



大廈管理信箱

問

本人是北角某大廈業主立案法團管理委員會主席。本人最近收到業主要求，希望查閱帳簿或帳項紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件，請問法團是否可以向業主提供？

答

根據《建築物管理條例》附表6第1段規定，業主可採取以下的做法索取上述資料：

- 一、不少於5%的業主可要求管委會，准許他們或他們委任的任何人，查閱有關的單據、發票、憑單、收據等；或
- 二、業主可向法庭申請命令，授權業主或申請書上指名的任何其他人查閱有關的單據、發票、憑單、收據等。法庭如信納有關申請是真誠作出的，以及所申請的查閱，是為了恰當的目的，可作出有關的命令。

有獎問答遊戲

- 《建築物管理條例》第27(1A)條規定，就50個或更多單位的建築物而成立的法團，須安排會計師審計其財務報表。為此目的而計算單位數目時，「單位」是否指車房、停車場或汽車間？
A. 是 B. 否
- 管委會須在法團註冊日期起計15個月內，及其後每12個月，擬備財務報表，並把有關財務報表在法團業主周年大會上提交法團省覽。財務報表包括收支表及以下哪一項文件？
A. 資產負債表 B. 銀行月結單

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12月29日（星期五），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



依約付款 保存單據



貪污舞弊的風險

- 承建商賄絡法團委員放寬監管工程進度，以加快支付款項。
- 在承建商完成執漏前，預先批核工程完工，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。



防止貪污舞弊的措施

- 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度量記錄，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。
- 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。
- 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。



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11月
第74期
免費贈閱

法團的財務管理和審計

財務管理是大廈管理的重要一環。《建築物管理條例》（條例）就法團的財務安排制定了數項條文，讓法團可以有所依循，有效地管理財務，讓大廈維持良好的財政狀況。主要內容如下：

開立戶口（《條例》第20(3)、(4)、(5)、(6)及(7)條）

法團須以法團的名義在銀行開立和維持一個有利息的戶口，作為存放基金和支付大廈管理支出之用。有關戶口只可以用於大廈管理方面。

法團就大廈管理收到的所有款項，除了預留一筆合理的款額以應付小額的雜項開支外，必須不延誤地存入法團的有息銀行戶口。管委會須藉決議決定該預留多少款額以應付小額的開支，管委會也可藉決議決定處理該筆款額的其他條件或安排，例如有關款額是以現金方式持有，還是存入法團的支票戶口。

設立基金（《條例》第20(1)及(2)條）

法團設立的基金大致可分為常用基金和備用基金兩種。

法團必須設立並維持常用基金，以支付：

- 法團根據條例或公契規定行使權力或執行職責的費用（例如聘用管理員、清潔工人的費用）；及
- 大廈作為一個整體所應付的地稅、保險費、各種稅項及其他支出，包括各類與保養及修理有關的支出。

法團可以設立並維持備用基金：

- 以支付任何未有預計或緊急性質的開支；及
- 當常用基金不足以支付開支時，用作付款。

樓宇管理基金

	常用基金	備用基金
用途	<ul style="list-style-type: none"> • 樓宇管理開支（例如清潔、保安、保險、維修及保養、職員開支及專業服務費） • 地租、稅項、差餉等 	<ul style="list-style-type: none"> • 未有預計或緊急開支/常用基金不足以支付的各類支出或非經常性開支 • 更換大型設備（如電梯、遊樂場設施） • 結構性改善及保養工程（如斜坡、防水工程） • 大型維修項目（如樓宇翻新）
釐定供款金額	管委會根據年度預算釐定	管委會根據保養計劃釐定
批核供款金額	<ul style="list-style-type: none"> • 管委會；或 • 法團在業主大會上審批（如供款金額較上年度增加50%以上） 	<ul style="list-style-type: none"> • 管委會；或 • 法團在業主大會上審批（如供款金額較上年度增加50%以上）
收取供款	按月收取管理費	按月收取管理費或按法團決定的時間及方式收取

法團預算（《條例》附表5）

管委會須每年擬備法團預算，列明各項支出的預算，不論有關支出是從常用基金還是備用基金支付。

「海濱發展及房屋管理工作小組成員名單」

郭偉強議員, JP (主席)	張國昌議員	許林慶議員	林其東議員	梁穎敏議員	丁浩議員	丘曉朗先生
何毅強議員 (副主席)	趙寶強議員, BBS	洪連杉議員	林心廉議員	羅榮焜議員, MH	王志鍾議員	陳勵賢女士 (秘書)
鄭志成議員	趙家賢議員	古桂耀議員	梁國鴻議員	麥德正議員	楊斯坡議員	
鄭達鴻議員	徐子見議員	黎志強議員	梁兆新議員	顏尊廉議員, MH	鄭仲恩女士	

法團帳目 (《條例》第27(1)條及附表6第2段)

管委會須在法團註冊日期起計15個月內，及其後每12個月，擬備財務報表，並把有關財務報表在法團業主周年大會上提交法團省覽。如果大廈有多於50個單位，則法團須藉業主大會通過的決議聘請會計師，審計財務報表。而經審計的財務報表須連同會計師報告，在法團業主周年大會上提交法團省覽。

