

南豐廣場 *Nan Fung Plaza*

2009年度 管理報告



業主委員會的話：

轉眼間，南豐廣場第九屆業主委員會的任期即將屆滿。業主委員會各委員以義務性質，聯同管業處每月舉行會議，就屋苑各項事宜進行檢討及研究改善措施。過去一年，本屋苑享有的優質管理及高效率服務，在各委員根據會議常規及防貪指引履行委員職務的同時，各委員以分工合作的形式，就各項管理事務給予意見，最後以集體商討及議決的方式通過及執行，使屋苑獲得優良之管理及維修保養服務，亦確保優質及穩定的服務質素，為南豐廣場業戶建設一個優越的居住環境。

業主委員會深信，如要不斷改善管理質素，單以各委員的力量並不足夠，業戶的意見及聲音同樣重要。因此，業戶向我們提出任何的意見、建議、批評或投訴，都會獲得迅速的回應及積極的跟進，我們亦細心聆聽及了解業戶的需要，從善如流，作出改善。一直以來，各項管理服務質素的水平得以提升及改善，有賴各業戶的積極參與。

我們明白締造一個和諧的居住環境是十分重要；業主委員會聯同管業處在過去一年曾舉行多項聯誼活動，希望透過種不同活動，增強業戶的凝聚力，發揚關懷和互助互愛的精神。另外，南豐廣場亦繼續履行社會責任，積極透過參予不同的社會活動及為青少年提供實習工作機會，為未來社會的發展貢獻一分力。

除了屋苑事務外，業主委員會仍致力參予將軍澳南區屋苑定期舉行的聯席會議，就與本屋苑息息相關的周

邊事項進行討論，希望齊心建設一個優質的生活社區。例如業主委員會出席了就45區規劃的聆訊會議，以及就將軍澳運動場的光污染及噪音對本苑居民的影響，積極向有關政府部門反映意見；業主委員會從不間斷地為南豐廣場業戶的生活質素謀福祉。

本人借此機會衷心感謝各位委員及管業處全體人員於過去一年的努力，以及各業戶之支持及合作，使南豐廣場的管理服務得以持續改善。本人亦希望各業戶繼續支持來屆的業主委員會。本人亦代表業主委員會感謝參與大型維修工程的兩名維修小組委員 - 周國雄先生及甘偉豪先生，他們致力參與大型維修工程的製訂標書及揀選承辦商的工作，在過程中提供許多專業意見。本人同時亦感謝管理公司 - 「民亮發展有限公司」每年贊助南豐廣場港幣五萬元作舉辦屋苑活動之用。

本人藉此謹祝各業戶生活愉快、身體健康，安享更美好生活。



第九屆業主委員會成員如下：

秘書 - 陳碧玲小姐	清潔顧問 - 陳兆宗先生
司庫 - 李福章小姐	維修顧問 - 黃國章先生
保安顧問 - 吳美球先生	車場顧問 - 黃詩專先生
會所顧問 - 周銘婷小姐	

楊滿輝

南豐廣場第九屆業主委員會主席

管理人的話：

南豐廣場自一九九九年落成至今已近十年，管理人－民亮發展有限公司貫徹始終，一直提供優質服務，務求達至完善的管理及服務水平。在過去一年，我們與業主委員會緊密合作，致力提升屋苑的管理服務及維修保養水平，並透過舉辦多項活動增進與業戶間的關係，建立良好的溝通橋樑。

在這一年間，審慎理財是非常重要的，因此我們尋求繼續降低營運成本的方法；在各項日常的採購項目及工程的招標中，我們均致力為屋苑爭取最具競爭力的價錢，在將管理費保持最低水平的原則下，為業戶提供超值的服務。

在今天的競爭社會下，只有不斷提升服務質素，與時並進，才可獲得業戶的支持和信賴。我們會繼

續進行各項改善工作及維修翻新工程，為業戶帶來安居樂業，並提升屋苑之市場價值及形象。

對於未來的挑戰，南豐廣場管業處團隊仝人，將繼續為業戶提供高質素及高效率的服務。我們會不斷改進，用心聆聽各位的寶貴意見，亦祈盼您們繼續向我們提出寶貴的意見，這亦是我們持續改善的重要基礎。我們將與來屆業主委員會繼續通力合作，共同為南豐廣場業戶創造一個更理想、更優越的居住環境。

本人謹代表管業處感謝您們多年來的支持，並祝願您們身心康泰。

南豐廣場
助理管業經理梁建民 謹啟

財 政 報 告

南豐廣場在繼續提供優質管理服務之下，仍然能夠保持穩健的財政狀況。受惠於天線收入及卸貨區收費合共每年超過一百五十萬元收分賬，並在審視財政狀況後，管業處及業主員委入的會決定豁免繳交本年度四月份的住宅單位管理費，涉及金額合共約一百三十萬元。

