

大廈管理義務專業調解服務試驗計劃

大廈管理既複雜又繁瑣，單是日常的管理和維修工作，業主、業主立案法團（法團）和物業管理公司都可能有不同意見。如果大家不能妥善溝通協調，很可能會引起不少爭拗，甚至掀起法律訴訟。

為協助遇到大廈管理糾紛的法團及業主，以迅速有效的方法解決爭議，減省因採取法律行動而招致的開支和時間，民政事務總署（民政署）聯同香港和解中心及香港調解會，合作推行“大廈管理義務專業調解服務試驗計劃”，只要有關人士願意嘗試透過調解處理大廈管理的糾紛，民政署會安排專業調解員隊伍提供15小時免費的專業調解服務。

「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」已於二零一五年三月起正式推行。

推行期

二零一五年三月起，為期24個月。

服務範疇

- 民政署會安排調解員分別與每方當事人會面（“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。
- 若各方當事人均同意進行調解，民政署即委任調解員，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。
- 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。
- 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、探究各方的需要，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。

「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
許嘉瀨議員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	勞鏗珍議員MH	顏尊廉議員MH	吳焜煜先生
鄭仲恩女士	黃華發先生	陳曉晴女士(秘書)			

注意事項

- 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，除有特定的例外情況，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，當事人必須填妥意見調查表，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案。

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） (會議時間由調解員按實際情況安排)
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） (會議時間由調解員按實際情況安排)

遞交申請

把填妥的申請表送交所屬地區的民政事務處。

查詢

如有查詢，可聯絡所屬地區的民政事務處地區大廈管理聯絡小組。

電話：2835 2500

索取申請表格及簡介

於各區民政事務處諮詢服務中心索取；或在網頁下載：
<http://www.buildingmgt.gov.hk>

大廈管理
義務專業調解服務
試驗計劃

Free Mediation Service Pilot Scheme for Building Management

大廈管理有糾紛
Mediation 調解為先息紛爭
The Prime Solution to Building Management Disputes

省時 Save time
雙贏 Win-win
免費 Free of charge

查詢
民政事務總署
電話: 2835 2500
Enquiry
Home Affairs Department
Telephone: 2835 2500

索取申請表格及簡介
於保良局民安事務處諮詢服務中心索取；或
在網頁下載：<http://www.buildingmgt.gov.hk>
Application form and the Guide is available at
Public Enquiry Service Centres of District Offices or
Website from: www.buildingmgt.gov.hk

合作機構：
Collaborating organisations:
香港調解中心
Hong Kong Mediation Centre

香港房屋委員會
The Housing Authority
A member of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region

建築管理處
Building Management Office

樓宇維修防貪系列

工程進度監督 / 質量檢查



繼上期專題介紹在樓宇維修工程時評核顧問服務和維修工程合約的標書時應注意的事項，今期探討在工程進度監督及質量檢查時可能出現的貪污舞弊風險；並提供防貪建議。

樓宇維修工程所需的施工時間，會按工程的規模與複雜性有所不同，為期數個月至多於一年不等。工程延誤/監管不力可能為業主和住客帶來不便、增加額外成本或導致未能遵從法定命令的要求。業主和法團應在顧問的協助下，密切監察樓宇維修工程的進度及質素。

🔍 情境透視

- 在一座正在進行維修工程的大廈，顧問的工地監管人員因接受承建商的頻密款待，對未達標的工程（尤其是隱蔽工程）和使用劣質維修物料等情況視而不見。同時由於監管人員對工程監管鬆散（例如有關人員很少實地視察），承建商因而優先進行其他樓宇的維修工程，而顧問亦沒有採取相應措施，解決工程延誤的問題。
- 大廈的法團亦完全依賴顧問的進度報告和工程簡報，並接受報告內工程延誤的種種藉口，亦沒有要求顧問提交詳情和證明文件作參考。另外，業主亦沒有就工程進度和物料的使用得到充份的知會。



⚠️ 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。
- 沒有對隱蔽工程（即完成後會被遮蓋而不能看見/檢查的工程）進行監管或質量檢查。

