

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。

第十一屆(二零一零至二零一一年度)業主委員會

第二次會議記錄

日期：二零一零年八月二十七日(星期五)

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

黃國章先生 (主 席)

楊滿輝先生 (副主席及保安顧問)

吳偉明先生 (秘 書)

梁鳳珍小姐 (司 庫)

周國雄先生 (維修顧問)

陳碧玲小姐 (清潔顧問)

列席者

屈冠華先生 (商場業主代表)

南豐廣場管業處

張樹仁先生 (高級管業經理)

何文傑先生 (管業經理)

梁建民先生 (助理管業經理)

郭偉健先生 (助理管業主任)

戴佩儀小姐 (助理管業主任)

吳家俊先生 (助理管業主任)

余俊民先生 (見習主任)

黃燦華先生 (工程督察)

會議記錄：戴佩儀／余俊民

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. 通過第十一屆業主委員會第一次會議記錄

業委會議決一致通過第十一屆業主委員會第一次會議記錄。

記錄

2. 報告屋苑財政狀況(住宅賬及車場賬)

2.1 梁經理報告截至二零一零年七月三十一日止，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\$ 2,836,503.81 (未核數)
累積管理費儲備基金 HK\$ 15,128,054.92 (未核數)
本年度至二零一零年七月三十一日之總結餘 HK\$ 21,285,624.73
總結餘對比上年度增加 HK\$ 122,109.83

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\$ 222,452.92 (未核數)
累積管理費儲備基金 HK\$ 453,952.33 (未核數)
本年度至二零一零年七月三十一日之總結餘 HK\$ 999,325.25
總結餘對比上年度減少(HK\$ 32,906.81)

2.2 梁經理表示因為於6月時支付了大維修工程的部分費用，故車場賬之總結餘對比上年度減少。

記錄

3. 報告屋苑管理事宜包括保安、清潔、維修、會所及停車場事宜

3.1 管理及保安事宜

3.1.1 梁經理匯報每月服務/事件

記錄

1) 7月份有下列1宗罪案發生：

7月29日：一名業戶於商場1樓被人襲擊受傷後向保安員求助，保安員接報後代為報警及召救護車求助。警員到場調查，救護員把受傷業戶送院治理。

2) 7月份有下列3宗報警求助事件：

記錄

7月21日：兩名顧客於商場酒樓內發生爭執，有人報警求助；警員接報到場後進行調解，雙方和解後警員離場。

7月23日：一名顧客於商場內餐廳感到身體不適，報警求助；警員及救護員到場處理，把該顧客送院治理。

7月26日：兩名警員接報到達商場一商舖內處理顧客糾紛，雙方表示願意和解後，警員離場。

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) 7 月份有下列 10 宗事故發生：

記錄

- 7 月 2 日 : 第 5 座當值保安員接 16 樓某業戶通知，表示有水從隔鄰單位內流出，即時通知當值主管跟進，並發現單位內爆咸水喉。隨即通知清潔員到場協助、拍照存檔及通知維修員關咸水閘掣以制止湧水到大堂，並通知管業處聯絡單位業主跟進。
- 7 月 4 日 : 第 3 座當值保安員接 1 樓某業戶求助，表示有水從隔鄰單位內流出，即時通知當值主管跟進，發現單位內咸水喉爆裂。隨即通知清潔員到場協助、拍照存檔及通知維修員關咸水閘掣以制止湧水到大堂，並通知管業處聯絡單位業主跟進。
- 7 月 5 日 : 一名小童於商場內玩耍時受傷，當值保安即時召救護車協助及通知其家人；救護員到場後，把該受傷小童送院治理。
- 7 月 5 日 : 第 3 座當值保安員接 16 樓某業戶報告，表示下層單位有煙冒出要求跟進；保安員即時到樓層跟進並發現為 15 樓某單位煮燻食物並產生濃煙，已即時提醒該業戶注意。
- 7 月 15 日 : 一名女業戶於地下穿梭升降機 1 樓落大堂的樓梯跌倒，保安員即時上前協助。該女士表示身體無礙及不需送院檢查，休息一會便離去。
- 7 月 16 日 : 一名女顧客於餐廳內燙傷手部，救護員接報到場處理，並把傷者送院治理。
- 7 月 16 日 : 第 3 座 11 樓某業戶致電保安控制室表示大堂走廊有濃烈的松節水味，保安員跟進後發現是上層有單位進行裝修所致，隨後回覆有關業戶。
- 7 月 18 日 : 一名商戶報告有水從某商舖內滲出舖走廊，保安員即時到場跟進；維修員即時把該商舖水掣關掉及通知商場主任，並聯絡受影響的舖主返回檢查。
- 7 月 23 日 : 兩名人士於商場內發生口角及互相推撞，保安員接報到場調解，有關人士其後離開。
- 7 月 28 日 : 保安員巡邏商場時，發現向培成路方向的一塊玻璃天幕破裂，即時通知主管並把受影響路面圍封，並向商場主任作匯報。

