

愛琴海岸第九屆業主委員會
第一次會議記錄

日期：二零一九年十月十一日(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：江壹樺女士

出席：譚榮先生 (住宅代表) 吳貴芳女士 (愛琴海岸服務處)
蔡文鳳女士 (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) 劉建東先生 (愛琴海岸服務處)
胡美芳女士 (車場代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸會所)
S.F.A Ki 先生 (住宅代表) 冼港生先生 (愛琴海岸會所)
敖卓緻先生 (住宅代表)
梁梅女士 (住宅代表)

列席：譚小姐 (第1座住戶) 劉太 (第2座住戶)
湯先生 (第2座住戶) 魏先生 (第3座住戶)
陳先生 (第8座住戶) 陳先生 (第8座住戶)
陳太 (第8座住戶)

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，由委員劉先生動議，委員譚先生和議，由各委員投票一致通過是次會議議程。

(二) 通過業主委員會會議規則和規章

經各委員參閱有關規章內容及詳細討論後，由委員劉先生動議，委員胡女士和議，由各委員投票一致通過愛琴海岸第九屆業主委員會規則和規章。有關通過之版本，稍後安排張貼於各座大堂及擺放於會所閱讀室供住戶查閱。而住戶亦可瀏覽業委會網頁了解內容。另為使會議過程順暢，由今屆開始，如列席業戶在發言時段過後仍希望發表意見，則可填寫現場擺放的意見收集紙，服務處將在會議期間將有關意見傳發至各委員，然後在適當時間回應有關意見。另各委員同意每次會議時間為晚上8時至11時止，亦希望服務處將重要議題於議程內放在前期部份，方便先行商議。

(三) 列席業主發言時段(20分鐘)

3.1 列席業戶表示，有駕駛電單車人士經過車路時，經常繞過車路上的路拱，從兩旁的空位快速經過，令途經近第一座旁斑馬線的行人在未有預計的情況下受到驚嚇，建議服務處研究改善方法，以免產生危險。服務處吳女士表示，將會於車路兩旁空位加設路拱，令有關電單車正常慢駛經過路拱。

3.2 另兩名列席業戶表示，在較早前太陽能系統座談會時已發表意見，有住戶憂慮太陽能板會發出一定輻射發射量，影響住戶健康。而該系統如建構在各座水缸頂位置，亦有可能影響屋苑食水水質。此外，太陽能板安裝於天台高處，擔心其難以抵受颱風的風力而被吹至脫落，令屋苑承擔其安全的風險。而在零投資的情況下，承辦商獲得主要分成金額，屋苑所獲得的較少，但卻要承擔法律責任，故強烈反對有關計劃。有關業委會的商議情況，請參閱是次會議記錄 5.4。

3.3 另有列席業戶表示，就正在商議的太陽能系統安裝計劃，屋苑所借用的天台面積甚大，但分成金額較少，變相借用地方予承辦商營運其業務。另外，如有任何意外發生，有關承辦商可能申請破產，令屋苑有可能承擔風險及責任，故反對有關計劃。有關業委會的商議情況，請參閱是次會議記錄 5.4。

3.4 有列席業戶表示，有消息指有一清潔員工在勸喻某飼主請勿讓其狗隻便溺後，遭投訴而被停職，故欲查詢有關情況。服務處吳女士表示，服務處就事件曾作出調查及翻查閉路電視記錄，見清潔主管在早前勸喻某飼主讓狗隻便溺後需使用水刮時，情緒較為激動並疑似與該飼主發生爭執。服務處曾與清潔服務商反映，服務商代表向其作出了解及訓示時，該員工亦與該上司發生爭執，故其上司惟有暫時安排該員工在另一屋苑當值給予冷靜期，同時派駐另一清潔主管暫替其位置。因涉清潔服務商內部安排，服務處對此安排持開放態度，亦不便太多參與，但要求服務商的清潔服務必須保持水準，甚至更好。

(四) 議決事項

4.1 議決成立外務小組及內務小組及委任小組召集人

服務處楊先生講解外務小組負責對外交通及外圍環境方面的工作，跟進本區住宅用地發展、屯門至荃灣單車徑及本區公共交通發展。而內務小組則負責屋苑管理、財務、保安、設施保養及維修、文娛康樂及福利、處理居民投訴及意見等工作。

經各委員商討，由委員劉先生動議，委員敖先生和議，各委員一致同意成立外務小組與內務小組及委任小組召集人。外務小組的召集人由委員譚榮先生擔任，成員包括委員劉福輝先生及委員梁梅女士。而內務小組召集人由敖卓緻先生擔任，成員包括委員蔡文鳳女士、委員胡美芳女士及委員 S.F.A Ki 先生，而業委會信箱鎖匙亦同意由內務小組召集人敖先生保管及定期開啟信箱，收集居民意見。

