

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

第七屆(二零零六至二零零七年度)業主委員會

第五次會議記錄

日期：二零零六年十二月十二日(星期二)

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

楊滿輝先生 (主 席)

陳兆宗先生 (司 庫)

蘇業成先生 (保安顧問)

周銘婷女士 (會所顧問)

李少雄先生 (清潔顧問)

周志成先生 (車場顧問)

甘偉豪先生 (維修顧問)

缺席委員

余尙因女士 (秘 書)

列席業戶

3 座 -- 張女士

南豐廣場管業處

顏思遠先生 (高級管業經理)

劉偉強先生 (管業經理—商場代表)

鄭偉鴻先生 (助理管業經理)

黃家柱先生 (工程主任)

余嘉威先生 (管業主任)

劉子麟先生 (助理管業主任)

劉翠婷女士 (見習主任)

會議記錄：余嘉威

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

- | | 跟進 |
|---|-------------------------|
| 1. <u>通過第七屆第四次業主委員會會議記錄</u> 業委會議決一致通過第七屆業主委員會第四次會議記錄。 | 記錄 |
| 2. <u>報告大廈財政狀況(住宅賬及車場賬)</u> | |
| 2.1 鄭經理報告截至二零零六年九月三十日止，本屋苑財政狀況如下： | 記錄 |
| 2.1.1 住宅： | |
| 管理費按金 | HK\$ 3,321,066.00 (未核數) |
| 累積管理費盈餘 | HK\$ 2,145,677.41 (未核數) |
| 累積管理費儲備基金 | HK\$ 8,672,032.79 (未核數) |
| 本年度至二零零六年九月三十日之總結餘 | HK\$ 14,138,776.20 |
| 總結餘對比上年度 增加\$1,139,205.74 | |
| 2.1.2 車場： | |
| 管理費按金 | HK\$ 322,920.00 (未核數) |
| 累積管理費虧損 | HK\$ 18,664.67 (未核數) |
| 累積管理費儲備基金 | HK\$ 423,569.40 (未核數) |
| 本年度至二零零六年九月三十日之總結餘 | HK\$ 727,824.73 |
| 總結餘對比上年度 增加\$49,973.10 | |
| 2.2 在住宅賬收入方面，鄭經理表示因有 1 間流動電話天線公司不續約而令天線收入金額減少每年約 20 萬，同時每月之天線收入款項是撥入公眾賬內。另鄭經理匯報停車場之車票支出費用上(包括時租及月租)，本處已調整上述費用之 70%撥至商場賬，並於 10 月份之車場收支概況表上顯示。 | 記錄 |
| 2.3 鄭經理匯報在財政賬目上，經翻查記錄，本屋苑入伙時各住宅業戶均有繳付泥頭費，現剩餘港幣約\$40 萬元，建議將有關款項(港幣\$405,720.75)全數撥入儲備基金。楊主席表示讚賞管業處自動提出此筆款項，建議可考慮開設維修基金項目存入相關款項，亦有委員建議將款項存入累積管理費內。經各委員商討後，業委會一致通過將泥頭費餘額全數存入住宅儲備基金，鄭經理表示會通知會計部作安排。 | 管業處 |
| 2.4 委員周先生提問在 10 月份之停車場每月收支概況表上，發現保險費一項在 2006 年 7 月份至 10 月份有支出費用，鄭經理回覆是上屆業委會要求將 2006 年 7 月 1 日至 2008 年 6 月 30 日之大廈保險合約費用平均顯示於每一個月的收支概況表上。 | 記錄 |
| 3 <u>報告大廈管理事宜包括保安、清潔、維修、會所及停車場事宜</u> | |
| 3.1 <u>管理及保安事宜</u> | |
| 3.1.1 在每月服務/事件中，鄭經理匯報本屋苑於 11 月份沒有罪案發生，在中央煤氣方面，鄭經理匯報於 11 月份第 2 座低層 G 單位煤氣錶前漏氣而必須緊急關閉全部 G 室煤氣供應。經煤氣公司派員維修後恢復供應。鄭經理表示經由管業處致函煤氣公司後，煤氣公司於 12 月 1 日到本屋苑再次檢查煤氣喉管，檢查發現有部份煤氣主喉管之承托架有鬆，而稍 | 管業處 |

