內需要運用 \$496,005 住宅設備基金支付以下項目，包括健身室及走廊更換假天花工程 (\$134,800)、購買木檣石 (\$90,720)、藝術玻璃幕牆 (\$132,000)、消防年檢執修 (\$57,485)，以及購買泳池紙皮石 (\$81,000)，建議從住宅緊急備用基金調撥五十萬元至設備基金，以應付上述開支。經討論後，由委員戴太動議，委員敖先生和議，全體委員一致通過於住宅緊急備用基金調撥五十萬港元至住宅設備基金內。

#### 5.3 議決閉路電視、保安系統、紅外線、內線對講機、音響、大廈控制訊號系統及智能咭系統保養合約

服務處譚先生報告，由於閉路電視、保安系統、紅外線、內線對講機、音響、大廈控制訊號系統及智能咭系統保養服務的招標工作仍在進行，所以此項目將延至下次會議討論。

#### 5.4 議決運用設備基金支付更換會所走廊及健身室假天花工程費用

會所楊先生報告，更換健身室假天花及會所走廊假天花工程已交予永豐工程發展有限公司承辦，惟永豐公司未能額外提供免費的健身室牆身執修服務。以上兩項更換假天花工程已於3/2022 完成，在 2022 年 4 月 2 日，服務處與業委會巡視屋苑時亦曾到現場視察及表示滿意工程效果，有關工程費用為 \$134,800。經各委員討論，由委員傅太動議，委員譚先生和議，各委員一致通過運用住宅設備基金支付有關工程費用。

楊先生就健身室牆身翻新事宜匯報，有關以油漆批盪方式翻新之方案，已向承辦商查詢價格，其回覆費用約三萬多元；另一方面，有委員認為使用牆紙較適合，因牆紙較耐用及予人較高格調的感覺。楊先生補充，曾向牆紙公司及相關承辦商索取報價，費用合共約為\$33,745，服務包括清拆舊牆紙及有限度平整牆身，提供牆布料(約 1,100 平方尺)連安裝。有委員表示承辦商應提供保養期，避免工程收貨後出現剥落或撲起情況，另有委員擔心用作貼牆紙的膠水可能含有甲醛等有害物質。經討論後，由服務處跟進了解承判商張貼牆布的物料是否符合環保認證及要求承判商提供合理的保養期等。

#### 5.5 議決更換會所藝術玻璃幕牆及運用設備基金支付

會所楊先生匯報，屋苑工程部已安排承辦商就改用玻璃磚興建幕牆之方案進行實地視察及報價，所需預算大約為 \$ 380,000 至 \$ 400,000，包括入則費用。楊先生建議採用原本之幕牆款式，有關報價資料已於上次業委會會議上報告，最低價承辦商為惠利（標準）鐵工廠有限公司，經議價後之收費為 \$132,000，施工期最少三個月。有委員認為新造幕牆應參照幕牆之建築規格，會所楊先生表示標書已要求承辦商按照原來幕牆規格報價。經各委員討論，由委員戴太動議，委員譚先生和議，各委員一致通過更換會所藝術玻璃幕牆，並交予惠利（標準）鐵工廠有限公司承辦，費用\$132,000。此外，由委員蔡女士動議，委員傅太和議，各委員一致通過運用設備基金支付有關工程費用。

### 6 商討事項

#### 6.1 商討停車場天花滲漏工程及地底污水泵維修費用均運用設備基金支付

服務處譚先生報告，於 2020 年 1 月至 2022 年 3 月期間，停車場天花維修工程共有 21 宗，支出款項為\$223,010；至於喉管及污水泵維修工程則有 8 宗，費用總額為\$328,800。按此推算，每年估計約有 10 宗天花維修工程及 4 宗喉管及污水泵維修工程。委員潘先生查詢有關預防性保養安排，如參考渠務署使用中的水泵感應器等，服務處吳小姐表示每年的財務預算均會預留款項予保養維修工程，污水泵的保養現時由力霸公司承接，而服務處的維修組亦會為水泵進行定期檢查。服務處譚先生補充，屋苑的雨水井及污水井各有 2 台泵，其中一部為後備泵，以應付緊急需要。各委員討論後一致通過運用設備基金支付停車場天花滲漏工程及地底污水泵維修費用。

#### 6.2 商討購買停車場出入電腦咭費用均運用設備基金支付

服務處譚先生報告，屋苑停車場出入電腦咭的電池壽命約為 8-10 年，近來陸續有出入電腦咭開始失效，需要更換新咭。服務處預計在 2022 年需要向系統保養商「大昌華嘉」訂購 300 至 400 張電腦咭，每張\$300，費用為\$90,000 至 \$120,000。有委員建議日後可向承判商商了解該款電腦出入咭能否更換電池之可行性，以節省費用及減少資源耗損。各委員經討論後一致

