

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。

第八屆(二零零七至二零零八年度)業主委員會

第十次會議記錄

日期：二零零八年五月十四日(星期三)

時間：晚上八時正

地點：南豐廣場二號住客會所小型宴會室

出席委員

楊滿輝先生 (主席)

陳碧玲小姐 (秘書)

黃詩專先生 (司庫)

吳美球先生 (保安顧問)

陳兆宗先生 (會所顧問)

戴雁嫦小姐 (會所顧問)

李福章小姐 (清潔顧問)

周志成先生 (車場顧問)

列席業戶

3座 - 張女士

5座 - 蘇女士

南豐廣場管業處

劉偉強先生 (高級管業經理)

陳綺雯小姐 (管業經理)

梁建民先生 (助理管業經理)

余嘉威先生 (管業主任)

黃家柱先生 (工程主任)

劉翠婷小姐 (助理管業主任)

霍品均小姐 (助理管業主任)

劉原中先生 (見習管業主任)

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」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

	跟進
1. 通過第八屆業主委員會第九次會議記錄 楊主席提出管業處需修改 4.1.1 之內容，而委員吳先生要求修改 7 之內容。業委會議決一致通過第八屆業主委員會第九次會議記錄。	管業處
2. 報告大廈財政狀況(住宅賬及車場賬)	記錄
2.1 梁經理報告截至二零零八年二月二十九日止，本屋苑財政狀況如下：	
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\$ 3,802,486.86 (未核數) 累積管理費儲備基金 HK\$ 10,410,955.22 (未核數) 本年度至二零零八年二月二十九日之總結餘 HK\$ 17,534,508.08 總結餘對比上年度 增加\$2,949,728.02	
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\$ 41,009.11 (未核數) 累積管理費儲備基金 HK\$ 474,352.09 (未核數) 本年度至二零零八年二月二十九日之總結餘 HK\$ 838,281.20 總結餘對比上年度 增加\$52,180.78	
2.2 梁經理表示在 2 月份住宅賬目有約 35 萬元盈餘，楊主席表示 2 月份住宅總結餘對比上年度增加約 300 萬元，而本年已於 4 月份豁免住宅管理費共約 130 萬元，預計本年度會有約 200 萬元的累積管理費盈餘。楊主席向管業處致謝，認為現時住宅財政穩健乃管業處謹慎理財之努力成果。	記錄
2.3 委員吳先生提問 2 月份住宅賬什項內有關人事到勤打咭機系統支出費用一事，楊主席表示於上屆業委會已得悉本苑職員到勤打咭系統將轉為電腦化，採用拍咭形式，而當時業委會亦一致贊成通過。	記錄
2.4 委員李小姐提出在 2 月份清潔賬目方面，發現有一項電話費之支出，管業處表示該項支出是屬清潔部使用之電話之月費。	記錄
2.5 楊主席表示現時停車場財政狀況有改善，2 月份車場總結餘對比上年度增加約 5 萬元。委員周先生提問在 2 月份停車場收支表上有關消防系統之支出合共 6 千元用在何處，梁經理表示該些是維修物料包括煙霧頭及拎手掣，黃主任表示稍後回覆有關物料之用途。	管業處
3. 報告大廈管理事宜包括保安、清潔、維修、會所及停車場事宜	
3.1 管理及保安事宜	
3.1.1 在每月服務/事件中，梁經理匯報在 4 月份沒有罪案發生。工傷事件方面，有 1 名高級維修員報稱工作期間受傷，出現肋骨痛及紅腫，需到醫院求診。4 月份發生 3 宗升降機困人及 21 宗非困人(合共 24 宗)故障；而鄰里投訴方面合共有 75 宗。	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。

