

愛琴海岸第九屆業主委員會
二零二零年業主委員會週年會議記錄

日期 : 二零二零年十一月二十七日 (星期五)
時間 : 晚上八時三十分
地點 : 愛琴會室內運動場
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)
劉福輝先生 (住宅代表) 楊智斌先生 (愛琴海岸服務處)
S.F.A Ki 先生 (住宅代表) 劉建東先生 (愛琴海岸服務處)
敖卓緻先生 (住宅代表) 謝利花女士 (愛琴海岸服務處)
蔡文鳳女士 (住宅代表) 楊阿平先生 (愛琴海岸會所)
梁 梅女士 (住宅代表) 冼港生先生 (愛琴海岸會所)
胡美芳女士 (車場代表)

列席 : 吳小姐 (第 1 座住戶) 戴先生 (第 1 座住戶)
陳先生 (第 1 座住戶) 何小姐 (第 1 座住戶)
黃小姐 (第 1 座住戶) 梁小姐 (第 1 座住戶)
鄭先生 (第 1 座住戶) 麥小姐 (第 1 座住戶)
黃先生 (第 2 座住戶) 陳小姐 (第 2 座住戶)
陳小姐 (第 2 座住戶) 張先生 (第 2 座住戶)
劉先生 (第 2 座住戶) 劉小姐 (第 2 座住戶)
劉先生 (第 2 座住戶) 黃先生 (第 3 座住戶)
劉先生 (第 3 座住戶) 蘇小姐 (第 3 座住戶)
趙小姐 (第 3 座住戶) 廖先生 (第 3 座住戶)
尹小姐 (第 3 座住戶) 李小姐 (第 3 座住戶)
周小姐 (第 3 座住戶) 陳小姐 (第 5 座住戶)
吳先生 (第 5 座住戶) 尹先生 (第 5 座住戶)
陳小姐 (第 5 座住戶) 黃先生 (第 5 座住戶)
梁小姐 (第 5 座住戶) 余小姐 (第 6 座住戶)
劉小姐 (第 6 座住戶) 趙先生 (第 6 座住戶)
宋小姐 (第 7 座住戶) 陳小姐 (第 7 座住戶)
宋小姐 (第 7 座住戶) 陳小姐 (第 7 座住戶)
梁先生 (第 7 座住戶) 謝小姐 (第 7 座住戶)
沈先生 (第 7 座住戶) 沈小姐 (第 7 座住戶)
保先生 (第 7 座住戶) 李小姐 (第 7 座住戶)
黃小姐 (第 7 座住戶) 潘小姐 (第 8 座住戶)
陳小姐 (第 8 座住戶) 盧先生 (第 8 座住戶)
鐘小姐 (第 8 座住戶) 余小姐 (第 8 座住戶)
焦小姐 (第 8 座住戶) 譚小姐 (第 8 座住戶)

記錄 : 謝利花女士

會議內容 :

(一) 通過是次會議議程

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

(二) 列席業主發言時段 (20 分鐘)

- 2.1 有 4 名列席業戶查詢為何服務處較早前於各座大堂，張貼有關住戶對現時寵物守則的意見收集一覽表，並認為是次意見收集只共收到 75 個業戶的意見，認為認受性不足。其中有住戶反映服務處應只向飼養寵物的住戶發出意見書諮詢便可。服務處吳女士表示，早前業委會商議因寵物守則於 2009 年通過成立，已相隔超過 10 年，故於 2020 年 7 月向全苑各住戶收集對現時寵物守則意見作檢討，住戶所填寫的意見，服務處依據意見內容作出分類及總結，該意見一覽表亦是會議記錄的附頁，在業委會會議上商議。而當中的內容為住戶之意見，作為服務處及業委會的日後參考資料而已，而有關業委會商議詳情，請參閱是次會議記錄第 6.2 項。
- 2.2 有 2 名列席業戶反映平台有住戶散步時吸煙而沒有戴上口罩，令其他住戶吸入二手煙，加上因應現時疫情狀況，要求服務處儘量跟進。服務處楊先生表示會安排職員巡視，如有發現上述情況會提醒住戶戴上口罩及儘量避免在平台吸煙。
- 2.3 有 2 名列席業戶反映有很多兒童在平台玩滑板車、單車及滾軸溜冰，速度太快，甚至見似是比賽形式，引起安全問題，要求服務處加強宣傳及勸喻，詳情請參閱是次會議記錄第 10.2 項。另列席業戶表示屋苑設有寵物守則，認為在上述因應平台玩滑板車及單車問題，屋苑亦應設有對兒童在平台玩耍時的守則才公平，並須發出問卷，收集居民對兒童守則的意見。
- 2.4 有 4 名列席業戶對現時屋苑寵物配帶狗帶事宜提出不同意見，其中有住戶認為在平台遛狗時須配帶狗帶；亦有住戶認為如寵物沒有危險性，服務處不應限制狗隻須配帶狗帶。服務處吳女士表示，屋苑寵物守則於 2009 年 9 月召開的業主大會時，由列席業戶投票下通過之決議，屬屋苑守則之一，當中要求飼主在平台遛狗時，須控制狗隻之行為，狗隻並須有飼主攜同(手抱著)，或已繫上狗帶。
- 2.5 有列席業戶查詢近日服務處向某單位業主就狗隻未有拖繩事宜發出禁制令詳情，認為該飼主狗隻溫馴，不會滋擾其他住戶或嚇到途人，相信投訴人帶有針對性，對飼主並不公平，及為何使用屋苑管理費支付相關的訴訟費用。服務處吳女士表示，服務處因有住戶未有全程為狗隻繫上狗帶或手抱狗隻，故疑違反屋苑的寵物守則，另經過服務處長時間作出勸喻，亦曾發出書面信件及律師信後仍無果，故就個案惟有展開進一步的法律行動。由於涉及違反屋苑守則屬屋苑事務，根據本苑公契條款，服務處可運用管理費進行訴訟。而有關的支出費用則會在勝訴後追回。

