

**愛琴海岸第十一屆業主委員會
二零二三年度業主委員會週年會議紀錄**

日期：二零二三年十一月二十二日(星期三)
時間：晚上八時正
地點：愛琴會多用途室/宴會室
主席：敖卓緻先生

出席：

梁宝欣女士 (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)
何劍琴女士 (住宅代表)	邱啟文先生 (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)
戴胡美芳女士 (車場代表)	梁婉貞女士 (愛琴海岸會所)

列席：譚先生(第1座) 湯先生(第3座) 黎小姐(第2座) 何先生(第3座) 何太(第3座)

缺席：梁梅女士(住宅代表)

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，由委員潘先生動議，委員何女士(黃太)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)

2.1)譚先生查詢有關政府早前就屋苑對出草地建議借出予擴寬青山公路工程顧問公司作擺放臨時寫字樓的使用規劃的最新情況。

服務處吳女士表示，早前以愛琴海岸業主委員會名義致函地政總署，表示基於環境綠化、居民作息、保安及交通方面的考量，反對屋苑對出草地用作擺放該顧問公司臨時辦公室。截至目前止，地政總署暫回覆已收到業委會反對的信件，未有提供最終決定。而委員潘先生補充，已聯絡屯門東南分區委員會委員方淳恩女士，方女士亦協助提出反對，有關該公司擺放寫字樓亦有另一選址，惟該位置則較偏僻，故才希望使用本屋苑較方便的地段。服務處表示會稍後致電有關部門查詢，再通知各委員最後結果。

2.2)何先生查詢有關「EV 屋苑充電易資助計劃」事宜，詳見議程第 (9)項「管理公司工作匯報」第 (9.1.1)項

3) 通過第一次會議紀錄

經各委員討論後，由委員戴太動議，委員潘先生和議，各委員一致通過第一次會議紀錄。

4) 跟進第一次會議紀錄

4.1 更改社團註冊事宜

服務處吳女士報告，社團註冊已更改完成，而職員陳小姐正跟進業委會銀行戶口簽發支票安排。

4.2 冷氣系統保養合約

上次會議通過要研究將冷氣系統保養項目(分別為會所中央冷氣系統及各座分體式冷氣機保養)分拆予兩間承辦商做保養的可行性。服務處吳女士報告，根據有關招標文件，保養項目不可分拆予不同承辦商承接。此議題將於是次會議的「議決事項」第 5.3 項討論。

4.3 泳池保養及救生員服務合約

服務處吳女士報告，已與回標公司再次議價，鴻豐服務有限公司同意將兩年新服務合約收費再額外扣減 \$ 48,000，即兩年全期合約費用則增幅 11.2%。

4.4 業委會舉辦茶聚安排

服務處吳女士報告，將於 2023 年 1 月 12 日(星期五)晚上 8 時至 9 時 30 分舉辦茶聚，屆時邀請委員出席。

4.5 有住戶建議動用停車場儲備全數補貼 EV 屋苑充電易資助計劃(EHSS)超出的開支

服務處吳女士報告，有住戶再次建議動用停車場儲備全數補貼 EV 屋苑充電易資助計劃(EHSS)超出的開支，要求各委員及服務處重新考慮進行問卷調查，以收集車位業主對上述建議的意見。各委員知悉後，均表示於上次業委會會議中，大家均認為以「用者自付」原則去處理 EHSS 超出的開支最為合適。因若動用停車場儲備支付有關額外支出，儲備結餘將降低至二百多萬港元，愛琴海岸作為樓齡已超過二十年的屋苑，停車場及車路之維修工程逐漸增多，故極需要保持停車場儲備的穩健性，故不同意向車位業主發出問卷收集意見。

