



東區大廈管理通訊

東區房屋管理事務工作小組

地址：香港西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447

2015年8月

第68期

免費贈閱

怎樣成立業主立案法團

要妥善管理建築物，讓業主有一個舒適的居住環境，並使他們的資產不會因建築物管理和維修不善而受到影響，成立法團雖不是唯一的途徑，但卻是最可行的方法。業主應先認識法團和其他管理組織的權力和責任，再集思廣益，選擇最適合他們的管理方式。

何謂法團

法團屬獨立的法人團體。它的權力源自《建築物管理條例》（香港法例第344章）《條例》，成立方法亦須根據《條例》的規定。

法團的職責是代表所有業管理大廈的公用部分，屬法人團體，具有訴訟權力，即是提出起訴或被人起訴。法團其中一些工作，包括須定期召開業主大會及進行選舉、每年擬備財務報表，連同會計師報告（如大廈多於50個單位），提交業主大會省覽、擬備法團每年預算及投購第三者風險保險、妥善保存文件等等。

成立業主立案法團的方法

根據《條例》，業主可根據第3條、第3A條或第4條召開業主會議，委出管委會和成立法團。

委出管理委員會和成立法團的方法

《條例》訂明，業主可循以下途徑委出管委會和成立法團

第3條

1. 委任召集人：由總共擁有不少於5%業權份數的業主所委任的一名業主
2. 通過委出管委會的決議：過半數票通過；以及獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持

如未能成功
可嘗試以下方法

第3A條

向民政事務局局長申請：
獲總共擁有不少於20%
業權份數的業主支持

第4條

向土地審裁處申請：
獲總共擁有不少於10%
業權份數的業主支持

「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員（主席）	鄭志成議員（副主席）	陳靄群議員MH	張國昌議員	趙資強議員	趙家賢議員
許嘉灝議員BBS, MH	許林慶議員	江澤濠議員MH	龔栢祥議員	關瑞龍議員	梁志剛議員
梁國鴻議員	梁兆新議員	李進秋議員	勞鏞珍議員MH	顏尊廉議員MH	吳焜焜先生
鄭仲恩女士	黃華發先生	陳曉晴女士（秘書）			

業主會議舉行前的準備工作

據《條例》第3條，委出管委會的業主會議，可以由以下人士召開：

- (i) 公契訂明管理建築物的人（公契經理人）；或
- (ii) 公契授權召開該會議的人（公契授權人）；或
- (iii) 由總共擁有不少於5%業權份數的業主所委任召開該會議的一名業主。

