

東區大廈管理通訊

第四十三期 (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

法團及管委會會議

業主立案法團(法團)成立後，管理委員會(管委會)便須按《建築物管理條例》召開管委會會議和業主大會：

法團業主大會

管委會會議

召開會議

管委會須在法團註冊成立日起計的15個月內召開第一次業主周年大會，並在其後每次業主周年大會後的12至15個月內，召開一次業主周年大會，也可就其認為恰當的事宜隨時召開業主大會。在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後的14天內，就業主所指明的事宜召開業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。

如果管委會委員的空缺數目多於管委會委員人數的50%，管委會主席(如管委會主席出缺，管委會餘下委員所委任的人)可以召開一次業主大會，而該業主大會只可通過有關填補管委會空缺的決議。

(條例附表3第1(1), 1(2)段及附表2第6A段)

管委會須最少每3個月舉行一次管委會會議。

管委會主席可以隨時召開管委會會議，如果主席不在時，則由副主席(如設立的話)召開。

2名管委會委員可以要求管委會秘書召開管委會會議。秘書須在收到有關要求後的14天內召開會議，並在收到要求後的21天內舉行會議。

(條例附表2第7及8(1)段)

會議通知

管委會秘書須在法團業主大會日期至少14天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知，方式包括當面送交、郵寄到收件人最後為人所知的地址或留在收件人的單位/單位信箱內，及在建築物的顯眼處展示會議通知。

會議通知上須列明會議日期、時間和地點，及擬在會議上提出的決議，或其他擬在會議上討論的事宜。

(條例附表3第2(1), 2(1A), 2(1AA)及2(2)段)

管委會秘書須在管委會會議日期至少7天前，向每一名管委會委員和管委會司庫(如司庫並非委員)發出會議通知，方式包括當面送交、郵寄到收件人最後為人所知的地址或留在收件人的單位/單位信箱內，及在建築物的顯眼處展示會議通知。

會議通知上須列明會議日期、時間和地點，及擬在會議上提出的決議。

(條例附表2第8(2), 8(2A)及8(2AA)段)

會議主持

由管委會主席主持，如主席缺席，由管委會副主席(如設立的話)主持，如管委會主席及副主席都缺席，則由出席會議的業主從他們當中所委任的一名業主主持會議。

(條例附表3第(1)段)

由管委會主席主持，如主席缺席，由管委會副主席(如設立的話)主持，如管委會主席及副主席都缺席，則由管委會選出一名委員，作為該次管委會會議的主席。

(條例附表2第10(1)段)

法定人數

業主人數的10%，如根據條例第30條解散管委會和委任管理人，則須為業主人數的20%。

(條例附表3第5(1)段)

管委會委員人數的50% (計至最接近的整數)，或3名管委會委員，以較多者為準。

(條例附表2第9段)

委任代表

業主可以親自投票或委派代表出席法團業主大會投票，獲委任的代表須被視為出席會議的該業主。委任代表的文書(文書)必須符合條例附表1A表格2所列的法定格式。業主可以從民政事務總署的大廈管理網頁：www.buildingmgt.gov.hk下載符合法定格式的文書表格。文書須在會議舉行時間至少48小時前送交管委會秘書。

管委會秘書在收到文書後，須：

- 在會議舉行前，向所有送交文書的業主發出收據，以確認收到有關文書。收據可放在業主單位 / 單位信箱內。
- 製備一覽表，展示所有送交文書的業主單位資料。一覽表須於會議舉行前張貼在會議地點的顯眼處，直至會議結束為止。

管委會主席（或如管委會主席缺席，主持會議的人）須按照條例的要求決定收到的文書是否有效。在會議結束後，管委會須保留所有送交管委會秘書的文書至少12個月。

(條例附表3第4(1), 4(2), 4(3), 4(5)(a), 4(5)(b), 4(6)及5(2)段)

沒有委任代表制度。

會議上投票

由親自投票或委派代表出席會議投票的業主以過半數票決定，下列兩種情況除外：

- 委任管委會委員、主席、副主席（如設立的話）、秘書和司庫時，業主應按照“得票最多者當選”投票制進行。
- 議決更改法團名稱，有關決議須藉業主以不少於75%的票數通過。

除公契另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票。如果出現同票的情況（在法團業主大會上委任管委會委員、主席、副主席、秘書和司庫的情況除外），主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性的一票。

