

# 東區大廈管理通訊

規劃工程及房屋事務委員會

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

2022年2月  
第87期  
免費贈閱

## 「三無」大廈洗邈邋 全城同心齊抗疫

為減低新型冠狀病毒病傳播之風險，保障市民健康，民政事務總署委聘承辦商清潔「三無」大廈之公用地方，以改善大廈的居住環境，並推動居民成立業主立案法團，妥善管理私人物業。

清潔服務已於2022年2月14日(星期一)展開，詳細安排如下：

日期	「三無」大廈所在地區
2月14日、15日、 16日及17日	<b>北角</b> (電氣道／糖水道／馬寶道／ 渣華道／明園西街)
2月18日、21日、 22日及23日	<b>西灣河及筲箕灣</b> (海寧街／筲箕灣道／興民街／ 成安街／金華街)

東區民政事務處已在「三無」大廈地下入口處張貼告示，提醒住戶要移除擺放在公用地方的物件。請注意，是次清潔服務是一次性的利民措施，並非民政事務處的恆常工作和責任。希望業主及住戶可藉此機會關心所居住大廈的環境衛生，並積極參與成立法團的工作，推行良好的大廈管理。

### 往年清潔行動概況



合力清理天台的雜物及垃圾



清潔及打掃大廈梯間公用地方

# 東區消防安全海報設計比賽

東區區議會贊助、東區防火委員會轄下東區防火宣傳工作小組主辦、東區民政事務處及香港消防處協辦的「東區消防安全海報設計比賽」已圓滿結束。是次比賽共收到128份參賽作品，其中北角官立小學及嶺南衡怡紀念中學榮獲「最踴躍參與學校獎」，衷心感謝東區各小學、中學及居民的踴躍參與及支持！

## 小學組



冠軍



亞軍



季軍

## 中學組



冠軍



亞軍



季軍

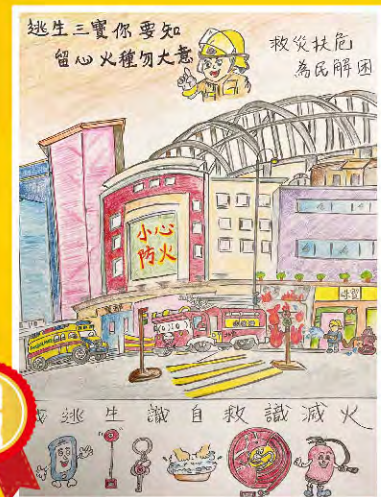
## 公開組



冠軍



亞軍



季軍



物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT  
SERVICES AUTHORITY

# 物業管理業 《操守守則》及

隨着物業管理（物管）業發牌制度正式實施，物業管理業監管局（監管局）根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條為施行第4條（違紀行為）而就不同物管範疇制訂《操守守則》（守則）。雖然物管公司及物管人牌照持有人（持牌人）不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。為了讓持牌人更有效及專業地遵守守則內所列明的各項指引，監管局同時制訂相關的《良好作業指南》（指南）供持牌人依循行事。監管局鼓勵持牌人盡力依循指南行事，但未能遵從並不會被視為《條例》第4條所指的違紀行為。在進行草擬守則及指南的工作時，監管局會主動接觸物管業界、業主組織、廉政公署、消費者委員會等不同持份者，進行諮詢，冀能收集各方意見，令守則及指南的內容更切合所需，推動香港物管業朝着專業化及優質化發展。

監管局已先後發出十份守則及相關的指南，包括：

1. 一般操守守則
2. 物業管理公司處理投訴的機制
3. 物業管理公司須有效控制物業管理業務
4. 物業管理公司處理代客收取的款項
5. 物業管理公司就其委任的結束須履行的責任
6. 防止貪污事宜
7. 牌照的訂明條件
8. 保障個人資料
9. 處理代客戶或安排客戶支付款項
10. 向客戶提供訂明資料及財務文件

監管局現正草擬「代客戶進行採購及防止圍標」守則及指南。持牌人為物業提供物管服務時，會就供應貨品或提供服務代其客戶進行採購。在採購過程中，假如兩個或以上本應互相競爭的投標者作出秘密協議，同意不會互相競爭以取得某特定項目，便屬於圍標。例如，他們或會協定由其中一名投標者中標，競投的結果因而受到操控。圍標在本質上屬反競爭行為，並違反《競爭條例》（第619章）。因此監管局向持牌人提供有關採購及防止圍標的指引尤為重要。