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
記錄

4) 7月份有下列1宗火警鐘誤鳴發生：

7月23日：消防系統顯示PL2的C240及C268車位附近煙霧頭鳴響，消防員隨後進場，跟進後發現消防煙霧頭受感染而引起警鐘誤鳴，消防員把系統重置後離開。

5) 7月份有下列1宗警鐘誤鳴發生：

7月24日：保安控制室當值保安員接報，發現商場內一商舖的警鐘鳴響，保安員隨後到場但未有發現；當值主管即時聯絡商舖負責人返回檢查，其後證實誤鳴。

6) 7月份有下列3宗升降機困人事故發生：

記錄

7月2日：第5座20號升降機於2樓發生故障，有業戶被困於升降機內，保安員即時安撫被困者並召喚保養商到場救援，其後保養商到場把被困者救出，隨即圍封升降機進行檢查維修。

7月3日：第5座20號升降機於39樓發生故障，有業戶被困於升降機內，保安員即時安撫被困者並召喚保養商到場救援，其後保養商到場把被困者救出，隨即圍封升降機進行檢查維修。

7月31日：第2座13號升降機於12樓發生故障，有業戶被困於升降機內，保安員即時安撫被困者並召喚保養商到場救援，其後保養商到場把被困者救出，檢查時發現因升降機門被垃圾阻擋而引致失靈。

梁經理匯報7月份有15宗升降機故障，當中3宗為困人事故；鄰里投訴方面合共有57宗，包括鄰里噪音5宗、上下層單位天花滲水9宗及冷氣機滴水27宗。至於保安員人手方面則欠2人。 記錄

3.1.2 有關停車場天花更改煤氣喉一事，何經理表示已聯絡煤氣公司安排終止該段煤氣喉之供應。惟黃主席及楊副主席並不同意有關安排，認為當年更改工程並未得業委會之同意下進行，因此要求拆除有關喉管亦屬合理。何經理表示會跟進。 管業處

3.1.3 秘書吳先生表示升降機出現的失靈等情況仍時有發生，梁經理表示早前已聯同副主席楊先生及維修顧問周先生與升降機保養商「奧的斯」進行會議，「奧的斯」表示問題出於升降機機房過熱。工程督察黃先生表示已在升降機房加裝電風扇作降溫之用，並於第1座放了溫度計作量度；副主席楊先生要求管業處向保養商索取有關溫度數據與升降機失靈的因果關係分析。此外，亦請管業處向保養商索取就早前在停車場PL2層升降機加裝向上按掣後之實際操作情況之詳細報告。 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

- 3.1.4 就早前有業戶反映商場 PL2 凍水機產生的噪音問題，何經理表示已多次向環保署跟進檢測結果，惟至今仍未收到有關回覆。梁經理指如機件發出之聲量超出環保署要求之水平，環保署定會發信要求改善，故相信有關噪音聲量並未超標。 管業處
- 3.1.5 副主席楊先生提醒管業處，司庫梁小姐將於 10 月搬離屋苑，早前已正式提出請辭其司庫職位，管業處需發出通告邀請業戶參選，以替補其職位。梁經理表示通告已準備，預算於 9 月發出。楊先生並建議由於司庫職位須對檢查核數較為認識，新委員如不想擔任司庫，可與副主席現負責的保安顧問互調，他亦提醒管業處須通知警務處註冊社團有關更換委員之事宜。 管業處
- 3.1.6 梁經理表示由東九龍總區防止罪案辦公室主辦之 2009-2010 年度「東九龍最佳保安服務選舉」，本屋苑高級管業助理蘇銀清先生榮獲「優秀保安員」。副主席楊先生建議管業處發出通告通知業戶，以表揚該員工。 管業處
- 3.1.7 梁經理表示因一名助理管業督察已離職，將晉升高級管業助理彭峰先生以填補該職位。 管業處
- 3.1.8 副主席楊先生轉述周賢明議員表示於 9 月份有 2 場足球賽於將軍澳運動場舉行，由於比賽期間將使用最強之燈光，他提醒管業處向周議員了解確實日期，並發出有關通告予各業戶。 管業處
- 3.1.9 副主席楊先生提醒管業處，有關運輸署進行封路及巴士路線 98S 的車站終點延至康城的安排，須發出有關通告通知各業戶。 管業處

