

**愛琴海岸第八屆業主委員會
二零一七年度業主委員會週年會議記錄**

日期	二零一七年十一月二十一日 (星期二)			
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 劉福輝先生 胡美芳小姐 黃禮明先生 梁 梅小姐	(住宅代表) (住宅代表) (停車場代表) (住宅代表) (住宅代表)	吳貴芳小姐 楊智斌先生 劉建東先生 楊阿平先生 冼港生先生	(愛琴海岸服務處) (愛琴海岸服務處) (愛琴海岸服務處) (愛琴海岸會所) (愛琴海岸會所)
未能出席	蔡文鳳小姐 敖卓緻先生	(住宅代表) (住宅代表)		
列席	劉 太 徐先生	(第 2 座業戶) (第 3 座業戶)	梁先生 劉小姐	(第 2 座業戶) (第 5 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，由委員胡小姐動議，委員譚先生和議，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，有住戶在使用會所更衣室儲物櫃時，沒有使用會所提供的鑰匙，反而自行攜帶鎖扣將未有鎖上的儲物櫃上鎖，令其他人在會所接待處獲分配同一儲物櫃時，才發覺不能使用而造成不便。會所楊先生表示，會所正在將儲物櫃逐步更換新鎖，可令儲物櫃門關上時會自動鎖上，住戶需要取得會所提供的鑰匙才能開鎖，避免上述情況發生。

2.2 另一列席業戶表示，近日服務處就商場對出車路的鎖車行動，令車位業主或租戶構成不便。過往，車主將車輛停泊在商場對出車路空位或幼稚園門口作短暫停泊後，可前往商場購物，甚為方便。惟現時服務處在該處派駐保安員駐守，浪費人力，也禁止車主短暫停泊，保安員向車主作出即時勸喻時也造成雙方壓力。該業戶另表示，如服務處實行鎖車行動的主因是為了幼稚園接送學童的家長車輛，應對有關家長車輛作出針對措施，不應令本苑其他車主同受牽連。另如需實行上述措施，亦建議設立可停泊的酌情時間，

2.3 另有列席業戶表示，就上述列席業戶提及的情況作出補充，商場對出部分車路的泊位被路障圍封，令上落客貨位置縮減而影響車主停泊車輛，要求將其解封。

2.4 有列席業戶表示，支持服務處就商場對出車路實施鎖車行動，主要因為車輛濫用上落客貨的方便，更有部分車主將車輛停泊於路旁後前往商場餐廳用膳，變相長時間佔用有關單位，車主實應該將車輛停泊在其所屬單位或訪客車位上。

服務處吳小姐綜合議程 2.2 至 2.4 住戶意見，表示過往接獲不少駕駛者及住戶反映，指商場對出車路經常出現車輛阻塞情況，更有車主隨意停泊，險些造成交通意外。加上，商場側兩個車出車路位置，原本並不是上落客貨位置，駕駛者必須在客貨上落後即時離開，不可將位置視作一般停泊用。惟服務處察覺駕駛者漸漸濫用有關位置，較長時間停泊，令真正需要上落客貨的車輛無法通行。而現時使用路障圍封的位置，原本並不是上落客貨位置，如駕駛者需停泊車輛，需將其使用。服務處實行路障圍封的位置，原本並不是上落客貨位置，如駕駛者需停泊車輛，需將其使用。而現時使用路障圍封的位置，原本並不是上落客貨位置，如駕駛者需停泊車輛，需將其使用。服務處亦不會區分業主車輛、訪客車輛或上述幼稚園家長車輛而執行勸喻或鎖車行動。

經各委員商議後，認為有關位置並非車輛停泊位置，駕駛者應在上落客貨後即時離開，以免阻塞平台車路。而駕駛者不應以一時方便，違規停泊車輛，影響整體車路秩序。同時亦支持服務處的做法，如有車輛違規停泊，服務處有權將有關車輛扣鎖，車主亦需要繳付扣鎖費用。