該列席業戶反映，有住戶在屋苑通道踏單車或玩滑板車，詢問服務處會否同樣地向有關人士發出律師信。服務處吳女士表示需要與業主委員會會議商討及會否制定相關守則後，方能加強管制。

另列席業戶反映屋苑多次有高空擲物情況，詢問服務處會否向有關單位住戶發出律師信。服務處吳女士表示早前曾跟進高空擲物情況，並已報警處理，服務處除發出通告及派發函件予相關住戶外，亦致電聯絡附近單位業戶，冀望作出重點勸喻，而其中有個案已確定肇事單位並由警方再作跟進。

該列席業戶補充，狗隻在平台遛狗時難以避免有便溺情況，惟現時寵物守則指明狗隻不應該在公眾地方隨處便溺，認為字眼上過份嚴格，故要求修改寵物守則，有關詳情請參閱是次會議記錄第 6.2 項。另有列席業戶補充，希望服務處小心處理狗隻投訴事宜，為著保持睦鄰關係，必須將投訴個案調查清楚，避免只怪責狗主，例如可查看閉路電視以作了解，希望可以維繫人狗共融的氣氛。

- 2.6 有列席業戶就屋苑寵物守則事宜作出查詢，如有住戶違反寵物守則，服務處對違規個案的立場及處理個案的步驟。另外，列席業戶表示，早前服務處及業委會向各住戶發出對現有寵物守則的意見，及或修改寵物守則，間接導致飼主及非飼主的磨擦，該業戶欲了解是次舉動的原因。服務處吳女士表示，因寵物守則透過 2009 年的業主大會由列席業戶投票議決通過，故屬屋苑守則之一，如有住戶違反之，作出物業管理人必須作出跟進。而一般而言，服務處會先向違規人士作出

口頭勸喻，如勸喻無效則會發出書面勸告，倘情況仍未有改善，服務處會委託律師行發出律師信函，最終惟有嘗試向法庭申請禁制令。就現時正在處理的個案，由於經過長時間勸喻未果，故正在展開法律行動。而業委會早前曾商討檢視現時寵物守則各項條款，故於 7 月向各住戶發出意見收集書以收集意見作為參考。

列席業戶續查詢，服務處及業委會有否參考其他私人物業的寵物守則。服務處吳女士表示，其他私人物業所訂有守則均有所不同，有些物業根據香港法例訂立守則，另有物業則訂立較嚴緊的守則條文，大多數均要求不可在公眾地方便溺，狗隻須拖繩。列席業戶認為，現時寵物守則於多年前由前業委會主席陳先生草擬，而陳先生為執業律師，所草擬的守則內容恰當並應用多年，故認為屋苑不應隨便修改寵物守則，以免增加住戶之間的矛盾。另就上述服務處正在處理的違規個案，如法庭批出指令，屋苑應向有關違規人士追收有關法律行動的費用，以免對其他住戶造成不公。

- 2.7 列席業戶反映發現屋苑平台地面磚及馬路有很多污漬，部分屋苑地方維修日期過長，兩三年前已發現車路磚爛時，只用英泥填補便算，故曾向啟勝總公司作出反映要求跟進，另在較早前向服務處反映，服務處表示部分地磚及牆身磚因缺貨而未能更換，惟向總公司反映後則完成更換。另列席業戶就清潔承辦商每月清洗平台地面 1 次，認為清潔次數不足，要求服務處加強清潔工作。該列席業戶續表示，如清潔承辦商清潔質素良好，其他住戶便不會將平台清潔問題責怪一眾狗主。服務處吳女士表示由於車路地磚維修屬年約，需以維修面積計算費用，為節省開支，服務處會集多幅爛磚才通知年約公司維修。為免須維修面積擴大，故暫時用英泥填補，有關安排亦獲業委會同意。