3.2 清潔事宜

- 3.2.1 郭主任匯報於 7 月及 8 月已完成之清潔工作包括：清潔各座大堂吊燈、平台噴蚊油、清洗泳池通道及更衣室、清洗兒童遊戲區、清洗穿梭升降機大堂地毯。 記錄
- 3.2.2 郭主任匯報清洗各座前後樓梯正在進行中，預算於 9 月 8 日完成。 記錄
- 3.2.3 黃主席提醒管業處須根據勞工處指引，於進行 2 米以上之工作時，必須使用鋁質高空工作台以代替鋁梯。 管業處

3.3 維修事宜

- 3.3.1 梁經理匯報於 7 月期間進行了以下維修及改善工程： 記錄
- (1) PL2 加裝供閉路電視系統設備用的線槽。
 - (2) 清洗各座食水缸及咸水缸。
 - (3) 維修部份 PL2 冷凍機房頂隔音物料。

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) 更換第 5 座咸水泵摩打啤吟。
- (5) 更換第 5 座 PL2 咸水用波咯掣。
- (6) 修葺 PL2 凍水機房天花隔音棉。
- (7) 第 3 座天台 E-H 單位對上公眾位置髹防水物料。
- (8) 第 3 座平台正門對出地台加裝防滑貼。
- (9) 測試 PL2 加裝閉電視設備效果。

3.3.2 就大維修之更換外牆喉碼工程，梁經理表示承辦商已完成更換第 1 座 A 及 B 單位喉碼，現正進行 E 及 F 單位的更換工程。於工程期間，承辦商發現有外牆紙皮石脫落並向管業處報告，維修小組商討後，認為於此段期間更換紙皮石，較日後再重新搭棚更換更為化算，故要求承辦商提供報價。承辦商最初報價為每平方米\$2,500，而不足一平方米者也收取一平方米之價錢。維修小組及工程經理陳先生均認為索價太高，故與承辦商議價。最後承辦商調整報價為每平方米\$1,500，而且以兩幅牆身須維修的紙皮石總面積作計算，故第 1 座 A 及 B 單位之更換費用由最初總金額\$20,000 下調至\$7,500，當中包括保險及 2 年保固期，業委會感謝陳經理的協助。

管業處

梁經理指出首兩幅外牆更換喉碼之支出均在預算之內，惟第 3 幅外牆的需更換數量超過了預算，故擔心之後其他外牆的工程亦有類似超支情況，導致去年業主大會上通過的工程金額不敷應用，因此建議更換紙皮石費用由每月之管理賬支付，而不計入於是次工程費用之內，各委員商討後，表示維修的紙皮石並不在合約範圍內，業委會一致同意。

此外，由於第 3 座 D 單位污水喉喉碼已於數年前更換，故今次工程並不包括在內，需另行報價。維修小組認為因該幅外牆只更換了污水喉喉碼，還有其他喉碼未更換，若日後另行報價會較昂貴，故建議在這次更換喉碼工程同時進行。承辦商已提交安裝吊船之報價為\$8,500，但內容細節須向承辦商再確實。

管業處

3.3.3 業委會要求管業處提供大維修支出費用的記錄，讓更多業戶了解最近開支增加之原因。梁經理表示三項大維修工程當中更換污水渠及雨水渠工程及更換減壓掣工程已經支付了百分之九十之費用，更換污水渠及雨水渠工程的已支付支出為約 290 萬；更換減壓掣工程的已支付支出則約 90 萬，梁經理表示稍後會向業委會提交有關記錄。

管業處

3.3.4 就第 3 座平台正門對出地台加裝防滑貼之事宜，黃主席表示早前已提示管業處需加闊防滑貼至 4 吋，但現在不足 4 吋，工程督察黃先生回應因供應商暫時未能提供有關物料，現已向其繳付訂金，於物料送來時便安排貼上。

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

3.4 會所事宜

3.4.1 戴主任匯報有關更換榕樹事宜，經與園藝保養商商討後，建議由現時共 10 棵榕樹更換為 12 棵羅漢松，而樹底植物會因除樹時而損壞，建議可從屋苑內選取適合植物種類栽種，但可待種植新樹後按實際現場環境安排植物。另外，由於現時正值風季及雨季，故不宜更換樹木，因會影響植物生長及保養商表示不會於 11 月至 2 月期間作種植樹木工程，故預計將於明年 3 月起除榕樹及種植新樹。黃主席表示現時榕樹的樹根已伸至石屎層及喉管，擔心會影響屋苑地基及結構，著管業處先把榕樹移走，於種植新樹前可以種一些普通的植物，屆時再種植羅漢松，業委會一致同意。