4.6 區議會選舉宣傳活動限制

服務處已向住戶發出通告，列明嚴禁任何區議會候選人及其支持者在屋苑公共地方作任何選舉活動，惟已預約在私人單位內進行家訪活動則不受限制。

5) 議決事項

5.1 商討及議決 2024 年度管理費收支預算

服務處譚先生報告，財務預算諮詢會已於 2023 年 11 月 17 日舉行，服務處於席上收集住戶意見，有住戶認為 (i) 建議的管理費加幅沒有追上預算開支並不理想，不應讓赤字繼續擴大，建議應以收支平衡為目標；(ii) 目前屋苑的環境設施保養得宜，不希望為縮減開支令管理質素下降；(iii) 希望了解過去幾年預算收支與實際收支的差別。另有住戶認為目前的維修保養服務招標的競爭不足，回標數量較少，擔心因此推高管理費用。當晚其他出席業主沒有對管理費加幅發表意見。

就上述業戶的意見，服務處於會上表列以下有關屋苑過去 5 年住宅及停車場預算收支與實際收支比較情況，並向各委員報告如下：

住宅

年度	預算收入	實際收入	實際收入 VS 預算收入 (%)	預算支出	實際支出	實際支出 vs 預算支出 (%)
2022	35,255,976.00	35,404,155.47	0.42%	37,740,924.00	38,819,104.86	2.86%
2021	34,864,968.00	34,901,223.34	0.10%	36,859,872.00	36,984,284.84	0.34%
2020	35,406,048.00	36,372,618.53	2.73%	37,379,316.00	35,212,059.09	-5.80%
2019	35,188,728.00	35,639,215.77	1.28%	36,357,600.00	37,527,297.58	3.22%
2018	32,421,864.00	33,057,855.38	1.96%	35,031,564.00	34,655,110.50	-1.07%

年度	預算盈餘/(赤字)	實際盈餘/(赤字)	實際盈餘/(赤字) vs 預算盈餘/(赤字) (%)
2022	(2,484,948.00)	(3,414,949.39)	37.43%
2021	(1,994,904.00)	(2,083,061.50)	4.42%
2020	(1,973,268.00)	1,160,559.44	-158.81%
2019	(1,168,872.00)	(1,888,081.81)	61.53%
2018	(2,609,700.00)	(1,597,255.12)	-38.80%

**特別收入		
2020年7月	政府保就業計劃資助款額	\$982,227.00
	政府保就業計劃資助款額	\$315,162.12
2020年11月	政府保就業計劃資助款額	\$982,227.00
	政府保就業計劃資助款額	\$315,162.12
	合計	\$2,594,778.24

停車場

年度	預算收入	實際收入	實際收入 VS 預算收入 (%)	預算支出	實際支出	實際支出 vs 預算支出 (%)
2022	3,637,800.00	3,780,570.13	3.92%	3,913,452.00	3,522,282.76	-10.00%
2021	3,664,680.00	3,641,150.71	-0.64%	3,886,344.00	3,954,523.88	1.75%
2020	3,690,000.00	3,840,877.64	4.09%	3,799,716.00	4,058,480.28	6.81%
2019	3,628,800.00	3,661,984.12	0.91%	3,745,800.00	3,387,706.47	-9.56%
2018	3,603,840.00	3,633,104.47	0.81%	3,579,624.00	3,259,596.12	-8.94%

年度	預算盈餘/(赤字)	實際盈餘/(赤字)	實際盈餘/(赤字) vs 預算盈餘/(赤字) (%)
2022	(275,652.00)	(17,567.37)	-93.63%
2021	(221,664.00)	(313,373.17)	41.37%
2020	(109,716.00)	(217,602.64)	98.33%
2019	(117,000.00)	274,277.65	-334.43%
2018	24,216.00	373,508.35	1,442.40%

** 特別收入		
2020年7月	政府保就業計劃資助款額	\$50,916.00
	政府保就業計劃資助款額	\$40,302.99
2020年11月	政府保就業計劃資助款額	\$50,916.00
	政府保就業計劃資助款額	\$40,302.99
	合計	\$182,437.98

服務處吳女士補充，有關 2020 年度住宅部份財務預算，由於政府因應新冠病毒疫情向企業提供「保就業計劃」資助，故當年預算收入及實際收入出現較明顯差異(2.73%)；而會所餐廳於疫情嚴峻期間需要暫停營業，支出減少，因此預算支出與實際支出有較大差幅(-5.8%)。

