

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](http://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

第十一次會議記錄

日期：二零零七年六月十二日(星期二)

時間：晚上八時正

地點：南豐廣場二號住客會所之卡啦 OK 及宴會室

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)

列席業戶

3座 - 張先生

3座 - 張女士

南豐廣場管業處

劉偉強先生 (高級管業經理)

鄭偉鴻先生 (管業經理)

陳綺雯女士 (管業經理)

余嘉威先生 (管業主任)

黃家柱先生 (工程主任)

劉翠婷女士 (助理管業主任)

劉子麟先生 (助理管業主任)

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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

	跟進
1. <u>通過第七屆第十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十次會議記錄。	記錄
2. <u>報告大廈財政狀況(住宅賬及車場賬)</u>	
2.1 鄭經理報告截至二零零七年三月三十一日止，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\$ 3,081,545.41 (未核數) 累積管理費儲備基金 HK\$ 9,552,313.64 (未核數) 本年度至二零零七年三月三十一日之總結餘 HK\$ 15,954,925.05 總結餘對比上年度 增加\$2,946,154.79	
2.1.2 車場：管理費按金 HK\$ 322,920.00 (未核數) 累積管理費盈餘 HK\$ 57,153.51 (未核數) 累積管理費儲備基金 HK\$ 440,274.66 (未核數) 本年度至二零零七年三月三十一日之總結餘 HK\$ 820,348.17 總結餘對比上年度 增加\$142,496.54	
2.2 鄭經理匯報本年度財政至 2007 年 3 月份之累積盈餘有\$2,946,154.79，預計扣減豁免 4 月份管理費支出後，全年實際累積盈餘約 160 萬元。而於 3 月份住宅收支表上較大之支出為新增會所設備，約 4.8 萬元。3 月份停車場收支表上則沒有特別開支。	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 5 月份沒有業戶受傷或意外事件，但有 1 宗罪案發生，於 2007 年 5 月 23 日商場某商舖報稱有一男子到其舖內找續金錢時被騙走港幣約 500，其後報警求助。5 月份發生 2 宗升降機困人及 8 宗非困人(合共 10 宗)故障。鄰里投訴方面則共有 38 宗。保安投訴方面，第一座有訪客不滿保安員截查登記時禮貌不足。在清潔投訴方面，於 2007 年 5 月 12 日第五座有住戶投訴後樓梯垃圾桶有蟑螂。另於 2007 年 5 月 16 日第五座有住戶投訴某單位送傢俱後留下紙皮。 5 月份共有 2 宗工傷事件，於 2007 年 5 月 15 日一名清潔女工在第五座後樓梯洗地時不慎跌倒。另於 2007 年 5 月 26 日一名清潔男工在停車場斜路使用手推車時與本苑一輛私家車相撞，清潔男工腳部受傷，而私家車則車身受損。鄭經理表示上述 2 宗工傷意外已申報大廈保險，而有關私家車車主亦已向管業處提出索償。	記錄
3.1.2 鄭經理匯報於 2007 年 6 月 2 日接到東方日報傳真查詢有關本苑保安人員要求訪客出示身份證明文件登記一事，管業處已回函本苑職員已遵守<個人資料(私隱)條例>的規定，採取合適之措施而保障個人資料及私隱。	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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

3.1.3 鄭經理匯報早前第五座於 2007 年 6 月 1 日晚上 7 時 56 分警鐘誤鳴，經管業處調查後，懷疑消防系統出現故障，以致火警鐘鳴響，而大廈升降機其間因受消防系統影響而自動返回 P 層大堂，升降機服務略受影響，有關消防系統於事發後約 15 分鐘回復正常。楊主席提問本苑警鐘鳴響時是否會有訊號直接接駁消防局，鄭經理回應正確。為避免故障情況再度發生，管業處已安排註冊消防裝置承辦商於 2007 年 6 月 4 日進行檢查消防設備及線路，檢查後發現警鐘誤鳴乃第五座 21 號升降機槽頂之煙霧頭出現故障導致，其他系統則運作正常。委員蘇先生提問本苑有否安排消防演習，楊主席表示管業處有安排消防演習，但甚少業戶參與。楊主席亦提問有關系統相隔多久檢查一次，黃主任匯報按法例規定每年進行一次全面檢查。

