



民政事務總署 東區民政事務處 贊助

東區大廈管理通訊

東區大廈管理聯絡小組

地址：炮台山福蔭道7號銅鑼灣社區中心1樓

電話：3427 3469

傳真：3427 3606

2023年1月
第90期
免費贈閱

大廈管理中央平台

Central Platform on Building Management

為加強協助業主、業主立案法團（法團）、業主委員會（業委會）等大廈管理組織處理大廈管理及大型維修工程等事宜，民政事務總署設立「大廈管理中央平台」，定期為業主、法團、業委會等舉辦一站式簡介會，並邀請相關政府部門及機構，包括屋宇署、消防處、機電工程署、警務處、廉政公署、市區重建局和競爭事務委員會等，介紹各類與大廈管理及維修相關之服務／計劃、申請辦法，以及日後查詢時之聯絡方法。市民可致電 2835 2542 向民政事務總署第四科報名。

簡介會時間表 (2023年1月至6月)

簡介會內容

日期及時間	地點
2023年1月12日(星期四) 晚上7時至9時15分	九龍黃大仙正德街104號 黃大仙社區中心多用途禮堂
2023年2月9日(星期四) 晚上7時至9時15分	★ 香港北角渣華道123號 ★ 北角社區會堂禮堂
2023年3月9日(星期四) 晚上7時至9時15分	新界元朗體育路4號 元朗區綜合服務大樓一樓禮堂
2023年4月20日(星期四) 晚上7時至9時15分	香港灣仔皇后大道東258號 灣仔街市地下低層 灣仔活動中心
2023年5月16日(星期二) 晚上7時至9時15分	新界荃灣大河道60號 雅麗珊社區中心禮堂
2023年6月15日(星期四) 晚上7時至9時15分	九龍旺角上海街557號 旺角綜合大樓二樓 旺角社區會堂禮堂

備註：簡介會同時進行現場及網上直播

政府部門 / 機構	題目
 民政事務處	簡介《供應品、貨品及服務採購工作守則》
 廉政公署	簡介廉潔樓宇維修
 競爭事務委員會	簡介《競爭條例》
 屋宇署	簡介「強制驗樓驗窗計劃」
 消防處及屋宇署	簡介《消防安全(建築物)條例》及如何遵辦「消防安全指示」
 機電工程署	簡介「優化升降機指引及相關資助計劃」
 市區重建局	簡介「樓宇復修綜合支援計劃」
 警務處	簡介「復安居計劃」

答問環節

費用全免，歡迎市民報名參加

Free admission and ALL are welcome

簡介會的最新資料詳情請瀏覽民政事務總署的大廈管理專題網頁
For details, please visit the Home Affairs Department's dedicated website on building management (www.buildingmgt.gov.hk)

☎ 2835 2542



如簡介會舉行當日下午三時或以後，香港天文台宣佈將會懸掛或仍然懸掛黑色暴雨警告／八號或以上颱風訊號，當日之簡介會將會取消，恕不另行通知。

東區活動花絮 2022

東區大廈管理訓練課程



物業管理業監管局經理為學員講解課堂

東區清潔日之 清洗三無大廈公共用地



工友準備清洗大廈通道



學員聚精會神聆聽講解



同心合力掃垃圾



學員畢業大合照



清洗完畢好乾淨

公用地方維修資助

參加資格:

樓宇必須符合下列各項準則

- 樓齡達30年或以上的私人住用或綜合用途(商戶兩用樓宇)
- 樓宇內所有的住用單位的平均每年應課差餉租值(以2017-18年度應課差餉租值計算)市區(包括沙田、葵青、荃灣)單位不超過港幣 \$162,000新界單位不超過港幣 \$124,000
- 業主必須以公開招標形式聘任認可人士/註冊檢驗人員為樓宇全面勘察及統籌相關維修工程,並在未展開招標聘請上述有關人士前遞交申請
- 必須同時參加受政府資助的「招標妥」樓宇復修促進服務(招標妥)及
- 未被納入市區重建局(市建局)布的重建發展項目內

一般維修工程資助 申請大廈可獲的資助總額(以較低額為準)

單位數目	五年內的資助上限
20個或以下	核准一般工程總額連相關顧問費用30%, 上限\$150,000
21-49個	核准一般工程總額連相關顧問費用20%, 上限\$150,000
50個或以上	核准一般工程總額連相關顧問費用20%或每個單位不多於\$3,000, 上限為\$1,200,000

環保項目資助

若大廈在維修工程包括環保項目,可享有以下津貼:(以較低額為準)

單位數目	五年內的資助上限
20個或以下	核准環保工程總額連相關顧問費用30%, 上限\$75,000
21-49個	核准環保工程總額連相關顧問費用20%, 上限\$75,000
50個或以上	核准環保工程總額連相關顧問費用20%或每個單位不多於\$1,500, 上限為\$600,000

