

大廈管理信箱

問

本人是筲箕灣一座大廈的法團管委會主席，踏入夏季後本人經常接獲住戶投訴冷氣機滴水，請問法團在接獲住戶投訴後應如何處理？

答

法團或管理處可協助聯絡冷氣機滴水單位的住戶，勸喻有關住戶作出改善。此外，法團或受影響單位的業主可致電「1823電話中心」作出投訴，有關投訴會交由食物環境衛生署處理。

根據香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》，任由空氣調節系統滴水或發出熱氣而對別人造成滋擾是違法的，可被罰款港幣10,000元，另加每日罰款港幣200元，法團或管理處亦可於屋苑大堂張貼通告增加各住戶對有關法例的認識。

有獎問答遊戲

- 「大廈管理義務專業調解服務計劃」提供以下哪兩個地點舉行正式調解會議？
A. 灣仔、油尖旺 B. 深水埗、大埔
- 調解員作為獨立及中立的第三者，會不會為參與調解人士提供任何法律或其他專業意見？
A. 會 B. 不會

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至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：2017年8月31日（星期四），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，以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出15位得獎者，獎品為港幣150元書券。
- 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。

樓宇維修防貪系列



嚴謹監察 客觀評核



貪污舞弊的風險

- 對工程進度監管不力或縱容承建商的工程延誤，完全依賴顧問監督工程進度。
- 接受或縱容質素低劣/未完成的工程和不合規格的維修物料。
- 隱蔽工程（即完成後會被遮蓋而不能看見/檢查的工程）缺乏施工證明。

iSir話你知道：



防止貪污舞弊的措施

- 要求顧問制定工程監督計劃書，列出監管的詳細安排，並定期匯報工程進度及質素。
- 根據合約的規定及準則，評核顧問及承建商的工作表現。
- 在可行及安全的情況下，與顧問一起進行工地巡查，核實工程的質量和進度。
- 守法循規，拒絕顧問及承建商提供的利益。

請登入《誠信優質樓宇管理》專題網站（網址：<http://www.bm.icac.hk/>）獲取更多有關《防止賄賂條例》及防貪措施資訊。

- 舉報貪污熱線：25 266 366（24小時）
- 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555



誠信優質樓宇管理

東區區議會出版

東區大廈管理通訊

海濱發展及房屋管理工作小組

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

2017年8月
第72期
免費贈閱

大廈管理義務專業調解服務計劃

大廈管理既複雜又繁瑣。業主、租客、業主立案法團（法團）和物業管理公司對日常的大廈管理和維修工作，可能會有不同的意見。如果各方未能妥善溝通協調，可能會出現爭議，甚至掀起法律訴訟。

為協助有關各方面人士更有效和迅速地解決大廈管理糾紛，省卻採取法律行動的開支和時間，民政事務總署（民政總署）聯同香港和解中心及香港調解會，於2015年3月推行為期兩年的「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」，由專業認可調解員協助涉及大廈管理糾紛的各方以調解方式解決爭議。

計劃簡介

為進一步在社區推廣調解服務，民政總署與上述兩個調解機構議定把試驗計劃恆常化，由2017年3月開始合作推行「大廈管理義務專業調解服務計劃」，並擴大服務範圍涵蓋綜合商業住宅大廈，協助調解法團與商業營運者就大廈公用部分管理事宜的糾紛。只要有相關的各方面人士希望通過調解處理大廈管理糾紛，民政總署會安排專業調解員提供最多共15小時的免費調解服務，以協助各方達成和解協議。

實施日期

2017年3月1日起

正式調解會議的地點及時間

地區	地點	時間
灣仔	民政事務總署會議室 (香港灣仔軒尼詩道130號修頓中心31樓)	星期一至星期五(公眾假期除外) (會議時間由調解員安排)
油尖旺	市建一站通資源中心會議室 (九龍大角咀福全街6號)	星期一至星期五(公眾假期除外) (會議時間由調解員安排)

「海濱發展及房屋管理工作小組成員名單」

郭偉強, JP (主席)	張國昌	許林慶	林其東	梁穎敏	丁江浩	丘曉朗先生
何毅淦 (副主席)	趙資強, BBS	洪連彬	林心廉	羅榮焜, MH	王志鍾	陳勵賢小姐 (秘書)
鄭志成	趙家賢	古桂耀	梁國鴻	麥德正	楊斯竣	
鄭達鴻	徐子見	黎志強	梁兆新	顏尊廉, MH	鄭仲恩女士	



小知識

調解是一種自願參與的程序，當中由一名公正和受過訓練的第三者，即調解員，協助爭議各方在良好的氣氛下，達成既能滿足各方所需，又為各方所接受的和解。

大廈管理義務專業調解服務 計劃流程

調解流程

1. 民政總署會安排調解員分別與每方當事人會面（下稱初步會議），講解是項服務計劃的內容、調解的基本原則、概念及步驟，並鼓勵雙方以調解方式解決爭議，繼而因應個別情況，對個案是否適合調解進行評估。與雙方當事人初步會議時間的總時數以3小時為限。
2. 若各方當事人均同意進行調解，民政總署即委任調解員，而獲委任之調解員會與各方當事人進行(1)預備會議及(2)正式調解會議。
3. 調解員會因應情況，分別與各方當事人進行預備會議，以了解個案及各方的需要，並初步探究解決問題的方向，為正式調解會議作出實質的準備。
4. 在正式調解會議上，調解員會分別邀請雙方就其個案先作出陳述，並協助雙方釐清、討論和了解爭議的焦點，探討各方的需要，以及尋求共同接受的解決方案，從而達成和解協議。預備會議及正式調解會議的會面總時數以12小時為限。