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 3.1.2 保安方面，梁經理匯報5月份有2名新保安員到職，現時保安部尚欠缺6名人手，暫時沒有保安要求離職。楊主席表示上次會議提及將保安人員的勤工獎金額一併撥入底薪內，現有助管業處招聘保安員。另外，管業處已將屋苑保安服務問卷調查之分析報告張貼於各座大堂內。 | 跟進
記錄 |
| 3.1.3 有關第6座天台有僭建物裝於公眾地方一事，梁經理表示管業處已經向上述單位發出警告信，而管業處已安排律師樓發出了律師信予按揭銀行，通知其屋宇署向該單位就天台屋發出的通知及命令。楊主席表示若該單位業主不理會有關警告信，管業處需採取行動，否則根據“國榮大廈”之個案，如意外發生時，管業處可能需負責法律賠償責任。梁經理表示若有關業主未能在限期前清拆天台僭建物，管業處會採取進一步法律行動，包括向單位發出律師信及入稟土地審裁處。 | 管業處 |
| 3.1.4 有關南豐廣場對出環保大道之噪音問題，梁經理表示環保署於本年4月10日到委員吳先生的單位量度車輛噪音分貝，其後環保署初步回覆，由於在量度噪音期間，環保大道旁的將軍澳第45區運動場地盤正在進行工程，此對量度之分貝數據會有影響，並表示若有需要，可再次到單位進行量度，管業處表示會待環保署正式書面回覆再作跟進。 | 管業處 |
| 3.1.5 就委員黃先生於上次會議反映環保大道路牌之射燈又再照射到其單位一事，主任劉小姐表示管業處得悉路政署將三盞燈方向改向上照射，是希望令駕車司機可看到路牌指示。楊主席提問委員黃先生之要求，黃先生表示要求將三盞燈方向改向下方照射，並希望可儘快處理，梁經理表示管業處稍後會去信土木工程拓展署，要求作出跟進。 | 管業處 |
| 3.1.6 有關鄰近商場商戶提供購物優惠予南豐廣場業戶方面，主任劉小姐表示連理街回覆因其商場現正進行裝修，故暫未能提供有關商戶名單。委員陳小姐表示，得悉連理街商舖「美亞」，在其店內列明可向南豐廣場業戶提供購物優惠，故要求管業處向該商戶提供屋苑標貼。 | 管業處 |
| 3.1.7 梁經理匯報自1月份起至4月份之廢料處置支出已逐步遞減，而楊主席提出早前得悉食環署免費安排車輛到鄰近屋苑進行清理大型傢俬，也要求管業處聯絡食環署，同樣地到本屋苑收集大型傢俬，管業處已聯絡食環署到場視察，現有待回覆。 | 管業處 |
| 3.1.8 梁經理匯報早前業委會建議管業處每日打開各座P層大堂之玻璃門，使空氣流通，經管業處觀察效果後，認為作用不大，業委會一致同意取消執行有關措施。另外，楊主席提出曾發現在P層拍咭崗位之玻璃門於晚上12時後仍未有關上，希望管業處留意，以免冷氣流失。 | 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>3.1.9 有關本屋苑保安員及維修員薪金檢討一事，梁經理匯報已向公司人事部遞交有關資料，包括將現時底薪低於\$7,000 的保安員作一次性薪金調整及維修主任及全體維修員的薪金調整，並已由5月1日起正式生效；另將全體保安員及維修員之勤工獎納入底薪內，亦於5月1日起生效。楊主席提問管業處是否已招聘1名維修員填補空缺，梁經理表示已聘請。梁經理表示管業處已制訂各職級保安員的薪級表，訂定每一職級入職薪金及薪酬上限，於會議完結後交予各委員參閱，並於下次會議上商討。</p>	跟進 管業處
<p>3.1.10 梁經理匯報上次會議業委會提出在控制室內加設一粒業委會專用的巡邏按鈕，管業處已安裝。楊主席表示早前曾提取巡邏棒與保安主管巡樓，而委員吳先生亦表示有使用巡邏棒巡查屋苑。</p>	記錄
