

大廈管理 信箱

問

本人是筲箕灣某大廈業主立案法團管理委員會主席。在一個討論「第三者風險保險」安排的管委會會議上，有委員提出由法團直接聘任的管理員亦可被視為「第三者」，並納入受保範圍內，購買「第三者風險保險」即能為他們提供保障，請問此說法是否正確？

答

此說法並不正確。業主、造訪業主的親友、租客、單位佔用人、物業管理公司職員、擅自闖入者(trespasser)、政府人員均屬「第三者風險保險」保單內界定的「第三者」。如他們不幸在樓宇的公用地方遇到意外，均受保障。不過，由法團直接聘任的管理員，則是法團的直屬僱員，所以不在「第三者風險保險」的受保範圍之內。

有獎問答遊戲

1. 私人大廈是否須要強制性購買「僱員補償保險」，以向在受僱工作期間執行大廈管理工作因工受傷或死亡的僱員作出補償？
A. 是 B. 否
2. 小型送貨升降機是否受《升降機及自動梯（安全）條例》（第327章）所管制？
A. 是 B. 否

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10月31日（星期二），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。

工程更改 小心批核



貪污舞弊的風險

- 在招標文件中省略某些必須的維修工程，以至在獲批合約後，向承建商發出工程更改指示，而該工程更改的費用亦往往是被大幅抬高。
- 工程開展後，發出不必要的工程訂單或指示。
- 在施工期間，不必要地轉用費用較高的物料，以增加承建商的利潤。

isiv話保和:



防止貪污舞弊的措施

- 在工程開展前，盡可能在招標文件和工程合約中，加入所有必須的維修項目，以減少在合約開展後需要更改工程。
- 要求工程顧問/承建商解釋工程更改原因及提供估價，並評估是否合理。
- 在發出或簽署任何工程更改令前，應就工程更改和所涉及的費用尋求法團的批准。
- 在可行的情況下，考慮聘請獨立顧問（如工料測量師），為工程更改的費用提供意見。
- 妥善記錄任何工程更改和所涉及的費用，並在樓宇當眼處張貼告示，讓所有業主知悉。



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



樓宇維修防貪系列

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10月
第73期
免費贈閱

《建築物管理（第三者風險保險）規例》

大廈保險的作用，是為大廈管理方面的意外所造成的傷亡、財物損毀或損壞而導致的經濟損失，提供補償，從而減低大廈管理組織和業主所承擔的風險。

通常大廈單位的業主都會為其單位及其在大廈內的個人財物投購保險。不過，大廈的公用地方及設備（例如電梯、樓梯、消防裝置等）的保險則應由管理組織投保，以期就有關的損失，要求保險公司作出彌償。大廈如果沒有投保，有關損失須由大廈全體業主集資承擔，可能因而延誤維修或導致業主之間不和，更可能在期間引致更嚴重的不幸事故。

大廈保險的種類

私人大廈所購買的保險一般分為三類，包括強制性購買的公眾責任保險及僱員補償保險，以及非強制性購買的公共產業保險。

強制性	非強制性
<p>公眾責任保險（一般稱為「第三者風險保險」）</p> <p>公眾責任保險的投保人（以及其僱員），如在大廈管理方面疏忽而引致第三者身體受傷或/及死亡，可就向第三者支付的賠償及相關的訴訟費用，要求保險公司作出彌償。</p>	<p>僱員補償保險（一般稱為「勞工保險」）</p> <p>法團、互助委員會或大廈經理人須按照《僱員補償條例》（第282章）的規定，為執行大廈管理工作的僱員購買保險，以向在受僱工作期間因工受傷或死亡的僱員作出補償。</p>
	<p>公共產業保險（一般稱為「財物保險」）</p> <p>如大廈公共產業因火災或其他受保風險而導致損失或損壞，投保人可要求保險公司作出彌償。其他受保風險包括風災、水災、惡意破壞等。</p>