財務報表包括收支表及資產負債表，兩者均須真實而中肯地反映法團的財政狀況，並由管委會主席，及管委會秘書或司庫簽署。此外，在每3個月或管委會選擇的較短期間內，管委會司庫便須就有關期間擬備法團的收支概算表，並在有關期間後的1個月內，在建築物的顯眼處連續7天展示該收支概算表的副本。

查閱帳目 (《條例》第27(1)、(2)條、附表6第1及3段)

管委會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄，並准許業主、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，在任何合理時間內查閱帳簿。這些人士也可以書面要求法團提供財務報表、會計師報告，或收支概算表的副本。管委會司庫在收取合理的複印費後，須將副本提供給這些人士。

此外，管委會須保存帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件至少6年。業主如果想查閱帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件，可依照以下的方法：

- 不少於5%的業主可以向管委會提出，要求讓他們或他們授權的任何人查閱有關文件；或
- 業主可向法庭申請命令，授權他或申請書上的任何人查閱有關文件。法庭如信納有關申請是真誠作出，並為了恰當的目的，可作出命令。

管委會在收到不少於5%的業主要求或法庭的命令後，須准許有關人士在任何合理時間查閱有關文件。

資料來源：民政事務總署《建築物管理條例(第344章)指南》及《常見問題》



小貼士

根據《條例》，「單位」是指公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店舖、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。然而，為《條例》第27(1A)條的目的而計算單位數目時，「單位」並不包括車房、停車場或汽車間。

籌組樓宇維修 「招標妥」幫到手



「招標妥」樓宇復修促進服務

1 服務內容

- 專業顧問為樓宇維修工程提供獨立費用估算及技術意見
- 提供電子招標平台招聘註冊承建商，並安排獨立專業人士處理開標程序
- 自助工具手冊，提供樓宇維修錦囊

2 服務費用

樓宇住用單位的每年應課差餉租值平均數 ⁽¹⁾	優惠費用 (按業主組織計) ⁽²⁾
少於162,001元(市區)或124,001元(新界)	1,250元至3,750元
162,001元至300,000元(市區)或124,001元至160,000元(新界)	10,000元至32,000元
超過300,000元(市區)或160,000元(新界)	25,000元至80,000元

註釋(1) 市區：港島、九龍、沙田、葵青及荃灣；新界區：新界但不包括沙田、葵青及荃灣

註釋(2) 視乎單位數目而定

3 樓宇條件

- 所有非單一業主之私人住用樓宇或綜合用途(商住用途)樓宇，但不包括樓高3層或以下的樓宇或新界豁免管制屋宇

4 其他要求

- 已根據大廈公契或建築物管理條例成立業主組織，具有管理及籌組大廈工程的能力
- 已獲業主大會授權參與此計劃
- 一般而言，未聘任專業人士統籌維修工程
- 工程需涉及樓宇結構及安全、環境衛生及/或消防安全

新優惠費用

政府資助50%至95%的服務費用，
收費調低至\$1,250至\$80,000

為鼓勵更多業主使用「招標妥」，政府將運用3億元，讓私人樓宇業主可以極優惠費用參加「招標妥」

查詢電話
3188 1188

樓宇復修資訊通
www.buildingrehab.org.hk



東區大廈管理活動花絮

「東區大廈管理訓練課程2017」

由東區區議會規劃、工程及房屋委員會轄下海濱發展及房屋管理工作小組主辦、東區民政事務處和港島東區大廈協會協辦、東區區議會贊助的「東區大廈管理訓練課程2017」已在2017年10月10、12、17和19日假鯉魚涌社區會堂圓滿舉行。今年香港房屋經理學會、勞工處、職業安全健康局、競爭事務委員會、廉政公署、香港電燈有限公司、機電工程署和香港律師會均派出代表，為學員講解了一共七個有關大廈管理的課題，以教授正確大廈管理的知識。



參觀消防及救護育中心暨博物館

由東區防火委員會轄下東區防火宣傳工作小組主辦、東區民政事務處和消防處協辦、東區區議會贊助的「參觀消防及救護育中心暨博物館」已在2017年10月8日於將軍澳百勝角消防及救護學院舉行，以提升東區居民對消防安全的關注。



活動預告

為加強東區居民在樓宇管理和防火安全上的知識，以下活動將於明年年初舉行，歡迎屆時踴躍參與。

活動名稱	日期	地點	主辦機構
東區樓宇管理知識問答比賽	2018年1月	東區	東區區議會規劃、工程及房屋委員會轄下海濱發展及房屋管理工作小組，東區區議會贊助
防火安全講座暨有獎問答遊戲	2018年1月28日(日)	愛秩序灣社區會堂	東區防火委員會轄下東區防火宣傳工作小組主辦，東區民政事務處、消防處、屋宇署及機電工程署協辦
防火安全嘉年華	2018年2月4日(日)	西灣河愛秩序灣公園	東區防火委員會轄下東區防火宣傳工作小組主辦，東區民政事務處、消防處及機電工程署協辦