

愛琴海岸第八屆業主委員會
第七次會議記錄

日期：二零一九年一月四日(星期五)
時間：晚上八時三十分
地點：愛琴會多用途 / 宴會室
主席：江壹樺小姐

出席：譚榮先生 (住宅代表) 吳貴芳小姐 (愛琴海岸服務處)
蔡文鳳小姐 (住宅代表) 楊智斌先生 (愛琴海岸服務處)
劉福輝先生 (住宅代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸會所)
S.F.A Ki (住宅代表) 冼港生先生 (愛琴海岸會所)*
敖卓緻先生 (住宅代表)

未能出席：胡美芳小姐 (停車場代表)
梁梅小姐 (住宅代表)

列席：譚太 (第1座業戶) 湯先生 (第2座業戶)
劉太 (第2座業戶) 謝先生 (第5座業戶)
陳太 (第8座業戶)

記錄：楊智斌先生

會議內容：

(一) 通過是次會議議程

經各委員討論後，由委員譚先生動議，委員劉先生和議，由各委員投票一致通過是次會議議程。

(二) 列席業主發言時段(20分鐘)

- 2.1 列席業戶表示，有住戶在使用女更衣室沖身間時，會不斷在沖身間內咳嗽及吐痰而影響衛生。會所楊先生表示，職員會留意情況及向有關住戶作出勸喻，另有在沖身間張貼標語，以作宣傳。
- 2.2 另一列席業戶表示，曾於一晚上在第七、八座前門通道發現一條小蛇，職員已即時處理，建議服務處多加留意屋苑內環境，調查會否有蛇類巢穴。服務處表示會跟進，另指出政府部門早前清理屋苑前方草地及進行滅蟲時，有不少昆蟲由羅馬廣場外圍進入屋苑，故服務處亦會安排在圍牆邊放置驅趕蛇蟲物料，以減少蛇蟲進入屋苑。
- 2.3 另有列席業戶表示，建議在商場升降機至商場大門之通道間安裝擋雨篷，例子可參考黃金海岸商場店舖外的擋雨篷，為途經住戶遮擋雨水或陽光。服務處楊先生表示，過往曾研究有關方案，由於安裝長於兩米的擋雨篷時，必須由認可人士簽核結構之安全，再向政府部門申請入則。有關顧問費用高昂，因此早前未有考慮此建議。列席業戶亦表示，如工程需入則，並不符合經濟原則。
- 2.4 有列席業戶表示，因多年前城巴 962 系列重組及專線小巴 43 系列停運後，未有公共交通可由屋苑直達屯門碼頭一帶，而住戶因轉車亦需負擔較高的車費，故建議業委會致函予運輸署及香港鐵路有限公司，為巴士 K51 及 K52 加設轉乘優惠，減少住戶交通車費。另列席業戶亦建議向運輸署及城市巴士有限公司，增加巴士 962 於晚上的特別班次，以服務在港島工作的住戶。各委員均表示業戶之理據充分，故會致函有關部門及機構反映意見。

(三) 通過二零一八年度業主委員會週年會議記錄
經各委員討論後，由委員譚先生動議，委員劉先生和議，由各委員投票一致通過二零一八年度業主委員會週年會議記錄。

(四) 跟進二零一八年度業主委員會週年會議記錄

4.1 跟進停車場逆線行車事宜

服務處吳小姐表示，服務處已就停車場逆線行車的車主作出勸喻及發出警告信，如有重覆違規者，服務處將會通知警方交通部處理。

4.2 屋苑外前方巴士站一帶路面及植物修剪情況

服務處吳小姐表示，就上述位置路面不平及植物修剪事宜，服務處已聯絡有關政府部門跟進，職員在巡邏時見路面已作維修及植物已被修剪，颱風過後的枯葉及枯枝已作清理。

4.3 通知住戶有關會所於颱風期間關閉安排

服務處吳小姐表示，已發出通告通知住戶，會所在 8 號或以上級別的颱風懸掛時會關閉，而會所所有設施亦將暫停開放。

4.4 研究於天台安裝太陽能並網系統

服務處楊先生表示，服務處已獲取工程初步的報價，另有公司表示可提供零投資安排，太陽能設備及系統保養費用由該公司負責，屋苑無需投資，而該公司會在日後的電費回購中分拆分成。服務處現時正在與該公司研究天台圖紙及負重等資料，稍後會詳細向各委員作出匯報。