跟進  
記錄

3.1.4 鄭經理匯報電子保安巡邏系統已於 2007 年 6 月 1 日起正式於本苑使用，而每天均會將巡樓報告列印覆核妥存，如有漏鐘是會顯示於巡樓報告上。楊主席提出於下次會議時提供有關巡樓報告樣本予各委員參閱。

管業處

3.1.5 鄭經理匯報為配合現有商場翻新工程，位於商場之 1-2 號扶手電梯將會於本週被拆去，而 3-4 號扶手電梯將會保留使用及於 3-4 號扶手電梯兩旁會加建行人樓梯，管業處已向各業戶發放相關通告。另外，於 2007 年 6 月 20 日起將會進行更換 PL1 商場部份地台磚工程，為配合有關工程，進出住宅 PL1 穿梭升降機堂之玻璃門預計於 2007 年 6 月底其中一天，安排圍封而暫停使用，更換地磚之位置將會以地毯暫時遮蓋，屆時各住戶需使用住宅地下(G/F)穿梭升降機堂進出，管業處將稍後向各業戶發放相關通告。楊主席建議管業處需於 PL1 穿梭升降機堂內當眼處張貼有關工程進行日期之告示。

管業處

劉經理表示上述更換地台磚工程會覆蓋至入境處及蔘茸商舖位置，而現時商場翻新工程之位置預計於 2007 年 9 月 1 日重新開放。委員李先生提問現時商場裝修會否關上消防喉，劉經理表示有關工程不會影響消防系統設備正常運作，而早前有勞工處職員及消防人員已到商場視察消防設備，滿意原先的設備操作及額外增加的防火設施。

3.1.6 楊主席表示於 2007 年 5 月 23 日與余主任出席在將軍澳廣場舉行之南區屋苑聯席會議，會上提及有關本苑通往地鐵站天橋加裝冷氣事宜，地鐵公司方面尚未有函件回覆。另中電興建風力發電站計劃上，會議上邀請中電負責人解釋此項計劃為提倡再生能源，並與政府協議將 5%轉為環保發電，而計劃興建約 60 台風機是會遠離將軍澳民區。下次南區屋苑聯席會議將於 2007 年 7 月 25 日在將軍澳中心舉行。

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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