另外，有列席業戶表示早前服務處吳經理在平台勸喻其須為狗隻繫上狗帶，當時列席業戶見地面有污漬，而吳經理又不去切實跟進，建議服務處先做好加強清潔地面工作。

- 2.8 另有 2 名列席業戶亦建議服務處加強平台清潔，以改善屋苑寵物隨地便溺情況。
- 2.9 有多名列席業戶反映屋苑寵物公園晚上關閉時間原本為凌晨 1 時，後來因有住戶反映深夜狗吠聲，服務處將寵物公園關閉時間提早至晚上 11 時。惟有很多住戶因工作原因，未能趕及寵物公園關閉前遛狗，故要求服務處調整寵物公園開放時間至晚上 12 時。列席業戶續表示，當服務處職員在深夜時分因狗吠聲到寵物公園門前向飼主作出勸喻時，反而更會令狗隻吠叫，故要求服務處注意，亦有列席住戶反映，有保安人員甚至通知他們往第 1、2 座通道遛狗，這樣更會滋擾低層住戶。服務處吳女士表示，在過往接獲多個單位反映深夜時受到寵物公園傳來的狗吠聲影響休息，服務處曾作出調查、跟進及勸喻工作，後經與業委會商議及參考其他私人物業寵物公園開放時間後，故議決提早至晚上 11 時關門。至於上述列席業戶就寵物公園關閉時間之提議，各委員同意將有關建議列入下一次會議中再作商討。
- 2.10 有列席業戶反映早前第 3 座有住戶需送往隔離中心檢疫事宜，服務處只在當日晚上 6 時在網上發放通告，惟各座大堂張貼的時間不一，由當日晚上至翌日凌晨時間才在大堂及升降機內張貼相關通告(而事發第 3 座更在凌晨後才張貼)，令信息發放時間延誤，要求服務處檢討通告發放的流程安排。服務處吳女士表示，服務處因應上述情況已進行檢討，並已嚴厲訓示行動組必須將有關重要通告，優先安排張貼於大堂及升降機內，亦透過網上及智能手機程式刊登通告，令住戶儘快得知信息。服務處吳女士就上述延誤發放通告一事，向住戶致歉。
- 2.11 有列席住戶反映在停車場地庫 1 樓近候轎大堂地面發現有煙頭，因應疫情嚴峻情況，建議服務處加強宣傳，勸喻住戶不要在停車場、穿梭升降機大堂及室內地方吸煙。服務處表示會在停車場地庫 1 樓及 2 樓加強張貼海報/指示牌，加以宣傳。
- 2.12 有列席住戶反映自屋苑轉用海水沖廁後，沖廁水偏黃及有異味，雖然近日在手機程式 Live e-asly 上看到服務處發出的通告匯報跟進情況，惟廁水情況未有改善，希望服務處密切跟進，另查詢可

否轉回淡水沖廁。服務處楊先生表示，轉用海水沖廁為政府的長遠政策，而屯門區內已在多年前已改用海水沖廁，而本區亦會在這一、兩年間全部轉為海水沖廁。有關詳情請參閱會議記錄第 6.1 項。