記錄

3.4.2 戴主任匯報為業戶「拍攝證件相」活動已於 8 月 15 日舉行，反應踴躍。

3.4.3 戴主任匯報園藝保養合約將於 11 月 30 日到期，已初步跟園藝保養商商討，若新合約為期 3 年，保養商同意第 1 年之合約價錢維持不變，但基於成本上升及最低工資將落實，故第 2 及第 3 年有需要調整服務價格。副主席楊先生提出若第 1 年價格跟現時一樣，可以採取延長合約方式，將現時合約延長 1 年，屆時再考慮是否招標，要求管業處再與保養商商討。

管業處

3.5 車場事宜

3.5.1 就加裝閉路電視工程事宜，由於供應訊號線之承辦商表示因為價格提升，要求管業處必須三天內要繳付訂金，工程督察黃先生及副主席楊先生即時向承辦商提取了少量貨版作測試效果之用，發現效果滿意後便即時繳付訂金。另外，供應閉路電視設備承辦商「進一電子防盜工程」亦表示短期內會送貨，惟副主席楊先生考慮到送貨後便立即計算保養期，故他與承辦商商討後，對方同意提供兩次免費送貨服務，如多於兩次送貨需另收取收費。副主席楊先生指已向車場顧問黃先生提及此事，黃先生表示同意，並要求管業處與「進一」商討送貨的安排。

管業處

4. 商討屋苑管理事宜包括會所、保安、清潔、維修、會所及停車場事宜

4.1 管理及保安事宜

4.1.1 就天橋加裝冷氣改善工程事宜，業委會已於 8 月 14 日回覆信件予南豐集團，主要內容包括：

管業處

- 南豐集團最高付出四百萬的財政預算是合理的，但此預算應包括用作支付整項改善天橋防風雨工程之費用。而當是項工程報價總開支超過四百萬元時，就須要與港鐵商討如何分擔超額開支的方法。假如日後整項冷氣系統在本苑業權地方內安裝，則冷氣系統的所有設備之日常及保養費用或其它支出，可由本苑負責支付。而日後天橋的所有設備之日常及保養費用或其它支出，港鐵曾在由區議會帶領的會議內承諾由其負責。
- 就要求就 Smoke Lobby 以特許借用形式訂立協議，業委會認為任何更換屋苑經理人都必須根據大廈公契及香港法例第 344 章執行，業委會不能控制業主

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

大會的議決及香港法例隨時經立法會修改而改變。業委會在任何情況下亦無權更換管理人職務。南豐集團此舉難免使人聯想到訂立協議的目的，旨在藉此於日後調升經理人酬金，業委會對此表示十分關注及憂慮。業委會並非一法人團體，並無任何法定權力代表屋苑簽訂任何契約或協議，亦只有在經業主大會通過後，授權予民亮簽署。換言之，有關協議之立約雙方應該是南豐發展及民亮，而民亮不能更改自己管理人職務，是否有點說不通？

- 業委會建議與周賢明區議員商討，可否結合南豐集團及區議會之影響力與港鐵商討，希望南豐天橋與同等業權情況下的海悅豪園天橋，用同一合作方式，南豐集團只需支付一筆不多於四百萬金額之情況下，由港鐵包括負責整項冷氣系統工程和日後一切之保養維修及電費開支。

現待南豐集團之回覆。

4.1.2 梁經理表示日前第6座之遊樂場位置再有高空擲物事件，拋下之物件差點擊中當時在遊戲區玩耍的小童，鑑於事態嚴重而且情況持續，管業處決定於有關位置加裝閉路電視鏡頭以監察第6座C及D單位之高空擲物情況。較早前已徵詢私隱專員公署之意見，將確保有關鏡頭不會侵犯業戶私隱，各委員一致同意。黃主席提示管業處必須於加裝鏡頭前出通告告知第6座C及D單位之業戶。另外，副主席楊先生表示通告應給予全屋苑業戶，好讓全屋苑業戶及早知悉，除了第6座之外，他日若其他地方再有同類嚴重事故的發生，便會於該地方迅速加裝鏡頭，及早保障全屋苑業戶的安全，各委員一致同意。

