

## 大廈管理 信箱

**問** 我是筲箕灣某大廈法團管委會主席，現時管委會委員有9人，符合《條例》附表2訂明的要求。我所居住的大廈單位多於500個，但是要找業主加入管委會亦不容易。若委員人數未能達到《行政指引》建議的11人，法團應該如何處理？

**答** 根據《條例》現行規定，若大廈單位多於100個，委員人數須不少於9人。法團可以多進行宣傳及招募工作，務須符合《條例》規定。

《行政指引》建議，如建築物的單位多於500個，則管委會委員人數不應少於11人。政府鼓勵各方盡力依循，不過未能遵從《行政指引》並不會被當作不遵從《條例》或根據《條例》發出的《工作守則》。若在實行上遇到困難，歡迎向東區民政事務處大廈管理聯絡小組(電話：3427 3469)反映意見。

### 有獎問答遊戲

- 在《行政指引》的框架下，若要通過「大型採購」的決議，需至少有多少業主親身出席及就決議投票？  
A. 10%                      B. 30%
- 在《行政指引》的框架下，若大廈的單位多於20個，每名委任代表就某次會議持有委任代表文書的數目上限為多少？  
A. 不多於業主人數的5%或50份(以較少者為準)  
B. 不多於業主人數的10%或100份(以較少者為準)

參加者須圈出正確答案及填寫下列表格，並傳真至3427 3606 或 郵寄回「香港銅鑼灣福臨道7號一樓東區民政事務處大廈管理聯絡小組」，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期為2019年7月18日(星期四)，以郵載為準，逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：\_\_\_\_\_ 身份證號碼(字母連首4位數字)：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

- 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20位得獎者，獎品為港幣150元禮券。
- 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。

## 樓宇維修政府資助計劃 防貪教育資訊專頁



因應政府推出的樓宇維修資助計劃，廉署製作了全新的專題網頁，向參與計劃的相關人士提供最新和實用的防貪教育資訊。



### 《防止賄賂條例》介紹

介紹與樓宇管理有關的防貪法例內容，及提醒相關人士在進行樓宇維修時要守法循規，避免因不小心而誤墮法網。

### 樓宇維修的貪污案例



列舉近年有關樓宇維修的貪污案例以供參考，協助相關人士了解可能遇上的貪污風險。



### 防貪建議

就樓宇維修過程中的各個環節提出防貪建議，以減低維修工程的貪污風險。另外，亦重點介紹因應民政事務總署新修訂的《供產品、貨品及服務採購工作守則》而更新的誠信要求。

### 廉署服務及倡廉資源



介紹廉署為參加樓宇維修政府資助計劃的參加者所提供的服務，及可供借用的倡廉資源，例如展覽物資及攤位遊戲等。



### 範本文件

臚列樓宇維修過程中需要使用的範本文件，以供下載及使用。



請登入「樓宇維修政府資助計劃-防貪教育資訊專頁」獲取更多資訊  
(網址: <http://www.bm.icac.hk/obb-2-0/>)

- 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」專題網站 (網址: <http://www.bm.icac.hk/>)

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：3427 3469

傳真：3427 3606

2019年6月  
第79期  
免費贈閱

## 《大廈管理最佳做法行政指引》

民政事務總署於本年1月1日發布《大廈管理最佳做法行政指引》(《行政指引》)。《行政指引》涵蓋大廈管理不同範疇的最佳做法，供業主、業主立案法團、業主委員會、公契經理人和物業管理公司等參考，協助各方更妥善地履行管理大廈的責任。

《行政指引》載列有關大廈管理的最佳做法，大致根據民政事務局和民政事務總署於2014-15年度就《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)檢討進行的公眾諮詢時作出的建議，以及於2017年11月向立法會民政事務委員會匯報的建議整理而成。《行政指引》旨在分享更好的大廈管理做法，藉此讓不同持分者在《條例》修訂前，了解及熟悉有關修訂；若在實行上遇到困難，亦可及早反映意見。

政府鼓勵各方採用《行政指引》，不過未能遵從《行政指引》並不會被當作不遵從《條例》或根據《條例》第44(1)條發出的《工作守則》。

《行政指引》涵蓋的範疇包括：

- 成立業主立案法團；
- 採購程序，包括擬備招標書、考慮及決定是否採納標書，以及採納標書後的工作；
- 業主大會和使用委任代表文書，包括召開業主大會和發出會議通知、送交委任代表文書、舉行業主大會，以及業主大會結束後的工作；及
- 財務安排。

下文將簡述各部分較重要的修訂。

### 「海濱發展及房屋管理工作小組成員名單」

何劍滄議員(主席)  
郭偉強議員, JP (副主席)  
鄭志成議員  
張國昌議員  
植瀚鈴議員

趙寶強議員, BBS  
趙家賢博士  
蔡素玉議員, BBS, JP  
徐子見議員  
許林慶議員

古桂耀議員  
吳柏祥議員, BBS, MH  
梁國鴻議員  
林其東議員  
林心廉議員

劉慶揚議員  
李鎮強議員  
梁國鴻議員  
梁兆新議員  
梁穎敏議員

顏尊廉議員, MH  
丁浩濤議員  
王志達議員  
楊斯竣議員  
劉聖雲女士



提提你

《行政指引》可於民政事務總署的大廈管理專題網站下載。

網址: [www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk)  
或掃描此二維碼:



## 1. 成立業主立案法團

- 如建築物的單位多於500個，法團管理委員會(管委會)的委員人數不應少於11人。
- 在委任管委會委員期間，參選管委會委員的候選人應在投票前於提名表格或於業主會議上申報與其他候選人及現屆管委會委員的關聯。申報應記錄在相關的會議紀錄上。

## 2. 採購程序

### 擬備招標書

- 如採購價值超過或相當可能超過過去三年的平均「經審計開支」的20%，即使未達《條例》第20A(2)條所訂的水平，有關的採購亦應以招標承攬方式進行。
- 如採購價值超過/相當可能超過以下水平，應把該項採購界定為「大型採購」：

建築物的單位數目	實際金額	佔過去三年的平均經審計開支的百分比
		以較低者為準
100或以下	100萬元	200%
101至300	300萬元	100%
301至500	500萬元	70%
501至2,000	1,500萬元	50%
2,001或以上	3,000萬元	30%

### 考慮及決定是否採納標書

- 通過「大型採購」的決議：
  - ★各持分者應盡量出席會議並親自投票；
  - ★宜有至少20%的業主出席；
  - ★宜有至少10%或400名業主(以較少者為準)親身出席和就決議投票。
- 只有贊成和反對選項的「大型採購」的決議：
  - ★向委任代表(如已委任)訂明投票指示。
- 如採購須藉法團業主大會通過決議批准，有關的會議通知應載列顯眼的「提示」，說明：
  - ★每項工程的估價；
  - ★每一份業權份數所承擔之款額；及
  - ★每名業主在有關標書獲決議批准後或須分擔的開支。

### 採納標書後的工作

- 商討「大型採購」的管委會和法團會議的會議紀錄應在有關會議日期後的28天內：
  - ★獲派送到業主的信箱；或
  - ★以電郵傳送至業主的電子郵箱。



## 3. 業主大會和使用委任代表文書

### 召開業主大會和會議通知

- 會議通知應在切實可行的情況下盡早(例如在法團會議至少21天前)在大廈顯眼處展示。
- 會議通知應清楚訂明：
  - ★ 送交委任代表文書的指定法定時限；
  - ★ 送交委任代表文書的方法和地點(例如委任代表文書收集箱的確切位置)；及
  - ★ 如使用文書收集箱，開啟該收集箱的時間和地點，以便業主可見證開啟收集箱及點算文書的過程。

### 委任代表文書



- 每名委任代表就某次會議持有委任代表文書的數目上限應為：
  - ★ 就不多於20個單位的大廈 — 1份；
  - ★ 就多於20個單位的大廈 — 不多於業主人數的5%或50份(以較少者為準)，但下限應為1份。
- 在切實可行的情況下，業主應盡早把委任代表文書送交管委會秘書，例如在會議舉行時間至少144小時(即至少6天)前，以讓管委會主席有足夠時間作核實。
- 管委會應在收到的委任代表文書上蓋上印章，如表格是由業主親身遞交，管委會應在該業主在場時蓋印。
- 管委會秘書應給予業主充分時間，查閱送交了委任代表文書的單位的資料：
  - ★ 委任代表文書的資料應在會議舉行至少72小時前在大廈顯眼處展示，並在送交文書時限完結後予以更新；
  - ★ 委任代表文書的資料應展示至會議後7天為止。
- 委任代表文書的資料亦應包括：
  - ★ 收到的委任代表文書的總數；
  - ★ 若業主已送交委任代表文書，但全部均被管委會主席決定為無效，在有關業主的單位上加註記號；及
  - ★ 無效的委任代表文書的總數。
- 每份無效的委任代表文書上應註明文書無效的原因，並在法團會議前公布(例如以委任代表文書的資料一部分展示)。

### 業主大會結束後的工作

- 管委會應保留所有與委任代表有關的文件，即：
  - ★ 委任代表文書；
  - ★ 已蓋印的填妥的表格的副本；
  - ★ 已用作為選票的投票指示(如有)的話)；及
  - ★ 已作展示的委任代表文書的資料至少3年。

## 4. 財務安排

- 就不多於50個單位的建築物而言，鼓勵每年收入或開支金額多於10萬元的法團將其財務報表(包括收支表和資產負債表)由法團藉業主大會通過的決議所聘請的會計師作審計。

# 優化升降機資助計劃 Lift Modernisation Subsidy Scheme

現正接受  
申請  
Open for  
application  
NOW



舊軀齊優化 安全最無價  
Lift Modernisation Sets Your Mind At Ease



每部軀最高可享50萬元資助  
Maximum subsidy of \$500,000 per lift



長者自住業主最高可享5萬元資助  
Maximum subsidy of \$50,000 for elderly owner-occupier

熱線電話 Hotline 3188 1188

樓宇復修平台  
Building Rehabilitation  
Platform  
brplatform.org.hk



發展局  
Development Bureau

機電工程署  
EMSD



市區重建局  
URBAN RENEWAL  
AUTHORITY