💡 防止貪污舞弊的措施

為對維修工程的進度和質量進行有效的監督，法團/管委會應：

- 要求承建商在工程開展時提交工程進度總計劃表，並定期將更新的進度計劃表張貼在樓宇當眼的位置，供業主及住客查閱和監察；
- 要求顧問在工程開展前提交工程監督計劃書，列出監管維修工程的詳細安排，並密切監察工程的進度，匯報任何工程延誤及作出跟進；
- 抽查顧問是否有按照已批核的工程監督計劃書進行監管工作，如發現任何偏差，應即時要求糾正；
- 要求承建商提交由顧問核實的隱蔽工程（即完成後會被遮蓋而不能看見/檢查的工程）的測量記錄和施工相片，以作記錄和監察；
- 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。

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

清明節防止山火宣傳活動

由東區防火委員會主辦、東區民政事務處及消防處協辦的「清明節防止山火宣傳活動」已於二零一五年三月二十九日（星期日）上午假柴灣連城道一帶舉行。當日東區防火委員會委員、消防處職員及消防安全大使除向掃墓人士派發防火宣傳紀念品外，並呼籲他們妥善處理火種，以免引起火警。



活動預告

東區大廈管理活動

「東區大廈管理訓練課程2015」將於本年八月二十五日（二）、二十七日（四）及九月一日（二）、二日（三）分四晚假鯗魚涌社區會堂舉行，屆時將邀請各專業學會及政府部門代表出席活動及擔任主講嘉賓，就大廈管理的不同範疇作出專業講解。

查詢上述活動詳情，請致電 2886 6540。



大廈管理 信箱

問

本人是北角一單幢私人樓宇法團的主席，有業主因大廈外牆滲水導致室內裝修損毀要求法團賠償。由於法團盈餘不多，不欲訴諸法律解決事件，得悉民政事務總署最近最出了「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」，想透過與業主調解以達致雙贏局面，故本人希望作出以下查詢：

(一) 法團如何提出申請使用調解服務？

(二) 如果雙方均願意和解，要簽署的和解協議有否法律效力？

答

- (一) 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調查，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案。
- (二) 在經過預備會議和正式調解會議後，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。

有獎問答遊戲

1. 民政事務總署安排的「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」提供的免費專業調解服務的總時數上限為？
A. 4小時 B. 8小時 C. 15小時
2. 如果達成和解，經過雙方簽署的和解協議有否法律效力？
A. 有 B. 沒有

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7月27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。
- 凡答對大廈管理問答有獎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。

家居廢物分類及回收

大廈管理日常運作

- 大廈管理團體應在方便的地方設置適當及足夠的廢物分類及回收設施，如分類回收筒，以供居民使用。

（從二零零零年十一月起，建築物（垃圾及物料回收房及垃圾槽）規例要求所有新發展大廈均須提供足夠的地方作廢物分類及回收。）

- 廢物分類及回收設施不得阻礙走火通道或引致火警。大廈管理團體可參考由環境保護署出版的「住宅樓宇廢物源頭分類指引手冊」以了解在住宅樓宇設置廢物分類及回收設施的可行位置及相關的消防安全要求。

- 可回收物料種類包括所有廢紙、塑膠（如塑膠容器及膠袋）、金屬（如奶粉罐及煮食用具）、舊衣服、電腦、電器電子用品及充電池等。

- 須定期清潔及保養廢物分類及回收設施，以避免對居民構成滋擾。

- 廢物分類及回收設施上應有清楚的標貼。已破損或褪色標貼應當更換。

- 提醒居民不要將受污染的廢物放入廢物分類及回收設施。

- 安排定期收集可回收物料，並存放在適當的位置，如地下垃圾及物料回收房，待回收商前來收集作循環再用/再造。

- 適當記錄可回收物料的重量及所有收集及交收，以確保收集到的可回收物料均被送往循環再用/再造。

- 在當眼處張貼海報，以推廣廢物分類。

- 定期舉辦宣傳活動，以提高居民的環保意識及參與。

- 定期向住戶匯報收集作循環再用/再造的可回收物料之數量。

- 廢物減量及回收的資料亦已刊載於環境保護署的網頁 www.epd.gov.hk。如有任何查詢，可致電環境保護署的回收熱線 2838 3111。