<p>3.1.11 劉經理匯報有關2007至2008年度大廈核數報告合約已完成報價工作，是次合約共邀請8間核數公司競投，至截標日共有7間公司回覆報價。當中「關孝財會計師事務所」為最低回標之核數公司，金額\$4,000元，稍後將會在業主週年大會上議決。</p>	管業處
<p>3.1.12 有關業委會要求約見總經理或副總經理到本屋苑茶敘一事，劉經理表示已向總經理麥先生提出，經各委員商討後，業委會一致同意於6月16日晚上舉行茶敘，管業處表示會作出安排。</p>	管業處
<p>3.1.13 業戶蘇小姐表示須要立即表達其個人意見，認為豁免1個月管理費是沒有必要，相反希望屋苑可將財政盈餘儲備用於提高保安員薪金及屋苑維修保養工作，從而提昇保安及改善樓宇質素。蘇小姐並反映屋苑不應為節省電力及環保而更換升降機內之射燈，導致現時照明不足，亦提出南豐廣場招牌及其居住座數之部份樓層走廊照明不足之情況。蘇小姐表示早前發現停車場日間關閉部份光管，及後管業處回覆因進行測試光度工作所致。蘇小姐不希望屋苑因節省環保而犧牲業主利益及影響屋苑質素。楊主席回應蘇小姐有關屋苑豁免1個月管理費是經由週年業主大會討論，二百多戶業戶之中並未有任何業戶反對；為免違反大廈公契，屋苑是會按照每年已制定之財政預算案而決定每項項目之支出；至於升降機更換射燈是業戶要求提出射燈過熱，換燈已在業主大會討論及報告，而樓層走廊黃燈盤由發展商提供歐州製造，管業處亦曾在第一座及第三座其中兩層試改安裝中國製造燈盤，後有業戶投訴因燈盤光亮會向上，將原本天花頂批盪顯現，天花頂有明顯凹凸後須管業處再批盪天花，業戶並表示燈光較白並不美觀要求換回原本歐州燈盤，另外光與暗則屬較主觀感覺，而大陸走廊燈盤正是蘇小姐丈夫前委員介紹購置，當時業委會已一致反對購買大陸燈盤。另外南豐廣場招牌已增加兩支大型射燈已有幾個月。楊主席表示屋苑現正制訂大型維修計劃，並建議蘇小姐可抽空出席週年業主大會表達意見。蘇小姐表示豁免1個月管理費及更換升降機射燈只是楊主席一個人意思。楊主席回應蘇小姐質詢，本屆主席在是屆會議常規並無投票權。</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
3.2 清潔事宜	
3.2.1 霍主任匯報管業處已完成之清潔工作包括：利用洗地機洗擦平台、清潔平台穿梭升降機大堂玻璃及玻璃鏡、清洗平台柱位、清洗 2 號會所設施、清洗羅馬噴水池、清洗網球場及泳池座椅，並於會上向各委員展示相關清潔工作相片。	記錄
3.3 維修事宜	
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) 翻髹 6 座至 1 座遊樂場後面緩步徑外牆天花頂油漆之工程，工程已於 1 月中旬開始在真石位施工，高位牆身用的漆油已送到屋苑，現已完成約 60%、4) 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，第 3 座對出的兩邊去水已完成，兩邊後加各一條的位置亦已完成，但仍需於近網球場及泳池側兩邊再加去水，預算於 5 月下旬開工，另第 2 座對出路面位置已於 3 月中完工、5) 維修平台行人通道部份天幕漏水問題方面，平台行人通道天幕嚴重漏水位置已維修，近期 5 月亦有再執修第 1 座及第 2 座，現在觀察中、6) 更換 2 號會所損壞的男女廁所門面板方面，預算 6 月初施工、7) PL2 停車場各座大堂加裝風扇方面，工程已於 5 月上旬完工，稍後會定出開放時間、8) 清拆平台舊有指示牌連企柱方面，已將平台新造座號牌以外的綠色指示牌全部拆卸，然後再修口、9) 地下墩座商舖外牆雲石唧膠，物料已備妥，預算 5 月中至下旬施工。業委會委員對維修工程進度預算表並無意見。	管業處