在現時嚴峻的經濟環境之下，南豐廣場既可繼續凍結調升管理費，也能在不影響運作水平下，連續第四年豁免一個月住宅管理費，實屬難能可貴。展望未來，「審慎理財，用得其所」仍是我

們運作的大原則；我們並繼續以一貫開源節流的方式，開拓收入，減省不必要的開支，務求使各賬戶維持於健康水平之餘，盈餘亦持續增加。

按照《建築物管理條例》的規定，屋苑每年會聘用獨立及專業之會計師事務所，為屋苑進行核數及提交核數報告。而截止 2009年4月30日，本屋苑住宅及停車場的財政狀況總結如下(尚有待核實)：

	住宅賬	P 停車場賬
管理費按金	\$ 3,321,066.00	\$ 322,920.00
累積儲備基金	\$ 11,258,453.52	\$ 505,842.53
累積管理費盈餘	\$ 4,444,663.23	\$ 117,943.98
總結餘	\$ 19,024,182.75	\$ 946,706.51
總結餘對比上年度	增加 \$ 2,140,330.44 ↑	增加 \$ 87,874.69 ↑

管理事項:

- ① 各員工執行公司制訂的綜合管理方針，遵照「嚴格控制、規範管理、注意職安、推廣環保、優質服務、顧客滿意」的方向。
- ② 根據大廈公契及《建築物管理條例》，執行日常各項管理工作；而日常所有招標工作，均以公司制訂的程序進行，以求在公平、公正的方式之中獲取最優惠的價錢及優質服務。
- ③ 嚴格遵守《防止賄賂條例》，各員工不得接受或索取由供應商及承辦商提供的任何利益、酬金或貸款。
- ④ 透過業主委員會會議、業戶問卷調查及業戶意見表等各項平台，了解業戶的需要，對各業戶的意見迅速跟進。透過定期舉行各項工作會議，加強員工之間的溝通，使多項管理工作更完善。
- ⑤ 於屋苑財產綜合保單內包括所有業戶單位之火險，以較低廉之保費達到保障業戶的作用。
- ⑥ 過去一年，本屋苑參加了多項活動及比賽，並獲得嘉許，主要包括：
 - 2009年優質環保樂安居，獲得私人屋苑組優異獎
 - 參與「全人健康均衡儲蓄計劃」
 - 與香港專業教育學院及香港基督教女青年會合作，為青少年提供實習機會。

保安事項:

- ① 為了防止單車失竊事件發生，管業處已採取了一系列的加強保安措施，當中包括向騎單車從車路向正門離開屋苑的人仕查閱業戶身份證明文件，並且把環保大道的側門的出路於每晚十二時後上鎖，以及於晚上十二時後把駐守地下穿梭升降機大堂的保安員調往地下大堂外迴旋處的保安更亭處站崗，使保安員於深夜時分可以同時監察車路的情況和業戶出入地下大堂的情況。
- ② 加強平台入口處的保安，嚴格執行訪客登記；同時於平台、各座大堂以及地下大堂出入口均設置了八達通系統，以防止閒雜人等進入本屋苑範圍內遊蕩或犯案。
- ③ 管業處為了防止屋苑的罪案發生，多次與警方防止罪案組聯絡及合作，促使警方加強人手到本屋苑巡邏，同時把本區最近的罪惡資訊提供給本苑業戶，以加強防範。
- ④ 管業處為了提高保安員之警覺性及對突發事件的應對能力，均會定期舉行保安員會議，作定期培訓，以重溫及帶出最新的工作指引，並評核及檢討本屋苑之保安工作。管理公司的保安經理亦不時舉辦保安技巧課程予本苑的保安員工，以提升保安員之工作技巧。
- ⑤ 為了加強停車場的保安，管業處現提供了改善停車場的保安建議書予使用停車場之業主作參考，務求使屋苑之整體保安能更全面地提升。
- ⑥ 管理公司及管業處每月均會於日間或夜間派員作出突擊巡查，藉此測試保安員的服務水準。



清潔事項:

- ① 每星期清理平台 and 光井的垃圾，每月使用洗地機清洗平台走廊地磚兩次，每月大洗會所一次，每半年清洗各座後樓梯，以及使用消毒劑清洗各公用地方。
- ② 每兩星期清理各排水渠口之垃圾；疏通渠道淤泥，防止淤塞。
- ③ 每月於公眾地方噴灑蚊油，進行滅蚊行動；亦聘用承辦商每月進行滅蟲工作，防止疾病傳播。
- ④ 每月清洗網球場、高爾夫球場及每日清洗兒童遊戲室等公共康樂設備。
- ⑤ 本年度新增兩部雲石拋光機，並安排於深夜時份翻新及打蠟雲石地面。
- ⑥ 鼓勵及推動環保意識，推行各類廢物回收運動，包括「光管及慳電膽回收計劃」、「月餅鐵盒回收行動」及「救世軍舊衣回收活動」；5月起於平台擺放一個衣物回收箱作長期回收之用。
- ⑦ 為預防甲型流感H1N1，除了購置新的消毒啫喱機裝於平台升降機大堂之出入口外，所有升降機及各座大堂對講機等公眾設施皆鋪上保護膠，並於各座大堂擺放消毒地毯，同時亦實施每小時消毒一次的措施。
- ⑧ 除了提供優良的清潔服務外，為達到有效控制成本的目標，本年度從市面上採購較便宜的環保料垃圾膠袋以供使用，全年可節省約15.6%的成本。本年度亦選用較便宜的鋼絲棉，全年可節省約56.5%的成本。