# 發牌制度

## 《良好作業指南》

監管局會繼續就不同物管範疇適時發出守則及指南，向持牌人提供實務指引，包括：

1. 防止貪污事宜—財務管理
2. 防止貪污事宜—監察外判物業管理服務
3. 防止貪污事宜—員工聘用及管理
4. 應付緊急事故的機制
5. 於物業進行棚架相關工作
6. 處理委任代表的文書
7. 於物業派發宣傳刊物的機制

公眾可於監管局網頁下載上述守則及指南：

<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory/codes-of-conduct>



監管局一直透過不同渠道包括會面、電話及電郵等與公眾及持份者保持溝通，期望能有效及適切地處理有關物管服務的意見、查詢及投訴。

如對上述事宜有任何查詢，請與監管局聯絡：

- 電郵： [enquiry@pmsa.org.hk](mailto:enquiry@pmsa.org.hk)
- 電話： (852) 3696 1111
- 傳真： (852) 3696 1100
- 地址： 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

# 大廈管理 信箱

問

北角某大廈法團管理委員會依循合法程序招標，並在業主大會上通過一項維修工程的採購合約。有些業主認為投票揀選的工程承辦商價格偏高，而且信譽不佳，可否收集5%業主聯署，要求法團管理委員會主席召開特別業主大會，討論及議決廢除合約？

答

《建築物管理條例》(第344章)第20A(6)(b)條闡明，在不抵觸法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，法團可因(並只可因)該合約不符合第(2)款所規定(即供應品、貨品或服務的價值可能超過\$200,000或法團每年預算的20% (兩者以其較小者為準)，即須以投標方式取得) 或 (2B)款所規定(如供應品、貨品或服務是以招標承投方式取得，是否採納投標書須取決於法團業主大會上通過的業主決議)，才可藉法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。

根據《供應品、貨品及服務採購工作守則》第8.1段，為減少由於法團在通過一些大型項目的決議後，於極短時間內與供應商/承辦商簽訂合約而可能引起的糾紛，如投標價值超過法團每年預算的20%，有關法團應視乎個案情況，考慮在法團業主大會通過有關決議後至少一個月，才與供應商/承辦商簽訂合約。

## 有獎問答遊戲

- 根據《建築物管理條例》(第344章)第28條，法團必須就有關建築物的公用部份及該法團的財產，購買下列哪一種保險？  
A. 勞工保險      B. 樓宇結構保險      C. 第三者風險保險
- 承上題，管理委員會秘書須在法團訂立保險單後的多少天內，填妥「更改註冊事項通知書/保險單通知書」(L.R. 124)，通知土地註冊處？  
A. 21天內      B. 28天內      C. 30天內

請圈出正確答案及填妥下列表格，傳真至 3427 3606 或 郵寄到「炮台山福蔭道7號一樓東區民政事務處 大廈管理聯絡小組」，信封請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2022年3月10日(星期四)，以郵戳為準，逾期遞交的表格不獲考慮。

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60位得獎者，獎品為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。



# 誠信專業 物業管理



近年物業管理業發展蓬勃，物管公司及物管人員在協助業主及業戶妥善管理物業方面擔當極其重要的角色。為提升物管人員的專業操守及鞏固業界的誠信文化，廉政公署推出「誠信專業物業管理」推廣計劃，為物管公司提供各項防貪服務。



1

## 安排誠信培訓

為督導及管理人員安排講座，提升防貪知識及警覺性



2

## 制訂或檢視紀律守則

協助公司制訂或檢視紀律守則，加強對員工行為操守的規範



3

## 製作防貪宣傳教育品

為業界提供海報、單張、短片等宣傳教育品，提醒各級人員誠信操守的重要



4

## 提供專業防貪建議

協助公司檢討和加強內部監控系統，以減低貪污、詐騙或舞弊風險

誠信樓宇管理 防貪資訊



誠信優質樓宇管理  
專題網站

如欲了解更多廉署提供的防貪服務，歡迎聯絡

廉政公署東港島辦事處  
地址: 香港灣仔分域街16號東城大廈地下3號  
查詢電話: 2519 6555  
24小時舉報貪污熱線: 25 266 366  
誠信樓宇管理諮詢熱線: 2929 4555