通過運用停車場設備基金購買停車場出入電腦咁。服務處吳小姐表示會向供應商查詢有關電腦出入咁能否更換電池之可能性。

### **6.3 商討及檢視屋苑防疫工作**

會所楊先生匯報，從 2020 年起，因應疫情發展，屋苑現已實施多項防疫工作，包括： 1)在住宅大廈方面：於保安崗位設置溫度計及防飛沫擋板、通往正門及後門之玻璃門保持開啟、於大廈出入口提供消毒酒精啫喱、安排屋苑聘請的外判工人進行快速檢測、清潔員工穿著防疫保護衣物進行清潔工作、定時消毒大門扶手及電梯按掣等；2)在會所方面：於入口設置溫度計、安心出行二維碼、於接待處安裝紅外線自動體溫檢測鏡頭、使用手機掃瞄疫苗通行証等；3) 在餐廳方面：於入口設置安心出行二維碼及手機以掃瞄疫苗通行証、設置符合政府要求之空氣淨化機等。服務處吳小姐報告，為減低病毒傳播風險，限制外賣食品/貨件送遞員上樓送貨的措施於 2 月底實施，由於政府近日開始放寬防疫措施，經業委會同意，有關措施將於 4 月 11 日正式取消。

### **7. 主席工作匯報**

業委會主席 S.F.A. Ki 先生報告，已於本年 2 月去信龍運巴士公司，要求於愛琴海岸近第一座的閘口對開設立 A33 路線巴士站。此外，政府擬將愛琴海岸對出青山公路之四段欄杆拆走，經業委會委員實地視察及討論，均認為此舉會對行人安全構成嚴重危險，已致函政府部門表示反對。另服務處吳小姐匯報，有關位於掃管笏路與管青路交界之掃管灘抽水站前方官地有移除樹木之工程進行，經電話查詢，屯門民政事務處回覆有關官地由地政署暫借予民政署作存放物資之用，惟具體擺放什麼物資則沒有透露，由於不少住戶對於該地之用途表示關注，服務處已致函屯門民政事務處，要求對方提供更詳細的資料。

### **8. 處理居民書面意見/投訴工作匯報**

服務處譚先生表示沒有收到居民書面意見或投訴。

### **9. 管理公司工作匯報**

#### **9.1 屋苑管理工作**

##### **9.1.1 2022 年 1 月底至 2022 年 3 月底期間之特別事件匯報**

服務處譚先生匯報，服務處於 2022 年 1 月底至 2022 年 3 月底期間，合共處理 27 宗特別事件，包括身體不適、住戶受傷、住戶/工人確診、住戶進行居家隔離、警員辦案及報警求助等。

##### **9.1.2 汇報有關飼養寵物意見反映情況**

服務處譚先生匯報，服務處在 2022 年 2 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日期間，共接獲 2 項有關飼養寵物的反映。服務處已向相關人士解釋及作出勸喻。

##### **9.1.3 汇報屋苑將進行/進行中之工程進度**

服務處譚先生匯報，噴水池企身牆出現滲水，故其防水層老化滲水需要重舖。服務處吳小姐補充，企身牆的紙皮石是意大利磚，參考會所室外泳池意大利紙皮石的採購過程，估計運輸需時，維修工作可能會受到延誤。會所楊先生報告，室內及室外泳池正進行季

節性維修工作，包括更換射燈、天花重新髹油、修理及保養水泵等。至於用作維修室外泳池的意大利紙皮石，預計將於四月底到港。

#### 9.1.4 跟進服務處與委員巡視屋苑後續工作

服務處譚先生匯報，服務處已於 2022 年 4 月 2 日陪同委員巡視屋苑，巡視後各委員提出的意見歸納如下：i) 會所內損壞的藝術玻璃幕牆，以原有設計維修；ii) 健身室牆紙破舊，以牆紙或牆布的方式翻新；iii) 回覆屯門民政事務處反對拆除青山公路兩旁共四段行人路欄杆。以上第(i)項及第(ii)項已於是次會議第五部分「議決事項」中討論，服務處亦已跟進第(iii)項的工作。

#### 9.1.5 汇報屋苑按金及盈餘定期存款安排及銀行定期存款利率

服務處譚先生匯報，現時屋苑將按金及盈餘共分成四筆款項存入大新銀行作三個月定期存款(以下全為港幣)，當中兩筆款項將於 2022 年 5 月 17 日到期，可作定期金額分別為八百七十四萬元及四百九十六萬元。按 2022 年 4 月 6 日向已開立戶口的銀行索取定期資料，三個月定期最高利率為大新銀行 0.7 厘，六個月定期最高利率為渣打銀行 0.7 厘，一年定期最高利率為渣打銀行 1.4 厘。各委員討論後，建議將兩筆存款在大新定期三個月。另外有兩筆定期將於 2022 年 6 月 2 日到期，屆時會再索取最新定期利率及諮詢各委員的定期存款意向。