3.3.2 黃主任表示早前委員李小姐查詢在第 2 座冷氣機房頂位置去水是否正常，經管業處在該泳池對出近第 2 座 H 室之平台位置測試去水後，未有發現淤塞情況。楊主席表示已與黃主任一同到場視察，發現部份地磚有拱起現象，黃主任表示稍後會安排維修，楊主席建議把這項維修加在進度表內。	管業處
3.3.3 黃主任匯報已按楊主席早前之建議，將照射外牆之「南豐廣場」四字之射燈角度調低，以增加照明效果。另楊主席建議將原有之 LED 燈關掉，業委會一致建議管業處觀察效果會否更佳，楊主席表示上述不屬於急切性工程，管業處表示會作跟進。	管業處
3.3.4 有關泳池旁平台冷氣機房頂改善美化方面，黃主任表示經索取報價後，油漆物料之支出預算約 \$141,000 元(未包括纖維布)，有關費用由商場業主 100% 支付。	管業處
3.3.5 黃主任匯報有關於商場 4 號及 5 號製冷機機頂已加裝導音槽。在 5 號製冷機音量改善工程方面，商舖酒家將於 5 月 17 日安排技術人員於機房內進行壓縮機加油及加裝隔音箱，同時承辦商「信興」將稍後加裝延長消滅噪音器。至於 4 號製冷機音量改善工程方面，承辦商「信興」將稍後	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
於抽氣扇入風位加裝隔音板。委員李小姐表示不明白有關維修方法。楊主席表示現時是沒有開啓 4 號及 5 號機而只開啓 1 號機，最大聲響來源是由壓縮機發出，管業處稍後會安排重開 4 號及 5 號機及量度 1 號機音量數據。劉經理表示會於完工後再作測試。	
3.3.6 有關第 1 座及第 6 座加裝分體式冷氣機工程方面，黃主任表示已通知承辦商「創富」到場視察度位，稍後會通知管業處安裝日期。	管業處
3.3.7 黃主任表示升降機承辦商「奧的斯」會逐步更換住宅各樓層走廊牆身已老化之升降機按鈕掣 LED 燈。楊主席指示管業處每月提交已老化之 LED 燈之資料予承辦商跟進。	管業處
3.4 會所事宜	
3.4.1 梁經理表示管業處主任劉小姐即將離職，會所職務將交由見習主任劉先生負責跟進。	記錄
3.4.2 有關會所兒童遊戲室翻新方面，主任劉小姐匯報有關工程已於 2008 年 4 月 30 日完成。楊主席代表業委會感謝 2 名會所顧問陳先生及戴小姐對翻新兒童遊戲室提出建議，尤其是陳先生提供構思設計。主任劉小姐表示管業處已將兒童遊戲室內天花筒燈火數增至 23W，以加強照明度。另外她表示稍後會考慮增添於兒童遊戲室使用之玩具，而新購置之一張彈床亦會稍後安排放置；為安全起見，委員陳小姐建議管業處限制使用彈床者之年齡，主任劉小姐表示兒童遊戲室只供身高 1.2 米以下之兒童使用，楊主席認為使用兒童遊戲室設施之兒童的身高不應高於防撞軟墊高度。	管業處
3.4.3 主任劉小姐匯報在母親節當天，向持有會所會藉之業戶以先到先得之形式派發康乃馨，並於正午時份派發完畢。	記錄
3.4.4 主任劉小姐匯報有關上次會議討論 2 號會所自修室內的窗簾長期拉下一事，委員陳先生表示經現場視察後，發現該位置是會被太陽直射而需拉下，經委員商討後，業委會一致通過將該處之窗簾長期放下。	記錄
3.4.5 有關早前一名業戶表示其朋友於會所興趣班內教授甜品製作一事，主任劉小姐表示經獲回覆每堂導師費為 \$800 元(不包括車馬費 \$250 元)，楊主席表示因上述興趣班不是免費，因此管業處不需再作跟進，只須跟正常興趣班程序處理。楊主席提出業委會於早前之會議已表明管業處是需與舉辦興趣班之人士/機構簽署合作協議書，待雙方達成協議後才能開班，楊主席提醒見習主任劉先生需注意。	記錄
3.4.6 主任劉小姐匯報已於閱讀室內加設冷氣恆溫器，作獨立控制冷氣溫度。	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。