召集人定下會議各項細節後，必須發出會議通知。通知上要清楚列明會議日期、時間、地點及議程。議程只可列出關乎委出管委會和成立法團的決議。

召集人須確定，業主會議通知在業主會議日期至少14天前送達每一名業主、公契經理人及公契授權人（如有的話），以及在建築物的顯眼處展示。

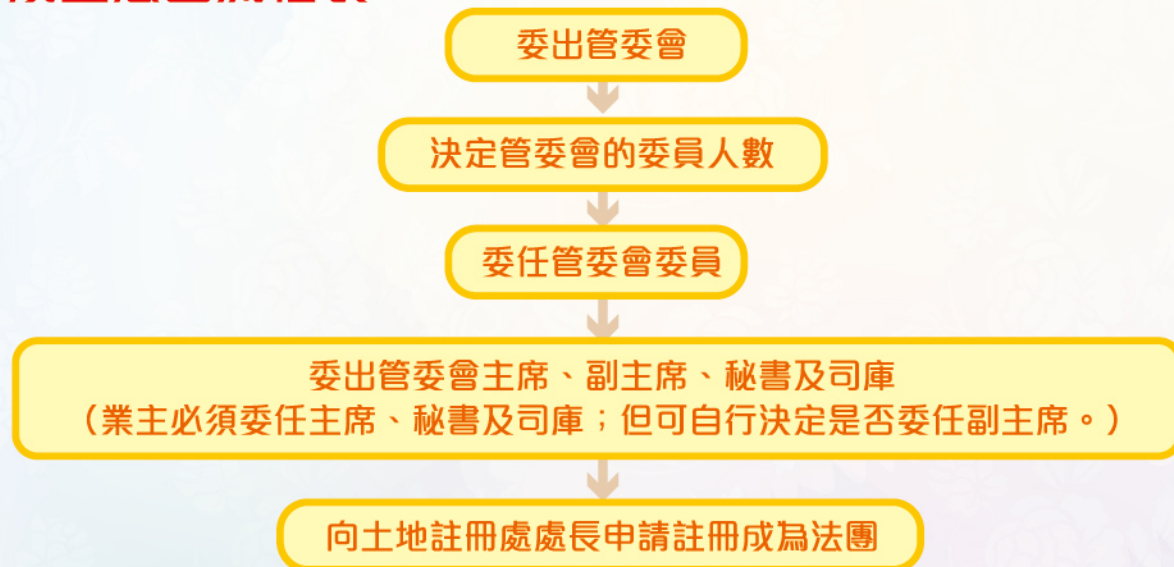
舉行業主會議

根據《條例》，有關業主會議的法定人數為業主人數的10%，包括親自出席及委任代表出席的業主。召集人必須確定業主會議符合法定人數後才可宣布會議正式開始。

委出管委會的決議，必須：

- (a) 以過半數票（包括業主親自或授權代表投的票）通過，以及
- (b) 獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持。

成立法團流程表



注意

會議完成後並不代表法團已經正式成立。新委出的管委會必須在會議舉行後的28天內向土地註冊處處長申請將大廈業主註冊成為法團。

民政事務總署向業主提供的協助

民政事務總署一直鼓勵業主成立合適的居民組織，例如法團，以便更妥善地管理自己的大廈。為協助業主成立法團，各區民政事務處轄下的聯絡小組會提供下列協助：

- 探訪區內私人大廈的業主，推廣良好有效的大廈管理方法。
- 就成立法團的程序，向召集人和業主提供意見。

- 向召集人發出豁免業權查冊收費證明書，讓他向土地註冊處免費索取其大廈的業主紀錄，以便召開業主會議籌組法團。每一建築物只會獲發有關證明書一次。不論業主最終是否成立法團，召集人須在證明書發出後的60天內把有關的業主紀錄歸還所屬地區的民政事務處。
- 出席為成立法團而舉行的業主會議，並就委出管委會的程序向業主提供意見。
- 處理業主根據條例第3A條要求民政事務局局長頒令召開業主會議的申請。
- 業主在籌組法團時遇到法律問題，可預約民政事務總署的大廈管理免費法律諮詢服務，約見義務律師徵詢初步的法律意見。

(資料摘錄自民政事務總署《怎樣成立業主立案法團》)

樓宇維修防貪系列

合約付款 / 工程完工



今期是樓宇維修防貪系列最後一期，會探討合約付款/工程完工可能出現的貪污舞弊風險；並提供防貪建議。

在維修工程期間，承建商會定期（如每月或每兩個月）提交付款申請，讓顧問評核和審批。當顧問按合約的條款及條件審批該付款申請後，業主立案法團（法團）需支付承建商有關款項。而當所有工程已按合約規範和進度要求完成，顧問會向承建商發出完工證明書，保固期亦隨之開始。對法定命令/通知所要求的維修項目，顧問亦需編制完工報告或證明書，並提交與相關政府部門。

🔍 情境透視

- 一名承建商以在完成執漏工程前需預付款項作資金周轉為由，說服一位管理委員會（管委會）成員預先支付尾期款項。承建商加大了付款申請的數額，並「退還」加大了的數額予該管委會成員作為回報。承建商最終沒有遵守承諾完成執漏工程。
- 另外，管委會主席接受承建商的賄賂，授權在執漏工程未完成前向他發還保證金。



⚠️ 貪污舞弊的風險

- 法團串同承建商誇大工作進度，以加快支付款項；或在工程完成前支付款項。
- 在承建商完成執漏前，預先批核執漏工程完工，以便承建商提交付款申請。
- 處理付款申請時，分工不足，例如批核工程完工和簽發支票予承建商由同一個人負責。
- 在所有維修工程或執漏工程還未完工前，批核完工或支付尾期款項或保證金。