#### 9.1.6 汇報屋苑電力及水費開支情況

服務處譚先生匯報，根據 2022 年 1 月電費單記錄，住宅大樓的用電量與往年同期比較上升 15.4%，會所下跌 3.8%，停車場下跌 0.9%。此外，按照 2022 年 2 月電費單記錄，住宅大樓的用電量與往年同期比較下跌 1.2%，會所下跌 16%，而停車場用電量則下跌 6%。

#### 9.1.7 汇報屋苑廢物回收情況

服務處譚先生匯報 2022 年 1 月至 2 月份的回收紀錄，廢紙回收量合共 3,350 公斤，塑膠合共 805 公斤，舊衣物合共 1,292 公斤，金屬合共 4 公斤。

#### 9.1.8 汇報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，會所餐廳 2021 年 3 月份餐廳因疫情未能全面開放，錄得大概 \$15,008 赤字，而本年 3 月份錄得 \$24,366 赤字。此外，會所較早前向政府申請「第六輪防疫抗疫基金」，獲得 \$200,000 資助。由第一輪飲食業防疫抗疫基金接受申請開始，會所合共提交五次申請，成功獲得資助款額共 \$680,000。

#### 9.1.9 汇報每月屋苑收支情況

服務處譚先生匯報，屋苑住宅賬目，1/2022 收入為港幣 \$2,816,651.67，支出為港幣 \$2,619,300.11，錄得 \$197,351.56 盈餘；2/2022 收入為港幣 \$2,864,524.44，支出為港幣 \$2,988,436.38，錄得 \$123,911.94 赤字。停車場賬目方面，1/2022 收入為港幣 \$305,585.57，支出為港幣 \$289,154.43，錄得 \$16,431.14 盈餘；2/2022 收入為港幣 \$299,103.95，支出為港幣 \$312,308.86，錄得 \$13,204.91 赤字。

## 9.2 屋苑活動

會所楊先生簡述會所即將舉行之活動如下：

### 9.2.1 繽 Fun 復活巡禮

會所將於 2022 年 4 月 14 日舉行「七彩繽 Fun 迎復活」活動，屆時職員將於會所大堂派發色彩鮮艷的復活蛋予小住戶，分享節日之歡欣。此外，小住戶亦可參加「彩繪繽紛復活蛋」填色比賽，凡於 4 月 18 日或之前提交作品者，每位可獲贈禮物一份。

### 9.2.2 春日清爽護理油送贈

會所按照香薰供應商提供的配方，製作了一批俱紓壓作用的護理油，準備於 2022 年 4 月 23 日於會所大堂送贈予住戶，數量有限，送完即止。

### 9.2.3 天然驅甲由磚工作坊

會所將與「綠在屯門」合作，於 4 月 25 日舉辦線上工作坊，與參加住戶分享製作天然驅甲由磚的方法。

## 10. 其他事宜

### 10.1 電梯內門改善工程

會所楊先生報告，屋苑內有四部升降機的內門已退色，影響外觀，需要改善，包括第三座第 5 號升降機、第八座第 20 號升降機、第二座第 22 號穿梭升降機，以及第五座第 27 號穿梭升降機。楊先生已就上述工程邀請供應商報價，Kei Lok 報價 \$8,400，Sitami 報價 \$12,800，費用包括供應及安裝 3M Di-Noc Film 耐磨貼紙。服務處吳小姐補充，升降機保養商富士達公司於 2010 年為爭取保養服務合約，曾免費為屋苑十多部升降機退色的內門加貼 3M 門貼，效果理想。各委員討論後一致通過交予最低報價商 Kei Lok 公司承辦有關改善工程，費用 \$8,400。

## 11. 下次會議開會日期

經各委員商討後，暫定於二零二二年六月十日(星期五)，晚上 8 時舉行。

會議於晚上九時二十五分結束

  
主席 S.F.A. KI



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：是次會議議決事項摘要：

- 1) 同意追認與現時清潔服務承辦商「增力服務有限公司」以原價每月\$298,120 再續一年合約。

- 2) 同意於住宅緊急備用基金調撥五十萬港元至住宅設備基金內。
- 3) 同意運用住宅設備基金支付更換會所走廊及健身室假天花工程費用，總額為\$134,800。
- 4) 同意更換會所藝術玻璃幕牆，工程交予惠利（標準）鐵工廠有限公司參照原有規格承辦，費用 \$132,000，以及運用住宅設備基金支付上述費用。
- 5) 同意運用設備基金支付停車場天花滲漏工程及地底污水泵維修費用。
- 6) 同意運用停車場設備基金購買停車場出入電腦咭。
- 7) 同意交予 Kei Lok 公司承辦屋苑四部升降機內門錶貼門貼工程，費用 \$8,400。

另可登入啟勝網頁 [www.kaishing.hk](http://www.kaishing.hk) 或業委會網頁 [www.aegeancoast.net](http://www.aegeancoast.net) 瀏覽此會議記錄，如有任何查詢可致電 2949 5111 與服務處聯絡。