服務處譚先生簡述屋苑過去五年的基金儲備及累積盈餘，並報告有關 2024 年度住宅部份財務預算，服務處已根據不同管理費加幅度所預測的全年盈餘/赤字情況如下：

住宅管理費加幅度	估計 2024 年全年約有盈餘/(赤字) [不作撥備]	估計 2024 年全年約有盈餘/(赤字) [有撥備]*
9.97%	\$621,480	36,840
8.36%	\$57,120	(\$527,520)
7.89%	(\$107,484)	(\$692,124)
6.94%	(\$436,704)	(\$1,021,344)
0.00%	(\$2,859,048)	(\$3,443,688)

*撥備金額：即每月在住宅應收管理費撥款\$46,720 存入緊急備用基金內作儲備，全年即存入\$584,640。

有委員提出，如不作撥備，緊急設備基金的儲備金額便會下降，日後若有維修項目，屋苑可能會缺乏足夠資金去支援。服務處吳女士表示，有關建議只限於 2024 年不作撥備，其後於 2025 年可恢復撥備。經各委員考慮各建議加幅及業戶對加幅的壓力下，由委員何女士(黃太)動議增加管理費 8.36%，不作撥備，委員傅太和議。經投票後，業委會在 一位委員(潘先生)棄權、五位委員(傅太、戴太、蔡女士、梁女士(譚太)及何女士(黃太))贊成的情況下，通過增加 2024 年度住宅部份管理費 8.36%，並同意只在 2024 年不作撥備。

5.2 議決 2023 年(1年)或 2023 及 2024 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 2022 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 \$ 22,500，兩年服務費為\$46,000。其次為鄒曾會計師事務所，一年服務費為 \$ 25,800，兩年服務費為\$51,600。第三低價者為力恆會計師事務所，一年服務費為 \$ 43,000，兩年服務費為\$80,000。有關詳情如下：

	公司名稱		吳錦超	鄒曾	力恆	高智光	財智
	年期						
現時承辦商 吳錦超會計師 事務所 2022 年度 \$22,000	(1 年)						
	1/1/2023 至 31/12/2023		\$22,500	\$25,800	\$43,000	沒有報價	沒有報價
	(2 年)						
	1/1/2023 至 31/12/2024		\$46,000 (每年\$23,000)	\$51,600 (每年\$25,800)	\$80,000 (每年\$40,000)	沒有報價	沒有報價
2022 (1 年) vs 2023 (1 年)			+2.3%	+17.3%	+95.5%	-	-

經各委員討論後，委員傅太動議採用一年服務合約，委員梁女士(譚太)和議；另委員潘先生動議採用兩年服務合約，委員戴太和議。經投票，共四票(敖先生、傅太、梁女士(譚太)及蔡女士)贊成採用一年合約；3 票(潘先生、戴太及何女士(黃太))贊成採用兩年合約，故通過採用一年服務合約。

在揀選承辦商方面，委員潘先生動議接納吳錦超會計師事務所之報價，一年服務收費為\$22,500，委員戴太和議。經各委員討論後，一致通過交由吳錦超會計師事務所為屋苑提供 2023 年度賬目審核核數師服務，收費為\$22,500。

5.3 議決冷氣系統保養合約

服務處譚先生報告，續上次業委會會議議決，服務處已與最低標承辦商盈電機電工程有限公司進行第三度議價，盈電回覆一年及兩年保養合約的每月收費均調低至\$43,190。上述議價結果已透過業委會群組通訊平台報告予各委員，並獲同意接納盈電公司兩年標價。現擬於是次會議追認有關安排。經各委員討論後，由委員何女士(黃太)動議，委員潘先生和議，各委員一致通過交由盈電機電工程有限公司承辦冷氣系統保養合約，為期兩年，總費用為\$1,036,560。