3.1.7 楊主席表示近日接獲蔚藍灣畔業主委員會來函有關強烈反對環保署建議擴建將軍澳堆填區事宜，並召集將軍澳區各屋苑於2007年6月16日下午2:30在蔚藍灣畔召開會議商討對策，以解決滋擾將軍澳居民多年的民生問題。楊主席表示會出席相關會議，委員甘先生亦表示有興趣出席。	跟進 記錄
3.1.8 楊主席表示近日接獲西貢區議會周賢明議員來函有關百勝角一帶山坡上的認可墓地與日俱增，而興建位置一直予人雜亂無章之感，面向山景而居的市民數年來深受影響，故邀請本會出席會議商討百勝角認可墓地的現行政策事宜，有關會議日期及時間待定。	記錄
3.1.9 委員李先生表示發現1樓商場新商舖向地鐵站方向之窗戶掛上閃閃串燈，影響屋苑外觀。楊主席亦表示有某商舖將掛燈掛出舖外。主任劉先生表示已向上述商舖反映相關問題。	管業處
3.1.10 委員李先生提出有關住戶享有商舖之優惠期已屆滿，楊主席表示商場租務部早前已回信業委會有關建議待商場整體翻新後，若能引進更多連鎖式商戶，便會嘗試聯絡各大連鎖商舖推行有關商場推廣及住戶優惠事宜。主任劉小姐表示已聯絡有關商舖要求向本苑業戶提供優惠，並會再更新有關優惠事宜。	管業處
<b>3.2 清潔事宜</b>	
3.2.1 鄭經理匯報最近本港海水因受紅潮影響，管業處早前發現廁水由咸水轉為淡水供應，並已查問水務署作實，水務署方面表示恢復使用咸水時不會另行通知。另於7月份本苑將會進行清洗沖廁及食水水缸工作。	記錄
<b>3.3 維修事宜</b>	
3.3.1 黃主任匯報 1) 更換樓層走廊天花燈火牛方面，遇有損壞時會陸續更換、2) 各座天台水錶房及各座 PL2 水泵房鬆油之工程進行中、3) 各座平台有蓋行人走廊燈加裝感光掣之物料已備妥，預算6月份天晴時安裝、4) 6座至1座遊樂場後面緩步徑地台掃口之工程待天晴時再繼續進行執修、5) 翻鬆6座至1座遊樂場後面緩步徑外牆天花頂油漆之工程預算6月底施工、6) 商場及車場1、5、6、7及8號輦翻新維修工程(包括：更換鏡屏、木器、膠片、膠墊、鬆叻架及補雲石等)，所有輦內白膠片及黑膠墊已更換完成，1號輦更換鏡屏及木器已於2007年4月23日完成，5號輦預算翻新商場後才進行、7) 1號會所內加裝2支閉路電視鏡頭及2號會所內加裝2支閉路電視鏡頭，工程已於5月施工，2支加裝1號會所內已完成，剩餘的2支預算6月中完成、8) 平台改善3處去水情況，工程已於5月初進行改善第3座對出走廊去水位置、9) 泳池更換2部熱水爐，已於5月底完成更換。 委員甘先生表示於雨天時，發現平台行人通道部份天幕位置出現漏水狀況，建議管業處將有關問題放入維修工程進度預算表內作跟進。業委會其他委員對維修工程進度預算表並無意見。	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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

- |  | 跟進<br>記錄 |
|--|----------|
| 3.3.2 有關更換第五座冷氣機房供會所使用之電容器工程，黃主任匯報經應業委會要求，管業處已與承辦商「大昌」議價，「大昌」同意由原價\$28,440調低至\$28,000，故交予「大昌」承辦，並於6月初完成更換工程。另有關於會所冷氣面板更換工程，管業處亦已應業委會要求，與承辦商「大昌」議價，「大昌」同意由原價\$31,000調低至\$27,995，故交予「大昌」承辦，並於5月份完工。  |          |
| 3.3.3 黃主任匯報有關2號會所執修哥爾夫球場外牆漏水工程方面，經幾場大雨親自觀察後，發現2號會所內近女洗手間之天花頂仍有滲水，故已即時拍照及通知承辦商待天晴時再進行執修。  | 管業處      |
| 3.3.4 黃主任匯報於第三座對出平台位置地台完成加裝不銹鋼面去水渠工程，楊主席指早前下大雨時，觀察該處洞板之不銹鋼面未能迅速去水，故建議管業處嘗試更換另一款式蓋面(用不銹鋼條)，以減少地台面積水之機會，管業處表示會作出跟進。委員甘先生提出平台其他位置亦需考慮加裝去水渠，楊主席表示待現時試驗排水槽效果滿意後，將推展至其他已發現存在積水的地點，待業主大會後需召開特別會議決定其他有需加裝去水渠之平台位置。   | 管業處      |
| <b>3.4 會所事宜</b>  |          |
| 3.4.1 主任劉小姐匯報於2007年5月27日及6月10日舉辦之<仕德福山景酒店自助餐一天遊>兩團旅遊活動已順利完成。楊主席表示對是次旅遊活動之安排深感滿意，委員周女士亦認同導遊之表現出色。另劉小姐表示為籌備秋季旅行活動，管業處會向區議會申請撥款。楊主席提問現時屋苑活動贊助費有否剩餘金額，鄭經理回應現已使用新一年度之屋苑活動贊助費，下次會議會向業委會匯報現時活動贊助費餘額。  | 管業處      |
| 3.4.2 主任劉小姐匯報有關泳池承辦商「寶豐泳池管理公司」提出救生員更台座椅沒有腳踏一事，「寶豐」報價更換救生員更台需\$5,800元，而早前管業處已電郵至各委員「寶豐」會以\$2,900元贊助購置一張更台座椅。業委會一致通過交由管業處與承辦商「寶豐」商討更換救生員更台事宜。  | 管業處      |
| 3.4.3 委員李先生提出於2007年6月4日晚上9時發現在2號會所卡拉ok房內擠滿菲律賓籍人士，使用人數有20人或以上。由於使用人數已超過容納人數12人，故即時向會所職員查詢，有關職員表示因已接納申請而未有辦法阻止。主任劉小姐表示稍後會致函有關違反人士。楊主席表示現時會所備有使用守則指引，會所內每間設施房均有處理違反守則程序，如發現有超額人數，管業處需作出即時處理。雖則是次事件發生時管業處尚未制定有關申請表格，但會所職員是需主動通知申請人有關設施房之容納人數。鄭經理表示最近才制定申請表格及相關租用收費，故當時未有收取額外人數之費用。劉小姐表示現時卡拉ok房收費每小時\$30元，非繁忙時間為\$15元。楊 | 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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

