



東區大廈管理通訊

第四十七期 (免費贈閱)

東區房屋管理事務工作小組

西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447



大廈公用地方違例僭建物的責任及處理方法

大廈公用地方的僭建物除了對樓宇的安全構成莫大的影響外，還會降低物業的價值，因此，大廈業主為著本身的利益著想，應主動安排清拆樓宇內的所有僭建物，以消除對住戶構成的威脅。任何建築工程，凡未經建築事務監督事先批准的樓宇改建或改動，如鐵籠、空調機冷卻塔、簷篷、平台構築物、天台搭建物、分間單位、結構改動、渠管接駁等，均屬違例建築工程，所有違例建築工程均須拆除。

大廈公用地方違例僭建物的責任

業主的責任

大廈業主均須要遵守大廈公契條文的規定。公契是大廈各業權共有人，經理人和發展商所簽定的私人契約，訂明業主之間，發展商及經理人的權益和責任，對合約的各方均有約束力。公契除了訂明大廈的公用部分，個別業主的專用部分和各個單位的不可分割業權份數之外，公契亦會就很多大廈管理事宜作出規定，當中可能包括物業的用途，改動結構、外觀及佔用大廈公眾地方等作出限制。各大廈業主均須遵守公契條文的規定。

此外，《建築物管理條例》(條例)第34I(1)條訂明，任何人士不可將建築物公用部分的任何部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會(如有的話)藉決議批准者；此外，任何人士亦不可使用或准許他人使用建築物公用部分的任何部分，以致不合理地干擾建築物的任何業主或佔用人對該等部分的使用或享用；或對合法在建築物內的任何人造成滋擾或危險。

法團的責任

根據條例第18(1)條，法團須使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔；在公職人員或公共機構行使任何條例所賦權力，命令或要求就公用部分進行某項工作時，遵照辦理；以及採取一切合理必需的措施，以執行公契(如有的話)載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。

法團須遵守大廈公契及條例的規定。如業主在大廈公用地方進行違例建築工程，法團可根據公契及條例，向有關業主採取適當的行動，包括向法院申請禁制/清拆令，或向屋宇署作出投訴。

如何處理大廈公用地方違例僭建物？

個別業主

當業主收到由屋宇署或相關政府部門發出的法定命令後，應仔細閱讀命令的內容。業主如對所指令進行的工程存有疑問，應向有關政府部門的負責人員查詢。負責人員的姓名及電話可在命令或其所附的函件中找到。

對於大型或複雜的工程，業主可能需要聘請合資格的建築專業人士或專家，就所需的工程提供意見，並作出監督。

業主立案法團

若業主立案法團收到政府部門所發出的命令，應召開管理委員會會議或法團會議，商討及議決下列事項：

(1) 工程項目清單：

命令上所指令進行的工程必須較樓宇其他的一般改善及保養工程獲得優先處理。安排工程時，應遵守命令所訂明的期限。

(2) 委任建築專業人士：

負責擬訂所需的補救或修復方案、提供財政預算、就聘用註冊承建商的事宜提供意見、統籌和監督有關工程。

(a) 揀選過程：

第一階段 — 樓宇狀況的全面勘测

業主有需要聘請認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士先為樓宇進行全面勘测，以了解樓宇現時的狀況。

法團可邀請專業公司提交專業顧問服務及收費建議書。業主可按有關公司在這類工程的工作經驗、工作記錄、提出所收取的專業勘测費用、服務範圍及所需的時間來作出考慮及選擇。

根據勘测所得的資料，認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士可建議相應的維修工程及其他可以考慮的改善工程，並

「東區房屋管理事務工作小組」成員

杜本文議員(主席)、鄭志成議員(副主席)、趙承基議員MH、趙資強議員、鍾樹根議員BBS JP、許嘉源議員MH、葉就生議員MH、江澤濠議員MH、古桂耀議員、龔栢祥議員MH、梁志剛議員、梁國鴻議員、梁兆新議員、梁淑楨議員、勞鏗珍議員MH、羅榮焜議員MH、呂志文議員、顏尊廉議員、曾健成議員、吳麗清女士、梁燕屏女士、李昌可先生、郭曉暉女士(秘書)