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

- | | 跟進 |
|---|-----|
| 後會提交檢查報告予管業處。楊主席表示管業處上述提及之承托架如煤氣公司發現有損壞，便需作出更換。另有關於業委會致函煤氣公司一事，鄭經理表示待煤氣公司方面有進一步回覆再作決定。 11月份發生1宗升降機困人及4宗非困人(合共5宗)故障。鄰里投訴方面則共有35宗。 | |
| 3.1.2 鄭經理匯報總經理麥先生將於2006年12月18日晚上8時與業委會委員會面，討論本苑日常運作狀況，委員周先生表示屆時未能抽空出席。 | 記錄 |
| 3.1.3 在2007年租用屋苑單車位抽籤及重新分配方面，鄭經理表示有關單車車位抽籤已於2006年11月29日於會所內進行，而有關抽籤結果亦已張貼於佈告板上，中籤單位之登記確認工作由12月4日至16日進行，截至今日已有約160個單車車位被業戶揀選。委員周女士表示抽籤過程至今之工作是否順利，鄭經理表示暫時沒有太大問題。 | 記錄 |
| 3.1.4 鄭經理匯報有線電視A台服務合約將於1月份到期，故有線電視方面已來函提供需要屋苑簽訂為期2年(即由2007年1月17日至2009年1月16日)之合約，每月費用合共\$2,315，金額較現時每月月費\$2,386為低。有業戶表示其單位接收衛星電視頻道較弱，鄭經理表示會安排天線承辦商到其單位作檢查跟進。經各委員商討後，一致通過有線電視以每月月費\$2,315承辦2年A台服務合約。 | 管業處 |
| 3.1.5 鄭經理匯報本屋苑某住戶之月租車輛於2006年9月14日在屋苑大閘車路入口發生意外，懷疑地面渠位下陷及渠氈彈起，引致該車輛受損。而有關住戶要求賠償，故管業處已申報大廈保險及遞交索償文件至保險公司，惟保險公司方面回覆索償金額低於墊底費故不獲處理。經管業處致函諮詢“新鴻基保險顧問有限公司”意見後，回覆本處在此事件表面上是需由屋苑負責及建議與住戶商討賠償事宜，另諮詢“禰氏律師行”之法律意見後，回覆屋苑是需對此事件負上責任。鄭經理表示是次索償金額為\$2,273，因事發地點屬屋苑公眾部份，建議由大廈公眾賬支付。楊主席提出管業處需提供免責聲明書供索償人簽署，同時需檢討該處消防通道日後再發生意外之責任誰屬，楊主席表示需於下次會議列入議題商討，建議本處需諮詢律師意見。經各委員商討後，一致通過用公眾賬支付有關索償金額合共\$2,273，而是次賠償屬特別事件，日後再有類同事件則仍需個別個案商討。 | 管業處 |
| 3.1.6 鄭經理表示管業處需與業委會商討2007-2008年度法律顧問服務合約事宜，並提供法律顧問名單予業委會揀選決定邀請報價。楊主席表示「施文律師行」因是草擬大廈公契及與發展商有生意合作，恐防有利益衝突。委員李先生建議可邀請「胡關李羅律師行」，鄭經理表示「胡關李羅」與南豐集團亦有生意合作。楊主席建議不邀請「施文律師行」及「蘇 | 管業處 |

