

愛琴海岸第十屆業主委員會
二零二二年度業委會週年會議記錄

日期：二零二二年十一月十一日(星期五)

時間：晚上八時正

地點：愛琴會多用途/宴會室

主席：S.F.A.Ki 先生

出席：	譚 榮先生 (住宅代表)	吳貴芳女士 (愛琴海岸服務處)
	傅黃艷梅女士 (住宅代表)	譚進東先生 (愛琴海岸服務處)
	蔡文鳳女士 (住宅代表)	梁佩雯女士 (愛琴海岸服務處)
	敖卓緻先生 (住宅代表)	黃文俊先生 (愛琴海岸服務處)
	潘志輝先生 (住宅代表)	楊阿平先生 (愛琴海岸會所)
		冼港生先生 (愛琴海岸會所)

列席：李先生 第六座業戶

缺席：馮李金蓮女士 (住宅代表) 戴胡美芳女士 (車場代表)

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，委員傅太和議，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)

列席業主李生反映環保署處理屋苑有關「EV 屋苑充電易資助計劃」的申請進展緩慢，資助額上限為\$15,000,000，而屋苑有約 1,000 個車位，恐怕未能全數資助每個車位業主安裝。李生表示曾接觸一間「基石」的充電服務承判商，知悉該公司不會為個別住戶提供安裝服務，希望知道「基石」在何種情況下才會為車位業主集體安裝充電器。李生建議服務處向車位業主進行問卷調查，以了解各車主對加裝充電器的意向，包括會等候政府的批出資助、還是短期內已有充電的需要、不介意引入外間的充電服務承判商到車位安裝充電器等等。此外，李生指出屋苑有部份車位不貼近牆壁，亦沒有柱位在附近，未能安裝電力配套及充電器。

服務處吳女士表示，環保署已預告於 2023 年第一季可能會審核屋苑的資助申請，如獲批准，每個車位可得到政府資助上限接近\$ 15,000。屆時業委會會召開業主大會，交由業戶選擇處理方向。由於現時仍等待環保署審批結果，故沒有政府的資助詳情可與業戶分享，因此目前並不是進行住戶意見調查的最佳時機。

服務處譚先生表示，環保署其中一個審批條件是屋苑沒有與任何人士簽訂充電服務合約，如引入外間充電服務供應商，等於提早放棄政府資助。此外，要引入外間充電服務供應商，屋苑內必須有一定數量的車位用家同意，以「基石」為例，屋苑有 5% 車位用戶同意便可達到入場安裝的最低門檻，但「基石」要求必須有 7 年專營權為本屋車位用戶提供充電服務月費計劃，這個計劃亦必須通過業主大會才可聘請。

對於周遭沒有牆壁或柱身的車位亦可安裝充電器，坊間已有一些充電器可安裝在天花上進行為電動車充電，亦可在車位範圍內種柱以安置充電器。再者，充電技術不斷改良，日後或可進行無線充電。但無論是哪種形式，車位都需要先安裝獨立電源。服務處譚先生補充，雖然參與政府的資助未能全數補貼安裝成本，但長遠而言，由於車位擁有獨立電源，其充電成本會較支付服務承辦商的月費為低。

主席 S.F.A.Ki 先生建議服務處搜集更多有關充電器供應商的資料，在等待環保署公布審批結果的同時，再研究是否安排向住戶收集意見。

3) 通過業主委員會第六次會議紀錄

有關上述會議紀錄第 5.1 項「議決星期六禁止單位進行任何裝修工程」的討論結果，一名委員指出他對 5.1 項是沒有意見，並非同意。服務處譚先生回應會修改會議紀錄，由“各委員一致通過星期六禁止單位進行任何裝修工程”修正為”一名委員表示沒有意見，其餘委員一致通過星期六禁止單位進行任何裝修工程”。