(三) 通過第一次會議記錄

經各委員討論後，由委員胡小姐動議，委員劉先生和議，由各委員投票一致通過第一次會議記錄。

(四) 跟進第一次會議記錄

4.1 外務小組及內務小組事宜

服務處吳小姐表示，經向委員黃先生及委員梁小姐查詢後，確認委員黃先生加入內務小組，而委員梁小姐則加入外務小組。

4.2 2017 年度消防系統年檢後維修工程費用議價

服務處吳小姐表示，經向承辦商威臨施工工程有限公司議價後，題述總工程費用由港幣\$69,500 下調至\$68,000。

4.3 冷氣系統保養服務費議價

服務處吳小姐表示，經向承辦商增力有限公司議價後，其兩年合約之每月保養費由港幣\$54,450 下調至\$51,727.5。

4.4 固定電力裝置定期檢查及測試工程議價

服務處吳小姐表示，經向承辦商飛龍工程服務有限公司議價後，題述總工程費用由港幣\$233,400 下調至\$226,700，進行法定每五年進行的電力裝置全面檢查。

4.5 屋苑宣傳攤位

服務處吳小姐表示，KOX 床上用品已於 2017 年 10 月 21 日及 22 日於屋苑擺放宣傳攤位，為屋苑帶來港幣\$3,000 收入。

(五) 議決事項

5.1 2018 年度管理費收支預算

服務處吳小姐表示，服務處在第一次業委會會議時，草擬 2018 年度財政預算案供各委員參閱，如需達至收支平衡，需增加 2018 年住宅管理費，由每平方尺約\$1.75 調整至約\$1.90，即住宅管理費增加 8.64%。而停車場 2018 年收支預算仍可錄得全年盈餘(港幣\$75,036)，故建議維持停車場管理費不變。

經各委員商討後，有委員認為住宅管理費已連續四年增加，而管理費滾存盈餘約有八百餘萬，故建議維持住宅及停車場管理費不變。故此，由委員劉先生動議，委員胡小姐和議，一致接納 2018 年度每月住宅及停車場管理費維持不變。然而，由於預計 2018 年全年住宅管理費賬目為赤字情況，故如累計 2019 年的通帳率及最低工資調整要素，預計 2019 年住宅管理費建議調升百分比會較大。各委員建議服務處發出通告時，需要強調此信息，令各業戶有心理準備，在 2019 年的管理費加幅會較大。服務處表示會跟進。

5.2 議決泳池保養、救生員服務及噴水池保養合約

會所楊先生表示，現時屋苑 2 個噴水池、泳池保養及救生員服務合約將於 2018 年 1 月 1 日屆滿，服務處曾邀請 6 間服務承辦商投標，早前經委員劉先生及委員譚先生協助開標，共收到 4 份標書，後經服務處議價後，結果分別為：

鴻豐服務有限公司	一年合約服務費合共\$1,490,600，兩年合約每年收費\$1,490,600
保安水利工程有限公司	一年合約服務費合共\$1,488,740，兩年合約每年收費\$1,515,270
慎溢有限公司	一年合約服務費合共\$1,568,200，兩年合約每年收費\$1,607,700
匯基(香港)發展有限公司	一年合約服務費合共\$1,759,620，兩年合約每年收費\$1,811,180

而匯美工程有限公司及雅快工程有限公司沒有回標。上述費用包括室內泳池全年開放，室外泳池由每年 5 月份至 9 月份整月開放。經各委員商議後，委員胡小姐動議，委員劉先生和議，一致同意將合約交予最低標價的承辦商「鴻豐服務有限公司」承接，為期兩年，每年合約費用為港幣\$1,490,600，惟業委會仍希望服務處再聯絡鴻豐再將合約費用調低。另因 10 月份泳池使用

率偏低，故為減省開支，各委員不同意開放 10 月份室外池，而室內池開放時間則維持不變。而有關 2 個噴水池的保養事宜，因上述回標之報價較高，故服務處吳小姐建議，將 2 個噴水池保養安排於此份標書內刪除，稍後邀請水泵保養公司及泳池保養公司一併報價提供噴水池保養服務，以減低相關開支。各委員均表示同意有關安排。

- 5.3 議決運用設備基金支付 2017 年度消防系統年檢後維修工作之工程費用
服務處楊先生表示，題述工程已在上次業委會會議中議決同意。現由委員劉先生動議，委員黃先生和議，各委員投票一致同意有關費用由設備基金支付，費用為港幣\$68,000。

