

南豐廣場業主委員會暨管業處
The Owners Committee &
The Management of Nan Fung Plaza

**第二屆(二零零一至二零零二年度)業主委員會
第七次會議記錄**

日期：二零零一年十二月七日(星期五)

時間：晚上八點正

地點：南豐廣場二號會所多用途廳

出席委員

主席：李祖輝先生

秘書：余尚因小姐

洗澤生先生

何志偉先生

蘇溢剛先生

李家樂先生

列席業戶

Lok Man Kwong

黃艷貞

Wong Yin Ming

Fanny Cheng

May Law

Hermes Ho

Tony Sum

缺席委員

南豐紡織有限公司

南豐廣場管業處

李兆輝先生 (管業經理)

阮國維先生 (助理管業經理)

譚兆廷先生 (管業主任)

羅德標先生 (維修主任)

羅美儀小姐 (見習主任)

鮑秀苗小姐 (見習主任)

會議記錄：鮑秀苗

會議內容

- 1.0 商討及通過第二屆業主委員會第六次會議記錄
各委員一致通過第二屆業主委員會第六次會議記錄。
- 2.0 報告大廈財政情況

截至二零零一年九月三十日止，本苑財政狀況如下：

累積管理費盈餘	HK\$668,754.84
累積管理費儲備基金	HK\$2,477,843.50

南豐廣場業主委員會暨管業處
The Owners Committee &
The Management of Nan Fung Plaza

3.0 管業處工作匯報

3.1 屋苑旅行事宜

由管業處與業主委員會舉辦之冬季旅行，區議會已於本月七日批出撥款。經商議後，初定旅行日期於明年一月十三日舉行。

3.2 更換會所桌球室檯面絨布

由於二號會所桌球室檯面絨布已損壞，故各委員於第四次會議中通過更換絨布，管業處報告已於 13/11/01 完成更換工程。

3.3 大廈外牆部份煤氣喉銹蝕事宜

由於本苑大廈外牆有部份煤氣出現銹蝕，故業主委員會及管業處多次去函發展商及煤氣公司要求跟進。現發展商代表許焯雄先生及煤氣公司代表李浩良先生於本年十一月十四日就外牆煤氣喉管銹蝕事宜到本廣場進行視察及進行會議。煤氣公司代表李浩良先生於會議上表示有關銹蝕喉管未有即時危險，並已去函機電工程部陳述有關情況。此外，煤氣公司於本年十一月廿六至廿七日已先行於第二、三及五座選取單位，更換八處外牆煤氣喉管，作為化驗用途。

3.4 聖誕飾物

由於聖誕節將至，故管業處報告已積極安排員工於本苑範圍安裝聖誕飾物及燈飾以增添節日氣氛。

3.5 會所訪客標貼事宜

為識別進入會所之訪客身份，經各委員於第五次業主委員會會議上商討後，一致通過所有訪客進入會所時必須於衣服上貼上由會所職員提供之訪客貼紙。管業處已完成有關標貼及於本月七日起實施上述措施，並將於稍後再作檢討。

3.6 屋苑網頁設計比賽

由業主委員會及管業處舉辦之屋苑網頁設計比賽一事，管業處已張貼通告通知各住戶有關參賽詳情。有關比賽之截止日期為本月三十一日。由於尚未有參賽者提供參賽作品，為鼓勵各業戶參與，管業處將再次張貼通告提示。在未有合適作品前，各委員同意暫用由業委會委員羅先生所編寫之網頁存放於已登記之 nanfungplaza.com.hk 運作。同時，各委員一致通過選用資訊網絡有限公司提供之 \$68 月費套餐計劃，以便安排電郵戶口。

南豐廣場業主委員會暨管業處
The Owners Committee &
The Management of Nan Fung Plaza

3.7 車場油漆工程

為方便住戶識別泊車位置，故管業處就 P2 車場分為六區，並於各區之柱上油上不同顏色及近該座之座號，有關工程尚在進行中，估計可於月內完成。

3.8 會所 Cyber Lounge 電腦合約事宜

管業處於較早前招標承辦有關 Cyber Lounge 電腦合約，但因回標價錢參差太大，主要為上門保養涉及費用高昂。經商議後，各委員一致通過重新招標購置電腦，但刪除保養及服務一欄。建議先行由管業處職員處理，日後再作檢討。

4.0 上落客區的士停泊事宜

由於現時的士站常有業戶車輛及的士停泊等候，導致部份駕車者倒後轉灣而產生危險，各委員商議後一致通過現有的士站只作上落客用途不可停泊。管業處需加設適當指示牌於當眼處，並於完成安裝後落實執行。