💡 防止貪污舞弊的措施

為防止處理合約付款/工程完工時出現貪污舞弊等行為，法團/管委會應：

- 要求承建商申請付款時提交附有施工相片等證明的發票，並詳細列出已完工的量度記錄，比較其於標書/合約中個別主要工程項目的估計數量和價格。如有顯著差異，要求承建商在申請付款時作出解釋；
- 要求顧問在批核承建商的付款申請時，評估相關工程的費用，評估時不應包括那些不合規格的工程，並提交工程進度報告及工程項目賬戶的財務報表；
- 在付款和發出完工證明書前，與顧問進行聯合巡查，檢查那些聲稱已完工的工程；
- 在樓宇當眼處展示工程進度及財務報表，供業主或居民監察和參考；
- 在可行的情況下，委任出納和至少兩位管委會成員簽署付款支票；
- 在核實工程已大致完成前，要求顧問擬訂和提交工程缺陷表，供法團或管委會同意；
- 邀請所有業主或居民向法團或管委會報告任何有缺陷或逾期的工程，讓顧問和/或承建商在保固期內跟進。



以上內容節錄自廉政公署的新版《樓宇維修實務指南》，指南內介紹有效的防貪措施及提供實用的文件範本和清單，以協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊。如欲索取指南或查詢廉政公署的防貪服務，歡迎致電 2519-6555 或親臨於灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下的廉政公署東港島辦事處。

以上建議的措施只是最佳作業常規，除法例規定外，實施時應按照個別維修工程的規模、範圍和各法團的意願作出調整。如有需要，法團應向合資格人士尋求專業意見及協助。

大廈管理活動快訊

活動預告

東區防火宣傳活動



房屋管理事務工作小組成員於7月2日會議後拍照留念



2. 「重陽節防止山火宣傳活動」

日期：二零一五年十月十八日（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

4. 「東區防火講座」

日期：二零一六年一月二十四日（星期日）
時間：下午三時至五時
地點：愛秩序灣社區會堂

1. 「參觀西灣河消防局」

日期：二零一五年十月十一日（星期日）
時間：上午十一時三十分至下午一時
地點：香港西灣河惠亨街20號西灣河消防局



3. 「東區防火安全標語創作比賽」

日期：二零一五年十月至二零一六年二月
對象：東區居民

查詢上述活動詳情，請致電 2886 6569。

問

大廈管理 信箱

本人是筲箕灣一幢舊式住宅樓宇的業主，最近收到由政府部門發出的維修令，但大廈本身沒有成立業主立案法團（法團）、任何居民組織及管理組織，業主們應如何籌組法團以跟進大廈維修的工作，本人希望作出以下查詢：

- (一) 業主如何委任召集人？
- (二) 業主如何根據《建築物管理條例》（《條例》）第3條委出管理委員會（管委會）？

答

- (一) 《條例》第3(1)(c)條沒有硬性規定如何作出委任召集人的決定。業主可採用召開會議或由業主簽署授權書的方式委任召集人。無論採用哪一種方式，重點是召集人必須由總共擁有份數不少於5%的業主任任，以符合條例第3(1)(c)條的規定。
- (二) 《條例》第3(2)條訂明，業主可藉以下方式委出管委會：
 - (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過決議；及
 - (b) 該決議獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。

有獎問答遊戲

1. 召集人必須由總共擁有份數不少於多少百分比的業主任任？
A. 1% B. 5% C. 15%
2. 委出管委會的決議除須以過半數票通過外，亦須要獲總共擁有不少於多少百分比業權份數的業主支持？
A. 5% B. 20% C. 30%

請圈出正確答案及填妥下列表格，傳真至2967 5447或郵寄回香港西灣河太安街29號東區法院大樓1101室東區民政事務處，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2015年9月21日（星期一），以郵戳為準。逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：_____ 身份證號碼（首4位）：_____

地址：_____

日間聯絡電話：_____

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，並以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答對大廈管理有獎問答遊戲中的題目之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出十位得獎者，可獲書券港幣300元正。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終的決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。
- 主辦機構將另行通知得獎者。

2015年7月1日起 市建局的樓宇維修 服務範圍覆蓋全港



籌組業主立案法團資助

每個法團可獲\$3,000

公用地方維修津貼

一般維修工程

工程總額兩成

上限為每個單位\$3,000

法團上限\$1,200,000

環保項目

環保項目總額兩成

上限為每個單位\$1,500

法團上限\$600,000



家居維修免息貸款

每個單位最高貸款額\$50,000

詳情以申請須知為準



「樓宇復修資訊通」

www.buildingrehab.org.hk

☎ 31881188