跟進

主席提出現時卡拉 ok 房已花費約 6 千元更換投影機及增添宴會用檯、椅及其他設施，故不贊成收取非繁忙時段每小時\$25 元，認為收費過低。委員周女士謂前幾屆的業主委員會認為會所使用率偏低，才在非繁忙時段使用優惠價來吸引業戶，以增加會所收入。但現時會所的使用率已有所上升及卡拉 ok 房亦已增加多項新設備，故無需要非繁忙時段優惠。委員甘先生亦同意取消非繁忙時段優惠。楊主席表示早前業委會已議決收取每小時\$50 元。

鄭經理表示如沒有人反對，卡拉 ok 房會一律收取\$50 元，亦會按照薈萃廊方式先填寫申請表格，若發現有超額情況，則會收取每位\$5 元，實施日期待定。楊主席表示會所職員需清楚交場程序及加強留意使用設施房之人數有否超額。鄭經理表示如超過 15 人會中止申請者繼續使用卡拉 ok 房。委員陳先生提問現時管業處有否先收取申請者按金，當發現人數超額時會否按人數從按金中扣除費用。劉小姐回應會先向申請人收取\$1,000 元按金。

住戶張先生建議管業處可考慮懲罰性收費，如發現人數超額可按人數從按金中扣除費用。委員甘先生表示贊成，這無疑可令業戶遵守會所規則。經各委員商討後，業委會認為使用者需自行負上照顧小朋友安全之責任。鄭經理表示管業處將定下卡拉 ok 房容納人數上限為 20 人，如發現人數超額，會收取人頭費每位\$200 元懲罰性收費。若租用期間損壞任何設施，將會另行向使用者索取賠償費用。鄭經理表示卡拉 ok 房會依照薈萃廊之申請模式，即業戶需親自到會所填寫申請表格及付款，管業處根據業戶填寫申請表後之資料，經批准及收款後作實為準。而卡拉 ok 房及薈萃廊均會收取申請人按金\$1,000 元，有關上述新規條預計於 2007 年 7 月 1 日起開始於薈萃廊及卡拉 ok 房實施。業委會建議管業處可再詳細研究其他方法及於申請表上定下相關規條。鄭經理表示稍後會電郵至各委員有關細節及開始實施日期。