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

| | 跟進 |
|--|-----|
| 龍律師事務所」，因上次邀請並無回標。經各委員商討後，業委會一致通過 2007-2008 年度法律顧問服務合約邀請「禰氏律師行」、「梁陳彭律師行」、「譚日明律師行」、「李英立律師行」、「Anthodny Kwan & Co.」、「Jesse H. Y. Kwok & Co.」、「鍾沛林律師行」、「林健雄律師事務所」及「柯廣輝律師事務所」報價，鄭經理表示管業處會安排招標工作。 | |
| 3.1.7 屋苑聖誕節節日佈置方面，鄭經理表示聖誕花已於 2006 年 12 月 11 日送抵屋苑，而平台園藝聖誕佈置亦已完成。此外，一如往年，管業處亦已向各承辦商索取玻璃門貼報價。楊主席認為本年住宅佈置已足夠，沒有需要再花九千多元貼玻璃門貼，並且本苑花卉承辦商已在各處花盤及各座入口擺設聖誕花，屋苑應以後減少另購聖誕花作擺設之用。鄭經理提議以散買及自行佈置形式取代，可節省成本，另管業處預算聖誕節花卉和裝飾開支將不多於一萬元。 | 管業處 |
| 3.1.8 顏經理表示在業委會追討發展商利用墩座雲石外牆掛上兩幅宣傳橫額租金費用方面，發展商已處理之中，如有進一步消息會向業委會匯報。 | 管業處 |
| 3.1.9 鄭經理表示現正草擬 2007-2008 年度大廈財政預算案，並預計下個月會有預算案之草稿交予業委會參閱，因應整體經濟市道及通脹情況，人工薪酬調升約 3%至 4%，詳細內容稍後再向各委員匯報。 | 管業處 |
| 3.2 清潔事宜 | |
| 3.2.1 鄭經理匯報管業處已安排由 2006 年 12 月 4 日至 19 日進行第 1 至 6 座之清洗後樓梯工作。另安排由 2007 年 1 月 8 日至 13 日進行清洗住宅沖廁水缸工作，而由 2007 年 1 月 15 日至 20 日會進行清洗住宅食水缸工作。 | 記錄 |
| 3.3 維修事宜 | |
| 3.3.1 黃主任匯報 PL1 穿梭升降機大堂門口八達通讀咭器移位工程已於 12 月 9 日大致完工，而 1 及 2 號會所更改讀咭器企柱工程亦已完成。翻油泳池外牆方面，現正鬆油向羅馬噴水池方向之牆身。另各座天台水錶房及 PL2 水泵房鬆油工程預算於 12 月下旬施工。 | 記錄 |
| 3.3.2 黃主任匯報聖誕節裝飾工程已完成。在搬遷 1 號會所閉路電視設備及櫃位方面，現正進行拉線工程，委員甘先生提出不要做過多明線，黃主任表示會靠牆用槽遮蓋及鬆上牆身顏色。另商場及車場 1、5、6、7 及 8 號升降機翻新維修工程(包括:更換鏡屏、木器、膠片、膠墊、鬆叻架及補雲石等)預算於 1 月下旬施工。 | 管業處 |
| 3.3.3 委員甘先生表示在更新平台各座指示牌方面，建議更換指示牌之物料及款式。業委會一致同意有需要更換款式，並交由黃主任跟進有關指示。 | 管業處 |

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

牌之物料價錢後，再與委員甘先生商討及向業委會提供意見。

跟進

3.4 會所事宜

3.4.1 一號會所接待處改位方面，鄭經理匯報早前與楊主席及委員返回中國大陸選購擺放於1號會所之裝飾擺設，現已送抵2張茶几，稍後亦會送梳化及書櫃等傢俬，並已選購各座座頭羅馬式花盤，同時亦已選購42寸Plasma電視機。鄭經理表示在業委會議決批出預算開支\$50,000採購擺設物品中，現時總支出約\$38,000。楊主席表示會所負責人需聯絡委員周小姐、張小姐及劉太安排揀選假花擺設，並建議管業處可聯絡園藝承辦商<瑰蘭>索取報價。

管業處

3.4.2 在聖誕節活動方面，鄭經理匯報在2006年12月25日於商場晶苑酒家舉行之秋冬蛇宴暨聖誕聯歡晚會，截止報名後，合共有420名業戶參加及會開設37席，當中2席供業委會委員、嘉賓及管業處職員享用，楊主席建議每席購買1支紅酒，以增添節日氣氛。業委會一致通過每席提供1支紅酒供業戶享用，總費用預算約二千元，而購買紅酒費用由民亮總公司屋苑活動贊助費支付。鄭經理表示本年度屋苑活動贊助費方面現已支出約\$35,000。楊主席建議舉辦屋苑新春旅行時可再向民亮總公司申請贊助費。