5.0 商議緊急事件處理程序

為避免遇有意外發生時因爭議責任誰屬又或未能與事發單位業戶取得聯絡時導致影響惡化，業委會一致通過以下方案由管業處執行以令引致之損失減至最低。

私人單位事件類別	解決方法
食水喉管爆裂引致滲水	管業處先行關掉水錶房內單位水掣
咸水喉管爆裂	由事發時計起，給予 24 小時寬限期，過後未有任何行動則由管業處代為安排報價搶修，其後再作追討。倘事主因爭拗責任而拖延施工但對第三者做成滋擾時，管業處有權決定先行安排搶修。
因公眾設施影響全屋停電	管業處先行安排搶修再作追討。

6.0 其他事宜及業戶意見

於下次會議上再作商討。

7.0 大廈財政事宜

有見現時大廈累積管理費盈餘緊拙，管業處需加倍留意儘量節省非必要性開支。有委員提出取消每月額外多撥備 1%予儲備基金之安排及不再進行大型工程。經商議後，一致通過由現時直至二零零二年財政年度不再進行非必要性之大型工程項目。

南豐廣場業主委員會暨管業處
The Owners Committee &
The Management of Nan Fung Plaza

7.1 上門推銷

有住戶投訴常有推銷員上門推銷。管業處回應根據記錄，曾有某些本苑業戶自行上門推銷，所以較難控制。已安排保安多加留意。

7.2 商議村巴事宜

有住戶投訴最近村巴經常遲到，管理處回應根據記錄村巴遲到情況由十一月十五日至二十八日比較嚴重，其間已多次向叢記發出警告及作出罰款行動，情況於十一月廿九日已明顯改善，日後將繼續留意其表現。

新一年度村巴服務招標已完成，其中以叢記價錢最低，每月為港幣二萬八仟元，並無加幅。各委員一致通過續約聘用。

7.3 第六座三十九樓E、F單位被爆竊

有住戶查問六座發生爆竊事件。管業處匯報事件為當值巡樓之保安員發現，事發為日間時段全屋內無人，管業處已向各保安員工作出訓示。

7.4 晚間清倒垃圾事宜

有住戶提出部份清潔員工於晚間收集住戶垃圾時一直打開地下走火門沒有關上，以致保安出現漏洞。管業處將跟進及指示員工於出入後必須關門。此外，當車場PL2升降機用作清倒垃圾時，指示牌需張貼於車場入口處，以便住客知悉。

7.5 養狗事宜

有委員詢問關於養狗問題如何解決，管業處回應記錄中約有18單養狗個案。其中收到警告後大部份已把狗隻遷移，餘下個案將繼續跟進。

7.6 玫瑰苑油煙事宜

有住戶投訴其單位受玫瑰苑所排出之油煙滋擾多時，要求協助。管業處就此事分別向環保署求助及知會大業主。據知環保署先後向玫瑰苑發出兩次警告信及到現場測試油煙，但暫未有任何結論。而大業主委派之策劃部亦於了解情況後作出建議，其中涉及加裝儀器費用約十萬元，落實與否及費用分擔仍有待商討。經商議後，將由業委會名義出信與大業主要求跟進。

南豐廣場業主委員會暨管業處
The Owners Committee &
The Management of Nan Fung Plaza

7.7 修正第5及第6次會議記錄

有關業戶於本年十月三日來函討論商場租戶佔用公眾地方一事，業委員曾於第6次業委會會議中討論並囑咐管業處採取行動。管業處亦已於本年十一月二十日發出律師信予有關商舖，情況已見改善。有關單車場的衛生情況，業委會亦曾於第5次會議中討論並稍後作出跟進及改善。
現正式補充上述事項以作記錄。

7.8 門鼓發出噪音問題

有委員提出之前曾講述檢查及調較所有防煙門門鼓一事有否跟進。管業處回應先前已全面作出維修一次，可能個別有問題門鼓需要再作檢查，管業處將再作跟進。

7.9 商議升降機維修保養

有委員提出現時升降機保養費高昂，應考慮另覓較平的承辦商。管業處解釋因個別個案曾經因轉換新保養商而導致很多問題，如沒有獨特靈件更換因而長期停用，保養費便宜但常有高昂維修費等，最後仍需重投原有承辦商，而原本承辦商亦因需進行大檢另行收取高昂費用又或甚至不願提供保養。主席及司庫亦有相同經驗，故此建議暫時擱置，惟管業處可向現行保養商提出議價要求。

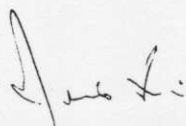
8.0 訂定下次會議日期

各委員一致通過下次會議暫定於二零零二年一月四日(星期五)晚上八時舉行。

會議於凌晨一時結束。

南豐廣場業主委員會

民亮發展有限公司
南豐廣場管業處



主席：李祖輝

日期：28/12/01



管業經理：李兆輝

日期：28/12/01