(六) 商討事項

- 6.1 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
服務處楊先生匯報，由於屋苑保險合約將於 2018 年 4 月 1 日屆滿，故在是次會議中提供投標者名單及各公司的標準普爾評級供各委員參考。投標者名單為：亞洲保險、新鴻基地產保險、恆生保險、中國太平保險、匯豐保險(亞洲)、蘇黎世保險、皇家太陽聯合保險、友邦保險、安盛產保險有限公司為現時保險承辦商及新鴻基附屬公司。經各委員商議後，一致同意向上述 11 間公司發出標書邀請投標。
- 6.2 商討園藝保養合約投標者名單
服務處楊先生表示，上述服務保養期將於 2018 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、新彩園藝、康樂園、香島園藝、廣林花園及琦峰設計；而新彩園藝原名為植美園藝公司，亦為現時保養商；另承辦商「康樂園園藝有限公司」屬啟勝附屬公司。經各委員商議後，同意邀請上述六間公司投標。
- 6.3 商討升降機保養投標者名單
服務處楊先生表示，上述保養合約將於 2018 年 5 月 1 日屆滿，故需重新招標，建議投標者名單為：其士(香港)、富士達(香港)、奧的斯電梯、日立電梯工程、迅達升降機及三菱電梯。而富士達(香港)為現時屋苑升降機的保養商，亦是原廠保養商。經各委員商議後，同意向上述六間公司發出標書。
- 6.4 商討水泵及渠務系統保養投標者名單
服務處楊先生表示，上述設施保養期將於 2018 年 5 月 1 日屆滿，建議投標者名單為：美捷水務、力霸水泵、森華工程、東洋工程、增力、佳達工程及聯合工程，而現時保養商為力霸水泵；另力霸水泵及增力服務公司均屬新鴻基附屬公司。經各委員商議後，同意向上述 7 間公司發出標書。
- 6.5 檢討及商議將來種植場租用規則
會所楊先生表示，曾在上次業委會會議中提及，有種植場租用住戶對新舊田分配上有所爭拗，故業委會在是次會議中重新檢討現時的安排及商討分配農田方法。
- 經參考多個私人住宅及康文署種植場的資料，以及種植導師的意見，各委員商議後，建議將近第 8 座的親子種植場及鄰近網球場你農我農種植田的租用期，統一為一年，希望每期各中籤住戶可有充分時間栽種植物及享受種植樂趣。而在新建議下，親子種植場一年租用費為港幣\$1,000，而你農我農一年租用費為港幣\$500，一年租用期後再檢討運作及租用費用。另建議加入條款，住戶在租用期完結時必須清理田地內的所有植物及雜物，再交還予會所重新抽籤及分配；另外，如租用人士在 3 個月內未有使用種植田，則被視作租用者自動放棄使用權，有關種植田將交由會所重新分配，以免浪費資源。

而有關現時正在租用你農我農及親子種植場的住戶，由於種植期為 4 個月或 6 個月，故業委會同意作出一次性酌情安排，即現時田主如有興趣申請 2018 年 2 月後的種植田，倘再中籤，現時的田主可優先選擇是否保留原有農田。而有關安排不適用於 2019 年新一輪租用期，即參與 2019 年種植的田主，在租用期完結前必須清理田內的植物和雜物，如逾期交還，服務處將保留權利並安排清理工作，而有關費用須由租田者負責。

另外，會所有訂定一天要求所有中籤租戶到會所辦理租田手續，包括以中籤先後訂定優先次序選擇田地。倘未能出席，則當棄權論。上述種植場租田安排，會於下次會議上正式通過。

(七) 主席工作匯報

7.1

主席江小姐匯報，曾致函運輸署巴士及鐵路科反映住戶之意見，建議儘快落實 962E 安排，以應對青山公路沿線居民對巴士服務的需求。另因應巴士 53 號路線的縮班情況，建議將其路線分拆，上半段由元朗往返掃管笏，下半段由屯門巴士轉承站至荃灣西。運輸署已回覆函件，表示已接獲意見，並會作出跟進。

7.2

主席江小姐匯報，曾致函啟勝管理服務有限公司，要求於 2018 年 2 月起回贈經理人酬金。經過爭取，啟勝已回覆表示，將於 2018 年 2 月至 2020 年 1 月由現時百分之二十回贈增加至百分之二十三，另於 2020 年 2 月至 2022 年 1 月回贈百分之二十五。

7.3

主席江小姐匯報，接獲朱順雅議員來函表示，運輸署建議將三聖街學校巴士和邨巴上落客點遷進三聖街巴士總站。業委會已書面回覆朱議員指，因三聖總站已非常繁忙，不宜再增加巴士停泊及人流，以免導致上落客時所造成的交通擠塞。

7.4

主席江小姐匯報，接獲城規會的書函，諮詢屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34 的修訂，包括其中一項私營房屋發展修訂項目，政府計劃將屯門第 48 區哈囉香港國際以南的土地(即棕月灣後方)，由「綠化地帶」及小部分「住宅(乙類)」地帶，改劃為「住宅(乙類)20」地帶，擬建私營房屋約 940 個單位。另一項目為，將位於屯門第 48 區珠海學院東南面的土地，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作教育用途，擬議高度限制為 8 層。

