

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。

**第五屆(二零零四至二零零五年度)業主委員會
第七次會議記錄**

日期：二零零五年一月二十八日(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： 蘇溢剛先生
秘書： 羅秉源先生
管業顧問： 何志偉先生
車場代表： 溫慧嫻小姐
司庫： 許國平先生
維修顧問： 賴志昌先生
公共關係： 劉振良先生

列席業戶

李少雄先生
林燕群小姐
蕭少薇小姐

缺席委員

康樂顧問：黃念慈小姐

南豐廣場管業處

梁永佳先生(助理管業經理)
阮潤昌先生(維修主任)
曾希然先生(管業主任)
溫熙怡小姐(助理管業主任)
劉苑欣(助理會所主任)

會議記錄：曾希然先生

1. 商討及通過第五屆業主委員會第六次會議記錄

業委會議決後一致通過第五屆業主委員會第六次會議記錄。

2. 報告大廈管理事宜包括保安、清潔、維修、會所事宜及財政狀況(住宅賬及車場賬)

2.1 管業處報告截至二零零四年十一月三十日止，本苑財政狀況如下：

住宅：	累積管理費盈餘	HK\$3,868,656.88 (未核數)
	累積管理費儲備基金	HK\$3,791,962.80 (未核數)
車場：	累積管理費盈餘	HK\$65,375.48 (未核數)
	累積管理費儲備基金	HK\$311,972.52 (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。

2.2 保安事宜：

- i) 關於 PL1 增加保安崗位事宜，管業處報告已安排保安員於該位置站崗，但現時尚有數個保安職位空缺仍未填補，引致人手不足。主席要求管業處須儘快於農曆新年期間填補保安人手空缺，管業處回覆會從速招聘保安員，令保安部儘快回復完整隊伍。
- ii) 管業處報告於 1 月初屋苑曾發生一宗爆竊案。為免同類事件發生，故管業處已作出相應的措施，例如加強巡查及於 1 月份保安會已再向所有保安職員講解處理住客及訪客出入程序及其重要性。管業處表示現時保安工作方面確有進一步改善服務質素的地方，管業處亦會加強訓示及培訓員工。另外，管業處亦曾向警方反爆組查詢。警方回應區內曾經有人以個人身份租用住宅單位，再伺機於該座進行爆竊活動。管業處表示已根據警方的意見，覆查有關租客資料及提高警惕。同時，警方警民關係組已應本處的要求，於農曆新年假期後於本苑進行防盜防爆竊講座。

2.3 維修事宜：

- i) 管業處報告網球場地台翻新工程估價約四萬多元，業委會以四票贊成及兩票無意見情況下，議決通過安排招標。
- ii) 有關泳池地台安裝防滑鋼沙條事宜，管業處報告會於洗腳池到更衣室一段位置加裝防滑鋼沙條，用黑色拖掃口，估價約一萬一千元。主席要求於泳季前完成有關泳池維修/改善工程。
- iii) 主席要求跟進各座樓層防煙門門較及門框補油工程，管業處回覆待完成泳池地台安裝防滑鋼沙條等工程後進行。
- iv) 管業處報告有關各座樓層指示牌的設計初稿已完成，業委會建議邀請前委員(秘書)李祖輝先生對該設計給予意見。
- v) 有關近二座行人通道地面積水問題，現建議於第二座旁行人路走廊分兩邊加置去水位。業委會要求管業處索取報價(包括原建築商報)。管業處回覆待收到報價後再呈報予業委會。
- vi) 有關八達通進出 PL2 各座住宅停車場出入口控制系統工程事宜，管業處報告將於農曆新年前完成。管業處報告於上述工程進行期間，八達通進出系統將會暫停使用兩天。基於保安理由，各座住宅在進行八達通改善工程期間會暫時使用密碼鎖系統，有關安排屆時會張貼通告通知各業戶。
- vii) 管業處報告香港寬頻公司已完成於本苑內安裝光纖工程。
- viii) 關於二零零五年度升降機合約議價，管業處報告有關會議已於二零零五年一月十五日進行。其後承辦商“奧的斯”提供兩個建議予業委會選擇。建議(一)為合約期 1-4-2005 至 31-3-2006，每月保養費用為\$167,285；建議(二)為合約期 1-4-2005 至 31-3-2007，每月保養費用為\$172,459(此項建議包括：免費更換本苑 17 部升降機開

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。

關門的二合一紅外線機械門刀，價值為\$270,000)。業委會議決後一致通過選擇建議(二)：“要求承辦商“奧的斯”贈送二合一紅外線機械門刀”之建議，但附帶條件是必須為其餘8部，即整個屋苑合共25部升降機附送二合一紅外線機械門刀。另外，業委會議決後一致通過鳴謝住戶楊滿輝先生出席合約議價會議，並於會議上提出寶貴的意見。