#### 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 保安方面，委員蘇先生提出最近本苑有多名新入職保安員，而發現駐守 P 層之新保安員未有嚴格執行拍咭。委員甘先生及李先生建議管業處需向新入職保安員提供基本處理程序之訓練，亦可安排有經驗之保安員帶領新人學習。劉經理表示保安經理會安排適當訓練予新舊保安員，鄭經理亦表示每兩個月都會召開保安會議，會中提出對各保安員不同崗位之要求、員工需儘自己職責執行日常職務及互相交換意見等。鄭經理表示員工辭職原因當中包括覺得駐守 PL1 之壓力太大，委員周女士表示亦曾見到駐守 PL1 之職員因嚴格執行拍咭工作而被住戶責罵。由於現時保安仍欠缺人手，故管業處稍後會派員出席招聘會進行招聘工作。另外，委員甘先生提出曾看到有保安員衣不稱身，認為保安員需注重外表形象。鄭經理回應新入職保安員因沒有進行度身而暫時穿著離職員工之制服，故會出現上述情況。在夏天時，鄭經理表示保安員是可除去領呔執行巡樓工作，而各座座頭保安員是需穿著制服背心及只可於搬

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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

	<u>跟進</u>
運物件時才可豁免將衫袖摺起。	
4.1.2 楊主席提出上次會議建議管業處可找承辦商為業戶免費檢查單位內浴室設施一事，表示需由本屋苑認可承辦商到單位視察後才作報價，價目應有規定以免報價金額過高，亦建議管業處可考慮挑選幾間較好的承辦商供業戶選擇。黃主任建議管業處推介民亮發展有限公司認可之承辦商供業戶選擇，並由承辦商親自到單位視察報價。	管業處
4.1.3 楊主席提出上次會議委員甘先生表示 P 層大堂冷氣不足之跟進情況，鄭經理表示管業處已按照上次會議業委會之建議，於非繁忙時間關上 P 層出入通道各一道玻璃門，並由 6 月份起量度該處溫度作統計。委員甘先生表示管業處需跟進該處風閘是否運作正常，並建議管業處可於 7、8 月份暫時開多 1 部冷氣機。管業處表示會作出跟進。另外，大部份委員對 4、5 月份冷氣系統改善工程亦表示滿意。	記錄
4.1.4 楊主席提出上次會議有關業委會初步同意「九巴」可向管業處申請安裝天線於墩座外牆位置一事，鄭經理表示已回覆「九巴」，「九巴」方面表示會先作自行研究。	記錄
4.1.5 楊主席提出有關早上街外派報員阻礙業戶使用升降機一事跟進情況，鄭經理表示已通知保安員加強留意，如發現有派報員於早上 7 時後仍影響升降機正常運作，管業處會進行驅趕行動。	記錄
4.1.6 委員蘇先生提出管業處需加強留意商場裝修承辦商燒焊的安全性及不可吸煙，以免發生危險。劉經理表示已通知裝修承辦商及員工加強巡查，而現時裝修承辦商亦十分合作。	記錄
<b>4.2 清潔事宜</b>	
4.2.1 委員李先生表示管業處已於第二座通往商場之後樓梯張貼不准吸煙告示，但發現仍有商舖人士於該處吸煙，建議管業處要求於該處加設巡邏點。管業處表示會作出跟進。	管業處
4.2.2 委員甘先生提出發現商舖酒家於 3 號樓梯位置門內擺放點心車，陳經理表示已致函該酒家上述問題，並需清走點心車。甘先生表示最近有某食肆商舖將椅子擺放出舖外而影響行人通道，陳經理表示已向該商舖負責人反映。另外商場天橋入口處曾傳出異味，管業處表示會檢查及留意跟進。	管業處
<b>4.3 維修事宜</b>	
4.3.1 楊主席提出上次會議有委員會發現第一座及第六座兒童遊樂場對上部份假天花有鬆脫跡象及於該處附近位置有石屎跌下之跟進情況，黃主任表示已安排員工巡視檢查有關位置，未見石屎有即時跌下之危險情況。	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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