5.4 商討及議決從緊急備用基金轉移至設備基金的程序

服務處譚先生表示，根據業委會第八屆第五次會議議決，從緊急備用基金調撥款項至設備基金的規則如下：1)必須在業委會會議中討論；2)全體委員出席及有 80%委員同意；3)當住宅及停車場設備基金分別低於\$50 萬和\$10 萬；3)每次調撥金額為：住宅\$50 萬、停車場\$10 萬；4)如進行涉及較高額工程費用，業委會可按個別情況處理。由於停車場的設備基金積存較少，而又經常會動用基金以支付較大工程費用，故服務處建議修訂有關委員出席率及停車場設備基金撥款額的條款，以提升處理維修工程項目的靈活性。經各委員討論後，由委員蔡女士動議，委員戴太和議，各委員一致通過修訂從緊急備用基金轉移至設備基金的程序如下：1)必須在業委會會議中討論(不變)；2)最少 85%委員數目(即以今屆計為 7 人)出席及有最少 80%出席委員數目(即以今屆計為 6 人)同意；3)當住宅及停車場設備基金分別低於\$50 萬和\$20 萬；4)每次調撥金額：住宅\$50 萬；停車場\$20 萬。5)如進行涉及較高額工程費用，業委會可按個別情況處理(不變)。

6) 商討事項

6.1 商討時租位 V16-17 設置的電動車充電器收費調整及最新安排

服務處譚先生報告，位於地庫停車場 V28、V29 及 V30 車位的新充電器（最高充電功率為 7kW），現時收費每小時\$14，平均每度電收費\$2。至於位於 V16 及 V17 車位的充電器（最高充電功率為 11kW），現時收費每小時\$18，每度電收費約\$1.64。基於公平起見，服務處建議調整收費，由每小時\$18 加價至每小時\$22，即每度電收費\$2，以便與 V28、V29 及 V30 車位充電器收費一致。經各委員討論後，一致同意將 V16 及 V17 車位的充電器收費由每小時\$18 調整至每小時\$22，生效日期為 2024 年 1 月。

6.2 商討運用手機應用程式(虛擬鎖匙)作拍咭出入屋苑/大廈

服務處譚先生報告，有關門禁系統，除使用實體智能咭及密碼外，市場上亦有其他身份確認系統以供選擇，早前亦向委員們介紹過的「虛擬鎖匙」為現時新入伙屋苑其中採用的一種智能開門方法。現時愛琴海岸居民普遍均有應用「Live e-as-y 生活樂」手機應用程式，用作預訂會所設施、查閱管理費及通告、餐廳美食訂購及餐廳取票等，現可設有「虛擬鎖匙」開門功能，住戶毋須攜帶住戶證或按密碼，只要用手提電話便可進入屋苑。各委員查閱及了解資料後，均表示有關設施除支付一次過安裝費外，還需每月支付維護費約港幣\$1,624，加上仍需用手取手機對向感應器，與現時使用智能咭開門的方便程度分別不大。有委員另表示「面容辨識系統」毋須攜帶住戶証或取用手机進入大廈，認為更見方便，故建議服務處繼續了解「面容辨識系統」開啟大門設施內容，以迎合未來科技的發展。服務處吳女士補充，近年招募保安員存有難度，加上保安人員薪酬越來越被提高，預見未來招聘更見困難，日後需要使用更多科技去處理保安工作。各委員亦同意有關狀況，故要求服務處持續研究日後運用更多實用而有效的智能科技於屋苑採用的可行性。

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 2024 年 4 月 1 日到期，現建議就 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的保險服務邀請下列 14 間保險公司參與投標，包括新鴻基地產保險有限公司（新鴻基附屬公司及現時保險承辦商）、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)、恒生保險有限公司、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、保誠保險有限公司，以及招商海達保險經紀集團，亦會在樓宇通網上公眾招標平台上發放邀標通知。經討論後，各委員一致同意以上的投標者邀請名單及相關安排。

6.4 商討升降機保養合約投標者名單

服務處譚先生匯報，升降機保養合約將於 2024 年 4 月 30 日屆滿，現建議邀請下列八間承辦商參與投標，包括：三菱電梯香港有限公司、日立電梯工程(香港)有限公司、迅達升降機(香港)有限公司、其士(香港)有限公司、星瑪電梯(香港)有限公司、通力電梯(香港)有限公司、富士達(香港)有限公司(現時及原廠保養商)，以及奧的斯電梯(香港)有限公司，亦會在樓宇通網上公眾招標平台上發放邀標通知。經討論後，各委員一致同意以上有關升降機保養的投標者邀請名單及相關安排。