3.4.7 主任劉小姐表示早前楊主席提出需更新 2 號會所內之業戶意見板，管業處將於一星期內作更新。

跟進
管業處

3.5 車場事宜

3.5.1 陳經理表示新車場系統已完成安裝，現仍在試行階段及由 2 名職員負責操作新舊系統並行，惟最近發現新系統運作時出現問題，故預計新系統將於 7 月中可正式取代舊系統運作。委員周先生建議管業處須至少一個月前向業戶發出通告，通知其有關實行使用智能咭事宜。此外，陳經理表示電腦顧問羅先生認為如安裝新系統於去年購買的裝嵌電腦內，可能會出現不穩定的情況；業委會不認為裝嵌電腦與套裝電腦會有所分別，故指示新系統須安裝於裝嵌電腦內。另外，楊主席表示最近於車場使用新購置電腦之 CPU 出現失效情況，陳經理表示得悉更換電腦 CPU 需時，楊主席建議管業處可諮詢羅先生意見，並希望委員周先生可協助跟進。

管業處

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 楊主席表示第 3 座某單位業戶近半年來多次致電管業處投訴隔鄰單位經常於深夜時份發出爭吵聲，並曾要求管業處於零晨時份向有關單位作出勸喻。楊主席表示最近該名業戶向業委會作出投訴，不滿管業處不為業戶報警求助，認為管業處政策有問題。楊主席向該業戶表示管業處雖有責任協助處理業戶問題，惟管業處有一套運作守則，不能因業戶要求而隨便報警，以免出現對個別業戶不公或偏幫情況，而該名業戶是同意業委會之方向。經與管業處商討後，因居住現時發出噪音之單位內住戶屬租客身份，故建議管業處查冊單位是否有做銀行按揭，同時可諮詢本屋苑律師意見，有關租戶行為是否已違反大廈公契及會否向該租戶發出禁制令。梁經理回覆表示去年已向該單位租客及業主發律師信作出警告，近日有業戶再反映有關問題，故早前徵詢律師意見及與楊主席商量後，管業處已向該單位之鄰近業戶發出問卷收集意見，作為日後採取進一步法律行動時之參考；此外管業處亦安排律師樓再向單位租戶及業主發出措辭較嚴厲的律師信，同時已查冊該單位現是有做銀行按揭及已聯絡該單位業主，業主方面則抱合作態度，表示會與租客再作詳談；管業處會再作跟進，並於下次會議上再作報告。

管業處

4.1.2 楊主席提問管業處當遇到有業戶高空擲物時會如何處理？楊主席建議管業處除向業戶發出通告作出勸喻外，若管業處得悉是某個單位住戶高空擲物時，應採取適當行動(如：向有關業戶發出律師信或報警備案)，以示阻嚇；業委會一致同意上述建議。

記錄

4.1.3 委員吳先生提問於 5 月 4 日見到 1 樓商場某商舖之玻璃爆裂一事，楊主席及劉經理表示該舖玻璃是自然爆裂。楊主席提問由誰負責該玻璃維修費用，陳經理表示是由商場業主負責支付。

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>4.1.4 楊主席表示已於 5 月 5 日代表本屋苑出席在寶盈花園舉行之將軍澳南區屋苑聯席會議；第 45 區增設公開演唱場地方面，有區議員表示上次因匯報錯誤，現重申康文署是會在本屋苑對開位置增設有關場地，楊主席表示在該會議上已表達本屋苑對上述安排之憂慮，故已要求管業處代業委會草擬信件予康文署，及將副本致送環保署、民政事務署、周賢明議員、西貢區區議會提出反對，亦於該會議上提出需將第 45 區增設公開演唱場地事宜列入下次會議議題。委員黃先生建議可將信件副本一同致送予所有立法會新界東議員。楊主席表示早前已向周賢明議員反映有關問題，而下次聯席會議將於 7 月 16 日在清水灣半島舉行，有興趣委員可與主席一同出席。</p> | 跟進
管業處 |
| <p>4.1.5 楊主席表示就南豐發展於連接連理街商場之天橋加裝冷氣工程一事，得悉港鐵或會收取行政費用，業委會已致函予港鐵主席及相關政府部門。而港鐵方面亦已來函回覆不會徵收行政費用。楊主席表示現只待南豐發展作出跟進，並希望可於業主週年大會前落實有關工程，亦要求管業處向南豐發展作出轉達。劉經理表示南豐發展已向港鐵遞交協議書，有待對方回覆。</p> | 管業處 |
| <p>4.1.6 楊主席表示早前查詢管業處是否有借用維修工具之服務；梁經理表示管業處是會借用小工具及梯子予業戶，並要求業戶簽署責任承擔書，表明如使用工具時發生意外，管業處概不負責。楊主席建議管業處可考慮提供油壓電鑽及其他用具給業戶借用，而管業處亦可詢問業戶借用時間等資料。劉經理表示管業處會視乎情況及需由業戶先簽妥責任承擔書，才會向業戶借出工具，業委會並無異議。</p> | 記錄 |
| <p>4.1.7 楊主席表示早前電郵至各委員有關過往收到業戶多次反映 2 號會所電腦寬頻上網速度過慢一事，經楊主席與前經理鄭先生視察後，發現在繁忙時段上網速度會較慢。楊主席表示現市面上有可提供很快速度上網之公司，而其家中是使用「香港寬頻」服務，每月費用為\$198，而上網速度為 200Mb 上下載。經管業處與本屋苑電腦顧問羅先生研究有關問題後，羅先生回覆現時管業處及會所之電腦均有保安系統，管業處及會所職員使用上網時是需先經由總公司系統過濾有關所選之網址，而現時會所所用之寬頻公司是「Pacnet」，羅先生認為該公司月費合理及上網速度是足夠，同時每間公司因有不同宣傳手法，故計算上網之速度方法是有所不同。羅先生亦認為速度慢之原因可能是某個網址同一時間有太多人使用所致，而商業用之寬頻上網速度是較難作出更改，故此，羅先生不建議管業處更改現時所使用之寬頻服務。經各委員商討後，業委會一致同意管業處繼續使用現有寬頻公司提供寬頻上網服務。</p> | 記錄 |
| <p>4.1.8 保安方面，委員吳先生表示早前於晚上約 12 時，發現駐守平台拍咭崗位之 1 名保安員在當值期間使用手提電話傾談約 5 至 10 分鐘，希望管業處可提醒各保安員於當值時須注意避免長時間使用手提電話。另吳先生表</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」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