(五) 議決事項

5.1 議決警衛服務合約

服務處楊先生表示，警衛服務合約將於 2019 年 4 月 19 日屆滿，服務處已向 8 間具一定水準的警衛公司招標，其中城市護衛有限公司、香港警衛有限公司、信和護衛有限公司及大眾安全警衛有限公司謝絕回標，而香港安全護衛服務有限公司沒有回標。經委員劉先生及委員譚先生早前參與開標程序，服務商回標結果如下(以工作時數每天 12 小時，每月每個更份的服務費作比較)：

世紀服務有限公司(為現時服務商)：	每月港幣\$27,900 (兩年合約)
衛達保安有限公司	： 每月港幣\$28,689 (兩年合約)
德保護衛有限公司	： 每月港幣\$32,120 (兩年合約)

經各委員商議後，因應最低工資水平將於本年 5 月 1 日起調整，保安員人手短缺，故由委員劉先生動議，委員 S.F.A Ki 先生和議，各委員投票一致同意將警衛合約交由世紀服務有限公司承接，每月服務費為港幣\$27,900，為期兩年(由 2019 年 4 月 20 日至 2021 年 4 月 19 日止)。主席江小姐建議，向世紀服務有限公司進行議價，以盡量減低服務月費。

5.2 議決停車場車閘系統及八達通付費系統保養合約

服務處楊先生表示，上述系統由大昌華嘉香港有限公司安裝，該公司提供 18 個月的免費保養期，將於 2019 年 1 月 31 日完結。故服務處已向 6 間保養商招標，其中凱昌貿易公司、天耀停車場設備有限公司、新意網科技有限公司及柏景科技有限公司謝絕回標，而瑞昌停車場儀器有限公司沒有回標。早前經委員劉先生及委員譚先生協助開標，大昌華嘉香港有限公司報價結果如下：

大昌華嘉香港有限公司	(一年合約)	： 費用為每月港幣\$13,300
	(兩年合約)	： 第一年費用為每月港幣\$13,300 而第二年費用為每月港幣\$14,364

服務處楊先生補充，上述保養合約亦同時包括停車場電動車充電器及八達通付費系統的保養。經各委員商議後，主席要求服務處與大昌華嘉進行議價，並將兩年合約之服務費下調至每月港幣\$13,300。故初步由委員劉先生動議，委員 S.F.A Ki 先生和議，各委員一致同意將合約交由大昌華嘉香港有限公司承接。如大昌華嘉願意將兩年合約之每月服務費下調至港幣\$13,300，則選擇兩年合約；如大昌華嘉未能下調至目標價錢，則服務處在會議後將議價結果通知各委員，再行定奪。服務處表示會跟進。

5.3 議決業委會網頁及電郵庫安排

服務處楊先生表示，業委會網頁及電郵庫寄存服務將於 2019 年 3 月 26 日屆滿，需安排續期事宜，現時服務商為 Hosting Speed，總服務費為每年港幣\$675。

服務處曾邀請其他寄存服務商報價，各服務商均有網頁連帶電郵的寄存服務，共有 5 間服務商提供報價，分別為 Hosting Speed 一年費用為\$675；Cloud Unix 一年費用為\$748；Timway 一年費用為\$915；Pachosting 一年費用為\$1,176；UDomain 一年費用為\$1,410。而 Hosting Speed 所提供的服務計劃中，網頁容量為 5G，電郵容量為 1G，已足夠業委會網頁日常運作。經各委員商討後，由委員劉先生動議，委員 S.F.A Ki 先生和議，各委員投票一致同意繼續交由 Hosting Speed 作為服務商。業委會網址維持為 www.aegeancoast.net，電郵地址則同樣是 oc@aegeancoast.net。

(六) 商討事項

6.1 商討會所旁室外兒童遊樂場木架改善工程

服務處楊先生匯報，承上次業委會會議，建議減少木架生樟木條數量令日後維持開支降低，故服務處向多個承辦商報價，以拆除木架上層 22 條短木條，更換底層 6 條較長木條，並為 2 條金屬支撐重髹油漆。就工程費用方面，藝和工程有限公司報價港幣\$47,490，錢坤工程有限公司報價港幣\$99,000，福華工程公司報價港幣\$105,000，合益工程有限公司報價港幣\$167,000。經各委員商議後，建議向藝和工程有限公司議價，目標至港幣\$40,000 以下，則同意將工程交予藝和工程有限公司承接。服務處表示會跟進，並在下次會議中向各委員匯報。