- 4.2 議決委任主席、外務小組召集人及內務小組召集人以業主委員會名義辦理更改社團註冊事宜
經各委員商議後，由委員譚先生動議，委員梁女士和議，各委員投票一致同意委任主席江壹樺女士、外務小組召集人譚榮先生及內務小組召集人敖卓緻先生，以業主委員會名義更改辦理社團註冊，並由服務處協辦安排。
- 4.3 議決委任主席、外務小組召集人及內務小組召集人以業主委員會名義開設銀行戶口簽發支票
經各委員討論後，由委員劉先生動議，委員梁女士和議，各委員投票，一致同意委任主席江壹樺女士、外務小組召集人譚榮先生及內務小組召集人敖卓緻先生，代表業主委員會在中國銀行開設愛琴海岸業主委員會儲蓄及支票戶口。而有關戶口的文件必須有此三人中的兩人簽署方為有效。
- 4.4 議決授權業主委員會主席代表業主委員會對外出函及發通告予業戶
由委員劉先生動議，委員 S.F.A Ki 先生和議，各委員投票，一致同意授權主席江壹樺女士代表業委會對外出函及發通告予業戶。
- 4.5 議決所有業主委員會往來文件由服務處代存
由委員梁女士動議，委員譚先生和議，各委員投票，一致同意業委會往來文件由服務處代存。
- 4.6 議決印製業主委員會主席名片，以便與其他政府部門、屋苑代表溝通聯絡之用
主席江女士表示，上屆業委會印製的主席名片尚有剩餘數量，故建議服務處協助將名片略作修改後而繼續使用，以免浪費。服務處表示會跟進。

- 4.7 議決下年度泳池保養及救生員服務合約
會所楊先生表示，現時屋苑 2 個室內按摩池、泳池保養及救生員服務合約將於 2020 年 1 月 1 日屆滿，服務處曾邀請 6 間服務承辦商投標，早前經委員梁梅及委員譚先生協助開標，共收到 3 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\$1,645,600，兩年合約每年收費\$1,657,600 |
| 慎溢有限公司 | : | 一年合約服務費合共\$1,984,140，兩年合約每年收費\$2,029,714 |
| 匯基(香港)發展有限公司: | | 一年合約服務費合共\$2,230,830，兩年合約每年收費\$2,981,300 |

而保安水利工程有限公司及匯美工程有限公司謝絕回標，而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，由於最低標價的承辦商「鴻豐服務有限公司」的保養及服務費升幅較現時合約仍分別上升達 11.4%(一年合約)及 12.3%(兩年合約)，各委員建議服務處再次進行議價，目標將升幅控制在 11%以內，再在群組確認及於下次會議追認，服務處表示會跟進。另因泳池保養費用較高，故為減省開支，各委員不同意開放 10 月份的室外池，而維持室內池的服務。

- 4.8 議決修葺車路爆裂木槽石及行人路地台瓦工程合約及有關費用由設備基金支付
服務處劉先生表示，為簡化報價程序及加快修葺平台車路及行人路進度，自 2018 年起服務處以一年合約方式承辦商招標。服務處今年向 7 間承辦商招標，經委員劉先生及譚先生參與早前開標程序，其中增力謝絕回標，福華則沒有回標，而其餘 5 間公司回標結果如下。

| | | | |
|-----|-------------------|------------------|---------|
| 國鴻 | :車路木槽石每平方尺\$200 | ；平台瓦磚每平方尺\$200 | (議價後不變) |
| 錢坤 | :車路木槽石每平方尺\$280 | ；平台瓦磚每平方尺\$235 | (議價後不變) |
| 美豐行 | :車路木槽石每平方尺\$450 | ；平台瓦磚每平方尺\$430 | (議價後價錢) |
| 信成 | :車路木槽石每平方尺\$1,100 | ；平台瓦磚每平方尺\$1,100 | (議價後不變) |
| 藝和 | :車路木槽石每平方尺\$1,799 | ；平台瓦磚每平方尺\$1,799 | (議價後不變) |

經各委員商議後，由委員劉先生動議，委員譚先生和議，各委員投票一致同意將上述合約交予最低回標者一國鴻工程有限公司承辦，為期一年，而每宗維修保固期為 12 個月。另由委員敖先生動議，委員譚先生和議，各委員投票一致同意將日後相關工程費用由設備基金支付。此外，各委員建議再嘗試向上述承辦商議價，服務處表示會跟進。

- 4.9 議決修葺窗邊漏水及外牆混凝土剝落工程合約及有關費用由設備基金支付
服務處劉先生表示，為簡化外牆修葺報價程序及加快維修進度，服務處以一年合約方式向 7 間承辦商招標，經委員劉先生及譚先生參與早前開標程序，其中增力及福華沒有回標，而其餘 5 間公司回標結果，請參閱隨附工程分析表 4.9。

經各委員商議後，由於美豐行工程服務有限公司的回標價綜合而言最低，故由委員胡女士動議，委員敖先生和議，各委員一致同意將有關合約交予美豐行承接，為期一年，而每宗維修保固期為 36 個月。另各委員建議服務處再嘗試與各承辦商議價，服務處表示會跟進。