管業處

3.4.3 主任劉先生匯報兒童遊戲室已購置新玩具，在上屆業委會議決批出\$50,000用作購買玩具及維修兒童遊戲室中，現時總支出為\$28,660.60。另各桑拿及蒸氣浴室加裝救援鐘工程已於2006年11月23日完工。

記錄

3.4.4 有關1號會所壁球場改建為小型羽毛球場方面，經電郵諮詢各委員之意見後，決定設施命名為「小型羽毛球練習場」，惟因尚有部份位置需作執漏工作，鄭經理預計上述設施會於聖誕節前正式開放供業戶使用，業委會一致同意。主任劉先生提出楊主席建議將現時固定之球網改為可移動之球網，以方便不同類型業戶使用，劉先生表示已通知承辦商，稍後會再作商討跟進。

劉主任

3.4.5 主任劉先生匯報更新會所設施收費及使用守則將於2007年1月1日起生效，同時早前管業處曾收到業戶反映為何只有健身室及網球場使用者才可獲豁免桑拿及蒸氣浴室收費，要求壁球及羽毛球等設施亦可獲豁免。業委會認為因其他設施收費較低，未能填補使用桑拿及蒸氣浴室收費，補貼太多，並對正常使用桑拿者不公平，故未能豁免。

記錄

3.4.6 主任劉先生匯報由西貢區敬老節籌備委員會主辦及西貢區議會贊助之將軍澳千歲宴，將於2007年1月11日(星期四)晚上7時正假新都城2期商場美心大酒樓舉行，報名日期會由2006年11月20日開始在1號會所接待處接受登記。

記錄

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

跟進

4. 商討大廈管理事宜包括保安、清潔、維修、車場及會所事宜

4.1 管理及保安事宜

4.1.1 在保安新制服方面，楊主席詢問管業處安排情況如何，鄭經理表示現時只欠制服領花及領呔，預計將會稍後送抵本苑，並預計於 2007 年 1 月 1 日正式全面更換，現時保安員暫穿著舊款式冬季制服。業委會一致通過保安員於 2007 年 1 月 1 日更換新制服。委員甘先生詢問保安員新制服於夏季時是否仍需佩帶領呔，鄭經理回答保安員新制服於一年四季裡均需佩帶領呔及領花。

管業處

4.1.2 楊主席提問早前泳池救生員失職一事，管業處是否已扣減相關服務費用，主任劉先生表示最新一期之賬單已扣除，預計於 11 月份收支表上顯示。

記錄

4.1.3 在平台地磚防滑工程方面，鄭經理向各委員展示由管業處測試樣辦之地磚效果。經各委員商討後，楊主席表示交由黃主任跟進查看有否透明石英沙，同時於試辦後交予委員甘先生觀察其效果再商討，以便於業主週年大會上商議，而問卷調查方面則暫時押後發放。

黃主任

4.1.4 在客戶及增值服務方面，楊主席表示管業處是否已找承辦商報價更換各主要玻璃門磨砂標貼，鄭經理表示搜集相關資料後再向業委會匯報。在增值服務方面，有委員提出未見管業處在地下作任何宣傳協助住戶提供召喚的士服務，鄭經理表示稍後會購買告示牌放置於地下穿梭升降機堂木台面。在傳真/影印服務方面，鄭經理表示管業處將於 2007 年 1 月 1 日正式向業戶提供上述服務，並稍後向住戶發放宣傳通告。

管業處

4.1.5 保安方面，委員蘇先生表示保安員之日常工作表現有所改善，惟發現 P 層仍有部份保安員未有持強硬態度嚴格強制執行拍咭，業委會表示管業處需再加強訓示駐守該崗位之保安員。另委員陳先生建議管業處可否安排保安員於 PL1 當值，楊主席表示該位置在今年度預算案已增加崗位是有保安員駐守，惟人手不足，有保安員離職現有兩名空缺，當有足夠人手便會安排，現暫未有。委員李先生建議於平台入口處加裝入閘機，鄭經理表示有關安裝工程費用需約十多餘萬，委員甘先生表示對加裝入閘機之建議有所保留，主要因現時只有少部份業戶不合作及加裝入閘機有礙觀瞻。經各委員商討後議決，結果有 5 票不贊成加裝入閘機，2 票認為需再作研究跟進，業委會通過管業處不需再跟進有關平台入口處加裝入閘機事宜。