6.2 商討及匯報有線第 1 台及東森電視付費電視服務事宜

服務處楊先生表示，經與有線電視商議後，有線電視確認可免費將有線第 1 台升級至數碼頻道，東森電視則維持在模擬頻道播放，服務月費則維持不變，為每月港幣\$2,575。而有線電視將於下周在屋苑測試有線第 1 台數碼訊號的電視畫面質素。經各委員商議後，如有線電視升級後的數碼頻道質素理想，則同意安排續約兩年。

6.3 商討屋苑開源節流建議

服務處楊先生表示，服務處正在研究數項開源節流措施，與各委員略作介紹。第一項建議為「租遊」合作計劃，「租遊」可為住戶提供旅行用品借用服務，包括行李箱、帳幕、攝影器材等，而屋苑可為「租遊」提供宣傳及暫存行李服務，「租遊」會為本苑住戶提供九折折扣，其中 5%將撥為屋苑收入。有委員憂慮，如屋苑提供暫存服務待住戶提取，有可能因借用物品有所損壞而引起不必要爭議，故對此項建議表示保留。

服務處楊先生續表示，第二項建議為在屋苑擺放冷凍智能物流櫃，其運作模式與速運公司智能櫃相似，但冷凍櫃用作存放食品，例如水耕蔬菜、草飼牛肉、三文魚魚生等較優質食物，而供應商均獲得食物安全認證。屋苑除可獲取場地租金，亦可獲每單交易中的固定金額分成。服務處將稍後再與服務供應商索取更多資料，再向各委員匯報。另會所楊先生表示，順豐速運建議擴展現時在商場地庫一樓擺放的智能櫃，由現時一組儲物櫃增加至兩組，每月可增加港幣\$1,000 場地租金予屋苑，各委員均同意有關建議。

6.4 商討清潔合約投標者名單

服務處楊先生匯報，清潔合約將於 2019 年 5 月 1 日屆滿，故建議邀請共 8 間清潔承辦商進行招標，名單包括增力服務有限公司(現時服務承辦商及新鴻基附屬公司)、力新清潔有限公司(新鴻基附屬公司)、惠康環境服務有限公司、嘉利環境服務有限公司、服務系統(香港)有限公司、勞氏清潔服務有限公司、碧瑤清潔服務有限公司及新紀元清潔有限公司。經商討後，各委員同意有關名單。

6.5 商討園藝合約投標者名單

服務處楊先生匯報，上述服務保養期將於 2019 年 5 月 1 日屆滿，故需重新招標，建議投標者名單為：植生花園有限公司、新彩園藝公司(現時服務承辦商)、康樂園園藝有限公司(新鴻基附屬公司)、香島園藝有限公司、廣林花園有限公司及琦峰設計園藝；經各委員商議後，同意邀請上述 6 間公司投標。

6.6 商討保養閉路電視、保安系統、紅外線、內線對講機、智能咭系統、音響、大廈控制訊號系統投標者名單

服務處楊先生表示，上述設施保養期將於 2019 年 5 月 1 日屆滿，需安排投標工作，故建議邀請共 6 間承辦商進行招標，名單包括新意網科技有限公司(現時服務承辦商及新鴻基附屬公司)、大昌華嘉香港有限公司、美電防盜系統有限公司、智控系統有限公司、順昌電器工程有限公司及萬昌自控工程有限公司。經各委員商議後，一致同意向 6 間公司發出標書邀請投標。

(七) 主席工作匯報

7.1 主席江小姐表示，是次會議未有特別事件匯報。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1 有一住戶表示，近日租用在停車場地庫一樓近第三、五座智能卡門前方的車位，認為其車位附近的行車路線應該逆轉，以便以較短路線駕駛車輛進出停車場。經各委員商議後，不同意應個別車主要求而改變原來的行車路線，加上該位置為逆線行車的黑點，建議服務處對違規車主作出勸喻，甚或去信警告。

8.2 另一住戶表示，建議業委會致函予有關部門及機構，為巴士 K51 及 K52 加設轉乘優惠，及增加巴士 962 於晚上的特別班次。有關各委員商議情況，請參閱是次會議記錄 2.4。