4) 跟進業委會第六次會議紀錄

4.1 商討寵物公園內吸煙問題

服務處吳女士報告，服務處已於寵物公園內張貼告示，提醒住戶屋苑範圍亦受第 59I 章《預防及控制疾病(佩戴口罩)規例》所規管，因此切勿除下口罩吸煙。

4.2 商討多用途球場地板翻新工程投標者名單

服務處吳女士報告，服務處正在整理有關會所內多用途球場地板翻新工程的標書內容。

5. 議決事項

5.1 議決 2023 年度管理費收支預算

服務處吳女士報告，服務處已於 2022 年 10 月 28 日晚上 8 時 30 分於會所室內球場舉行財務諮詢會，向各業戶講解預算草案內容。席上有一位住戶建議服務處就緊急備用金可製作一份明細表，顯示每年的期初結餘、收入支出及期終餘額，以便住戶了解其運作情況。除此之外，服務處沒有收到其他透過電話及書面反映的意見。經討論後，由委員敖生動議，委員譚生和議，各委員一致通過 2023 年度管理費收支預算，並同意 2023 年住宅管理費加幅為 8.9%。

5.2 議決 2023 年(1 年)或 2023 及 2024 年(2 年)聘用法律顧問服務合約

服務處譚先生報告，已就屋苑顧問服務事宜邀請下列五間律師行提供為期 1 年及兩年之報價，包括褐氏律師行 (2022 年度服務承辦商)、張葉司徒律師行、高露雲律師行、勞潔儀律師行，以及鍾沛林律師行。服務內容包括：1) 發出追欠管理費信件；2) 發出律師信；3) 發出書面法律建議；4) 電話諮詢；5) 會見律師；6) 草擬及審核所有低於港幣 1 千萬元的商業合約；7) 草擬所有低於港幣 1 千萬元的商務及工程合約；8) 出席業主周年大會。服務處合共收到兩間律師行回標，分別是褐氏律師行及鍾沛林律師行。最低價者為褐氏律師行，一年服務費為 \$12,000，兩年服務費為 \$23,000。鍾沛林律師行的報價只提供上述第 1、第 2、第 4、第 5 及第 8 項服務，一年服務費為 \$22,650，兩年服務費為 \$46,000。

經討論後，由委員敖生動議，委員傅太和議，各委員一致通過聘用禡氏律師行為屋苑提供法律顧問服務。此外，經討論後，由委員敖生動議，委員蔡小姐和議，各委員一致通過接納禡氏兩年服務的報價，收費為\$ 23,000。

5.3 議決 2022 年(1 年)或 2022 及 2023 年(2 年)賬目審核核數師服務

服務處譚先生報告，就屋苑賬目審核核數師服務事宜，已邀請以下五間承辦商提供為期一年及兩年之服務報價，包括鄒曾會計師事務所、力恆會計師事務所、高智光執業會計師、財智會計師有限公司及吳錦超會計師事務所 (屋苑 2021 年度帳目核數師)。其中有三間承辦商回標，分別是吳錦超會計師事務所、鄒曾會計師事務所，及力恆會計師事務所。最低價者為吳錦超會計師事務所，一年服務費為 \$ 22,000，兩年服務費為 \$45,000。其次為鄒曾會計師事務所，一年服務費為 \$ 23,800，兩年服務費為 \$47,600。第三低價者為力恆會計師事務所，一年服務費為 \$ 41,000，兩年服務費為 \$78,000。

經討論後，由委員敖生動議，委員譚生和議，各委員一致通過聘用吳錦超會計師事務所為屋苑提供賬目審核核數師服務。此外，經討論後，由委員潘生動議，委員傅太和議，各委員一致通接納吳錦超會計師事務所一年服務的報價，費用為 \$ 22,000。

5.4 議決平台三條通道防風天花更換工程及運用設備基金支付

服務處譚先生報告，已就屋苑平台三條通道防風天花更換工程邀請以下九間承辦商參與投標，分別為惠利(標準)鐵工廠有限公司、信成工程有限公司、美豐行工程服務有限公司、合記(金輝)、永豐工程發展有限公司、怡保工程有限公司，增力有限公司、錢坤工程有限公司，以及國鴻工程有限公司，其中增力謝絕回標，而錢坤及國鴻則沒有回標。