提提你

獲授權保險公司名冊可於民政事務總署大廈管理網頁上閱覽，網址為：http://www.buildingmgt.gov.hk/tc/financial_management_procurement_and_insurance/5_3_6.htm

購買大廈保險的強制要求

強制要求業主立案法團（法團）購買第三者風險保險的相關法例，已於二〇一一年一月一日生效。根據經修訂後的《建築物管理條例》（第344章）第28條，所有法團均須就有關建築物的公用部分及該法團的財產訂立第三者風險保險單，並須保持該保單有效。每份保單的單一事故承保額，不得少於一千萬元。

「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	丁江浩議員	丘曉朗先生
何毅滄議員 (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	楊斯竣議員	
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	



誠信優質樓宇管理

投保時需注意的事項

在為大廈購買保險時，應先詳細了解下列事項，以確保所購買的保險能為大廈管理組織和業主提供有效保障。

1. 在投保時，須清楚知道保單的保障範圍、條款及條件；
2. 必須選擇信譽良好的保險公司。在投保前，應要求數家保險公司報價，以確定付出的保費最合理，並獲得最大的保障；
3. 如投保事宜由大廈經理人安排，則業主委員會或互助委員會應與大廈經理人聯名投保。已成立法團的大廈，必須以法團名義投保第三者風險保險；
4. 投保後，應向大廈經理人索取保單副本；
5. 投保時必須向保險公司提供正確的資料，否則保單可能無效，以致投保人不能獲得賠償；
6. 適當的保障範圍及投保額，例如：
 - 公共產業保險—保額應足以支付維修大廈公用地方或更換公共產業所需的款額（以投保時計算）；
 - 第三者風險保險—通常以一次意外所需作出的最高賠償額，作為釐定保額的依據。一般來說，大廈較大或人流較多，保額相應較高；
 - 僱員補償保險—一般來說，應以所有僱員的全年總收入，包括薪金、雙薪、花紅、津貼、獎金等，作為釐定保額的依據；



小貼士

如果市民、物業管理公司或法團就購買保險事宜有任何查詢，可致電香港保險業聯會的熱線電話 2520 1868，或致電聯絡各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組（東區的聯絡電話號碼為 2886 6569）。如對法例規定有任何疑問，應尋求專業的法律意見。

7. 法團應每年重新檢討各類保險的保額；
8. 法團應讓業主或有關人士查閱保單及最新一期保費的收據；
9. 如發生意外，必須按保單規定立即通知保險公司。

資料來源：機電工程處網頁

樓宇維修有學問 「招標妥」令業主倍安心



所謂「預防勝於治療」，樓宇跟人的身體一樣，要定時「驗身」，做好保養維修才可確保樓宇狀況良好，住得安心。不過，業主缺乏大廈管理及維修的知識和經驗，在組織大廈維修工程時往往一籌莫展；又擔心可能出現「天價」維修工程，凡此種種更令業主舉步維艱。有見及此，市區重建局（市建局）推出「招標妥」樓宇復修促進服務，向業主立案法團（法團）提供技術支援，讓業主們可安心籌劃樓宇維修工程，改善居住環境。

獨立顧問估算 心中有數

法團籌組大廈維修時須聘請工程顧問，以負責維修工程的設計和策劃，制訂標書及工程合約。顧問須對樓宇進行勘察，並向法團分析樓宇狀況問題、從而制訂維修改善方案及作估算。不過，業主怎可得知顧問的估算是否合理？

「招標妥」服務就包括安排一個第三方專業顧問於三個階段作獨立工程估算：首先是工程籌劃初期提供初步估算，讓業主對維修項目有初步掌握；隨後審閱法團自行委聘的工程顧問提交的勘察報告，並就招標文件作進一步的估算；最後在招標結束後，審閱工程顧問提交的標書分析報告，將回標價與其提供的獨立估算作對比。業主有了第三方的價格估算及意見作參考，自然心中有數，知道價格是否合理。