6.5 商討水泵及渠務保養合約投標者名單

服務處譚先生匯報，水泵及渠務保養合約將於 2024 年 4 月 30 日屆滿，現建議邀請八間承辦商參與投標，包括：力霸水泵機械工程有限公司（新鴻基附屬公司、原廠及現時保養商）、佳達工程有限公司、美加水泵工程有限公司、新邦工程有限公司、增力有限公司（新鴻基附屬公司）、潔新水喉潔具有限公司、聯合工程（國際）有限公司及怡保工程有限公司，亦會在樓宇通網上公眾招標平台上發放邀標通知。經討論後，各委員一致同意以上有關水泵及渠務保養的投標者邀請名單及相關安排。

7) 主席工作匯報

主席敖先生表示業委會已致函地政總署反對在屋苑前方草地設置臨時辦公室及物料倉；亦已去信環境保護署反映鄰近停車場光害問題。

8) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1 於第 1 座至第 8 座前通道加設閉路電視鏡頭

服務處譚先生報告，有住戶建議於第 1 座至第 8 座前通道加設閉路電視鏡頭，以加強保安監察。服務處吳女士補充，現時有關通道範圍設有三個鏡頭，增加鏡頭亦有助管理工作。

9) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 匯報參與 EV 屋苑充電易資助計劃(EHSS)工作進度

服務處譚先生報告，截至 2023 年 11 月 22 日中午止，收到的 EV 屋苑充電易資助計劃(EHSS)參與意向書涉及 524 個車位，其中 507 個車位(包括發展商持有的車位)會參加 EHSS，其餘 17 個車位不參加。服務處會繼續致電仍未交回意向書的車位業主，要求盡快將填妥的意向書於 2023 年 11 月 28 日或之前交回服務處。

服務處吳女士報告，列席業戶何先生交來便條，提出以下有關 EHSS 的問題：

- 安裝充電基礎設施工程有否完工期限？若工程圖則不獲政府批准，服務處會如何處理？據知在兩年內不足 10%的屋苑能獲環保署批准其工程圖則。通常施工期愈長，工程費用會上漲，業主需繳付的費用有否設有上限？若超出業主財務預算，屆時可能有業戶不想繳付餘款。若等了五年，工程仍未獲政府批准，屆時業主是否仍然需要有關基礎設施？因政府可能已在公共停車場增加充電設備供應，又或科技進步，充電速度要求轉變。
- 假設原本業主決定參加，並繳付\$6,000 作第一期費用，但中途賣出車位，而新業主不想接手，屆時應如何處理？
- 就收集得的第一期款項，有何監管措施？
- 可否於合約內加上條款要求工程顧問於指定時間內就工程圖則取得環保署批准？

服務處吳女士回應表示，服務處已與業委會委員商討，並取得同意，將收集得的預繳款項存入銀行做定期，期間所賺取的利息，會用來補貼 EHSS 的額外開支(超過政府資助額的開支)。政府已批准屋苑參加 EHSS 的申請，服務處已根據環保署指引聘請工程顧問。按照工程顧問估算，於每個車位安裝充電基礎設施的費用大約為\$25,000。據悉有些屋苑的安裝支出較多，約需