且提供初步的財政預算。勘測報告應包括樓宇的狀況，有待修葺損毀的一覽表及進行工程的優先次序。報告應列明每項維修項目所需的大約費用，方便業主作出決定。完成勘測報告後，業主立案法團可舉行會議，商討報告內維修及改善工程各項目的需要及迫切性。進行討論時，法團應仔細考慮專業人士所建議的工程範圍及項目。涉及樓宇安全的工程，業主應充份考慮其可能引致的嚴重後果，不應被刪去或延遲推行。

第二階段 — 工程的安排

首要事項是委聘認可人士或建築專業人士作為工程顧問，以負責統籌維修及/或改善工程的設計、招標、安排及監督工作。在邀請專業公司競投服務時，須根據《建築物管理條例》第20A條的規定，如採購價值超過或相當可能超過200,000元，或相等於法團每年預算的20%的款項（兩者以其較小為準），即須以招標承投方式進行。如採購價值超過法團每年預算的20%，須由業主在法團業主大會上通過建議，以決定是否採納投標書。

(b) 工程顧問的服務範圍

- 與業主開會，給予專業意見，協助作出維修範圍的決定；
- 為遵行法例規定而聯絡有關的政府部門及協調工程使其能達到部門的要求；
- 擬備招標文件，包括圖則、工程及所用物料的規格；
- 協助擬定承建商投標公司名單；
- 負責招標程序；
- 分析標書及擬備報告和建議；
- 代表業主立案法團批出工程合約；
- 監督工程進度及質量；
- 管理合約及執行有關事宜；
- 證明承建商分階段完成的工程，及處理其相應分段工程費用的申請及後加工程費用的要求；及
- 證明工程竣工，並監督修復工程等。

(有關的詳細資料可參考屋宇署樓宇維修全書第4.3.4節，可從屋宇署網頁 www.bd.gov.hk 下載，或致電屋宇署熱線2626 1616 查詢。)

(3) 聘用註冊建築承建商：

擬備甄選投標公司的名單及甄選方法：

在擬備投標公司名單的準則方面，承建商過往的經驗及表現記錄是業主考慮的最重要因素。除了細閱承建商以往同類工程的客戶推薦信外，法團或工程顧問亦應與發推薦信者或推薦人直接討論，以充份了解承建商的質素。

承建商的管理架構是否完善及財政狀況是否充裕亦是考慮的因素。聘有資深建築專業人士作為監督的承建商，會較容易與工程顧問及法團溝通。此外，法團亦應審慎考慮投標公司過往的勞工安全記錄。承建商的勞工安全記錄若欠佳，則發生意外的機會較高。萬一發生工業意外，不單可能令法團負上法律責任，更可能會大大延誤工程。投標資格預審是由工程顧問進行的初步工作，以訂定有興趣參與投標的公司的最低要求。這些要求可包括過往經驗、過往工程的參考資料、前度僱主的推薦信、公司規模、專長及財政能力。資格的預審亦有可能包括與諮詢人或推薦人直接討論，以及與有興趣的承建商面談。

甄選承建商的方法很多，較常見的做法有公開招標、選擇性招標及議標。

(有關的詳細資料可參考屋宇署樓宇維修全書第4.3.5節，可從屋宇署網頁 www.bd.gov.hk 下載，或致電屋宇署熱線 2626 1616 查詢。)

(4) 共同業主分攤費用，及法團收集費用的時間及方法：

費用應按照公契確定。如無公契，或公契並無確定繳款的規定，應按照業主各自所佔的不可分割業權份數確定費用。法團須向共同業主收集費用，以便為有關工程籌集資金。

(5) 管理工程進度的方法：

業主可成立特別委員會或聘請工程顧問來代表業主監督工程的質量及進度。在工程完成後，獲委聘的建築專業人士須向業主立案法團提交竣工證明書，並向有關部門匯報。

共同業主

當局如向樓宇的共同業主發出命令，則名單上每位業主均有責任遵守命令的要求。業主們可按《建築物管理條例》的規定，盡快成立業主立案法團。業主可聯絡各區民政事務處，尋求協助成立法團或其他業主組織。若須進行緊急工程，消除即時危險，這些工程應馬上展開，不一定需要待成立法團後才進行。業主們在這方面可向建築專業人士或有關政府部門徵詢。