詳情可參考樓宇復修平台(公用地方維修資助)
<https://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme/schemes-for-buildings/common-area-repair-works-subsidy>

樓宇排水系統維修資助計劃

● 目標樓宇

本計劃適用的樓宇分為兩個類別:

第一類別

業主或業主組織有意及有能力自行為其樓宇籌組有關公用排水系統勘測及維修工程。有關樓宇的業主或業主組織如認為其樓宇符合申請細則第1段的「參加資格」,可按申請細則第2段的「提交申請表及所需文件」向市建局提交申請表,申請參加成為第一類別樓宇。

第二類別

這些樓宇為公用排水系統有渠務修葺令,而有關業主亦未能聯合起來籌組相關命令指定的工程,屋宇署將按風險評估挑選樓宇,行使其法定權力聘用工程顧問及政府承建商代業主進行所需的工程。

詳情可參考樓宇復修平台(樓宇排水系統維修資助計劃)

「招標妥」樓宇復修促進服務

「招標妥」樓宇復修促進服務(招標妥)為一項收費服務計劃,旨在為業主組織(申請人)就樓宇維修工程提供支援服務,並透過電子招標平台招聘認可人士/註冊檢驗人員(或能提供相關服務的顧問公司)及合資格註冊承建商以進行樓宇公用地方的維修工程。

● 參加資格及要求

- 所有非單一業主之私人住用或綜合用途(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)。
- 以業主組織類別作為申請人;
 - 由法團作為申請人。
 - 如樓宇未有成立法團(包括合作社樓宇),則必須由全體業主或合作社(如適用)作為申請人向市建局提交申請。
- 必須聘請認可人士/註冊檢驗人員進行勘察及統籌維修工程,但須在未聘請上述人士或人員前遞交申請。
- 此計劃不接納分段服務的安排。
- 此計劃用以協助業主處理樓宇公用地方的維修工程,但不適用於只為處理下列項目而進行的維修工程;
 - (i) 維修牆土牆或斜坡;
 - (ii) 更換或維修康樂設施;
 - (iii) 更換、提升或維修電力裝置、系統工程;或
 - (iv) 更換、提升或維修升降機設施。

詳情可參考樓宇復修平台(招標妥)
<https://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/smart-tender>

強制驗樓資助計劃

參加資格

- 樓齡達30年或以上的私人住用樓宇(包括以公務員建屋合作社(合作社)方式持有)或綜合用途(商住用途)樓宇,但不包括樓高3層或以下的住用樓宇或新界豁免管制屋宇或單一業權的樓宇。樓宇及樓宇用途以佔用許可證(又稱入伙紙)的資料為準;
- 樓宇的住用單位的平均每年應課差餉租值:市區(包括沙田、葵青、荃灣)單位不超過港幣\$162,000、新界單位不超過港幣\$124,000;
- 必須收到屋宇署發給法團或樓宇的「強制驗樓法定通知」(有關樓宇公用部分);及
- 必須聘任一名根據《建築物條例》下註冊的檢驗人員負責強制驗樓的訂明檢驗工作及在未展開招標聘請上述有關人士前遞交申請。

資助款項

單位數目	資助上限
20 或以下	上限 \$25,000
21 至 49 個	上限 \$35,000
50 至 200 個	上限 \$60,000
201 個或以上	上限 \$100,000

詳情可參考樓宇復修平台(強制驗樓資助計劃)
<https://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme/schemes-for-buildings/mandatory-building-inspection-subsidy-scheme>

有需要人士維修自住物業津貼計劃

申請資格

- 申請人須持有有效香港身份證;及
- 申請人須為住用或綜合用途樓宇內的住用單位業主;及
- 申請人及其合法配偶(如已婚)均居住在申請物業;及
- 申請人必須符合以下其中一項條件:
 - 年滿60歲長者,須符合入息及資產限額;或
 - 長者生活津貼的受惠人;或
 - 綜合社會保障援助的受助人;或
(綜合社會保障援助的受助人,須同時符合以下:
 - 其同住家庭成員有65歲或以上長者;或
 - 其同住家庭成員經由公立醫院或診所的醫生證明為殘疾人士或健康狀況欠佳人士;或
 - 其同住家庭成員沒有50歲以下健全成年人)
 - 傷殘津貼的受助人,須符合入息及資產限額;或
- 申請人不得為未獲解除破產令的破產人士。

津貼款項

● 每個津貼申請上限為80,000港元

詳情可參考樓宇復修平台(有需要人士維修自住物業津貼計劃)
<https://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme/schemes-for-individual-owners/building-maintenance-grant-scheme>

