



# 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

2020年12月

**第83期**

免費贈閱

大廈乃業主之私有財產，而管理私人大廈亦是業主應盡之責任。民政事務總署（民政總署）提供多元化的支援服務，以鼓勵和協助業主及相關業主組織妥善管理大廈。業主在管理大廈時，對相關條例或工作守則如有分歧爭議，可考慮申請使用下述三項服務：

## (一) 大廈管理免費法律諮詢服務

### 簡介

在日常大廈管理工作上，業主不時遇到各種法律問題，例如對《建築物管理條例》及大廈公契的詮釋、業主立案法團的權責、維修費及管理費的分攤等。為協助業主及有關組織，民政總署與香港律師會合作，從二〇一五年一月起推行「大廈管理免費法律諮詢服務」（下稱「法律諮詢服務」），以預約方式免費提供口頭的法律意見。

### 服務範疇

- 有關大廈管理的法律諮詢
- 由民政總署安排義務律師與申請人會面提供服務

### 服務對象

- 業主立案法團
- 業主委員會
- 互助委員會
- 業主／居民組織的管理委員會／執行委員會成員
- 業主
- 租客／佔用人

### 會見義務律師的地點及時間

地區	地點	會見安排
灣仔	灣仔軒尼詩道130號修頓中心31樓 民政事務總署會議室	逢星期一及星期四 (公眾假期除外)
油尖旺	九龍大角咀福全街6號 市建一站通資源中心會議室	逢星期二及星期五 (公眾假期除外)

#### 會見時間

第一節：下午6時30分至7時15分

第二節：下午7時30分至8時15分

### 規劃工程及房屋事務委員會轄下海濱發展及房屋管理工作小組成員名單

黃宜議員 (主席)

陳寶琮議員 (副主席)

陳嘉佑議員

陳榮泰議員

張振傑議員

張國昌議員

蔡志強議員

周卓奇議員

徐子見議員

何偉倫議員

李鳳琼議員

古桂耀議員

郭志聰議員

黎梓欣議員

李清霞議員

李予信議員

梁兆新議員

麥德正議員

吳卓燁議員

裴自立議員

謝妙儀議員

韋少力議員

## 申請方法

申請人如欲透過法律諮詢服務尋求法律意見，必須到有關大廈所屬地區的民政事務處，遞交填妥的申請表格及相關的資料和文件。如申請人遞交的資料及文件不足，民政總署將不能處理有關申請。

## 注意事項

- 申請人最多可帶同三人與義務律師會面，每次會面時間不多於45分鐘。
- 在下述情況下，申請將不會受理：
  - ◆ 申請人已獲法律援助署提供法律援助；
  - ◆ 申請人已聘請律師處理個案；
  - ◆ 申請人擬諮詢的問題已有同一大廈其他申請人提出；
  - ◆ 申請人在是次申請日期之前的三年內，已接受法律諮詢服務；
  - ◆ 申請人擬諮詢的問題曾在之前的申請提出。
- 申請人同意並明白義務律師在會面中提供的意見不代表民政總署的立場。
- 申請人同意並明白，民政總署在任何情況下也毋須就法律諮詢服務或任何根據法律諮詢服務所給予的建議或意見，對申請人或其他人負上法律責任。

## (二) 解決大廈管理爭議服務

### 簡介

大廈管理既複雜又繁瑣，如果持分者之間溝通不足，或對相關條例和工作守則有誤解，便可能會出現爭議。有鑑於此，民政總署由二〇一八年四月起推行免費「解決大廈管理爭議服務」（下稱「解決爭議服務」）計劃，為大廈管理爭議的各方提供具成效和高效率的解決途徑。

### 服務範疇

解決爭議服務由具有處理大廈管理個案相關經驗的退休法官／司法人員主理。按照爭議各方的意願及每宗個案的情況，該退休法官／司法人員作為召集人，會協助各方找出爭議點，探求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解。在過程中，召集人可根據其經驗和專業提供意見或評估，讓各方能更好地衡量其理據的強弱。如有需要，召集人會由調解員提供協助。每個合適個案的服務總時數一般不多於22小時。

### 服務對象

- 業主
- 業主立案法團管理委員會／業主委員會成員
- 管理公司代表

### 查詢

如有查詢，可致電3107 3183與「解決爭議服務」秘書處聯絡。

## (三) 免費大廈管理外展法律諮詢服務

### 簡介

業主立案法團業主大會是大廈管理中一個重要的平台，讓業主能討論各項大廈管理的事宜和通過決議作出重要決定。為加強對法團在業主大會上的法律支援，民政總署與香港律師會於二〇一九年九月起，以試驗計劃方式合作推出為期三年的「免費大廈管理外展法律諮詢服務」（下稱「外展法律服務」）。

## 服務範疇

具處理大廈管理事宜經驗的律師會被委派到成功申請外展法律服務的法團，提供不超過六小時的免費法律服務，包括(i)出席法團業主大會的會前會議；(ii)閱讀法團提供與會議相關的資料；以及(iii)出席業主大會和在會上提供法律意見。

## 申請資格

法團須符合下列四項條件以符合申請資格：

- (a) 法團在遞交申請表格時，沒有聘用任何律師；
- (b) 法團在申請日期之前一年內沒有接受過外展法律服務；
- (c) 法團所屬的建築物須為住宅或綜合用途(商住兩用)大廈；及
- (d) 建築物的住宅單位的每年平均應課差餉租值不超過：