\$30,000-\$32,000。服務處現正收集車位業主的 EHSS 參與意向書，亦會致電未交意向書的業主，提示他們盡快交回。當確定參加 EHSS 的車位數目後，工程顧問會草擬有關工程圖則及提交予環保署審批。當圖則獲環保署批准，工程顧問會就聘請工程承辦商事宜安排公開招標。接著服務處會召開業主大會，由業戶揀選合適承辦商。屆時服務處才能計算實際工程支出。目前已有 500 多個車位參加 EHSS，包括發展商車位。若有 700 個車位參加，如顧問公司估算正確，每個車位的業主需要支付的安裝費大約\$6,000 左右。惟工程顧問不能控制環保署的批核申請速度。有關工程時間表方面，服務處估計設計圖則需時一個月，環保署分別需要約 2 個月至 3 個月時間去審批圖則及招標文件，招標工作需時約一個月，開標程序需環保署職員在場見證，開標後要約見投標商，然後預計於 2024 年 9/10 月召開業主大會甄選工程承辦商。中標承辦商簽約後需於半年內完成工程，但根據經驗，工程通常會因天氣關係延期 2 至 3 個月才完工。服務處估計由向環保署遞交圖則至工程完工約需一年半時間，預算整體工程最快於 2025 年第二季內完成。

服務處譚先生表示，屋苑選擇的工程顧問在處理 EHSS 圖則及招標文件申請方面有一定經驗，他們有 3 個項目的圖則及 4 個項目的招標文件已獲環保署批准。

對於業主參加 EHSS 後將車位賣出的後續安排，服務處吳女士表示現有業主在出售車位前必須要跟準買家作足夠溝通，如準買家願意承接，則現任業主可向新業主轉讓，惟準買家不願意承接，則現任業主必須承擔其車位整項 EHSS 的額外超支費用。另外，顧問公司第一期的顧問工程費用，會於簽署環保署臨時合約後才支付，而費用由政府資助費用負責。

9.1.2 匯報泳池保養及救生員服務合約再行議價結果

會所楊先生報告，上次業委會通過採用鴻豐服務有限公司為屋苑提供泳池保養及救生員服務，為期兩年，並嘗試再進行議價。服務處已向之前參與投標的五間承辦商(包括穎璣、鴻豐、慎溢、匯基及里程)進行第二次議價，其中穎璣及鴻豐均有回覆。鴻豐兩年合約服務費用額外扣減每月\$2,000，兩年合約收費額外共減\$48,000。

9.1.3 2023 年 10 月至 11 月之特別事件匯報

服務處譚先生匯報，服務處於 2023 年 10 月至 11 月期間，合共處理 26 宗特別事件，包括身體不適、警員辦案、報警求助、消防車巡邏及海關辦案等。

9.1.4 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 2023 年 10 月至 11 月期間，共接獲 12 項有關飼養寵物的反映，包括有狗隻於平台及草坪便溺、有住戶聽聞有狗隻去過寵物公園後出現肚痾情況、有遛狗人士沒有使用狗繩牽引狗隻、沒有清理狗隻於平台遺下的排泄物、在草地遛狗、在寵物公園為狗隻剪毛等。服務處已向有關飼主作出勸喻，提醒需保持環境清潔、避免狗隻隨處便溺、以及使用狗繩牽引狗隻等。

9.1.5 匯報屋苑將進行/進行中之工程進度

服務處譚先生匯報，正在進行的工程包括第 7/8 座平台通道防風天花更換工程，以及車路與行人路地磚/木槽石維修工程。工程部較早前發現在海豚噴水池附近車路有兩處地方(近會所後門及近網球場) 經常出現木槽石碎裂，需要維修底層位置，以減少經常出現面石碎裂情況。服務處將邀請承辦商報價，有關費用建議由設備基金支付。各委員同意安排。服務處吳女士表示會於下次例會正式通過運用設備基金支付有關費用。

9.1.6 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 2023 年 11 月 21 日陪同委員巡視屋苑，視察項目包括 (1)會所入口大堂天花維修完成後狀況；(2) 於第 3/5 座後門加設「愛。鞋子」回收箱安排；(3)近第八座閘 B 傷健人士通道經常出現雀糞事宜；(4) 第 7/8 座通道更換防風天花工作進度；(5)大樓入口門禁系統 (再次研究安裝「虛擬鎖匙」的可行性)；(6)停車場公眾 EV 充電器車位上掛置的宣傳橫額 (提醒住戶使用車位時必須為車輛充電，不能只作泊車)。此外，委員亦就會所活動及公眾 EV 充電器收費調整事宜進行討論。會所楊先生報告，在過去一個月內，合共回收 87 對鞋子、35 kg 衣物及 23 kg 雜物，有關物資將經「曙光計劃」轉贈老搵兒童及有需要人士。服務處譚先生表示會聯絡地政總署，要求將屋苑旁政府草地上一棵榕樹修剪，因其樹枝伸展至傷健人士通道範圍，樹枝上的雀鳥經常在通道遺下排泄物。