- |   | 跟進  |
|---|-----|
| 4.3.2 在更新平台指示牌方面，黃主任於會上向各委員展示由「招牌屋」提供之指示牌樣辦款式供各委員參閱及提供意見。劉經理表示會稍後電郵鄰近屋苑蔚藍灣畔之相關款式供各委員參考。由於已拆除的指示牌之位置晚上仍有燈光照射，為免影響外觀，委員甘先生建議管業處暫時關掉該照明燈光，黃主任表示會作出跟進。  | 黃主任 |
| 4.3.3 黃主任匯報由於供第一座、第二座、公眾系統及公眾 Panel No.1 用之消防控制屏出現失靈狀況，為確保消防系統運作正常，建議更換有關消防控制屏連電子底板及顯示咭。經總公司進行抽籤揀選承辦商投標後，是次工程共邀請 8 間承辦商競投，至截標日共有 6 間承辦商回覆報價，最低價承辦商為「泰星」，更換費用總金額為\$50,000，故建議交由「泰星」承辦是項工程。分賬方面，黃主任表示住宅賬負責支付第一座及第二座之消防控制屏，而公眾系統及公眾 Panel No.1 之消防控制屏則由公眾賬負責 80%及冷氣賬負責 20%，業委會並無異議。經各委員商討後，由於第二低價承辦商「科藝」為上次更換消防控制屏之承辦商，建議管業處與承辦商「科藝」及「泰星」嘗試議價，業委會同意最低標價者將承辦有關工程，黃主任表示會作出跟進。          | 黃主任 |
| 4.3.4 黃主任匯報由於第 1 座 15 樓及 30 樓有 3 組食水減壓掣出現失靈狀況，為確保第 1 座供水系統運作暢順，建議全面更換 15 樓及 30 樓合共 4 個減壓掣。經總公司進行抽籤揀選承辦商投標後，是次工程共邀請 8 間承辦商競投，至截標日共有 3 間承辦商回覆報價，最低價承辦商為「泰星」，更換費用總金額為\$57,420，故建議交由「泰星」承辦是項工程。業委會反映回標之承辦商數目相比邀標之數目為少，建議管業處可考慮不給予機會予常不回標之承辦商作下次競投。經各委員商討後，業委會一致通過同意交由「泰星」承辦是項工程，並建議管業處與承辦商「泰星」嘗試議價及儘快安排進行更換，黃主任表示會作出跟進。委員甘先生建議管業處下次出標更換損壞設備時，要求承辦商投標報價更換全苑相關損壞設備之價目，以免續次投標及可減低工程支出費用。 | 黃主任 |
| <b>4.4 車場事宜</b>   |     |
| 4.4.1 楊主席表示有關 PL2 停車場部份車位正進行防漏工程方面，提問委員周先生有否視察工程及有何意見，周先生表示對有關工程沒有意見。   | 記錄  |
| 4.4.2 委員周女士提出有業戶反映於第二座 PL2 層內候車時感覺悶熱及空氣不夠流通。楊主席表示 PL2 層該部升降機實為消防升降機，入伙時主要用作每層都須有的消防升降機，所以只有向下按掣(可由 PL2 層落到 G/F 地下)，故設計上該層並沒有通風設施，後來因前幾屆業委會有委員提出為方便業戶往返住宅單位而議決於 PL2 層為該部消防升降機額外加裝向上按掣。楊主席表示業戶可選擇利用穿梭升降機大堂使用升降機到平台往返單位。業委會建議暫時不考慮加設通風設施，以免增加停車場支出。  | 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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

**4.5 會所事宜**

4.5.1 住戶張先生反映有關現時泳池安排事宜，事由因發現有小朋友參加由屋苑舉辦之泳班時，家長會被獲發免費入場證而可陪同進入泳池。相反當其女兒找訪客教授泳術時，其家人卻未能免費陪同進入泳池。楊主席表示本苑是不容許業戶或訪客利用屋苑範圍以商業形式私人教授任何活動，張先生解釋該訪客是親戚關係，並沒有收取金錢。鄭經理表示現時本苑舉辦之泳班可由家長免費陪同進入泳池是因有教練在場，較易監管家長會否使用泳池內其他設施，而現時政府康文署公眾泳池大人陪同小童進入泳池均需收費。劉經理表示為防有人濫用設施，泳班只有 1 位家長可免費陪同小朋友進入泳池。另有關泳班之學費收費已較高，已包括該名免費陪同進入泳池家長之費用。張先生表示不相信管業處監控免費陪同進入泳池之人士會出現困難，而張先生表示有很多家長欲陪同小朋友進入泳池享受家庭樂，故希望管業處可考慮容許家長免費陪同小朋友進入泳池。管業處會稍後回覆張先生。