- 2.13 有 2 名列席業戶查詢有關屋苑升降機優化計劃詳情，得悉服務處曾透過問卷向住戶查詢升降機優化計劃的意向，惟問卷調查內容資料有限，故希望深入了解，有關詳情請參閱會議記錄第 6.7 項。
- 2.14 有列席業戶查詢屋苑管理費諮詢流程及表示不同意於 2021 年調升管理費，有關詳情請參閱會議記錄第 5.1 項。
- 2.15 列席業戶反映屋苑工程維修跟進緩慢，如第 8 座平台近斜路位置地磚爛，有天花漏水出現發霉情況、牆身及地面磚爛未有維修，部分只用英泥填補、各座升降機按鈕掣板更換工程期長達近 1 年，及後獲悉是訂購的掣板運抵屋苑後發現有問題再重新訂製。另外，住戶反映屋苑園藝需要改善，多個花槽只見泥地而沒有植物，及樹木生長歪斜等。住戶亦反映屋苑行人路地面有污漬，服務處應加密清潔人員清潔次數，才可清理污漬。另亦認為吳貴芳經理監管不力，這幾年表現差。服務處吳女士表示，已就住戶之反映項目在是次會議商討事項第 6.5 及 6.6 項中匯報。
- 2.16 有列席業戶查詢可否開放連接商場及兒童遊樂場的通道，以供住戶使用。服務處楊先生表示，過往曾與業委員商議，因基於保安及安全理由，不能長時間開放該通道予居民進出。如有居民需要使用通道搬運重物或傢俱至總垃圾房棄置，可通知服務處安排臨時開放鐵閘。
- 2.17 有列席業戶反映服務處早前安排保安員在平台巡視，並勸喻其狗隻不應放在平台木椅子上，感覺有關職員似在監視飼主遛狗情況。服務處楊先生表示，有關保安員巡邏安排屬臨時性質，其主要職務是促成平台秩序，例如跟進狗隻便溺行為、平台車輛停車熄匙、勸止各座前門行人路小童踏單車及滑板等情況。而該臨時巡邏安排已完結。
- 2.18 有列席業戶表示，現時寵物守則並沒有關於狗隻吠叫的規定，但服務處曾聯絡他有關單位狗隻吠叫事宜，另據其個人了解，狗隻吠叫在噪音條例下應只在晚上 11 時後才生效，故向服務處查詢跟進單位狗吠聲的準則。服務處楊先生表示，當接獲住戶反映時，職員會先到現場巡查確認單位是否傳出狗吠，如事件屬實，職員會聯絡單位住戶反映情況。而據政府噪音管制條例下，狗吠聲被列入全日 24 小時管制，過往亦有法庭案例作為參考。服務處主要的角色為住戶之間的溝通橋樑，在可行的情況下為住戶提供建議及排難解紛。而早前有飼主反映當職員在單位門外巡邏時，會令狗隻敏感從而吠叫，故已提醒職員在跟進狗吠聲時，應乘坐升降機於有關單位的上一層步出樓層，再沿後樓梯前往有關樓層，並隔著防煙門調查聲音來源，減少觸動狗隻吠叫的機會。
- 2.19 有列席業戶就飼養寵物守則各項條款逐一查詢：1.為何狗隻不可以在平台隨處便溺，只要有清潔便可；2.狗隻為何不可進入羅馬廣場及會所；3.滋擾鄰居如何釐定；4.為何狗隻不得進入草地，亦不可坐在平台木椅上；5.為何狗隻要拖繩。列席業戶亦表示曾見有小孩在平台小便弄污地方，建議非養狗人士多包容。另建議養狗守則應跟從政府相關法例。有委員表示因羅馬廣場較多長者晨運，如有寵物隨地便溺或會增加長者跌倒的風險，而屋苑多年前已設立寵物公園，其他私人物業鮮有類同設施，故上述建設寵物公園，實希望能減少飼主與非飼主的磨擦。
- 2.20 有列席業戶建議服務處在寵物公園加裝隔音圍板及將地台改鋪百歲磚，服務處吳女士表示會積極研究可行性方案，稍後會進行報價分析再與業委會商討。
- 2.21 有列席業戶查詢可否開放會所燒烤場以供租用，會所楊先生表示因疫情持續，會按照政府發出的指示繼續關閉燒烤場暫停租用，而會所近日亦已暫停影視娛樂室租用服務。

- (三) 通過第六次會議記錄
經各委員討論後，由委員 S.F.A Ki 先生動議，委員譚先生和議，由各委員投票通過第六次會議記錄。
- (四) 跟進第六次會議記錄
- 4.1 業主車位安裝電動車充電器進度
服務處楊先生匯報，目前已有 7 名車位業主成功安裝充電器及電錶，另有 12 個車位業主已提交申請，服務處以先到先得形式分配名額。
- 4.2 各座大堂加裝空氣淨化消毒機
服務處吳女士匯報，已完成安裝 18 部空氣淨化機在屋苑各座大堂冷氣系統，另外亦已增設消毒地毯在各座大堂出入口位置，而有關安排已張貼通告予各住戶參閱。
- 4.3 衛星電視保養合約
服務處吳女士匯報有關衛星電視的保養合約事宜，現有系統保養商新意網科技有限公司於洽商新合約價錢後，新意網願意將保養費由現時每月\$9,260 減至\$8,300，減價幅度為 10.4%。經各委員商議後，同意接受新意網繼續提供衛星電視保養服務，上述合約將於 2021 年 3 月 1 日開始生效。
- 4.4 屋苑防疫安排
服務處吳女士匯報，屋苑早前已就會所餐廳小食牌申請防疫抗疫基金，亦獲資助\$100,000，有關資助金額將會撥入屋苑住宅帳目內。
- 4.5 平台滅鼠行動
服務處吳女士匯報，已安排清潔及滅蟲公司派員巡視跟進有否發現鼠蹤，並在平台多個不同位置增設擺放老鼠藥、老鼠籠及鼠餌以加強滅鼠工作。
- 4.6 屋苑申請保就業資助
服務處吳女士匯報，有關屋苑申請政府保就業資助，已獲第二輪資助撥款金額為\$1,388,608.11，將會全數撥入住宅及停車場管理帳目內，並預計於 2020 年 11 月入帳。
- 4.7 各座地庫 1 樓電梯大堂加設茶几及單人坐椅
服務處吳女士匯報，已在屋苑各座地庫 1 樓電梯大堂加設茶几及單人坐椅，以供住戶在等候升降機時暫作休息使用。而有關安排亦已張貼通告予各住戶參閱。
- 4.8 新置高空工作台車
服務處吳女士匯報，屋苑新置的高空工作台車已於 2020 年 11 月 24 日運抵本苑，以供直屬員工或外判員工使用進行高空工作。
- 4.9 張貼保持地方清潔海報
服務處吳女士匯報，早前接獲有委員建議在近第 6、7 座後門涼亭位置、遊樂場等位置，張貼保持地方清潔的海報，加以宣傳。服務處已安排張貼。
- (五) 議決事項
- 5.1 議決 2021 年度管理費收支預算
服務處楊先生表示，續上次業委會會議，服務處及業委會認為未來香港經濟環境欠佳，故初步建議 2021 年住宅及停車場管理費水平保持不變。服務處已發出通告，截至是次會議日期前未有接獲住戶的書面意見。故經委員敖先生動議，委員 S.F.A Ki 先生和議，各委員投票一致同意 2021 年度住宅及停車場管理費維持不變。