園藝事項:

專業園藝承辦商於每季按時更換適時花卉，節日期間加添特色花卉佈置。同時，承辦商亦會定期修剪及檢查樹木，以保障安全。另外，管業處亦提供花卉簡介，加深業戶對花卉的了解。





會所事項:

- ① 經管業處及業主委員會商討後，重新設計及翻新康樂遊戲室，可說動靜皆宜，內裡有康樂棋，氣墊球機與及添置多款棋藝及益智遊戲，以供業戶使用。
- ② 舉行舊書捐贈及購買新書放置於新增設的圖書角，供業戶休閒閱讀，增添生活趣味。
- ③ 於平台增設長者健身單車，為年長業戶提供更多免費康體設施。
- ④ 更換乒乓球枱、康樂棋、羽毛球拍及乒乓球圍網等設備，使業戶使用康樂設施時的發揮更佳。
- ⑤ 更換跑步機乙部，提供較新型的健身室設施。
- ⑥ 為能保持會所設施日久常新，翻新了按摩椅及單車機座位椅套。
- ⑦ 已增設詠春班及普通話班，提供更多元化的興趣班。
- ⑧ 於自修室及閱報室加裝溫度調節器，不僅為業戶提供了舒適的環境，亦能為環保出一分力。

維修及改善工程事項:



更換衛星天線設備



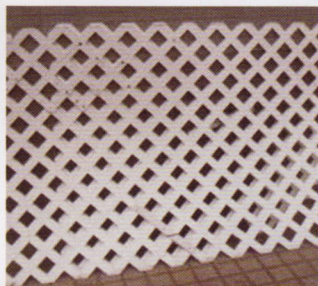
更換2號會所哥爾夫球場地毯



更換保安部冷氣機



更換會所桑拿室白松木



更換平台網球場圍網



重髹冷氣機房頂鋅鐵皮

本年度已進行及完成之維修保養項目:

1. 根據政府各部門之指引，執行各項檢查及保養工作，包括消防設備年檢，後備發電機測試，電力、供水及冷氣系統保養及檢查。
2. 1號會所向內園牆身髹油翻新。
3. 地下單車場髹油。
4. 更換2號會所哥爾夫球場地毯。
5. 更換平台網球場圍網。
6. 更換會所桑拿室白松木。
7. 更換保安部及PL2穿梭升降機大堂冷氣機。
8. 車場地地面路線、車位編號油漆翻新。
9. 更換衛星電視系統設備。
10. 平台冷氣機房頂鋅鐵皮髹油。
11. 維修地下大垃圾房地面。

活動報告：

為使各業戶享有更豐富之康樂消閒活動，本年度會所舉辦了各式各樣的住戶活動，以供各家庭一同參予：



下半年及來年展望

由於部分屋苑設施已開始老化，為保持物業價值，業主委員會及管業處已訂出進行下列大型維修工程：

a)更換部份食水及廁水喉管及減壓系統等工程

b)更換公用污水渠及雨水渠工程

c)更換外牆污水喉喉碼工程

業主委員會與管業處已與各承辦商進行會面，就承辦商的背景資料、回標價錢及會面的表現給予評分，並已揀選最具競爭力的一批承辦商進入最後一輪的候選階段，於業主大會供業主投票揀選。

屋苑關注事項

- 1.擴建將軍澳堆填區事宜。
- 2.第45區中央公園噪音及將軍澳運動場光污染問題嚴重。
- 3.連接連理街天橋加裝冷氣工程之事宜。
- 4.大圍門外行人路之安全。
- 5.屋苑僭建物。

鳴謝：

一直以來，本屋苑得到西貢區周賢明議員之協助，就各項於本屋苑息息相關的事項，積極於區議會作出爭取及向政府部門反映，故特此致謝。

是次年刊亦有賴業主委員會秘書陳碧玲小姐作出修訂及校對，故特此致謝。

如各業戶對本屋苑之管理事務有任何寶貴意見或疑問，歡迎隨時致電

2274 2022與管業處職員聯絡。

多謝垂注及賜教！