4.5.2 委員周女士提出有關跟進擺放於 1 號會所櫃位旁插架一事，鄭經理向各委員展示由承辦商提交之設計圖，每個插架之金額約\$1,100 元，管業處考慮訂購 2 個插架分別擺放於 1 號及 2 號會所內，業委會並無異議。

4.5.3 主任劉小姐提出管業處正籌備秋季旅遊活動，因業戶對剛舉辦<自助餐一天遊>之旅遊承辦商「天祥旅遊」口碑不俗，故會聯絡「天祥旅遊」協助物色秋季旅遊地點及提供報價。楊主席表示交予管業處與委員周女士商討有關秋季旅遊事宜。

4.5.4 楊主席提出早前管業處致函諮詢「禰氏律師行」有關發現有住戶自行與本苑原本導師組織興趣班一事，鄭經理表示已收到「禰氏」來函回覆管業處可考慮在土地審裁處申請禁制令，但必須收集進一步資料或證據證明有關業戶使用會所作商業用途。鄭經理表示現階段管業處會考慮採用行政措施阻止上述情況發生。此外，日後管業處與新興趣班續約時將加入新條款，要求有關導師遵守，以免日後私自教授。

4.5.5 楊主席提出早前發現有當值救生員在聊天，甚至使用手機聊天。楊主席表示業委會與泳池承辦商「寶豐」見標時，已清楚合約條件，於泳池當值之 2 名救生員是不能聊天及不准帶電話、打機等而影響正常工作。鄭經理表示經管業處作出跟進及向「寶豐」反映有關問題後，「寶豐」已安排調換該名救生員，現時因正找另一救生員替補而暫安排替更當值。為顧及泳客生命安全，楊主席建議管業處可考慮向「寶豐」發出警告信，並通知「寶豐」有關業委會不滿意救生員現時之工作表現態度。

跟進

管業處

記錄

周女士  
管業處

管業處

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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