6.2 商討住戶對寵物守則之意見

服務處楊先生匯報，屋苑於 2009 年 9 月份召開的業主大會上，由業戶投票議決通過，將寵物守則正式列入屋苑守則之一。於 2020 年年中，業委會同意向所有住戶諮詢對現時寵物守則的意見，故服務處於 2020 年 7 月向全苑各住戶發出意見收集書，並整合各業戶之意見撮要為一覽表，隨附於第六次會議記錄中張貼於各座大堂，而各業戶之意見詳細內容，服務處亦早前呈交予各委員參閱。

另就現時寵物守則條款內容，經各委員商議後，由於寵物守則對所有住戶的影響深遠，而在諮詢期收集的意見，以及是次會議列席業戶的意見眾多，各委員需時詳細了解、考慮及商議住戶意見及諮詢情況是否足夠，故建議延後再作討論。

6.3 商討及研究政府就私人停車場鋪設電動車充電網路的可行性

服務處楊先生表示，現時仍有車位業主申請安裝電動車充電器及電錶，惟現時屋苑停車場剩餘配額不多，如有更多車位業主申請，將未能配額，故商討有關屋苑停車場鋪設電動車充電網路的可行性。有關資助計劃的資助金額為整個項目上限港幣 1,500 萬或每個車位港幣 3 萬。而屋苑須有安裝停車場充電器基礎設施，並須聘請工程顧問提升消防設備等 (如費用超出限額，屋苑須承擔差額費用)。而就停車場電力方面，資助計劃要求停車場電力供應能最少覆蓋 50% 車位 (單相 32A) 才符合申請資格。

經各委員商議後，各委員均同意服務處聯絡中華電力有限公司評估停車場電力情況後，再與各委員匯報情況。

6.4 商討屋苑訂購平台地台磚安排

服務處楊先生表示，現時屋苑平台地磚及牆磚剩餘少量存貨，如平台深綠色、淺杏色、杏色及深杏色地磚等。由於意大利原廠及香港代理商已停止生產及提供原色地磚，故需要聯絡其他供應商了解會否有提供。服務處曾到訪多間供應商索取報價，惟因未有供應商能提供現貨，故必須委託磚廠或代理商大批訂造。服務處曾接獲供應商報價，惟訂貨量為每款顏色最少 20,000 件，由於數量太多而未能訂購。其後，服務處再與其他供應商聯絡，其中一供應商回覆最少訂購量可減少至每款顏色 7000 件，每件地磚為港幣\$28.5 元，總金額為港幣\$798,000。現服務處正在聯絡有關供應商索取磚辦，期望新磚辦與原款地磚有 90% 相似。服務處將接獲有關樣辦後，再與業委會匯報及商議招標安排。

6.5 商討屋苑羅馬廣場大王椰樹下草地改鋪大葉草安排及檢討屋苑園藝安排

服務處吳女士表示，早前已在屋苑羅馬廣場多幅草地、近第 5、6 座後門花槽及近第八座前門對出花圃位置，改種大葉草，而部分花槽大葉草為園藝員工自行培養，以儘量減省園藝開支。而近日有住戶反映部份花槽須進行改善，建議在各個花槽泥面較多的位置豐富植物種植等；經副總經理與有關住戶巡視屋苑，及後服務處再與園藝公司商議後，建議將以下位置花槽作出改善，詳情建議如下：

	位置	建議種植植物	數量	預算開支
1	商場對出圓形花槽 部份位置生長不佳	補種蚌花 (袋苗)	約 200 棵	約\$1,500
2	近第 3 座及 5 座正門對出 羅馬廣場草地生長不佳	紅繼木及金連翹(袋苗)、 金邊黃金連翹、福建茶、紅 車 (60cm)及大葉草	約 3050 棵	約\$45,000
3	近第 8 座遊樂場側花槽 樹底下沒有植物	紅絨球 (袋苗) 或花葉鴨腳 木 (7 吋袋)	約 400 棵	約\$4,000
4	近第 8 座正門對出 圓形花槽部份見泥	銀邊蘭 (袋苗)	約 400 棵	約\$4,500