- 4.10 議決冷氣系統保養合約
服務處劉先生表示，冷氣系統保養合約將於 2019 年 11 月 20 日屆滿，故邀請 6 間冷氣系統保養商投標，為各座及升降機大堂分體式冷氣機及會所兩台冷凍機進行保養，早前由委員劉先生及委員譚先生協助開標，其中特靈謝絕回標，怡和機器及約克國際則沒有回標，而其餘 3 間公司回標結果如下：

| | |
|-------|--|
| 力佳工程： | 一年合約每月保養費為港幣\$36,800；兩年合約每月保養費為港幣\$36,700（議價後價錢） |
| 盈電機電： | 一年合約每月保養費為港幣\$41,100；兩年合約每月保養費為港幣\$41,100（議價後不變） |
| 增力： | 一年合約每月保養費為港幣\$55,400；兩年合約每月保養費為港幣\$55,400（議價後不變） |

經各委員商議後，由委員敖先生動議，委員劉先生和議，各委員投票一致同意由力佳工程有限公司(新鴻基附屬公司)承接冷氣保養合約，為會所冷凍機系統及各座分體式冷氣機保養維修，為期兩年，每月服務費為港幣\$36,700。各委員亦建議嘗試再次向承辦商進行議價，服務處表示會跟進。

4.11 議決邀請陳錦文先生擔任顧問一職

主席江女士表示，曾邀請業委會前任主席陳錦文先生擔任本屆業委會顧問一職，惟陳先生回覆因近年公事繁忙而未能抽空擔任此職，但歡迎如遇屋苑事務需要法律意見，樂意與大家保持聯絡，分享意見，故主席江女士將會代表各委員及業委會向陳錦文先生表示致謝。

(五) 商討事項

5.1 商討 2020 年度管理費收支預算

服務處吳女士匯報，隨著屋苑設施逐漸老化，加上 2019 年 5 月 1 日起，最低工資由 34.5 元調升至 37.5 元後，前線員工包括保安的薪酬亦會相應繼續提高，而其他以人力為主的服務合約包括清潔、園藝及外判保安合約價格亦向上調升。加上，服務處預計於將快約滿的保養合約，如游泳池保養及救生員服務預計上升逾 11% 至 12%；而升降機保養方面，隨著新法例生效，屋苑須每年兩度為所有升降機進行特別保養及檢查，預計保養費將提升逾 18% 或以上；另預計水泵保養續約後服務費均會提升，故屋苑整體的開支持續地增加。

綜合上述因素，服務處草擬 2020 年度財政預算案供各委員參閱，如需達至收支平衡，需增加 2020 年住宅管理費，由每平方尺約\$1.91 調整至約\$2.04，即住宅管理費須增加 6.66%。而停車場 2020 年收支預算雖預計錄得全年赤字(港幣\$107,736)，但因財政尚算健康，建議維持停車場管理費不變。

服務處草擬另一方案供各委員考慮，將 2020 年的住宅管理費溫和地調升 2.93%。如下年住宅管理費上升 2.93%，其賬目預算 2020 年全年將有赤字港幣\$1,101,384 元，而由入伙至 2020 年年尾估計累積盈餘將有港幣\$4,008,269 元。

如停車場管理費明年不變，其賬目預算 2020 年全年將有盈餘港幣\$107,736 元，而直至 2020 年年尾估計累積盈餘則有港幣\$7,525,612 元。

委員劉先生指出，因本年下半年社會氣氛欠佳，相信會令未來香港經濟環境轉壞，而工程開支亦屬未知之數，故建議服務處考慮暫時將明年住宅及停車場管理費水平保持不變。另委員胡女士表示，屋苑財政持續出現赤字情況，建議服務處考慮就住宅管理費作出溫和式增幅，以逐步縮減屋苑赤字。經各委員商議後，各委員初步表達有關意向，各委員均一致認為維持 2020 年停車場管理費不變；而就 2020 年住宅管理費方面，服務處吳女士參考各委員的意見及考慮未來香港經濟環境後，建議 2020 年前半年(即 1 至 6 月份)住宅管理費維持不變，而在 2020 年 6 月前，服務處再與業委會檢視屋苑開支情況，再擬定下半年管理費之調整可行性，各委員均表示同意。

5.2 商討業委會舉辦茶聚安排

主席江女士表示，第八屆業委會在過去兩年曾舉辦四次茶聚，收集住戶之意見。經各委員商討後，認為茶聚形式為接見較多住戶的渠道之一，可收集各方不同意見。故業委會同意繼續每年舉辦茶聚兩次，日期暫定為 2020 年 1 月 10 日及 7 月 11 日，2021 年 1 月 15 日及 7 月 10 日。

5.3 商討屋苑各項維修/更換支出費用銀碼需由業委會批核安排

服務處楊先生表示，第八屆業主委員會曾定下指引，如服務處在日後為屋苑購置新設備，設備銀碼如在港幣\$5,000 以內，則無需獲業委會批核；如金額在港幣\$5,001 至\$15,000，服務處亦可先行購置，然後在業委會中作出匯報；如有關設備銀碼超過港幣\$15,000，服務處須事前獲得業委會開會批准後才可購買。經各委員商議後，各委員同意繼續沿用上述金額的匯報安排，另除購置新設備外，如服務處更換舊有設備，上述的匯報機制同樣生效，惟有關機制不包括屋苑工程，以免阻礙進度。