地區	每年平均應課差餉租值
港島區	\$263,000
九龍區	\$162,000
新界東(西貢區、沙田區、大埔區和北區)	\$142,000
新界西(荃灣區、葵青區、屯門區、元朗區和離島區)	\$118,000

## 申請方法

- 法團須經管理委員會或法團會議通過決議申請外展法律服務，並委任管委會成員其中一人為「獲授權人士」以作出申請。
- 申請人須在法團業主大會的預計舉行日期前至少28日前把填妥的申請表格、已妥為蓋上法團印章或圖章的相關會議紀錄的副本，和預計討論或爭議事項的相關文件交回大廈所屬地區的民政事務處。

## 查詢

如需了解更多有關「外展法律服務」的資訊，可致電3107 3508與秘書處聯絡。

以上介紹的三項大廈管理支援服務，詳情載列於網頁<https://www.buildingmgt.gov.hk>。  
如有查詢，請聯絡民政事務處的地區大廈管理聯絡小組，資料如下：

### 香港

#### 中西區

堅尼地城石山街12號  
堅尼地城社區綜合大樓11樓  
(電話：2119 5010)

#### 東區

銅鑼灣福蔭道7號銅鑼灣社區中心1樓  
(電話：3427 3469)

#### 灣仔

軒尼詩道130號修頓中心  
21樓2104室  
(電話：2835 1999)

#### 南區

香港仔海傍道3號逸港居1字樓  
(電話：2814 5763)

### 新界東

#### 西貢

將軍澳坑口培成路38號  
西貢將軍澳政府綜合大樓6樓  
(電話：3740 5293)

#### 北區

粉嶺璧峰路3號北區政府合署3樓  
(電話：2675 1719)

#### 沙田

上禾輦路1號沙田政府合署4樓  
(電話：2158 5388)

#### 大埔

汀角路1號大埔政府合署2樓  
(電話：2654 1262)

### 九龍

#### 九龍城

九龍紅磡庇利街42號九龍城政府合署7樓  
(電話：2621 3406)

#### 觀塘

九龍觀塘道392號創紀之城6期21樓  
(電話：2171 7465)

#### 深水埗

長沙灣道303號長沙灣政府合署4樓  
(電話：2150 8175)

#### 黃大仙

龍翔道138號龍翔辦公大樓6樓  
(電話：2324 1871)

#### 油尖旺

聯運街30號旺角政府合署1樓  
(電話：2399 2155)

### 新界西

#### 離島

東涌美東街6號東涌郵政局大廈1樓  
(電話：2109 4635)

#### 葵青

葵涌興芳路166-174號葵興政府合署5樓  
(電話：2494 4543)

#### 荃灣

青山公路荃灣段174-208號  
荃灣多層停車場大廈1樓  
(電話：3515 5654)

#### 屯門

屯門屯喜路1號屯門政府合署2樓  
(電話：2451 3466)

#### 元朗

青山道269號  
元朗民政事務處大廈4樓  
(電話：2470 1125)

# 最佳大廈

The Best Building

# 最佳做法

The Best Practices

鄰區舊樓倒塌，喚醒陳先生和陳太太愛護家園的意識。他們隨即行動，積極參與業主立案法團，拯救充滿回憶但日久失修的「快活大廈」。法團採用《大廈管理的最佳做法》和《大廈管理程序核對清單》，把大廈變成街知巷聞的「筍盤」。



民政事務總署大廈管理專頁網址/  
Home Affairs Department Building Management  
Website : [www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk)  
查詢/ Enquiries : 2835 2500



# 大廈管理 信箱

問

最近，北角某大廈之業主立案法團管理委員會與一名業主就外牆維修責任誰屬爭持不下，大家都有意申請民政總署推行的「解決大廈管理爭議服務」。如雙方同意接受服務，並在會面後順利達成協議，管理委員會可否在業主大會上公布協議內容？

答

如雙方同意接受服務，必須填妥「同意接受『服務』協議」（下稱「協議」）。根據協議內的「調解保密原則」，各方在「服務」中所披露、製作或呈交的一切資料、記錄、文件、通訊，召集人/成員及調解員的意見及任何於過程中達成之和解協議及其條款均須保密，除調解各方同意所涉披露或因法律、規則、交易所或監管或政府機構之要求而須作出披露的情形則為例外。

## 有獎問答遊戲

1. 兩年前，業主甲曾就管理費分攤事宜使用「大廈管理免費法律諮詢服務」。最近，業主甲因屋苑維修事宜，再次申請「大廈管理免費法律諮詢服務」，申請會否獲得批准？  
A. 會                      B. 否
2. 法團管理委員會如成功申請「免費大廈管理外展法律諮詢服務」，並獲安排律師協助舉行業主大會，可獲免費提供不超過多少時數的法律服務？  
A. 不超過6小時              B. 不超過8小時

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至3427 3606 或 郵寄回「銅鑼灣福蔭道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：2021年1月15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位數字連字母）：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 電郵：\_\_\_\_\_

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38位得獎者，獎品為港幣150元超級市場禮券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終決定權，參加者不得異議。
- 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。

# 誠信樓宇財務管理系列



## 善理資產 適當分工

法團可採納以下防貪建議以善理資產：

- 訂立清晰的政策及程序，例如釐定列為固定資產的準則、定期審查固定資產及棄置固定資產的權限、程序及方法等。
- 妥善管理固定資產，例如給每項固定資產分配一個識別代碼，並在資產上作出標記、擬備固定資產登記簿及定期對照登記簿檢查固定資產等。
- 適當分工，在可行情況下，由不同人士負責分配 / 保管 / 保養 / 檢查 / 棄置 / 註銷資產。

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