電子招標平台 免受干擾

聘請了工程顧問後，下一步就要邀請承建商投標。要聘得一間合資格而又價格合理的承建商，一個公平、具競爭性的招標環境非常重要。

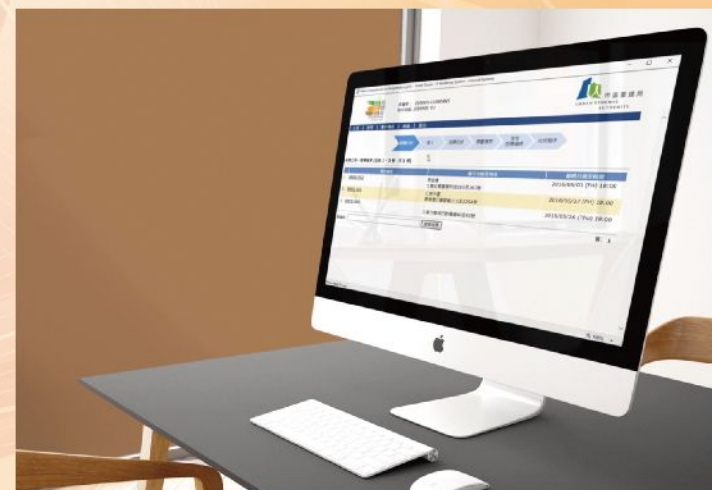
「招標妥」服務提供電子招標平台，讓法團向已登記的承建商發出招標文件，並在投標者身分保密的情況下接收投標。招標過程中所有的查詢及顧問的回覆，都會透過系統的加密電郵處理，以致投標者及顧問都不知道對方的身分。投標文件會在市建局聘請的專業人士見證下開啟，而投標者身分在開標前一直保密，藉以減低在招標過程中受到操控或干擾的風險。

自助工具手冊 有章可循

除了獨立顧問工程估算以及電子招標平台，「招標妥」亦提供自助工具手冊，讓法團可一站式取得招聘顧問的標準聘任條款，以及籌組樓宇維修的貼士，令業主有章可循。

優惠費用

政府預留三億元，讓業主以優惠費用參加「招標妥」。有關詳情請致電 3188 1188查詢或瀏覽樓宇復修資訊通網站 www.buildingrehab.org.hk。



電子招標平台向參與計劃的業主提供一個公平、具競爭性的招標環境。

大廈升降機及自動梯的 保養及安全使用

大廈升降機及自動梯的安全屬樓宇保養維修的重要一環，定期進行保養及維修才能保障業主及租客的安全，避免意外發生。業主及法團有責任保持樓宇公用部分和法團財產維持在良好合用的狀況。

規管條例

本港升降機及自動梯的使用及保養是受香港法例第327章升降機及自動梯（安全）條例管制。所有新升降機及自動梯都必須得到機電工程署署長准許，才可使用。如有任何違例事項，升降機或自動梯的物主，可能會被檢控。小型送貨升降機亦受此條例管制，唯裝置在食肆的廚房、工廠或工業經營的升降機除外。

升降機及自動梯物主的責任

1. 保存工程記錄簿
2. 如發生升降機/自動梯意外，以書面通知機電工程署署長及註冊承建商
3. 確保保養及維修工程只由註冊承建商或工程師執行
4. 安排升降機/自動梯測試證明書的加簽

定期保養及檢查次數

項目	升降機	自動梯
檢查、清潔、抹油及調校	每月一次	每月一次
定期檢查	每年一次	半年一次
定期試驗安全設備	每年一次	每年一次
安全設備滿載試驗、超載感應器和制動器試驗	五年一次	—

被困升降機內時的做法

被困時應按動求援按鈕，以通知管理員，切勿嘗試自行開啟升降機門；同時應保持冷靜，等待救援人員。如有疑問，可向承建商或致電1823電話中心/機電工程署熱線2333 3762查詢。

提提你

機電工程署設有「註冊承辦商表現評級」制度，反映承辦商就所執行的升降機/自動梯工程在安全和服務質素方面的表現，公眾可於以下網址查閱：
http://www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/publications/contractors_performance_rating/index.html

資料來源：機電工程處網頁