- ix) 關於會所多用途活動室柚木地板車磨翻新事宜，有委員表示工程價錢約為\$6/呎，業委會議決後一致通過由管業處跟辦並於下次業委會會議上報告。

2.4 清潔事宜：

- i) 有關園藝保養合約事宜，承辦商富林花園報告，原訂於春節栽種的應節時花如報春花、一串紅及牽牛花等，由於被內地部門扣押，故未能如期種植。
- ii) 主席表示現時園藝承辦商表現未如理想，及管業處監管不足。管業處回應，自二零零四年十二月一日園藝合約生效開始，管業處已就園藝方面多次敦促該承辦商加快園藝改善進度，儘快栽種不同種類的植物，以美化屋苑環境。期間，管業處曾向承辦商發出多次口頭警告，而承辦商向管業處解釋，由於開始承接本屋苑園藝合約的時間匆忙，令事前準備工作不足，故未能事先籌劃好整個屋苑園藝改善計劃。但已早前將有關計劃呈交。承辦商承諾會儘快就上述事宜作出改善。主席表示管業處必須加強監管園藝承辦商的工作，否則不排除於合約期內終止有關合約。
- iii) 關於平台屋苑標誌設計上，承辦商“富林園藝”表示會以傾斜20度左右用“地氈草”鋪草地及石春圍邊，而整個屋苑標誌大約為4米x4米，不銹鋼字體約1呎大，會於不銹鋼內位置用紅葉及黃金葉(綠色)砌成“南豐廣場”的標誌及字款。主席詢問可否於一個月內完成，“富林園藝”表示由於製造不銹鋼字體需時，故完工日期要待不銹鋼字體先完成。“富林園藝”表示會儘快完成屋苑標誌。
- iv) 管業處報告有關兩名清潔工工傷個案，基於兩人現時仍各有一宗工傷未完結，故不能於現階段解僱兩人。主席要求儘快解決有關問題及於下次匯報進展。
- v) 有關訂製三個環保回收筒事宜，管業處報告已向承辦商「多寶德」要求儘快送貨。

2.5 會所事宜：

- i) 管業處報告新購置的足球機已於二月一日供各住戶使用。
- ii) 管業處報告會所兒童室玩具將於二月底送貨。
- iii) 有關新增長者康樂室方面，由於現時問卷數據未能反映本苑長者實際人數，故管業處現正一併收集及整理本苑業戶資料後，分析有關結果。有關會所長者康樂室事宜，業委會建議於下次會議時，管業處提交長者康樂室計劃書給予業委會參考。
- iv) 有關會所使用者意見問卷及管理服務問卷，業委會議決後一致通過該問卷的內

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。

容。管業處會將此兩份問卷連同更新八達通的住戶資料表一併發出予住戶填寫。管業處安排下週內正式發出問卷。主席要求管業處將收集的問卷須先給他查閱。同時，管業處應業委會要求下會於三月十五日前將有關問卷結果進行分析後，呈交予業委會。

- v) 關於購買香薰按摩椅及進行有關的室內裝修工程，管業處報告應主席的要求曾聯絡最近新落成的樓盤“碧海藍天”，但據知屋苑暫只有按摩椅，並未有專用的香薰按摩室，故管業處會容後再作實地參觀或再向有相關設施的屋苑查詢後，於下一次業委會會議再報告詳情。

4. 匯報處理天台未經許可結構物事宜

管業處報告最近發現有 3 個違例安裝晒衣架個案，並已就此通知禡氏律師行發律師信。至於處理天台屋程序，則會參照已呈交予業委會的處理程序執行。

5 查詢“添喜大廈”事件

- i) 管業處報告根據“禡氏”的回覆，如果管理公司以代表業主/業主組織的身份(on behalf of O.C./I.O.)而遭他人起訴的情況下，才可動用屋苑資金(住宅賬)作出賠償。另外，法庭於判決時將考慮牽涉的地方屬於公眾地方或私人地方；及原有設施或附加設施而有所不同。
- ii) 主席查詢如果因管理公司疏忽，在公眾地方發生意外，導致人命傷亡情況下，管理公司是否仍有權動用住宅賬作出賠償。管業處回覆會就此向禡氏查詢，並會於下次業委會會議上報告。
- iii) 羅委員要求管業處查詢，如果屋苑並未有業主立案法團，但成立了業主委員會，有關情況會否不同，查詢的目的是為了引起各業戶對此事的關注。管業處回覆會就此向禡氏查詢，並會於下次業委會會議上報告。