5	羅馬廣場花槽 (近第 8 座羅馬廣場入口)	紅絨球 (袋苗)	約 400 棵	約\$4,000
6	羅馬廣場花槽 (近第 8 座羅馬廣場入口)	紅絨球 (袋苗)	約 150 棵	約\$2,000
7	羅馬廣場花槽 (近第 8 座羅馬廣場入口)	花葉鴨腳木 (7 吋袋)	約 40 棵	約\$1,000
8	羅馬廣場近涼亭花槽	金邊黃金連翹 (袋苗)	約 60 棵	約\$700
9	羅馬廣場中庭旁邊花槽	扶桑 (袋苗)	約 120 棵	約\$4,000
10	羅馬廣場花槽 (近第 1 座羅馬廣場入口)	紅絨球 (袋苗)	約 600 棵	約\$6,000
11	羅馬廣場花槽 (近涼亭側)	浦葵 (1 米高)及紅繼木 (5 吋袋)	浦葵 4 棵、 紅繼木 60 棵	約\$3,500
12	網球場外花槽	紅絨球 (袋苗)	約 400 棵	約\$4,000
13	近第 1 座車路花槽	散尾葵 (1.5 米)	約 15 棵	約\$2,700
14	近第 8 座總出入口側花槽	巴西鐵 (7 吋袋)、粉黛、常 春藤	約 50 棵	約\$2,000

服務處稍後會就上述項目位置進行改善工作。

6.6 商討屋苑地磚及外牆清潔與維修保養安排

服務處吳女士表示，有關 6.5 項反映園藝意見的住戶亦表示清潔及維修工作需作出改善，現匯報工作進度如下：

服務處已嘗試清潔會所正門對出橢圓形花槽米仔石白華、會所正門對出地磚白華及污漬、會所正門花槽渠邊垃圾、第 3 座後門地面污漬、第 2 座及 3 座通道地面污漬、第 2 座正門地磚污漬、第 8 座牆身高位及對出圓形花槽地邊污漬、近第 8 座總出入口地磚銹漬、羅馬廣場通風口及牆身污漬、商場玻璃下黑鋼污漬、近第 1 座消防入水掣不銹鋼門污漬、商場地面升降機大堂及第 7 座 B1 層升降機大堂地磚污漬、近車路總閘海豚銹漬、羅馬廣場花槽壘邊地磚污漬及停車場入口通風口牆身白華。

而服務處正進行全苑花槽壘邊污漬、停車場入口車路路拱污漬及近第 8 座總出入口鐵閘膠板清潔工作。另外，現時清潔合約不包括高空外牆清洗工作，需要報價以考慮會否清洗會所正門高位牆身污漬及泳池牆身白華及污漬、第 1 座及 2 座高位牆身白華及各座 1 樓外牆污漬水痕情況。另外，有關各座正門平台日本燈石面暗啞方面，已聯絡承辦商嘗試車花打磨。此外，會所正門 8 個橢圓形花槽米仔可仍有黃漬，經清潔後效果未如理想，需報價進行更換米他石，稍後會提供報價以供參考。

就維修方面，服務處已回第 7、8 座前門橫樑生口蓋、修補羅馬廣場地燈膠邊老化及花盆底石米及地磚裂痕、商場 25 號升降機後梯門及 G/F 升降機大堂旁推吧門油漆鬆油工作、第 7 座停車場地庫 1 樓後門天花舊滲水印及升降機大堂後門通道油漆鬆油工作。服務處正進行翻油各座前門後門外牆鐵框油漆、全苑假天花風口銹漬、天花燈框銹漬、燈柱油漆翻新、近第 8 座行人總出入口對出平台更換已損壞地磚、寵物公園牆身雲石脫落及圍板脫色、第 1 座及 2 座正門車路木槽石爆裂、網球場外行人路及羅馬廣場伸縮縫老化。另外，服務處將會就全苑各座大廈地下大堂玻璃黑鋼框翻噴工程、第 1 座至 8 座正門對出車路伸縮縫老化及會所泳池旁行人路加建斜台位往寵物公園進行報價，稍後會提供報價以供委員參考。

6.7 商討及匯報升降機優化工程問卷調查結果及後續安排

服務處楊先生表示，早前已就升降機優化工程向全苑住戶發出問卷諮詢，現已收回 476 份問卷意向書，選擇一（優化升降機計劃）共收到 252 份；選擇二（維持特別保養）共收到 189 份；（沒有意見）共收到 27 份；（沒有選擇）共收到 8 份。根據上述收回的問卷意向書，較多住戶揀選

