

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

請瀏覽南豐廣場網頁「www.nanfungplaza.com.hk」，查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

第四屆(二零零三至二零零四年度)業主委員會
第十次會議記錄

日期：二零零四年四月二日(星期五)

時間：晚上八時正

地點：南豐廣場二號會所之多用途廳

出席委員

主席：羅秉源先生

秘書：李祖輝先生

司庫：何志偉先生

公共關係：鄭佩珍小姐

康樂顧問：黃念慈小姐

維修顧問：楊滿輝先生

車場代表：張少珍小姐

列席業戶

何偉文先生

劉瑞炯先生

譚炳華先生

周銘婷小姐

計晏萍小姐

趙善俊先生

南豐廣場管業處

李兆輝先生(管業經理)

梁永佳先生(助理管業經理)

梁富全先生(維修主任)

姚思重先生(管業主任)

鄧永豪先生(見習主任)

會議記錄：鄧永豪

會議內容

1. 商討及通過第四屆業主委員會第九次會議記錄

經商討後，業委會通過第四屆業主委員會第九次會議記錄。

2. 報告大廈財政狀況

管業處報告截至二零零四年二月三十一日止，本苑財政狀況如下：

住宅：	累積管理費盈餘	HK\$1,498,188.81	(未核數)
	累積管理費儲備基金	HK\$3,357,334.30	(未核數)
車場：	累積管理費盈餘	HK\$530,790.45	(未核數)
	累積管理費儲備基金	HK\$268,968.52	(未核數)

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee & The Management of Nan Fung Plaza

請瀏覽南豐廣場網頁「www.nanfungplaza.com.hk」，查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

3. 商討及議決上次會議未了事項：

3.1 未經許可的天台結構物及外牆安裝的跟進情況及有關事宜

管業處報告已將天台單位設置物的資料交予顧問律師福氏，及後律師回覆表示二十六個單位中其中四個單位(T1C, T1E, T3B, T6C)不認為違反公契。管業處表示凡經改裝但未得到屋宇處的批准，有關工程已屬未經許可的結構物。二十六個天台單位只有部份需要還原，因此，管業處將於得到屋宇處及消防處的回覆後，再根據天台違例結構物的嚴重程度而要求天台業主作出還原行動或要求部份業主對於其天台的物件簽署責任承擔書以確保天台結構安全。管業處重申縱使沒有即時危險性的結構物業主亦有責任確保其結構物的穩固，以確保不對公眾安全造成危險。

有天台業主表示於他未收到有關政府部門就天台結構物是否違例的答覆前，他不會清拆天台結構物，建議管業處擱置天台還原行動，但他願意簽承擔書以保持天台現狀。他認為如果管業處與天台業主展開法律訴訟，則最後全體業主亦必須付上律師費，故提出管業處不再追究天台結構物的建議，是項建議管業處表示不同意及經業委會議決，一致否決。

有委員重申業委會責任是根據大廈公契對屋苑日常運作進行監察及為居民爭取福利，而在執行大廈公契之行動上必須要一致，不能選擇性地容許或批准違反公契條文之行為。例如，根據大廈公契之屋苑規則第(4)點所提及，任何業主或用戶均不准在屋苑任何部份用作殯儀、棺材鋪、廟宇、佛堂、或者進行任何殯葬儀式之用途。而管業處亦一向不准許任何業主及租戶將單位用作以上用途。基於屋苑全體居民之利益，公契內所有條文是必須遵守的。因此凡有違反公契條文之事項，業主委員會及管業處是不會允許的，天台業主不得在天台設置任何可能影響屋頂用於逃生用途之物件及不可作出改變屋苑任何部份的正面或外觀之任何事宜。天台結構物於颱風下可構成潛在危險，更會影響大廈外觀及整體屋苑樓價。故須由管業處繼續跟進天台結構物事宜。

3.2 住宅樓層雲石瓦磚鬆脫、平台石柱飾面石鬆脫及會所高爾夫球場玻璃滲水事宜

住宅樓層雲石瓦磚鬆脫：業委會一致通過管業處於建築公司完成住宅樓層的瓦磚工程後，發出通告通知所有住戶工程已完成，並由住戶自行檢驗瓦磚。若住戶發現瓦磚仍有問題，住戶可使用由管業處提供的貼紙記錄該瓦磚位置及管業處將收集其資料以便日後跟進。業委會建議在貼紙上加上記號以便記錄貼上貼紙之業戶，由管業處跟進。