最低價者為惠利(標準)鐵工廠有限公司，報價 \$306,360；其次是信成工程有限公司，報價 \$ 535,160；第三低價者為美豐行工程服務有限公司，報價 \$712,730。其他承判商的報價分別為合記(金輝) \$ 1,196,000；永豐工程發展有限公司 \$ 1,223,300 以及怡保工程有限公司 \$1,242,000。服務處吳小姐補充，最低價者惠利在國內有自設工廠，可減低鋁質天花材料成本，因此可提供較相宜的報價。服務處曾經向各投標商議價，只有永豐公司減價，惠利公司回覆稱價格維持不變，其餘投標商沒有回應。經討論後，由委員蔡小姐動議，委員傅太和議，各委員一致通過聘用接納惠利(標準)鐵工廠有限公司的報價，費用為 \$ 306,360。此外，經討論後，由委員敖先生動議，委員譚先生和議，各委員一致通過上述工程費用運用設備基金支付。

5.5 議決使用設備基金支付會所正門噴水池防漏工程費用

服務處吳女士報告，會所正門噴水池垂直牆身的防漏工程費用為 \$ 41,985。經討論後，由委員敖先生動議，委員譚先生和議，各委員一致通過上述工程費用運用設備基金支付。

5.6 議決使用設備基金支付日後的大廈天面維修工程費用

經討論後，由委員蔡小姐動議，委員敖先生和議，各委員一致通過日後大廈的天面維修工程費用運用設備基金支付，以減低日常營運基金壓力。

5.7 議決使用設備基金支付日後的食水泵更換工程費用

經討論後，由委員蔡小姐動議，委員敖先生和議，各委員一致通過日後的食水泵更換工程費用運用設備基金支付，以減低日常營運基金壓力。

6.商討事項

6.1 商討時租車位加裝電動車充電器及現有充電器維修/更換安排

服務處譚先生報告，現時損壞的充電器已沿用多年，同型號產品已經停產，沒有零件可作替換，保養商「大昌華嘉」公司經檢查後斷定未能維修，服務處已購置兩個獨立的新充電器，「大昌華嘉」將於兩星期內安排更換。另一方面，服務處計劃在現有充電器對面訪客車位加裝 2 個或 3 個 充電器，當有進一步資料，再向各委員匯報。

6.2 商討應用車牌辨別系統的可行性

服務處譚先生報告，屋苑停車場出入系統保養商「大昌華嘉」公司有供應及安裝車牌辨別系統服務，經了解有關運作後，車牌辨別系統的優點包括：1) 節省購買感應咭開支(每張\$300，電池壽命 5-8 年)；2) 車主不會因換車後忘記帶感應咭而出入受阻。缺點方面包括：1) 戶外環境辨識率較低，受惡劣天氣情況影響；2) 處理錯誤辨別的車牌時，閘口職員需要即時用肉眼比對，並輸入車碼號碼，增加車閘崗位的工作量，在繁忙時間更影響住戶車輛的出入；3)干擾時租收費 - 住戶擁有多於一部車輛的個案，進入車場後換另一輛車離開屋苑，會影響八達通的出入記錄，需要使用額外行政工作處理；4) 額外的開支-一次性安裝費及日後的保養費；4) 增加偷車風險。綜合上述優缺點，車牌辨別系統較適合室內有蓋商場停車場上使用，住宅停車場在使用上則會有較多的額外行政工作，加上愛琴海岸停車場入口屬戶外，辨別準確度較低，會影響運作流暢度。服務處譚先生補充，除了車牌辨別系統外，現時市面已有另一種毋須用電池的感應咭，由於不需要電池，其使用壽命不受電池所限，而且單價較平(每張\$180)，其運作成本比現場正在使用的感應咭平得多，但同時需要更換新的感應天線，而新款天線並不兼容現正使用有電池的感應咭，必須連同整批感應咭一齊更換。然而，服務處今年已來已為大部份車位業主或用家更換感應咭(約 800 張)，只餘下約 200 張未更換，目前並非合適時機更換新系統，可在三至四年後再行研究討論。