選擇一（優化升降機計劃）。服務處楊先生續表示，負責資助計劃的市區重建局要求，屋苑需要召開業主大會進行議決才能正式完成申請。有委員表示，因應部分住戶及列席業戶之意見，早前發出的問卷調查內容資料有限，住戶或未能充分了解，故建議服務處聯絡市建局或升降機保養商，為本苑舉辦講座等，以加強住戶對有關計劃的認識，住戶或會因此而改變意向，各委員對建議沒有異議。服務處楊先生表示，會嘗試聯絡市建局或升降機保養商富士達邀請舉辦座談會。

6.8 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

服務處楊先生表示，集體火險、第三者保險、忠誠保險及貨幣運送保險合約將近屆滿，故建議邀請共 11 間保險公司進行招標，名單包括新鴻基地產保險有限公司（現時保險承辦商及新鴻基附屬公司）、亞洲保險公司、恆生保險有限公司、中國太平保險(香港)有限公司、匯豐保險(亞洲)有限公司、蘇黎世保險集團(香港)、皇家太陽聯合保險有限公司、友邦保險國際有限公司、安盛保險有限公司、宏利人壽保險(國際)有限公司、保誠保險有限公司。經商討後，各委員同意有關名單，服務處稍後會按照上述名單邀請承辦商進行報價。

6.9 商討寵物公園鋪設百歲磚及加高屏擋事宜

服務處吳女士表示，有住戶反映寵物公園青板石地磚不平及易碎，建議更換地磚，由於現時寵物公園地磚分別為青板石及百歲磚組合而成，青板石底為泥底或石屎底，而青板石在石屎底支持相對平整；但中央位置的青板石會因沙底內的泥土流失，在維修不久後會再次出現高低不平的情況，故建議將沙底部分的青板石改鋪百歲磚，面積約 125 平方米，服務處會向承辦商報價後，再向各委員匯報。

(七) 主席工作匯報

7.1 主席江女士匯報，接獲規劃署擬議活化前哥頓軍營作食肆、康體文娛場所及學校。經各委員商議後，將回覆有關部門，業委會並無特別意見，但希望日後設施應用後，可開放予公眾人士使用。

7.2 主席江女士匯報，接獲屯門民政處及朱順雅議員之來函，查詢有關地政總署擬議於掃管笏路政府土地以簡易招標程序出租以短期租約作為公眾收費停車場。經各委員商議後，由於公眾停車場位置接近本苑第一座，擔心會引起空氣污染及噪音問題，故將會致函予地政署表達反對意見。

(八) 處理居民書面意見/投訴工作匯報

8.1 有一單位住戶透過業委會電郵，反映上層單位某日下午約 3 點發出噪音及震動直至晚上 10 點，嚴重影響其作息。期間曾致電屋苑控制室跟進，並請保安員到單位見證聲響及作出勸喻，但問題依然持續。另外，住戶報稱上層單位早上約 6 時至 7 時已在單位發出蹦跳聲造成滋擾，要求服務處盡快跟進有關情況。服務處楊先生表示，根據服務處記錄，有關單位當日有訪客探訪，已在可行的情況下為住戶雙方進行溝通工作。

8.2 有住戶要求重新考慮調整寵物公園開放時段，由晚上 11 時關閉，改為凌晨 12 時關閉。各委員均表示可將議題列入下次會議中商議。

8.3 有住戶建議在網球場側行人路位置加設一個無障礙通道以供有需要人士使用，服務處正在研究該位置改裝斜道會否符合法例要求，並會安排報價工作。

8.4 有住戶認為大型狗隻於公眾地方必須配戴口罩，因曾在屋苑大樓通道見到有一隻大型狗隻嘗試撲向其他住戶，雖然有關飼主已有使用狗繩控制狗隻，但認為舉動危險。

8.5 有多名住戶認為寵物守則意見收集只有 74 戶表達意見，認為認受性不足。

8.6 有一住戶以書面信希望業委會回覆，就其早前向業委會反映的事項中，會議記錄上未有表達其用詞的原因。經商議後，業委會將回覆過往處理住戶意見時，均會保障住戶私隱，會議記錄用詞亦與以往作風相類同。

(九) 管理公司工作匯報

9.1 屋苑管理工作

9.1.1 2020年10月中旬至2020年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 27 項事故，包括住戶身體不適、設施損壞、消防員巡查、召警求助等。

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 2020 年 10 月 10 日至 2020 年 11 月 20 日期間，共接獲 19 項有關飼養寵物的反映，包括在平台有狗隻便溺、寵物守則及寵物公園意見、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以作提醒。

9.1.3 匯報有關屋苑將進行/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 3 項。有關新購買的電動升降台已於 2020 年 11 月運抵本苑；有關第七座天台防水工程已完成試水測試，稍後將會進行還原工作，工程預計於 2020 年 11 月完工；另外有關更換會所前門噴水雕塑工程，服務處將會向承辦商發出工作單，工程預計於 2021 年 4 月後完工。