注意事項

- 如欲透過「大廈管理義務專業調解服務計劃」進行調解，請到有關大廈所屬地區的民政事務處，遞交填妥的申請表格。
- 調解員是獨立及中立的第三者，不會為參與調解人士提供任何法律或其他專業意見，也不會替任何一方作出決定。
- 如爭議各方均同意參與調解，各方當事人須遞交申請表格及簽署表格內的聲明書，表明同意進行調解，並承諾不會向與個案無關的任何人士披露調解會議任何內容（包括口頭或書面）。
- 在進行正式調解前，調解員會要求他們先簽署一份同意調解協議書，表明按調解協議進行的一切討論，除有特別的例外情況，均不會被披露，而所有談判均在任何權利不受影響的基礎上進行。
- 如果達成和解，雙方需簽署和解協議，所簽署的和解協議是具有法律效力。
- 在完成調解服務後，當事人必須填妥評估問卷，以作評估服務成效之用。
- 法團如選擇使用調解服務，須經管理委員會會議通過決議，方可提出申請。會議須同時通過授權主席、副主席（如有的話）、秘書、司庫或委員代表法團參與調解會議、作出決定及簽署和解協議，有關會議紀錄須連同申請表一併提交，並蓋上法團印章或圖章。

樓宇維修有學問 「招標妥」令業主倍安心



「請到一個好嘅承建商，
煩少好多嘢。」

胡子光
寶祥大廈業主立案法團秘書

「有一個獨立嘅專業顧問
傍住又為維修工程做估算，
真係令我哋冇咁擔心！」

丘秀雲
安康大廈業主立案法團主席

市區重建局的「招標妥」樓宇復修促進服務，為全港所有私人住宅/商住樓宇業主，提供技術支援服務，讓業主可以安心進行大廈公共地方維修工程，在公平、公正及具競爭性的情況下，招聘合適的承建商。

「招標妥」服務三式：

有章可循

自助工具手冊

招聘顧問和承建商的重要的聘任條文，以及一些籌組樓宇維修工作的指引和提示

心中有數

獨立專業顧問

安排獨立專業人士提供第三者技術意見，並為維修項目作市場估算

可以安心

電子招標平台

讓業主招標承建商時使用，由發出招標文件、接收及開啟標書，均將資料保密，標書由市建局聘請的專業人士開啟，確保一個免受干擾的招標環境

業主現可以用優惠的費用參加「招標妥」，詳情致電熱線 3188 1188 查詢。

3188 1188

樓宇復修資訊通
www.buildingrehab.org.hk

樓宇復修資訊通



市區重建局
URBAN RENEWAL
AUTHORITY

冷氣機滴水的處理方法

冷氣機能使我們的生活更加舒適，但選擇不合適的冷氣機或不妥善的安裝及維修，將可能令冷氣機滴水或發出過量熱氣和噪音而對別人造成滋擾。此外，藏有污垢的冷氣機可助長細菌滋生，容易使人患上呼吸系統疾病。鮮風供應不足的冷氣機，更會令人感到疲倦及暈眩。

預防冷氣機造成滋擾的方法

1. 精明選購
應盡量選購一些較寧靜及不滴水的型號，因為優質和合適的冷氣機，不但可以避免對別人造成滋擾，更可省卻日後昂貴的改善工程。
2. 小心安裝
為預防窗口式冷氣機滴水而造成滋擾，在安裝時，可預先在機底位置裝上盛水托盤，並用喉管將水適當地引入排水管。此外，安裝的位置須能承受機身的重量及應盡量遠離鄰居。在有需要時，須加裝一些設備，把冷氣機排出的熱氣轉向適當的位置。
3. 適當保養及維修
不同的冷氣機，有不同的設計及使用方法。因此，為確保冷氣機操作正常，我們需要按照製造商的指示來使用它們。此外，我們亦需要定期檢查冷氣機，如檢查盛水托盤及引水喉管等，確保冷氣機沒有滴水滋擾他人。如發現冷氣機運作異常，應立即找維修人員作出檢查及修理。定期的保養及維修可減少冷氣機發生問題，防止造成滋擾，從而可節省金錢。
4. 保持冷氣機清潔
冷氣機的隔塵網應勤加清洗，以免細菌滋生。冷氣機外露部份附近的環境應保持清潔，以免垃圾堆積及抽入污染的空氣。

冷氣機滋擾的處理方法

如果你居住的大廈發現有冷氣機造成滋擾，可向大廈管理處、法團、業主委員會或互助委員會尋求協助，找出滴水的來源，並要求有關業主改善。此外，你亦可致電「1823 電話中心」作出投訴，有關投訴會交由食物環境衛生署處理。

提提你

根據香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》，任由空氣調節系統滴水或發出熱氣而對別人造成滋擾是違法的，可被罰款港幣10,000元，另加每日罰款港幣200元。