經各委員商議後，由於屯門東地區之公共設施早已不勝負荷，加上旁邊的舊軍營土地已被改劃為住宅用地，並興建近 2,000 伙單位，有關改劃及增加區內單位數目將令情況進一步惡化，嚴重影響交通情況及社區的健康發展。故此，業委會將回函反對有關改劃申請。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1

有一住戶表示，建議業委會去信運輸署，要求新增巴士 261C 特別班次服務，由三聖總站開出，沿經青山公路至屯門巴士轉乘站，再經深井後轉入屯門公路駛往東九龍。另建議特別班次設置於早上繁忙時間，例如早上 7 時 30 分開出，避免與 252X 重疊。而倘日後乘客反應理想，可考慮再加強有關路線之服務。經各委員商議後，將會致函運輸處巴士及鐵路科反映住戶意見。

8.2

另一住戶表示，近日服務處就商場對出車路的鎖車行動，令車位業主或租戶構成不便。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，反映屋苑種植場抽籤安排有欠妥當，認為較先的中籤號碼應在任何情況下可優先選擇田地，重覆中籤者不應優先選用故有的田格。而在租用期完結時，住戶應移除種植田內的植物。有關各委員商議情況，請參閱是次會議記錄 6.5。

(九) 管理公司工作匯報

9.1

屋苑管理工作

9.1.1

2017 年 10 月中旬至 11 月中旬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 22 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 2017 年 10 月 4 日至 11 月 13 日期間，共接獲 15 項有關飼養寵物的反映，包括在單位有狗吠聲及平台有狗隻便溺等。服務處期間向有關飼主作出口頭勸喻及發出 4 封書面信件。

9.1.3

匯報屋苑將進行/進行中之工程進度

服務處楊先生匯報，經由業委會批准的工程共有 6 項。其中更換大堂 5 部分體冷氣機工程已於 2017 年 10 月完成。另更換會所旁兒童遊樂場無縫地墊，工程已於 2017 年 11 月完成。而更換 1 號及 2 號網球場人造草地同於 2017 年 11 月完成。

現時還有 3 項工程正在進行中，包括第一座天台及外牆防漏工程，預計於 2018 年 1 月完成。其二為 2017 年度消防系統年檢後維修工作，預計於 2017 年 11 月完成。最後一項為固定電力裝置定期檢查及測試工程，預計於 2018 年 3 月開始。

- 9.1.4 **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，分別約港幣一千三百七十萬、一千一百三十七萬及五百九十萬作一年定期存款，另一筆六百一十六萬作六個月定期存款，以港幣現金形式存放於建設銀行及交通銀行。另在本年 11 月 9 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 0.78%、0.88% 及 1.40%。另外較高者為建設銀行，三個月、六個月及一年定期存款利率為 0.74%、0.85% 及 1.30%。
- 9.1.5 **匯報屋苑電力開支情況**
服務處楊先生匯報，根據 2017 年 9 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上升了 0.63%，而會所用電量下降了 1.23%，停車場用電量則下降了 22.47%。
- 9.1.6 **匯報屋苑廢物回收情況**
服務處楊先生匯報 2017 年 10 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下降了 4.3%，金屬回收量與去年一樣，塑膠回收量比去年下降了 16.2%，而衣物回收量比去年則上升 10.4%。
- 9.1.7 **匯報屋苑水費開支情況**
服務處楊先生匯報，2017 年 8 月的清潔及灌溉用水量較去年同期下降了 70.8%，而會所餐廳用水量比上年同期上升了 17.6%。而在每四個月發單的水錶帳戶中，會所食水用水量比去年同期下降 86.1%；會所更衣室用水量比同期下降了 2.8%；游泳池用水量比去年同期下降 21.4%。
- 9.1.8 **匯報會所餐廳的收支情況**
會所楊先生匯報，2017 年 10 月會所餐廳共錄得港幣 \$4,816 元盈餘，而去年 10 月則錄得港幣 \$4,100 元盈餘。另會所將推出多款食品，如炸薯條、彈牙魚蛋、紅米飯、愛琴特飲等等，望能增加餐廳收入。
- 9.1.9 **匯報每月屋苑收支情況**
服務處楊先生匯報，2017 年 9 月份住宅收入為港幣 \$2,732,140 元，支出為港幣 \$2,731,230.39 元，盈餘為港幣 \$909.61 元。而同月屋苑停車場收入為港幣 \$295,306.37 元，支出為港幣 \$273,713.66 元，盈餘為港幣 \$21,592.71 元。
- 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 **閃亮繽 FUN 聖誕夜**
此活動為聖誕節活動，將於 12 月 16 日舉行，將會有舞台表演、攤位遊戲等，與住戶一起歡渡聖誕。另於 12 月 24 日亦有聖誕老人派禮物活動。
- 9.2.2 **愛琴綠悠遊－長洲食環園環保體驗團**
此活動由環保基金贊助，將於 12 月 10 日舉行，到訪長洲食環園廚餘回收中心，了解當地將廚餘轉化為有機肥料的過程，並參觀環保設施。
- (十) **其他事宜**
- 10.1 委員劉先生表示，關注近日的網路安全情況，而業委會網頁有部分個人資料及屋苑核數師報告，即使檔案已被加密，但公眾人士仍然可以透過某方法繞過加密，瀏覽屋苑較敏感資料，例如財政情況。經各委員商議後，建議先將業委會網頁內核數師報告一欄移除，如住戶希望查詢，可自行到服務處索取副本。
- 10.2 會所楊先生表示，順豐速運於近第 2 座穿梭升降機地庫 1 樓大堂擺放順豐智能櫃，每月提供港幣 \$3,000 場租費用予屋苑，運作順暢。現時順豐速運有意在商場升降機地庫一樓大堂增加智能櫃，亦可每月提供港幣 \$3,000 場租費用。各委員均表示歡迎。會所楊先生表示會跟進有關安排及場租事宜。
- 10.3 服務處吳小姐表示，衛星電視保養服務合約期將於 2018 年 3 月 1 日屆滿，需安排投標工作，各委員就服務處列出的 7 間投標者名單為：智控系統有限公司、新意網科技有限公司、萬昌自控工程有限公司、大昌華嘉香港有限公司、集寶香港有限公司、美電防盜系統有限公司及順昌電器工程有限公司。新意網科技為現時系統供應商及保養商，亦是新鴻基附屬公司。經各委員商議後，一致同意向上述 7 間公司發出標書邀請投標。