5.4 商討住宅大廈天台安裝太陽能並網系統工程座談會中之住戶意見

服務處楊先生表示，服務處曾於 2019 年 9 月 20 日邀請太陽能系統承辦商到屋苑舉辦座談會，其中有不少住戶發表意見，有關意見節錄於隨附的住戶意見表中。經各委員參考出席座談會及是次會議的住戶意見後，見較多住戶關注太陽能系統的安全及意外風險、屋苑承擔的長期維修責任、分成收入不高等因素，故初步不傾向推出有關計劃。各委員建議先將太陽能座談會中的住戶意見，張貼於各座大堂中，並期間收集住戶之意見，並將有關議題留待下次業委會會議中再行議決。

5.5 商討住宅綜合大堂擺放住戶快遞物品事宜

服務處吳女士表示，各委員曾關注有關住宅綜合大堂擺放快遞物品及乾濕洗衣物情況，服務處已發出通告，冀請住戶儘量與快遞公司、洗衣店等溝通，安排合適送貨及收貨時間，避免大量快遞物件擺放在大堂內而有礙觀瞻。經各委員商議後，認為堆放快遞物品影響綜合大堂的環境整潔；而屋苑職員亦需時刻留意快遞物品的情況，變相增加員工壓力，而屋苑亦設有兩台快遞公司智能存取櫃，住戶亦可方便應用，故認為住宅大堂應禁止快遞物品及衣物擺放。服務處表示，將會發出通告通知住戶上述安排，另將發信予快遞公司及洗衣店等，要求

與其客戶商約收貨時間。另會所楊先生表示，正在聯絡順豐速運及陽光洗衣加設智能櫃的可行性，以緩解及滿足住戶的需要。

5.6 商討飼養寵物違規情況的處理方式

服務處楊先生表示，有住戶反映部份飼主在平台遛狗時，未有按照飼養寵物守則的規定，特別為狗隻在平台便溺後，飼主或有關傭工沒有妥善處理便溺物，包括未有清理狗糞，或狗隻小便後，飼主只用水稀釋尿液，事後沒有使用水刮或吸水墊等將尿液清理乾淨。有住戶建議如有關飼主多次違反該守則，服務處除向有關單位發出警告信外，亦應透過閉路電視拍下當時飼主違規的畫面，連同屋苑通告將貼於大堂內，以加強阻嚇性。經各委員商議後，由於服務處及業委會亦多次接獲有關飼主讓狗隻隨處便溺的投訴，故為加強阻嚇性，同意有關處理方法，第一次違規，由服務處發出警告信，如第二次違規者，則服務處在屋苑發放通告的同時，將違規飼主當時違規的相片，一併列入該通告之內。

5.7 商討衛星電視保養合約招標者名單

服務處楊先生表示，衛星電視保養合約將於 2020 年 2 月 28 日屆滿，故建議邀請 7 間保養商投標，包括智控系統有限公司、新意網科技有限公司(現時系統供應商及保養商)、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。各委員表示同意向上述保養商招標。

5.8 商討 2020 年度聘用法律顧問服務報價名單

服務處楊先生表示，就 2020 年度法律顧問服務方面，建議邀請 5 間律師行進行報價，包括禰氏律師行(現時服務商)、張業司徒陳律師行、高露雲律師行、勞潔儀律師行及鍾沛林律師行。各委員表示同意邀請上述律師行報價。

5.9 商討聘用 2019 年度帳目審核核數師服務商報價名單

服務處楊先生表示，就 2019 年度賬目審核報告事宜，建議邀請 5 間會計師事務所進行報價，鄒曾會計師事務所、黃龍德會計師事務所、進高會計師事務所、力恆會計師事務所及富立會計師行。各委員表示同意邀請上述公司報價。

5.10 商討升降機保養服務商招標名單

服務處楊先生表示，升降機保養服務合約將於 2020 年 5 月 1 日屆滿，建議邀請 6 間升降機保養商招標，其中包括原廠供應商及現時承辦商富士達(香港)有限公司、其士(香港)有限公司、奧的斯電梯(香港)有限公司、三菱電梯工程(香港)有限公司、迅達升降機(香港)有限公司及日立電梯工程(香港)有限公司。各委員表示同意邀請上述公司招標。服務處劉先生補充，由於政府已推行新法例，要求所有屋苑為非新型的升降機每年兩度進行規定的特別保養及檢查，故預計升降機保養合約費用將有較明顯的升幅。

5.11 商討區議會選舉在私人樓宇進行選舉活動方式

服務處吳女士表示，區議會選舉將於 2019 年 11 月 24 日舉行，故選舉管理委員會曾來函，查詢本苑就有關區議會選舉候選人宣傳活動的限制。經各委員商議後，一致同意採取過往的政策，即選舉候選人除透過郵政局郵寄單張外，屋苑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宣傳活動，所嚴禁的選舉活動包括分發宣傳單張或廣告(送至單位、單位的信箱或在樓宇公共地方遞交給居民；在樓宇公用地方親自接觸市民或使用揚聲器進行宣傳及對單位住客進行家訪。而各住戶均可自行接受或邀請不同的候選人及其支持者在其私人單位內進行家訪活動。服務處表示將會向各住戶發出通告後，再填寫有關表格，將上述信息回覆選舉管理委員會。