(條例第10(1)(b)條, 附表3第3(3), 3(4)及3(5)(a)段)

由出席會議的管委會委員，以過半數票通過決議決定。每名管委會委員就每項決議均有一票，如果出現同票的情況，則主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性一票。

(條例附表2第10(2)及10(3)段)

會議程序

法團業主大會的程序，須由法團決定。

(條例附表3第7段)

除條例另有規定外，管委會會議程序須由管委會決定。

(條例附表2第10(5)段)

會議紀錄

有關會議過程的會議紀錄，須由主持會議的人核證，確認為會議過程的真實紀錄。

管委會秘書須在有關業主大會的日期後的28天內，將經核證的會議紀錄連續7天展示於建築物的顯眼處。管委會須將經核證的會議紀錄保存一段由法團決定的期間，最少為6年。

業主、已登記承按人、租客代表或任何由業主或已登記承按人以書面授權的人以書面要求法團提供經核證的會議紀錄的副本，管委會秘書在收取管委會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給有關人士。

(條例附表3第6(1), 6(2), 6(3), 6A(1)及6A(2)段)

有關會議過程的會議紀錄，須由主持會議的人核證，確認為會議過程的真實紀錄。

管委會秘書須在有關管委會會議日期後的28天內，將經核證的會議紀錄連續7天展示於建築物的顯眼處。管委會須將經核證的會議紀錄保存一段由法團決定的期間，最少為6年。

業主、已登記承按人、租客代表或任何由業主或已登記承按人以書面授權的人以書面要求法團提供經核證的會議紀錄的副本，秘書在收取管委會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給有關人士。

(條例附表2第10(4A), 10(4B), 10A(1)及10A(2)段)

《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，管理委員會的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

廉政公署東港島辦事處在今期《東區大廈管理通訊》繼續刊登「優質管理漫畫系列」，協助業主了解如何建立完善物業管理、妥善維修。今期介紹監督維修保養工程的須知。我們樂意協助區內樓宇管理組織落實各項防貪工作，歡迎致電2519 6555，或親臨灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下查詢。

嚴謹監察 客觀評核



要有效監督工程，法團應：

- 規定承辦商提交工程計劃及進度表，以便監察
- 根據合約的規定及準則，評核工作表現
- 守法循規，不可接受承辦商的利益

《防止賄賂條例》規定：

- 任何法團管理委員會委員 / 僱員
- 未得法團 / 僱主同意
- 在執行法團 / 僱主的事務時
- 不得索取 / 接受利益
- 提供利益者亦會觸犯法例

工程更改 小心批核



應避免更改或後加工程而影響成本，有效監控措施包括：

- 要求工程顧問 / 承辦商解釋工程更改原因及提供估價
- 若工程更改項目多和涉及款項高，應徵詢業主
- 工程顧問先得法團批准，才向承辦商發出工程更改令

依約付款 保存單據



為免付款失誤及防止舞弊，法團應：

- 訂下處理付款時所需核實的文件及時間，依據工程進度和合約條款發放款項
- 妥善保存所有付款單據及有關文件，以作將來查閱及核數之用
- 盡量將批核、監督及付款人員的職權分隔，適當的分工可防止串謀舞弊

驗收馬虎 質素難保



為免物非所值及產生意外，法團應：

- 嚴格根據訂立的標準及合約條款，驗收工程
- 若發現錯漏，應通知工程顧問 / 承辦商跟進
- 若工程是按政府部門所發的命令而進行，則工程顧問 / 承辦商應在工程完成時，通知有關部門以便獲發完成規定事項證明書



長者維修自住物業津貼計劃

為長者自住業主提供財政資助，津貼維修自住樓宇的費用，改善樓宇失修的情況，加強長者居所的安全。



最高可獲
4萬元
津貼

申請資格：

1. 持有香港身份證，年滿60歲；
2. 是住用樓宇或綜合用途樓宇內的住用單位的業主；
3. 申請人及其合法配偶（如已婚）均居住在有關物業；
4. 符合以下入息及資產限額（或正領取綜合社會保障援助或普通高齡津貼）；

| | 每月入息限額(港元) | 資產限額(港元) |
|------|------------|-----------|
| 單身人士 | \$6,360 | \$342,000 |
| 已婚人士 | \$9,940 | \$516,000 |