6.3 商討集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險投標者名單

服務處譚先生報告，屋苑的集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險合約將於 2023 年 3 月 31 日到期，現建議就 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的保險服務邀請下列 13 間保險公司參與投標，包括新鴻基地產保險有限公司(新鴻基附屬公司，現時保險承辦商)、亞洲保險公司、中國太平保險(香港)有限公司、東京海上火災保險(香港)有限公司、豐隆保險(亞洲)有限公司、匯豐保險(亞洲)有限公司、蘇黎世保險集團(香港)、恆生保險有限公司、恆生保險有限公司、皇家太陽聯合保險有限公司、安盛保險有限公司、友邦保險國際有限公司、宏利人壽保險(國際)有限公司及保誠保險有限公司。經討論後，各委員一致同意以上有關屋苑集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險的投標者名單。

6.4 商討警衛服務投標者名單

服務處譚先生報告，屋苑現時的兩年警衛服務合約將於 2023 年 4 月 19 日屆滿。現建議就警衛服務邀請下列 12 間警衛公司參與投標，包括城市護衛有限公司、香港警衛有限公司、

衛達保安有限公司、信和護衛有限公司、標準警衛、世紀服務有限公司、正誠保安服務有限公司、富天澤管理有限公司、誠明物業管有限公司、嘉捷香港有限公司（現有服務承判商）、栢衛服務有限公司，及德保護衛有限公司。經討論後，各委員一致通過以上警衛服務的投標者名單。

7. 主席工作匯報

業委會主席 S.F.A.Ki 先生報告，日前已就一份城市規劃委員會之諮詢文件，徵詢住戶意見，文件內容是有關擬在屋苑附近興建私人住宅（申請編號 Y/TM/29）的發展商，就回應政府部門查詢而提交的煤氣管道「定量風險評估」報告。此外，業委會亦已致函城規會，就上述發展計劃對屋苑附近環境的影響表達意見。

8. 處理居民書面意見/投訴工作匯報

服務處譚先生報告，沒有收到居民書面意見/投訴。

9. 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2022 年 10 月之特別事件匯報

服務處譚先生匯報，服務處於 2022 年 10 月份內，合共處理 10 宗特別事件，包括身體不適、消防人員巡查、住戶受傷、設施損毀、報警求助等。

9.1.2 匯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 10 月份內，共接獲 15 項有關飼養寵物之反映，當中包括有狗隻於平台、停車場及草地便溺、樓層有狗吠及狗隻氣味、上層單位有狗吠聲、寵物玩耍及跳動聲音、飼主溜狗時沒有使用狗繩、於羅馬廣場入口及平台地面有狗隻便溺物、飼主讓狗隻走進平台花圃等，服務處已即時跟進有關工作，向相關人士解釋及作出勸喻。

9.1.3 匯報屋苑將進行/進行中之工程進度

服務處吳女士匯報，承辦商已完成測試噴水池企身牆新造防水層之防水成效，效果滿意，噴水池已恢復運作。至於更換車路木棟石工程，將繼續進行。

9.1.4 跟進服務處與委員巡視屋苑後續工作

服務處吳女士匯報，服務處已於 2022 年 11 月 4 日陪同委員巡視屋苑，包括到平台視察三條通道的防風天花狀況、到會所室外泳池視察救生員更台位置及遮蔭棚架的太陽能燈具，以及到地庫停車場視察電動車充電器。服務處會著手研究室外救生員更台擺放位置的改良方案，以節省救生員服務開支。此外，服務處會繼續跟進屋苑通道假天花的招標工作，以及電動車充電器的更換安排。

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

服務處譚先生匯報，現時屋苑將按金及盈餘共分成四筆款項，其中兩筆存入建設銀行作三個月定期存款(以下全為港幣)，定期金額分別為一千零四十二萬元及五百九十八萬元，將於 2022 年 11 月 17 日到期。另有兩筆款項存於大新銀行作三個月定期存款，定期金額分別為一千二百七十六萬元及七百三十六萬元，將於 2022 年 12 月 2 日到期。服務處將在續定期前在群組內發放定期存款資料予各委員考慮。

9.1.6 匯報屋苑電力及水費開支情況

服務處譚先生匯報，根據 2022 年 9 月電費單記錄，住宅大樓的用電量與往年同期比較下跌 0.17%，會所上升 9.01%，而停車場則下跌 3.42%。

9.1.7 匯報屋苑廢物回收情況

服務處譚先生匯報 2022 年 9 月份的回收紀錄，廢紙回收量合共 1,775 公斤，塑膠合共 202 公斤，舊衣物合共 652 公斤，金屬合共 4 公斤。

9.1.8 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，會所餐廳 2021 年 10 月份錄得 \$6,175.50 赤字，而本年 10 月份錄得 \$9,26.90 赤字。