(六) 主席工作匯報

6.1 主席江女士匯報，曾接獲選舉管理委員會來函，查詢本苑就有關區議會選舉候選人宣傳活動的限制。而各委員的商議情況，請參閱是次會議記錄 5.11。

(七) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

7.1 有三名住戶先後反映晚上凌晨約 12 時後，疑在寵物公園內傳出狗隻吠叫聲而影響入睡，故要求提早關閉寵物公園。經各委員商議後，有兩名委員亦表示在深夜聽到相關吠叫聲，亦有委員關注噪音管制條例，故同意服務處先行在寵物公園及各座張貼通告，並通知有關飼主深夜狗隻吠叫情況，另加強記錄晚上寵物公園的情況，以便在下次會議中再作詳細議決。

7.2 有多名住戶以書面建議，住戶認為戶外兒童遊樂場使用率較低，故建議將其中一個遊樂場改建為成人及長者戶外健身設施。經各委員商議後，認為下午時段均有不少兒童及家長使用兩個戶外兒童遊樂場，而屋苑現時亦有三個長者健體設施及會所健身室，加上改建設施花費龐大，故擱置有關建議。

7.3 有一住戶曾書面反映，現時電視頻道較少英語頻道，故要求將衛星頻道 CGTN 英語台升級至數碼模式。服務處已向衛星電視保養商索取報價，升級費用為港幣\$34,400。經各委員商議後，認為現時高清頻道中已有 2 個英文台，故為節省開支，不建議花費將 CGTN 升級。

7.4 同一住戶亦反映，要求將業委會文件，例如會議議程及記錄等翻譯為英語版本。經各委員商議後，由於現時業委會聯同服務處每年刊登的業委會工作報告均有中英文版本，故建議維持現時的做法。

7.5 另一住戶建議，將會所設施網上的訂場時段，改為 24 小時全日開放。經各委員商議後，因現時訂場機制已沿用多年，加上亦有不少住戶或長者會在早上親臨會所預先訂場，認為有關改動會對相關住戶造成影響，故暫不考慮有關建議。

7.6 有一住戶以書面建議，並提供多項為屋苑開源的建議，服務處已實踐可行建議，例如在會所小賣部增加防風膠紙及牛皮膠紙等，既可提供服務，亦可為屋苑帶來收入。而服務處亦曾聯絡順豐速運，以了解增加其智能儲物櫃數量的可行性，獲回覆指需待現有智能櫃達到一定使用率後，順豐速運才考慮增設計劃，故服務處會繼續留意情況。

(八) 管理公司工作匯報

8.1 屋苑管理工作

8.1.1 2017 年 7 月中旬至 9 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 42 項事故，包括住戶身體不適、召警求助、住戶受傷及設施損毀等。

8.1.2 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 7 月 3 日至 10 月 2 日期間，共接獲 45 項有關飼養寵物的反映，包括在單位或平台有狗吠聲、平台有狗隻便溺、及飼主沒為狗隻拖狗繩。服務處期間向多名飼主作出口頭勸喻及發出書面信函，作出提醒及警告，亦有個別投訴正由律師跟進中。

8.1.3 匯報屋苑將進行/進行之工程進度

服務處楊先生匯報，經由業委會批准的工程共有 2 項，其中更換會所旁室外兒童遊樂場木架工程已於 2019 年 6 月完成；而有關更換第 1、2、6、7 及 8 座的消防系統工程，承辦商恆安正在準備物料，預計工程可於 2019 年 12 月完成。

8.1.4 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，分別一筆六百四十四萬作六個月定期存款，以港幣現金形式存放於交通銀行。另一筆一千兩百八十萬、一筆一千一百五十萬及一筆五百三十七萬作一年定期存款，以港幣現金形式存放於交通銀行。另在 2019 年 10 月 4 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 1.61%、1.75% 及 2.20%

8.1.5 匯報屋苑電力開支情況

服務處楊先生匯報，根據 2019 年 7 月至 8 月之用電量與往年同期比較，住宅用電量與往年同期用電量下降 2.3%，而會所用電量比 2018 年上升了 8.7%，而停車場用電量則上升 10.6%。

8.1.6 匯報屋苑廢物回收情況

服務處楊先生匯報 2019 年 7 月至 8 月與 2018 年同期屋苑廢物量回收情況，根據統計 2019 年廢紙回收量比 2018 年上升了 39.6%，金屬回收量下降了 4.2%，塑膠回收量比上升了 97.5%，而 2019 年衣物回收量比 2018 年上升 13.6%。

8.1.7 匯報屋苑水費開支情況

服務處楊先生匯報，自 2019 年 4 月的清潔及灌溉水錶因故障更換後，一直未錄得用水讀數，已要求水務署跟進及儘快再次更換水錶。而會所餐廳 8 月用水量比上年同期下降了 1.8%。