若業主未能成立法團，可參照上文的程序和步驟處理，分別之處是業主在此情況下可選出代表或業主委員會代為處理這些事宜。

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

《建築物管理條例》第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)已訂於二零一一年一月一日正式實施。規例對法團就購買第三者風險保險列明詳細的規定，例如保險單的承保範圍、最低承保額等。

在有關法例實施後，所有法團都必須為大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險。法團如未有按規定為大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管理委員會的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。



優質管理
誠信專業

Integrity and Quality
Building Management

東區及灣仔區樓宇倡廉活動

樓宇管理一向都是區內關注的課題。鑑於與樓宇管理有關的貪污投訴持續高企，及配合政府協助舊樓業主進行維修所推行的「樓宇更新大行動」，廉政公署東港島辦事處與東區區議會規劃、工程及房屋委員會轄下房屋管理事務工作小組、灣仔區議會社區建設委員會、民政事務處及香港房屋協會物業管理諮詢中心（東區）攜手合作，由本年10月至明年2月，舉辦一系列以「優質管理 誠信專業」為主題的樓宇倡廉活動，協助業主及其管理組織，做好採購、選擇服務承辦商、管理公用地方及員工等日常管理工作。活動內容包括工作坊、巡迴展覽、派發單張、問答遊戲、區報專輯等。

「優質管理 誠信專業」工作坊

廉政公署及香港律師會代表將介紹與樓宇管理相關的法規及防貪措施。參加者除可獲得最新出版的《樓宇管理實務指南》及培訓短片光碟外，亦可與兩區居民互相交流，分享樓宇管理的心得。歡迎區內業主及立案法團成員參加。詳情請參閱下列的報名表格。查詢電話：2899 3804（余小姐）

「優質管理 誠信專業」巡迴展覽暨問答遊戲

我們將於東區及灣仔不同地點舉行巡迴展覽暨問答遊戲，推廣「優質管理 誠信專業」。歡迎大家蒞臨參觀，最新的展覽時間表已上載到專題網站 (www.bm.icac.hk)。

支援地區團體舉辦相關活動

區內的業主立案法團及樓宇管理組織亦可自行為所屬屋苑及大廈籌辦活動，推廣「優質管理 誠信專業」信息，如舉辦小型展覽、攤位遊戲、短片欣賞、問答遊戲等。如有需要，本辦事處可提供協助，借出活動物資。查詢電話：2899 3816（羅小姐）

我們將會在下一期通訊為大家介紹其他活動單元，敬請留意。

東區及灣仔區「優質管理 誠信專業」專題工作坊報名表

請於2010年11月15日前交回廉政公署東港島辦事處

地址：灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下

傳真：2117 0521

查詢電話：2899 3804（余小姐）

日期：2010年11月27日（星期六）

時間：下午2時30分至5時

地點：北角渣華道303號廉政公署大樓



名額有限
報名從速

參加者姓名（人數不限）	法團職位 / 業主 / 住客	聯絡電話
1.		
2.		

大廈或機構名稱： _____

地址： _____

你所提供的資料，只會用於聯絡你本人。你有權索閱及更改列到在本表格的個人資料；如有需要，請致電2899 3804。本表格將會在2011年4月1日前銷毀。



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會



樓宇管理維修綜合計劃

新增服務

樓宇門牌號數牌

根據《建築物條例》，任何人士如未有遵照命令的規定標示樓宇門牌號數，或污損或遮擋樓宇門牌號數會受處罰。不遵從標示命令者可被罰港幣 2,000 元及監禁 6 個月。

房協免費提供門牌號數牌，予符合資格的法團或業主安裝於大廈的入口外！



申請資格:

- 私人住宅或綜合用途樓宇，樓齡 20 年或以上(以入伙紙為準)
- 整個屋苑或樓宇(每個發展項目)不多於 400 個住宅單位(以入伙紙為準)
- 如已成立法團，申請人必須是法團。如沒有法團，申請人必須是個人並為屋苑或樓宇單位的註冊業主，並須提供該屋苑或樓宇的業主同意申請房協的「樓宇門牌號數牌」的證明文件