	跟進
<p>示管業處曾在年報提及管業處是會安排突擊巡查保安工作，提問管業處是否有執行及是否會有保安工作指引，管業處回覆有安排執行夜巡工作。</p>	
<p>4.1.9 楊主席提出留意到有業戶向管業處非接待投訴的職員作出投訴，例如維修部，間中會用了過長時間聽取業戶之投訴，楊主席認為職員不應因聽取業戶意見而影響其他屋苑工作，亦不同意職員在放工後回覆業戶。楊主席建議管業處可提供意見表予業戶反映意見，再由管業處回覆。劉經理表示管業處會視乎實際情況需要而聽取業戶意見及在非辦公時間內回覆業戶。楊主席亦提出為善用資源，若有業戶需向業委會反映意見，有關業戶亦可利用書面提出，再由業委會考慮意見及回覆。</p>	記錄
<p>4.2 清潔事宜</p>	
<p>4.2.1 委員李小姐提出有長者業戶反映現時管業處每星期 1 次用洗地機洗擦平台地面，令出入平台之長者感到不便，建議可否改為半個月做 1 次。經各委員商討後，業委會及管業處同意 1 個月進行兩次(包括 1 次清洗及 1 次擦磨)洗擦平台地面。</p>	管業處
<p>4.2.2 楊主席提出早前發現第 1 座面向安寧花園之天井位置十分骯髒，提問管業處是否有清洗天井時間表，而管業處亦可於清洗天井後拍照存檔，管業處表示會作跟進。</p>	管業處
<p>4.3 維修事宜</p>	
<p>4.3.1 楊主席表示早前因商場某商舖進行維修時撞電，導致第 6 座停電數分鐘，他表示稍後會與劉經理及黃主任視察有關是否有商場之電力與住宅電力共用之情況。</p>	管業處 楊主席
<p>4.3.2 委員李小姐提問管業處為何早前第 2 座突然沒有咸水供應，主任劉小姐解釋因有業戶需緊急維修其單位內之咸水閘擊，而於重開閘擊時，因擊芯損壞而無法重開，管業處須進行緊急維修，以致第二座沒有咸水供應的時間需延長。</p>	記錄
<p>4.3.3 有關各座 PL2 層大堂風扇開啓時間方面，楊主席建議管業處可定於早上 7 時至晚上 10 時開啓，但委員周先生及黃先生認為開啓時間可縮短。經各委員商討後，業委會一致同意管業處可試行將該處風扇設於早上 11 時至晚上 9 時開啓，管業處表示會作跟進。</p>	管業處
<p>4.3.4 有關停車場節省電費開支一事，黃主任表示在 PL2 層停車場，除沒有日光照射的一邊外，將會試行在日間時份於有日光照射的三邊車位位置關上部分光管，有關測試是不會包括牆身燈。委員周先生建議管業處需發出通告通知業戶有關測試，楊主席建議於車場張貼有關通告，業委會同意管業處先試行兩星期，之後向業戶發出問卷諮詢意見，問卷內容可提</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」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