4.2 清潔事宜

4.2.1 無特別事宜。

4.3 維修事宜

4.3.1 維修顧問周先生查問上次會議中提及邀請承辦商「力霸水泵機械工程有限公司」管業處到屋苑視察水泵及制訂報價之跟進情況，工程督察黃先生指黃主任現與「力霸」接洽中，另一承辦商「信聯行」則於下星期到屋苑視察。

4.3.2 就更換穿梭升降機地庫分體冷氣及平台管業處分體冷氣機之事宜，梁經理表示管業處早前已就上述工程進行招標，最低標之金額為\$46,996，惟業委員會認為金額過高，故指示管業處再次向「創富電器行有限公司」要求提供報價，該公司回覆報價為\$37,500。梁經理表示會以此價為上限，若有公司回價低於此上限價錢便採用該公司，否則便由「創富」承辦工程，業委會一致同意。

4.4 會所事宜

4.4.1 戴主任提出下月中秋活動安排事宜，建議於中秋節翌日即9月23日舉行黃昏燒烤晚會，行程會先參觀大埔海濱公園，然後到燒烤場地晚餐，燒烤地點建議為大埔大尾篤或天水圍綠田園，由民亮贊助每位\$14及抽獎禮物。有委員表示參觀地

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

點較為普及，相信有很多業戶已自行參觀，故建議搜集更多地點供選擇。清潔顧問陳小姐表示可協助提供參觀資料予管業處選擇。

- 4.4.2 戴主任表示 2 號會所兒童遊戲室之彩色膠梳化椅皮有部份破損，已向早前更換膠梳化椅皮之承辦商「何強」索取報價，大小共 3 張連工包料費用為\$1,600。副主席楊先生表示該膠梳化椅皮不久前曾經破損及更換，故建議選用較結實之物料，業委會經商討後決定選用較厚身及結實之物料，並統一下層膠梳化椅皮之顏色為橙色，要求管業處向承辦商重新索取報價。管業處
- 4.4.3 戴主任提出有關秋季旅行之建議，提議為遊覽黃金海岸及酒店自助餐一天遊，初步建議於悅來酒店享用自助餐。有委員表示可索取多個不同參觀地點及酒店予業委會選擇，下次會議再作匯報。管業處
- 4.4.4 戴主任提出有關聖誕活動之安排，表示若舉辦境外遊便需要較多時間籌備，有委員表示年尾時活動贊助費用餘額不多，建議待春季旅行時才舉辦境外遊，屆時會使用新一年度的活動贊助費用。業委會經商討後，同意聖誕活動為在屋苑會所舉行聖誕聯歡會。管業處
- 4.4.5 於泳池有關加裝淋浴設備之事宜，經商討後各委員一致同意於泳季結束後才加裝。黃主席提醒管業處現在可先研究如何加裝及先找承辦商報價。管業處
- 4.4.6 就早前討論有關泳池女更衣室入口位置欠缺穩固的屏障，當業戶穿過膠簾進入更衣室時，容易被外面看到裡面情況，黃主席表示男更衣室亦有同類的情況，而加裝屏風會引致有業戶相撞之危險，希望管業處同時考慮。管業處
- 4.4.7 黃主席表示早前到泳池作巡查時，登記處當值職員沒有主動提問有否需要協助，黃主席向職員表明自己是業委會主席，惟該職員未有核實其業戶身份便讓黃主席內進更衣室及泳池，黃主席認為此舉非常不當，若有別的業戶冒稱為業委會主席或委員，而未加以核實身份，當遇有事故時便難以追討，他指示管業處需教導新入職同事須核實業戶身份。黃主席表示當日職員是穿黃色制服，戴主任回應有關職員是實習生，她會了解事件及向有關職員作出訓示，並提醒會所所有同事於業戶或訪客使用設施前，必須先核實其身份。管業處

4.5 車場事宜

- 4.5.1 有關加裝八達通拍卡系統工程，何經理表示已收到回標，但部份資料不齊全，故管業處會要求承辦商補交遺漏的資料，再進行分析及安排見標。管業處

5. 其他事宜

梁經理匯報於 8 月 5 日出席土地審裁處有關天台僭建物之聆訊，由於該天台業戶已把僭建物拆除，其後該業戶亦收到屋宇署發出的信件，表示拆除後的情況已合乎屋宇署之標準，因此管業處將不會進行控告業戶藐視法庭的行動，但該業戶須繳付有關是之

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

聆訊的各項法律費用。

6. 訂定下次會議日期

下次業委會會議日期為二零一零年九月二十九日於晚上八時舉行。

會議於晚上十一時正結束。

南豐廣場第十一屆業主委員會



主席：黃國章先生



日期：29/9/2010