*在領取房協提供的門牌號數牌的日期起計 1 個月內負責標示由房協提供的「樓宇門牌號數牌」



查詢熱線：2839 7188

網址：www.hkhs.com

資料來源：香港房屋協會 - 物業管理諮詢中心(東區)

地址：香港西灣河筲箕灣道 250 號御景軒地下 C 舖 電話：2839 7480 傳真：2885 6784 熱線：2882 1717

大廈管理活動快訊



漁民休漁期三防安全嘉年華

由東區防火委員會及香港漁民團體聯席會議聯合舉辦，東區區議會贊助的「漁民休漁期三防安全嘉年華」已於二零一零六月六日（星期日）舉行。

當日節目內容豐富，各漁民團體早上在區內的避風塘向漁民派發宣傳單張及宣傳品，而同日下午的嘉年華則假筲灣愛秩序灣愛東商場舉行，內容包括綜合表演、展覽及手工藝攤位等。

大會希望透過是次活動，加深區內居民，特別是漁民朋友對防火、防風及防盜三方面的知識。



活動預告

東區防火宣傳活動

1. 「東區防火安全問答遊戲」

日期：二零一零年十月至十二月
內容：問答遊戲共設有10至15條，答中最多題目的100位參加者可獲得獎品一份。



2. 「重陽節防止山火宣傳活動」

日期：二零一零年十月十日(星期日)
時間：上午十時三十分至中午十二時
地點：柴灣連城道一帶

3. 「參觀消防訓練學校」

日期：二零一零年十一月二十一日(星期日)
時間：上午九時至下午一時
地點：元朗八鄉消防訓練學校

4. 「東區防火多面睇」

日期：二零一零年十二月十二日(星期日)
時間：下午三時至五時
地點：柴灣漁灣社區會堂

查詢上述活動的詳情，請致電：2886 6569

東區大廈管理活動

1. 「東區大廈管理訓練課程2010」

日期：二零一零年九月七、九、十四及十六日（星期二、四）
時間：晚上七時三十分至九時三十分
地點：銅鑼灣社區中心三樓禮堂



2. 「東區大廈管理研討會2011」

日期：二零一一年一月八日（星期六）
時間：下午二時至五時
地點：鯉魚涌社區會堂

查詢上述活動的詳情，請致電：2886 6540



大廈管理信箱

問

我們是東區一座大廈的業主立案法團管理委員會(管委會)委員，屋宇署剛向法團發出維修令，要求法團為大廈進行修葺工程，該署並同時向個別業主發出命令要求拆除阻礙大廈進行維修的僭建物，惟現時大廈外牆上仍存有僭建物阻礙修葺工程的展開。此外，有委員最近聽聞法團必須購買第三者風險保險，否則便屬違法，故我們有以下疑問：

- 1 法團應如何處理個別業主於外牆上的僭建物，致使工程能順利進行？
- 2 有關業主在接獲屋宇署發出的法定命令，應如何處理該些僭建物？
- 3 政府是否立法規定法團必須購買第三者風險保險？何時實施？如未有購買，有何刑罰？

答

法團可諮詢專業法律意見，並翻查大廈公契內的條文，按公契及《建築物管理條例》的規定向那些在外牆或公用地方豎立僭建物的業主採取法律行動。

此外，法團可向屋宇署尋求協助。屋宇署在發出維修令時，會一併發出命令拆除造成阻礙的違建物，以便進行修葺工程。業主在沒有合理解釋下，阻礙法團進行遵從屋宇署發出的之命令，最高刑罰為監禁6個月及罰款1萬元。

當業主收到由屋宇署發出的法定命令後，應仔細閱讀命令的內容。業主如對所指令進行的工程存有疑問，應向有關政府部門的負責人員查詢，負責人員的姓名及電話可在命令或其所附的函件中找到。

對於大型或複雜的工程，業主可能需要聘請合資格的建築專業人士或專家，就所需的工程提供意見，並作出監督。

是。《建築物管理條例》(條例)第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)將於2011年1月1日正式實施。在有關法例實施後，法團如未有按照規定就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管委會的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

(資料摘錄自屋宇署網頁、屋宇署樓宇維修全書及民政事務總署《建築物管理(第三者風險保險)規例》小冊子)