<p>出是次測試之原因，待收回問卷後再作決定是否切實執行。管業處表示會執行有關指示。</p>	跟進
<p>4.3.5 楊主席提及曾電郵各委員，表示早前與管業處職員及「滙美」負責人一同到蔚藍灣畔參觀視察有關最新泳池消毒系統，並獲蔚藍灣畔業委會宋主席招待。惟視察後，發現有關係統不屬新式，該屋苑現時所用之系統與本屋苑相同，而「滙美」則在場介紹其代理一種採用以電解原理及以氧化劑模式操作的泳池系統，有關係統是會令泳池水不澀眼、減低泳池水氣味及不會導致皮膚敏感。黃主任表示承辦商回覆有關新系統費用約需三十多萬。經各委員商討後，業委會認為費用昂貴，故暫不考慮安裝此系統。楊主席表示稍後會就上述新系統之初步問題填寫報告，並會交予來屆業委會再討論。</p>	記錄
<p>4.3.6 黃主任表示本屋苑八達通系統保養承辦商合約將於本年9月30日屆滿，經向現有承辦商「智控」索取初步報價後，有關新合約費用會由現時2年合約之\$85,000元增加至\$90,000元。楊主席提問有關現時合約是否已包括八達通牌照費用，黃主任表示不包括，而1年牌照費用為\$32,280元。楊主席提出由於「智控」沒有提供原裝軟件給本屋苑，故其收費偏高，故建議管業處就新合約進行招標，並以2年死約加1年生約之方式招標，管業處表示會作跟進。</p>	管業處
<p>4.3.7 在屋苑數碼電視系統工程方面，工程部黃主任表示會前與楊主席及屋苑天線承辦商一同接見是次招標最低價承辦商「安達」，並由「安達」講解示範有關安裝之儀器及工程施工程序，而管業處亦已向「安達」索取為本苑業戶大批購買解碼器折扣優惠之報價，每個解碼器金額約需一千七百元；黃主任表示預計有關工程將於6月中進行。楊主席提出在進行上述工程前，管業處需向各業戶發出通告，通知有關工程將會影響屋苑寬頻服務及衛星電視訊號，同時亦需先與有線電視聯絡以作出協調，以減低對業戶的影響。另楊主席建議管業處準備有關數碼電視系統工程之報告板，擺放於維修諮詢會上供各業戶參閱。</p>	管業處
<p>4.3.8 在屋苑計劃維修工程方面，楊主席建議管業處於業主週年大會前準備大維修項目，包括：1)更換各座嚴重銹蝕外牆喉碼 2)更換住宅及車場污水渠及雨水渠 3)更換大樓食水及咸水減壓擊連閘擊之報告板，報告板內容需列出更換設備之區域位置及新舊對比圖片或相片。經各委員商討後，業委會一致同意管業處於2008年6月14日放置有關報告板，並擺放至維修諮詢會上供各業戶參閱。</p>	管業處
<p>4.4 會所事宜</p>	
<p>4.4.1 主任劉小姐提出現時2號會所供業戶使用之電腦經常死機，由於現時放置該處電腦之使用量不高，故建議購買3部新電腦取代現時之5部電腦。楊主席建議管業處可諮詢本屋苑顧問羅先生是否需提昇現時所使用</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」查閱其他會議記錄及其他屋苑資料。

之電腦及提供意見，管業處表示會作跟進。

跟進

4.4.2 有關 2 號會所電子遊戲室用途方面，委員陳先生有以下建議：1) 將現有的康樂棋放入電子遊戲室；2) 因 PS2 遊戲機已不再出遊戲碟，建議停用原有之 PS2 並捐贈予有需要之機構；3) 原有之兩部氣墊球機可繼續使用，待向民政事務處申請豁免遊戲機室牌照獲批准後，會安排重新擺放；4) 增設益智棋類枱。楊主席提出遊戲室內之櫃將會如何使用，委員陳先生表示可考慮將小朋友之展品放進櫃內。楊主席表示早前會議曾提問增設圖書角，供小朋友閱讀益智書籍。主任劉小姐表示鄰近屋苑會所借出之圖書曾出現損毀情況，楊主席表示若有圖書損毀可作回收之用。楊主席表示業委會需議決批出預算金額用作購買遊戲室設備。經各委員商討後，楊主席建議交由兩名會所顧問陳先生及戴小姐商討遊戲室的用途，並於下次會議上提出。