6 其他事宜：

- i) 有關“玫瑰苑”抽油煙系統改善工程，住戶劉太曾向管業處表示擔心“玫瑰苑”於改善工程完成後未能依時倒化油劑，故要求於租約條文上列明“玫瑰苑”必須履行責任依時進行清洗(倒化油劑)及檢查，管業處回覆會將意見轉達予租務部，再報告予業委會。
- ii) 主席提出美食廣場電視機已損壞了一段時間，可否會兩星期內更換。管業處回覆會於日內更換。
- iii) 業委會查詢有關銀河衛視申請共用屋苑安裝電視系統訊號總線事宜，管業處報告因銀河衛視未能同意給予本苑因使用現時的公共線槽而徵收的保養費\$4,000，所以此申請未被接納。雖然銀河衛視表示能支付每戶約港幣\$1-保養費，但仍未能符合

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。

- 有關要求。但如銀河衛視自行安裝獨立電視系統，業委會才會再作考慮。
- iv) 管業處報告暫時有三次使用電召的士燈箱的記錄。同時，管業處報告已訓示保安員留意會否出現車輛停留於地下迴旋處，出現阻塞交通情況。
 - v) 關於處理違反公契的處理指引，主席表示寬限期要縮短，要求管業處更改再電郵予各委員。
 - vi) 有關購置 PL 1 大堂梳化、茶几、地毯及枱燈事宜。主席要求管業處先徵詢委員(管業顧問)何先生及委員(維修顧問)賴先生的意見，並須於二月內完成。
 - vii) 關於聘用屋苑法律顧問服務方面，主席要求管業處於下次業委會會議上報告於過去一年使用有關服務次數。另外，主席亦要求管業處就此進行報價程序，將現時提供服務的“禡氏律師行”與其他律師行的回標價作出比較及向“禡氏律師行”查詢減價的空間。管業處回應會於下次業委會會議上一併報告進展。業委會議決後一致通過會於下次會議上表決。
 - viii) 關於一座有單位早前曾發生廚房氣體煮食爐玻璃面爆裂事件，管業處報告為免同類意外發生，於二月中旬曾發出通告通知各住戶定期安排合資格承辦商檢查及保養單位內之氣體煮食爐。
 - ix) 關於管業處建議於薈萃廊放置電腦位置安裝「DVD PLAYER」給予業戶使用。業委會以三票贊成、一票反對及兩票無意見情況下通過購買兩套設施，每套為港幣\$4,000-，而每套包括 DVD PLAYER 連 Headphones, Monitor 及椅子。另外，業委會通過撥款港幣\$2,000-購買教育性質光碟。此外，業委會議決後一致通過於二月底前完成有關購買及安裝事宜。另外，有關議決收費(每小港幣\$5-)方面，以四位贊成，兩位表示無意見情況下議決後通過，並將於二月底前正式開始提供服務。
 - x) 業委會議決後一致通過購買一部套電腦(連軟件) 港幣\$10,000-，但業委會要求管業處提交電腦安裝的位置，管業處會於下次會議上報告。
 - xi) 關於會所 5 部電腦並無安裝 Microsoft Office，由於購買新電腦與購買一套新“Office”軟件價錢相距不遠，故管業處建議購買新電腦，而有關資料將於下次業委會會議上提交討論。
 - xii) 關於二月舉行盆菜宴，管業處報告“民亮”將會贊助港幣\$3,000-，及回應住戶楊滿輝先生就參加有關活動資格的查詢，管業處表示會一如以往安排將優先權先給予本屋苑的住戶，如仍有剩餘參加名額，才會由非住客人士填補。
 - xiii) 有委員查詢有否就本苑的活動制訂財政上的指引，如需要自負盈虧等。管業處回覆會向西貢區議會申請撥款資助本苑舉辦活動的經費。另外，管業公司亦會按個別活動性質作出贊助，以支持本苑活動。
 - xiv) 管業處報告現時兩位見習主任表現良好，故兩人將晉升為助理管業主任。
 - xv) 主席提出如果有外間團體邀請業委會出席活動時，可直接通知委員(公共關係)劉先生會否抽空出席。

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。

xvi) 業委會議決後一致通過將周賢明議員工作匯報連同“福”字揮春一併放入住戶信箱。另外，有關民政署的公眾地方晾曬的單張，主席認為並不適用於本屋苑實際情況，故業委會議決後一致通過只擺放於各座座頭，而不可放入單位信箱內。

6 訂定下次會議日期、時間及地點

下次業委會會議日期為二零零五年二月二十四日於晚上八時舉行。

會議於凌晨零時四十五分結束。

南豐廣場第五屆業主委員會



主席：蘇溢剛先生

日期： 4-3-2005