9.1.7 匯報參與回收基金資助樓宇採用智能回收箱，收集廚餘工作進度

服務處譚先生匯報，回收計劃暫定只收果皮、蔬菜渣滓，不收肉及骨類，以減少廚餘異味。現時暫設兩個回收時段，分別為午飯時段 1400-1600 及晚飯時段 2000-2200。服務處現正準備租用廚餘回收機招標文件。回收基金已將第一期資助款項\$379,164 存入屋苑戶口。有關安裝回收機地點，合共有三個考慮方案：(1)第 1/2 座、3/5 座及 6/7 座後門走廊；(2) 第 1/2 座、3/5 座及 6/7 座穿梭升降機地面大堂；(3) 第 1/2 座、3/5 座及 6/7 座穿梭升降機地庫 B1 大堂。經與環保署商討後，署方認為第(3)方案的位置較轉折，不利便居民；且網絡訊號接收不穩定，故對此方案有保留。由於穿梭升降機大堂設有空調，估計有助散除廚餘氣味，並且較為遠離住宅大樓，因此服務處提出使用第(2)方案，並會適時檢討以上安排。

9.1.8 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存入渣打銀行作一年定期存款(以下全為港幣)，當中兩筆將於 2024 年 2 月 17 日到期，定期金額分別為八百三十六萬元及五百四十四萬元。另外有兩筆定期將於 2024 年 3 月 2 日到期，定期金額分別為一千三百二十一萬元及八百四十九萬元。屆時服務處會向銀行索取最新定期利率資料及諮詢各委員的定期存款意向。

9.1.9 匯報屋苑電力開支情況

服務處譚先生匯報，根據 2023 年 10 月電費單記錄，住宅大樓的用電量與往年同期比較上升 4.07%，會所上升 16.53%，而停車場用電量則上升 9.19%。

9.1.10 匯報屋苑廢物回收情況

服務處譚先生匯報 2023 年 9 月份的回收記錄，廢紙回收量合共 578 公斤，塑膠合共 330 公斤，舊衣物合共 624 公斤，金屬合共 9 公斤。

9.1.11 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，會所餐廳 2022 年 10 月份餐廳因疫情未能全面開放，錄得大概 \$9,542 赤字，而本年度 10 月份錄得 \$7,969 赤字。

9.1.12 匯報每月屋苑收支情況

服務處譚先生匯報，屋苑住宅賬目，2023年9月收入為港幣\$3,205,406.99，支出為港幣\$3,691,007.32，錄得\$485,600.33赤字。2023年累計收入為港幣\$29,112,515.35，支出為港幣\$29,104,889.75，錄得\$7,625.60盈餘。停車場賬目方面，2023年9月收入為港幣\$318,142.75，支出為港幣\$305,295.17，錄得\$12,847.20盈餘。2023年累計收入為港幣\$2,876,405.02，支出為港幣\$2,690,487.39，錄得\$185,917.63盈餘。

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 閃耀繽紛迎聖誕

為慶祝聖誕節，會所將於2023年12月16日下午3時假室內運動場舉行「閃耀繽紛迎聖誕」活動，屆時會場將設有「繽紛小食部」、「夢幻飄雪」攤位遊戲、「閃耀」工作坊及「奇蹟大抽獎」，必定會為參加者帶來一個充滿驚喜及歡樂的聖誕聚會。

9.2.2 聖誕老人巡禮

會所將於2023年12月23日下午舉辦「聖誕老人巡禮」活動，凡與聖誕老人相遇的住戶將獲贈一份小禮物，共享佳節喜悅。

9.2.3 天然香薰潤唇膏工作坊

近日天氣乾燥，肌膚易於爆拆，為向住戶送上一點滋潤，會所將於2023年12月9日下午舉辦「天然香薰潤唇膏工作坊」，歡迎家長携同子女參加，完成後每對參加者可獲2支潤唇膏。此外，會所餐廳將推出限定優惠，於推廣期內每位惠顧者可獲贈桂花杞子茶乙杯，送完即止。