8.1.8 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，2018 年度 9 月會所餐廳共錄得港幣\$339.8 赤字，而本年度則有港幣\$438.6 赤字。

8.1.9 匯報每月屋苑收支情況

服務處楊先生匯報，在屋苑住宅賬目方面，2019 年 8 月份收入為港幣\$2,962,555.55 元，支出為港幣\$3,208,683.31 元，虧損為港幣\$246,127.76 元；而有關屋苑停車場方面，8 月份收入為港幣\$292,124.20 元，支出為港幣\$234,575.30 元，盈餘為港幣\$57,548.90 元。

8.2 屋苑活動

會所楊先生匯報十月份會所將舉行之活動如下：

8.2.1 Halloween 週年慶典

此萬聖節活動舉辦日期為 10 月 26 日，屆時將於會所大堂安排攤位遊戲、小食亭、抽獎活動等。

(九) 其他事宜

9.1 服務處吳女士表示，會所游泳池原裝池底紙皮石存貨量已用罄，服務處需安排購買紙皮石，除向原廠商嘗試報價外，服務處亦曾向其他本地公司查詢，惟顏色差異較大，部分樣辦表面亦較滑，可能導致安全風險，故建議採用原廠商供應商，並須儘快訂貨，避免影響下年度開池時間。各委員建議服務處以原廠商紙皮石款式，再向其他供應商嘗試索取報價後，於業委會群組再行確認，另各委員一致同意以設備基金支付相關費用，於下次會議再追認。

9.2 服務處劉先生表示，屋苑其中一部綠色升降台之四個車轆均出現老化跡象，故憂慮使用者的安全性。服務處曾向原廠商供應商報價更換四個車轆連有關組件，費用為港幣\$79,000，價錢昂貴，故考慮更換新一台升降台。經各委員商議後，同意索取報價作比較。服務處表示會跟進，並於下次會議中再行商討。

9.3 會所楊先生表示，服務處曾為會所餐廳進行統計，見最近兩個月的星期六、日晚上 6 時至 7 時，均未有錄得營業額，故建議星期六、日提早於晚上 6 時關門，與星期一至五的營運時間看齊。經各委員商議後，為減少餐廳營運開支，各委員一致同意上述改動。

9.4 服務處吳女士表示，經統計附近屋苑車輛時租收費水平後，建議由現時每小時\$16 調整至\$17，預計每年可增加港幣\$60,000 收入。經各委員商議後，初步同意有關建議，並於下次會議正式通過。

- 9.5 會所楊先生表示，繼上屆業委會關注游泳池私人教練事宜，服務處曾向 2 間律師行索取申請禁制令的報價，包括禰氏律師行報價港幣\$30,000，未計算堂費及法庭雜費，如需動用大律師，預計整項收費約港幣\$100,000。而鍾沛林律師行報價方面，如需動用大律師出庭，整項收費約為港幣\$200,000，謹供各委員參考。同時，會所現繼續加強監察有關情況，並與疑似私人教練洽談，以了解將其納入正式游泳班教練的可行性。
- 9.6 會所楊先生表示，會所設施收費水平已超過 2 年未有作出調整，會所將會參考康文署及其他私人屋苑設施收費水平，在下次會議中與各委員商議。各委員建議統計各項設施使用率，再探討有關調整收費水平的可行性。
- 9.7 會所楊先生表示，會所大堂四張梳化，包括一張三座位、一張兩座位及兩張單座位的梳化已使用超過 17 年，出現破損現象。服務處職員曾到訪梳化零售店查閱款式及索取報價供各委員了解，其中 Giormani 半真皮四張梳化總金額為港幣\$24,966；MorriSofa 半真皮四張梳化總金額為港幣\$19,652。經各委員商議後，建議服務處參考國內梳化價格，再於下次會議中匯報。
- 9.8 有委員曾提議服務處了解業主大會翻查選票的要求，經服務處向法律顧問查詢後，服務處及業委會須先在業委會會議中議決同意翻查選票的目的及意向，再授權第三者擔任翻查的工作，過程中亦須顧及有關住戶之個人資料的保密性。
- 9.9 有委員曾反映，有裝修單位在服務處所通知的噪音期後，在未有通知服務處的情況下，仍發出較大的裝修噪音，對住戶造成滋擾，故建議業委會提出罰則，或從裝修按金中扣除一定金額。服務處表示，現正與法律顧問了解設立罰則的可行性，同時先會在室內裝修守則中加入字句，要求裝修單位須就噪音工作進行前通知服務處，否則或被扣除裝修按金。
- 9.10 上次會議曾提及更換車閘總出入口噴水池側之柏樹為羅漢松，為減省開支，服務處已嘗試安排園藝公司儘量協助修剪有關生長欠佳之樹木，現效果嘗可接受，故暫擱置更換柏樹安排，另將於該位置補種一棵柏樹及數個紅絨木球，以改善外觀。
- 9.11 服務處楊先生表示，有線電視向本苑申請於 10 月 12、13、26 及 27 日共 4 天擺放宣傳攤位，經各委員同意後，由服務處聯絡該公司安排，租場收費為每日港幣\$1,500。