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、一筆一千一百萬及一筆五百九十九萬作一年定期存款，以港幣現金形式存放於交通銀行。另在 2020 年 11 月 18 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為 1.65%、1.65%及 1.80%。

9.1.5 匯報屋苑電力開支情況

服務處楊先生匯報，根據 2020 年 9 月及 10 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了 2.3%，而會所因部分日子設施暫停使用關係，用電量比 2019 年下降了 27.8%，而停車場 9 月用電量下降了 8%，暫未接獲 10 月電費單。

9.1.6 匯報屋苑廢物回收情況

服務處楊先生匯報 2020 年 8 月與 2019 年同期屋苑廢物量回收情況，根據統計 2020 年廢紙回收量比 2019 年上升了 16.9%，而金屬回收商暫停運作，故未有錄得數字，塑膠回收量下降 3.8%，另救世軍舊衣物回收服務亦暫時重開，方便住戶進行環保回收。

9.1.7 匯報屋苑水費開支情況

服務處楊先生匯報，2020 年 9 月至 10 月清潔及灌溉用水量平均只達 593 度，水務署已確認水錶故障。而會所餐廳因疫情關係關閉或只提供外賣，用水量平均為 76 度。

9.1.8 匯報會所餐廳的收支情況

會所楊先生匯報，因疫情影響，會所部份日子只接受外賣食物，2019 年度 10 月會所餐廳共錄得港幣\$11,364 赤字，而本年度 10 月份則有港幣\$15,298 赤字。

9.1.9 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，2020 年 9 月份收入為港幣\$2,747,697.69 元，支出為港幣\$2,896,038.61 元，虧損為港幣\$148,340.92 元；而有關屋苑停車場方面，9 月份收入為港幣\$292,713.50 元，支出為港幣\$261,568.89 元，盈餘為港幣\$31,144.61 元。

9.2 屋苑活動

會所楊先生簡述 2020 年 11 月會所舉行之活動如下：

9.2.1 社區智能回收車宣傳活動

環保署安排新型回收車在屋苑進行社區智能回收車宣傳服務，以推動及宣傳環保活動。

9.2.2 愛護動物協會之和諧社區·照顧寵物講座

會所原定於 2020 年 12 月 2 日邀請愛護動物協會派員舉辦照顧寵物講座，惟因疫情持續，有關安排將會延期進行。

(十) 其他事宜

10.1 會所楊先生匯報，早前有委員建議研究加裝座地式消毒噴霧裝置，以便住戶或訪客進入時，可站在消毒裝置前殺菌。服務處曾向供應商索取報價及詳情資訊以作分析，而整個消毒過程需時約 7 秒。裝置獲歐盟及國際標準認證，以天然及無色無味消毒液殺菌。供應商可提供以 12 個月租用服務合約，總費用為每部\$54,000；而以 24 個月合約總費用則為 \$96,000。上述合約包括送貨安裝，保養維修及每月提供 22L 桶裝消毒液（約 5,500 次噴灑）。

經各委員商議後，有委員認為現時屋苑防疫設備相比大部分物業為多，而因上述裝置租用費用較高，加上愛琴海岸較多主要出入口，故需要租用多部才能發揮有效作用，故暫時擱置建議。

10.2 服務處楊先生匯報，跟進早前有委員建議檢視平台踏單車及滑板等事宜，各委員於 2020 年 6 月 19 日的業委會會議商討，屋苑各座前門平台通道有較多居民出入位置，故繼續禁止住戶在前門行人通道玩耍踏單車、滑板、蛇板及電動平衡車。而服務處為加強宣傳，已在屋苑前門、走廊通道及當眼位置張貼海報並擺放告示牌以作宣傳及教育。另外，因住戶在平台玩花式滑板，會令平台磚損壞，故為加強監察，服務處將安排行動組加強巡視，並會在平台各通道張貼海報。

10.3 有委員表示發現停車場有車主濫用時租車位臨時停泊車輛，要求服務處跟進。服務處楊先生表示行動組有既定管理機制，將會安排行動組加密巡視，如有發現會即時勸喻，並會發出信函提示有關車主。


10.4 會所楊先生匯報，為便利住戶，總公司推出手機認用程式 Live e-asy 可供住戶透過網上平台查閱屋苑資訊及通告，亦可用作預約租用會所設施。

(十一) 下次開會日期

經各委員商討後，暫訂於 2021 年 1 月 8 日(星期五)，晚上 8 時 30 分至 11 時 30 分於會所宴會室舉行。

會議於清晨二時三十分結束




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. 同意屋苑 2021 年度住宅及停車場管理費維持全年不變；
2. 同意運用設備基金支付更換會所前門噴水池雕塑及噴水系統，費用為港幣\$80,000；
3. 同意與有線電視就有線第 1 台及東森電視付費頻道續約一年，總金額為港幣\$30,000；
4. 同意聘用進高會計師事務提供 2020 年度帳目審核核數師服務，費用為港幣\$22,050。

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