記錄

4.1.6 楊主席表示近日翻閱報紙時留意到有一則新聞講述保障個人資料私隱內有關登記訪客資料事宜並通知管業處。鄭經理表示即向個人資料私隱專員公署索取相關最新資料參閱，內容提及保安員可以將訪客的身分證號碼抄錄在大廈入口處的登記冊內，而保安員應在可行的情況下，讓訪

記錄

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

| | |
|--|-----|
| <p>客選用其他程度較低的方法(如:接納公共團體或公共事業公司僱員或送遞人員的職員證或工作證,或請受訪的住客辨識訪客),以代替提供身分證號碼。業委會表示管業處需通知保安員按照有關指引辦理,鄭經理表示保安員過往一直都有按上述指引做大廈訪客登記。</p> | 跟進 |
| <p>4.1.7 楊主席表示上次會議提及發現有人於通往連理街之天橋上擺放招牌收賣物品,鄭經理表示已於商場 24 小時通道通往天橋之門口放置巡邏簿,同時發現上述情況時會即時通知尉藍灣畔管理處跟進處理。</p> | 記錄 |
| 4.2 清潔事宜 | |
| <p>4.2.1 委員李先生表示早前與顏經理巡查商場之清潔狀況,發現有垃圾筒載滿垃圾而未有清潔員工清理。楊主席表示與委員會約見商場清潔公司並提議承判商主管科文吳先生加強訓練員工,留意商場各處清潔狀況及於週六、日到場親自監察員工之工作表現。顏經理表示待翻新商場工程時會重新編制清潔人手,預計於 3 月份會安排處理。</p> | 管業處 |
| <p>4.2.2 楊主席表示早前與鄭經理及黃主任巡查天井位之煤氣喉管時,發現於第 6 座 2 樓某單位廚房外牆位置有油煙污漬,並加裝抽氣機。鄭經理表示會約相關業戶及安排清潔員工進行清洗外牆工作。委員甘先生表示管業處需了解油煙污漬之由來,管業處會作出跟進。</p> | 管業處 |
| 4.3 維修事宜 | |
| <p>4.3.1 黃主任提出已與委員甘先生商討有關第 1 座 15 樓 4 寸食水減壓掣配件損壞事宜,甘先生沒有反對進行上述工程,業委會一致通過上述工程交由「鴻興」以工程費用合共\$13,800 承辦。</p> | 管業處 |
| <p>4.3.2 有關建議使用電子巡邏系統方面,黃主任表示已與委員甘先生商討,而鄭經理表示預算購買 4 支電子巡邏棒(包括 2 支用於住宅及商場車場各 1 支)、2 個下載器(分別擺放於商場及住宅管業處)及約 300 個巡更點。楊主席建議管業處需以用者自付原則之方式分賬付款。</p> | 管業處 |
| <p>4.3.3 楊主席提問有關改動天台位過刮喉一事,黃主任表示因有關位置是按照政府規例而定,故管業處建議不改動。業委會一致通過不需更改天台過刮喉之現時位置。</p> | 記錄 |
| <p>4.3.4 楊主席提問有關 2 號會所外牆漏水一事,黃主任表示已完成防水工程,稍後會安排試水工作,而確實之試水日期時間會再通知楊主席。</p> | 黃主任 |
| <p>4.3.5 楊主席表示管業處需留意日後如有拆外牆磚之工程,有關位置需用近似顏色髹口,以免令外觀不統一,黃主任表示工程部員工過往一直都有注意上述事宜,但會再通知有關承辦商員工加強留意。</p> | 記錄 |