9.1.9 匯報每月屋苑收支情況

服務處譚先生匯報，屋苑住宅賬目，9/2022 收入為港幣\$3,000,621.43，支出為港幣\$3,690,075.03，錄得\$689,453.60 赤字；2022 累計收入為港幣\$26,405,275.08，累計支出為港幣\$27,583,040.15，錄得\$1,176,765.07 赤字。停車場賬目方面，9/2022 收入為港幣\$326,576.07，支出為港幣\$296,226.89，錄得\$30,349.18 盈餘；2022 累計收入為港幣\$2,772,609.64，支出為港幣\$2,598,533.05，錄得\$174,076.59 盈餘。

9.2 屋苑活動

會所楊先生簡述會所即將舉行及已舉行之活動如下：

9.2.1 「聖誕森林奇遇記」及「聖誕老人巡禮」

為慶祝聖誕節來臨，會所將於 2022 年 12 月 17 日在室內運動場舉辦「聖誕森林奇遇記」活動，場內將設置別具特色的遊戲攤位、飄雪工作坊及幸運大抽獎，歡迎住戶一家大細齊來參與，開開心心迎接聖誕。此外，會所將於 12 月 24 日安排「聖誕老人巡禮」，屆時聖誕老人將向住戶派發小禮物，送上祝福及分享佳節的喜悅。

9.2.2 活動回顧

會所於本年 10 月期間已成功舉辦兩個慶祝萬聖節活動，包括「嘩鬼大本營」及「捉鬼敢死隊」。感謝住戶支持，於 10 月 29 日舉行的「嘩鬼大本營」在接受報名後很快便告額滿，活動提供多個趣味盎然的攤位遊戲予住戶參與，大、小朋友盡慶而歸。此外，各參加者在 10 月 30 日及 31 日「捉鬼敢死隊」活動中均表現機靈及敏捷，迅速將目標捕獲，大家共同渡過一個愉快輕鬆的假日。

10. 其他事宜

10.1 會所影視娛樂室增設特惠時段

會所楊先生報告，現時影視娛樂室的收費為平日\$50/時，假日\$70/時。使用率分別為10.5%及14%。有關收費將由2023年1月1日起調升至平日\$55/時及假日\$75/時。為善用資源，建議於平日星期一至五，上午8時至下午3時期間，設立特惠時段，將收費下調至\$30/小時，以吸引住戶租用設施，增加會所收入。經討論後，各委員一致通過上述建議，試行三個月。

10.2 會所餐廳廚房訂購新蒸爐事宜

會所楊先生報告，餐廳原有電蒸爐已使用14年，經多次維修後，最近因機件老化，已無法再進行維修，故建議更換。更換新爐費用約\$28,600。會所日前已成功向中華電力公司申請資助，獲批\$2,000以購買新蒸爐，因此更換新爐費用約為\$26,600。經討論後，各委員一致同意更換會所廚房蒸爐。

11. 下次會議開會日期

經各委員商討後，暫定於二零二三年一月六日(星期五)，晚上8時舉行。

會議於二零二二年十一月十一日晚上十時三十八分結束



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2023年度管理費收支預算及2023年住宅管理費加幅8.9%。
- 2) 同意聘用褐氏律師行為2023年及2024年法律顧問，費用為\$23,000。
- 3) 同意聘用吳錦超會計師事務所以提供2022年賬目審核核數師服務，費用為\$22,000。
- 4) 同意將平台三條通道防風天花更換工程交由惠利(標準)鐵工廠有限公司承辦，收費\$306,360，以上工程費用以設備基金支付。
- 5) 同意使用設備基金支付會所正門噴水池防漏工程費用，總額為\$41,985。
- 6) 同意使用設備基金支付日後的大廈天面維修工程費用。
- 7) 同意使用設備基金支付日後的食水泵更換工程費用。

另可登入啟勝網頁 www.kaisheng.hk 或業委會網頁 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。