- 10.4 服務處吳小姐匯報，位於停車場地庫一樓的洗車區在屋苑入伙後才增設，地政處曾到訪並進行調查，獲悉地政處亦有將情況轉介至屋宇署跟進，以確認停車場洗車區是否屬於違例建築，另由於洗車人士經常在洗車時濺濕附近車輛及排隊輪候洗車時令道路阻塞所導致的滋擾，難免會面對訴訟問題，故不排除日後需清拆有關設備。經各委員商議後，如有關洗車區屬違例建築，或洗車區所造成的環境影響令屋苑有法律責任的風險，則同意清拆洗車區設備，但需諮詢撰寫大廈公契的律師意見後，安排進一步行動。服務處表示，現正待屋宇署調查後，再作安排。
- 10.5 會所楊先生表示，有關泳池入口收票事宜，由於救生員需離開泳池入口崗位，進行水泵檢查或轉換崗位，故未能長時間在門口崗位收票，而會所人手亦不足，未必可以頂替其崗位。故建議倣效其他私人屋苑游泳池，每次游泳人士付費後會獲發紙手帶，以取代現時的紙票，當職員巡查時，只需辨識游泳人士手上的手帶，便可判斷有關人士是否已購票。現時使用的每張紙票的成本為\$0.14，而每條紙手帶則為\$0.4，倘若根據過往泳池使用率計算，現時沿用的紙票每年成本約為港幣\$3,500；如採用紙手帶，則每年相關成本為港幣\$18,640。經各委員商議後，由於屋苑財政仍有赤字，故應量入為出，暫不考慮紙手帶方法。
- 10.6 服務處楊先生表示，有寵物用品公司及數碼通分別於 2017 年 12 月及 2018 年 1 月，申請在屋苑擺放宣傳單位，每日場地租用費為港幣\$1,500。各委員表示同意有關申請，另建議服務處日後為有關申請發出海報以示宣傳，讓住戶知悉宣傳攤位的資訊，服務處表示會跟進。另會所楊先生補充，參考了部分商場的例子，正研究及組砌室內宣傳攤位模型，日後可提供予外界申請租用，以增加屋苑收入。各委員亦表示歡迎。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，暫定於二零一八年一月十八日(星期四)或一月二十六日(星期五)，晚上 8 時 30 分於會所宴會室舉行。服務處會聯絡其他委員，以確定下次開會日期。

會議於凌晨零時十分結束。



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: 是次會議通過事項擇要:-

1. 同意 2018 年度每月住宅管理費及停車場管理費維持不變。
2. 同意將泳池保養及救生員服務保養合約交予最低標價的承辦商「鴻豐服務有限公司」承接，為期兩年，每年合約費用為港幣\$1,476,600。
3. 同意運用設備基金支付 2017 年度消防系統年檢後維修工作之工程費用，合共港幣\$68,000。

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