平台石柱飾面石鬆脫：建築公司於二零零四年三月二十四日承諾修補現已出現明顯裂縫之石柱。至於未出現裂縫之石柱則由南豐廣場管業處維修部進行日常維修，例如以適當物料修補石柱裂紋，防止因雨水滲入帶走水泥而造成的鬆脫。建築公司於當日重申如經過日常維修後仍有石柱出現明顯裂縫，承諾以每條石柱修補不多於一次為限。由於當日建築公司口頭上承諾的關係，管業處要求建築公司書面答覆協助維修範圍及時限。現仍未收到建築公司的書面回覆，由管業處跟進。

會所高爾夫球場玻璃滲水：有關二號會所玻璃幕牆頂吊牆防漏工程，維修主任建議於石屎與外牆磚之間加入防水材料修補裂縫以防止滲水，再安排試水，有關標書正在草擬當中。及建議上述工程完成後於玻璃幕牆頂部及石屎夾口與吊牆安裝防水擋條(Flashing)兩條。維修範圍包括整條有玻璃部份的長度，預計費用為\$70,000。

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

請瀏覽南豐廣場網頁「www.nanfungplaza.com.hk」，查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

3.3 會所事宜

3.3.1. 招聘助理會所主任

康樂顧問黃小姐建議招聘中的助理會所主任須有相關經驗及證書，及於平日教授使用者正確使用健身器材的方法及舉辦興趣班。業委會通過助理會所主任的薪金預算為每月\$9,000，由管業處跟進。

3.3.2. 購買實物投影機

管業處已向「偉倫電腦顧問有限公司」索取三個型號的報價，價錢由\$3,600至\$10,700不等。黃小姐表示不須接駁電腦的實物投影機價錢大約為\$1,500，故業委會議決由管業處再索取報價，由管業處跟進。

3.3.3. 屋苑標誌設計

有關屋苑標誌設計事宜，業委會上次議決要求設計公司提交富有“皇冠”及“動態”概念的設計，而設計需代表整個屋苑。設計公司回覆管業處圖案不能將兩者融合，一委員表示將兩種概念融合是可行的，因此議決管業處再向該設計公司反映，由管業處跟進。

3.3.4. 網球場劃線事宜

「羅慶光有限公司」回覆管業處由於平台網球場面積及設計所限，並不適合建立一個標準的籃球場，因此會議通過網球場加裝籃球架純粹以遊樂性質供住客使用。由管業處索取之報價，有關費用約為\$30,000。

3.3.5. 復活節活動安排

管業處已安排「樂明製作公司」於9/4/2004下午三時半至五時半到平台網球場舉辦復活節慶祝活動，已發出有關通告告知各業戶。

4 商討及議決以下事項

4.1. 通過 2004/2005 年度財政預算

增加車場管理費

管業處報告，經過諮詢律師的意見及根據大廈公契的條文所規定大廈收入應按71%,22%,7%的比例分別入於住宅、商場及車場的賬內。業委會已通過由1/1/2004起，天線收入須按(71%, 22%, 7%)的比例分帳，因此車場管理費須要增加以抵銷分帳後出現之赤字。為了抵銷赤字，管業處建議車場管理費由現時的每月\$230將增至\$318，增幅百分比為38%。管業處除接獲業戶對車場賬預算的意見外，並未接獲業戶對住宅、商場及冷氣賬預算的其他意見。經過商討有關意見，為抵銷預算中車場賬之部份赤字，通過於本年六月一日起車場管理費由每月\$230增至每月\$265(增幅15.2%)，而住宅管理費及商場管理費及冷氣收費則將維持不變。業委會建議(i)加裝車場大閘系統，因此車場可減少兩名保安員；(ii)研究減省車場照明系統；(iii)定期翻閱車場帳目以尋求節省空間。業委會及管業處將以「開源節流」為原則以達致財政收支平衡。業委會表示有關如何處理/撥回2004年前的車場天線費收入將於考慮後，再作議決。

4.2. 經理人酬金的計算

管業處建議有關經理人酬金以每年定額\$1,860,000(即上年度的總支出的6.5%)予業委會考慮。經商討後，業委會議決通過以定額方式計算經理人酬金，並提出議價由每年定額\$1,860,000調減至\$1,500,000，由管業處向總公司反映及跟