樓宇維修防貪偵探眼

工程圍標違法規 受賄抬價加刑責

異常情況：

維修工程的招標價格遠高於一般市場水平，而投標者間有互相溝通的跡象



貪污風險：

- 不法份子可能合謀抬高投標價，相關行為有機會違反《競爭條例》
- 如管委會成員或物業管理公司職員受賄協助承建商進行圍標，則會違反《防止賄賂條例》

防貪措施

- 參加市區重建局的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，以獲得專業人士的協助，包括電子招標平台服務等
- 聘請獨立顧問對維修工程提供費用估算，以作參考

監督工程無做好 質量低劣惹投訴

異常情況：

大廈出現林林總總的工程缺陷，但顧問公司依然確認維修項目完成

貪污風險：

不法顧問公司可能收受了承建商的利益，縱容偷工減料



防貪措施

- 要求顧問公司提交工程監督計劃書及定期匯報維修工程的進度和質量
- 要求承建商提交有關隱蔽工程的施工測量紀錄和施工相片

如發現貪污行為，應立即舉報。廉政公署鼓勵市民親身到分區辦事處，或位於北角的24小時舉報中心舉報。

如欲了解更多防貪服務，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

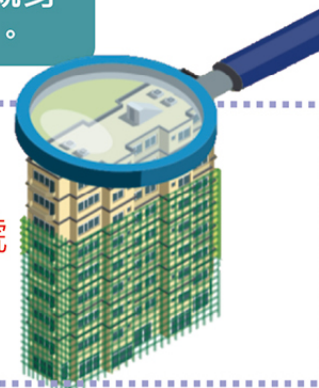
24小時舉報貪污熱線：25 266 366

誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555

誠信樓宇管理 防貪資訊



誠信優質樓宇管理
專題網站



大廈管理 信箱



本人是北角某大廈之業主，居住之大廈常要對各種爭議，例如對《建築物管理條例》（《條例》）及大廈公契之詮釋、經理人之權責、維修費之分攤等，亦有涉及室內天花牆壁滲水、噪音滋擾、業權糾紛等，意欲尋求初步法律意見，得知民政事務總署（「總署」）有「大廈管理免費法律諮詢服務」（「法律諮詢服務」），請問是否任何人皆可以為上述原因申請此服務？



為協助業主及有關組織，「總署」與香港律師會合作，推行「法律諮詢服務」，以預約方式免費提供口頭法律意見。服務範疇僅限有關「大廈管理」之法律諮詢，通常涉及《條例》與《條例》下之「工作守則」或大廈公契之詮釋，例如：業主立案法團或公契經理人之權責、採購程序、管理費之分攤、業權糾紛等。業主、業主組織成員、單位佔用人或租客皆可申請，並由「總署」安排義務律師與申請人會面提供服務。詳情請瀏覽「總署」大廈管理網頁（https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Support_Services/2_13.html）。

請注意，「法律諮詢服務」並不受理與「大廈管理」無關之申請，亦不受理涉及滲水之申請；如欲尋求此情況之初步法律意見，可申請由「當值律師服務」管理之「免費法律諮詢計劃」，詳情請瀏覽「免費法律諮詢計劃」之網頁（<http://www.dutylawyer.org.hk/ch/free/free.asp>）。

有獎問答遊戲

- 業主立案法團（法團）終止公契經理人之委任：在為此目的召開之業主大會上，法團可藉符合以下說明之決議，發出通知終止公契經理人之委任，而無需給予補償——
 - 由親自投票或委派代表投票之業主以過半數票通過；及
 - 獲總共擁有份數不少於____% 並有權投票的業主（只有擁有份數，並負有支付有關份數的管理開支的法律責任的業主，才有權投票）支持。
A.30 B.50 C.70 D.90
- 經理人辭職，如要生效，必須事前已將其辭職意圖，以書面通知法團管理委員會或業主委員會；如無業主組織，則書面通知每名業主，並將其展示在建築物內之顯眼處。該書面通知期不少於
A. 十四日 B. 一個月 C. 兩個月 D. 三個月

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至 3427 3606、電郵至 ruby_lk_law@had.gov.hk 或 郵寄到銅鑼灣福蔭道七號銅鑼灣社區中心一樓 東區大廈管理聯絡小組，信封註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2023 年 2 月 17 日（星期五），以郵戳為準，逾期遞交之表格將不獲受理。

姓名：_____ 身份證號碼（首 4 位數字連字母）：_____

聯絡電話：_____ 電郵（如有）：_____

郵寄地址：_____

（地區）

（街道及號數）

（屋苑）

（座數）

（樓層）

（室號）

- 只限以個人名義參加，每人只限遞交一份參加表格；於東區居住、就讀或工作之居民優先。
- 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 70 位得獎者，獎品為價值港幣 150 元之超級市場禮券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終決定權，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，毋須事先通知。
- 主辦機構將以專函通知得獎者，得獎者必須親身或授權他人到指定地點領獎，參加者必須清楚填寫其完整郵寄地址。
- 如參加者於活動截止後兩個月仍未獲通知，則可視作落選。