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

- | | 跟進 |
|---|-----|
| 4.3.6 楊主席反映經管業處調高本苑會所及各座之冷氣溫度後，發現 1 號會所內之冷氣仍偏低，各委員商討後建議需再作調校該處冷氣溫度。 | 管業處 |
| 4.3.7 楊主席提問在改善 P 層穿梭升降機大堂冷氣工程一事，黃主任表示會進行招標報價後，再向業委會匯報。 | 黃主任 |
| 4.3.8 黃主任提出本苑之公共天線、衛星天線及保安電子系統保養合約將於 2006 年 12 月 31 日屆滿，現時保養承辦商為「先達系統有限公司」，上述保養合約共有 7 間合資格承辦商報價，經報價分析後，最低標承辦商為「信興機電工程有限公司」，年費為 \$22,800。楊主席提出管業處需了解「信興機電工程有限公司」是否就是樂聲牌總代理。業委會一致通過交由「信興機電工程有限公司」用 \$22,800 承判。 | 黃主任 |
| 4.4 車場事宜 | |
| 4.4.1 委員周先生表示早前管業處接獲業戶反映有關其停泊在 PL2 之車輛被人刮花而建議在其車位附近加裝閉路電視鏡頭一事，經與管業處職員實地視察後，認為暫時未有需要於 PL2 該車位位置額外加裝閉路電視鏡頭。 | 記錄 |
| 4.4.2 顏經理表示在更換停車場電腦設施方面，車場大業主暫未有進一步計劃，稍後會與委員周先生研討更換現有電腦系統事宜，楊主席表示希望管業處加快跟進改善停車場電腦系統。 | 管業處 |
| 4.4.3 楊主席表示增加電單車位租金後會否影響出租率，另提問管業處建議地下停車場增加 8 個月租電單車位一事，顏經理表示現不贊成地下停車場額外增加 8 個月租電單車位，楊主席表示管業處須從新安排電單車分配，電單車須停泊在電單車位內。 | 記錄 |
| 4.5 會所事宜 | |
| 4.5.1 主任劉小姐匯報擺放會所之梳化椅，約有 10 張損壞而需作更換，經報價後，「精工」報價一張梳化椅金額需 \$800，而「美居樂」則報價平布料 \$400 一張，貴價布料須 \$650 一張。劉小姐表示選用布料較便宜，委員周女士表示待管業處再搜集多些資料報價後再商討。另 2 張擺放於 PL1 之梳化椅出現損壞，劉小姐表示「精工」報價更換一張梳化椅金額需 \$1,300，而「宜家傢俖」一張梳化椅金額只需 \$690。經委員商討後，一致通過選購「宜家傢俖」更換兩張擺放於 PL1 之梳化椅。 | 管業處 |
| 4.5.2 委員李先生提出早前發現有業戶在自修室將書包打開而離開，有霸佔座位之嫌，當詢問會所職員時，其表示有記錄業戶使用自修室之時間，李先生建議管業處需加強巡查。主任劉先生表示最近已張貼守則於自修室內，會所職員亦會定時巡邏自修室，同時管業處曾與去屆業委會商討擬訂自修室守則，並一致通過使用人若離開座位超過 1 小時，管業處及 | 管業處 |

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

跟進

會所職員有權將座位上物件移走及暫存於會所櫃檯，惟有關行動需由 2 名職員同時執行，互相見證。楊主席表示管業處需通知職員加強留意上述情況及留意使用者有否濫用自修室座位。

4.5.3 委員李先生表示發現有業戶在薈萃廊閱讀時，將報紙雜誌亂放於枱上而未見有會所職員巡邏，管業處表示會要求會所職員加強巡視及認真處理違規的情況。

管業處

4.5.4 楊主席表示業戶是需按照會所規則使用會所設施，管業處需教導各會所職員，注意業戶是不可在會所內作任何商業性質之工作(如:銷售保險)，管業處表示會通知各會所職員加強留意。