8.3 有一住戶表示，有住戶於攜帶狗隻在升降機上落時，未有妥善控制狗隻，導致狗隻向前衝向等候升降機的家中長者，令其受驚。此外，該住戶稱於升降機內，腳部多次被狗虱咬到，認為部份飼主未有為狗隻妥善清潔。該住戶亦稱非飼主的人數比飼主多，要求服務處在各座三部升降機中，設立一部狗隻專用升降機，或訂立其中一部升降機為住戶優先使用，令飼主與非飼主之間減少磨擦。經各委員商議後，認為上述提到的狗隻控制及清潔問題屬個別事件，建議服務處向飼主發出通告，提醒飼主加強留意。而設立狗隻或住戶專用升降機，無助於上述情況，反而引起對飼主或非飼主的分化，加上屋苑升降機使用環保派送程式，未能長期性控制個別升降機上落情況，住戶之上述建議，會令飼主或非飼主等待某一部特定升降機上落，引致等候時間會較長，將為他們造成嚴重不便，故各委員均不同意有關建議。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2018 年 11 月至 12 月期間之特別事件匯報

服務處楊先生闡釋有關特別事件報告內容，共列出 36 項事故，包括住戶身體不適、警方到訪、住戶受傷、設施受損等。

9.1.2 匯報有關飼養寵物意見反映情況

服務處楊先生匯報，服務處在 2018 年 11 月 2 日至 12 月 27 日期間，共接獲 27 項有關飼養寵物的反映，包括在單位有狗吠聲及升降機內有狗隻便溺等。服務處期間向有關飼主作出口頭勸喻。

- 9.1.3 匯報臨時洗車區使用情況及住戶意見
服務處楊先生匯報，臨時洗車區自 2018 年 12 月 1 日開始運作，直至 12 月 30 日，服務處共錄得 36 節使用記錄，佔總可使用節數的 12%，期間共收回 6 份問卷。服務處將會繼續收集車主意見，並在下次會議中向各委員匯報。
- 9.1.4 匯報會所冷凍機及鮮風系統加裝美國比奧節能器的成效
服務處楊先生匯報，在會所冷凍機及鮮風系統的美國比奧節能器始於 2017 年第四季安裝及測試。經過約 12 個月的運作期後，鮮風系統的用電量減少 13.5%，而冷凍機系統用電量按年減少 12.8%，兩系統每年可節省電量達 90,000 度電，較節能器保證省電量 8% 為高。
- 9.1.5 匯報屋苑將進行/進行中之工程進度
服務處楊先生匯報，會所已於 2018 年 11 月完成更換 6 台燒烤爐具。
- 9.1.6 匯報屋苑按金及盈餘定期存款安排及銀行定期存款利率
服務處楊先生匯報，現時屋苑將按金及盈餘共分成四筆款項，分別約港幣一千一百五十萬、一筆五百三十七萬及一筆五百七十萬作六個月定期存款，以港幣現金形式存放於交通銀行。另一筆一千四百萬作一年定期存款，以港幣現金形式存放於建設銀行。另在 2018 年 12 月 31 日向 9 間本地銀行收集定期存款的利率，最高者為交通銀行，三個月、六個月及一年定期利率分別為 1.90%、2.20% 及 2.32%。
- 9.1.7 匯報屋苑電力開支情況
服務處楊先生匯報，根據 2018 年 10 月及 11 月用電量與往年同期比較，住宅平均每日用電量與往年同期用電量下降了 8.0%，而會所用電量下降了 11.0%，停車場用電量則下降了 7.4%。
- 9.1.8 匯報屋苑廢物回收情況
服務處楊先生匯報 2018 年 10 月及 11 月與去年同期的屋苑廢物量回收情況，根據統計廢紙回收量比去年上升了 167.2%，金屬回收量比去年下降 16.7%，塑膠回收量比去年上升了 96.8%，而衣物回收量比去年則上升 93.9%。
- 9.1.9 匯報屋苑水費開支情況
服務處楊先生匯報，2018 年 11 月的清潔及灌溉用水量較去年同期上升了 165.6%，升幅的主要原因是去年清潔水錶故障，故去年同期的用水量錄得較低水平。而會所餐廳用水量比上年同期上升了 11.8%。
- 9.1.10 匯報會所餐廳的收支情況
會所楊先生匯報，2018 年 12 月會所餐廳共錄得港幣\$282 元盈餘，而去年 12 月則錄得港幣\$173 元盈餘。
- 9.1.11 匯報每月屋苑收支情況
服務處楊先生匯報，2018 年 10 月份住宅收入為港幣\$2,740,317.98 元，支出為港幣\$2,821,008.68 元，虧損為港幣\$80,690.70 元。而 10 月屋苑停車場收入為港幣\$295,495.10 元，支出為港幣\$251,651.77 元，盈餘為港幣\$43,843.33 元。另 2018 年 11 月份住宅收入為港幣\$2,663,673.15，支出為港幣\$2,658,363.33，盈餘為港幣\$5,309.82。而 11 月屋苑停車場收入為港幣\$291,111.57，支出為港幣\$232,789.32，盈餘為港幣\$58,322.25。
- 9.2 屋苑活動
會所楊先生匯報萬聖節活動供各委員回顧，另報告即將舉行之活動如下：
- 9.2.1 新春行大運之旅
會所計劃於 2019 年 2 月 28 日率團到訪慈山寺參觀；另將預計於 3 月 3 日舉辦新春旅遊。