陳先生
戴小姐

4.4.3 有關購置枱椅擺放在 2 號會所室外哥爾夫球場一事，委員陳先生表示需看實物後再作決定。楊主席表示最近在“宜家傢俬”見到有 1 套平價木製之連傘枱椅，價錢約四千元，並已拍照。劉經理建議交由會所顧問陳先生及戴小姐作跟進。另外，楊主席表示早前到蔚藍灣畔參觀該屋苑的泳池，認為部分枱及椅很美觀，故建議管業處購買，並擺放於 2 號會所哥爾夫球場，業委會一致同意以不超過\$6,000 元的預算購買上述設備。楊主席提出 2 號會所室外哥爾夫球場地氈出現褪色情況，由於此屬正常維修保養項目，故建議交由工程部跟進，並可嘗試先更換部份褪色地氈，以作觀察效果。

管業處

4.4.4 楊主席提出有關於平台每種時花加插名牌方面，當日與承辦商會面時已要求提供花名及開花期等相關資料，並由管業處安排加插花名牌以茲識別。梁經理表示管業處現跟進中，預計於一個月內完成。

管業處

4.4.5 主任劉小姐匯報屋苑泳池將於 5 月 16 日開放，楊主席提出管業處需通知負責泳池櫃位的職員加強監察出入人士，不能讓沒有購票人士進入泳池。主任劉小姐表示有多名業戶反映要求將 5 月份之泳池月票改為以半月月票形式供業戶購買。經各委員商討後，業委會一致同意增加 5 月份之半月月票，收費為\$75 元。楊主席表示最近參觀鄰近屋苑泳池系統時，發現該屋苑業戶給予一個較優惠之月費價錢便可同時享用泳池及健身室設施，建議管業處可考慮於本屋苑推行。經商討後，業委會一致同意業戶可支付\$200 元月費同時享用泳池及健身室設施。管業處表示稍後會安排向各業戶發出通告，並於 6 月起實施。

管業處

4.4.6 楊主席提問有關 2 號會所天花滲水跟進一事，希望管業處可於業主週年大會前完成維修工作，主任劉小姐表示稍後安排維修員進行天花油漆工作。

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
管業處

4.4.7 楊主席表示早前到安寧花園，發現該屋苑新安裝了可用手或腳踏之健身單車設施，供長者使用。主任劉小姐表示已向安裝該設備之承辦商「捷時」索取初步報價，一組單車設施費用為\$14,000元，而維修費用可能會較昂貴。楊主席提出若業委會議決購買上述設施，可於本年年報內會所事項中報告。業委會表示本屋苑平台位置可增設上述設施，管業處表示會作跟進。

4.5 車場事宜

4.5.1 有關商場租戶必勝客電單車停泊於私家車位一事，劉經理表示本屋苑律師顧問已於2008年4月29日去信予南豐發展表達上述事宜。陳經理建議可考慮將卸貨車位租予必勝客停泊電單車。楊主席表示根據大廈公契，管業處是可改變任何公眾地方之使用方式，但以不影響其他使用者為原則。楊主席提問管業處每個卸貨車位可停泊多少架電單車，及停泊電單車之卸貨車位是否按每部電單車月租而收費？劉經理表示已諮詢律師，獲回覆以電單車送遞薄餅是符合卸貨車位之用途，而每個卸貨車位是可停泊最多十輛電單車及停泊電單車之卸貨車位會按電單車數量，以每部電單車之月租作收費，而現時卸貨車位月租為\$900元、訪客車位月費為\$1,500元，電單車月租為\$400元。經各委員商討後，業委會初步建議1個卸貨車位需停泊最少8架電單車及按每部電單車月租(即\$400)收費，管業處稍後會去信租務部作出有關建議。

管業處

5. 2008年週年業主大會事宜

楊主席提出希望在週年業主大會前，管業處可安排舉行諮詢會供業戶參與討論有關大維修項目。經各委員商討後，一致同意於2008年6月22日舉辦大維修項目諮詢會。同時業委會一致決定本年週年業主大會於2008年7月13日(星期日)舉行，而7月份之業委會會議將於2008年7月3日舉行。

管業處

6. 其他事項

6.1 印制屋苑年報事宜

在印制屋苑年報方面，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\$6,000，印制1,800份，而「輝煌」是去年印制年報之承辦商，故建議交由其承辦。

管業處

7. 訂定下次會議日期

下次業委會會議日期為二零零八年六月十六日於晚上八時舉行。
會議於凌晨一時三十分結束。

南豐廣場第八屆業主委員會

主席：楊滿輝先生

日期：16 JUN 2008