管業處

5. 檢討公用月租車位收費事宜

楊主席表示接獲管業處通知大業主已調減停車場月租租金(包括月票、季票及半年票)，鄭經理表示月租收費由\$2,500 調減至\$2,200，楊主席建議公用月租車位收費之季票及半年票可參照大業主調減後之季票及半年票之收費，扣減約 10%，而管業處稍後將向各業戶發放相關通告，並以先到先得之方式租用公用月租車位。另外，楊主席提出發現有輕型貨車停泊於時租私家車車位而不是停泊於時租卸貨位逃避收費，管業處須強制執行輕型貨車須停泊在時租卸貨位內並須收取費用。周委員表示購置私家車車位時已有規定不能停泊貨車。楊主席建議管業處可將部份卸貨位由時租轉做月租，顏經理表示會作考慮研究。

管業處

6. 商討 2007 年屋苑消防系統保養服務合約事宜

黃主任表示會前已向各委員派發 2007 年度消防系統及裝置年檢分析表，並匯報 2006 年度之承辦商為「東源工程服務有限公司」，而上述工程共邀請 9 間承辦商報價，經報價分析後，最低價分別為「通力消防工程公司」及「星堡有限公司」，每年保養金額同為\$2,000，但由於「星堡有限公司」於 2004 年度於本苑之表現一般，故建議交由「通力消防工程公司」承辦是項工程。業委會一致通過由「通力消防工程公司」以年費\$2,000 承辦 2007 年屋苑消防系統保養服務合約。

管業處

7. 商討屋苑升降機保養服務合約事宜

鄭經理表示本屋苑之升降機及扶手電梯保養合約將於 2007 年 3 月 31 日屆滿。為確保屋苑升降機系統運作正常，管業處已安排 2007-2008 年度升降機保養服務合約招標程序，而出標時亦會篩選承辦商。經報價後，現時保養承辦商「奧的斯」回標報價相比現時合約價錢增幅 4.5%，故管業處已即時與「奧的斯」方面商討，但暫未有初步回覆，而管業處稍後亦會安排「奧的斯」與業委會約見，以便商談合約內容細則及進行議價。經各委員商討後認為上次承判時包括有價值 38 萬元之增值紅外線刀制，相對下增加共 40 多萬並不合理，如果再見標時無合理減費各委員認為須公開招標。楊主席表示待業委會與「奧的斯」見標後會於下次會議再商討。顏經理則提出發現其他升降機保養承辦商於新一年度之合約亦有加價之趨勢。

業委會
管業處

南豐廣場業主委員會暨管業處

The Owners' Committee &

The Management Office 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。

跟進

委員李先生提出安裝於住宅升降機內之射燈未能達節省用電之效，建議管業處可考慮轉用慳電膽，黃主任表示早前管業處已通知升降機保養承辦商開始進行研究節省有關電力之方法。

8. 商討農曆新年活動安排事宜

鄭經理表示農曆新年活動將按照去年之模式安排，會邀請醒獅隊伍到本苑助慶，預計表演活動會於農曆年初三下午二時半舉行，而去年活動支出約\$6,800，稍後亦會進行招標報價，業委會表示費用向「民亮發展有限公司」申請贊助。

管業處

9. 其他事宜

9.1 商場翻新工程方面，顏經理表示管業處已與委員於2006年12月8日晚上進行簡介，向委員講解商場裝修情況。另管業處亦已發放通告通知各業戶有關商場美食廣場全面翻新工程事宜，張貼構思圖則於PL1穿梭大堂及商場管理處供業戶以供各業戶閱覽及收集意見。直至開會時，只收到2個住戶的書面意見，表示希望保留美食廣場以享用平價食品。楊主席表示管業處須提醒發展商留意PL2停車場在新樓宇時已有的地面裂紋，是否有機會有水流落下層影響翻新工程。管業處會把意見轉交商場業主。

管業處

9.2 有關有住戶反映商場某商舖油煙出風口半夜噴出油煙氣味一事，楊主席表示管業處通知已安排員工每晚留意該處有否異味傳出，至今暫未有發現，情況大致正常。楊主席通知管業處需回覆有關住戶，如住戶再發現有任何異味傳出，請管業處再作協助跟進。

記錄

10. 訂定下次會議日期

下次業委會會議日期為二零零六年一月十一日於晚上八時舉行。

會議於凌晨十二時四十分結束。

南豐廣場第七屆業主委員會




主席：楊滿輝先生

日期： 11 JAN 2007