(十) 下次開會日期

經各委員商討後，暫訂於二零一九年十二月二十日(星期五)，晚上 8 時正至 11 時止於會所宴會室舉行。

會議於凌晨一時三十分結束



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: 是次會議議決事項擇要:

1. 通過「第九屆業主委員會會議規則和規章」。
2. 通過外務小組的召集人由委員譚先生擔任，成員包括委員劉先生及委員梁女士。而內務小組召集人由敖卓緻先生擔任，成員包括委員蔡女士、委員胡女士及委員 S.F.A Ki 先生，而業委會信箱鎖匙由內務小組召集人敖先生保管及定期開啟信箱。
3. 通過委任主席江壹樺女士、外務小組召集人譚榮先生及內務小組召集人敖卓緻先生，代表業主委員會在中國銀行開設愛琴海岸業主委員會儲蓄及支票戶口。
4. 通過授權主席江壹樺女士代表業委會對外出函及發通告予業戶。
5. 通過所有業委會往來文件由服務處代存。
6. 同意將修葺車路爆裂木檜石及行人路地台瓦工程合約交予國鴻工程有限公司承辦，為期一年，並同意將日後相關工程費用由設備基金支付。
7. 同意將修葺窗邊漏水及外牆混凝土剝落工程合約交予美豐行工程服務有限公司承辦，為期一年，並同意將日後相關工程費用由設備基金支付。
8. 同意由力佳工程有限公司承接冷氣保養合約，為會所冷凍機系統及各座分體式冷氣機保養維修，為期兩年，每月服務費為港幣\$36,700。

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。

愛琴海岸
年約方式修葺窗邊漏水及外牆石屎剝落工程分析表 (第二次議價後)

| 項目 | 公司名稱 | 美豐行 | 信成 | 錢坤 議價後不變 | 國鴻 議價後不變 | 藝和 議價後不變 |
|------------------|----------------------------|-------|-------|-------------|-------------|-------------|
| | 年期 1/11/2019-31/10/2020 | | | | | |
| 搭棚 HK\$ | 不長不多於 8 呎 | 4,770 | 4,250 | 3,800 | 6,000 | 7,290 |
| | 8 呎至<12 呎 | 5,340 | 5,250 | 5,200 | 8,000 | 9,290 |
| | 12 呎至<18 呎 | 7,030 | 6,800 | 7,500 | 12,000 | 13,290 |
| | 額外每呎 | 285 | 250 | 500 | 1,000 | 990 |
| 修葺 石屎 HK\$ | 不多於 5 平方呎 | 3,180 | 5,250 | 5,900 | 6,000 | 6,490 |
| | >5 至 10 平方呎 | 4,150 | 5,600 | 7,000 | 8,000 | 9,290 |
| | >10 至 15 平方呎 | 5,120 | 6,000 | 8,200 | 10,000 | 11,490 |
| | >15 至 30 平方呎 | 8,000 | 7,400 | 10,600 | 12,000 | 11,490 |
| | 額外每平方呎 | 196 | 380 | 700 | 250 | 1,190 |
| | 單位內還原工程 | 2,700 | 2,800 | 3,600 | 3,000 | 8,799 |
| 修葺 窗邊 HK\$ | 不多於 5 平方呎 | 3,180 | 5,250 | 5,900 | 6,000 | 6,490 |
| | >5 至 10 平方呎 | 4,150 | 5,600 | 7,000 | 8,000 | 9,290 |
| | >10 至 15 平方呎 | 5,160 | 6,000 | 8,200 | 10,000 | 11,490 |
| | 額外每平方呎 | 196 | 380 | 700 | 250 | 1,190 |
| | 單位內還原工程 | 2,700 | 3,000 | 3,600 | 3,000 | 15,999 |