10) 其他事宜

10.1 易通行系統

服務處譚先生報告，委員潘先生於較早前提到市場上的「易通行系統」可能適用於屋苑停車場，服務使用者只需在車頭玻璃貼上相關貼紙，便可啟動出入車閘。服務處日前已聯絡上述系統的供應商，以了解其功能。有關優點包括：(1)節省購買感應咭開支(每張\$300，電池壽命5-8年)；(2)無需因車主換車忘記帶感應咭而出入受阻；(3)「易通行」與車牌綁定，車主將已登記的易通咭轉到其他車輛的機會較低，車位使用者必須到服務處登記資料，減少車位被非住戶濫用的機會。至於缺點方面，設立「易通行系統」涉及額外開支，屋苑需繳付一次性安裝費。此外，若車主轉換車輛，資料更新必須於車閘口進行，故會增加車閘崗位工作量。據悉目前尚未有停車場使用「易通行系統」作出入管理設施，而服務處亦剛為車位業主更換感應咭，因此屋苑暫時未有使用有關系統的迫切性。服務處會繼續留意「易通行系統」之發展情況，適時審視應用於本屋苑的可行性。

10.2 免費地區刊物

服務處譚先生報告，有一份由新民主出版有限公司(屬聯合出版集團)印製的刊物「我家Homemory」，每兩星期出版一次，主要為區內居民提供社區資訊(屯元版)，現時可免費送予住戶閱覽。經討論後，各委員同意將上述刊物放置於大廈大堂供住戶索閱。

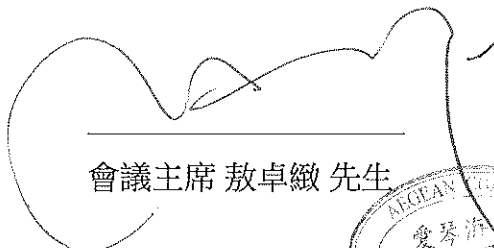
10.3 屋苑垃圾徵費的處理安排


政府將於 2024 年 4 月 1 日實施垃圾收費措施。有委員提出，若服務處仍有普通白色垃圾袋存貨，可繼續派發予住戶盛載垃圾，以免浪費，惟住戶必須再使用政府指定的收費垃圾袋將之包妥，方可棄置於垃圾桶內。

11. 下次會議開會日期

經各委員商討後，暫定於二零二四年一月二十四日(星期三)，晚上八時舉行。

會議於晚上十一時十五分結束


會議主席 敖卓緻 先生



The seal is circular with the text 'AEGEAN COAST' at the top, '愛琴海岸' in the center, '業主委員會' below it, and 'OWNERS' COMMITTEE' at the bottom.

如各住戶對會議紀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) 通過 2024 年度住宅部份管理費加幅為 8.36%，2024 年不作撥備。
- 2) 通過交由吳錦超會計師事務所為屋苑提供 2023 年度賬目審核核數師服務，收費為\$22,500。
- 3) 通過交由盈電機電工程有限公司承辦冷氣系統保養合約，為期兩年，總費用為\$1,036,560。
- 4) 通過修訂從緊急備用基金轉移至設備基金的程序如下：1)必須在業委會會議中討論；2) 最少 85%委員數目(即以今屆計為 7 人)出席及有最少 80%出席委員數目(即以今屆計為 6 人)同意；3)當住宅及停車場設備基金分別低於\$50 萬和\$20 萬；4)每次調撥金額:住宅\$50 萬; 停車場\$20 萬。5) 如進行涉及較高額工程費用，業委會可按個別情況處理。

另可登入 Live e-asy 「生活樂」手機應用程式或業委會網頁 www.aegeancoast.net 瀏覽此會議記錄，如有任何查詢可致電 29495111 與服務處聯絡。