*入息限額的計算：不包括強積金供款、傷殘津貼、高齡津貼及有關自住物業的按揭供款。
**資產限額的計算：不包括有關自住物業的價值。



備註：

- ☞ 申請津貼進行住用單位維修工程，必須在工程未展開前遞交申請表格。
- ☞ 申請津貼進行大廈公共地方的維修工程，必須在大廈維修工程完工證明書發出日期前遞交申請表格。

查詢熱線：2839 7166 /
2894 3222
網址：www.hkhs.com



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」已於二零零九年七月五日(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箕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」將於本年十月至十二月期間舉行，問答遊戲共設有10至15條以防火為主題的題目，答中最多題目的100位參加者可獲得獎品一份，若超過100名，則以抽籤決定。
2. 「重陽節防止山火宣傳活動」將於本年十月十八日(星期日)上午十時三十分至中午十二時假柴灣連城道一帶舉行。東區防火委員會委員、消防員及消防安全大使屆時將會出席活動向市民派發防火宣傳紀念品；並會於活動前張掛防止山火宣傳橫額，以向市民宣傳防止山火的訊息。
3. 「東區防火講座」將於本年十月十八日(星期日)下午三時至五時假鰂魚涌社區會堂舉行。消防處、屋宇署及機電工程署將派出代表擔任主講嘉賓，向參加者講解防火知識。

東區大廈管理活動

1. 「東區大廈管理訓練課程2009」於本年九月十、十五、十七及二十二日分四晚假銅鑼灣社區中心三樓禮堂舉行，並邀請各專業學會及政府部門出席活動擔任主講嘉賓。
2. 「東區大廈管理研討會2010」將於二零一零年一月九日(星期六)下午2時正假銅鑼灣社區中心三樓禮堂舉行，屆時有關的專業學會及政府部門代表會向參加者講解和探討大廈管理各範疇上的知識。

查詢上述活動的詳情，請致電：2886 6569



大廈管理信箱



問

我們是北角一幢私人大廈業主立案法團的管理委員會委員，由於法團剛成立不久，對《建築物管理條例》的規定仍未十分熟悉，故我們希望就法團業主大會及管理委員會方面作出一些查詢：

- 1** 法團業主大會的會議通知須於會議日期14天前發出，假如在發出會議通知後有事項急需議決，業主可否在“其他事項”中通過有關該等事項的決議？
- 2** 管委會秘書向業主發出會議通知的14天規定，應如何計算？公眾假期、星期六及星期日是否計算在內？
- 3** 業主如未能出席業主大會而須委任代表，可否使用有別於條例附表1A所規定的格式？此外，業主又可否在委任代表的文書內，向代表發出投票指示？
- 4** 業主可否列席管委會會議？

答

- 1** 條例附表3第3(7)段規定，法團會議通過的決議，除非決議已列載於通知內，或附加或附帶於如此列載的決議或其他事項，否則無效。因此，假如某事項並沒有在會議通知內列載，即使法團會議就該事項通過決議，該決議也屬無效。管委會應召開另一次法團會議以議決有關事項。
- 2** 會議通知須在法團會議舉行日期至少14天前發出，14天包括發出通知當日，但不包括會議舉行當日，而公眾假期、星期六及星期日也計算在14天內。儘管如此，秘書如能預早幾天發出會議通知，是可取的做法，可避免出現不必要的爭議。
- 3** 不可以。條例規定，委任代表的文書必須符合條例附表1A所列的格式，方屬有效。此外，條例附表1A所列的法定格式，並沒有讓業主在委任代表的文書內給予投票指示，根據有關的格式，獲業主委任的代表，將會代表業主出席會議和投票。因此，點票時只會計算代表所投的票，而非業主的投票指示。故此，業主應委任他信任的人為代表。
- 4** 條例沒有規定並非管委會委員的業主有權列席管委會會議。不過，管委會委員可容許個別業主列席管委會會議，但這些業主無權在管委會會議上投票。業主除列席管委會會議外，亦可循其他途徑得知管委會會議的討論內容。條例附表2第8(2)段訂明，秘書須在管委會會議日期至少七天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。附表2第10(4B)段也規定，秘書須在管委會會議日期後的28天內，將會議紀錄展示於建築物的顯眼處。此外，業主可要求法團提供管委會會議紀錄的副本。