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee & The Management of Nan Fung Plaza

請瀏覽南豐廣場網頁「www.nanfungplaza.com.hk」，查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

進。

4.3. 消防通道指示牌移位

管業處已索取有關工程的報價為(i)\$4,000(地下開口之商場出口對出行人路加設欄杆)(ii)\$2,000(將消防通道指出牌移位)。業委會議決將消防通道指出牌移往對面車路旁，以方便行人出入，及表示現時加設在馬路旁的雪糕筒較果良好，故擱置於商場出口行人路加設欄杆的建議。另外，地下迴轉處禁止超過5.5噸的貨車駛入，及於行人路旁加設膠柱確保途人安全。

4.4. 維修更換第3號冷凍機燒毀壓縮機摩打配件

維修主任向業委會報告保養商於18/3/2004提交更換報價，更換壓縮機及摩打工程費用預算為\$260,000，其後維修經理於26/3/2004到場了解情況，維修部已就更換壓縮機及摩打工程索取檢查報價，有關工程檢查報價約為\$3,000，管業處將安排進行更換工程招標。

4.5. 商場一樓玫瑰苑茶餐廳廚房抽油煙系統改善工程招標

管業處報告是項工程邀請了十間承辦商投標，其中四間回標，分別是「ADC機械工程」、「約克國際」、「威高冷氣」及「品管工程」，投標工程費用分別為\$191,800、\$198,000、\$338,800及\$398,020。管業處將安排接見上述承辦商商討工程細節。

4.6. 2004年業主周年大會日期

業委會通過業主週年大會定於本年6月12日晚上八時，當日將邀請民政事務處代表及周賢明先生出席。

5. 其他事宜

- (一) 跟進安裝銀河衛視事宜，業委會要求該公司(i) 提供全部保養費用；(ii) 提供天線費租金的一半；(iii) 費用全免但須自行安裝線路系統。並要求銀河衛視書面承諾如在安裝上影響任何設備，需就損失作賠償。
- (二) 業委會議決管業處之\$3,000以下的維修及採購項目須由負責該項目的主任負責分數。所有預支、拖欠及暫付賬目每月須有記錄。
- (三) 業委會議決二號會所走廊落地玻璃附近加設坐椅及英式桌球室調節CCTV / 枱燈高度。一號會所哥爾夫球場加設太陽傘。
- (四) 業委會議決每月之會議跟進工作報告須加入會議文件的附件中，以方便跟進未完成事項。為方便業戶查閱有關大廈管理的資訊，管業處將所有有關業委會的資訊上載互聯網以供參考。
- (五) 維修主任報告已向三間工程公司索取增設八達通系統工程之報價，當中只有「智控系統有限公司」回覆提供報價，預算有關工程為\$150,000。
- (六) 業委會議決管業處跟進泳池合約事宜及清理泳池更衣室去水喉污印及購置10個指示座以供清潔部使用。
- (七) 管業處跟進大廈外觀事宜，包括美化平台花卉、地下穿梭大堂外空地以及跟進第2座對出石魚修葺工程。
- (八) 業委會建議於每座座頭加設住戶資料表列明住戶姓氏及聯絡電話，以方便確

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

請瀏覽南豐廣場網頁「www.nanfungplaza.com.hk」，查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

認訪客身份之用。另外，將 PL1 保安崗位遷回穿梭大堂外原有位置。

- (九) 業委會議決管業處員工須加強溝通，屋苑日常事項(包括通告的內容)每位當席員工必須清楚以便回應住戶查詢。
- (十) 管業處跟進商場空置鋪位加設帳篷美化室內環境及購買清潔員工制服。
- (十一) 管業處報告鑑於近期工傷數字有上升的趨勢，將會加強各員工對於一些高風險工作(如卓士清潔外牆玻璃)之安全意識，例如於工作程序細節中有清晰指引，以確保他們須緊記緊急應變措施指引，減少工作意外發生的機會。
- (十二) 業委會議決於消防車路加設簷蓬，作為大間崗位保安員站崗之用。

6 訂定下次會議日期、時間及地點

業委會通過下次業主委員會會議於二零零四年五月七日(星期五)晚上八時於二號會所多用途廳舉行。另通過於二零零四年四月二十九日(星期四)晚上九時召開業委會內務會議。

會議於凌晨三時十五分結束。

南豐廣場第四屆業主委員會



主席：羅秉源

日期：2004年5月11日