	跟進
<p>5. <u>商討大廈保險合約事宜</u></p> <p>有關 2007-08 年度大廈保險綜合招標方面，鄭經理匯報總公司是次共邀請 9 間保險公司投標報價，至截標日只有 1 間「新鴻基保險顧問公司」回覆報價，建議 2007-08 年度保險服務交由「新鴻基保險顧問公司」承辦，而在標書分析中，2007-08 年度本屋苑保費總額為\$239,170.27，較去年減少約 32%，同時「新鴻基保險顧問公司」為現時屋苑之保險公司。為加強對業主之保障，業委會要求第三者保險墊底費需與現時相同維持\$3,000，與總公司投標既定要求墊底費\$5,000 不同，故管業處已向「新鴻基保險顧問公司」索取墊底費\$3,000 的新報價，費用為\$36,400，經考慮後，業委會決定使用有關\$3,000 墊底費的報價。而大廈保險費用將根據大廈公契分數，住宅支付金額佔總保費之 71%、商場佔 22%、停車場則佔 7%。參照去年方法，管業處亦會將保費總額平均顯示於每一個月的收支概況表。業委會一致贊成由「新鴻基保險顧問公司」以\$239,170.27 承辦 2007-08 年度大廈保險合約。</p>	管業處
<p>6. <u>商討大廈收集垃圾及運載服務合約事宜</u></p> <p>有關 2007-08 年度大廈收集及運載垃圾服務合約方面，鄭經理匯報總公司是次共邀請 9 間公司投標報價，至截標日共有 4 間公司回標，管業處已安排業委會與最低價之 3 間公司(包括:「富都」、「誠信」及「卓士」)進行見標。經見標會議後，「富都」作出價錢調整，由原價每月\$18,500，減至每月\$16,275，但合約期需延長為兩年，總金額為\$390,600。「誠信」及「卓士」價錢則保持不變。現時最低標公司為「富都」，而「富都」是現時本苑承辦商。楊主席表示現時「富都」之收集垃圾程序較舊承辦商「卓士」為佳，而 2 年合約可爭取每月服務費較低，故業委會一致決定由「富都」以每月\$16,275(共 2 年合約)承辦 2007-09 年度大廈收集及運載垃圾服務合約。</p>	管業處
<p>7. <u>商討健身室器材保養服務合約事宜</u></p> <p>有關 1 號會所健身室器材保養服務合約方面，鄭經理匯報是次合約共邀請 4 間公司競投，至截標日只有承辦商「啓康」回覆，保養費用總額為\$8,400，而更換零件會有 8 折優惠。「啓康」為現時本苑會所健身器材保養服務承辦商，同時翻查過往 1 年如沒有保養合約之單次檢查費用約共八千元，但每年只檢查 5 次，而有保養合約之支出費用約一萬二千元，但每月均有檢查保養，全年共 12 次，為確保使用者之安全，管業處建議交其承辦此合約。業委會一致決定由「啓康」以\$8,400(1 年合約)承辦健身室器材保養服務合約。</p>	管業處
<p>8. <u>商討改善停車場出入閘電腦系統工程合約事宜</u></p> <p>有關改善停車場出入閘電腦系統工程合約方面，陳經理表示管業處已安排業委會與最低價 3 間承辦商(「廣益」、「天耀」及「偉木」)進行見標。經見標會議後，最低價承辦商為「廣益」，工程總額調整為\$74,150。楊主席表示業委會已議決由停車場賬支付\$35,000 之整項新電腦系統工程費用，餘下費用則建議由時租車位業主南豐發展負責支付。同時業委會建議管業處可考慮向「偉木」索取新款式閘巴報價，待日後需更換新閘巴時作參考。委員周先生建議月租車使用八達通，入車時不需掃描 BARCODE 代用咭拍卡，劉經理表</p>	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](http://www.nanfungplaza.com.hk)」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

- |   | 跟進  |
|---|-----|
| 示可考慮入車時鍵入車牌，以識別是否月租、專用車位車主或時租車輛，待出車時才以代用咭作 BARCODE 掃描八達通拍卡出車。   |     |
| <b>9. 商討 2007 年業主大會事宜—議程、管理報告及選舉安排</b><br>鄭經理匯報 2007 年業主大會將於 2007 年 7 月 22 日舉行，管業處已草擬相關議程、授權書、選舉表格、會議常規及選舉指引等，並會按照去年形式籌備業主週年大會及出席大會之每個單位業主可免費獲贈 2 張泳券，業委會並無異議。業委會希望公司能贊助大會飲品及食物等，以招待出席業主大會之業戶。在屋苑年報方面，共邀請 3 間承辦商報價，至截標日只有 1 間承辦商「輝煌」回覆，總金額為 \$5,500，印製 1,800 份，而「輝煌」以往亦有與本苑合作，故建議交由其承辦。業委會一致同意交由「輝煌」以 \$5,500 承辦 2007 年度屋苑年報。 | 管業處 |
| <b>10. 其他事宜</b>   |     |
| 10.1 楊主席表示管業處需通知「禰氏律師行」致函屋宇署有關跟進本苑天台僭建物之最新跟進情況。另管業處需致函通知西貢區議會周賢明先生準備相關資料，以便回應住戶於業主週年大會之提問。  | 管業處 |
| 10.2 有關本苑通往地鐵站天橋加裝冷氣方面，劉經理表示該天橋屬地鐵公司管理及由政府擁有，惟南豐方面亦樂意與地鐵方面就改善方式的可行性作研究。   | 記錄  |
| <b>11. 訂定下次會議日期</b>   |     |
| 下次業委會會議日期為二零零七年七月十二日於晚上八時舉行。  |     |
| 會議於晚上十二時四十五分結束。   |     |

南豐廣場第七屆業主委員會

  


主席：楊滿輝先生

日期：12-07-2007