註: 1. 承辦商就修葺工程提供 36 個月保固期。

2. 其中增力有限公司及福華有限公司沒有回標。

太陽能系統座談會之住戶意見

日期: 2019年9月20日

出席人數: 31人

| 安全考慮 | Widex 之回應 |
|---|---|
| <p>太陽能板安裝於天台位置，而近年颱風風力十分強，憂慮出現太陽能板飛脫情況而造成傷亡的風險。</p> <p>要求提供例子，以證明系統能抵受強力颱風。</p> | <p>公司具多年太陽能系統安裝經驗，其安裝在香港物業天台的太陽能系統，例如黃金海岸商場、海洋公園、ICC、采頤花園等等，均通過近年兩次超級颱風的考驗，沒有發生例如太陽能板飛脫的情況。</p> <p>其中采頤花園的安裝模式，與愛琴海岸相似，安裝於天台水缸頂的空間。</p> |
| <p>早年前出現城市大學天花倒塌事故，故即使有專家審核負重情況，亦未能保證安全。</p> <p>屋苑天台負重量有限，有否納入計算範圍？</p> | <p>有關天台的系統設計，已考慮屋宇署提供的本苑圖紙中的負重量及消防通道資料後而訂立。而在完成系統安裝後，需由認可人士確認及簽署，並再由有關政府部門及中電審核，安裝要求均十分嚴謹。</p> |
| <p>安裝太陽能板時，會否有適當安全措施，保障各方及第三者安全。</p> | <p>將購買足夠第三者責任保險，及提供工具，符合高空工作安全要求</p> |
| <p>擔心太陽能系統具輻射性，影響天台住戶之健康。</p> | <p>根據科學數據，太陽能板產生的輻射量，遠比手提電話，家用電器如雪櫃等低</p> |
| <p>太陽能板安裝於天台位置，會否破壞大廈整體防水層？如有漏水令例如升降機系統造成損壞，屋苑將得不償失。</p> | <p>安裝太陽能板的方法，先在天台位置建造石矢台，然後將太陽能板鞏固於石矢台上，故此有關安裝不會觸及大廈任何防水層，而電線線路亦會運用屋苑原有線路鋪設</p> |
| <p>太陽能系統保養方面對系統安全性十分重要，承辦商將提供什麼保養計劃？</p> | <p>承辦商將於未來的十四年間，定期檢查系統安全性，而在颱風吹襲前後，亦會派員作出特別檢查及安排</p> |
| 環保考慮 | Widex 之回應 |
| <p>認為太陽能板老化後，將與其他電子廢料一樣成為工業廢料，並不環保。</p> | <p>太陽能板壽命一般為 25 年至 30 年，故比其他電子產品更為耐用。而太陽能實為現今科技中最潔淨的能源之一。</p> |
| <p>黃金海岸商場天面安裝太陽能板後，太陽光會被反射而影響屋苑單位住戶。</p> | <p>太陽能板會吸引陽光中的熱力從而發電。而太陽能板在屋苑天台水缸頂位置，亦肯定不會影響單位住戶</p> |
| <p>認為太陽能板會令雀鳥受驚，令其失去棲息地方</p> | <p>現時有在水塘水面安裝大型太陽能系統，雀鳥反而可在太陽能板上棲息</p> |

| | |
|---|--|
| 安裝太陽能系統時所發出的工程噪音，將影響附近的住戶生活 | 安裝時會涉及鑽孔等工作，故將有一定工程噪音 |
| 太陽能系統在運作時，會否發出噪音而影響頂層單位正常生活? | 系統中的逆變器內有小型風扇以助散熱，聲響有如家用電腦的風扇般，而逆變器安裝於房間內，故不會影響單位住戶 |
| 回應其他住戶之意見，太陽能系統沒有輻射性，亦屬再生能源，住戶應更重視有關系統的安裝方法及其安全性 | 安裝方法如上文陳述 |
| 在天台安裝太陽能板，會否令天台單位變得更炎熱? | 太陽能反而有助遮擋太陽熱力，令室內溫度下降。惟因屋苑太陽能系統計劃安裝於天台水缸頂，而不是單位對上，故不會有所影響 |
| 收益方面 | Widex 之回應 |
| 屋苑提供廣大的天台面積，但如按零投資計劃中的分成，屋苑實際收益低。假設全屋苑有 8000 名住戶，每人每年只有 \$10 收入收納於管理費中。 | 按現時系統設計，每度電以 \$5 由中電回購，為現時政策上最高的電價。而零投資的分成計劃中，屋苑佔 20%，約每年可獲港幣 \$100,000 收入。屋苑亦可考慮購置方案，將所有收益納為屋苑收入。 |
| 零投資計劃中的分成較低，但太陽能系統保養費昂貴，屋苑能否獲得實際收益? | 零投資計劃中，保養安排將全由承辦商負責，屋苑無需額外保養開支 |
| 保險考慮 | Widex 之回應 |
| 萬一太陽能系統引起意外或造成傷亡，相關責任誰屬? 是否有保險保障? | 零投資計劃中，承辦商將負責所有保險開支，包括火險及第三者責任保險。第三者責任保險最少為港幣 2000 萬元 |
| 屋苑是否需要負擔保險上的開支 | 零投資計劃中，屋苑無需負擔保險開支 |
| 如發生事故需作賠償，屋苑亦會負上一定責任。萬一承辦商結業，屋苑將負責所有賠償損失。 | 公司發展穩定，亦有充份資產及投資以保其穩定性 |
| 其他 | Widex 之回應 |
| 太陽能系統會否影響工人日常洗水缸的工作? | 設計中已預留足夠位置及通道予保養商進行日常工作 |
| 系統或會令屋苑天台缸內的食水污染受到污染 | 系統獨立於食水缸頂的天面上，故不會影響食水質素 |
| 屋苑為住宅用途，而上網電價為售電性質，其工商業用途將有所抵觸 | 政府與兩電公司簽訂合約時，已協調有關情況，故不會構成違法情況 |
| 認為太陽能未被社會廣泛接受及認識，故安裝後將對頂層單位的樓價有所影響 | |

以上 Widex 之回應內容，基於屋苑採用其「零投資方案」。