(十) 其他事宜

- 10.1 服務處楊先生表示，因應最近有物業疑出現退伍軍人症感染個案，總公司建議各物業每一個半月進行驗水工作。服務處在有關事件發生後，已安排政府認可化驗所抽取各座食水缸、噴水池、按摩池、飲水機等共 17 個水辦化驗，費用為港幣\$5,950。經各委員商議後，認為每半年就退伍軍人症檢驗一次已經足夠，並建議在水泵保養合約每年的驗水測試中，加入退伍軍人症檢驗。服務處表示會跟進。
- 10.2 會所楊先生表示，健身室舉重機已使用超過 15 年而出現老化現象，故建議將其更換為一台多功能重量訓練機，可同時供兩人使用，從而優化健身室設備，費用為港幣\$49,900。委員 S.F.A. Ki 先生表示此訓練機操作較複雜，建議要求供應商之教身教練為住戶及職員提供培訓，以減少使用者受傷機會。同時亦建議供應商提供一年保養期過後的維修保養安排。委員劉先生表示，由於健身室空間有限，同意日後更換健身器材時，可考慮一些多功能器械。主席江小姐建議服務處向供應商進行議價。會所楊先生表示會跟進。
- 10.3 服務處吳小姐表示，最近公布的「物業管理服務條例」諮詢文件中，條例中第 2 條陳述需領取牌照的相關機構或人士，當中含有不少灰色地帶。而業主立案法團及業主委員會往往涉及監管物業管理公司的角色，居民團體及各委員同須領取物業管理相關牌照，亦有可能負上刑事責任。經各委員研究後，認為業委會屬諮詢團體，而各委員實為義務性質。如有關係例中有含糊之處，因而令一眾為屋苑管理義務服務的志願居民卻步，將會嚴重影響屋苑管理事務，違背條例立法原意，故將致函予有關部門反映意見。
- 10.4 主席江小姐表示，查詢會所跟進游泳池疑似私人教練教授情況。會所楊先生表示，會所職員過往加強跟進，亦多次勸止有關行為。而會所近日曾與其中一名教練商議，並與泳會審視其個人資料後，成功將他納入會所正式游泳教練之一，故其學童獲得多一分保障，例如泳會提供的保險等。而會所會為正式游泳教練派發泳帽以資識別，同時亦有助職員執勤。各委員均表示同意有關做法。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，暫定於二零一九年三月八日(星期五)，晚上 8 時 30 分於會所宴會室舉行。

會議於凌晨零時正結束。

(未經正式通過版本)

主席 江壹樺

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: 是次會議通過事項擇要:-

1. 同意將警衛合約交由世紀服務有限公司承接，每月服務費為港幣\$27,900，為期兩年。
2. 同意將停車場車閘系統及八達通付費系統保養合約交由大昌華嘉香港有限公司承接。如大昌華嘉願意將兩年合約之每月服務費下調至港幣\$13,300，則選擇兩年合約；如大昌華嘉未能下調至目標價錢，則再作商議。
3. 同意將業委會網頁及電郵庫網存服務交由 Hosting Speed 承辦一年，費用為\$675。

另可登入啟勝網頁 www.kaishing.hk 或業委會網頁 www.aegeancoast.net 瀏覽此會議紀錄，如有任何查詢可致電 29495111 與服務處聯絡。

此版本將於 3 月 16 日移除